

## **Angemessenheit von Kosten der Unterkunft - Hilfen für die Kommunen**

empirica hat in Kooperation mit dem Rhein-Sieg-Kreis und im Dialog mit zahlreichen Sozialrichtern eine Methodik zur systematischen Herleitung von Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB entwickelt. Wegen der großen Unterschiede in den regionalen Mietpreisniveaus wird vor den Gerichten verlangt, die Angemessenheitskriterien jeweils im Hinblick auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor Ort festzulegen. Empirica nutzt dazu die kleinräumigen Immobilienmarkt-Informationen, die in der empirica-Preisdatenbank bereits vorliegen: In die Datenbank fließen seit 2004 deutschlandweit sämtliche Immobilieninserate/Wohnungsangebote aus über 100 Quellen ein, darunter die einschlägigen Internet-Portale sowie überregionale, regionale und lokale Zeitungen. Anders als bei Mietspiegeln stehen diese konkreten Wohnungsanzeigen nicht für die Mieten bestehender Mietverträgen (die bei Abschluss eines neuen Mietvertrages unerheblich sind), sondern allein für die derzeit vor Ort verlangten Mieten bei Neuvermietung. Damit wird das Mietpreisniveau vor Ort aus Sicht der Wohnungssuchenden besser und aktueller abgebildet.

Zur Herleitung der Angemessenheitskriterien stellt empirica die Bandbreite der verlangten Netto-Monatskaltmieten aller in einem bestimmten Zeitraum angebotenen Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße dar. Da nicht das gesamte Spektrum, sondern nur das untere Wohnungsmarktsegment für Bedarfsgemeinschaften als angemessen angesehen wird, werden gerade die Monatsmieten dieses unteren Teils als angemessen definiert und ihre Höhe als Richtwert für die Angemessenheit übernommen (Erstellung einer Richtwerttabelle). Die Produktregel, nach der letztlich nur die Monatsmiete, nicht die tatsächliche Wohnungsgröße über Angemessenheit entscheidet, bleibt unberührt. Diese einfache und auf alle Regionen, Städte und Landkreise übertragbare Methodik ist damit sehr transparent und für alle nachvollziehbar, denn alle Aspekte der Angemessenheit (physische, räumliche und qualitative Angemessenheit) subsumieren sich in dieser einen Bandbreite aller Mietangebote. Zudem erübrigt sich die Frage der Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen, die bisher vielen Kommunen zu schaffen machte, weil genau die verfügbaren Wohnungen als Basis der Herleitung herangezogen werden.

Die Angebotsmieten lassen sich auch kleinräumig auf Stadtteilebene auswerten, so dass in größeren Städten für jeden Stadtteil/Bezirk andere Richtwerte (monatliche Maximalmieten) festgelegt werden können. Um sozialer Segregation vorzubeugen, spiegeln die Richtwerte dann jeweils die aktuelle Wohnungsmarktsituation in dem betreffenden Stadtteil/Bezirk wider, ohne dass ein Umzug in günstigere Stadtteile zugemutet wird. Eine Aktualisierung nach der gleichen Methodik ist in regelmäßigen Abständen einfach und kostengünstig zu erstellen.

Nähere Auskünfte erteilt: Petra Heising, 0228/91489-70, [heising@empirica-institut.de](mailto:heising@empirica-institut.de)