

SCHLÜSSIGE KONZEPTE FÜR KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU)

Teurer ist nicht gleich besser!

Petra Heising

Juli 2011
empirica paper Nr. 200
<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi200ph.pdf>

Keine Seltenheit: Preisunterschiede um bis zu Tausend Prozent für schlüssige Konzepte

Seit 2005 steigen in vielen Städten die **Kosten der Unterkunft** für Hartz-IV-Empfänger. Das belastet die kommunalen Haushalte. Hinzu kommt ein weiterer **Kostenblock**: Der **Verwaltungsaufwand zur Festlegung** akzeptabler Richtwerte. Denn nur für „angemessene“ Mieten müssen Kommunen die Unterkunftskosten (KdU) in voller Höhe übernehmen (§ 22 SGB II).

Den Verwaltungsaufwand bei der Suche nach dem richtigen Richtwert hat kein Gesetzgeber und kein Sozialgericht im Vorfeld kalkuliert: Viele interne und öffentliche Diskussionen mit Verwaltungsmitarbeitern, Sozialpolitikern, Juristen und Wohnungsexperten sowie unzählige Klagen bei den Sozialgerichten sind seitdem erfolgt – ohne dass damit auch nur eine Wohnung bezahlt wäre. Lange Zeit hatte niemand eine Vorstellung davon, mit welchen Daten und mit welcher Methodik die Richtwerte herzuleiten sind. Selbst in der Neuregelung des SGB II wird dieses Problem umschifft und lediglich eine Aufzählung verschiedener Datenquellen genannt (Mietspiegel, eigene Datenerhebungen, eigene Datenauswertungen, Erhebungen Dritter, Höchstbeträge nach Wohngeldgesetz, Neuvertragsmieten, Bestandsmieten). Insbesondere bleibt unklar, wie diese Datenquellen kombiniert werden sollen und wie sich die gewählte Kombination auf die Wohnsituation von Hartz-IV-Empfängern und den Kommunalhaushalt auswirken. Die Wahl einer Auswertungsmethodik müssen die Kommunen immer noch selbst treffen.

„Falsche Richtwerte“

Zum Verwaltungsaufwand der Herleitung, Abstimmung und Begründung von Richtwerten kommen die **Folgekosten „falscher Richtwerte“**. Oft sind die verwaltungsinternen Abstimmungsverfahren nicht nur aufwendig, sondern auch wenig nachvollziehbar und ohne durchdachte Rückwirkungen auf

den Wohnungsmarkt. Immer wieder kommen Richtwerte zustande, die angesichts der aktuellen Marktsituation zu niedrig sind – mit der Folge, dass gar keine angemessenen Wohnungen am Markt verfügbar sind. Dann müssen die Kommunen doch die tatsächlichen Kosten in voller Höhe übernehmen. Oder die Richtwerte liegen zu hoch, so dass Kommunen zu hohe Unterkunftskosten übernehmen, obwohl am Markt auch günstigerer Wohnraum zur Verfügung stände. Ein „falscher“ Richtwert kommt die Kommunen also teuer zu stehen.

Einige Kommunen beauftragen private Institute, um diesem Risiko zu entgehen. Es gibt inzwischen verschiedene Verfahren, die von den Gerichten anerkannt werden und die Anforderungen des BSG an ein „schlüssiges Konzept“ erfüllen. Allerdings gibt es **gigantische Preisunterschiede** zwischen den Anbietern: Für die Herleitung schlüssiger Richtwerte zahlt eine Großstadt weniger als **5.000 Euro** oder mehr als **50.000 Euro** - je nach Anbieter! Grund ist, dass mit unterschiedlichen Datenquellen gearbeitet wird. Es stellt sich die Frage, welche Erhebungen überhaupt zielführend sind.

Relativ einfach lassen sich Datenbanken zu **aktuellen Neuvertragsmieten** auswerten. Das sind die Mieten von **frei angebotenen, verfügbaren Wohnungen**, wie sie z.B. in Wohnungsanzeigen genannt werden (Angebotsmieten). Konzepte zur Richtwertermittlung, die allein auf der Basis von Neuvertragsmieten arbeiten, berücksichtigen die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen von vornherein mit. Das ist ein großer Vorteil. Auch solche Konzepte werden von Sozialgerichten anerkannt. Viele Kommunen leiten Richtwerte lieber auf Basis von Bestandsmieten her, obwohl diese viel aufwendiger zu erheben sind - vermutlich aus einer gewissen Unsicherheit heraus (nach dem Motto: viel nutzt viel). Dabei messen **Bestandsmieten** nur die Mieten **vermieteter Wohnungen**. Für einen Wohnungssuchenden haben sie keine Relevanz, weil Vermieter bei Neuvermietung ganz andere Mieten verlangen können. Häufig kommt der Einwand, man müsse Bestandsmieten zumindest auswerten, um beurteilen zu können, ob **die Miete der derzeit bewohnten Wohnung** angemessen ist. Das klingt einleuchtend, beinhaltet aber einen Denkfehler: Eine derzeit bewohnte Wohnung kann wohl kaum unangemessen genannt werden, wenn es keine günstigeren Alternativen gibt! Es kommt also einzig und allein auf die Preise der Alternativen an. Das sind genau die Neuvertragsmieten. Nur mit diesen muss die Miete der aktuell bewohnten Wohnung verglichen werden. Dazu muss man nicht die Bestandsmieten der ganzen Stadt erheben, sondern nur die eine Bestandsmiete des Hartz-IV-Empfängers, um den es gerade geht.

Konzepte auf der Basis von Neuvertragsmieten sind also in mehrfacher Hinsicht kostengünstiger: Die erforderliche Datengrundlage ist bereits in einschlägigen Mietpreisdatabanken vorhanden, während Bestandsmieten erst noch erhoben werden müssen. Das Risiko „falscher Richtwerte“ wird minimiert. Die Herleitung ist transparent, interne Abstimmungen entfallen - auch bei Aktualisierung der Richtwerte. Aus eigener Erfahrung wissen wir: Kommunen, die Richtwerte auf Basis von Neuvertragsmieten herleiten, haben weder vor den Sozialgerichten Probleme noch beim Nachweis der konkreten Verfügbarkeit. Deswegen arbeitet empirica seit Jahren allein mit Neuvertragsmieten. Das

Ergebnis zählt: **Richtwerte**, die **nah am Markt** hergeleitet werden, zu denen Wohnungen **verfügbar** sind und die **von Sozialgerichten anerkannt** werden. Und das geht auch für weniger als 5.000 Euro.

Fazit

Kommunen dürfen nicht an der falschen Stelle sparen. Eine einfache Absenkung der Richtwerte ohne empirische Basis bringt keine Ersparnis. Denn dann sind meist zu wenig angemessene Wohnungen verfügbar und die Kommune muss die aktuellen Unterkunftskosten in voller Höhe bezahlen. Richtwerte müssen nah am Markt ausgerichtet sein. Echtes Einsparpotential gibt es dagegen bei der Richtwertermittlung: Wer sich auf die notwendigen Datenauswertungen beschränkt und dabei auf in der Praxis erprobte Verfahren zurückgreift, für den ist das Thema Angemessenheit von KdU kostengünstig und schnell erledigt.