

Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen

Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten

empirica paper Nr. 235

August 2016

Keywords: Kosten der Unterkunft, angemessene Mieten, Mietobergrenzen

Jede Kammer eines Sozialgerichts entscheidet anders. Ob ein Kläger umziehen muss oder nicht, hängt auch davon ab, bei welcher Kammer die Klage landet.

Wie weit reicht die richterliche Unabhängigkeit und wo beginnt eine sozialgerichtliche Unverbindlichkeit, die zu Verunsicherung führt?

Autoren:

Petra Heising und Lukas Weiden

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

WERDEN MIETBERGRENZEN ZUM GLÜCKSSPIEL?	1
1. Vorbemerkung	1
1.1 Beurteilung von Angemessenheit	1
1.2 Gemeinsamkeiten aller Konzepte.....	1
2. Das schlüssige Konzept	3
2.1 Formale Anforderungen an ein schlüssiges Konzept	3
2.2 Unterschiede zwischen den Konzepten	3
3. Der Klagefall	4
3.1 Unschlüssige Rechtsprechung zur Schlüssigkeit	4
3.2 Lösungsvorschlag: Bedarfsdeckung und Methodenvielfalt.....	4
ANHANG: SOZIALGERICHTLICHE VORSCHLÄGE ZUR HERLEITUNG VON KDU- MIETBERGRENZEN	6
1. Vergleichsraumbildung	6
1.1 Vergleichsraumbildung über Fallzahlen und Mietniveaus ist ok.....	6
1.2 Vorschlag: Vergleichsräume größer bzw. kleiner fassen	7
2. Beobachtungsgegenstand und Beobachtungszeitraum	8
2.1 Angebotsmieten über acht Quartale sind ok	8
2.2 Vorschlag: Die Wohnungsgrößenklassen zu verkleinern.....	9
2.3 Vorschlag: Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten.....	11
3. Kappungsgrenze	12
3.1 Systematische Abgrenzung beim unteren Fünftel oder Drittel ist ok	12
3.2 Vorschlag: Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale.....	13
3.3 Vorschlag: Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards	15
3.4 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote	17
3.5 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete	20
3.6 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete	23
3.7 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle	25
EMPIRICA WORKING PAPERS	27

WERDEN MIETBERGRENZEN ZUM GLÜCKSSPIEL?

1. Vorbemerkung

1.1 Beurteilung von Angemessenheit

Eine Mietobergrenze für die Kosten der Unterkunft soll Sachbearbeitern helfen, die Angemessenheit von Unterkunftsbedarfen zu beurteilen (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII). Wer eine solche Mietobergrenze für Unterkunftsbedarfe herleitet, macht häufig folgende Erfahrung: Es gibt Sozialrichter, die akzeptieren, wie man es macht. Andere schlagen Änderungen vor oder verweisen auf die „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“. Erforderlich scheint eine sachliche Bewertung darüber, welche Vorschläge *sinnvoll*, welche *überflüssig* und welche *sozialpolitisch abzuwägen* sind. Empfehlungen daraus könnten sich an Sozialgerichte, aber auch an den Gesetzgeber richten.

Beispiele für konkrete Änderungsvorschläge von Sozialrichtern einschließlich ihrer wohnungs- und sozialpolitischen Konsequenzen sind im Anhang aufgeführt. Aktenzeichen, Gerichte und Ortsnamen werden nicht genannt. Denn es geht in diesem Beitrag nur darum, welche Konsequenzen welcher Vorschlag hätte – unabhängig von der Person, die ihn geäußert hat.

1.2 Gemeinsamkeiten aller Konzepte

Mietobergrenzen für Sozialhilfe- und Hartz-IV-Empfänger können auf verschiedene Weise hergeleitet werden. Das Bundessozialgericht verlangt lediglich ein sog. schlüssiges Konzept der Herleitung (Kap. 2.1). Einigkeit herrscht darüber, dass der Richtwert im Ergebnis eine *Mietobergrenze* ist, die angemessene Wohnungen von unangemessenen trennt: Wohnungen bis zu dieser Miete sind angemessen, teurere sind unangemessen. Gemeinsam ist allen Konzepten zudem, dass wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften – darunter auch solche, die zur Kostensenkung aufgefordert wurden – nur Wohnungen bis zum Richtwert anmieten dürfen. Von Ausnahmen im Einzelfall einmal abgesehen, heißt das: **Unabhängig vom verwendeten Konzept schließt jeder KdU-Richtwert teurere Wohnungen als unangemessen aus.**

So gehen auch Wohnungssuchende vor, die durch ein bestimmtes Budget – sei es eine Mietobergrenze oder das eigene Einkommen – eingeschränkt sind: Der Blick in den Immobilienteil einer Zeitung liefert einen Eindruck darüber, wie viel Wohnungen einer bestimmten Größe an einem bestimmten Ort kosten und in welcher Mietspanne sie angeboten werden. Abbildung 1 verdeutlicht einen solchen Blick in die Zeitung: Man kann die gefundenen Wohnungsangebote nach ihrer Miethöhe sortieren (Zeilen) und dabei auch die Qualitätsmerkmale der Wohnung erfassen, die die Vermieter bzw. ihre Makler für erwähnenswert hielten (Spalten). Umfassendere Erkenntnisse über den Wohnungsstandard liefert nur eine Wohnungsbesichtigung.

Allen Konzepten ist gemeinsam, dass sie mit ihrer Mietobergrenze diese Tabelle in zwei Teile teilen (orange Linie in Abbildung 1): in angemessene Wohnungen unter-

halb der Mietobergrenze und in unangemessene oberhalb der Mietobergrenze. Die Spalte „Miethöhe“ lässt sich auch als Kurve darstellen: Jeder Punkt einer Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung dar (Abbildung 2). Die gewählte Mietobergrenze lässt sich auch hier einzeichnen (orange Linie in Abbildung 2). **Wohlmerkt: Diese Darstellungsweise gilt für alle Konzepte.**

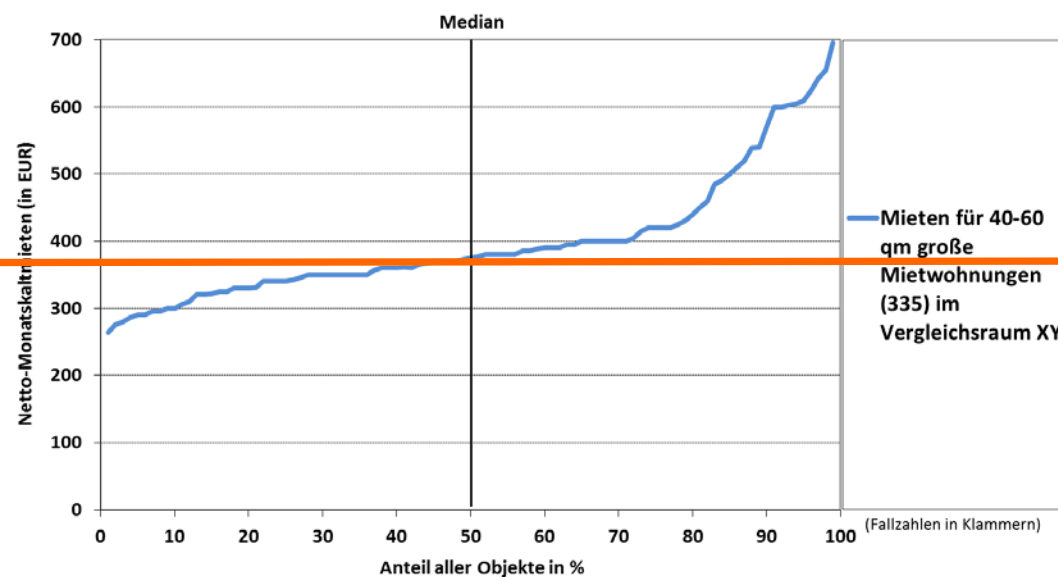
Abbildung 1: Beispiel für eine tabellarische Einzelauflistung gefundener Mietwohnungsangebote (40-60 qm groß, in einer Stadt) - sortiert nach ihrer Miethöhe

Ifd. Nr	Lage			Objekt			Netto-kaltmiete* (Euro/Whg.)	verlangte monatl. Vorauszahlungen (Euro/Whg.)			Objekteigenschaften										
	PLZ	Ort/ Gemein de	Straße, Hausnr.	Fläche (qm)	Anz. Zimmer	Objekttyp		Neben-kosten unspez.	kalte Neben-kosten	Heiz-kosten	Baujahr	Etage	Balkon/ Terrasse	Garten/ -anteil/ -nutzung	Gäste-WC	Einbau-küche	Lift	Pool	Sauna	Parkett/ boden	Marmor boden
1	12345	xxx		75,0	4	3-Z-Whg	200,00	120,00													
2	12345	xxx		78,0	3	3-Z-Whg	225,00	95,00			1	ja									
3	12345	xxx	xxx	90,0	3	3-Z-Whg	260,00	40,00				ja									
4	12345	xxx		89,0	4	4-Z-Whg	270,00	120,00				ja									
5	12345	xxx		84,0	2	2-Z-Whg	270,00														
6	12345	xxx		80,0	3	3-Z-Whg	275,00	150,00			2		ja		ja					ja	
7	12345	xxx		80,0	3	3-Z-Whg	275,00	150,00		1975	2		ja		ja					ja	
8	12345	xxx		82,0	3	3-Z-Whg	280,00				1										ja
9	12345	xxx	xxx	82,1	2	2-Z-Whg	280,00		45,00		2001				ja						
10	12345	xxx		75,0	5	4+-Z-Whg	280,00	120,00													
11	12345	xxx		75,0	4	3-Z-Whg	280,00	120,00													
12	12345	xxx	xxx	75,7	3	3-Z-Whg	280,00		70,00		1930	2			ja						
13	12345	xxx		75,0	4	4-Z-Whg	285,00	120,00													
14	12345	xxx	xxx	82,0	3	3-Z-Whg	287,00					ja									
15	12345	xxx		76,0	3	3-Z-Whg	290,00								ja						
16	12345	xxx		75,0	4	4-Z-Whg	290,00	120,00			1	ja									
17	12345	xxx		75,0	3	3-Z-Whg	290,00					ja									
18	12345	xxx	xxx	82,8	3	3-Z-Whg	290,00	120,00			1995			ja							
19	12345	xxx	xxx	78,4	3	3-Z-Whg	290,00	110,00			1995	1	ja	ja							
20	12345	xxx		76,0	3	3-Z-Whg	290,00	140,00			1973				ja						
21	12345	xxx		75,0	4	4-Z-Whg	290,00	120,00			1971	1	ja								

↑
Mietobergrenze
↓

Leere Felder: Hierzu hat der Anbieter in der Wohnungsanzeige keine Angaben gemacht.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

Abbildung 2: Grafische Darstellung dieser Miethöhen (Mietstreuung)



↑
Mietobergrenze
↓

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

2. Das schlüssige Konzept

2.1 Formale Anforderungen an ein schlüssiges Konzept

Der Begriff „schlüssiges Konzept“ wird bereits im BSG-Urteil vom 18. Juni 2008¹ verwendet. Das BSG liefert in seinem Urteil vom 22. September 2009² eine genaue Definition: „**Ein Konzept ist** ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt: ...“. Es folgt eine Aufzählung von Bedingungen, die vor allem auf die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze abstellen (Angabe des Beobachtungszeitraums, des Beobachtungsgegenstands usw.). Das sollte selbstverständlich sein.

2.2 Unterschiede zwischen den Konzepten

Offen in der Diskussion um angemessene Unterkunftsbedarfe ist also nur, wo man die Mietobergrenze nun genau ziehen soll. Die verschiedenen Konzepte unterscheiden sich u.a. hinsichtlich der verwendeten Datenbasis. Das Ergebnis, das heißt, die letztendliche Höhe der Mietobergrenze hängt aber auch von Festlegungen *innerhalb eines Konzepts* ab. Denn auch bei gleicher Datenbasis sind verschiedene Abgrenzungen möglich. In der Praxis werden zum Beispiel folgende Ansätze verwendet:

- Mittleres (50 %) oder oberes Segment (80 %) der Bestandsmieten
- unteres Drittel (33 %) oder unteres Viertel (25 %) der Angebotsmieten
- unteres Fünftel (20 %) der Mietspiegelmieten
- „Werte der Wohngeldtabelle“ oder „Werte der Wohngeldtabelle+10 %“
- „(20 % zzgl. Leistungsbezieherquote)/Mieterquote“
- und weitere

Unabhängig vom verwendeten Konzept gilt: Je höher die Mietobergrenze ausfällt, desto mehr Wohnungen können Bedarfsgemeinschaften anmieten - weil ein größerer Teil aller Wohnungen als angemessen gilt, wenn die Mietobergrenze nach oben geschoben wird (vgl. orange Linie in Abbildung 1 und Abbildung 2). In Regionen mit steigenden Mieten kann der gleiche Wohnbedarf dauerhaft nur gedeckt werden, wenn die Mietobergrenzen regelmäßig angepasst werden. Sprich: Auch Mietobergrenzen von guten Konzepten sind nicht mehr zielführend, wenn sie veraltet sind. **Nicht nur das verwendete Konzept, sondern auch die innerhalb des Konzepts gewählte Abgrenzung sowie die Aktualität der letzten Auswertung bestimmen die Höhe der Mietobergrenze.**

¹ Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R RdNr 7.

² Urteil vom 22.9.2009 - BSG B 4 AS 18/09 R RdNr 19.

3. Der Klagefall

3.1 Unschlüssige Rechtsprechung zur Schlüssigkeit

Erfahrungsgemäß klagt eine Bedarfsgemeinschaft nur dann gegen ein Konzept, wenn sie die für sie geltende Mietobergrenze für *zu niedrig* hält. Dann prüfen Sozialgerichte, ob die Mietobergrenze schlüssig ermittelt wurde. Das wichtigste Ergebnis vorab: Die Gerichte sind sich nicht einig, welche Konzepte schlüssig sind und welche nicht. Jede Kammer eines Sozialgerichts kann über das gleiche Konzept anders entscheiden. **Ob ein Kläger umziehen muss, hängt daher auch davon ab, bei welcher Kammer die Klage landet.**

Zudem hängt es von der zuständigen Kammer ab, ob Nachbesserungsvorschläge unterbreitet werden oder ob direkt auf die „Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10 %“ verwiesen wird. Selbst darüber, ob es Methodenvielfalt gibt, wie das BSG vorschlägt, oder ob ein Sozialgericht eine bestimmte Methode „verlangen“ kann, herrscht Uneinigkeit. Dies führt zur Verunsicherung bei den Leistungsträgern und öffnet die Tür für „Klagen auf gut Glück“. Da die Sozialrichter nicht mit einer Stimme sprechen, ist es Leistungsträgern unmöglich, ein Konzept zu entwickeln, das überall in Deutschland sozialgerichtlich akzeptiert wird. Dabei sollen sie doch genau das tun: ein Konzept entwickeln, das mehr ist als ein „punktueller Vorgehen von Fall zu Fall“ (vgl. Kap. 2.1). Im Ergebnis erscheint das Rechtssystem willkürlich. Viele Klagen liegen seit Jahren auf den Schreibtischen der Gerichte, erzeugen Akten voller Rückfragen und Stellungnahmen, aber werden nicht entschieden.

3.2 Lösungsvorschlag: Bedarfsdeckung und Methodenvielfalt

Das Problem liegt im Kern darin, dass Sozialrichter hier *Methoden* beurteilen, nicht aber das *Ergebnis*. Dabei kann selbst eine gute Methode zu einem schlechten Ergebnis führen, z.B. wenn die Mietobergrenze inzwischen veraltet ist. Die Herleitung eines Richtwerts mag kompliziert sein, sie ist aber nicht Aufgabe der Sozialgerichte. Sozialgerichte müssen die vorgegebenen Mietobergrenzen nur *überprüfen*. Eine Mietobergrenze ist eine eindimensionale Größe. Wenn Sozialgerichte sie nicht akzeptieren, kann sie nur zu hoch oder zu niedrig gewählt sein. **Mehr Möglichkeiten gibt es nicht.**

Entweder ist die Mietobergrenze hoch genug, um den Wohnbedarf gemäß SGB II oder SGB XII zu decken, oder sie ist nicht hoch genug. Im Klagefalle müssen Sozialgerichte daher lediglich prüfen, ob zur geltenden Mietobergrenze der Wohnbedarf gemäß SGB II oder SGB XII im Sinne des Gesetzgebers gedeckt werden kann.³ Wenn sich nachweisen lässt, dass ausreichend große Wohnungen in ausreichender Qualität zur Mietobergrenze anmietbar sind, dann ist die Mietobergrenze doch gut ge-

³ Ob die Mietobergrenze *zu hoch* ist, muss das Gericht nicht mehr prüfen: Niemand wird dagegen klagen (allenfalls der Bundesrechnungshof). Außerdem gibt es ein natürliches Regulativ: Leistungsträger haben selbst ein Interesse an niedrigen Mietobergrenzen, denn sie müssen sie ja finanzieren.

wählt.⁴ Warum sollte man dann noch etwas gegen die Methode der Herleitung haben? **Sozialgerichte müssen nicht prüfen, wie der Richtwert zustande kam, sondern nur, ob er hoch genug angesetzt wurde.**

Wenn Sozialgerichte *alle Mietobergrenzen*, mit denen sich der aktuelle Wohnbedarf der Bedarfsgemeinschaften vor Ort decken lässt, *anerkennen*, ist das zielführend, schafft Rechtssicherheit und beschleunigt die Verfahren. Das BSG lässt Methodenvielfalt bei der Herleitung von Mietobergrenzen ausdrücklich zu.⁵ Bei einer großzügigen Anerkennung aller bedarfsdeckenden Mietobergrenzen hätten Jobcenter wieder Kopf und Hände frei, um sich um ihre eigentlichen Aufgaben zu kümmern: Arbeitslose in Arbeit bringen und ihren Wohnbedarf decken. Mit der wachsenden Zahl anerkannter Flüchtlinge mit gleichem Anspruch auf Regelleistung und Unterkunftskosten sollte es derzeit doch andere Prioritäten geben, als sich über statistische Methoden zu streiten. **Fazit: Es wäre sehr erleichternd, wenn Sozialgerichte die Möglichkeiten der Methodenvielfalt wirklich zulassen würden und lediglich die Bedarfsdeckung prüfen.**

Fragen zur Diskussion

Solange sich Sozialgerichte zur Methodenwahl äußern, stellen sich folgende Fragen:

- Kann man Richter bitten, sich einmal zusammzusetzen und anschließend mit einer Stimme zu sprechen? Oder geht ihre Unabhängigkeit so weit, dass sie sich gar nicht austauschen dürfen?
- Herrscht Einvernehmen über die Sinnhaftigkeit verschiedener sozialpolitischer Ziele (z.B. zumutbaren Umzugsradius groß oder klein halten)?
- Rühren die unterschiedlichen Auffassungen der Sozialrichter vielleicht nur daher, dass sie sich über die marktrelevanten Konsequenzen ihrer Vorschläge nicht bewusst sind? Würde wohnungsmarktpolitische und mathematisch-statistische Aufklärung helfen?
- Wenn die Konsequenzen der verschiedenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften klarer wären: Wäre es dann für Sozialrichter einfacher, zu einer einheitlichen Beurteilung zu kommen, welche Mietobergrenzen im Sinne des SGB II bzw. SGB XII sind und welche nicht?
- Wie lässt sich verhindern, dass die sozialgerichtliche Bestätigung von KdU-Konzepten zum Glücksspiel wird? Wie weit reicht die richterliche Unabhängigkeit und wo beginnt Unverbindlichkeit, die zu Verunsicherung führt? Könnte der Gesetzgeber dabei helfen? Wie?
- Wie kann man erreichen, dass die Jobcenter ihre Ressourcen wieder für ihre Kernaufgaben einsetzen können: Arbeitslose in Arbeit bringen und ihren Wohnbedarf decken?

⁴ Zu dem, was eine „ausreichende Qualität“ ist, hätte sich der Gesetzgeber präziser äußern können und damit auch die Überprüfung erleichtern können (vgl. empirica-Paper Nr. 224). In der Rechtsprechung wird inzwischen schon präzisiert, dass die Wohnung z.B. Bad, WC und eine bessere Heizung als einen Kohleofen haben muss.

⁵ „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) Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

ANHANG: SOZIALGERICHTLICHE VORSCHLÄGE ZUR HERLEITUNG VON KDU-MIETOBERGRENZEN

Hinweis: Die folgenden Aussagen von Sozialrichtern beziehen sich auf Mietobergrenzen, die mit dem *empirica-Konzept* hergeleitet wurden. Das empirica-Konzept wurde 2008 entwickelt und wird seitdem in vielen Städten und Landkreisen in Deutschland verwendet. Vielerorts ist mit seiner Einführung die Zahl der Klagefälle deutlich zurückgegangen. Das spricht für das Konzept. Sozialgerichte haben sich erst selten zum empirica-Konzept äußern müssen. Inzwischen liegen aber einige Änderungsvorschläge von Sozialrichtern vor, die im Folgenden beschrieben werden.

Die Herleitung der Mietobergrenzen könnte auch gemäß dieser Vorschläge erfolgen; Verbesserungsvorschläge nehmen wir gerne auf. Es gibt aber auch Sozialgerichte, die das empirica-Konzept so akzeptieren, wie es ist (siehe Kap. 1.1, 2.1 und 3.1). Daher behalten wir unser Vorgehen zunächst bei und stellen im Folgenden lediglich dar, ob und inwiefern ein anderes Vorgehen zu anderen Ergebnissen führen würde.

1. Vergleichsraumbildung

1.1 Vergleichsraumbildung über Fallzahlen und Mietniveaus ist ok

Erleichternd ist, dass einige Sozialgerichte die Vergleichsraumbildung über Fallzahlen und Mietniveaus akzeptieren. Damit akzeptieren sie ein möglichst niedriges Mietgefälle als Indikator für einen homogenen Vergleichsraum und eine ausreichende Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung. Beides ist transparent und führt zu einem systematischen Vorgehen. Vgl. dazu z.B. folgende sozialrichterlichen Äußerungen:

- „Der Antragsgegner hat zunächst zulässig das Gebiet des Kreises (...) in drei Regionen Nord, Süd und (...) unterteilt (...). Er hat hierfür das Vorhandensein einer genügend großen Anzahl an Wohnungsangeboten überhaupt sowie eine Ähnlichkeit der Nettokaltmieten je Quadratmeter herangezogen. Dies **begegnet keinen Bedenken**, (...)“
- „Gegen die Heranziehung der Samtgemeinden (...) als Vergleichsraum Nord im Landkreis (...) bestehen **keine Bedenken**.“
- „Es ist **nicht zu beanstanden**, dass der Beklagte als maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum auf das Gebiet (...) abgestellt hat.“
- „Maßgeblicher Vergleichsraum ist aufgrund seiner Infrastruktur allein die Stadt (...) ohne Berücksichtigung von angrenzenden Gemeinden, wovon der Beklagte **zutreffend** ausgegangen ist.“
- „Der Beklagte hat den Vergleichsraum **zutreffend bestimmt** mit der Stadt (...) und den angrenzenden [Gemeinden] im westlichen Landkreis (...)“
- „Als örtlicher Vergleichsraum im Sinne der Rechtsprechung des BSG ist der vom Beklagten **zutreffend herausgearbeitete** südliche Landkreis heranzuziehen.“

1.2 Vorschlag: Vergleichsräume größer bzw. kleiner fassen

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: 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.⁶

Alternativvorschlag eines anderen Sozialgerichts zum gleichen Konzept im selben Landkreis: Das Mietgefälle im Vergleichsraum Nord sei selbst bei der Bildung von zwei Vergleichsräumen noch zu hoch.⁷

Konsequenz: Zwei Kammern desselben Sozialgerichts stellen hier Forderungen an die Abgrenzung von Vergleichsräumen, die nicht einzuhalten sind, weil sie sich gegenseitig 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 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 umsetzen, 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

- 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, auf die „Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10 %“ verweisen?
- Sind die Mietstufen der Wohngeldtabelle geeigneterer Vergleichsräume?

⁶ „Zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete sind am Wohnort (...) ausreichend große Räume (...) der Wohnbebauung zu definieren (...). Insbesondere im ländlichen Raum kann es geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsraum zusammenzufassen. (...) Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe hat das BSG die gesamten Stadtgebiete von Berlin, München und Freiburg als maßgeblichen Vergleichsraum erachtet. (...) Ich bitte den Antragsteller dazu um *Erläuterung (...)*, weshalb hier unter Berücksichtigung der BSG-Rechtsprechung *nicht von einem Vergleichsmaßstab* innerhalb des gesamten Landkreises ausgegangen wurde.“ Dazu später: **„Erhebliche Zweifel** bestehen (...), ob der Vergleichsraum zutreffend bestimmt ist. (...).“

⁷ „Zunächst hat das Gericht **Zweifel** daran, dass der Vergleichsraum zutreffend bestimmt worden ist. [...] Der Vergleichsraum Nord dürfte den vorgenannten Voraussetzungen des BSG nach Auffassung des Gerichts nicht gerecht werden. (...) Zwischen [den Gemeinden innerhalb des Vergleichsraums] gibt es - nach dem vorliegenden Konzept - einen Unterschied hinsichtlich der Mieten von [über 1 Euro/qm]. Schon durch dieses *Mietgefälle dürfte fraglich* sein, ob die hier vorgenommene Zusammenfassung der Gemeinden überhaupt einen Vergleichsraum darstellen kann.“

2. Beobachtungsgegenstand und Beobachtungszeitraum

2.1 Angebotsmieten über acht Quartale sind ok

Erleichternd ist, dass einige Sozialrichter die Auswertung von Angebotsmieten über acht Quartale als Beobachtungsgegenstand und Beobachtungszeitraum akzeptieren. Vgl. dazu z.B. folgende sozialrichterlichen Äußerungen:

- „Der Schlüssigkeit des Gerichtsurteils der Firma Empirica steht nicht entgegen, dass **ausschließlich Angebotsmieten** in die Auswertung aufgenommen wurden. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besondere Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können.“
- „In gleicher Weise sind durch die empirica AG die **Angebotsmieten** ausgewertet worden, wobei es nicht zu beanstanden ist, dass insoweit empirisch nur die Grundmiete erhoben wurden. Denn die tatsächlichen (kalten) Betriebskosten können bei Angebotsmieten gar nicht erhoben werden (...). Es ist daher zu billigen, dass zu den durch die empirica AG erhobenen Grundmieten die auf der Grundlage des eigenen Datenbestandes des Antragsgegners ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten hinzugerechnet wurden.“
- „Darüber hinaus spiegelt das Gutachten der Firma Empirica die **aktuellen Verhältnisse** des örtlichen Wohnungsmarktes wider. Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten verfügbarer Wohnungen.“
- „Auch ist es **nicht zu beanstanden**, dass Daten über einen Zeitraum von zwei Jahren gesammelt worden sind, da letztlich der Querschnitt der Daten gebildet und sichergestellt wird, dass eine hinreichend große Menge an Datensätzen vorhanden ist, (...).“
- „Der Beklagte hat dabei **zutreffend und nachvollziehbar** beschrieben, welche Wohnungen beobachtet wurden und in welchem Beobachtungszeitraum die erfolgte.“ „Der Beobachtungsgegenstand wurde im Konzept **hinreichend konkret** und mit einem zulässigen Umfang beschrieben.“
- „Der Beobachtungszeitraum ist schließlich nach dem zuvor Gesagten hinreichend **klar bestimmt** und die Erhebungen sind auch planmäßig und nach Ablauf von zwei Jahren zeitgerecht (...) fortgeschrieben worden, (...).“

Erleichternd ist, dass einige Sozialrichter professionelle Mietdatenbanken wie z.B. die empirica-Preisdatenbank als Datengrundlage akzeptieren:

- „Die Datenerhebung ist **valide**, systematische Fehler sind nicht ersichtlich.“
- „Die vom Antragsgegner verwendete Datenerhebung kann unter der Prämisse einer hinreichend großen Menge an Datensätzen als **repräsentativ** eingestuft werden.“

- „Es sind auch ein breites Spektrum an Wohnungen in die Überprüfung einbezogen worden.“ „Das Gericht geht davon aus, dass die einbezogenen Daten **repräsentativ und valide** sind, da in die Datenerhebung ein breites Spektrum von Mietwohnungen Eingang gefunden hat, das hinreichend Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt.“

Einigkeit herrscht darüber, dass man Wohnungsgrößenklassen bilden muss, weil sich das Mietniveau von „genau 50 qm großen Wohnungen“ nicht ermitteln lässt. Erleichternd ist, dass einige Sozialrichter eine Breite der Wohnflächenklasse von +/- 10 qm akzeptieren:

- „Der Antragsgegner hat dabei den Gegenstand der Beobachtung **hinreichend bestimmt**, indem er für verschiedene Haushaltsgrößen (nach Personenzahl) qm-bezogene Wohnungsgrößenklassen gebildet hat.“
- „Das Intervall, in dem die Quadratmetermiete für Wohnungen einfachen Standards zu bestimmen ist, wurde vom Beklagten mit 40qm bis 60qm Wohnfläche in **nicht zu beanstandender** Weise bestimmt.“

2.2 Vorschlag: Die Wohnungsgrößenklassen zu verkleinern

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Die Breite der Wohnflächenklasse sollte nicht +/- 10 qm, sondern nur +/- 5 qm betragen.⁸

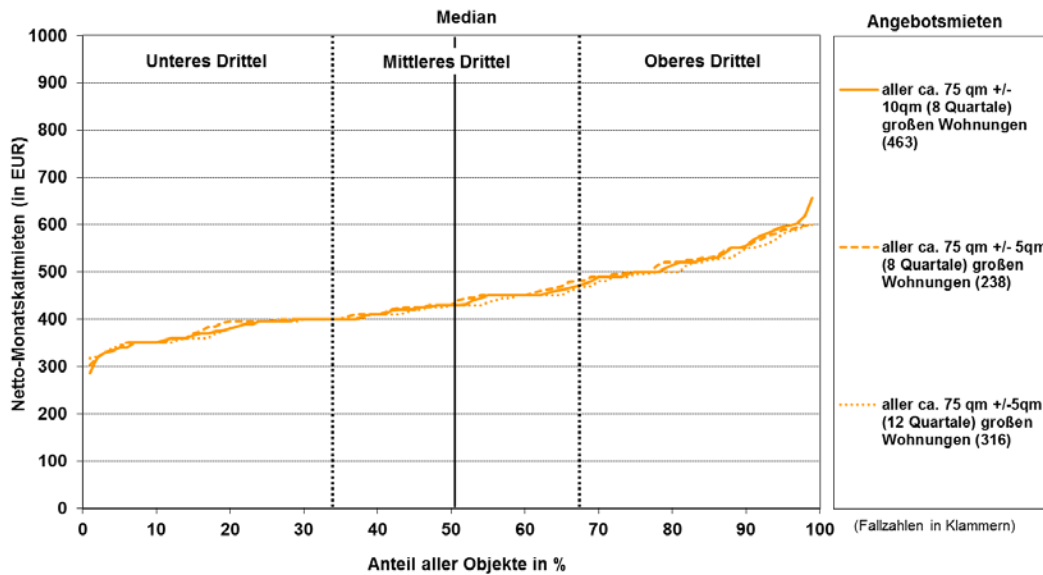
Konsequenz: Dies ist methodisch kein Problem. Allerdings sinkt dann natürlich auch die betrachtete Fallzahl je Wohnungsgrößenklassen auf etwa die Hälfte. In Städten mit ausreichendem Mietwohnungsangebot wird die Fallzahl dennoch ausreichend hoch sein, in ländlichen Gebieten könnte es aber schwierig werden.

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

Beispiel: Abbildung 3 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.

⁸ (1) „Bei den von empirica zu Grunde gelegten Ermittlungen hinsichtlich der Wohnungen „um 50m²“ findet sich eine **zu große Spanne**, nämlich mit +/- 10m². Diese Spanne ist erheblich zu groß und führt damit zu ungenauen Ergebnissen.“ (2) „Die Annahmen, dass sich der Standard ähnlich großer Wohnungen in der Miethöhe widerspiegelt, ist schlüssig. Dies **gilt aber nur, wenn sich die Wohnungsgrößen nicht zu stark unterscheiden**. Bei einer Spanne von 40 qm bis 60 qm ist die größte Wohnung um 50 % größer als die kleinste Wohnung. Hier stimmt die vorgenannte Annahme nicht mehr.“

Abbildung 3: 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

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?

2.3 Vorschlag: Bei geringer Datenbasis zusätzlich Bestandsmieten

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: 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.⁹

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.¹⁰ 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“.¹¹

Fazit: Selbst wenn 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 3, 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.

⁹ „Hier zeigt sich das Problem, dass bei einer reinen Erfassung von veröffentlichten Angebotsmieten eine geringere Datenbasis vorhanden ist. Dem könnte durch eine **ergänzende Erfassung von Bestandsmieten** begegnet werden. Denkbar wäre beispielsweise, Bestandsmieten in das Konzept einzubeziehen, die in den letzten Jahren vereinbart wurden. Damit könnte auch erkundet werden, ob neben dem veröffentlichten Angebotsmarkt ein Wohnungsmarkt existiert, auf dem Wohnungen z.B. im erweiterten Bekanntenkreis vermietet werden, die nicht veröffentlicht werden müssen, weil sie relativ günstig sind.“

¹⁰ 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).

¹¹ 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.

Fragen zur Diskussion

- Aus welchem Zeitraum dürfen Angebotsmieten stammen? Wie alt dürfen Bestandsmieten sein?
- 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 Bestandsmieten 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 Wohnungen 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?

3. Kappungsgrenze

3.1 Systematische Abgrenzung beim unteren Fünftel oder Drittel ist ok

Erleichternd ist, dass einige Sozialrichter eine systematische, für alle Haushaltsgrößen gleich große Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments akzeptieren:

- „Nach den vom BSG in der Entscheidung vom 10. September 2013 vertretenen Ansatz **entspricht es den Anforderungen an die Schlüssigkeit eines Konzepts**, wenn die preislich unteren 20 % der vorher hinsichtlich ihrer Größe definierten Wohnungsgrößenklassen durch die MOG erfasst werden, also der MOG-Wert beim untersten Quantil angesetzt wird...“
- „Auch die Kappungsgrenze von 1/3 der betrachteten Wohnungen ist **nicht zu beanstanden**. Die Angemessenheitsgrenze wurde anhand der teuersten Wohnung des unteren Drittels der angebotenen Wohnungen festgelegt. Damit ist nach Auffassung der Kammer sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur Verfügung steht, die hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und nicht dem Substandard zuzuordnen sind.“
- „Zur Überzeugung des Gerichts handelt es sich bei den Richtlinien des Beklagten um ein schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Die von der Empirica GmbH entwickelten Richtwerte **entsprechen diesen Anforderungen**.“
- „Vom Grundsatz her ist **jedes Marktsegment mit 1/3 des gesamten Wohnungsmarktes** anzunehmen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gibt. Derartige Anhaltspunkte las-

sen sich vorliegend jedoch weder aus dem empirica Gerichtsurteil noch aus der vom Senat eingeholten ergänzenden Stellungnahme von empirica vom (...) entnehmen.“

- „Die erkennende Kammer teilt auch **nicht die Auffassung**, dass das vom Beklagten eingeholte Gerichtsurteil **schon deshalb kein schlüssiges Konzept** zur Ermittlung der abstrakt gemessenen Nettokaltmiete sei, **weil nicht durchgängig Wohnwertmerkmale erhoben wurden.**“
- „Aus Sicht des Gerichtes ist auch **nicht zu beanstanden**, dass hierbei in Kauf genommen wurde, dass möglicherweise in geringem Umfang auch Wohnungen des untersten Wohnungssegments in die Betrachtung eingeflossen sind.“

3.2 Vorschlag: Abgrenzung erst nach Erhebung aller Wohnwertmerkmale

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Es kann sich nur dann um ein schlüssiges Konzept handeln, *wenn durchgehend Wohnwertmerkmale erhoben wurden*. Es sei im Übrigen unzutreffend, dass es einen engen Zusammenhang zwischen Marktpreis und Qualität der Wohnungen gebe.¹²

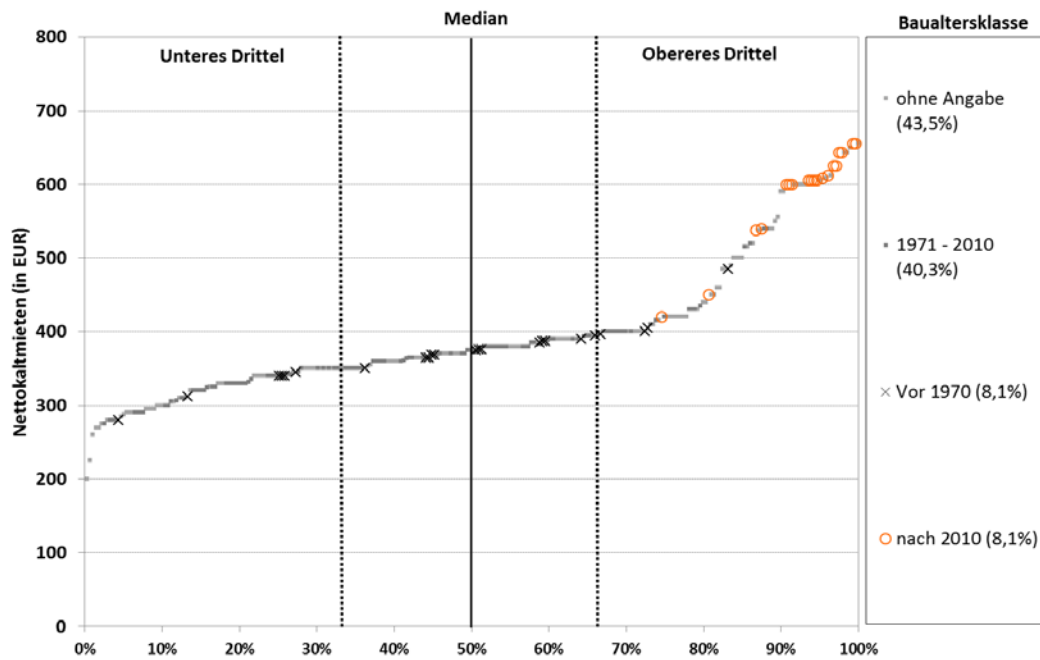
Konsequenz: Dass es einen Zusammenhang von Marktpreis und Qualität (Ausstattung, Alter, kleinräumige Lage usw.) einer Wohnung gibt, erfährt jeder, der eine Wohnung sucht: Gute Wohnungen sind teurer als schlechte. Wenn es keinen Zusammenhang zwischen Qualität und Miethöhe gäbe, könnte eine Mietobergrenze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

Beispiel: Auswertungen für einenniedersächsische Landkreis und für eine Ruhrgebietsstadt (Abbildung 4 und Abbildung 5) 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.

¹² (1) „Die fehlende Differenzierung der unterschiedlichen Wohnungsstandards führt auch zu Folgeproblemen bei der Kappungsgrenze. (...) Es **müssen alle Faktoren, die den Mietpreis bestimmen, in die Auswertung mit einfließen**, weil nur auf diese Weise die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist.“ – (2) „Das vom Beklagten eingeholte Gutachten ist kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete, und zwar schon allein deshalb, weil **nicht durchgängig Wohnwertmerkmale erhoben werden**. (...) Die Zeugin setzt voraus, [...] dass es einen engen Zusammenhang zwischen Marktpreisbildung und Qualität der Wohnung gibt. [...] Diese Prämissen sind unzutreffend.“

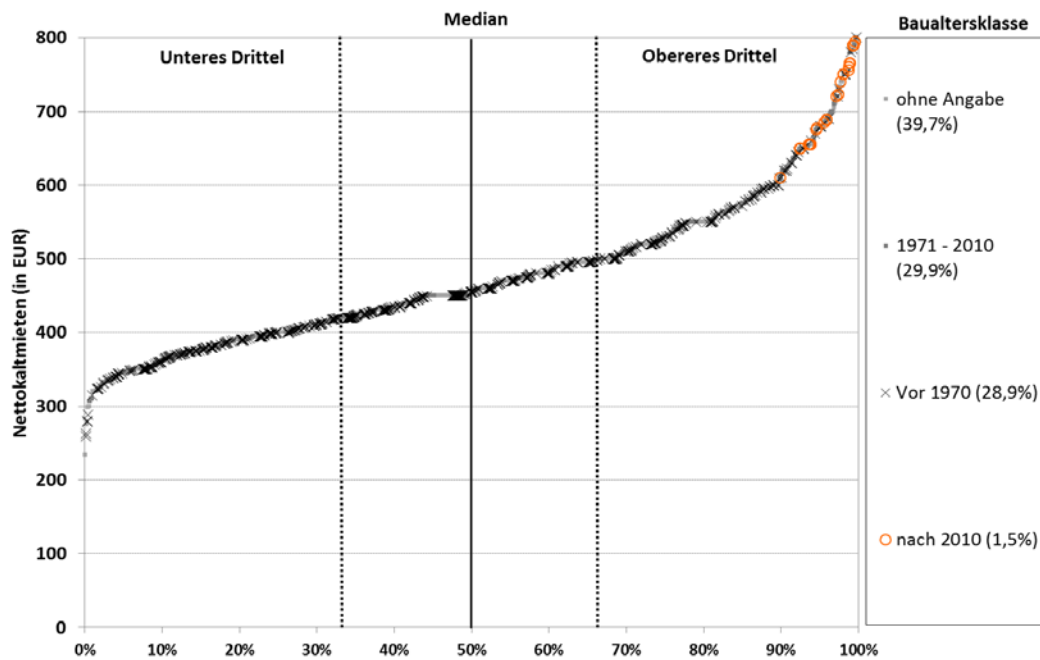
Abbildung 4: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Landkreis in Niedersachsen mit einer Mieterquote von 42 %, 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen



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

empirica

Abbildung 5: Angebote nach Baualtersklassen; hier: Stadt im Ruhrgebiet mit einer Mieterquote von 70 %, 2012-2013, um 85 qm große Wohnungen



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

empirica

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)?

3.3 Vorschlag: Abgrenzung erst nach Herausfiltern des untersten Standards

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Das Konzept kann nicht schlüssig sein, wenn Wohnungen des allereinfachsten Standards (ohne Bad/Dusche in der Wohnung und/oder mit Feststoffeinzelöfen mit Holz/Kohle) nicht vor der Auswertung herausgefiltert wurden.¹³

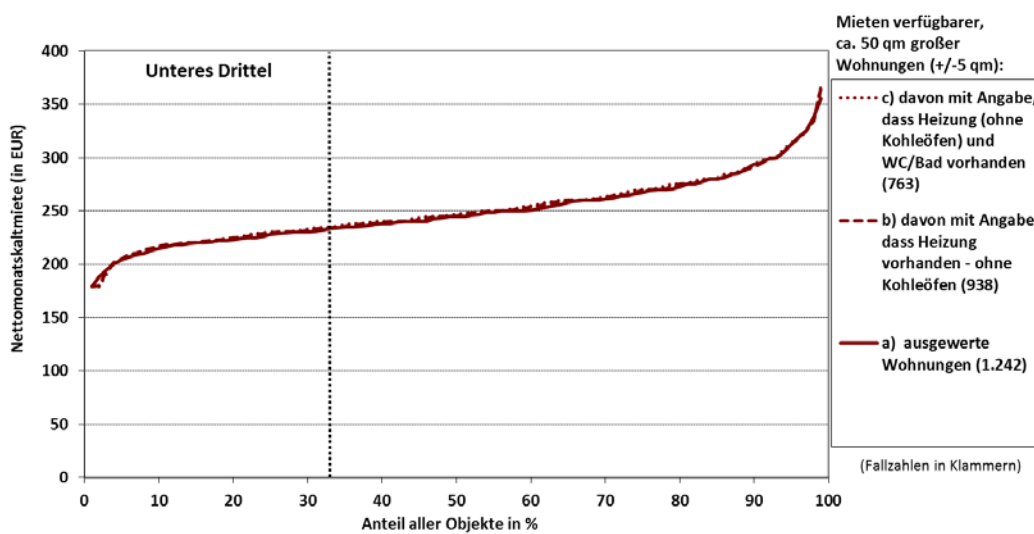
Konsequenz: Methodisch ist es kein Problem, alle Wohnungsangebote mit der Angabe „keine Heizung“, „Zimmerheizung“, Befeuerungsart „Elektro“, Befeuerungsart „Kohle“ oder „kein Bad“ vor der Auswertung aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) herauszufiltern. Sicherheitshalber könnten *zusätzlich* 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 6).

¹³ „Es wurde (...) nicht geprüft, ob Wohnungen des allereinfachsten Standards (ohne Bad/Dusche in der Wohnung und/oder mit Feststoffeinzelöfen mit Holz/Kohle) enthalten sind, die nicht maßstabsbildend sind.“

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.

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.

Abbildung 6: 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

Beispiel: In einem Landkreis sind rd. 62.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 7). Die meisten davon verfügen über Zentralheizung (81,6 %). Nur 0,1 % aller Mietwohnungen haben keine Heizung bzw. 3,1 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). Nur 0,6 % 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* $(0,1 + 3,1 + 0,6 =)$ 3,8 % aller vorhandenen Mietwohnungen diesen Standard *nicht*. Wenn aber gleichzeitig doch z.B. 33 % aller verfügbaren Wohnungen angemietet werden dürfen, dann sind darunter sicherlich auch solche oberhalb dieses Standards.

Abbildung 7: Mietwohnungen in einem niedersächsischen Landkreis nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	1.478	2,4%
Etagenheizung	7.327	11,8%
Blockheizung	590	1,0%
Zentralheizung	50.546	81,6%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.947	3,1%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	68	0,1%
Insgesamt	61.956	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	61.581	99,4%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	116	0,2%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	123	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	136	0,2%
Insgesamt	61.956	100,0%

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

empirica

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?

3.4 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Leistungsbezieherquote und Mieterquote

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Ein Konzept kann nur schlüssig sein, wenn die Quote der Transferleistungsempfänger und die Eigenheimquote bzw. Mieterquote berücksichtigt wird.¹⁴ 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 Leistungs-

¹⁴ „[Es] waren die Quote der Transferleistungsempfänger und die Eigenheimquote zu berücksichtigen. (...) Bei einer hohen Eigenheimquote ist der gehobene Standard regelmäßig nicht bzw. kaum im Mietmarkt vorhanden.“

bezieherquote von 3,78 % und einer Mieterquote von 40 % ein Perzentil von $(20 \% + 3,78 \%) / 40 \% = 60 \%$.

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 (58 % aller Haushalte wohnen in Wohneigentum).¹⁵ 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.

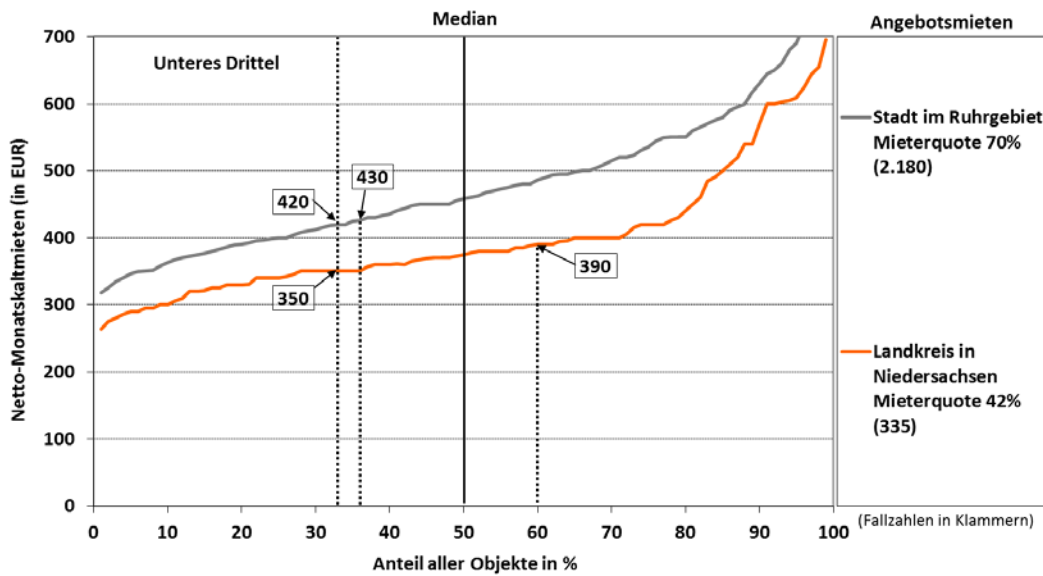
Begründet wird die Bedeutung der Mieterquote damit, dass bei einer hohen Eigentumsquote der gehobene Standard regelmäßig nicht bzw. kaum im Mietmarkt vorhanden sei.¹⁶ Denn alle, die es sich leisten können, würden im Eigentum wohnen. Nimmt man als Indikator für den Wohnungsstandard z.B. das Baualter (Neubau = gehobener Standard, ältere Wohnungen = einfacherer Standard) bestätigt sich die These nicht (Abbildung 9): 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 % gegenüber 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.

¹⁵ Quelle: Anteil der Mieterhaushalte an allen Haushalten gemäß Zensus 2011.

¹⁶ *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.

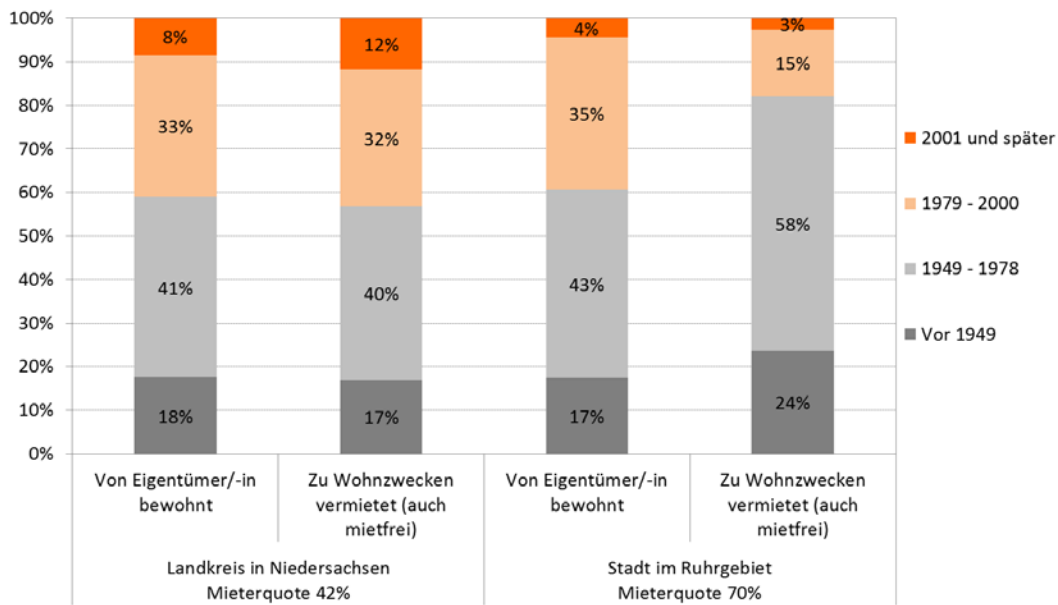
Abbildung 8: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 85 qm großer Wohnungen, 2012-2013



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

empirica

Abbildung 9: Beispiel: Wohnungsbestand nach Art der Wohnungsnutzung und Baualter, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Fragen 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 Mieter-Haushalten anzusehen? Dann ließe sich z.B. festlegen „Wenn 10 % aller Mieterhaushalte Bedarfsgemeinschaften sind, sollten mindestens x % aller Mietwohnungen für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein.“ Wäre das nicht ausreichend?

3.5 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Die Abgrenzung der angemessenen Wohnungen sollte nicht anhand der Nettokaltmiete, sondern anhand der **Bruttokaltmiete** erfolgen.¹⁷

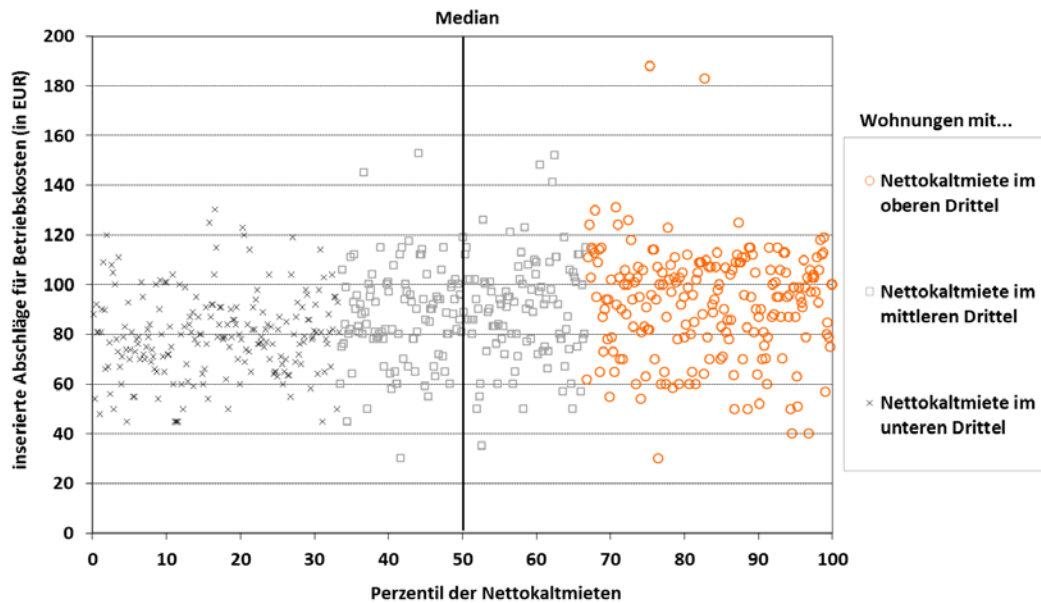
Konsequenz: Erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit über die Bruttokaltmiete, wird eine Verrechnung zwischen (zu hoher) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten möglich. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenen Standard) dennoch angemessen sein, wenn dafür die kalten 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 gelten. Die Verrechnung führt aber dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität „verwässert“ wird. Denn an-

¹⁷ „Dem Beklagten wird daher aufgegeben bis (...) ein schlüssiges Konzept für den streitigen Zeitraum zu erstellen und hierbei insbesondere Bruttokaltmieten zu ermitteln (...).“

ders als häufig behauptet, gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang zwischen Wohnstandard und kalten Nebenkosten.

Beispiel: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 10, 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).¹⁸ Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Abbildung 10: 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

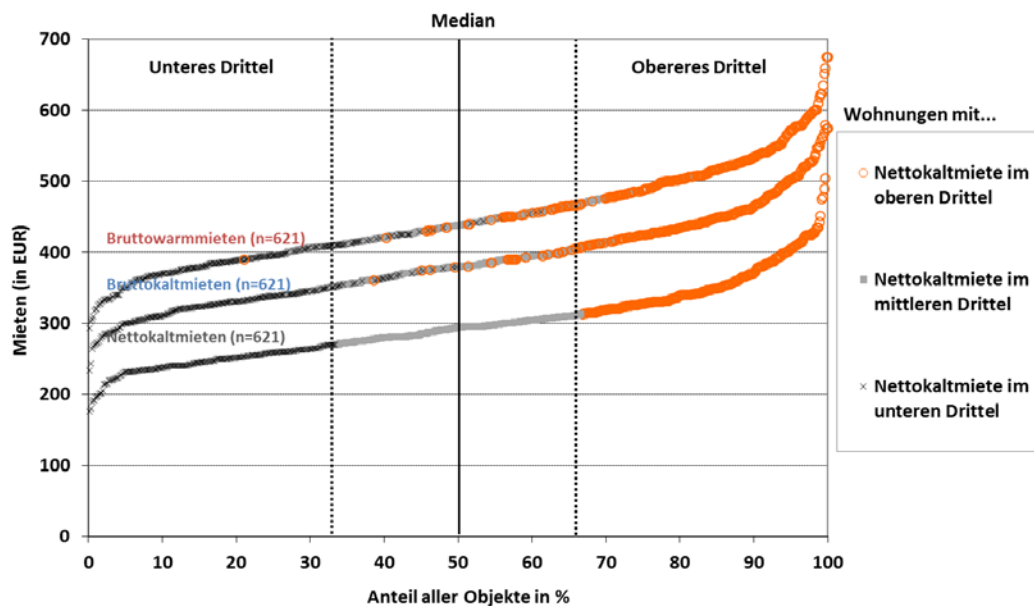
Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 11 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer Nettokaltmieten. Die mittlere Kurve zeigt *die gleichen Wohnungen* sortiert nach der Höhe ihrer Bruttokaltmiete. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige 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.¹⁹ Das heißt: Bei Zugrundelegung der *Bruttokaltmiete* würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Ne-

¹⁸ Zur Identifizierung einzelner Wohnungen sind Wohnungen mit einer Nettokaltmiete im unteren Drittel anders gekennzeichnet als Wohnungen im mittleren und im unteren Drittel.

¹⁹ Das Abstellen auf die Nettokaltmiete hat auch praktische Vorteile: Sie ist schon *vor Einzug* bekannt, so dass die Angemessenheit der Wohnung nicht von der Jahresabrechnung abhängt, die erst ein Jahr später vorliegt.

benkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der *Nettokaltmiete*). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der *Nettokaltmiete* eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der *Bruttokaltmiete* wegen der hohen Grundsteuern aber nicht.²⁰ Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige *Nettowarmmiete*, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Abbildung 11: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



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

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkuftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun.

²⁰ Entsprechendes gilt für die Möglichkeit die *Bruttowarmmiete* anzusetzen, die der Gesetzgeber seit August 2016 einräumt: Auch bei einer Verrechnung von Grundmiete, kalten und warmen Nebenkosten ändert sich die Gesamtzahl der angemessenen Wohnungen dadurch im Prinzip nicht: Zwar sind dann zusätzlich einige Wohnungen mit niedriger Heizkosten angemessen, aber dafür dürfen einige Wohnungen mit niedriger Grundmiete (aber hohen Heizkosten) im Gegensatz zu früher nicht mehr angemietet werden.

Fragen 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)?
- 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?

3.6 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Quadratmetermiete

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Die Auflistung zur Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments könnte auch – statt anhand der Wohnungsmieten – anhand der *Quadratmetermieten* erfolgen.²¹

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

²¹ „Ein weitere Mangel, die Wohnungen nach der gesamten Kaltmiete zu listen und dann den Grenzwert bei den untersten 25 % der Wohnungen zu ziehen, wäre durch eine Umstellung der Rohdaten zu kompensieren. Die Wohnfläche wurde erfasst, Es können die Quadratmeterkaltmieten errechnet und die Wohnungen danach ge-
reihet werden.“

(Produktregel)²². 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.

Beispiel: In einem Vergleichsraum würden z.B. folgende drei Wohnungsarten zu folgenden Mieten angeboten (Abbildung 12), wobei die durchschnittliche Quadratmetermiete mit zunehmender Wohnfläche sinkt.²³ (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.

Abbildung 12: Beispiel: Angemessenheit auf Basis der Quadratmetermieten

Wohnung	Größe (qm)	Quadrat- metermiete (Euro/qm)	Wohnungs- miete (Euro)
1	45	5	225
2	50	4	220
3	55	3	165

empirica

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

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?

²² 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.

²³ Dies ist üblicherweise der Fall. Denn die relativ hohen Kosten von Küche und Bad verteilen sich dann rechnerisch auf mehr Quadratmeter.

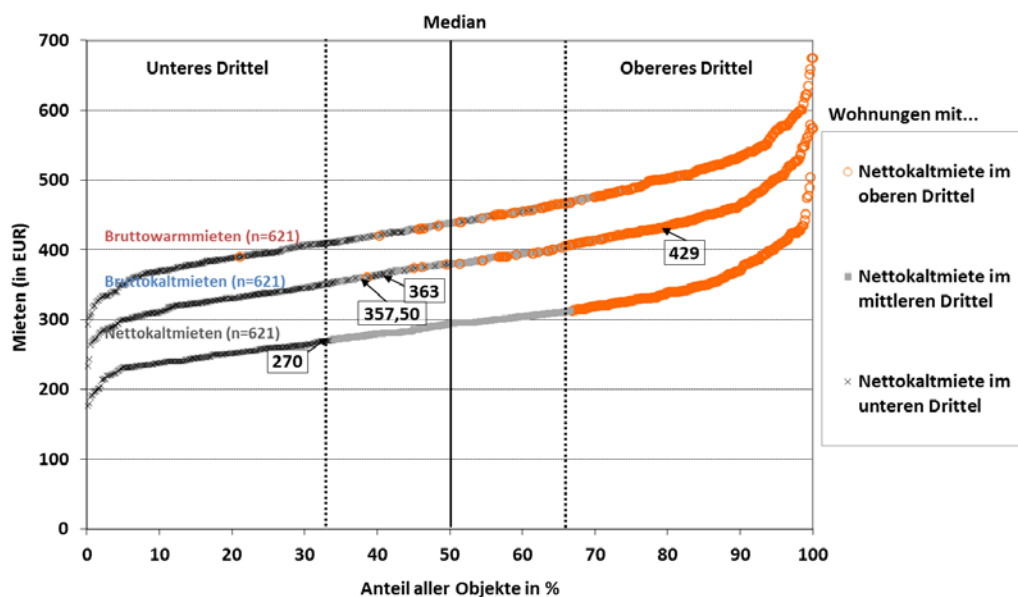
3.7 Vorschlag: Abgrenzung anhand der Werte der Wohngeldtabelle

Alternativvorschlag eines Sozialgerichts: Wenn Zweifel bestehen, ob das Konzept schlüssig sei, sei es auch nicht 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.²⁴ **Beispiel:** Die Werte der Wohngeldtabelle beziehen sich auf die Bruttokaltmiete (vgl. mittlere Kurve in Abbildung 13). 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 11). 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 ziel-führender ist, bleibt sozialpolitisch zu diskutieren.

Abbildung 13: 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 EUR+1,75 EUR/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**

²⁴ „Das Gericht ist (...) nicht in der Lage anstelle des Antragsgegner ein schlüssige Konzept zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des BSG ist dies auch vorrangig die Aufgabe des Leistungsträgers (...). Somit liegt ein sogenannter Erkenntnisausfall zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete vor. Damit sind die tatsächlichen Aufwendungen, begrenzt durch die Tabellenwerte zu § 12 WoGG zuzüglich eines Zuschlags von 10 Prozent im Sinne einer Angemessenheitsgrenze zu übernehmen.“

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?

EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter
<http://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

- | Nr. | Autor, Titel |
|---------------------|--|
| 235 | HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten. |
| 234 | KEMPER, J. (2016), Lieber beenzt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen? |
| 233 | BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das? |
| 232 | HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten. |
| 231 | BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge. |
| 230 | BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen. |
| 229 | HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten. |
| 228 | BRAUN, R. UND SIMONS, H (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte. |
| 227 | BABA, L (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik. |
| 226 | THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin. |
| 225 | BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden. |
| 224 | HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung. |
| 223 | BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre. |
| 222 | BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte. |
| 221 | BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik. |

-
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunfts-kosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismenien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunfts-kosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblase-teufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
-

-
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturohchpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
- [195](#) HEISING, P. (2011), Wie leitet man richtige Richtwerte her? - Über die Herleitung angemessener Unterkunftskosten aus verschiedenen Perspektiven.
- [194](#) SIMONS, H., BABA, L. UND KRÖGER, K. (2011), Altschuldenhilfe und Stadtumbau – Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung.
- [193](#) BRAUN, R. (2010), Hedonische Preise - Was macht eine Regressionsschätzung mit den Mietpreisen?
- [192](#) BRAUN, R. (2010), Mietpreise in Deutschland - Warum die Neuvertragsmieten jetzt steigen und was man dagegen tun kann.
- [191](#) BABA, L. (2010), Bürobeschäftigtenquote steigt wieder rasant - Rekordniveau in diesem Jahr zu erwarten: 10 Mio.-Marke bei SVP-Bürobeschäftigung könnte erstmals geknackt werden.