

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr. 2437/IX

öffentlich
nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Soziales, Gesundh. u. Senioren	21.09.2017
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	04.10.2017
Hauptausschuss	11.10.2017
Rat	18.10.2017

TOP:

Umsetzung des Konzeptes über die Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft in den Rechtskreisen des SGB II und des SGB XII

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren, der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen, der Hauptausschuss empfehlen, der Rat beschließt: Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach §§ 22 SGB II, 35 und 42 a SGB XII – unbeschadet der nach den gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmenden Einzelfallprüfung – ab sofort folgende Nettokaltmieten auf Basis des durch die Fa. empirica erstellten schlüssigen Konzeptes zugrunde zu legen:

für 1-Personen-Haushalte	290,00 €
für 2-Personen-Haushalte	350,00 €
für 3-Personen-Haushalte	440,00 €
für 4-Personen-Haushalte	530,00 €
für 5-Personen-Haushalte	650,00 €.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für Haushalte mit mehr als 5 Personen ist im Einzelfall auf Basis der aktuellen Wohnungsangebote für diese Haushalte zu beurteilen. Bei Wohnungen mit durch einen Energieausweis in Form des Bedarfsausweises nachgewiesener Energieeffizienz kann von den o.a. Höchstbeträgen im Rahmen der in der Begründung ausgeführten Komponentenprüfung abgewichen werden („Klimabonus“).

Finanzwirksamkeit:

Die Prognoseentscheidung über den jährlich erforderlichen Mittelbedarf, die in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung des Jobcenters erfolgt, ist aufgrund nicht steuerbarer Einflüsse (Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften in Abhängigkeit der konjunkturellen Situation, allgemeine Kostensteigerungen, Reaktion des Wohnungsmarktes auf die neuen Angemessenheitsgrenzen) schwierig.

In Erwartung, dass im Rahmen der Erstellung des Konzeptes zur Herleitung von Mietrichtwerten ein höherer Finanzbedarf in 2017 gegenüber 2016 erforderlich wird, wurden rund 6,5 Mio. € für 2017 als zusätzlicher Finanzbedarf im Hinblick auf die Umsetzung der neuen

Mietrichtwerte berücksichtigt, wobei von einer Anhebung der bisherigen Mietobergrenze von 5,11 € um 0,50 € pro qm ausgegangen wurde. In 2017 steht ein Gesamtausgabenvolumen im Produkt 506090 in Höhe von 111.317.503,00 € zur Verfügung. Zum Stand 31.07.2017 wurden hiervon bislang rund 56.180.000,00 € verausgabt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die in 2017 zur Verfügung stehenden Mittel im laufenden Haushaltsjahr sowie in 2018 auskömmlich sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die wegen Überschreitung der bisherigen Mietobergrenze von 5,11 € bestehenden Kürzungen in 3.280 Fällen mit einem Umfang von 2,7 Mio. € jährlich an die neuen Mietobergrenzen anzupassen sind.

Für die Folgejahre 2019-2021 wird jeweils von einer Steigerung des Mittelbedarfs um 2 % ausgegangen.

Die tatsächlich durch die neuen Mietobergrenzen entstehenden Mehrbelastungen hängen davon ab, wie die Vermieter hierauf reagieren. Außerdem müssen mögliche Mieterhöhungen sich nach den mietvertraglichen Regelungen und den Bestimmungen des BGB (ortsübliche Vergleichsmiete, Kappungsgrenzen, Fristen zur Mieterhöhung) richten.

Reduziert wird die entstehende Mehrbelastung für den städtischen Haushalt durch die Beteiligung des Bundes und des Landes an den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II. Diese beträgt nach den derzeit geltenden Regelungen für 2018 40,8 % der entstehenden Aufwendungen. In Abhängigkeit von einer noch zu erlassenden Verordnung ist für 2019 von einer Erstattung von 43,10 % der tatsächlich entstehenden Unterkunftskosten nach dem SGB II auszugehen.

Für den Bereich des SGB XII wird davon ausgegangen, dass die finanziellen Auswirkungen geringfügig sind, da die überwiegende Zahl der Leistungsempfänger in nach den bisherigen Regelungen angemessenen Wohnungen lebt. Bei der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII werden außerdem die Kosten im vollen Umfang durch den Bund getragen.

Auswirkungen auf die Kinder- und Familienfreundlichkeit:

Durch die Anhebung der bisherigen Mietobergrenzen und die Bestimmung der angemessenen Miete nach Haushaltsgrößen sowie der Orientierung am unteren Drittel des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes wird dem Bedarf von Familien mit Kindern, angemessene und ausreichend große Wohnungen zu finden, Rechnung getragen.

Auswirkungen auf das HSP:

Im Rahmen der Fortschreibung des Haushaltssanierungsplanes wurde die Maßnahme 2016-0220 – Reduzierung der Kosten der Unterkunft - definiert. Ein Einsparpotential wurde vor allem im Hinblick auf das neue schlüssige Konzept bislang nicht ermittelt.

Mögliche Optimierungsfelder sollen durch die Gemeindeprüfungsanstalt konkretisiert und vorbehaltlich einer Entscheidung der Lenkungsgruppe möglichst auf Basis einer konkret zu erstellenden Projekt- und Leistungsbeschreibung eine externe Vergabe erfolgen.

Begründung:

Die individuellen berücksichtigungsfähigen Bedarfe der Unterkunft und Heizung bilden neben den pauschalierten Regelbedarfen den Hauptbestandteil der Existenzsicherung und somit der Sicherstellung eines menschenwürdigen Lebens.

Die Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt grundsätzlich in tatsächlicher Höhe, begrenzt sich aber in deren Angemessenheit. Soweit die Aufwendungen den angemessenen Umfang (unter Betrachtung des individuellen Einzelfalles) übersteigen, sind sie solange als Bedarf anzuerkennen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken.

Die gesetzlichen Vorgaben innerhalb der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach den Best-

immungen des § 22 SGB II, der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den Bestimmungen des § 35 SGB XII sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach den Bestimmungen des § 42 a SGB XII sind inhaltsgleich, so dass sich die nachfolgenden Beschreibungen auf alle existenzsichernden Leistungen in diesen Rechtskreisen beziehen.

Bei der „Angemessenheit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch den Leistungsträger entsprechend auszugestalten ist und einer uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt. So waren die Bedarfe der Unterkunft und Heizung seit Jahren fortwährender Bestandteil sozialgerichtlicher Verfahren und hieraus resultierender Rechtsprechung. Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze wird nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) im einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab (Vergleichsraum) für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. In einem dritten Schritt ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine Wohnung einfachen Standards aufzuwenden ist (Referenzmiete), indem eine Datenerhebung und Datenauswertung erfolgt. Ziel der Ermittlungen muss sein, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards zu ermitteln, um diesen nach Maßgabe der Produkttheorie mit der dem Leistungsberechtigten zugestandenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren und so die angemessene Miete feststellen zu können (Abstrakte Angemessenheitsprüfung). In einem vierten Schritt ist zu prüfen, ob für den Leistungsberechtigten eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung verfügbar und zugänglich ist (Konkrete Angemessenheitsprüfung).

Schritt 1: Bestimmung Wohnungsstandard und Wohnungsgröße

Nach ständiger sozialgerichtlicher Rechtsprechung soll Hilfebedürftigen ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zustehen (u.a. Urteil des BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -). Eine genaue Beschreibung des einfachen Ausstattungsgrades einer Wohnung im unteren Wohnungsmarktsegment wird durch die Rechtsprechung nicht festgelegt. Eine Wohnung ist nur dann angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist. Hierbei ist auf das untere Mietpreisniveau im gesamten Vergleichsraum abzustellen.

Hinsichtlich der abstrakten Angemessenheit der Wohnungsgröße hat es der Gesetzgeber bislang unterlassen eine bundeseinheitliche Regelung vorzunehmen. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche wird aus Gründen der Praktikabilität und der Rechtssicherheit auf die Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abgestellt. Nach einer Entscheidung des BSG vom 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 R - ist bei der Bestimmung angemessener Wohnflächengrößen auf die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften in den einzelnen Bundesländern zurückzugreifen. In Nordrhein-Westfalen sind dies die sog. „Wohnraumnutzungsbestimmungen“ (WNB).

Für die Stadt Mönchengladbach wird für einen Ein-Personen-Haushalt hiernach eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² als angemessen groß anerkannt. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden für jede weitere Person bis zu 15 m² zugesprochen.

Schritt 2: Bestimmung des maßgeblichen örtlicher Vergleichsraumes

Ausgangspunkt für die Bestimmung des Vergleichsraumes ist zunächst der Wohnort des Leistungsberechtigten. Bei der Festlegung des maßgeblichen räumlichen Vergleichsraumes zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsberechtigten sind darüber hinaus ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu definieren, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Bei notwendigen Kostensenkungsverfahren und hieraus resultierenden Umzügen in kostengünstigere Wohnungen muss darüber hinaus die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius bestimmt werden.

Als Vergleichsraum wurde das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mönchengladbach festgelegt.

Schritt 3: Zeit- und realitätsgerechte Bestimmung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises im konkreten Vergleichsraum („Schlüssiges Konzept“)

Aus der gebotenen Einzelfallbetrachtung leitet das BSG ab, dass die soziale Wirklichkeit zeit- und realitätsgerecht im Hinblick auf die Gewährleistung des menschenwürdigen Existenzminimums erfasst und sodann die existenznotwendigen Aufwendungen in einem transparenten und sachgerechten Verfahren nach dem tatsächlichen Bedarf bemessen werden müssen. Insoweit sind jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes systematisch zu ermitteln und zu berücksichtigen bzw. zu bewerten. Hierzu muss ein planmäßiges Vorgehen erfolgen. Das Konzept muss transparent und nachvollziehbar sein und soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden und die Begrenzung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß von den Gerichten hinreichend nachvollzogen werden kann.

Mit Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG) vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - wurden die Mindestvoraussetzungen für ein schlüssiges Konzept näher definiert. Hiernach ist ein Konzept zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dann schlüssig, wenn die nachfolgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfanges der eingezogenen Daten,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenverarbeitung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenzen).

Die Stadt Mönchengladbach hat mit dem Konzept zur Angemessenheit der Unterkunftskosten vom 08.08.2012 den Versuch unternommen, diesen sozialgerichtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Das Konzept basierte im Wesentlichen auf den Daten der Mietrichtwerttabelle sowie den Publikationen der Wohnungsmarktbeobachtung. In sozialgerichtlichen Verfahren wurde dieses Konzept als nicht schlüssig im Sinne der BSG-Rechtsprechung angesehen, so dass eine Fortschreibung als nicht zielführend angesehen wurde. Insbesondere an die Datenerhebung und Auswertung der Datengrundlagen (nach mathematisch-statistischen Grundsätzen) sind erhebliche Anforderungen gestellt, die in dieser Qualität nicht von Seiten der Stadt Mönchengladbach erbracht werden konnten.

In diesem Erkenntnisstand hat die Stadt Mönchengladbach die Firma empirica Forschung und Beratung mit der konzeptionellen Erstellung eines „Schlüssigen Konzeptes“ zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII beauftragt.

Das Ziel der Auswertung ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt in der Stadt Mönchengladbach zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten abzuleiten. Die Wohnungsmarktanalyse gibt die aktuelle Mietstruktur verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach wieder. Hieraus werden Richtwerte gezogen, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit als angemessene Nettokaltmieten im unteren Wohnungsmarktsegment gelten können.

Die vorliegende Auswertung enthält u.a. Feststellungen zur angemessenen Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten), der angemessenen Betriebskosten, der angemessenen Heizkosten sowie zum „Klimabonus“ für energieeffizientes Wohnen.

Ermittelt wurden die Werte der Haushaltsgrößen von einer Person (um 50 m²) bis zu fünf Personen (um 110 m²). Größere Haushalte wurden nicht berücksichtigt, da es für den Bereich dieser Wohnungen in Mönchengladbach keinen ausgeprägten Wohnungsmarkt gibt und vergleichsweise wenige Bedarfsgemeinschaften solche Wohnungen bewohnen. Hierbei sind insoweit einzelfallbezogene Entscheidungen zu treffen. Bei der Feststellung der Angemessenheit kann hierbei hilfsweise auf die im Rahmen der Rechtsprechung des BSG (u.a. Urteil vom 12.12.2013 - B 4 AS 87/12 -) fixierten Werte der Mietstufen nach § 12 WoGG zusätzlich eines „Sicherheitszuschlages“ von 10 % zurückgegriffen werden.

Die Stadt Mönchengladbach wählt für die Feststellung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung eine Komponentenprüfung, d.h. die Beurteilung der Angemessenheit getrennt für die Nettokaltmiete, die kalten Nebenkosten sowie die Heizkosten ggfs. unter Berücksichtigung eines „Klimabonus“. Dieses Prüfungsschema hat den Vorteil, dass die Angemessenheit der Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der tatsächlich anfallenden Nebenkosten beurteilt werden kann.

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Bedarfen der Unterkunft sind die Mieten verfügbarer Wohnungen. Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen. In der vorliegenden Erstausswertung für die Stadt Mönchengladbach bildet die empirica-Preisdatenbank die Datengrundlage für die Mietpreisauswertung.

Für die Richtwertbestimmung wurden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Mönchengladbach zwischen dem 01.10.2015 und dem 30.09.2016 (Quartale IV/2015 bis III/2016) angeboten wurden. Im Ergebnis fließen rund 5.800 Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein.

In der Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegmentes wurden weiterhin die Bestandsmieten einbezogen. Die Stadt Mönchengladbach wählt nach dieser Auswertung das untere Drittel als angemessene Wohnungsmarktsegment aus. Dies u.a. auf der Grundlage, dass der örtliche Wohnungsmarkt in Mönchengladbach sich durch eine hohe Eigentumsquote auszeichnet. Von rund 122.000 Haushalten wohnen ca. 75.000 Haushalte zur Miete. Bei derzeit rund 18.000 zur Miete wohnenden SGB II-Bedarfsgemeinschaften beträgt ihr Anteil an allen Mieterhaushalten etwa 24 %. Rechnet man weiterhin die Mieterhaushalte der Transferleistungsempfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie den Personenkreis der wohngeldberechtigten Haushalte hinzu, erhöht sich dieser prozentuale Anteil erheblich. Die Stadt Mönchengladbach folgt damit den Vorschlägen des LSG NRW vom 26.03.2014 (Protokoll L 12 AS 1159/11): „Der Senat geht im Grundsatz davon aus, dass es drei Marktsegmente (...) gibt, nämlich den unteren, mittleren und oberen Bereich. Vom Grundsatz her ist jedes Marktsegment mit 1/3 des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hierzu sind nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gibt.“ Unter Berücksichtigung der vorgenannten Erläuterungen ergeben sich eben keine konkreten Ansatzpunkte für eine Abweichung.

Feststellung der angemessenen Nettokaltmiete

Auf Grundlage der Auswertung ergeben sich nunmehr die nachfolgenden Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Mönchengladbach	290	350	440	530	650

*Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (Abbildung 9, S. 16)

empirica

Bei der Anwendung der Richtwerte ist von der sozialgerichtlichen „Produkttheorie“ auszugehen. Das bedeutet, dass die als angemessen angesehene Wohnungsgröße zwar zur Herlei-

tung des Richtwertes für eine angemessene Monatsmiete herangezogen wird, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den obigen Richtwert nicht überschreitet.

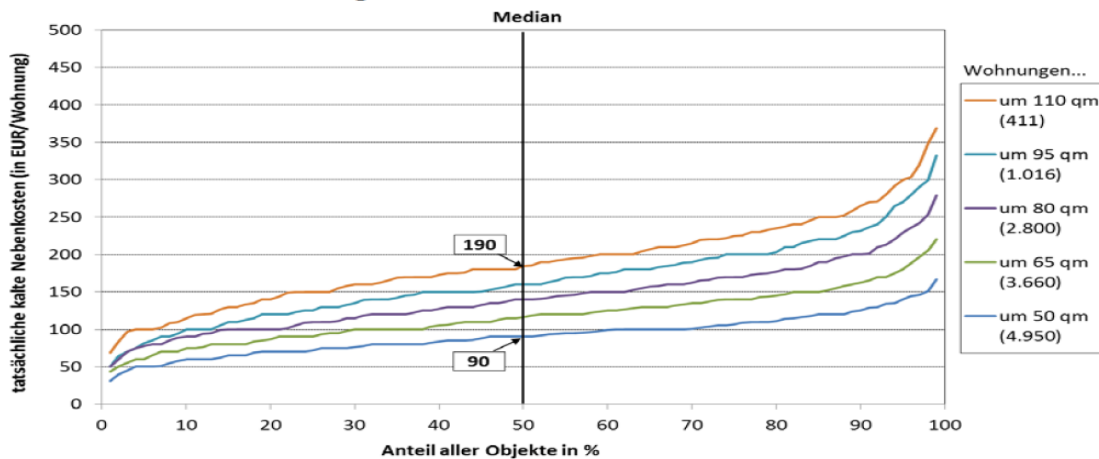
Weiterhin erfolgt zwingend ein Abgleich mit der Mietrichtwerttabelle (Mietspiegel) der Stadt Mönchengladbach, um auch die abschließende Feststellung treffen zu können, dass der geforderte Mietwert im Rahmen der örtlichen Vergleichsmiete liegt.

Festlegung der angemessenen kalten und warmen Betriebskosten

Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltemiete) sind die kalten Betriebskosten unabhängig von der Wohnlage und vom Wohnungsstandard. Beeinflusst wird deren Höhe durch kommunale Gebühren, Besonderheiten der Wohnung und nicht zuletzt durch den Vermieter (z.B. Versicherungen). Die Firma empirica hat hierzu als Datengrundlage die tatsächlichen Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Mönchengladbach von Bedarfsgemeinschaften (SGB II und SGB XII) bewohnt werden erfasst und ausgewertet. Insoweit handelt es sich um empirisch ermittelte aktuelle Nebenkosten von Wohnungen aus dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird.

Die Streuung der kalten Betriebskosten je Personen-Haushalt wird in der nachfolgenden Ergebnisübersicht dargestellt:

Abbildung 18: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* in Mönchengladbach 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung **empirica**

Hieraus erfolgt die Festlegung von Grenzwerten für die Bestimmung der mittleren kalten Nebenkosten (Median), auffallend niedrige kalte Nebenkosten, sowie der auffallend hohen kalten Nebenkosten.

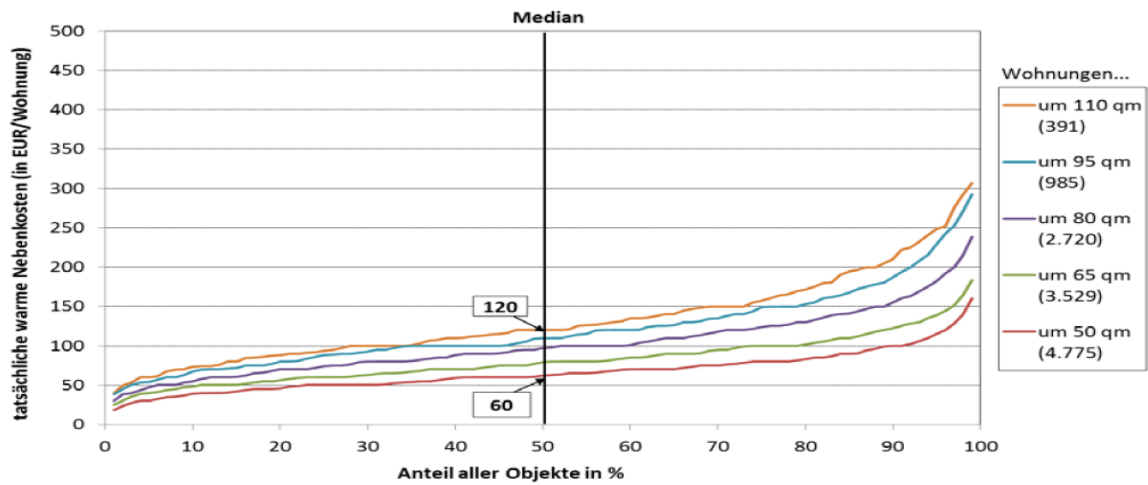
	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Mönchengladbach	90	120	140	160	190

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Mönchengladbach	50	60	70	80	90

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Mönchengladbach	140	170	210	240	280

Die Streuung der warmen Betriebskosten (Heizkosten) je Personen-Haushalt wird in der nachfolgenden Ergebnisübersicht dargestellt:

Abbildung 23: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*, Stadt Mönchengladbach 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

Auch hieraus erfolgt die Festlegung von Grenzwerten für die Bestimmung der mittleren warmen Nebenkosten (Median), auffallend niedrige warme Nebenkosten, sowie der auffallend hohen warmen Nebenkosten.

warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
60	80	100	110	120

Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
90	120	150	170	180

Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
30	40	50	60	60

Mietangebote müssen sich innerhalb der Höhe der geforderten Betriebskostenvorauszahlungen im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bewegen und in sich plausibel sein. Als untere Nichtprüfungsgrenze wird der Grenzwert für auffallend niedrige kalte/warme Nebenkosten festgelegt. Als obere Nichtprüfungsgrenze wird der Grenzwert für auffallend hohe kalte/warme Nebenkosten festgelegt. Unterhalb bzw. oberhalb dieser Grenzwerte angesetzte kalte/warme Nebenkosten bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Komponentenprüfung mit „Klimabonus“

Im Rahmen der Komponentenprüfung werden zunächst die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Heizkosten einer separaten Angemessenheitsprüfung unterzogen. Die Nettokaltmiete eines Haushaltes ist angemessen, wenn sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmiete nicht übersteigt. Außerdem werden kalte und warme Nebenkosten in voller Höhe anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind.

Zusätzlich gelten für alle Haushalte deren Heizkosten auffallend niedrig sind und wo die

Energieeffizienz durch einen Energieausweis (zwingend Bedarfsausweis) bestätigt wird, statt der allgemeinen Richtwerte die nachfolgenden Richtwerte mit „Klimabonus“:

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)									
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt					
Mönchengladbach	290	350	440	530	650					
	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchen- gladbach	140	170	210	240	280	90	120	150	170	180

Klimabonus bei auffallend niedrigen Heizkosten:

	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus (Euro)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchen- gladbach	350	430	540	640	770	30	40	50	60	60

* Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 27c rechts abzgl. Abbildung 27d rechts).

Quelle: Nettokaltmiete und auffallend niedrige Nebenkosten: Abbildung 27 a und c;
Nettokaltmiete mit Klimabonus: Abbildung 27a zzgl. Abbildung 27c rechts abzgl. Abbildung 27d rechts;
auffallend niedrige Heizkosten: Abbildung 27d rechts. **empirica**

Schritt 4: Konkrete Angemessenheit, Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

Für den Fall, dass die tatsächlichen Kosten der angemieteten Wohnung die abstrakt ermittelte Referenzmiete übersteigen ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen (bedarfsgerechte und kostengünstigere) eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt des konkreten Vergleichsraums anmieten zu können.

Da die Ermittlung der Richtwerte auf Basis der ausgewerteten Angebotsmieten aus der empirica-Preisdatenbank erfolgte und innerhalb des Konzeptes eine Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard im Rahmen einer Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle festgelegt ist, kann die konkrete Angemessenheit unterstellt werden. Das vollständige Konzept der Fa.empirica ist im Ratsinformationssystem als Anlage unter der o.a. Beratungsvorlage-Nr. hinterlegt.

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept

Erstauswertung 2016

Stadt Mönchengladbach

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Jana Süße

Projektnummer:
201605630

Datum:
31. Mai 2017

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

HERLEITUNG VON MIETBERGRENZEN IN MÖNCHEGLADBACH	1
1. Hintergrund und Auftrag.....	1
2. Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen zu Mönchengladbach.....	2
3. Angemessene Grundmiete.....	5
3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	5
3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	6
3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	7
3.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	10
3.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	10
3.2.2 Filtersetzung und Fallzahl.....	11
3.3 Arbeitsschritt 3a: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	13
3.3.1 Mietspektrum in Mönchengladbach - Lesebeispiel.....	13
3.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Mönchengladbach	16
3.4 Abgleich mit Bestandsmieten in Mönchengladbach	17
3.4.1 Datengrundlage und Fallzahl.....	17
3.4.2 Auswertung von Bestandsmieten (Medianmiete)	18
3.4.3 Vergleich mit Angebotsmieten	18
3.4.4 Ergebnisübersicht	20
3.5 Arbeitsschritt 3b: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments.....	22
3.6 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	24
3.7 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Mönchengladbach	25
4. Angemessene Nebenkosten.....	27
4.1 Vorbemerkung.....	27
4.2 Datengrundlage	27
4.3 Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	29
4.3.1 Tatsächliche kalte Nebenkosten.....	29
4.3.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)	30
4.3.3 Auffallend hohe kalte Nebenkosten	31
4.4 Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)	32
4.4.1 Tatsächliche warme Nebenkosten	32
4.4.2 Mittlere warme Nebenkosten (Median)	34
4.4.3 Auffallend hohe warme Nebenkosten.....	34
5. Beurteilung der Angemessenheit in Mönchengladbach	37

5.1	Ergebnistabellen für Mönchengladbach (Übersicht).....	37
5.2	Mögliche Prüfschemata.....	38
5.3	Prüfschema der Stadt Mönchengladbach	41
6.	Fazit und Ausblick.....	42
ANHANG.....		43
1.	Das empirica-Konzept	43
1.1	Kern der Analyse	43
1.2	Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	46
1.3	Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine	47
2.	Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)	48
2.1	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank.....	48
2.2	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung	49
2.2.1	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	49
2.2.2	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	53
2.3	Basistabelle für Mönchengladbach zur Erstausswertung 2016	59
3.	Anhang zu Kap. 4 (Nebenkosten)	61
4.	Anhang zu Kap. 5: Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung von Angemessenheit	63
4.1	Komponentenprüfung.....	63
4.2	Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl).....	64
4.2.1	Keine Verrechnung.....	64
4.2.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	65
4.2.2.1	Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete).....	65
4.2.2.2	Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)	67
4.2.3	Anreize zu energieeffizientem Wohnen.....	68
4.2.3.1	Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete).....	68
4.2.3.2	Klimabonus	68
5.	Anforderungen an ein gutes KdU-Konzept im Sinne des § 22 SGB II	70
5.1	Einfache Herleitung (Anforderung von empirica).....	70
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG).....	71
6.	Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts	73
6.1	Austausch mit Sozialrichtern.....	73
6.2	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	73
6.3	Referenzliste	75
7.	Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten.....	79

7.1	Vergleichsräume größer oder kleiner fassen	79
7.2	Wohnungsgrößenklassen verkleinern.....	80
7.3	Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten	81
7.4	Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale	82
7.5	Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards.....	84
7.6	Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote.....	87
7.7	Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete.....	89
7.8	Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete	92
7.9	Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle	93

HERLEITUNG VON MIETBERGRENZEN IN MÖNCHEGLADBACH

1. Hintergrund und Auftrag

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Mönchengladbach hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.¹

**Angemessene
Unterkunftskosten
in Mönchengladbach**

Ziel der vorliegenden Erstauswertung 2016 ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in der Stadt Mönchengladbach zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) ggf. entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Erstauswertung 2016 sind die Quartale IV/2015 bis III/2016.

**Erstauswertung
2016**

Der Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- Auswertung von Angebotsmieten: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen und Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel empirica (Kap. 3.1 bis 3.3).
- Auswertung von Bestandsmieten: Medianmieten vermieteter Wohnungen und Abgleich mit Angebotsmieten (Kap. 3.4)
- Herleitung einer angemessenen Nettokaltmiete (Kap. 3.5 bis 3.7)
- Auswertung der kalten und warmen Nebenkosten (Kap. 4)
- Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Mönchengladbach, Stand 2016 (Kap. 5)

Jedes Kapitel beginnt mit allgemeinen Erläuterungen zur Methodik. Die Ergebnisse für die Stadt Mönchengladbach sind durch Randstriche markiert. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept sowie die dieser Auswertung für die Stadt Mönchengladbach zugrundeliegenden Daten (Basistabelle für Nettokaltmieten) sind im Anhang dargestellt (vgl. im Anhang Kap. 1 bzw. Kap. 2.3).

empirica-Konzept

¹ Zur Definition eines schlüssigen Konzepts durch das Bundessozialgerichts (BSG): vgl. im Anhang, Kap. 5.2.

2. Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen zu Mönchengladbach

Die kreisfreie Stadt Mönchengladbach liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen und grenzt im Norden an die Gemeinden Schwalmthal, Viersen und Willich im Kreis Viersen, im Osten an die Gemeinden Korschenbroich und Jüchen im Rhein-Kreis Neuss und im Westen an die Gemeinden Erkelenz und Wegberg im Kreis Heinsberg. Die verkehrliche Anbindung wird durch Bundesautobahnen, Bundesstraßen sowie Landstraßen gewährleistet. Die Bundesautobahn A61 sorgt für eine überregionale Anbindung in nordsüdlicher Richtung. Das nördliche Stadtgebiet ist durch die westöstlich verlaufende A52 angebunden. Im südlichen Stadtgebiet erfolgt die Anbindung über die A46. Das Stadtgebiet wird von mehreren Bundes- und Landstraßen erschlossen. Die Stadt Mönchengladbach ist an das Schienennetz der Deutsche Bundesbahn angebunden und Teil der Fernverbindung zwischen Köln und Venlo.

Abbildung 1: Regionale Einbindung der Stadt Mönchengladbach



Legende
 — Stadtgrenze Mönchengladbach
 — Umlandkreise

www.empirica-institut.de

empirica

Mieterhaushalte: In Mönchengladbach wohnen 2011 lt. Zensus rund 122.000 Haushalte, davon etwa 75.000 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rd. 18.000 der zur Miete wohnenden Haushalte in Mönchengladbach SGB-II-Bedarfgemeinschaften.² Wenn seit 2011 die Zahl der Mieterhaushalte analog zur Einwohnerzahl gestiegen ist, beträgt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften-Mieter an allen Mieterhaushalten in Mönchengladbach damit derzeit etwa 24 %.³

Abbildung 2: Haushalte in Mönchengladbach nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	47.324	38,7%
Zu Wohnzwecken vermietet	75.071	61,3%
Insgesamt	122.395	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Mietwohnungsbestand: In Mönchengladbach sind 2011 lt. Zensus rd. 78.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 4).⁴ Die meisten davon verfügen über eine Zentralheizung (70,6 %). Nur 0,1 % aller Mietwohnungen haben keine Heizung, 2,1 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 1,0 % aller Mietwohnungen in Mönchengladbach haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche (Abbildung 4).

Abbildung 3: Wohnungen in Mönchengladbach nach Art der Wohnnutzung

Art der Wohnnutzung	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	48.957	36,7%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	77.994	58,5%
Ferien- und Freizeitwohnung	36	0,0%
Leer stehend	6.273	4,7%
Insgesamt	133.260	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

² Von 19.396 SGB-II-Bedarfgemeinschaften wohnen 18.025 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Januar 2017).

³ Im Zeitraum 2011 bis 2015 ist die Einwohnerzahl Mönchengladbachs um +2% gestiegen (2011: 254.834; 2015: 259.996; Quelle: Statistische Ämter), daher vermutlich auch die Zahl der Mieterhaushalte. Sollte die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 stärker als +2% gestiegen sein, beträgt der Anteil weniger als 24 %.

⁴ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) sowie Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 4: Mietwohnungen in Mönchengladbach nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	707	0,9%
Etagenheizung	19.864	25,5%
Blockheizung	608	0,8%
Zentralheizung	55.083	70,6%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.648	2,1%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	84	0,1%
Insgesamt	77.994	100,0%
Bad- und WC-Ausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	77.185	99,0%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	465	0,6%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	180	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	164	0,2%
Insgesamt	77.994	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1) einer Heizung (besser als Kohleöfen), (2) eines WCs und (3) einer Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* $(2,1 + 0,1 + 1,0 =) 3,2$ % aller vorhandenen Mietwohnungen in Mönchengladbach diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁵

Hinweis: Die *oben genannten* Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* in Mönchengladbach. Die nachfolgenden Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten in Kap. 3 beziehen sich hingegen nur auf diejenigen Mietwohnungen daraus, die *in der letzten Zeit zur Neuvermietung* angeboten wurden. Dies sind eher die besseren Wohnungen des Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

⁵ De facto wird der Anteil noch geringer sein, weil in den 2,1 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

3. Angemessene Grundmiete

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang, Kap. 1 beschrieben.

3.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zunächst muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße angemessen ist. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene
Wohnungsgrößen

In der Stadt Mönchengladbach wird eine Wohnung für eine Person als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie *bis zu 50 qm* Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für 2-Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw.

Festlegung in Mön-
chengladbach

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 50 qm große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 qm großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-5 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 qm großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleich-große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.⁶⁾

Wohnungsgrößen-
klassen

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar zur Herleitung

Produktregel

⁶ Da aus allen Wohnungen mit 45 qm bis unter 55 qm nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 qm großen Wohnungen.

des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreitet. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z.B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro je Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro je qm“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass immer auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius⁷ definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet einen Vergleichsraum bzw. eine sog. Mietwertstufe⁷, dessen Mietstruktur untersucht wird. Eine Mietwertstufe muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das

⁷ Der Landkreis Marburg-Biedenkopf spricht in diesem Zusammenhang von einem Vergleichsraum (gesamter Landkreis), der sich in verschiedene Mietwertstufen unterteilt.

Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). In ländlichen Kommunen mit einem ohnehin nur geringen Mietwohnungsangebot können mehrere Gemeinden zu einer Mietwertstufe zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinander grenzen. Dabei sollten die lokalen Mietniveaus berücksichtigt werden, um ein größeres Mietgefälle innerhalb einer Mietwertstufe auszuschließen (homogene).⁸

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt dann nach folgenden Grundsätzen:

- **Mindestfallzahl** von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum (VR)
- Dazu falls nötig die Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem VR
- **Mietgefälle** zwischen Gemeinden eines VR maximal 1 Euro/qm Wohnfläche

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote innerhalb des Landkreises.⁹ Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote und die Quadratmetermiete im Auswertungszeitraum herausgefiltert. Ein Maß für das Mietniveau der Gemeinde ist die Medianmiete, d.h. die mittlere Quadratmetermiete aller Wohnungen in allen Wohnungsgrößenklassen in *dieser* Gemeinde. Die Medianmiete für eine Gemeinde wird ausgewiesen, wenn eine Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

Die Stadt Mönchengladbach betrachtet das gesamte Stadtgebiet als zumutbaren Umzugsradius. Daher bildet das gesamte Stadtgebiet einen einzigen Vergleichsraum.

Festlegung in Mönchengladbach

3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.¹⁰ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen. Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Eine Auflistung aller Wohnwertmerkmale ist gar nicht möglich und ihre Bewertung würde auch regional zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Daher empfiehlt sich von vornherein eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird dann immer ein fester Teil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.¹¹ Denn es hängt von

Angemessene Wohnungsqualität

⁸ Ein zu starkes Mietgefälle innerhalb einer Mietwertstufe würde alle Bedarfsgemeinschaften zwingen, in die gleichen, günstigen Gemeinden zu ziehen (soziale Segregation).

⁹ Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. im Anhang, Kap. 2.1.

¹⁰ „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

¹¹ Sie müssen lediglich den Mindeststandard erfüllen (Heizung, Bad etc.) Die Definition des Mindeststandards ist natürlich regionsunabhängig.

den lokalen Verhältnissen ab, ob ein Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil des Wohnungsmarkt garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel.

Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt ebenfalls von den örtlichen Begebenheiten ab (Qualität des Wohnungsbestands, Anteil aller Mieterhaushalte, die Bedarfsgemeinschaften sind usw.). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Kap. 3.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will man und kann man Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der konkreten Situation vor Ort?“ - In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt, aber auch das „untere Viertel“, das „untere Fünftel“ oder ein Wert dazwischen sind denkbar, um das untere Wohnungsmarktsegment zu beschreiben.

Die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit wird im empirica-Konzept daher immer so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Kurven in Kap. 3.3.1) nur *ein gewisser Teil* als qualitativ angemessen angesehen wird. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (vgl. Kap. 3.4.1), in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden. Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen *bis zu dieser Miete* (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen (vgl. Kap. 3.3.1). Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort Wohnungen dazu zählen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarkt-abgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 16). empirica gibt zur Entscheidung, welche Abgrenzung verwendet werden soll, keine Empfehlungen, nur folgenden Hinweis: Eine Abgrenzung beim unteren Fünftel (20%), Viertel (25%) oder Drittel (33%) aller öffentlich inserierten Wohnungen ist in jedem Fall recht großzügig gewählt. Denn in Deutschland sind praktisch *alle* öffentlich inserierten Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5%-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, einen bestimmten Teil der öffentlich inserierten Wohnungen anzumieten.¹² Bedarfsgemeinschaften haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.¹³

¹² Sie würden erst darauf *verweisen*, wenn tatsächlich der gesamte zugesprochene Anteil (z.B. ein Drittel) aller öffentlich inserierten Wohnungen keine Heizung oder kein Bad hätten. Das ist in Deutschland aber nie der Fall (vgl. Kap. 2).

¹³ In vielen Gebietseinheiten machen Bedarfsgemeinschaften nicht mehr als 10%-15% aller Mieterhaushalte aus (vgl. Kap. 2). Wenn Bedarfsgemeinschaften 20%, 25% oder 33% aller Wohnungen anmieten dürfen, bleibt ihnen immer noch eine Auswahl unter den angemessenen Wohnungen.

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch die Kommunen definiert worden (z.B. als das untere Drittel), sorgen die gewählten Mietobergrenzen (Richtwerte) des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann auch *für alle* Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.¹⁴ Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven so markiert, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt vor Fertigstellung der Richtwerttabelle in einer Online-Stichprobe (vgl. Arbeitsschritt 4).

Die Stadt Mönchengladbach bezieht zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments die Bestandsmieten ein (Kap. 3.4). Die genaue Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments erfolgt daher erst nach der Auswertung der Bestandsmieten (Arbeitsschritt 3b, Kap. 3.4). Auch bei der Berücksichtigung von Bestandsmieten wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis in der vom BSG festgelegten Bandbreite liegen (Verfügbarkeit und Mindeststandard erfüllt)¹⁵ und dass allen Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität zusteht.

¹⁴ Vgl. dazu auch die Ausführungen im Anhang Kap. 1.1.

¹⁵ Vgl. dazu Kap. 2.2.2 im Anhang.

3.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

3.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.¹⁶

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

Mieten und Kaufpreise *öffentlich inserierter* Wohnungen werden von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die Archivierung von Immobilienanzeigen erfolgt dabei nicht „per Hand“ wie in der klassischen Zeitungsanalyse, sondern automatisiert. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelesen, seit 2012 durch die eigene Tochterfirma empirica-systeme. Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.¹⁷ Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum

¹⁶ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

¹⁷ Die meisten Zeitungen veröffentlichen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote häufig in mehreren Zeitungen und Portalen gleichzeitig inseriert werden, und dies meist solange, bis sich ein Mieter gefunden hat. Das heißt, für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige wurde vermutlich ein Mieter gefunden. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.¹⁸

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z.B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Wenn Wohnungen etwa aus sozialen Gründen besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe nach Warteliste und die Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Diese Daten werden dann zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung mit einbezogen.

Daten von
Wohnungsunternehm-
men

In der vorliegenden Erstauswertung 2016 für die Stadt Mönchengladbach bildet die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) die Datengrundlage für die nachfolgenden Mietpreisauswertungen in Mönchengladbach.¹⁹

Datengrundlage in
Mönchengladbach

3.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht

Mindestfallzahl

¹⁸ Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang, Kap. 2.1.

¹⁹ Eine Abfrage bei Wohnungsunternehmen wurde ergänzend durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass diese ihre Wohnungen auch öffentlich inserieren, so dass ihre Mietstruktur bereits in der empirica-Preisdatenbank berücksichtigt ist.

wird.²⁰ Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen in Mönchengladbach

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung in Mönchengladbach werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Mönchengladbach zwischen dem 1. Oktober 2015 und dem 30. September 2016 (Quartale IV/2015 bis III/2016) angeboten wurden.²¹
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen rd. 5.800 Mietwohnungsangebote aus Mönchengladbach in die Auswertung ein. Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die betrachteten Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in allen Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für Mönchengladbach 2016*

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen					insgesamt**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Mönchengladbach	826	1.044	870	363	178	5.814

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015-III/2016.

** Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm („um 50 qm“ heißt genauer „45 qm bis unter 55 qm“).

*** Entspricht nicht der Zeilensumme (Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (Abbildung 42, Seite 59).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

²⁰ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5%, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

²¹ Mietwohnungen umfassen hier grundsätzlich auch Mieteinfamilienhäuser (vgl. Basistabelle, Abbildung 42 ff., letzte Zeile).

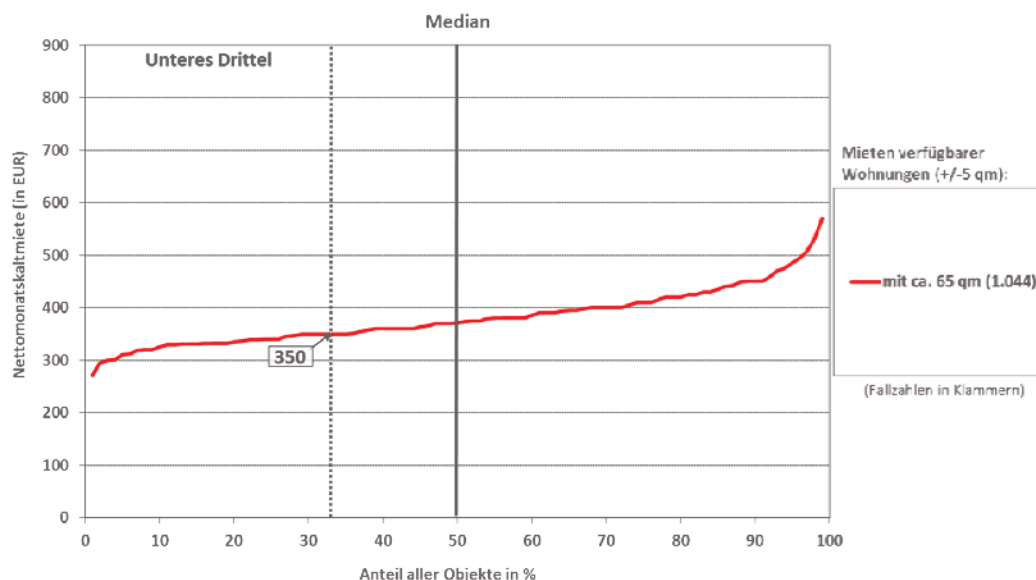
3.3 Arbeitsschritt 3a: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was angemessene Wohnungen aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind dann entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft anhand eines Vergleichsraums beschrieben (Kap. 3.3.1). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

3.3.1 Mietspektrum in Mönchengladbach - Lesebeispiel

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse wird das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden in den Legenden der Auswertungsgrafiken in Klammern angegeben (Abbildung 6 ff.).

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach 2016*



*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

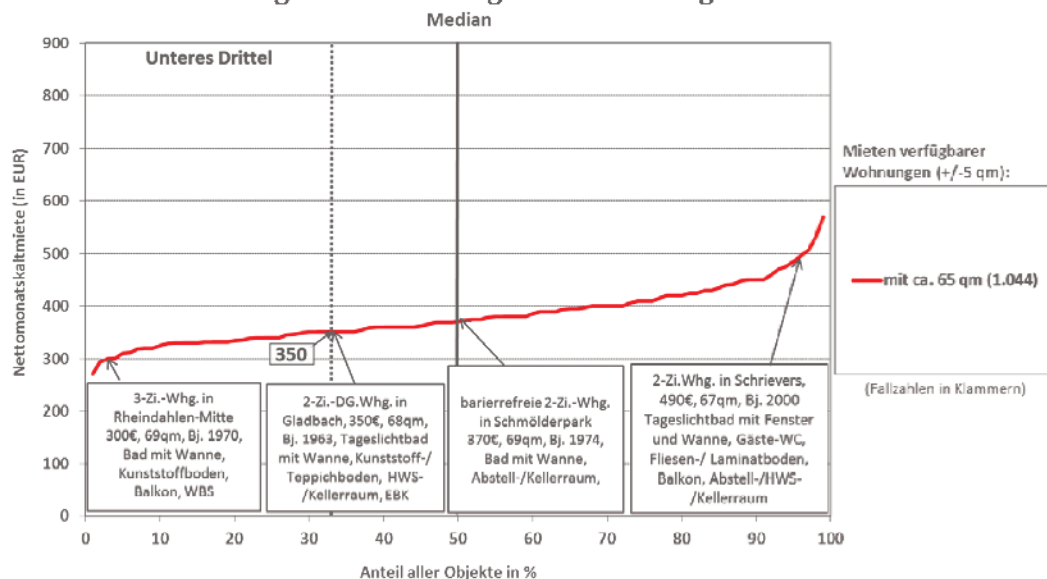
empirica

Lesehilfe für Abbildung 6: Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in Mönchengladbach angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6). Diese beginnt links bei etwa 270 Euro Monatsmiete (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 570 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve in Mönchengladbach liegen und etwa gleich groß sind, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen.

Mietstruktur von ca. 65 qm großen Wohnungen

Jeder Punkt der Kurve entspricht einem konkreten Wohnungsangebot. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass in Mönchengladbach unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: für **300 Euro** eine 3-Zimmer-Wohnung in Rheindahlen-Mitte aus dem Jahr 1970 mit 69 qm Wohnfläche, einem Bad mit Wanne, einem Kunststoffboden und einem Kellerraum. Die Wohnung ist darüber hinaus nur mit einem Wohnberechtigungsschein anmietbar; für **350 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Gladbach mit 68 qm aus dem Jahr 1963 mit Tageslichtbad und Wanne, einem Kunststoff- und Teppichboden, einem Hauswirtschafts- und Kellerraum, sowie einer Einbauküche; für **370 Euro** eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung in Schmölderpark mit 69 qm aus dem Jahr 1974, mit einem Bad mit Wanne, einem Abstell- sowie Kellerraum; und für **490 Euro** eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2000 mit 67 qm, einem Tageslichtbad mit Wanne, einem Gäste-WC, Fliesen- und Laminatboden, einem Balkon, einem Abstell- und Hauswirtschaftsraum sowie einem Kellerraum.

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 qm großer verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach 2016*



*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Wenn nun zum Beispiel der Miethöchstwert des unteren Drittels (**33%**) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der 33%-Linie ablesen (bei ca. 65 qm großen Wohnungen hier z.B. **350 Euro**).²² Dies ist der Richtwert, bis zu dem dann die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfgemeinschaft in Mönchengladbach noch als angemessen gelten können. Denn er besagt: 33% aller im Auswertungszeitraum in Mönchengladbach angebotenen Wohnungen mit etwa 65 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden zu weniger als 350 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also

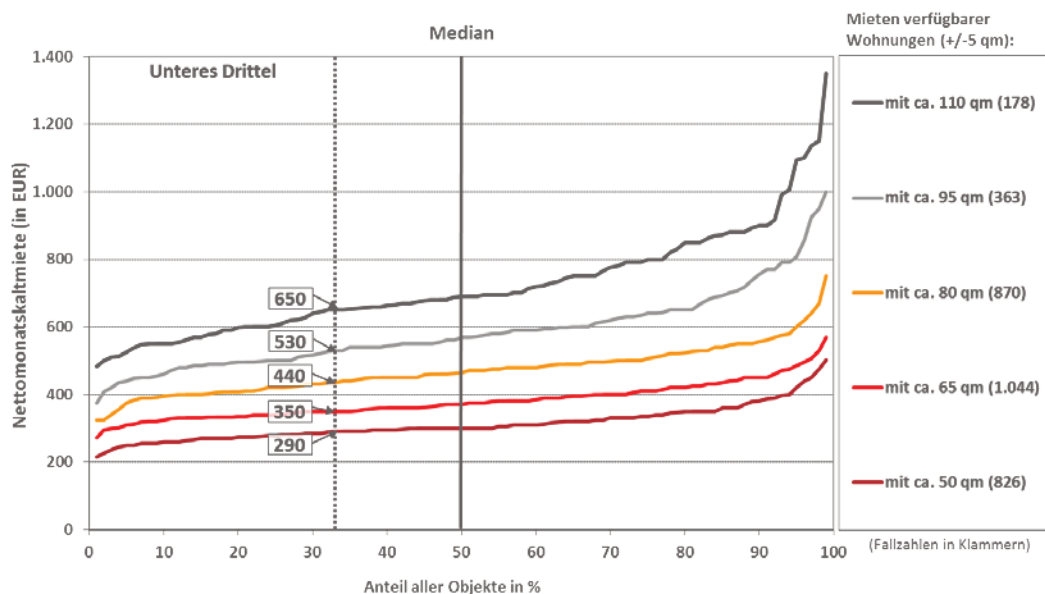
²² Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Viertels (25%), des unteren Fünftels (20%) und der unteren Hälfte (50%) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 9).

Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr. (Hinweis: Gemäß der Produkttheorie sind tatsächliche Größe, Lage und Ausstattung der gewählten Wohnungen irrelevant, solange die Netto-Monatskaltmiete unterhalb dieses Richtwerts von 350 Euro liegt.)

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen in Mönchengladbach durch, so ergeben sich folgende Richtwerte (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu 290 Euro im Monat, verfügbare ca. 80 qm große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) bis zu 440 Euro, verfügbare ca. 95 qm große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 530 Euro und verfügbare ca. 110 qm große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu 650 Euro.

Mietspektrum in Mönchengladbach

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach - 2016*



* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

3.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für die Stadt Mönchengladbach

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 9, S. 16). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten würden. Grundsätzlich gilt: Je höher der Richtwert gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten (z.B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.).

Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2016* für Mönchengladbach: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Stadt Mönchengladbach		Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment				
		Höchstwert d. unteren Zehntels (10%)	Höchstwert d. unteren Fünftels (20%)	Höchstwert d. unteren Viertels (25%)	Höchstwert d. unteren Drittels (33%)	Median (50%)
50 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	260	270	280	290	300
65 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	330	340	340	350	370
80 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	400	410	420	440	470
95 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	460	500	500	530	570
110 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	550	600	610	650	690

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis- III/2016.** Wohnungsgrößen +/- 5 qm. Werte auf 10 Euro gerundet. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). **empirica**

Mietobergrenzen in Mönchengladbach

Die Stadt Mönchengladbach bezieht zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments die Bestandsmieten mit ein (Kap. 3.4). Die genaue Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments erfolgt daher erst nach deren Auswertung (Arbeitsschritt 3b, Kap. 3.5). Auch bei der Berücksichtigung von Bestandsmieten wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis in der vom BSG festgelegten Bandbreite liegen (Verfügbarkeit und Mindeststandard erfüllt)²³ und dass allen Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität zusteht.

Nach der Plausibilisierung, der Überprüfung der Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen und dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit (Arbeitsschritt 4) werden diese markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

²³ Vgl. dazu Kap. 2.2.2 im Anhang.

3.4 Abgleich mit Bestandsmieten in Mönchengladbach

3.4.1 Datengrundlage und Fallzahl

Für die bisherige Analyse wurden nur die Mieten *verfügbarer* Wohnungen betrachtet (Angebotsmieten). Bestandsmieten hingegen sind die Mieten *vermieteter* Wohnungen: Ihre Höhe richtet sich nach der Miete, die bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart wurde und die seitdem nur im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten steigen durfte. Je länger der Vertragsabschluss zurückliegt und je stärker sich der Wohnungsmarkt seitdem verändert hat, umso stärker können die heutigen Bestandsmieten von den aktuellen Mieten verfügbarer Wohnungen abweichen. Sie können daher nicht immer 1:1 zur Richtwertermittlung übernommen werden (z.B. dann nicht, wenn zu den heute erhobenen Bestandsmieten aktuell keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind). Ihre Auswertung führt aber zu weiteren Erkenntnissen des örtlichen Wohnungsmarkts, die im Folgenden mit einbezogen werden.

Informationen zu den Bestandsmieten (in größerem Umfang) liegen zum einen der Stadt Mönchengladbach als Träger der Grundsicherungsleistungen vor, der grundsätzlich die tatsächlichen Mieten der Bedarfsgemeinschaften und die jeweiligen Wohnungsgrößen erfasst (Jobcenter und städtische Sozialämter, d.h. SGB II/SGB XII)²⁴. Zum anderen können Wohnungsunternehmen Angaben zu heutigen Bestandsmieten in ihrem Wohnungsbestand machen: Sie können die Mieten, die zum Stichtag für sämtliche vermietete Wohnungen in ihren Beständen gezahlt wurden und die entsprechenden Wohnungsgrößen mitteilen. Bei beiden handelt es sich um das Wohnungsmarktsegment, das üblicherweise von Niedrigeinkommensbeziehern und Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird und daher als Vergleichsgröße herangezogen werden kann. Für jede Wohnungsgrößenklasse in den Vergleichsräumen wird jeweils die mittlere Bestandsmiete (Median) aus beiden Datenquellen dargestellt (Mindestfallzahl: 30) und als Vergleichswert zur aktuellen Struktur der Mieten verfügbarer Wohnungen herangezogen.²⁵

In der vorliegenden Erstauswertung 2016 werden in Mönchengladbach, für die Auswertung von Bestandsmieten, Daten des Jobcenters und des Sozialamtes (SGB II und SGB XII) sowie Daten des Wohnungsunternehmens GWSG herangezogen: Im Ergebnis liegen damit über 2.500 Bestandsmieten des Wohnungsunternehmens sowie über 21.000 Bestandsmieten der Leistungsträger (Jobcenter und Sozialamt) vor (Abbildung 10).

**Datengrundlage für
Bestandsmieten in
Mönchengladbach**

²⁴ Bei den vom Jobcenter und den von den städtischen Sozialämtern übermittelten Daten geht es hier nicht um Aussagen darüber, welche Haushalte welche Mieten zahlen (und ob diese für diese Haushaltsgröße angemessen sind). Es wird lediglich ausgewertet, für welche Wohnungsgrößen welche Mieten gezahlt werden (unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen).

²⁵ Da es Überschneidungen zwischen beiden Datenquellen gibt (durch Bedarfsgemeinschaften, die in den Wohnungen der Wohnungsunternehmen wohnen), werden die Fallzahlen nicht addiert, sondern getrennt voneinander ausgewertet.

Abbildung 10: Fallzahlen Bestandsmieten in Mönchengladbach 2016

Bestandsmieten		Fälle Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
		um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Mönchengladbach	WoU	495	387	351	137	73	2.501
	JC/SozAmt	4.965	3.672	2.822	1.021	412	21.591

* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm.

** Entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen)..

Quelle: JC/SozAmt = Jobcenter/Sozialämter (SGB II/SGB XII), September/Oktober 2016; WoU = Wohnungsunternehmen, Oktober 2016; eigene Darstellung **empirica**

3.4.2 Auswertung von Bestandsmieten (Medianmiete)

Bestandsmieten in Mönchengladbach

Die mittleren Bestandsmieten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, betragen zwischen 255 Euro (kleine Wohnungen) und 547 Euro (große Wohnungen) (Abbildung 11). Grundsätzlich liegen die Bestandsmieten des Wohnungsunternehmens etwas niedriger. Die geringsten Unterschiede zwischen beiden Datenquellen weisen die Wohnungsgrößenklassen „um 50 qm“ und „um 65qm“ auf. Hier liegen die mittleren Mieten weniger als 10 Euro auseinander. Bei größeren Wohnungen „um 80 qm“ liegt die Differenz bei über 30 Euro und nimmt für die Wohnungen „um 95 qm“ wieder etwas ab. Hier liegt die Differenz bei 13 Euro. Für Wohnungen „um 110 qm“ kann aufgrund der geringen Fallzahl des Wohnungsunternehmens kein Wert ausgewiesen werden und somit kein Vergleich gezogen werden.

Abbildung 11: Mediane Bestandsmieten in Mönchengladbach 2016

Bestandsmieten		Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*				
		Median in Euro				
		um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm
Mönchengladbach	WoU	248	321	369	458	k.A.
	JC/SozAmt	255	328	400	471	547

* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 qm.

k.A. = Fallzahl <30.

Quelle: JC/SozAmt = Jobcenter/Sozialämter (SGB II/SGB XII), September/Oktober 2016; WoU = Wohnungsunternehmen, Oktober 2016; eigene Darstellung. **empirica**

3.4.3 Vergleich mit Angebotsmieten

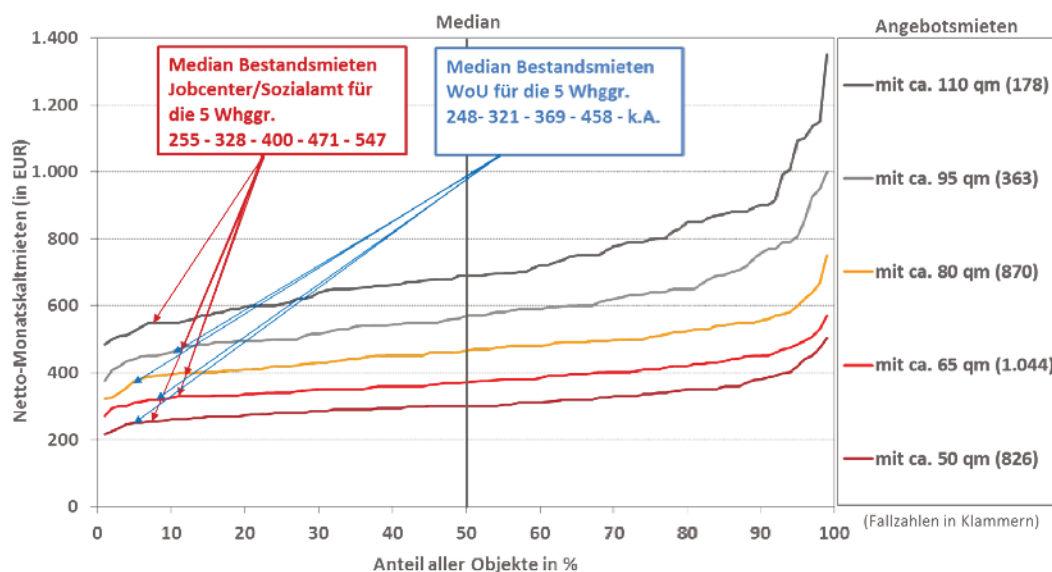
Vergleich mit Angebotsmieten

Die Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten) können von den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) abweichen. Dies kann daran liegen, dass diese Wohnungen einen vergleichsweise einfachen Standard aufweisen und/oder dass es sich um einen besonders hohen Anteil öffentlich geförderter, mietpreisgebundener Sozialwohnungen handelt. Bestandsmieten können aber auch allein deshalb niedrig liegen, weil ihre Mieten schon vor längerer Zeit vereinbart wurden und seitdem zum Schutz des Mieters nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, gemäß BGB, steigen durften. Die Mieten heute verfügbarer Wohnungen – auch bei gleicher Qualität – können deutlich darüber liegen, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist und die aktuellen Neuvertragsmieten seit Vertragsabschluss der Bestandsmieten inzwischen gestiegen sind.

Bestandsmieten
in Mönchengladbach

Vergleicht man nun diese Bestandsmieten mit der aktuellen Mietstruktur verfügbarer Wohnungen (vgl. Kap. 3.3), so zeigt sich der Unterschied zwischen beiden Mietarten: Abbildung 12 zeigt die Mietauswertungen für die Stadt Mönchengladbach. Die Abbildung ist identisch mit Abbildung 8 (Seite 15), hier allerdings ergänzt um die mittleren Bestandsmieten der beiden Datenquellen (Abbildung 11). Die blauen und roten Rechtecke oben links nennen die ermittelten Bestandsmieten für die fünf Wohnungsgrößenklassen. Die Höhe der Medianbestandsmieten wird zusätzlich durch die Pfeilspitzen, hin zur entsprechenden Höhe auf der Kurve der verfügbaren Wohnungen, grafisch deutlich gemacht.

Abbildung 12: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeile) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), in Mönchengladbach 2016*



Quelle: * **Rechtecke/Pfeile** (vgl. Abbildung 11): Jobcenter/Sozialamt (SGB II/SGB XII), September/Oktober 2016; WoU = Wohnungsunternehmen, Oktober 2016; Median je Wohnungsgrößenklasse;
 * **Kurven** (vgl. Abbildung 8): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten; empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016. **empirica**

Ergebnis: Wenn die mittleren Bestandsmieten den mittleren Angebotsmieten entsprächen, lägen die Pfeilspitzen auf der 50%-Linie in der Mitte der Grafik. In der Stadt Mönchengladbach liegen sämtliche ermittelte mittlere Bestandsmieten aber deutlich darunter (d.h. in der linken Hälfte der Grafik). Die Mieten für vermietete Wohnungen des Wohnungsunternehmens liegen z.B. um bis zu 100 Euro niedriger als die entsprechenden mittleren Angebotsmieten (vgl. ca. 80 qm-Wohnungen: Median der Bestandsmieten von Wohnungsunternehmen: 369 Euro, Median der Angebotsmieten: 470 Euro).²⁶

Bestandsmieten in Mönchengladbach

²⁶ Zum Median der Angebotsmieten vgl. Abbildung 9. Der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten ist grundsätzlich umso größer, je stärker die Mieten verfügbarer Wohnungen seit den Vertragsabschlüssen der vermieteten Wohnungen gestiegen sind.

Lesehilfe zu Abbildung 12:

- Für 1-Personen-Haushalte gelten z.B. 50 qm als angemessene Wohnungsgröße. Die billigste verfügbare ca. 50 qm große Wohnung kostet in Mönchengladbach ca. 200 Euro, die teuerste rund 450 Euro. Die mittlere verfügbare ca. 50 qm große Wohnung in Mönchengladbach kostet 300 Euro (vgl. unterste Linie, Median-Wert bei 50%). – Vermietete ca. 50 qm große Wohnungen der Wohnungsunternehmen sind günstiger: Sie kosten im Mittel (Median) 248 Euro (vgl. blauer Kasten in Abbildung 12 und entsprechende Pfeilspitze auf der untersten Linie sowie auch Abbildung 11). Auch die Mieten von Bedarfsgemeinschaften, die in ca. 50 qm großen Wohnungen wohnen (Daten des Jobcenters), liegen vergleichsweise niedrig, dennoch etwas höher als bei dem Wohnungsunternehmen: Bedarfsgemeinschaften zahlen im Mittel für eine ca. 50 qm große Wohnungen 255 Euro (vgl. roter Kasten in Abbildung 12 und entsprechende Pfeilspitze auf der untersten Linie sowie auch Abbildung 11).
- Für 3-Personen-Haushalte gelten 80 qm als angemessene Wohnungsgröße. Die billigste Wohnung, die in dieser Größe in Mönchengladbach angeboten wird, kostet ca. 320 Euro, die teuerste 750 Euro im Monat. Die mittlere verfügbare ca. 75 qm große Wohnung in Mönchengladbach kostet 470 Euro. – Vermietete ca. 75 qm große Wohnungen der Wohnungsunternehmen sind günstiger: Sie kosten im Mittel (Median) nur 369 Euro (vgl. blauer Kasten Abbildung 12 und entsprechende Pfeilspitze auf der untersten Linie sowie auch Abbildung 11). Die Mieten von Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen dieser Größe wohnen, betragen im Mittel 400 Euro (vgl. roter Kasten in Abbildung 12 und entsprechende Pfeilspitze auf der untersten Linie sowie auch Abbildung 11).
- Für alle Haushaltsgrößen betrachtet bedeutet dies: Wenn z.B. die mittleren Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen 1:1 als Richtwert übernommen würden, so könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten, je nach Haushaltsgröße, etwa 5 bis 10 Prozent aller verfügbaren Wohnungen am Markt anbieten.

3.4.4 Ergebnisübersicht

Eine tabellarische Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 13: Für jede Haushaltsgröße wird die mittlere Bestandsmiete (Medianmieten) der Wohnungsunternehmen und des Jobcenters angegeben. In den breiten Spalten werden die mittleren Bestandsmieten (Medianmiete) mit der Mietstruktur verfügbarer Wohnungen verglichen (vgl. Pfeile in Abbildung 12). Hintergrund: *Wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden*, könnten Bedarfsgemeinschaften, die am heutigen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, den hier angegebenen Teil des Wohnungsmarkts aller angebotenen Wohnungen anbieten.²⁷

²⁷ Zu den Wohnungssuchenden zählen Bedarfsgemeinschaften, die Aufforderung zur Kostensenkung erhalten haben, die neu in die Gemeinde zuziehen wollen oder die eine größere Wohnung brauchen (z.B. nach Geburt eines Kindes).

Abbildung 13: Bestandsmieten im Vergl. zu Mieten verfügbarer Wohnungen

Vergleichsraum	Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße	Wohnungsunternehmen (WoU)			Jobcenter (JC)/Sozialamt (SozAmt)		
			Fallzahl*	Medianmiete (Euro)	Wenn Median der Bestandsmieten der WoU Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:	Fallzahl*	Medianmiete (Euro)	Wenn Median der Bestandsmieten des JC/SozAmt Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:
Mönchengladbach	1-Pers.-HH	um 50 qm	495	248	5%	4.965	255	8%
	2-Pers.-HH	um 65 qm	387	321	8%	3.672	328	11%
	3-Pers.-HH	um 80 qm	351	369	5%	2.822	400	12%
	4-Pers.-HH	um 95 qm	137	458	10%	1.021	471	12%
	5-Pers.-HH	um 110 qm	73	k.A.	k.A.	412	547	7%
	ungewichteter Mittelwert:					7%		

* dieser Wohnungsgröße (+/- 5qm).

k.A. = Fallzahl <30; / keine Werte.

Quelle: Bestandsmieten: Jobcenter/Sozialamt (SGB II/SGB XII), September/Oktober 2016; Wohnungsunternehmen, Oktober 2016); aktueller Wohnungsmarkt: S-Kurven empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). **empirica**

Das Ergebnis für die Stadt Mönchengladbach zeigt: Wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwerte übernommen würden, wären die anmietbaren Wohnqualitäten relativ niedrig, denn es dürften nur die billigsten 7% bzw. 10% aller verfügbaren Wohnungen angemietet werden (letzte Zeile Abbildung 13). Ein Abgrenzung beim unteren Viertel (25%) oder unteren Drittel (33%) wäre etwas großzügiger: Sie würde Bedarfsgemeinschaften auch etwas teurere Wohnungen mit höherer Qualitäten finanzieren – allerdings mit entsprechend höheren Kosten für den Leistungsträger.

Vergleich mit Angebotsmieten in Mönchengladbach

3.5 Arbeitsschritt 3b: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

Die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments erfolgt erst jetzt nach Auswertung der Bestandsmieten. Dabei wird die Abgrenzung für jede Wohnungsgrößenklasse und in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit alle Haushalte in allen Vergleichsräumen relativ zum *tatsächlichen* Wohnungsangebot die *gleiche* Wohnqualität anmieten können. Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit, aber kein gehobener Wohnstandard). Sie sollten zwischen der 10%-Linie (unteres Zehntel) und der 50%-Linie (untere Hälfte) der Mieten der verfügbaren Wohnungen liegen.²⁸ Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet wird (vgl. Arbeitsschritt 4 und Anhang, Kap. 2.2).

Festlegung in Mönchengladbach

In der Stadt Mönchengladbach liegen die mittleren Bestandsmieten mit 7% bis 10% etwa beim *unteren Zehntel* der Mieten verfügbarer Wohnungen. Die Stadt Mönchengladbach könnte als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments daher unter Berücksichtigung der Bestandsmieten z.B. *das untere Zehntel* des aktuellen Wohnungsmarkts zugrunde legen. Angesichts der Tatsache, dass von den Mieterhaushalten in Mönchengladbach aber etwa 24% Bedarfsgemeinschaften sind (vgl. Kap. 2), hält die Stadt Mönchengladbach es für sinnvoller, Bedarfsgemeinschaften auch mindestens 24% der verfügbaren Mietwohnungen zuzugestehen und die Abgrenzung entsprechend großzügiger vorzunehmen. Konkret wählt die Stadt Mönchengladbach das *untere Drittel* (33%) als angemessene Wohnungsmarktabgrenzung aus.

Im Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) sind die entsprechenden Höchstwerte gelb markiert (vgl. Abbildung 14, Werte identisch zu Abbildung 9). Mit ihnen lassen sich die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzen. Denn zu ihnen sind Wohnungen verfügbar, aber nicht alle Wohnungen zählen dazu, sondern nur Wohnungen eines relativ einfachen Standards.

²⁸ Denn zu niedrigeren Richtwerten wären praktisch keine - oder nur die qualitativ schlechtesten 10% aller - Wohnungen verfügbar; und zu höheren Richtwerten könnten am aktuellen Markt auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden. Vgl. dazu auch Anhang, Kap. 1.1 (Seite 54).

Abbildung 14: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2016* für Mönchengladbach: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment

Stadt Mönchengladbach		Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment				
		Höchstwert d. unteren Zehntels (10%)	Höchstwert d. unteren Fünftels (20%)	Höchstwert d. unteren Viertels (25%)	Höchstwert d. unteren Drittels (33%)	Median (50%)
50 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	260	270	280	290	300
65 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	330	340	340	350	370
80 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	400	410	420	440	470
95 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	460	500	500	530	570
110 qm große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	550	600	610	650	690

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016.** Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme); Werte identisch zu Abbildung 9 .

empirica

3.6 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Arbeitsschritt 4 stellt sicher, dass zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte sind Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 9). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ aufgenommen werden (Arbeitsschritt 5), wird sicherheitshalber noch Arbeitsschritt 4 zwischengeschaltet: Die ermittelten Werte werden plausibilisiert und hinsichtlich der anmietbaren Wohnqualität überprüft. Die Überprüfung der anmietbaren Wohnqualität erfolgt zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch die Überprüfung der *konkreten Verfügbarkeit* solcher Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“).²⁹ Die Datengrundlagen und Auswertungen zu dieser Plausibilisierung und Überprüfung sind im Anhang erläutert (vgl. Anhang Kap.2.2).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 9 hervorgehobenen Mietobergrenzen für die Stadt Mönchengladbach sind

- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist: Zu den ermittelten Richtwerten können auch öffentlich inserierte Wohnungen angemietet werden, die Balkon oder Terrasse, Fliesen- oder Laminatboden, eine Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit haben. Außerdem sind in *allen* PLZ-Bezirken angemessene Wohnungen anmietbar. Bedarfsgemeinschaften müssen also nicht konzentriert in bestimmten Postleitzahl-Bezirken wohnen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.1).
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z.B. *seltener* als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie Balkon/ Terrasse, Laminatboden oder eine Einbauküche haben (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.1).
- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar**: Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 26. Mai 2017) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen öffentlich inserierte Wohnungen in angemessener Größe in Mönchengladbach angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.2.2).

Fazit: Die in Abbildung 14 gelb markierten Mietobergrenzen sind also plausibel und man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen und keinen gehobenen Standard aufweisen.

²⁹ Darüber hinaus können auch nicht öffentlich inserierte Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu diesen Mieten angemietet werden. Die Qualität dieser Wohnungen ist dort zu erfragen.

3.7 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für die Stadt Mönchengladbach

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet. Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nun, nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung im Arbeitsschritt 4, aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) auf Seite 23 (Abbildung 14, gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle 2016 für die Stadt Mönchengladbach (Abbildung 15) übernommen. Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Abbildung 15: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Mönchengladbach (Stand 2016)*

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Mönchengladbach	290	350	440	530	650

*Quelle. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (Abbildung 9, S. 16)

empirica

Die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Mönchengladbach nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen die Richtwerte (Nettokaltmiete pro Monat), bis deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 15). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität - angemessene Wohnung maximal kostet. Höhere Nettokaltmieten „nicht angemessen“.

Richtwerttabelle für Mönchengladbach

4. Angemessene Nebenkosten

4.1 Vorbemerkung

Die bisherige Analyse ist eine Wohnungsmarktbetrachtung: Es geht um die Höhe von Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage durch unterschiedliche Knappheiten am Wohnungsmarkt ergeben. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie kalte Betriebskosten (z.B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten. Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltmiete) wird ihre Höhe nicht durch Knappheitspreise bestimmt, sondern u.a. auch durch kommunale Gebührensatzungen, Versicherungen des Vermieters, den Effizienzgrad des Heizungssystems usw. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind. Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart) und von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) variieren. Ihre Höhe ist also relativ unabhängig von der tatsächlichen Wohnlage und dem Wohnstandard der Wohnung. Sie sind nur teilweise durch das Verhalten des Mieters beeinflussbar. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Im Folgenden wird die Streuung der Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse grafisch abgebildet. Die Höhe der „mittleren“ und der „auffällig hohen“ Nebenkosten („Ausreißer“) wird dargestellt, um Obergrenzen für angemessene Nebenkosten für Bedarfsgemeinschaften nachvollziehbar und systematisch ableiten zu können. Das Ergebnis zeigt, wie hoch für jede Wohnungsgrößenklasse vor Ort die *mittleren* Nebenkosten sind (Median) und ab welcher Höhe sie *auffallend hoch* sind (z.B. doppelter Median). Außerdem kann eine Grenze für *auffallend niedrige* Nebenkosten angegeben werden (z.B. halber Median).³⁰ Die Darstellung des Kostenspektrums und des Medians sind deskriptiv; sie unterliegt keinerlei Wertung. Die Ausrichtung am Median führt dennoch zu einer relativen Einordnung der Nebenkosten, nämlich in Bezug auf die vor Ort *typischen* Kosten (mittel, auffallend hoch, auffallend niedrig).

Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechenbar sein sollen, legt der Leistungsträger dann auf Basis dieser Auswertungen fest (Kap 5.).

4.2 Datengrundlage

Datengrundlage zur Darstellung der Streuung von Nebenkosten sind die empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von Mietwohnungen vor Ort, und dies aus dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen Durchschnittswertbetrachtungen liegt darin, dass das gesamte Kostenspektrum betrachtet wird, so dass neben dem Mittelwert auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Zudem handelt es sich nicht

³⁰ Auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z.B. als Bedingung für einen Klimabonus formuliert werden (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Anhang).

um Durchschnittswerte ganzer *Bundesländer*, sondern um die tatsächlich anfallenden Nebenkosten des *vor Ort* vorhandenen Wohnungsbestands im relevanten Wohnungsmarktsegment und unterschieden nach den relevanten Wohnungsgrößen. Dadurch werden implizit auch die tatsächlichen Kommunalgebühren, Häuserdämmungen und Heizungsarten vor Ort berücksichtigt.

**Datengrundlage für
NK in Mönchenglad-
bach**

Datengrundlage sind die tatsächlichen Nebenkosten von Mietwohnungen, die in der Stadt Mönchengladbach von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.³¹ Dies sind zum einen Daten des Jobcenters Mönchengladbach zum SGB II (Datenstand: September 2016) und Daten aus dem Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (Datenstand: Oktober 2016). In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden.

Im Ergebnis liegen etwas mehr Angaben zu kalten, als zu warmen Nebenkosten vor. Die Fallzahlen unterscheiden sich daher: Die verwendete Datengrundlage umfasst die kalten Nebenkosten von über 22.800 Wohnungen und die warmen Nebenkosten von rd. 22.000 Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach bewohnt wurden (Abbildung 16).

Abbildung 16: Fallzahlen: Tatsächliche kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen*, in der Stadt Mönchengladbach 2016

	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Mönchengladbach	4.950	3.660	2.800	1.016	411	22.846
	Fallzahlen: Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 65 qm	um 80 qm	um 95 qm	um 110 qm	
Mönchengladbach	4.775	3.529	2.720	985	391	21.971

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

**Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

³¹ Lt. Aussage der Stadt Mönchengladbach ist davon auszugehen, dass diese tatsächlichen Aufwendungen im Regelfall gleichzeitig die monatlichen Abschlagszahlungen widerspiegeln (zumindest in den Fällen, in denen die tatsächlichen und die angemessenen Aufwendungen identisch sind).

4.3 Angemessene kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

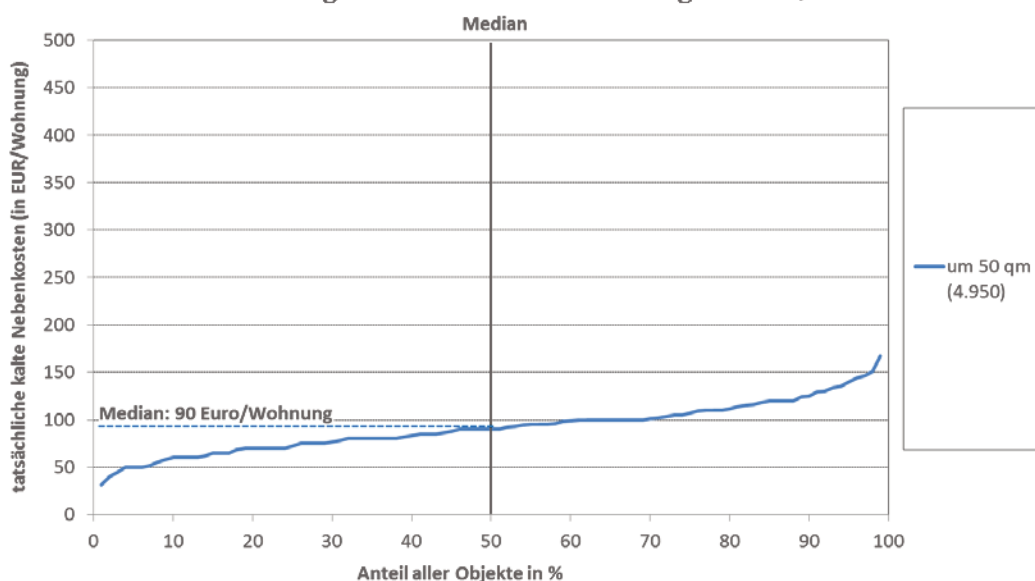
4.3.1 Tatsächliche kalte Nebenkosten

In einem ersten Schritt werden die kalten Nebenkosten für Mietwohnungen im Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird, transparent gemacht. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse die Kostenspanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffällig hohen Nebenkosten („Ausreißer“) ins Auge fallen.

Abbildung 17 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Mönchengladbach. Für ca. 50 qm große Wohnungen in Mönchengladbach, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 30 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 170 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 50 qm große Wohnung (Median) werden rund 90 Euro/Wohnung³² an kalten Nebenkosten gezahlt.

Lesebeispiel

Abbildung 17: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen* in der Stadt Mönchengladbach, 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

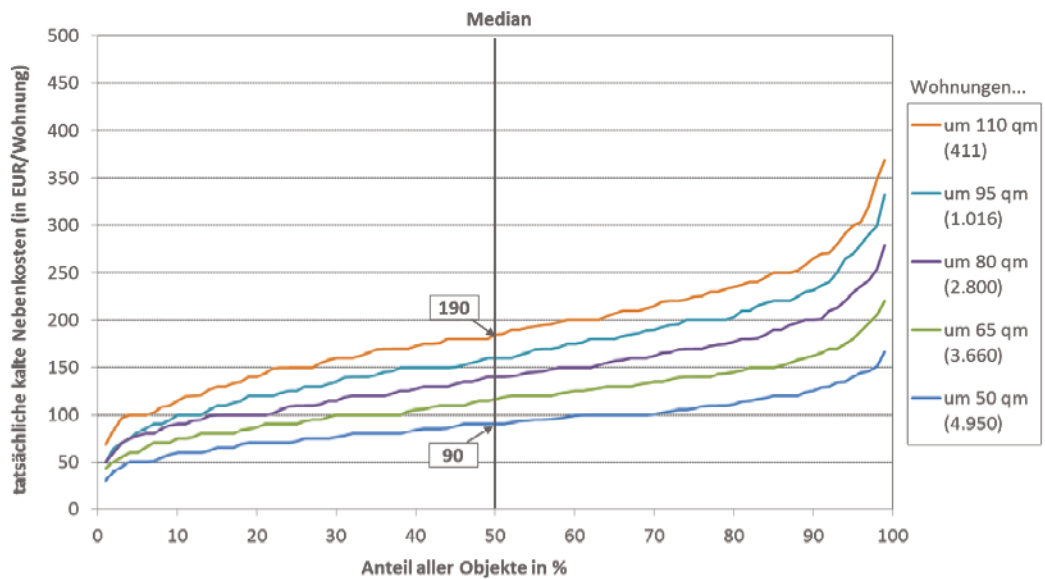
Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

In Abbildung 18 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 70 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 qm bis ca. 370 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten NK in Mönchengladbach

³² Gerundet auf 10 Euro.

Abbildung 18: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* in Mönchengladbach 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung **empirica**

4.3.2 Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Ergebnisübersicht kalte NK

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Mönchengladbach zeigt Abbildung 19: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 qm großen Mietwohnungen in Mönchengladbach liegen monatlich bei rund 90 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 110 qm große Wohnungen z.B. im Mittel 190 Euro.

Abbildung 19: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Mönchengladbach, 2016

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	90	120	140	160	190

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

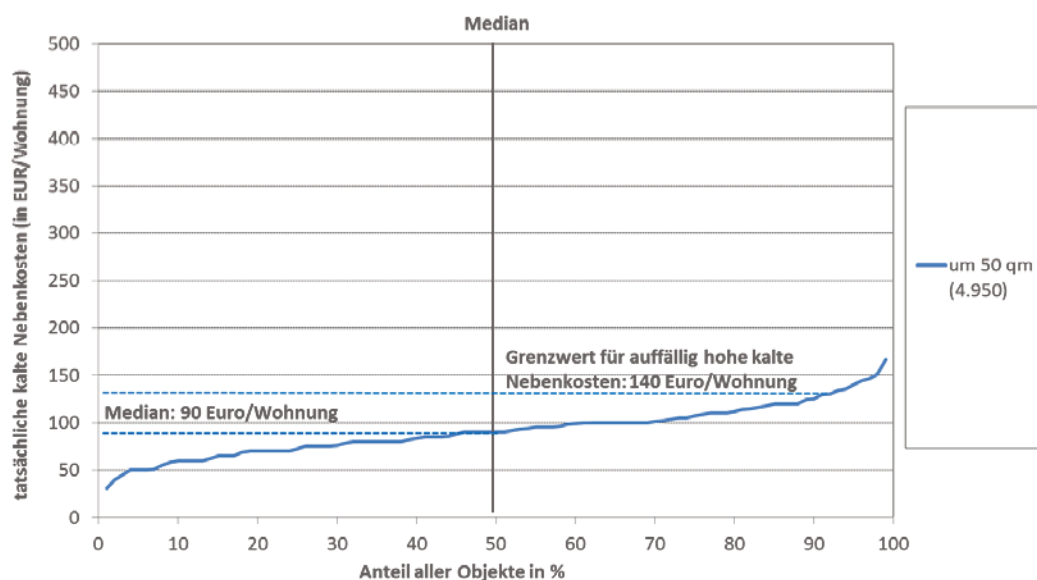
4.3.3 Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffällig hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft (Abbildung 18). Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am Einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z.B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Lesehilfe zu Abbildung 20: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach bewohnte Wohnungen beginnen „auffällig hohe“ Nebenkosten bei etwa 140 Euro (Abbildung 20). Auffällig hohe kalte Nebenkosten beginnen somit beim 1,5-fachen Medianwert. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach monatlich nicht mehr als 140 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffällig hoch.

Auffallend hohe kalte NK in Mönchengladbach

**Abbildung 20: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*;
Stadt Mönchengladbach 2016**



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm
Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

Entsprechend der Abbildung 18 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 21).

Abbildung 21: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Mönchengladbach (Stand 2016)

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	140	170	210	240	280

Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

4.4 Angemessene warme Nebenkosten (Heizkosten)

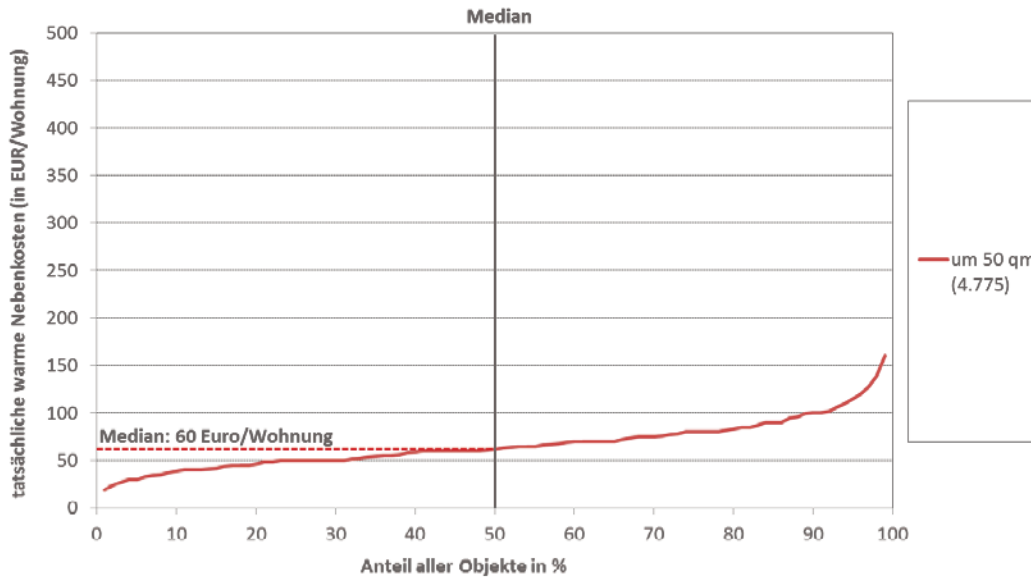
4.4.1 Tatsächliche warme Nebenkosten

Entsprechend werden die warmen Nebenkosten (Heizkosten) ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

Lesebeispiel

Abbildung 22 zeigt beispielhaft die Streuung der Heizkosten für ca. 50 qm große Wohnungen des relevanten Wohnungsmarktsegments in Mönchengladbach. Für ca. 50 qm große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich tatsächliche warme Nebenkosten in Höhe von 20 Euro (linker Rand) bis 160 Euro (rechter Rand) an. Die mittleren warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen liegen bei 60 Euro (Median)

Abbildung 22: Streuung der warmen Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Mönchengladbach, 2016

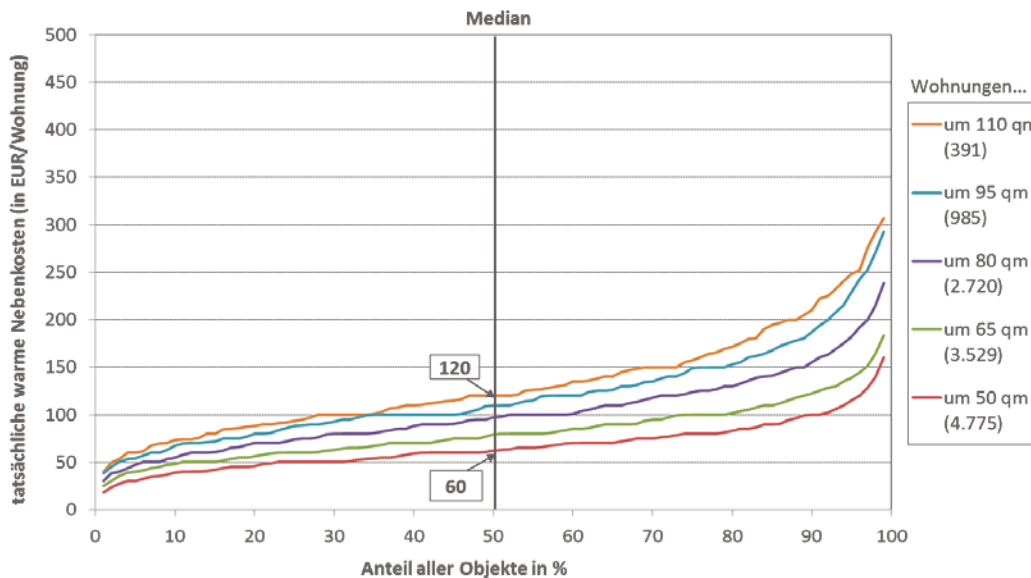


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.
 Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

In Abbildung 23 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 bis 40 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 110 qm bis etwa 310 Euro.

Streuung der warmen NK in Mönchengladbach

Abbildung 23: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*, Stadt Mönchengladbach 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.
 Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

4.4.2 Mittlere warme Nebenkosten (Median)

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Mittlere warme
NK in
Mönchengladbach

Eine Ergebnisübersicht für die Stadt Mönchengladbach zeigt Abbildung 24: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 qm große Wohnungen monatlich bei 70 Euro und für ca. 110 qm große Wohnungen bei 120 Euro.

Abbildung 24: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen; Stadt Mönchengladbach 2016

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	60	80	100	110	120

Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm.

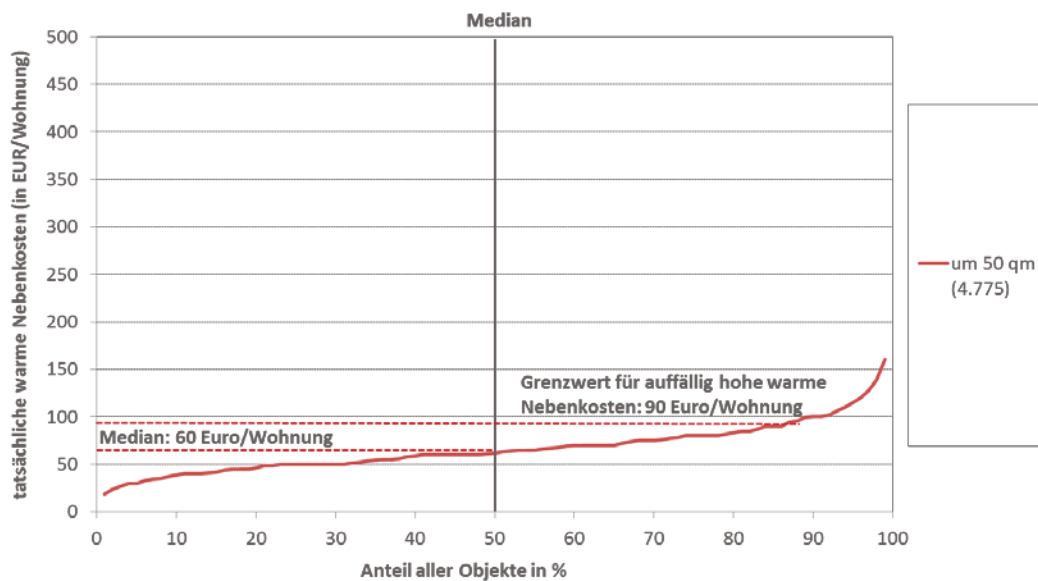
Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung. **empirica**

Wenn der Median der warmen Nebenkosten als Grenzwert für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

4.4.3 Auffallend hohe warme Nebenkosten

Aus dem Verlauf der Kurven ist auch ablesbar, ab welcher Höhe die warmen Nebenkosten im Vergleich zu anderen Wohnungen *auffallend hoch* ausfallen („Ausreißer“). Die Festlegung eines Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten erfolgt auf gleiche Weise wie für die kalten Nebenkosten (Kap. 4.3.3). Er wird ebenfalls als Vielfaches des Medians ausgedrückt.

Abbildung 25: Lesebeispiel: Grenzwert für auffällig hohe warme Nebenkosten für ca. 50 qm große Wohnungen*, Stadt Mönchengladbach 2016



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 5 qm. Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung.

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 25: Für ca. 50 qm große, von Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach bewohnte Wohnungen, beginnen „auffällig hohe“ Heizkosten bei etwa 90 Euro, was ebenfalls dem 1,5-fachen Median entspricht (Abbildung 25). Das bedeutet: Solange eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach monatlich nicht mehr als 110 Euro Heizkosten zahlen, liegen die warmen Nebenkosten nicht auffällig hoch.

Auffällig hohe warme NK in Mönchengladbach

Entsprechend der Abbildung 25 lassen sich Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 26).

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Haushaltsgrößen, Stadt Mönchengladbach (Stand 2016)

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	90	120	150	170	180

Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter Mönchengladbach (SGBII, Sept. 2016); Fachbereich zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII sowie Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG (SGBXII, Okt. 2016), eigene Auswertung **empirica**

Der Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten sagt, bis zu welcher Höhe die warmen Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn dieser Wert als Obergrenze für angemessene warme Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen die Heizkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

5. Beurteilung der Angemessenheit in Mönchengladbach

5.1 Ergebnistabellen für Mönchengladbach (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 3 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 0 ermittelten Werte zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in der Stadt Mönchengladbach zeigt Abbildung 27.

Abbildung 27: Ergebnistabellen für angemessene Bedarfe für Unterkunft in Mönchengladbach (Stand 2016)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Stadt Mönchengladbach	290	350	440	530	650

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung					warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	90	120	140	160	190	60	80	100	110	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	140	170	210	240	280	90	120	150	170	180

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:** **

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	50	60	70	80	90	30	40	50	60	60

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet

* Quelle: Abbildung 15, Seite 25

** Median für eine Wohnung in angemessener Größe (Abbildung 19 und Abbildung 24).

*** Vielfache des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe; kalte Nebenkosten auf Basis des 1,5-fachen Medians, (Abbildung 21 und Abbildung 26).

**** Auf Basis des halben Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (z.B. als Grundlage für einen Klimabonus, vgl. Anhang Kap. 4.2.3.2).

empirica

5.2 Mögliche Prüfschemata

Die zu ermittelnden Angemessenheitsgrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aber aus drei Komponenten zusammen: den Kosten für die Wohnung (Grundmiete = Nettokaltmiete), den Kosten für den Betrieb der Wohnung (Betriebskosten = kalte Nebenkosten) sowie den Kosten für das Heizen der Wohnung (Heizkosten = warme Nebenkosten). Die Ergebnistabellen in Kap. 5.1 zeigen die hier vor Ort ermittelten Werte (Abbildung 27).

Zum Schluss stellt sich also noch die Frage, bis zu welcher *Kombination* von Nettokaltmieten, kalten Nebenkosten und warmen Nebenkosten Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§22 SGB II) noch als angemessen gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Man kann die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten jeweils *separat* beurteilen (**Komponentenprüfung**). Dann ist die Nettokaltmiete eines Haushalts angemessen bis maximal zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 27a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Obergrenzen festgelegt (Abbildung 27c), bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.³³ Wir empfehlen diese Komponentenprüfung: Denn sie schließt zuverlässig gehobenen Wohnstandard aus und dennoch werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung, wie in §22 SGB II verlangt, auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten (Abbildung 27d rechts) leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.³⁴
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z.B. eine Verrechnung zu hoher kalter Nebenkosten mit entsprechend niedrigeren Nettokaltmieten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Der Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten könnte sich z.B. aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 27a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 27b links) ergeben.

³³ Bei auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißern“) könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die außergewöhnliche hohen Kosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden können. Möglicherweise enthält die Jahresabrechnung auch Abrechnungs- und Zurechnungsfehler zulasten des Mieters. Dies kann unabhängig geprüft werden (vgl. z.B. Baustein „Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnung“ im Anhang, Kap. 1.3.).

³⁴ Einen Anreiz zu *energieeffizientem Wohnen* schafft ein Richtwert, der *zusätzlich* eine Verrechnung warmer Nebenkosten mit der Nettokaltmiete *in eine Richtung* erlaubt: Haushalte mit besonders niedrigen Heizkosten dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – nicht aber umgekehrt.

Weitere Prüfschemata sind im Anhang dargestellt (Anhang, Kap. 4). Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist der Fall, wenn die Angemessenheit an der die Nettokaltmiete festgemacht wird (Komponentenprüfung).³⁵ In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Richtwerte für angemessene *Nettokaltmieten* lassen sich aus der Richtwerttabelle ablesen (Abbildung 27a). Zusätzlich liegen Aussagen darüber vor, wie hoch vor Ort die *mittleren*, die *auffällig hohen* und die *auffallend niedrigen* Nebenkosten der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 27b/c/d).

³⁵ Über die *Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Wohnungssuchende können meist noch nicht einmal online danach suchen, sondern müssen den Vermieter jeder Wohnung einzeln dazu befragen. Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich ohnehin erst später (lt. Jahresabrechnung).

5.3 Prüfschema der Stadt Mönchengladbach

Prüfschema: Die Stadt Mönchengladbach wählt als Prüfschema für die Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung die *Komponentenprüfung in Verbindung mit einem Klimabonus*.

Es besagt: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, wenn sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 27a). Außerdem werden kalte und warme Nebenkosten in voller Höhe anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind, d.h. solange sie nicht höher als die Werte in Abbildung 27c liegen (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung, falls im Einzelfall der Mieter die Möglichkeit hätte, die Nebenkosten zu senken. - *Zusätzlich* gilt für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 27d rechts), statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 27a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“.

Die Richtwerte zum Prüfschema der Stadt Mönchengladbach zeigt Abbildung 28.

Prüfschema in der Stadt Mönchengladbach

Abbildung 28: Prüfschema der Stadt Mönchengladbach (Stand 2016)

Komponentenprüfung:

	Angemessene Nettomonatskaltmieten (Euro)									
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt					
Mönchengladbach	290	350	440	530	650					
	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	140	170	210	240	280	90	120	150	170	180

Klimabonus bei auffallend niedrigen Heizkosten:

	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus (Euro)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Mönchengladbach	350	430	540	640	770	30	40	50	60	60

* Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 27c rechts abzgl. Abbildung 27d rechts).

Quelle: Nettokaltmiete und auffallend niedrige Nebenkosten: Abbildung 27 a und c;
Nettokaltmiete mit Klimabonus: Abbildung 27a zgl. Abbildung 27c rechts abzgl. Abbildung 27d rechts;
auffallend niedrige Heizkosten: Abbildung 27d rechts.

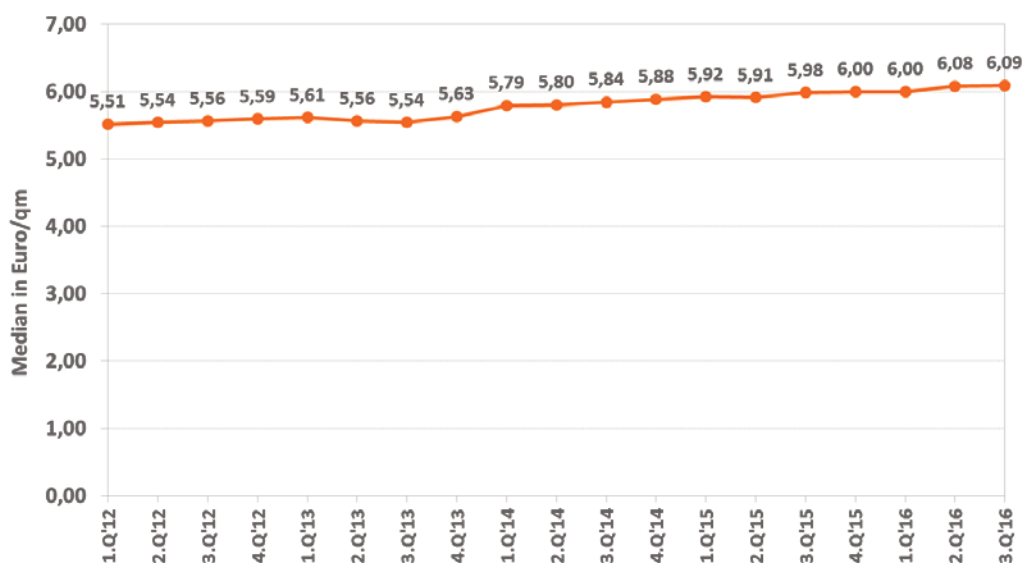
empirica

Auswirkung: Wenn Haushalten mit *besonders niedrigen Heizkosten* eine höhere Nettokaltmiete zugestanden wird, können auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein (nämlich immer dann, wenn die Heizkosten entsprechend niedrig sind). Umgekehrt sind unsanierte Altbauwohnungen (niedrige Nettokaltmiete, hohe Heizkosten) aber nicht angemessen, wenn die Heizkosten auffällig hoch sind.

6. Fazit und Ausblick

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. In den letzten Jahren sind die Mieten verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach nur leicht, aber kontinuierlich gestiegen (Abbildung 29). In den nächsten Monaten wird ggf. zusätzlich die Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge wohnungsmarktwirksam, was zu weiteren Mietsteigerungen führen kann. Daher empfehlen wir eine zeitnahe Beobachtung der lokalen Mietenentwicklung und eine erneute Aktualisierung der Richtwerte spätestens nach zwei Jahren. Nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden so größere Sprünge bei der Anpassung der Richtwerte vermieden.

Abbildung 29: Entwicklung des Mietniveaus* in Mönchengladbach seit 2012



*hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/qm);
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.³⁶ Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³⁷ Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen mit Mindeststandard *verfügbar*,
- aber *keine Wohnungen des gehobenen Standards* anmietbar?

Da sich die Fragestellung nur auf verfügbare Wohnungen bezieht, analysieren wir von vornherein nur die Mieten freier, zur Vermietung angebotener Wohnungen (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten). Das mittlere und obere Wohnungsmarktsegment kann dann einfach durch geeignete Wahl von Mietobergrenzen ausgeschlossen werden: Denn für gleichgroße verfügbare Wohnungen in der gleichen Stadt werden unterschiedlich hohe Mieten verlangt (und auch gezahlt), weil die Wohnungen über unterschiedliche Qualitäten verfügen. Das Mietpreisspektrum gleich großer Wohnungen einer Stadt (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) stellt also gleichzeitig das Qualitätsspektrum dieser Wohnungen dar (von der einfachsten bis zur luxuriösesten). Dabei gilt der Grundsatz: **Je höher die Mietobergrenzen festgelegt werden, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können.**

Inhaltliche
Vorgaben des BSG

³⁶ „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und **im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad** der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - RdNr 24).

³⁷ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" **Wohnung anzumieten wäre** für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

- Kern der Analyse: Transparenz** Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten (Basisanalyse): Abbildung 30 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.
- Mietpreisspanne** Abbildung 31 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt werden. Die Kurven an sich stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im letzten Jahr vor Ort angeboten und vermietet wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die zugrundeliegenden Fallzahlen werden in der Legende (in Klammern) angegeben. Auf dieser Grundlage wird die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel).
- Abgrenzung für alle gleich** Die Richtwerte werden so festgelegt, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Damit steht allen Haushalten in allen Vergleichsräumen in Bezug auf das konkrete Angebot die gleiche Wohnqualität zu. Dies ist der Kern unseres Konzepts. Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt. Abbildung 32 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen. Damit wird die Idee des § 22 SGB II und die entsprechende BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.
- Die Beschränkung auf die eigentlich relevanten Mieten macht unser Verfahren so schnell und kostengünstig.

Abbildung 30: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität

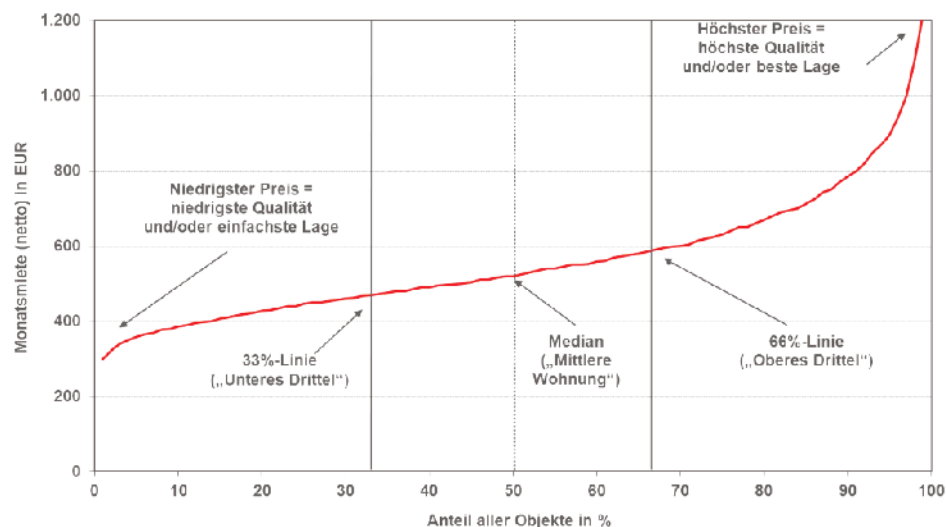
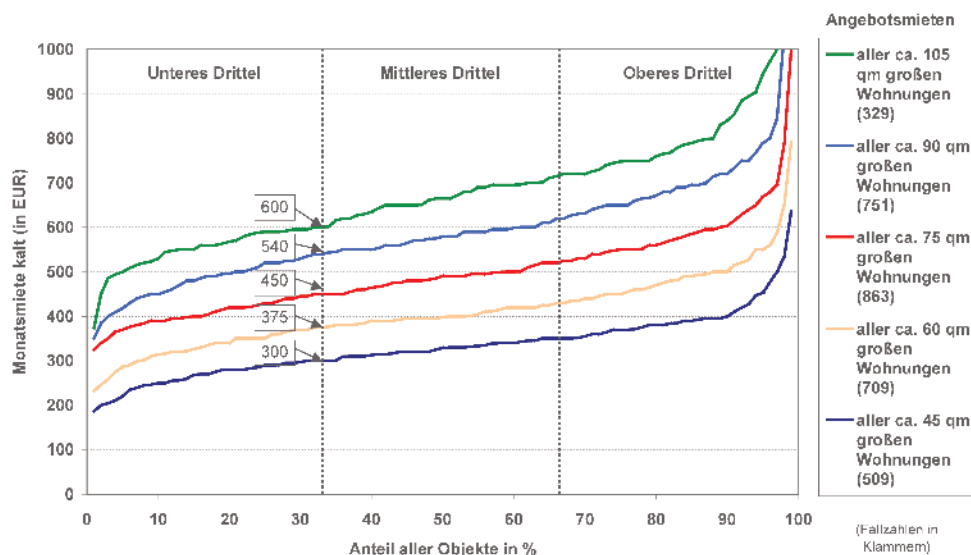


Abbildung 31: Transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert je Haushaltsgröße direkt ablesbar*



*Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro = möglicher Richtwert. Dieser Wert wird in die Richtwerttabelle übernommen.)

**Abbildung 32: Beispiel für eine Richtwerttabelle:
Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A)**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

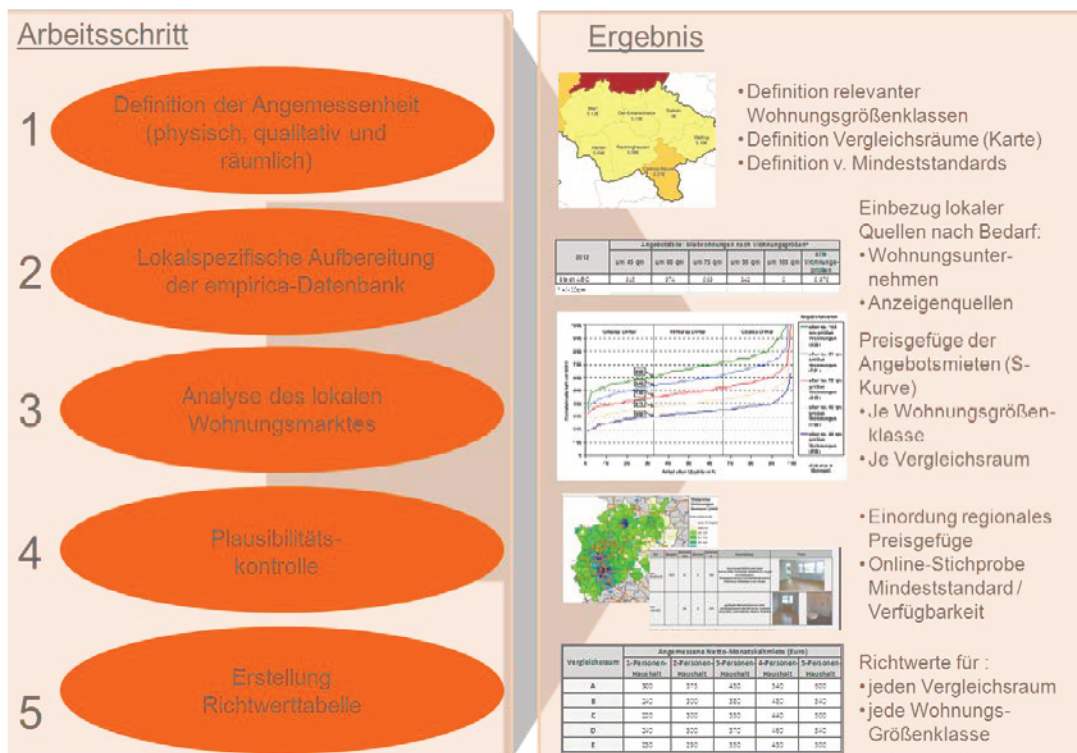
1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Erstausswertung) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte**:

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank**, z.B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums** verfügbarer Wohnungen für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu Richtwerten (Monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

Abbildung 33: Arbeitsschritte und Ergebnisdarstellung



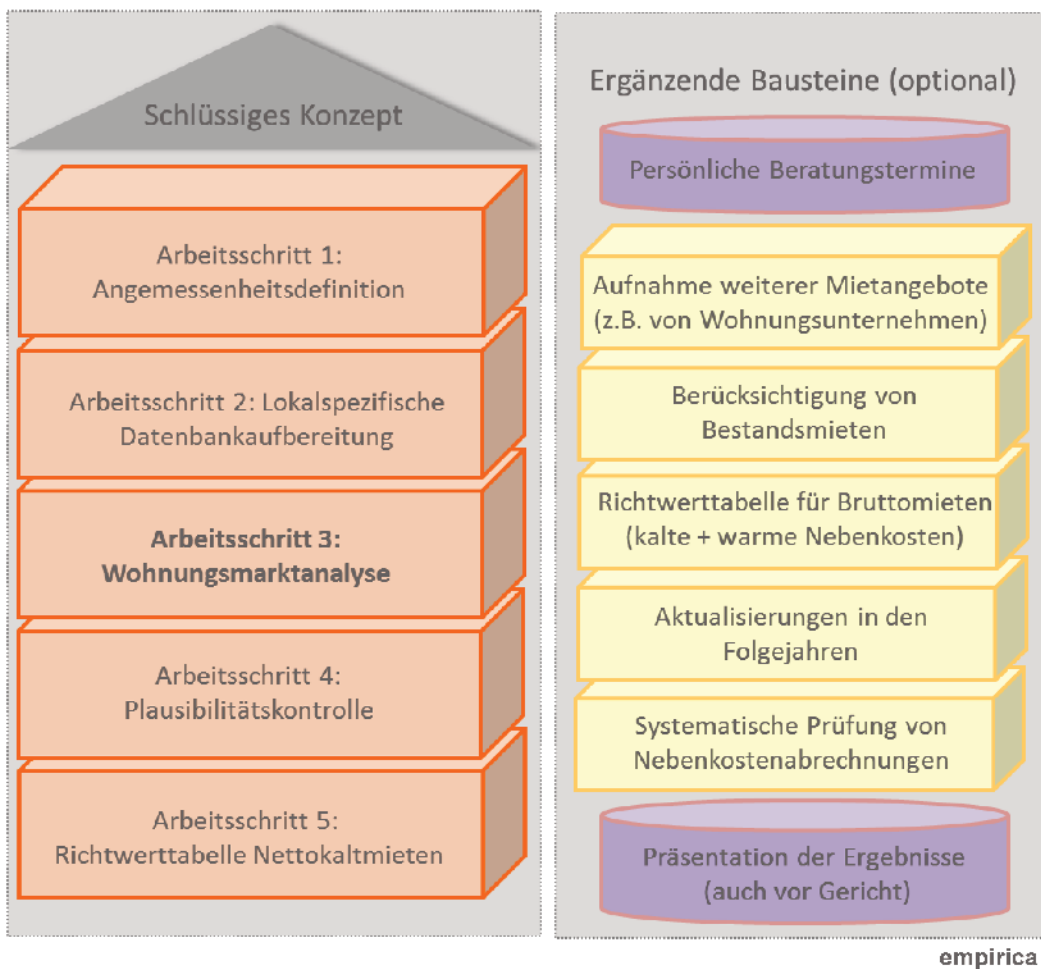
empirica

1.3 Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z. B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. NEU: Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

Abbildung 34: Bausteine des empirica-Konzepts



2. Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Inhalt: Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/ Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierter Altbaubestände, Angebote von privaten Vermietern ebenso wie von Wohnungsunternehmen und Angebote freifinanzierter Wohnungen ebenso wie Angebote preisgebundener Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden. **Besonderheit:** Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

Validität: Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.³⁸ **Repräsentativität:** Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

Transparenz und Datenschutz: In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

³⁸ Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen (<15qm bzw. >400qm) und untypisch hohe Mieten (>40€/qm). Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden zudem üblicherweise Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

2.2 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung

2.2.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u.a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z.B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen - unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden - gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gelten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Hinweis: Zu beachten ist, dass in den Anzeigen nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z.B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.³⁹ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴⁰ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 36).

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

³⁹ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort vgl. Abbildung 4, Seite 5.

⁴⁰ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

**Lesehilfe zu
Abbildung 35**

Lesehilfe zu Abbildung 35: Überschrift: Für ca. 65 qm große Wohnungen in Mönchengladbach liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 350 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 14, unteres Drittel). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.044 zugrunde (vgl. Abbildung 5). Von diesen 1.044 Angebotsfällen werden 373 zu einer Miete bis maximal 350 Euro angeboten (35 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁴¹ Sie stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* der ausgewerteten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴² Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von weniger als +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

⁴¹ Es sind hier nicht exakt 33 %, weil der Richtwert auf 10 Euro gerundet ist und zudem mehrere Wohnungen genau zur Mietobergrenze anmietbar sind (vgl. Abbildung 7) .

⁴² Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal ("k.A.") über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Abbildung 35: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in Mönchengladbach, 2016*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Mönchengladbach						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt		1.044		373		
Größenklasse	60 bis unter 65 m ²	576	55%	281	75%	20%
	65 bis unter 70 m ²	468	45%	92	25%	-20%
		1.044	100%	373	100%	
Anzahl Zimmer	1	/	0%	/	1%	0%
	2	523	50%	185	50%	0%
	3	497	48%	179	48%	0%
	4	/	0%	0	0%	0%
	k.A.	20	2%	7	2%	0%
		1.044	100%	373	100%	
Baujahresklasse	1900 bis 1949	72	7%	21	6%	-1%
	1950er-Jahre	136	13%	48	13%	0%
	1960er-Jahre	247	24%	123	33%	9%
	1970er-Jahre	114	11%	44	12%	1%
	1980er-Jahre	60	6%	16	4%	-1%
	1990er-Jahre	84	8%	13	3%	-5%
	2000er-Jahre	22	2%	7	2%	0%
	2010er-Jahre vor 1900 oder k.A.	8	1%	/	1%	0%
		1.044	100%	373	100%	
Befuerung der Heizung	Gas	636	61%	218	58%	-2%
	Öl	146	14%	66	18%	4%
	Alternativ	9	1%	/	1%	0%
	Elektro	26	2%	11	3%	0%
	Kohle	/	0%	/	0%	0%
	k.A.	226	22%	75	20%	-2%
		1.044	100%	373	100%	
Heizungssystem	Zentral	512	49%	167	45%	-4%
	Etage	221	21%	89	24%	3%
	Zimmer	12	1%	6	2%	0%
	k.A.	299	29%	111	30%	1%
		1.044	100%	373	100%	
PLZ-Bezirk	41061	132	13%	32	9%	-4%
	41063	88	8%	23	6%	-2%
	41065	115	11%	45	12%	1%
	41066	41	4%	10	3%	-1%
	41068	72	7%	32	9%	2%
	41069	43	4%	17	5%	0%
	41169	15	1%	8	2%	1%
	41179	66	6%	40	11%	4%
	41189	45	4%	22	6%	2%
	41199	84	8%	27	7%	-1%
	41236	176	17%	63	17%	0%
	41238	104	10%	35	9%	-1%
	41239	63	6%	19	5%	-1%
		1.044	100%	373	100%	

*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (350 Euro): vgl. Abbildung 15, Seite 25

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Qualitätsmerkmale angem. Wohnungen in Mönchengladbach

Im Ergebnis wird am Beispiel der öffentlich inserierten ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in Mönchengladbach deutlich, dass hier verfügbare „Wohnungen mit einer Miete bis zu 350 Euro“ im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen *überdurchschnittlich häufig* (siehe grüne Markierung in Abbildung 35):

- weniger als 65 qm Wohnfläche haben; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 25 % auch *mehr* als 65 qm Wohnfläche haben;
- mit Angabe eines Baujahres aus den 1960er-Jahren angeboten werden; dass aber von allen öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 6% (3%+2%+1%) auch aus den 1990er und späteren Jahren stammen;

Angemessene Wohnungen können in allen Postleitzahlbezirken (PLZ-Bezirken) der Stadt Mönchengladbach gefunden werden, und dies sogar zu ähnlichen Anteilen wie überhaupt Wohnungen in den PLZ-Bezirken der Stadt Mönchengladbach verfügbar sind. Eine Ghettoisierung durch die Wahl der Mietobergrenze ist nicht zu befürchten.

Abbildung 36: Besondere Ausstattungsmerkmale

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 qm Wohnfläche in Mönchengladbach					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 350 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.044		373		
Dachgeschoss	364	35%	132	35%	1%
Gäste-WC	61	6%	10	3%	-3%
Bad mit Fenster	237	23%	117	31%	9%
Bad mit Wanne	514	49%	197	53%	4%
Balkon/Terrasse	680	65%	213	57%	-8%
Garten/-anteil/-nutzung	317	30%	111	30%	-1%
Aufzug	144	14%	53	14%	0%
barrierefrei	177	17%	93	25%	8%
Fliesenboden	453	43%	136	36%	-7%
Holz-/Dielenboden	36	3%	/	1%	-3%
Kunststoffboden	83	8%	53	14%	6%
Laminatboden	343	33%	85	23%	-10%
Linoleumboden	5	0%	/	0%	0%
Marmorboden	/	0%	0	0%	0%
Parkettboden	54	5%	13	3%	-2%
Steinboden	12	1%	/	1%	-1%
Teppichboden	31	3%	10	3%	0%
Einbauküche inklusive	192	18%	47	13%	-6%
möbliert	31	3%	11	3%	0%
Neubau	5	0%	/	1%	1%
gepflegt	524	50%	156	42%	-8%
neuwertig	41	4%	5	1%	-3%
renoviert	241	23%	64	17%	-6%
saniert	293	28%	79	21%	-7%
Parkmöglichkeit	283	27%	83	22%	-5%

Auswertungszeitraum: Quartale IV/2015 bis III/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (350 Euro): vgl. Abbildung 15, Seite 25

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 350 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

Abbildung 36 nennt ebenfalls Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (also ein Wert unter -5%) weist am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in Mönchengladbach darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben wird, dass sie über Balkon/Terrasse, einen Laminat- oder Fliesenboden, eine Einbauküche oder eine Parkmöglichkeit verfügen. Zudem wird seltener angegeben, dass die Wohnungen gepflegt, renoviert oder saniert sind. **Fazit:** Die Mietobergrenzen scheinen also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den in Mönchengladbach für 2-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁴³ 57 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 36 % einen Fliesenboden, *mindestens* 23 % einen Laminatboden, *mindestens* 13 % eine Einbauküche und *mindestens* 22% eine Parkmöglichkeit. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 60 bis unter 70 qm), liegen in Mönchengladbach und waren im Auswertungszeitraum für maximal 350 Euro anmietbar. **Fazit:** Mit einer Mietobergrenze von 350 Euro kann hier die Daseinssicherung von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach offensichtlich gewährleistet werden.

**Besondere
Ausstattungs-
merkmale in
Mönchengladbach**

2.2.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (gelbe Spalten in Abbildung 9) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

**Konkrete
Angemessenheit**

Dies ist jederzeit leicht über eine aktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen überprüfbar: Jeder, der an einem beliebigen Stichtag konkret im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen, die man zum Richtwert in angemessener Größe anmieten kann.⁴⁴ Eine Online-Überprüfung simuliert damit, wie eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft zwar mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

⁴³ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z.B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁴⁴ Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden. Dennoch empfehlen wir für einen ersten Eindruck für Leistungsträger und Sozialgerichte, diese Überprüfung vorzunehmen. Wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen nicht hoch genug.

Eine solche Stichtagsabfrage ist im Folgenden beispielhaft dargestellt: Aufgelistet werden Wohnungsangebote mit Anzeigentext von Wohnungen aus verschiedenen Vergleichsräumen, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt. Wir empfehlen eine regelmäßige eigene Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit. Denn wenn *auf Dauer* keine Wohnungen mehr zum Richtwert anmietbar sind (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), dann wird es entsprechend dieser Marktentwicklung Zeit, die Richtwerte zu aktualisieren.

Angemessene Wohnungen in Mönchengladbach

Die folgenden Abbildungen (Seite 55 ff.) zeigen Beispiele für verfügbare, angemessene Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten in Mönchengladbach. Sie zeigen, dass auch zu einem beliebigen Stichtag (hier: am 26. Mai 2017) angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben. An diesem Stichtag wurden in Mönchengladbach zu den neu ermittelten Richtwerten mehrere angemessene Wohnungen gefunden.⁴⁵

Lesehilfe

Lesehilfe: Abbildung 37 beschreibt z.B. in der ersten Zeile eine Wohnung in Mönchengladbach-Rheydt, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 qm Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 290 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung aus dem Jahr 1910 mit 60 qm Wohnfläche. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß und verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und ist mit Parkettboden ausgestattet. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Mönchengladbach zu der ermittelten Mietobergrenze angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. **Fazit:** Eine Mietobergrenze von 290 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Mönchengladbach ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert.

⁴⁵ Die hier dargestellte Stichprobe nennt nur Positivbeispiele. Wenn für bestimmte Haushaltsgrößen und/oder zu einzelnen Vergleichsräumen keine Wohnung aufgelistet ist, bedeutet dies daher nicht, dass grundsätzlich keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind. Teilweise muss man länger suchen und ggf. auch noch Wohnungen in Betracht ziehen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. Angebote von Wohnungsunternehmen).

Abbildung 37: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in der Stadt Mönchengladbach

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 26.05.2017
Mönchengladbach	Rheydt	290	273	60	1910	2	Das Objekt liegt sehr zentrumsnah zur Innenstadt von MG-Rheydt. Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Als Boden hat die Wohnung Parkett.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Schrievers	290	276	58	2002	2	Gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 8 Familienhaus. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Wickrath-Mitte	290	285	55	k.A.	2	Die sehr schöne Wohnung mit K.D. und Bad mit Wanne, liegt in der ersten Etage eines Patrizierhauses in der Ortsmitte von Wickrath.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Rheydt	290	259	48	1953	2	Mehrfamilienhaus, Baujahr 1953, 3 Etagen mit 6 Mietparteien, öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorhanden, großzügiges und grünes Hausumfeld, Spielplatz vorhanden. Ausstattung: Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Kabel-TV, Garten, Zentral, Gas	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Schmölderpark	290	245	48	1945	1	Die Wohnung wurde gerade komplett renoviert. Es handelt sich um eine kleine, helle 1-Zimmer-Wohnung mit einer großen Wohnküche und einem schönen Badezimmer mit Badewanne. Es ist Laminat verlegt worden und alle Wände sind weiß gestrichen.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Windberg	290	280	48	k.A.	2	Sehr schöne 2 Zimmer DG-Wohnung vom Eigentümer in einem sehr gepflegten und ruhigem 4 Familienhaus zu vermieten. Der Baderzimmer ist weiß und die Zimmer haben Laminatboden. In der Wohnung befindet sich auch ein kleiner Abstellraum.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Odenkirchen-Mitte	290	250	47	k.A.	2	Schön geschnittene, gemütliche zwei Zimmer Wohnung. Ideal für Singles, aber auch für ein Paar geeignet. Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Rheydt	290	269	47	1956	2	Mehrfamilienhaus, Baujahr 1956, öffentliche Parkmöglichkeiten sind vorhanden, Ausstattung: Tageslichtbad mit Wanne, Übernahme von Böden und Tapeten möglich, Balkon, Keller, Kabelanschluss, Öl-Zentralheizung, Gemeinschaftsgarten	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Gladbach	290	290	45	1990	2	sehr gepflegtes und ruhiges Wohnhaus Wohnung liegt sehr zentral vermietet an eine Einzelperson	www.immoscout.de

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte in der Stadt Mönchengladbach

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 26.05.2017
Mönchengladbach	Giesenkirchen-Mitte	350	350	70	k.A.	2	Eine schöne Wohnung im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) in einem gepflegten, ruhigen 3-Familienhaus mit niveauvoller Nachbarschaft. Sehr gut geschnitten, mit einem 35qm großen Wohnzimmer. Die Wohnung ist in einem einwandfreien Zustand, sehr gepflegt. Küche und Bad (mit Badewanne) sind weiß gefliest, das Wohnzimmer ist mit Parkett verlegt. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein separater Raum für Waschmaschinen und Trockner.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Rheydt	350	340	65	1962	2	Die Wohnung befindet sich in einem gut gepflegten Haus mit 12 Wohneinheiten. Kombi-Heiztherme in der Küche. Fußboden mit Laminat Wohnung wurde 2015 renoviert (tapeziert und weiß gestrichen).	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Wanlo	350	340	63	1956	2	Schöne Wohnung in Mönchengladbach-Wanlo. Zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon, Keller. Die Wohnung wurde zuletzt 2016 renoviert.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Bonnenbroich	350	310	62	1972	2	Schöne 2-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus. Sie gelangen bequem per Aufzug in die 4. Etage. Kostenlose Stellplätze sind vor dem Gebäude vorhanden. Die 62 m ² Wohnung ist aufgeteilt in großzügiger Diele, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafraum, Küche und Bad. Alle Wohnräume sind mit einem hochwertigem Laminatfußboden ausgelegt, mit Raufasertapete tapeziert und geweißt. Das Badezimmer mit Badewanne sowie die Küche sind an den Wänden mit hellen Fliesen und mit dunklen Bodenfliesen ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zum sonnigen Balkon. Als weiterer Abstellraum dient ein Kellerabteil, beispielsweise für Ihre Fahrräder.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Rheydt	350	340	62	1990	2	Die Wohnung befindet sich in einem 1990 erbauten Haus, welches neben 5 Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss umfasst. Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung bietet einen großen Wohn- / Essbereich mit offener Küche sowie ein separates Schlafzimmer. Ein Badezimmer mit Fenster, ein Abstellraum und ein Gäste WC runden das gelungene Wohnprogramm ab.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Wickrath-Mitte	350	349	60	1971	2	Diese schöne Wohnung liegt im 7.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer großen Grünanlage. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Frisch gestrichen Neuer hochwertiger Oberboden, Balkon, Wannenbad, separates Gäste WC, zentrale Warmwasserversorgung, Gas-Zentralheizung eigener Kellerraum, Garten	www.immoscout.de

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte in der Stadt Mönchengladbach

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 26.05.2017
Mönchengladbach	Rheydt	440	399	82	1979	3	Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen von Rheydt. Durch einen kleinen Flur gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern. Der Raum ist mit PVC-Böden ausgestattet. Von dort aus erreichen Sie die Küche sowie einen weiteren kleinen Flur, der zu den restlichen Räumen der Wohnung führt. Die Schlaf- und Kinderzimmer sind mit Laminatböden ausgestattet. Das innenliegende Wannenbad ist weiß gefliest. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen neben dem separaten Kellerraum ein großer Einbauschränk im Flur der Wohnung zur Verfügung. Die Wohnung ist stufenlos durch den Aufzug erreichbar.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Dahl	440	417	81	2000	3	Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad mit Badewanne, einem Gäste WC und einer großen Terrasse. Das Objekt verfügt über einen Aufzug. WBS erforderlich.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Waldhausen	440	420	80	1948	3	Diese drei Zimmer Wohnung befindet sich in einem sechs Familienhaus im zweiten OG. Die große offene Wohn-Küche ca. 15 m ² und ein Wohnzimmer von ca. 16 m ² mit Ausgang zur Dachterasse ca. 4x4 m. runden das Bild ab. Die Wohnung hat weisse Kunststoff - Fenster mit Is.-Glas. Die Böden sind mit Fliesen ausgelegt. Das Bad ist hell deckenhoch gefliest. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt und diese liefert das warme Wasser im Bad u. Küche.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Bonnenbroich	440	416	77	1962	3	Balkon, Wannenbad / separates WC, Mieterkeller,,Zentralheizung (Gas), Kabel - TV (Internet, Telefon, HD - TV zusätzlich möglich)	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Pongs	440	400	75	k.A.	3	Die Wohnung befindet sich im 2.OG eines Mehrfamilienhaus, in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage und ist wie folgt ausgestattet: Badezimmer, Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Keller	www.immoscout.de

empirica

Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte in der Stadt Mönchengladbach

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 26.05.2017
Mönchengladbach	Grenzlandstadion	530	520	97	1982	3	Die Wohnung ist ca. 97 m ² groß und verfügt über drei gutgeschnittene Zimmer, ein separates WC sowie einen schönen Balkon.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Eicken	530	520	90	1908	3	Die 90,00 qm ² große, helle 3 Zi. Altbauwohnung befindet sich im Zentrum von Eicken im 2. OG eines Patrizierhauses. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Das Bad hat ein Tageslichtfenster, wie auch Dusche & Badewanne. Sie hat einen kleinen Erker mit Türe.	www.immoscout.de

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte in der Stadt Mönchengladbach

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 qm)								
Vergleichsraum	Stadtteil	Richtwert	Kaltmiete	Wohnfläche	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 26.05.2017
Mönchengladbach	Dahl	650	630	114	1903	3	Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem unter Denkmalschutz stehenden gepflegten Patrizierhaus. Sie besteht aus einem sehr großzügigem Wohn- und Eßraum, Wohnküche, Schlafraum + einem weiteren Raum, Gäste WC + Bad, Hof zur alleinigen Nutzung. Böden mit Holzdielen belegt, Bad mit Wanne + Dusche und 2 Waschbecken, weiß gefliest, hohe Decken mit Stuckelementen, Wände hell mit Raufaser tapeziert.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Eicken	650	588	112	1952	4	Die im I. Obergeschoss liegende Wohnung verfügt über 112,00 m ² Wohnfläche, bestehend aus einem Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einer abgeschlossenen Küche sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und einem Keller. Die Wohnung ist mit einem PVC - Boden ausgestattet. Die Wände sind in raufaser weiß tapeziert und gestrichen.	www.immoscout.de
Mönchengladbach	Rheydt	650	560	110	k.A.	3	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: - Flur, über den alle Räume erreichbar sind - geräumige Küche mit Fenster - großes Wohnzimmer - 2 Badezimmer mit Dusche und Badewanne - geräumiges Schlafzimmer - geräumiges Kinderzimmer/Arbeitszimmer Zur Wohnung selbst gehört noch ein eigener Kellerraum. Die Wohnung liegt im 6. Obergeschoss und ist mit einem Aufzug zu erreichen.	www.immoscout.de

empirica

2.3 Basistabelle für Mönchengladbach zur Erstausswertung 2016

Abbildung 42: Basistabelle für Mönchengladbach Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.10.2015 bis 30.9.2016)

		Wohnungsangebote in der Stadt Mönchengladbach (01.10.2015 bis 30.09.2016)																					Summe	kumulierte %
Ort	Miete	Größenklasse																						
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
Stadt Mönchengladbach	bis 100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	
	über 100 bis 200 €	95	20	22	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146	3%	
	über 200 bis 300 €	177	144	175	201	242	103	25	13	14	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.097	21%	
	über 300 bis 400 €	17	13	43	103	227	317	432	280	202	93	43	16	/	/	-	-	-	-	-	-	1.792	52%	
	über 400 bis 500 €	-	/	/	13	26	42	107	154	292	296	211	122	68	25	15	/	-	/	/	/	1.383	76%	
	über 500 bis 600 €	-	-	-	/	5	5	9	19	43	67	120	84	85	60	39	21	18	10	/	/	593	86%	
	über 600 bis 700 €	-	-	/	-	/	/	/	/	/	7	18	26	48	24	54	32	29	22	7	41	320	92%	
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	15	14	19	20	14	8	17	39	157	94%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	9	12	13	6	11	39	103	96%	
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	7	/	6	/	/	/	/	50	77	97%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	5	5	/	6	124	146	100%	
Gesamt		289	179	242	322	504	470	576	468	557	470	400	252	232	131	144	96	82	53	48	299	5.814	-	
davon EZFH		0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	5	2	9	7	9	4	13	94	149		

/ = geringe Fallzahl (<5), EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 qm große Wohnungen in Mönchengladbach

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 qm große Wohnungen (d.h. mit „60 qm bis unter 70 qm“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 1.044 ca. 65 qm großen Wohnungen (576+468 = 1.044). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 12 und in Abbildung 8, Seite 15 (Legende) verwiesen.

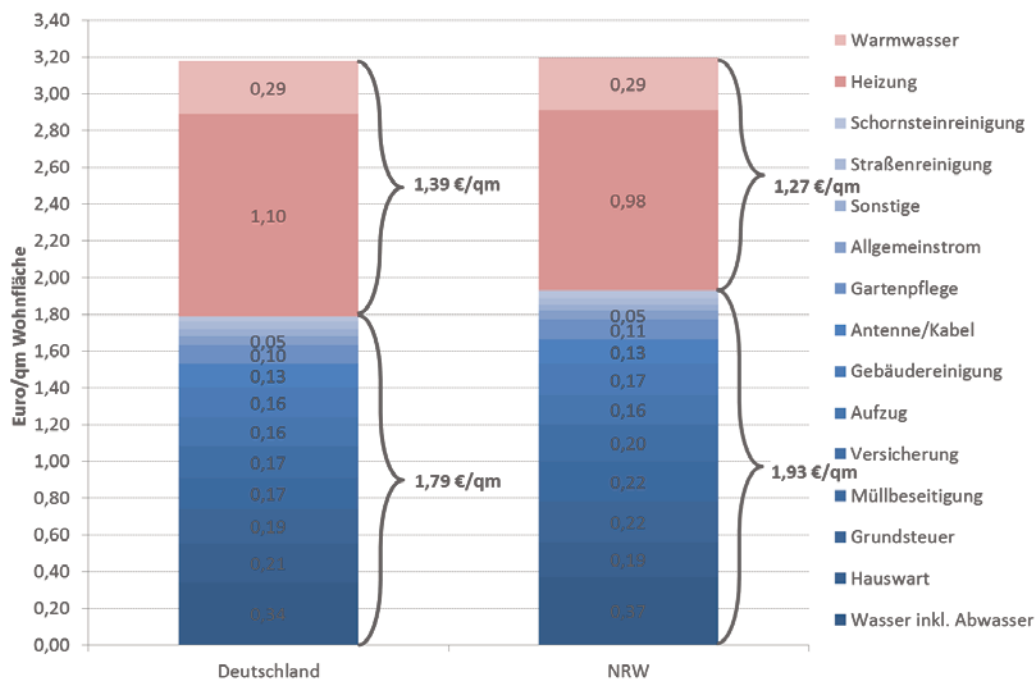
Gelb: Die meisten dieser 1.044 Wohnungen kosten zwischen 300 und 400 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 8, Seite 15). Genau 33 % dieser 1.044 Wohnungen kosten bis zu 350 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 qm große Wohnungen in Mönchengladbach verfügbar, aber nicht alle ca. 65 qm großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

3. Anhang zu Kap. 4 (Nebenkosten)

Die Auswertungen zu den Nebenkosten im Hauptteil des Berichts beziehen sich auf Nebenkosten, die für Wohnungen in der Stadt Mönchengladbach anfallen. Darüber hinaus gibt es weitere Datenquellen zu Nebenkosten, z.B. den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes nennt deutschland- bzw. bundeslandweite Durchschnittswerte für Nebenkosten (Abbildung 43). Ausgewiesen wird das arithmetische Mittel aller Nebenkosten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche.⁴⁶ Im Vergleich zwischen Deutschland und NRW zeigt sich, dass die durchschnittlichen *kalten* Nebenkosten in Nordrhein-Westfalen *über* dem Bundesdurchschnitt und die durchschnittlichen *warmen* Nebenkosten *unter* dem Bundesdurchschnitt liegen (Abbildung 44).

Abbildung 43: Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen und Deutschland 2014* - Grafik



* Daten 2014; Datenerfassung 2015/2016
Quelle: Deutscher Mieterbund; eigene Darstellung

empirica

⁴⁶ So werden z.B. die Aufzugskosten aller Wohnungen mit Aufzug addiert und auf alle Wohnungen umgelegt.

Abbildung 44: Werte des Betriebskostenspiegels multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, NRW und Deutschland 2014*

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/qm	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm
kalte Betriebskosten	NRW	1,93	97	125	154	183	212
	Deutschland	1,79	90	116	143	170	197
warme Betriebskosten	NRW	1,27	64	83	102	121	140
	Deutschland	1,39	70	90	111	132	153

* Daten 2014; Datenerfassung 2015/2016

Quelle: Deutscher Mieterbund; eigene Darstellung

empirica

4. Anhang zu Kap. 5: Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung von Angemessenheit

4.1 Komponentenprüfung

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können - und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z.B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

4.2 Verrechnungsmöglichkeiten (Auswahl)

4.2.1 Keine Verrechnung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in voller Höhe übernommen, solange die *Nettokaltmiete* angemessen und die *Nebenkosten* nicht auffallend hoch sind. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient also als **Nichtprüfungsgrenze**: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird überprüft, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema:

- I. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten liegt (Abbildung 27a), dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
- II. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 27c links), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
- III. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen (Abbildung 27c rechts), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Die entscheidende Größe ist allein die Nettokaltmiete, die Aufschluss über die vom Markt bewertete Wohnqualität der Wohnung gibt. Diese ist bereits vor Einzug bekannt (Mietvertrag), sodass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, würde an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung nichts mehr ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der kalten Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilen werden. Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur *ex post* beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom

Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.⁴⁷ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch *nach* dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

Daher ist bei allen Optionen *mit Verrechnungsmöglichkeit* im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

4.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

4.2.2.1 Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 27b), die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 27c) oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Bruttokaltmiete

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren kalten Nebenkosten* zahlt (wie

⁴⁷ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d.h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Prüfschema: Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 27a) und den *mittleren kalten Nebenkosten* (Abbildung 27b): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁴⁸ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁴⁹ Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁵⁰

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren kalten Nebenkosten*. Entsprechend liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Prüfschema: Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung

⁴⁸ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁴⁹ Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

⁵⁰ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z.B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

27a) und dem Grenzwert für auffällig hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 27c): Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden - und umgekehrt.⁵¹ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

4.2.2.2 Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Analog zu den kalten Nebenkosten (Kap. 4.2.2.1) könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte auch allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden. Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffällig hohe kalte und die Grenzwerte für auffällig hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Bruttowarmmiete

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 27a), den mittleren kalten (Abbildung 27b links) und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 27b rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 27a), den Grenzwerten für auffällig hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 27c links) und den Grenzwerten für auffällig hohe warme Nebenkosten (Abbildung 27c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

⁵¹ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁵²

4.2.3 Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z.B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

4.2.3.1 Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z.B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Nettowarmmiete Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 27a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 27b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 27c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z.B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z.B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

4.2.3.2 Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

⁵² Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z.B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 27d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 27a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nicht-ausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 27c rechts abzgl. Abbildung 27d rechts).

Klimabonus

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Kap. 4.2.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

5. Anforderungen an ein gutes KdU-Konzept im Sinne des § 22 SGB II

5.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, Mietobergrenzen als Richtwerte festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Dabei ist die lokale Wohnungsmarktsituation zu beachten. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u.E. auch folgende inhaltlichen Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d.h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d.h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d.h.**
 - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (über Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. BSG-Anforderungen im Anhang, Kap. 5.2, sowie Erfahrungen mit der Umsetzung im Anhang, Kap. 6)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Abbildung 45: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept ⁵³

Anforderungen
des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). - Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.1); ggf. ergänzt um weitere Daten, z.B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 3.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.3). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.1).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.

⁵³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.
---	---

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁵⁴ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die **aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit die **Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 17) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 6.2).

⁵⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - RdNr 17-22.

6. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

6.1 Austausch mit Sozialrichtern

empirica steht in regelmäßigem Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. Zur Erläuterung der Funktionsweise von Wohnungsmärkten und Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien waren wir bereits im Jahr 2008 Referenten auf einer Richterschulung beim Landessozialgericht NRW.

Von Sozialrichtern sind wir zu Sachverständigen über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment benannt worden und werden regelmäßig um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank im Rahmen von Sozialgerichtsfällen gebeten. Wir wurden bereits häufig auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern als Referenten zum Thema angefragt, u.a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, Niedersächsischen Landkreistag, Arbeitsministerium Schleswig-Holsteins und Deutschen Städtetag. Seit Dezember 2015 ist Petra Heising (empirica) Mitglied der AG „Unterkunftsbedarfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V, in der Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Auch Sozialrichter halten unser Vorgehen für sinnvoll:⁵⁵



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie zB. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)“

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich.“ (§22 Rn44).*

6.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wird seit 2009 entwickelt und wird inzwischen in über 30 Landkreisen erfolgreich verwendet. Die nachfolgende Referenzliste nennt eine Auswahl von Ansprechpartner in Landkreisen und Städten, die schon länger mit unseren Richtwerten arbeiten. Die Leistungsträger sind mit den

⁵⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitsuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die Zahl der Sozialgerichtsverfahren ist vielerorts nach Einführung unserer Richtwerte messbar zurückgegangen. Das spricht für unser Konzept.

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit sieben Jahren verwendet wird, liegen uns dazu bisher erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen vor. Nachfolgende Sozialgerichte haben das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert. Als Nachweis, wie unser Konzept von Sozialgerichten akzeptiert wird, mögen zusätzlich die Aussagen der vielen anderen Kommunen dienen, die seit Jahren mit unserem Konzept arbeiten.

Schleswig-Holstein Das *Sozialgericht Schleswig* hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 20615 ER).

Das *Sozialgericht Schleswig* hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER). - Auskunft erteilt Herr Meyer (Kreis Nordfriesland): Tel. 04841/67-470.

Niedersachsen Das *Sozialgericht Osnabrück* hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13). - Auskunft dazu erteilen Herr Schneebeck, Tel. 0541 / 501 4176, und Herr Afeldt, Tel. 0541 / 501 4177, (Landkreis Osnabrück, Jobcenter).

Nordrhein-Westfalen: Das *Sozialgericht Köln* hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10). - Auskunft dazu erteilt Frau Schneider (Rhein-Sieg-Kreis): Tel. 02241/132746.

Das *Landessozialgericht NRW* hat am 26.3.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll). - Auskunft dazu erteilt Herr Bühning (Stadt Krefeld): Tel. 02151/86-2950.

Sachsen: Das *Sozialgericht Leipzig* hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER). - Auskunft dazu erteilt Herr Dr. Altmann (LK Leipzig): Tel. 03437/ 984-2700.

Bayern: Das *Sozialgericht München* hat das empirica-Konzept als schlüssig anerkannt. - Auskunft dazu erteilt Herr Rieckenberg (LK München): Tel. 089/6221-2257.

Hessen: Herr Burkard (LK Fulda): Tel. 0661/ 6006-8094.

Baden-Württemberg: Herr Urbaniak (LK Ravensburg): Tel. 0751/ 85-8100.

Rheinland-Pfalz: Herr Scheib (Landhauptstadt Mainz): Tel. 06131/12 27 32.

6.3 Referenzliste

Eine Auswahl an empirica-Studien zum Thema nennt die folgende Referenzliste. Auch die Häufigkeit, mit der Aktualisierungen bei uns in Auftrag gegeben werden, zeigt, dass die Kommunen mit unserer Arbeit zufrieden sind.

- **Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“, *Landratsamt Weimarer Land (2016)*
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“, *Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017 in Bearbeitung)*
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“, *Landkreis Ebersberg (2016)*
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“; *Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015)*
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“; *Jobcenter Rhein-Berg (2015)*
- **Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim; *Landratsamt Heidenheim (2015)*
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“; *Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017)*
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“; *Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016)*
- ***Landkreis Oldenburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oldenburg nach einem schlüssigen Konzept“; *Landkreis Oldenburg (2015, Aktualisierung 2016)*

- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“;
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016 in Bearbeitung)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“;
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“;
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“;
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“;
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“;
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“,
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden“;
Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“;
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“;
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017 in Bearbeitung)

- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“;
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“,
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“,
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“;
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017 in Bearbeitung)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“;
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“;
Stadt Mainz (2012 , Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“;
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß §22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“;
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016 in Bearbeitung)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“;
Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“;
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“;
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017 in Bearbeitung)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“;
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017 in Bearbeitung)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“;
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“;
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“,
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015)
- **Stadt Magdeburg (Sachsen-Anhalt):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 Abs. 1 Satz 1 SGB in Magdeburg“;
Stadt Magdeburg (2009)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“;
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015)
- * Richtwerte gelten bereits.

7. Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten

Sozialgerichte, die das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts nicht von vornherein in allen Punkten akzeptieren konnten, haben Änderungsvorschläge gemacht. Diese werden in dem empirica-Paper „*Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen*“ diskutiert.⁵⁶ Die Herleitung der Mietobergrenzen könnte auch gemäß dieser Vorschläge erfolgen. Verbesserungsvorschläge nehmen wir gerne auf. Solange es aber auch Sozialgerichte gibt, die das empirica-Konzept so akzeptieren, wie es ist (vgl. Kap. 6.2), behalten wir dieses das bisherige Vorgehen bei und stellen hier lediglich zur Diskussion, ob und inwiefern ein anderes Vorgehen zu anderen Ergebnissen führen würde.

7.1 Vergleichsräume größer oder kleiner fassen

Hintergrund: In einem ländlich geprägten Landkreis, der an eine teure kreisfreie Stadt grenzt, wurden im Rahmen des empirica-Konzepts unter bestmöglicher Einhaltung der in Arbeitsschritt 1 beschriebenen drei Grundsätze *zwei Vergleichsräume* gebildet. So wird der besonderen Wohnungsmarktsituation hier (hohes Mietgefälle bei gleichzeitig wenigen Mietwohnungen) u.E. bestmöglich Rechnung getragen.

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Ein Sozialrichter fragt, warum man nicht [statt zwei Vergleichsräume zu bilden] den ganzen Landkreis zu *einem einzigen Vergleichsraum* zusammengefasst habe. Das BSG erachte ja auch das Stadtgebiet von Berlin, München und Freiburg als maßgeblichen Vergleichsraum und spreche von „ausreichend großen Räumen der Wohnbebauung“.

Alternativvorschlag eines anderen Sozialrichters zum gleichen Konzept: Das Mietgefälle im zweiten Vergleichsraum sei selbst bei der Bildung von zwei Vergleichsräumen noch zu hoch.

Konsequenzen: Zwei Kammern desselben Sozialgerichts stellen hier Forderungen an die Abgrenzung von Vergleichsräumen, die nicht beide gleichzeitig einzuhalten sind, weil sie sich widersprechen: Einerseits sollen nach den Vorgaben des BSG homogene Vergleichsräume mit möglichst geringem Mietgefälle gebildet werden. Je kleiner man einen Vergleichsraum bildet, umso homogener ist er natürlich. Das spricht also für **möglichst viele** und dafür kleinere Vergleichsräume. Andererseits soll es sich nach den Vorgaben des BSG um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln. Das spricht für **möglichst wenige** und dafür größere Vergleichsräume. Beide Änderungsvorschläge könnte man aufnehmen, aber die jeweils andere Kammer würde das Konzept dennoch nicht akzeptieren.

Fazit: Welcher Aspekt im Zweifel höher zu bewerten ist, ist eine sozialpolitische Abwägung, keine Frage der Schlüssigkeit eines Konzepts.

Fragen zur Diskussion

⁵⁶ www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf

- Welcher Aspekt ist höher zu bewerten, wenn sich beide Aspekte (homogene Vergleichsräume (Indikator: geringes Mietgefälle) UND ausreichend große Wohnbebauung (Indikator: hohe Fallzahl an Mietwohnungsangeboten) nicht vereinbaren lassen?
- Wie sinnvoll ist es, wenn die Kammern statt eine eigene Bewertung durchzuführen und entsprechende Nachbesserungen zu verlangen, direkt auf die „Höchstwerte der Wohngeldtabelle + 10%“ verweisen?
- Sind die Mietstufen der Wohngeldtabelle geeigneterer Vergleichsräume?

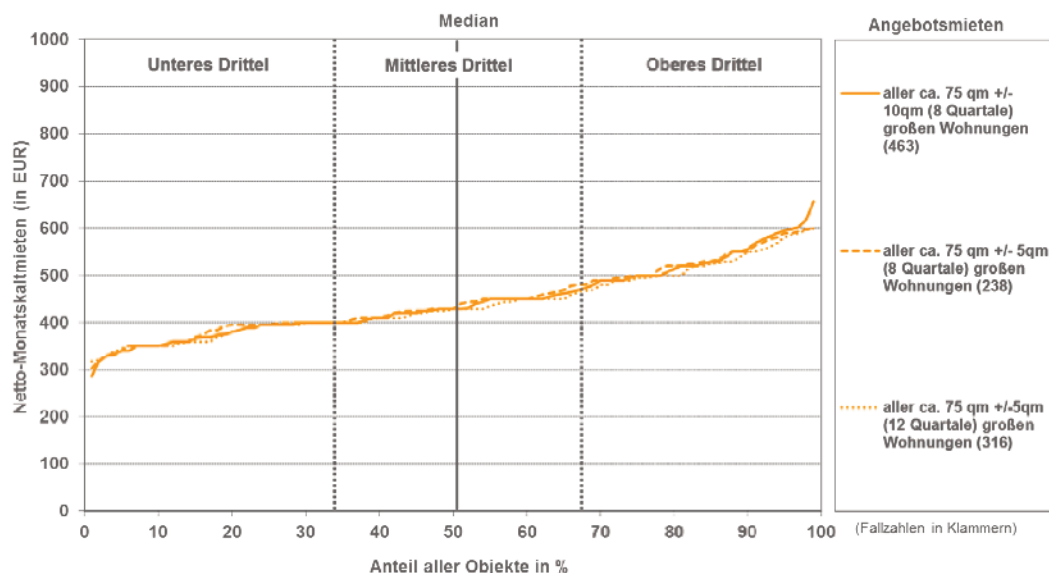
7.2 Wohnungsgrößenklassen verkleinern

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Breite der Wohnflächenklasse sollte nicht +/- 10 qm, sondern nur +/- 5 qm betragen.

Konsequenzen: Dies ist methodisch kein Problem. Allerdings sinkt dann natürlich auch die betrachtete Fallzahl je Wohnungsgrößenklassen auf die Hälfte. In Städten mit ausreichendem Mietwohnungsangebot wird die Fallzahl dennoch ausreichend hoch sein, in ländlichen Gebieten könnte es aber schwierig werden.

Fazit: Selbst wenn man Wohnungsgrößenspanne auf +/- 5 qm verringert, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Abbildung 46: Beispiel: Mietspektrum öffentlich inserierter Mietwohnungen eines konkreten Vergleichsraums: Einfluss von Wohnungsgrößenspanne und Zeitraum auf das Mietspektrum*



* Auswertungszeitraum für durchgezogene und gestrichelte Linie: 8 Quartale. Auswertungszeitraum für gepunktete Linie: 12 Quartale

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Beispiel: Abbildung 46 zeigt, was passiert, wenn die Wohnungsgrößenspanne von +/- 10 qm auf +/- 5 qm reduziert wird. Dadurch werden jeweils Wohnungen am oberen und am unteren Ende der Wohnungsgrößenklasse aus der Auswertung entfernt. Die durchgezogene Linie zeigt die Mieten der öffentlich inserierten Wohnungsangebote der Wohnungsgrößenklasse „75 qm +/- 10 qm“ (genauer: 65 qm bis unter 85 qm), die gestrichelte Linie die der Wohnungsgrößenklasse „75 qm +/- 5 qm“ (genauer: 70 qm bis unter 80 qm). Im Ergebnis sinkt durch die Reduzierung der Spanne zwar in diesem Beispiel die *Fallzahl* (von 463 auf 238, vgl. Legende), dennoch ändert sich das Mietspektrum kaum, weil ja Wohnungen am oberen *und* am unteren Rand entfernt werden. Insbesondere bleibt die Mietobergrenze, hier im Beispiel des unteren Drittels, unverändert: Sie liegt weiterhin bei 400 Euro.

Fragen zur Diskussion

- Man könnte die Auswertung auch für kleinere Wohnungsgrößenklassen durchführen. Aber ist dieses Vorgehen auch in ländlichen Gebieten zielführend, in denen die Mindestfallzahl von 100 schon bei einer Klassenbreite von +/- 10 qm nicht immer erreicht wird?
- Wie sollte man stattdessen mit den geringen Fallzahlen umgehen? Wäre es sinnvoll, stattdessen mit Näherungswerten zu arbeiten oder den Auswertungszeitraum zu verlängern?
- Ist es dann nicht zielführender die Wohnungsgrößenklasse größer zu fassen, da sich durch sie die Mietobergrenze kaum verändert, sie aber dafür aktueller ist und sich auf statistisch ausreichend viele Fälle stützt?

7.3 Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Wenn die Datenbasis nicht ausreichend groß sei, könne dem z.B. durch eine „ergänzende Erfassung von Bestandsmieten“, „die in den letzten Jahren vereinbart wurden“, begegnet werden.

Konsequenz: Bei einer *zusätzlichen* Datenerhebung der Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten), würden einige Wohnungsmieten doppelt gezählt.

Beispiel: Wenn im Jahr 2015 die Miete einer vermieteten Wohnung erhoben wird, deren Mietvertrag z.B. 2014 vereinbart wurde (Bestandsmiete), dann entspricht diese natürlich genau der Miete, zu der die Wohnung im Jahr 2014 auch angeboten wurde (Angebotsmiete). Wenn aber die Angebotsmieten aus dem Jahr 2014 ohnehin schon mit ausgewertet wurden, würde eine Ergänzung der Angebotsmieten um Bestandsmieten zwar rechnerisch die Fallzahl erhöhen, de facto aber eine *Doppelzählung* bedeuten und zu fehlerhaften Ergebnissen führen.

Man könnte die Fallzahl auch erhöhen, *ohne* dass Doppler miteinbezogen werden, nämlich indem auch ältere Angebotsmieten in die Auswertung einbezogen werden (z.B. nicht Angebote aus den letzten acht, sondern den letzten zwölf Quartalen). Dies

sind dann tatsächlich *zusätzliche* Mieten.⁵⁷ Gleichzeitig gilt: Wenn zu der (zuletzt genannten) Angebotsmiete schließlich ein Mietvertrag abgeschlossen wurde, entspricht diese Miete genau der Bestandsmiete, „die in den letzten Jahren vereinbart wurde“. Damit kommt eine zusätzliche Auswertung der Angebotsmieten „früherer Jahre“ zum gleichen Ergebnis wie die vorgeschlagene Ergänzung um Bestandsmieten, „die in den letzten Jahren vereinbart wurden“.⁵⁸

Fazit: Selbst wenn man die Datenbasis erhöht, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Beispiel: Im Beispiel zeigt sich, dass eine Verlängerung des Auswertungszeitraums von acht auf zwölf Quartale das Mietspektrum etwas absenkt (vgl. Abbildung 46, gepunktete Linie). Dies bedeutet: Die älteren Angebotsmieten lagen niedriger als die *aktuellen* Angebotsmieten. Dies ist bei steigenden Mieten zu erwarten. Die Unterschiede zwischen den beiden Zeiträumen sind im hier dargestellten Beispiel aber dennoch so gering, dass die Mietobergrenze des unteren Drittels weiterhin bei 400 Euro liegt.

Fragen zur Diskussion

- Aus welchem Zeitraum dürfen Angebotsmieten stammen? Wie alt dürfen Bestandsmieten sein? Gibt es Schnittmengen?
- Ist die zusätzliche Berücksichtigung von Bestandsmieten zielführend? Falls ja: Wie kann das Risiko der Doppelzählung vermieden werden? (Wenn eine Wohnung für 300 Euro angeboten wird und auch für 300 Euro angemietet wird, sind die 300 Euro zweimal gezahlt, obwohl es sich um dieselbe Wohnung und dieselbe Miete handelt.)
- Falls Bestandsmiete getrennt von Angebotsmieten ausgewertet werden sollen: Wie sollen sie gewichtet werden? Zu gleichen Teilen oder nach ihrem Vorkommen oder nach anderen Gesichtspunkten? (Es gibt viel mehr vermietete Wohnungen als verfügbare Wohnungen, also auch viel mehr Bestandsmieten als Angebotsmieten.)
- Falls zu den Bestandsmieten aktuell keine Wohnung mehr anmietbar sind: Wie soll verfahren werden? Gibt es eine Mindesthöhe, auf die Richtwerte auf jeden Fall angehoben werden müssen? Können Richtwerte auch zu hoch ausfallen? Woran macht man das fest?

7.4 Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Es kann sich nur dann um ein schlüssiges Konzept handeln, *wenn durchgehend Wohnwertmerkmale erhoben wurden*. Es sei im

⁵⁷ Es handelt sich um zusätzliche Mieten, wenn die Wohnungsangebote auch zeitlich um Doppler bereinigt werden, wenn also jedes Wohnungsangebot nur einmal, nämlich mit der zuletzt genannten Miete, in die Auswertung einfließt (vgl. z.B. empirica-Preisdatenbank).

⁵⁸ Bei *stark* steigenden Mieten kann der Unterschied größer sein: Dann werden durch Einbeziehung der (älteren) Bestandsmieten auch niedrigere Mieten in die Auswertung einbezogen, was tendenziell zu niedrigeren Richtwerten führt. Zu diesen wird es dann allerdings auch schwieriger, aktuell noch verfügbare Wohnungen zu finden.

Übrigen unzutreffend, dass es einen engen Zusammenhang zwischen Marktpreis und Qualität der Wohnungen gebe.

Konsequenz: Dass es einen Zusammenhang von Marktpreis und Qualität einer Wohnung gibt, erfährt jeder, der eine Wohnung sucht: Gute Wohnungen sind teurer als schlechte. Wenn es keinen Zusammenhang zwischen Qualität und Miethöhe gäbe, könnte eine Mietobergrenze nicht den gehobenen Standard ausschließen.

Beispiel: Auswertungen für eine ländliche niedersächsische Kommune und für eine Ruhrgebietsstadt (Abbildung 47 und Abbildung 48) anhand des Wohnwertmerkmals (Baualter) zeigen, dass Neubauwohnungen (Kringel) teurer sind als ältere Wohnungen (Kreuze).

Fazit: Selbst wenn man alle Wohnwertmerkmale erhoben hätte, wäre noch nicht klar, welche Wohnungen angemessen sein sollen.

Fragen zur Diskussion

- Was würde es helfen, wenn sämtliche Wohnwertmerkmale durchgängig bekannt wären? Welche Wohnungen würde man denn dann als angemessen bezeichnen und welche nicht? Welche Wohnungen würden Sozialrichter dem einfachen Standard zumessen (diese sollen angemessen sein) – welche dem gehobenen (diese dürfen nicht angemessen sein)?
- Kann der einfache Standard überhaupt *absolut*, d.h. über konkrete Wohnwertmerkmale definiert werden („Wohnungen mit Balkon sind nie angemessen“, „Wohnungen mit Baujahr vor 1970 sind immer angemessen“)? Falls ja: Zu welchem Standard zählen dann Wohnungen von 1960 mit Balkon? Wie viele Altersjahre machen einen Quadratmeter Balkon wett?
- Darf der einfache Standard auch *relativ* definiert werden, d.h. über den Vergleich mit den übrigen Wohnungen („die schlechtesten x% aller Wohnungen haben einen *relativ einfachen* Standard, die besten x% aller Wohnungen haben einen *relativ gehobenen* Standard“)?
- Kann man davon ausgehen, dass gute Wohnungen teurer sind als schlechte? Falls ja: Ist es dann nicht auch zielführend zu sagen: „Die billigsten x% aller Wohnungen haben einen *relativ einfachen* Standard, die teuersten x% aller Wohnungen haben einen *relativ gehobenen* Standard.“?
- Falls ja: Kann man Bedarfsgemeinschaften statt auf den *absolut einfachen* Standard („kein Balkon“) nicht auch auf den *relativ einfachen* Standard verweisen (d.h. im Vergleich zu den anderen Wohnungen)?

Abbildung 47: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Landkreis in Niedersachsen mit einer Mieterquote von 42%, 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen

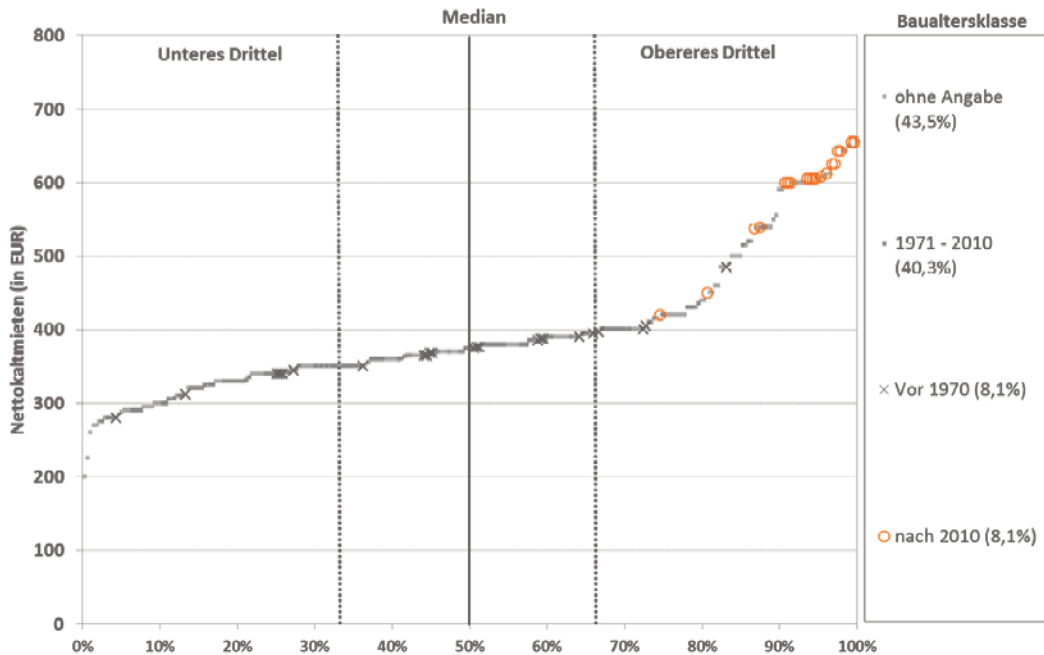
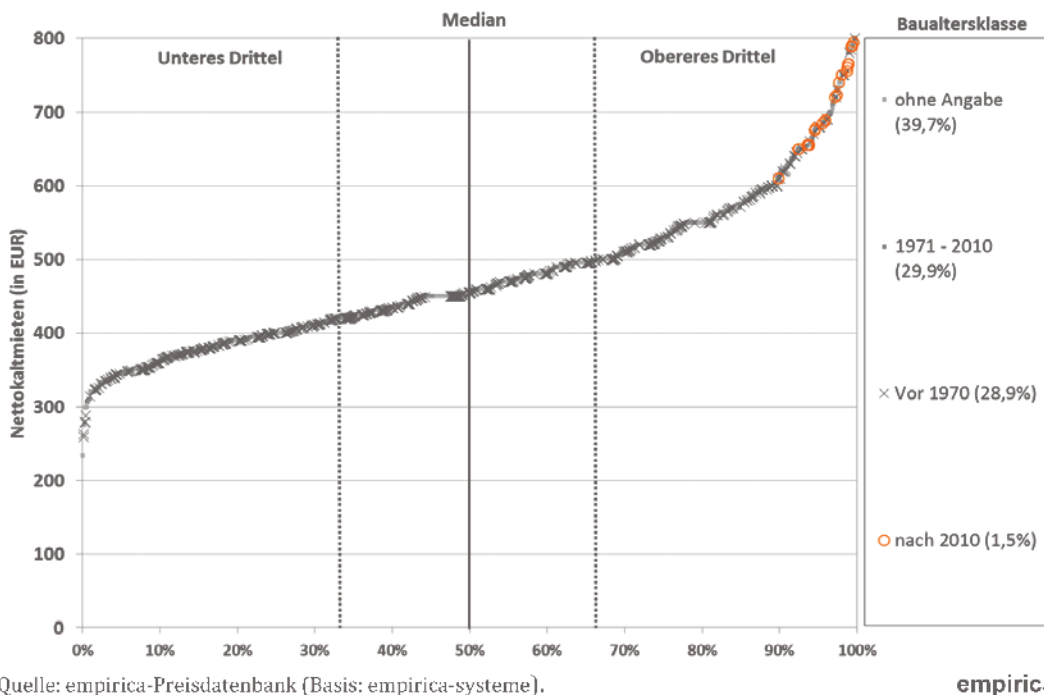


Abbildung 48: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Stadt im Ruhrgebiet mit einer Mieterquote von 70% , 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen



7.5 Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Das Konzept kann nicht schlüssig sein, wenn Wohnungen des allereinfachsten Standards (ohne Bad/Dusche in der Wohnung

und/oder mit Feststoff Einzelöfen mit Holz/Kohle) nicht vor der Auswertung herausgefiltert wurden.

Konsequenz: Methodisch ist es kein Problem, alle Wohnungsangebote mit der Angabe „keine Heizung“, „Zimmerheizung“, Befeuerungsart „Elektro“, Befeuerungsart „Kohle“ oder „kein Bad“ vor der Auswertung aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) herauszufiltern. Sicherheitshalber könnten *zusätzlich* vor der Auswertung auch noch alle Wohnungsangebote herausgefiltert werden, die keine Angabe zur Heizungsart enthalten und daher *theoretisch* Kohleöfen haben *könnten*. Im Ergebnis zeigt sich aber, dass alle drei Möglichkeiten die gleiche Mietstruktur aufweisen und somit zu den gleichen Richtwerten führen (Abbildung 49). Hintergrund ist, dass es kaum noch Wohnungen mit Kohleöfen in der Vermarktung gibt und dass Wohnungen ohne Angabe zur Heizung genauso teuer sind wie Wohnungen mit Angaben zur Heizung. Es handelt sich also nur um eine theoretische Diskussion. Selbst, wenn solche Wohnungen noch in der Auswertung enthalten wären und tatsächlich niedrigere Mieten hätten, bedeutete dies nicht, dass Bedarfsgemeinschaften auf solche Wohnungen *verwiesen* werden. Dies wäre nur der Fall, wenn *alle* Wohnungen des unteren Drittels nur Kohleöfen hätten - was nicht der Fall ist.

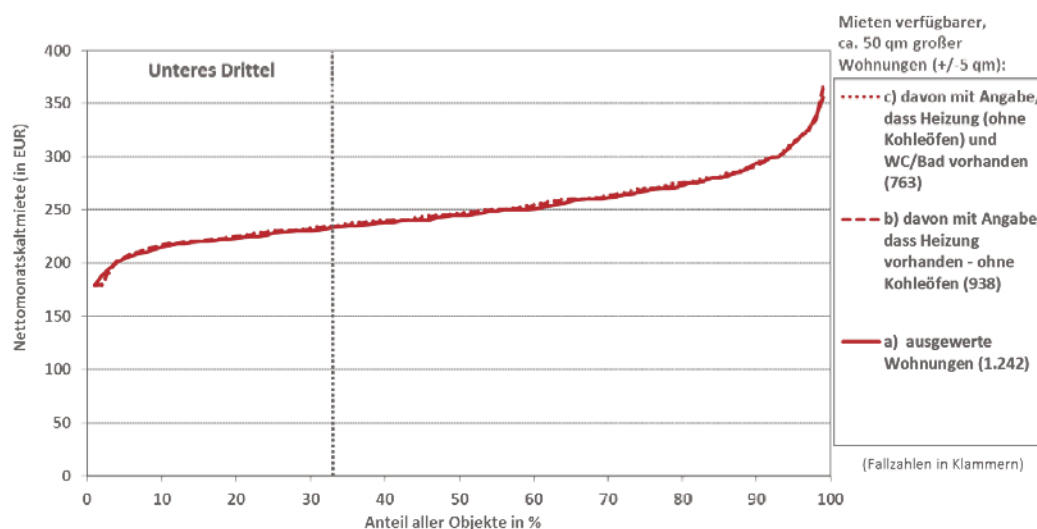
Beispiel: In einem Landkreis sind 61.980 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 50). Die meisten (65,3%) davon verfügen über Zentralheizung. Nur 0,1% aller Mietwohnungen haben keine Heizung bzw. 3,3% lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). Nur 0,5% aller Mietwohnungen haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche. Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung (1.) eine Heizung besser als einen Kohleofen, (2.) ein WC und (3.) Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* 3,9 % aller vorhandenen Mietwohnungen diesen Standard *nicht*. Wenn aber gleichzeitig doch z.B. 33% aller verfügbaren Wohnungen angemietet werden dürfen, dann sind sicherlich auch solche oberhalb dieses Standards.

Fazit: Selbst wenn man alle Wohnungen ohne Heizung, mit Kohleöfen und ohne Angaben zur Heizungsart vor der Auswertung herausfiltert, bedeutet dies nicht, dass sich die Mietobergrenzen im Ergebnis ändern.

Fragen zur Diskussion

- Kann ein Konzept schon deshalb nicht schlüssig sein, weil es Wohnungen nicht herausgefiltert hat, die es kaum gibt?
- Kann ein Konzept nur deshalb nicht schlüssig sein, weil es Wohnungen nicht herausgefiltert hat, deren Herausfiltern das Ergebnis nicht wesentlich verändern würde?

Abbildung 49: Mietspektrum ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt



Auswertungszeitraum: Quartale III/2013 bis II/2014.

Anmerkung zu Kurve a): Diese Kurve enthält alle Mietwohnungsangebote.

Anmerkung zu Kurve b): Im Vergleich zu Kurve a) wurden die 3 Wohnungen mit Kohleofenheizung und 301 weitere ohne Angabe zur Befuerung der Heizung aus der Auswertung ausgeschlossen (1.242-3-301=938).

Anmerkung zu Kurve c): Im Vergleich zu Kurve c) wurden weitere 175 Wohnungen, in deren Anzeigen kein Badezimmer/Gäste-WC erwähnt wurde, aus der Auswertung ausgeschlossen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Abbildung 50: Mietwohnungen in einem NRW-Landkreis nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	4.433	7,2%
Etagenheizung	13.303	21,5%
Blockheizung	1.698	2,7%
Zentralheizung	40.453	65,3%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.024	3,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	65	0,1%
Insgesamt	61.976	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	61.656	99,5%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	59	0,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	166	0,3%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	95	0,2%
Insgesamt	61.976	100,0%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

7.6 Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Ein Konzept kann nur schlüssig sein, wenn die Quote der Transferleistungsempfänger und die Eigenheimquote bzw. Mieterquote berücksichtigt wird. Konkret soll die Festlegung, welcher Teil des Wohnungsmarkts (welches Perzentil) für Bedarfsgemeinschaften zugänglich sein soll, anhand folgender Formel festgesetzt werden:

$$(20\% + \text{Leistungsbezieherquote}) / \text{Mieterquote}$$

Konsequenz: Die Formel besagt: Je niedriger die Mieterquote vor Ort (d.h. je mehr Haushalte im Eigentum wohnen), desto größer soll das Segment des Mietwohnungsmarkts sein, aus dem Bedarfsgemeinschaften Wohnungen anmieten dürfen. Die Folge ist, dass in ländlichen Gebieten mit hohem Anteil selbstgenutzter Wohnungen Mieter einen größeren Teil des Mietwohnungsmarkts anmieten dürfen als in städtischen Gebieten. Im vorliegenden Fall ergibt sich daraus (bei einer Leistungsbezieherquote von 3,78% und einer Mieterquote von 40% ein Perzentil von $(20\% + 3,78\%) / 40\% = \underline{60\%}$.

Beispiel: Die folgende Abbildung zeigt das Mietspektrum öffentlich inserierter ca. 85 qm großer Mietwohnungen eines **ländlichen Kreises in Niedersachsen**. Die Mieterquote des Landkreises liegt mit 42% relativ niedrig.⁵⁹ (58% aller Haushalte wohnen in Wohneigentum.) Zwei alternative Wohnungsmarktabgrenzungen sind eingezeichnet: 33% aller Angebote (entspricht einer Mietobergrenze von 350 Euro nettokalt) versus 60% aller Angebote (entspricht einer Mietobergrenze von 390 Euro nettokalt). Zum Vergleich ist außerdem das Mietspektrum öffentlich inserierter ca. 85 qm großer Mietwohnungen in einer **Ruhrgebietsstadt** dargestellt. In der Stadt liegt die Mieterquote mit 70 % erwartungsgemäß relativ hoch. (Nur 30% aller Haushalte wohnen im Wohneigentum). Nach obiger Rechnung dürfen (bei gleicher Leistungsbezieherquote) in der Stadt nur 36% aller Angebote angemietet werden.

Begründet wird die Bedeutung der Mieterquote damit, dass bei einer hohen Eigentumsquote der gehobene Standard regelmäßig nicht bzw. kaum im Mietmarkt vorhanden sei.⁶⁰ Denn alle, die es sich leisten können, würden im Eigentum wohnen. Nimmt man als Indikator für den Wohnungsstandard z.B. das Baualter (Neubau = gehobener Standard, ältere Wohnungen = einfacherer Standard) bestätigt sich die These nicht (Abbildung 52): Der *Anteil der Neubauwohnungen* an den Mietwohnungen (orange Felder) in der Ruhrgebietsstadt mit hoher Mieterquote ist deutlich kleiner (3%) als in dem Landkreis mit niedriger Mieterquote (12%). Der gehobene Standard von Mietwohnungen ist hier also gerade umgekehrt eher auf dem Land zu finden als in der Stadt bei niedriger Mieterquote.

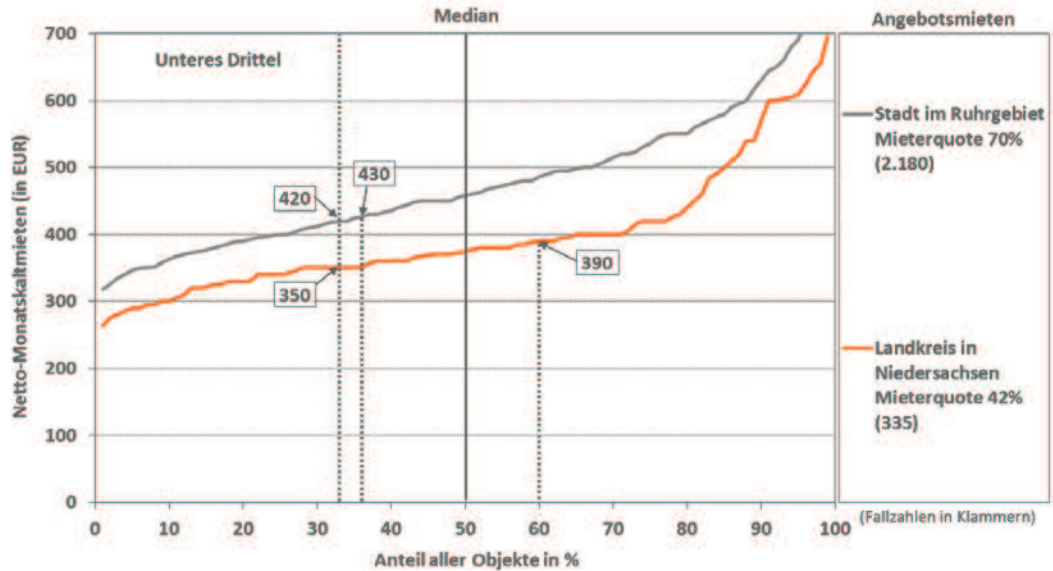
Fazit: Unter Anwendung der Formel dürfen Bedarfsgemeinschaften in ländlichen Gebieten relativ bessere Wohnungen anmieten als in Städten (z.B. 60% ge-

⁵⁹ Quelle: Anteil der Mieterhaushalte an allen Haushalten gemäß Zensus 2011.

⁶⁰ *Innerhalb der Stadt*, nicht aber im Landkreis, ist die These richtig: Selbstgenutzte (vom Eigentümer bewohnte) Wohnungen sind tatsächlich jünger und damit tendenziell hochwertiger als vermietete Wohnungen.

genüber 33%) und dies bezogen auf ein Wohnungsangebot, das zusätzlich auch *absolut besser* ist als das der Stadt (höhere Anteil Neubauwohnungen). Inwiefern dies sozialpolitisch zielführend ist, bleibt zu diskutieren.

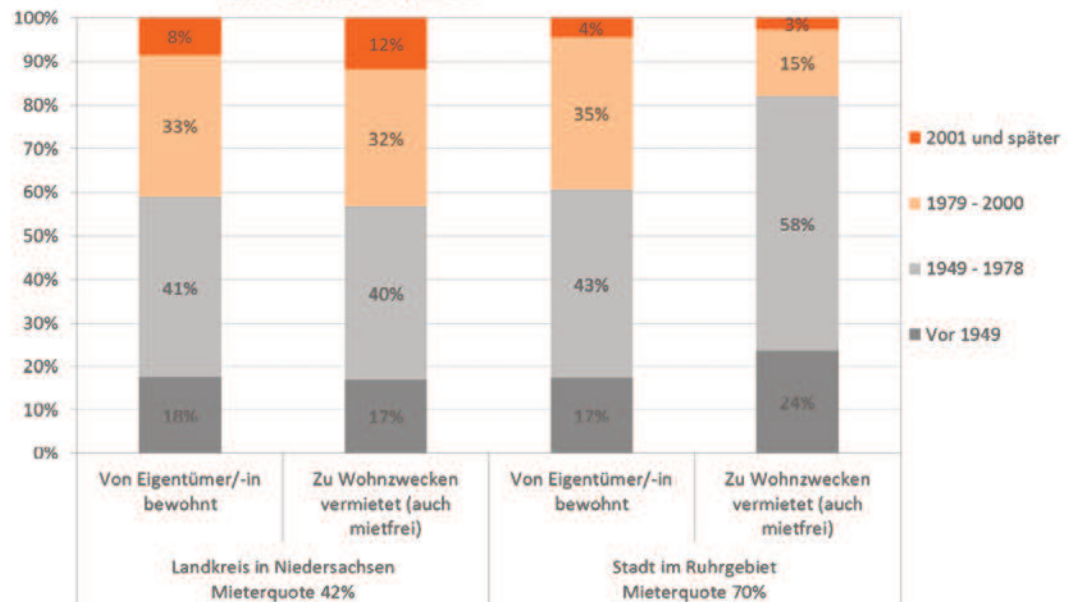
Abbildung 51: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 85 qm großer Wohnungen, 2012-2013



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Abbildung 52: Beispiel: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung und Baualter, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Frage zur Diskussion

- Wenn wie hier vorgeschlagen letztlich 60% aller Mietwohnungen als angemessen gelten sollen, kann dann tatsächlich nur der einfache Standard angemietet werden? Immerhin sind dann mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen angemessen, darunter vielleicht auch hochwertige.
- Welche Bedeutung hat das Ziel, mit der Mietobergrenze den gehobenen Standard auszuschließen? Gibt es einen Anteil am Gesamtmarkt, der nicht überschritten werden darf?
- Ist die Berücksichtigung der *Mieterquote* zielführend im Sinne des SGB II? Werden damit in ländlichen Gebieten tatsächlich angemessene Wohnungen von unangemessenen Wohnungen getrennt?
- Ist es zu rechtfertigen, dass Bedarfsgemeinschaften in ländlichen Gebieten *relativ bessere* Wohnungen (z.B. 60% gegenüber 33%) anmieten können und dies sogar noch bezogen auf ein Wohnungsangebot, das zusätzlich auch noch *absolut besser* ist als das der Stadt (höhere Anteil Neubauwohnungen)?
- Die vorhandenen Mietwohnungen werden von vorhandenen Mieterhaushalten bewohnt (Bedarfsgemeinschaften und Nicht-Bedarfsgemeinschaften). Spielt es überhaupt eine Rolle, wie viele Haushalte *darüber hinaus* noch in selbstgenutzten Wohnungen, d.h. in Wohneigentum wohnen?
- Wäre es nicht zielführender, stattdessen den Anteil der Mieter-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten anzusehen? (Wenn 10% aller Mieterhaushalte Bedarfsgemeinschaften sind, sollten mindestens 10% aller Mietwohnungen auch für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein.)

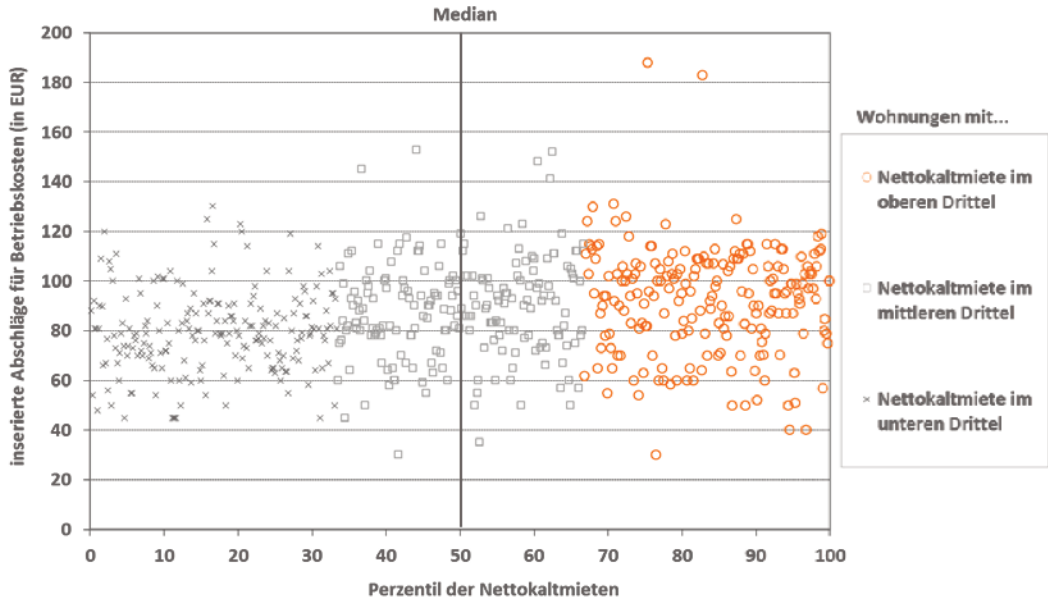
7.7 Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Abgrenzung der angemessenen Wohnungen sollte nicht anhand der Nettokaltmiete, sondern anhand der **Bruttokaltmiete** erfolgen.

Konsequenz: Erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit über die Bruttokaltmiete, wird eine Verrechnung zwischen (zu hoher) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten möglich. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenen Standard) dennoch angemessen sein, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen (z.B. keine Gebäudeversicherung, niedrigere Grundsteuer). Anders als häufig behauptet, führen Prüfschemata mit Verrechnungsmöglichkeit aber nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen. Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht. Stattdessen gelten nun auch einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete nicht mehr als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben. Der Unterschied zwischen beiden Ansätzen ist, dass einmal nur die Wohnungen mit der niedrigsten *Nettokaltmiete* und einmal nur die Wohnungen mit der niedrigsten *Bruttokaltmiete* als angemessen gel-

ten. Die Verrechnung führt aber dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität „verwässert“ wird: Denn anders als häufig behauptet, gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang zwischen Wohnstandard und kalten Nebenkosten.

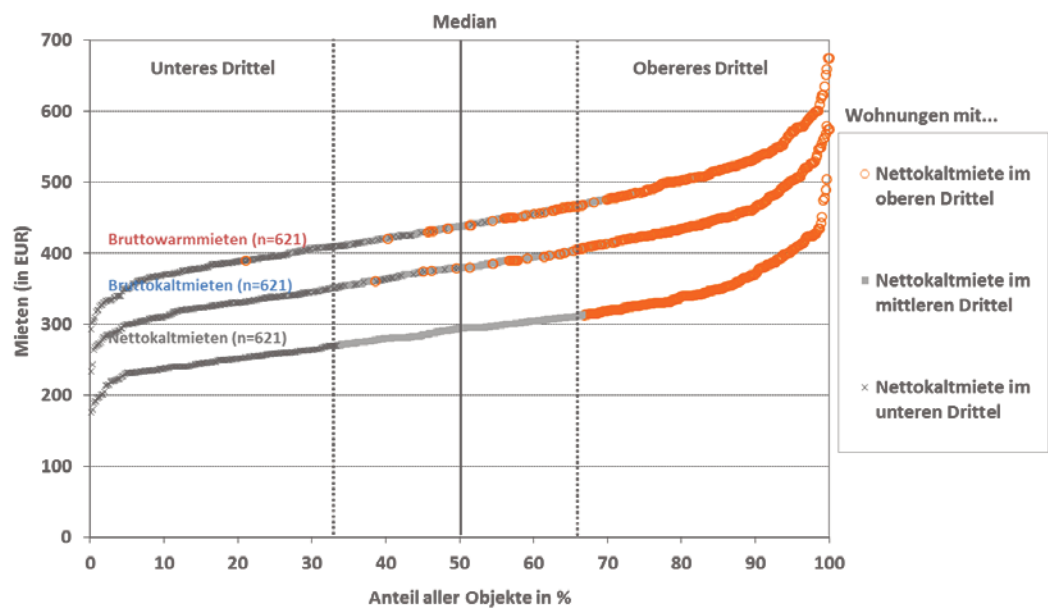
Abbildung 53: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Abbildung 54: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



Eingezeichnete Werte: Unteres Drittel der Nettokaltmieten: 270 EUR, Unteres Drittel der Nettokaltmieten + kalte Nebenkosten gem. DMB (270EUR+1,75EUR/m²*50m²): 357,50 EUR, Wohngeldtabelle bis 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 363 EUR; Wohngeldtabelle ab 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 429 EUR.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Beispiel: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 53, senkrechte Achse). Die Streuung der kalten Nebenkosten ist also recht groß. Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kringel) haben dabei nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (graue Kreuze).⁶¹ Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 54 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer Nettokaltmieten. Die mittlere Kurve zeigt *die gleichen Wohnungen* sortiert nach der Höhe ihrer Bruttokaltmiete. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (graue Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind.

Eine mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) in einer Gemeinde mit relativ hoher Grundsteuer würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete aber nicht. Umgekehrt würde eine Neubauwohnung in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete nicht als angemessen, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete aber schon.⁶²

Fazit: Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkuftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Denkbar wäre als Indikator für Angemessenheit auch eine niedrige Bruttowarm- oder niedrige Nettowarmmiete, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Frage zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?

⁶¹ Zur Identifizierung einzelner Wohnungen sind Wohnungen mit einer Nettokaltmiete im unteren Drittel anders gekennzeichnet als Wohnungen im mittleren und im unteren Drittel.

⁶² Das Abstellen auf die Nettokaltmiete hat auch praktische Vorteile: Sie ist schon vor Einzug in eine Wohnung bekannt, so dass die Angemessenheit der Wohnung nicht von der Jahresabrechnung abhängt, die erst ein Jahr später vorliegt.

- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessene an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?
- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

7.8 Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete

Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Die Auflistung zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte auch – statt anhand der Wohnungsmieten – anhand der *Quadratmetermieten* erfolgen.

Konsequenz: Die maximal als angemessen geltende Quadratmetermiete muss dann noch mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert werden. Das Ergebnis ist eine Mietobergrenze für alle Wohnungen, unabhängig von ihrer tatsächlichen Größe (Produktregel)⁶³. Der Nachteil bei Auflistung nach Quadratmetermieten ist, dass sich Mietobergrenzen ergeben können, zu denen konkret gar keine Wohnungen verfügbar sind. Dies ist immer dann der Fall, wenn die ermittelten Obergrenzen für (tatsächliche) Quadratmetermieten mit einer (theoretisch) angemessenen Wohnungsgröße multipliziert werden, die es in der Kombination mit *dieser* Quadratmetermiete aber gar nicht gibt.

⁶³ Die Produktregel besagt, dass die gesamte Wohnungsmiete, und nicht Wohnfläche und Quadratmetermiete einzeln, auf ihre Angemessenheit hin geprüft wird. Der Vorteil ist, dass Haushalte bei der Wohnungssuche zwischen „größer und dafür einfacher“ oder „kleiner und dafür hochwertiger“ frei wählen können. Dies ist sinnvoll. Zur Anwendung der Produktregel ist es aber nicht erforderlich, nach der Quadratmetermiete zu listen.

Beispiel: In einem Vergleichsraum würden z.B. folgende drei Wohnungsarten zu folgenden Mieten angeboten (Abbildung 55), wobei die durchschnittliche Quadratmetermiete mit zunehmender Wohnfläche sinkt.⁶⁴ (1) Sortiert man nun wie vorgeschlagen die *Quadratmetermieten* nach ihrer Höhe und legt *auf dieser Basis* die Grenze beim unteren Drittel fest, gelten nur Wohnungen mit bis zu 3 Euro/qm als angemessen. Wenn die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte bei 50 qm liegt, müsste gemäß Produktregel die Mietobergrenze für 1-Personen-Haushalte damit bei (3 Euro/qm * 50 qm =) 150 Euro liegen. (NUR: Die billigste *tatsächliche verfügbare* Wohnung kostet bereits 165 Euro – d.h. keine einzige Wohnung wäre angemessen.) (2) Sortiert man stattdessen anhand von Wohnungsmieten, käme es in diesem Beispiel zu einer Mietobergrenze von 165 Euro. Damit werden die Quadratmetermieten immer in Kombination mit den *zugehörigen* Wohnungsgrößen betrachtet. Vorteil: Zu dieser Miete ist dann auch tatsächlich ein Drittel aller etwa 50 qm großen, verfügbaren Wohnungen anmietbar.

Fazit: Selbst aus einer Auflistung nach verfügbaren Quadratmetermieten können sich Mietobergrenzen ergeben, zu denen keine Wohnungen verfügbar sind. Ob dies im Sinne der Bedarfsdeckung zielführend ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen.

Abbildung 55: Beispiel: Angemessenheit auf Basis der Quadratmetermieten

Wohnung	Größe (qm)	Quadrat- metermiete (Euro/qm)	Wohnungs- miete (Euro)
1	45	5	225
2	50	4	200
3	55	3	165

empirica

Fragen zur Diskussion

- Können nicht auch Konzepte, die die Angemessenheit von vornherein an Wohnungsmieten fest machen, schlüssig sein?
- Zählt es zur Methodenvielfalt, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts anhand von *Quadratmetermieten* oder anhand von *Wohnungsmieten* festgelegt wird?

7.9 Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle

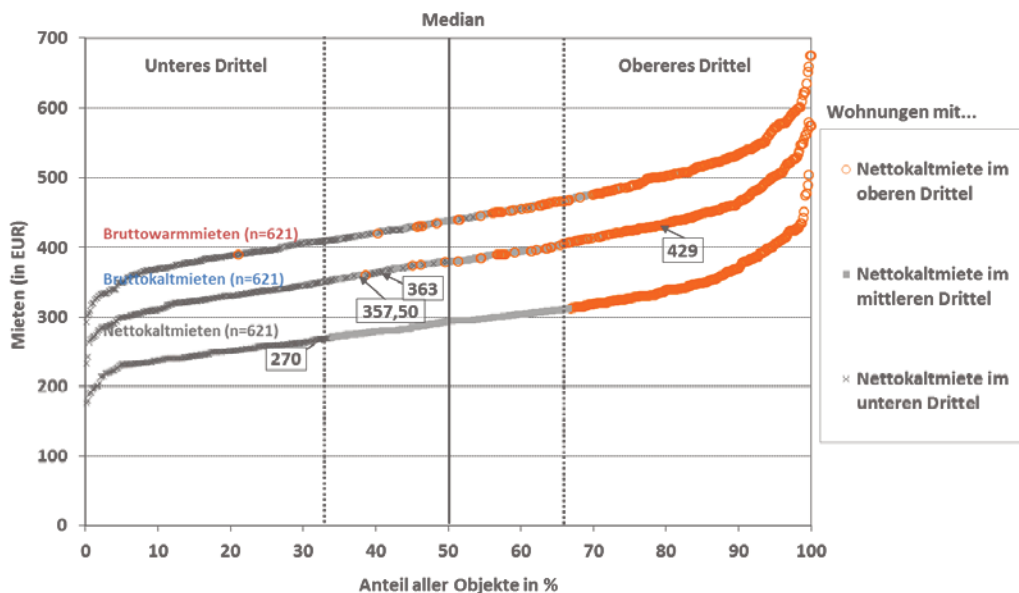
Alternativvorschlag eines Sozialrichters: Wenn Zweifel bestehen, ob das Konzept schlüssig sei, sei es auch Aufgabe des Gerichts, ein solches zu entwickeln. Es läge dann ein Erkenntnisausfall vor. Damit seien die vor Ort erhobenen Mieten zu ignorieren und stattdessen die „**Werte der Wohngeldtabelle + 10%**“ anzuwenden.

⁶⁴ Dies ist üblicherweise der Fall. Denn die relativ hohen Kosten von Küche und Bad verteilen sich dann rechnerisch auf mehr Quadratmeter.

Beispiel: Die Werte der Wohngeldtabelle beziehen sich auf die Bruttokaltmiete (vgl. mittlere Kurve in Abbildung 56). Im vorliegenden Beispiel (Ruhrgebietsstadt, 1-Personenhaushalt bzw. 50 qm große Wohnungen) liegt die Mietobergrenze, die auf Basis der „Wohngeldtabelle + 10%“ zustande kommt, bei 429 Euro (390 Euro x 1,1). Damit sind 76% aller verfügbaren Wohnungen angemessen (vgl. Fußzeile unter Abbildung 54). Es scheint fraglich, ob diese alle nur einfachen Standard aufweisen.

Konsequenz: Wenn die Werte der Wohngeldtabelle + 10% als Mietobergrenzen verwendet werden, so wird weder die Datengrundlage, noch die Herleitung der Werte noch die Zuordnung der Gemeinden zu Mietwertstufen auf ihre Schlüssigkeit hin geprüft. Insbesondere wird nicht geprüft, ob zu diesen Werten Wohnungen vor Ort verfügbar sind und ob damit der gehobene Wohnstandard ausgeschlossen wird. **Fazit: Inwiefern die Verwendung der Wohngeldtabelle + 10% dennoch zielführender ist, bleibt sozialpolitisch zu diskutieren.**

Abbildung 56: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



Eingezeichnete Werte: Unteres Drittel der Nettokaltmieten: 270 EUR, Unteres Drittel der Nettokaltmieten + kalte Nebenkosten gem. Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds ($270\text{EUR} + 1,75\text{EUR}/\text{m}^2 \cdot 50\text{m}^2$): 357,50 EUR, Wohngeldtabelle bis 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 363 EUR; Wohngeldtabelle ab 2016 (Mietstufe III, 1-Pers.-HH) +10%: 429 EUR.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Fragen zur Diskussion

- Ist es zielführend, für den Fall, dass kein schlüssiges Konzept vorliegt, dann doch gehobenen Wohnstandard zuzulassen (was bei hohen Werten der Wohngeldtabelle der Fall sein kann)?
- Muss auch im Falle der Anwendung der Wohngeldtabelle die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen nachgewiesen werden?

-
- Wer prüft, wie die Werte der Wohngeldtabelle zustande gekommen sind? Warum werden pauschal 10% hinzugerechnet? Gelten diese 10 % auch, nachdem die Wohngeldtabelle 2016 aktualisiert wurde?