

Wie sozial können Sozialgerichte sein?

Widersprüche in der Rechtsprechung lassen Jobcenter verzweifeln

Appell an die Sozialgerichte, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen



empirica-Paper Nr. 252a

empirica

empirica ag

Büro Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 914 89-0

www.empirica-institut.de

ISSN 2510-3385

Autoren

Petra Heising und Lukas Weiden

Download

http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi252aph.pdf

Januar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung.....	1
1. Appell an Sozialgerichte.....	2
2. Widersprüche in der Rechtsprechung: Was ist wichtiger?	3
2.1 Die aktuellen lokalen Verhältnisse oder die Wohngeldtabelle?.....	3
2.2 Verfügbarkeit oder Bestandsmieten?.....	5
2.3 Nur einfacher Standard oder Bruttokaltmiete?.....	5
2.4 Methodenvielfalt oder konkrete Nachbesserungswünsche?	7
3. Fazit	8
4. Anhang	10
4.1 Höchstbeträge der Wohngeldtabelle „+ 10 %“ (Stand 2019)	10
4.2 Vergleich der Mietenstufe II mit den Angebotsmieten (Passau und Gera).....	11
4.3 NEU: Änderungen durch neue Wohngeldtabelle (Stand 2020).....	12
EMPIRICA WORKING PAPERS.....	14

KURZFASSUNG

Widersprüche in der Rechtsprechung lassen Jobcenter verzweifeln. Die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU-Mietobergrenzen) legen Leistungsträger fest. Das Ergebnis wird sozialgerichtlich überprüft: Es ist nachvollziehbar, wenn Sozialgerichte darauf achten, dass die Mietobergrenzen z. B. die **aktuellen und lokalen Verhältnisse des Wohnungsmarkts widerspiegeln**, dass sie den **gehobenen Standard ausschließen** und dass zu ihnen auch wirklich am Markt **Wohnungen anmietbar** sind.

Einige Sozialgerichtskammern akzeptieren aber nur Mietobergrenzen, die als **Bruttokaltmietengrenzen** formuliert sind, zu deren Herleitung **Bestandsmieten** verwendet wurden oder die den „**Höchstwerten der Wohngeldtabelle +10 %**“ entsprechen. **Das widerspricht sich:** Denn mit Bruttokaltmietengrenzen kann man den gehobenen Standard nicht zuverlässig ausschließen, zu Bestandsmieten lassen sich nicht immer Wohnungen aktuell anmieten und die Wohngeldtabelle spiegelt nicht die *aktuellen* Verhältnisse des Wohnungsmarkts wider. **Man kann also gar nicht alle Anforderungen gleichzeitig erfüllen!** Wer aber jedem Richter ein anderes Konzept vorlegt, hat keins mehr.

Zudem können Bedarfsgemeinschaften in Deutschland unterschiedlich gut wohnen – je nachdem, bei welcher Sozialgerichtskammer ihre Klage landet. Bedarfsgemeinschaften, die keine Klage einreichen, wohnen möglicherweise schlechter... Wen wundert es, wenn die Klageflut zu KdU-Fragen kein Ende nimmt?

Das empirica-Paper „Wie sozial können Sozialgerichte sein?“ appelliert an die zuständigen Sozialrichter: Bitte sprechen Sie mit Ihren Fachkollegen! Formulieren Sie, welches (machbare) Vorgehen Leistungsträger anwenden müssen, damit Mietobergrenzen rechtssicher von allen zuständigen Sozialgerichtskammern akzeptiert werden. Bei sich widersprechenden Forderungen beschränken Sie sich bitte auf die wichtigsten. Und bitte bedenken Sie die Konsequenzen Ihrer Urteile: Wenn Ihr Urteil (wie etwa der Verweis auf die Wohngeldtabelle) deutschlandweit verbindlich wäre, wäre im Sinne der Bedürftigen und anderer Niedrigeinkommensbezieher dann wirklich alles gut?!

Hilfreich wäre, wenn wieder die **Bedarfsdeckung** – nicht mehr die Methodik der Herleitung – **im Fokus der Rechtsprechung** stünden.

Das Paper sucht nach Lösungsansätzen und möchte zur Diskussion anregen.
Wir freuen uns über Fragen, Ergänzungen und Kommentare:

Dipl.-Volkswirtin Petra Heising
Tel. 0228/914 89-70
heising@empirica-institut.de

Dipl.-Volkswirt Lukas Weiden
Tel. 0228/914 89-90
weiden@empirica-institut.de

1. Appell an Sozialgerichte

In Deutschland gilt das Sozialstaatsprinzip („Die Starken helfen den Schwachen.“). Das Sozialgesetzbuch soll helfen, jedem ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Dazu zählt, dass für Hilfebedürftige die kompletten Wohnkosten von der öffentlichen Hand übernommen werden - jedenfalls soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Was diese Einschränkung bedeutet, hat der Gesetzgeber leider nicht präzisiert. Das Bundessozialgericht verlangt zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zumindest ein sog. schlüssiges Konzept. Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte. Diese versuchen das auch sehr gewissenhaft. Aber langsam kippt die Stimmung. Denn egal, was sie tun: Es gibt keine Rechtssicherheit. Es gibt kein Konzept zur Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, das von allen Sozialgerichten in Deutschland akzeptiert wird!

In der Praxis werden Angemessenheitsgrenzen meist als Mietobergrenzen ausgedrückt (genauer: als Nichtprüfungsgrenzen für erstattungsfähige Wohnkosten). Diese in Euro ausgedrückten Grenzen sollen das angemessene (untere) Segment vom nicht mehr angemessenen (oberen) Segment des Wohnungsmarkts trennen. Bei den Grenzen handelt es sich um Richtwerte, die es den Sachbearbeiter in den Jobcentern erleichtern sollen, über die Angemessenheit von Wohnkosten zu entscheiden. Einige Leistungsträger lassen dazu die Mieten analysieren, die vor Ort zur Anmietung einer bestimmten Wohnungsgröße im unteren, mittleren und oberen Segment aufzubringen sind und erkennen alle Nebenkosten als angemessen an, die nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Für Bedarfsgemeinschaften ist das gut: Sie können angemessen große Wohnungen des einfachen Standards anmieten und sicher sein, dass das Jobcenter sämtliche Kosten übernimmt (Grundmiete und Nebenkosten). Die Wohnbedarfe der Bedarfsgemeinschaften werden also gedeckt und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränkt. Der gesetzliche Auftrag ist damit erfüllt.

Doch es gibt keine Rechtssicherheit. Einige Sozialgerichtskammer akzeptieren dieses Vorgehen, andere verlangen etwas ganz anderes, je nach Kammer zum Beispiel:

- die Verwendung der Mieten vermieteter Wohnungen (**Bestandsmieten**) oder
- die Verwendung der **Bruttokaltmiete** (statt der Grundmiete) oder
- die alleinige Nutzung der „**Höchstbeträge der Wohngeldtabelle +10 %**“

Diese Forderungen **widersprechen** aber anderen sozialgerichtlichen Forderungen, z. B. dass Mietobergrenzen die **aktuellen** und **lokalen** Verhältnisse widerspiegeln sollen, dass sie den **gehobenen Standard ausschließen** sollen, dass zur ihnen Wohnungen aktuell **verfügbar** (d. h. anmietbar) sein müssen und dass Mietobergrenzen alle Bedarfsgemeinschaften **systematisch** gleich **behandeln** sollen. Leistungsträger können also gar nicht alle Anforderungen gleichzeitig erfüllen! Die ersten Landkreise geben nun auf: Nachdem sie zu ihrem Konzept jahrelang immer wieder Nachbesserungen geliefert und Gerichtsfragen beantwortet haben, schreibt ihnen die Gerichte nun doch zwingend die „Höchstbeträge der Wohngeldtabelle +10 %“ vor. Das hätte man einfacher haben können.

Daher hier ein **Appell an die zuständigen Sozialgerichte**: Bitte sprechen Sie mit Ihren Fachkollegen! Formulieren Sie, welches (machbare) Vorgehen Leistungsträger anwenden müssten, damit Mietobergrenzen rechtssicher von allen zuständigen Sozialgerichtskammern akzeptiert werden. Bei sich widersprechenden Forderungen beschränken Sie sich bitte auf die wichtigsten. Und dann direkt noch ein **zweiter Appell**: Bedenken Sie die Konsequenzen Ihrer Urteile. Wenn Ihr Urteil deutschlandweit verbindlich wäre, wäre dann im Sinne aller Bedürftigen und Niedrigeinkommensbezieher wirklich alles gut?!

2. Widersprüche in der Rechtsprechung: Was ist wichtiger?

Was Sozialgerichte einfordern, bevor sie Richtwerte anerkennen, ist für viele Leistungsträger nicht mehr nachvollziehbar. Es ist ohnehin schon schwierig genug, Wohnungen für Hilfeempfänger zu finden: Viele Vermieter vermieten lieber an Erwerbstätige, wie z. B. an berufstätige kinderlose deutsche Akademiker. Ausländer und Großfamilien haben es besonders schwer. Bei ohnehin knappem Wohnungsangebot ist es dann nicht förderlich, wenn Leistungsträger das Wohnbudget für Hilfeempfängern auch noch kürzen müssen, weil Sozialgerichte die vorgelegten Herleitungskonzepte nicht akzeptieren, sondern stattdessen die Berücksichtigung niedrigerer Bestandsmieten oder nur eine Verrechnung (statt voller Übernahme) der kalten Nebenkosten verlangen.

Das eigentliche Problem liegt in diesen Fällen weder am Wohnungsmarkt (denn es sind ja Wohnungen anmietbar, aber eben nur teure), noch an der Knauserigkeit der Kommunen (die ja bereit sind, die Höhe des KdU-Wohnbudgets an den hohen Angebotsmieten auszurichten). Das Problem sind die **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die sich aus der **unpräzisen Gesetzgebung** ergeben und die dazu führen, dass kein Konzept alle Forderungen gleichzeitig erfüllen kann. Damit findet jeder etwas, gegen das er klagen könnte – und jeder Richter einen Grund, warum er der Klage stattgibt. Im Ergebnis können Jobcenter es gar nicht richtig machen!

2.1 Die aktuellen lokalen Verhältnisse oder die Wohngeldtabelle?

Es ist zum Beispiel beliebte Praxis, als Angemessenheitsgrenzen nur die „**Höchstbeträge der Wohngeldtabelle +10 %**“ zu akzeptieren, wenn man ein Konzept für „nicht schlüssig“ hält.¹ Einerseits sollen Angemessenheitsgrenzen zwar die „**aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**“ wiedergeben, andererseits verlangen Gerichte aber die Verwendung der Wohngeldtabelle. **Das widerspricht sich**. Denn die Wohngeldtabelle enthält für ganz Deutschland nur sieben (bis 2019 nur sechs) **Mietenstufen**. Die Werte werden nur alle vier bis fünf, in Zukunft auch alle zwei Jahre aktualisiert, und bis sie dann veröffentlicht sind, vergeht vermutlich ein weiteres Jahr. Die Herleitung dieser Werte bleibt im Dunkeln (Datenquelle, Erhebungszeitraum, Stichprobengröße). Insbesondere ist unklar, ob vor Ort zu diesen Mieten auch heute noch Wohnungen anmietbar sind und welchen Wohnstandard diese haben. Die Werte der Wohngeldtabelle bilden also **weder die aktuellen noch die lokalen Verhältnisse** richtig ab. Für Wohngeldempfänger, die einen Mietzuschuss zur bewohnten Wohnung bekommen sollen, spielt das ja auch keine Rolle – für Bezieher von Kosten der Unterkunft, die umziehen müssen, aber schon! Das kann auch der sog. Sicherheitszuschlag von 10 % nicht heilen, den Sozialgerichten willkürlich hinzuaddieren, wie folgendes Beispiel zeigt.

Die Städte Passau und Gera liegen lt. Wohngeldtabelle 2019 beide in Mietenstufe II. In beiden Städten gelten also die gleichen Höchstbeträge der Wohngeldtabelle, nämlich 351 Euro bruttokalt für einen Ein-Personen-Haushalt (Abbildung 1). Zuzüglich +10 % sind das in beiden Städten **386 Euro bruttokalt**. Doch die aktuellen Mieten **anmietbarer** Wohnungen sind in Passau viel höher als in Gera: Während man für die Neuanmietung einer 45-m²-Wohnung in **Passau im Mittel 480 Euro** an Bruttokaltmiete aufwenden muss, sind es in **Gera nur 320 Euro** (Abbildung 2, vgl. 50. Perzentil der unteren Linie).

¹ Schon 2016 gab ein Fünftel der befragten Kommunen an, auf die Höchstbetragstabelle des Wohngeldes zurückzugreifen. Vgl. Forschungsbericht 478 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS), 30.11.2016, dort S. 47.

Wenn Sozialgerichte nun Leistungsträger überall in Deutschland dazu verpflichten, Unterkunftskosten bis zur Höhe der „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“ zu finanzieren, können 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in **Passau** nur die **billigsten 10 %** der anmietbaren 45-m²-Wohnungen vor Ort anmieten, in **Gera aber 95 %** (vgl. Abbildung 2), – also praktisch alle! Das lässt sich kaum rechtfertigen – zumal sich vermutlich nicht *alle* Mieter in Gera 95 % der anmietbaren Wohnungen leisten können, sondern nur *Mieter*, solange sie *arbeitslos* sind und ihre Miete vom Jobcenter erstattet bekommen. Einerseits soll also für Hilfeempfänger **ein gehobener Standard** ausgeschlossen werden, andererseits wird auf die Werte der „Wohngeldtabelle +10 %“ verwiesen (zu denen wie in Gera teilweise 95 % der verfügbaren angemessen großen Wohnungen angemietet werden können). **Das widerspricht sich.** Denn wenn praktisch das gesamte Wohnungsangebot finanziert wird, werden die Bedarfe der Unterkunft eben gerade nicht mehr auf ein angemessenes Maß beschränkt, sondern es werden de facto **alle** angebotenen Wohnstandards finanziert.

Paradoxerweise werden Konzepte manchmal schon deshalb nicht als schlüssig bezeichnet, weil sie von vornherein einen Anteil festlegen, der anmietbar sein soll (z. B. 33 %). Dies wird seitens einiger Sozialgerichte als zu willkürlich angesehen. Gerade deshalb verweisen sie dann auf Werte, die für eine Stadt 10 % und für eine andere Stadt 95 % ausmachen! Ja mehr noch: Selbst in der gleichen Stadt darf man dann je nach Haushaltgröße mehr oder weniger gute Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten: 5-Personen-Haushalte in Passau zum Beispiel nicht mal 10 %, sogar nur 3 % (vgl. Abbildung 2, obere Linie)! Mit anderen Worten: Wenn der Ansatz eines Leistungsträgers, 33 % der anmietbaren Wohnungen zu finanzieren, als „nicht schlüssig“ bezeichnet wird, wird einem Kläger zwar Recht gegeben, aber im Ergebnis wird ihm – mit Verweis auf die „Wohngeldtabelle +10 %“ – eine **noch niedrigere** Mietobergrenze zugestanden als die, gegen die er geklagt hat!

Weitere Verwerfungen entstehen durch die **Sprunghaftigkeit der Wohngeldwerte** bei Aktualisierungen: Ab Januar 2020 zählt Gera nur noch zur Mietenstufe I, Passau aber zur Mietenstufe III – und das, obwohl sich in beiden Städten die öffentlich inserierten Mieten im letzten Jahr kaum verändert haben (vgl. Seite 12).

Hinzu kommen bürokratische Hürden und verschwendete Steuergelder: Leistungsträger dürfen nicht von *vornherein* die Wohngeldtabelle verwenden. Sie müssen zunächst zumindest *versuchen*, Mietobergrenzen nach einem schlüssigen Konzept herzuleiten, das die aktuellen lokalen Verhältnisse abbildet. Erst wenn dieser Versuch vor Gericht scheitert, wenn das Gericht (mehrere Male) Rückfragen und Datenanforderungen gestellt hat und (mehrere Male) Nachbesserungen eingefordert hat, und wenn all die Antworten und Nachbesserungen keinen Erfolg hatten und das Gericht schließlich *selbst* auf die Wohngeldtabelle verweist – erst dann dürfen Leistungsträger sie verwenden. Diese Reihenfolge ist theoretisch zwar geboten, führt in der Praxis aber häufig nur zu einer unbestimmten Zielrichtung sozialgerichtlicher Nachfragen, ohne dass es zu einer Entscheidung käme. Die entsprechend langen Verfahrensdauern führen zu einer weiteren Ungerechtigkeit: Es müssen offenbar erst viele Arbeitsstunden in die Erstellung und Überarbeitung eines Konzepts fließen und mehrere Jahre verstreichen, bis ein Urteil vorliegt. Der klagende Haushalt wohnt solange immer noch zu teuer (z. B. auf zu viel Wohnfläche), ohne dass der Leistungsträger ihn zur Kostensenkung auffordern kann. Da es dem Leistungsträgern durch Widersprüche in der Rechtsprechung aber unmöglich ist, sämtliche Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen, sind den Klägern und ihren Anwälten Tür und Tor geöffnet: Wer klagt, bekommt Recht und darf (vorerst) wohnen bleiben. Wer nicht klagt, dem wird die Leistung (sofort) gekürzt.

Fazit: Hilfreich wäre, wenn **Sozialgerichte** alle Möglichkeiten der Rechtsprechung ausnutzten, um Leistungsträger nicht bei jeder Unstimmigkeit direkt *auf die Wohngeldtabelle verweisen* zu müssen. Sie könnten ihren Fokus z. B. wieder auf die „**Bedarfsdeckung** unter den aktuellen lokalen Verhältnisse“ richten. Solange Leistungsträger nachweisen können, dass angemessene Wohnungen zur Mietobergrenze aktuell anmietbar sind, ist die Mietobergrenze doch gut gewählt. Denn grundsätzlich kann der Wohnbedarf mit ihr ja gedeckt werden. Die Besonderheiten des Einzelfalls bleiben davon ja unberührt: Ausnahmen nach oben sind immer möglich. Hilfreich wäre dafür, wenn der **Gesetzgeber** präziserte, was er unter einer „angemessenen“ Wohnung versteht. Dann ließe sich leichter überprüfen, ob eine solche zur derzeitigen Mietobergrenze anmietbar ist.

2.2 Verfügbarkeit oder Bestandsmieten?

Einerseits sollen Leistungsträger nachweisen, dass zur ermittelten Angemessenheitsgrenze auch tatsächlich Wohnungen aktuell **verfügbar** sind, andererseits wird verlangt, bei ihrer Ermittlung **Bestandsmieten** zu berücksichtigen. **Das widerspricht sich.** Denn **Bestandsmieten sind die Angebotsmieten von gestern.** Es handelt sich um die Mieten vermieteter Wohnungen, in welche aktuell **niemand einziehen** kann und die eben gerade **nicht verfügbar** sind. (Sobald die Wohnung wieder frei wird, kann der Vermieter eine andere Miete verlangen.) Fest steht, dass ein Haushalt, der zur Kostensenkung durch Umzug aufgefordert wird, ausschließlich die **Mieten von verfügbaren Wohnungen** zur Auswahl hat (aus denen er eine angemessene auswählen muss). Dennoch bestehen einige Sozialgerichte auf die Berücksichtigung von Bestandsmieten, und das wörtlich selbst dann, wenn dies zulasten der Bedarfsgemeinschaften geht. **Fazit:** Hilfreich wäre, wenn Leistungsträger die Miethöhe *vermieteter* Wohnungen nicht unbedingt berücksichtigen *müssten*. Denn Bestandsmieten liegen bei schnell steigenden Mieten besonders weit unterhalb der Angebotsmieten. Wenn sie in die Richtwertermittlung einfließen *müssen*, liegen die Richtwerte *in Regionen mit schnell steigenden Mieten* besonders niedrig. Damit ist die Verfügbarkeit aber gerade dort nicht immer gegeben.

2.3 Nur einfacher Standard oder Bruttokaltmiete?

Einerseits sollen Mietobergrenzen ausdrücklich **nur einen einfachen Standard** finanzieren, andererseits müssen sie unbedingt an der **Bruttokaltmiete** festgemacht werden (also an der Nettokaltmiete zzgl. der kalten Nebenkosten). **Das widerspricht sich.** Denn die kalten Nebenkosten sagen nichts über die Wohnqualität aus: Sie bestehen zu rund 20 % aus der Grundsteuer (deren Hebesatz die Kommunen festlegen) und Versicherungsbeiträgen (die vom Vermieter bestimmt werden).² Wenn es eine Bruttokaltmietengrenze gibt, können in Gemeinden mit niedriger Grundsteuer **auch Wohnungen des gehobenen Standards als angemessen** gelten – während umgekehrt, im gleichen Vergleichsraum Kommunen mit höherer Grundsteuer noch nicht einmal alle Wohnungen des einfachen Standards als angemessen gelten (weil ja die hohe Grundsteuer schon einen Teil der angemessenen Bruttokaltmiete aufbraucht).

² Vgl. Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland (Daten 2017): www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1579184696&hash=3ec0f8467ad72417b99986f73ac7b934e512b470&file=fileadmin/pdf/bks/2017/BKS_AJ2017_BRD.jpg Die Summe der Einzelpositionen beträgt 2,69 Euro/m², davon 1,03 Euro/m² für Heizung und Warmwasser. Von den verbleibenden kalten Nebenkosten (1,66 Euro/m²) entfallen 0,37 Euro/m² (22 %) auf Grundsteuer und Versicherungsbeiträge.

Zudem soll das Konzept die **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung **decken**, andererseits reicht es einigen Sozialgerichten aus, dass **Nebenkosten lediglich bis zur durchschnittlichen Höhe** (wie sie z. B. der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds ausweist) anerkannt werden. **Das widerspricht sich**. Denn für rund die Hälfte aller Wohnungen fallen höhere Nebenkosten an als nur der Durchschnitt – so die Definition von Durchschnitt. Wenn also Sozialgerichte auf die Anwendung der Bruttokaltmiete als Prüfungsschema bestehen, *dürfen* Leistungsträger die Nebenkosten nicht in voller Höhe übernehmen (auch nicht bis zur Nichtprüfungsgrenze), sondern sie *müssen* sie mit der Grundmiete verrechnen. Das geht zu Lasten der Bedürftigen. Die Sozialgerichte überprüfen dabei einerseits mit sehr viel Aufwand und **Akribie** die Daten und Auswertungen zu den **Grundmieten**, andererseits akzeptieren sie, wenn danach kalte **Nebenkosten** einfach **pauschal** hinzuaddiert werden, ohne zu prüfen, wie *diese* Werte entstanden sind und ob Wohnungen auch zu *diesen Nebenkosten* überhaupt am Markt verfügbar sind. **Auch das widerspricht sich**.

Die Bruttokaltmiete bringt noch ein anderes Problem mit: Einerseits sollen Leistungsträger die **Verfügbarkeit** angemessener Wohnungen durch konkrete Wohnungsinserate nachweisen, andererseits ist zu keinem Wohnungsangebot die letzte **Bruttokaltmiete bekannt**. **Das widerspricht sich**. Denn in einem Wohnungsangebot wird zwar immer die Nettokaltmiete genannt, aber nicht unbedingt die Nebenkostenhöhe. Und selbst in Inseraten, in denen Nebenkosten beziffert werden, handelt es sich immer nur um die verlangten **Abschlagszahlungen**. Denn die Jahresabrechnung liegt ja noch nicht vor, und niemand weiß, wieviel Allgemeinstrom zu welchen Strompreisen im nächsten Jahr von der Hausgemeinschaft verbraucht wird. Hinsichtlich der Bruttokaltmiete sind vor Einzug also bestenfalls die verlangten Abschlagszahlungen erkennbar. Und selbst nach diesen kann man nur schwer suchen, weil Immobilienportale kein Suchfeld „kalte Nebenkosten“ oder „Bruttokaltmiete“ haben. Ein **Verfügbarkeitsnachweis** angemessener Bruttokaltmieten ist also praktisch gar nicht möglich.

Aber auch **für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften** sind Bruttokaltmietengrenzen **schwierig und risikoreich**: Auch ihnen ist es kaum möglich, unter den Wohnungsangeboten in einer Stadt eine Wohnung mit angemessener Bruttokaltmiete zu finden! Sie müssen jeden Vermieter einzeln anrufen und die Höhe der Abschlagszahlungen für (nur kalte!) Nebenkosten erfragen. Und selbst dann bleibt das **Risiko**, dass die Jahresabrechnung später höher ausfällt als die Summe der Abschlagszahlungen. Wenn die angemessene Bruttokaltmiete schon durch die Abschlagszahlungen ausgeschöpft wird, führt jeder **Nachzahlungsbetrag** zu unangemessenen Unterkunftskosten. Entweder die Jobcenter erstatten dann (entgegen des gesetzlichen Auftrags) auch unangemessen hohe Unterkunftskosten – oder die Bedarfsgemeinschaften müssen den Nachzahlungsbetrag (ohne ihr Verschulden) aus dem Regelsatz zahlen oder sich mit einer reduzierten (nicht bedarfsdeckenden) Wohnungsgröße und/oder Wohnqualität zufriedengeben.

Fazit: Hilfreich wäre, wenn Leistungsträger zugunsten der Bedürftigen Nebenkosten auch *in voller Höhe* übernehmen dürften (z. B. bei hohen Grundsteuern), statt gezwungen zu werden, sie durch *starre Bruttokaltmietengrenzen* deckeln zu müssen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden auch dann noch auf ein angemessenes Maß begrenzt, wenn Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete definiert wird und Nebenkosten bis zur Nichtprüfungsgrenze in voller Höhe übernommen werden. Auffallend hohe Nebenkosten können im Einzelfall überprüft werden. Denn aus Fehlern in der Abrechnung oder bei teuren Versicherungsabschlüssen des Vermieters trifft den Mieter kein Verschulden. Dann erfüllt auch eine volle Übernahme den gesetzlichen Auftrag.

2.4 Methodenvielfalt oder konkrete Nachbesserungswünsche?

Einerseits wird ein Konzept bereits als schlüssig angesehen, wenn mathematisch-statistische **Grundsätze beachtet** werden (so die ursprüngliche Definition eines „schlüssigen Konzepts“³), andererseits werden dennoch sehr **genaue Vorgaben** gemacht, welche Daten unbedingt einfließen müssen (z. B. Bestandsmieten) - ohne wiederum zu sagen, *wie* diese ausgewertet und gewichtet werden sollen.⁴ Auch der Gesetzgeber verfährt so unpräzise (vgl. § 22c SGB II). **Das widerspricht sich.** Denn es gibt verschiedene Methoden, das als angemessen angesehene Marktsegment zu definieren. Die verfügbaren Daten zum Wohnungsmarkt unterscheiden sich regional: Manche Städte haben Wohnungsunternehmen, manche einen Mietspiegel, manche haben leicht auswertbare Jobcenterdaten, manche weder noch. Daher ist es sinnvoll, Methodenvielfalt zuzulassen. Jede Methode, die den *aktuellen lokalen* Wohnungsmarkt betrachtet, ist gut – und auf jeden Fall besser als die Wohngeldtabelle!

Dabei gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (die z. B. die Zahl der Arbeitslosen enthält). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen zum Schluss, welchem Perzentilwert der anmietbaren Wohnungen dies entspricht. Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Solange zu den Grenzen bedarfsdeckende Wohnungen anmietbar sind, sind diese Konzepte alle gut. Warum sagt das keiner?

Einige sozialgerichtliche Kammern verlangen auch, dass erst **alle Wohnwertmerkmale** erhoben werden müssten, bevor ein Perzentil gesetzt wird. Dabei übersehen sie, dass eine Erhebung *aller* Wohnwertmerkmale (wie Südausrichtung, Helligkeit, Grundriss, usw.) nicht leistbar ist. Vor allem aber übersehen sie, dass selbst wenn alle Wohnwertmerkmale bekannt *wären*, die Angemessenheitsgrenze noch nicht klar wäre: Eine Bewertung, welche Wohnungen dem einfachen und welche dem gehobenen Standard zuzurechnen sind (und bei welchem Perzentil der Angebotsmieten die Grenze verläuft), stände dann immer noch aus. Einerseits bezweifeln einige Sozialgerichte, dass die Miete einer Wohnung deren **Wohnstandard widerspiegelt** und dass sich über die Wahl eines Preisperzentils die Wohnungen einfache Standards identifizieren lassen, andererseits akzeptieren sie als Angemessenheitsgrenze völlig anstandslos eine **Mietobergrenze**. **Das widerspricht sich.** Denn eine Mietobergrenze würde ja gar nichts über die Angemessenheit aussagen, wenn die Miete nichts mit dem Wohnstandard zu tun hätte.

Hinzu kommen Anforderungen mit teils fragwürdiger Zielsetzung, die von Leistungsträgern nicht in vertretbarem Aufwand zu leisten sind. Hier ein paar Beispiele: Wie soll man den Beweis liefern, dass alle ausgewerteten Wohnungen ein **WC haben?** (Alle Vermieter anrufen? Alle Wohnungen besichtigen?) Und was ist der Erkenntnisgewinn, wenn lt. Zensus ohnehin 99,3 % der Mietwohnungen ein WC haben? Und wie soll man alle ausgewerteten **Wohnungsanzeigen „im Original“** dem Gericht zuschicken? Wie macht man das, wenn es sich um mehrere Tausend Inserate handelt? Und welchen Zweck verfolgt ein Gericht, das darum bittet, eine **Datenbank auszudrucken** und dem Gericht zukommen zu lassen? Wäre es nicht zweckmäßiger, nur einen Online-Zugang zu erbitten?

³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁴ Zu Rückmeldungen von Sozialgerichten vgl. empirica-Paper Nr. 235 - Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen.

Fazit: Die Sozialgerichte können von Leistungsträgern buchstäblich alles Mögliche und Unmögliches verlangen. Sie sitzen naturgemäß und richtigerweise am längeren Hebel. Hilfreich aber wäre, wenn sie die Wohnungssuchenden und den relevanten Wohnungsmarkt mehr im Fokus hätten: Solange diese zu den ermittelten Mietobergrenzen angemessene Wohnungen finden können, wird ihr Wohnbedarf gedeckt und der gesetzliche Auftrag wird erfüllt. Dann muss es doch auch einmal „gut sein“.

3. Fazit

Der **Gesetzgeber** hat leider ein unpräzises Gesetz erlassen: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 Abs. 1 SGB II) schafft einen Gestaltungsspielraum, aber auch Rechtsunsicherheit. Der Gesetzgeber könnte es Leistungsträgern und Sozialgerichten einfacher machen, wenn er statt der Angemessenheit wieder die **Bedarfsdeckung** in den Vordergrund stellte: Wenn er also definierte, was Leistungsträger *mindestens* finanzieren müssen, statt zu betonen, was sie *höchstens* finanzieren dürfen („sofern angemessen“). Eine Aufzählung möglicher Datenquellen ohne Zielrichtung reicht nicht!⁵ Es fehlt eine Definition, was überhaupt unter einer „angemessenen Wohnung“ zu verstehen ist, die finanziert werden muss!⁶ Je konkreter die gesetzlichen Vorgaben formuliert sind, umso leicht können Sozialgerichte ihre Einhaltung überprüfen.

Die **sozialgerichtliche Rechtsprechung** darf nicht zur Folge haben, dass Leistungsträger nicht auch großzügig sein dürfen (z. B. indem sie niedrigere Bestandsmieten ignorieren). Die wichtige Frage vor Sozialgerichten zur Bedarfsdeckung ist die Frage, ob Mietobergrenzen *zu niedrig* sind. Ob man Wohnungen aktuell dazu anmieten kann, kann ein Sozialgericht leicht selbst online überprüfen oder durch Leistungsträger nachweisen lassen. Eine Auseinandersetzung mit dem Konzept der Herleitung ist dafür nicht erforderlich! Leistungsträger, die die **Verfügbarkeit** angemessener Wohnungen in den Vordergrund stellen, sollten nicht mit dem Verweis auf die Nicht-Schlüssigkeit des Konzepts auf die „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“ verwiesen werden. Denn zu diesen Werten ist eine Verfügbarkeit des einfachen Standards eben *nicht* deutschlandweit gegeben.

Leistungsträger sind darauf angewiesen, dass ihre Angemessenheitsgrenzen vom Gericht anerkannt und damit durchsetzbar werden. Ohne Anerkennung können sie ihren gesetzlichen Auftrag nicht erfüllen: Sie *können* die Unterkunftsbedarfe nicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Im Gegenteil: Sie müssen die Unterkunfts-kosten bis zur Entscheidung *in voller Höhe* übernehmen, egal wie hoch sie sind!⁷ Damit profitieren Bedarfsgemeinschaften, die zu groß und zu teuer wohnen und dennoch klagen, gegenüber solchen Bedarfsgemeinschaften, die die (unbestätigten) Mietobergrenzen ernstnehmen, indem sie sich in der Wohnfläche einschränken oder Überschreitungen aus dem Regelsatz zahlen. Nur wer klagt, wohnt besser! Ist das sozial?

⁵ § 22c SGB II (1) listet nur Datenquellen auf, ohne zu präzisieren, wie diese zur Bedarfsdeckung beitragen können: „Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere 1. Mietspiegel und qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken und 2. geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert berücksichtigen.“

⁶ Der Gesetzgeber könnte wenigstens eine Mindestgröße und -qualität definieren, z. B. so: Der Wohnbedarf eines 1-Personen-Haushalts wird gedeckt, wenn er mindestens eine 45-m²-Wohnung in der Nähe seiner bisherigen Wohnung anmieten kann, die zu einer vergleichbaren Miete (also auch zu einem vergleichbaren Standard) angeboten wird wie ein gewisser Teil *aller* vor Ort anmietbaren Wohnungen dieser Größe (z. B. wie ein Drittel).

⁷ Selbst bei Deckelung durch die „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“ müssten teilweise immer noch 90 % der öffentlich inserierten Wohnungen vor Ort finanziert werden (vgl. Abbildung 4).

Erfreulicherweise richten **einige Sozialgerichte** den Fokus wieder auf das **Ergebnis**. Sie betonen, dass nur zu prüfen sei, ob sich mit der Angemessenheitsgrenze die Unterkunftsbedarfe decken lassen (SG Gelsenkirchen Urteil v. 1.3.2017 - S 36 AS 1939/16):

*„Zur Überzeugung der Kammer ist zu prüfen, ob die von dem Leistungsträger ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, in dem streitgegenständlichen Bedarfszeitraum **eine andere, bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung anzumieten**. (...) Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher **systematische Ermittlungen und Bewertungen** (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) **unerheblich**. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen **Bedarf für die Unterkunft** - ggf. nach einem Umzug - unter voller Übernahme der hierfür anfallenden Kosten **zu decken** und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) **als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf**. Umgekehrt wäre das Konzept nicht schlüssig, wenn die konkrete Angemessenheit zu verneinen wäre.“ [Hervorhebungen von empirica].*

Auch das **LSG NRW** begründet die Schlüssigkeit so (Urteil v. 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18):

*„Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die **aktuellen Verhältnisse** des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser **realitätsgerecht ermittelt** wurde, und ist daher ein ‚**schlüssiges Konzept**‘. (...) Das hier gegebene **Außerachtlassen von Bestandsmieten** ist von der (...) Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer **Wohnungssuche** auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind ...“ [Hervorhebungen von empirica].*

Wenn so alle Sozialgerichte vor allem die **aktuellen Verhältnisse** und die **Situation der Wohnungssuchenden** im Blick hätten, wären viele Probleme gelöst: Bedarfsgemeinschaften müssten gar nicht erst klagen (sie könnten ja angemessene Wohnungen finden), es gäbe Rechtssicherheit und eine Gleichbehandlung aller Bedarfsgemeinschaften. Alle Haushaltsgrößen in allen Regionen Deutschlands könnten eine angemessen große Wohnung des einfachen Standards vor Ort anmieten und sicher sein, dass das Jobcenter sämtliche Kosten übernimmt (Grundmiete und Nebenkosten).

Hilfreich wäre also, wenn Sozialgerichte u. a. **auch** Konzepte akzeptieren könnten,

- die die angemessenen Höchstmieten allein anhand der Mieten festmachen, mit denen sich auch *Wohnungssuchende* konfrontiert sehen (**Angebotsmieten**);
- die die Angemessenheit allein an der Miete festmachen, die den *Wohnstandard* widerspiegelt (**Nettokaltmiete**); und
- nach denen die *Nebenkosten in voller Höhe* (lt. Jahresabrechnung) finanziert werden, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**).

Insgesamt wäre es zielführend, wenn Sozialgerichte wieder in erster Linie prüfen, ob zur gültigen Mietobergrenze angemessene Wohnungen aktuell vor Ort anmietbar sind – **egal, wie die Grenzen hergeleitet wurden!** Bei Härtefällen kann man dann im Einzelfall immer noch großzügig sein. Das ist sozial!

4. Anhang

4.1 Höchstbeträge der Wohngeldtabelle „+ 10 %“ (Stand 2019)

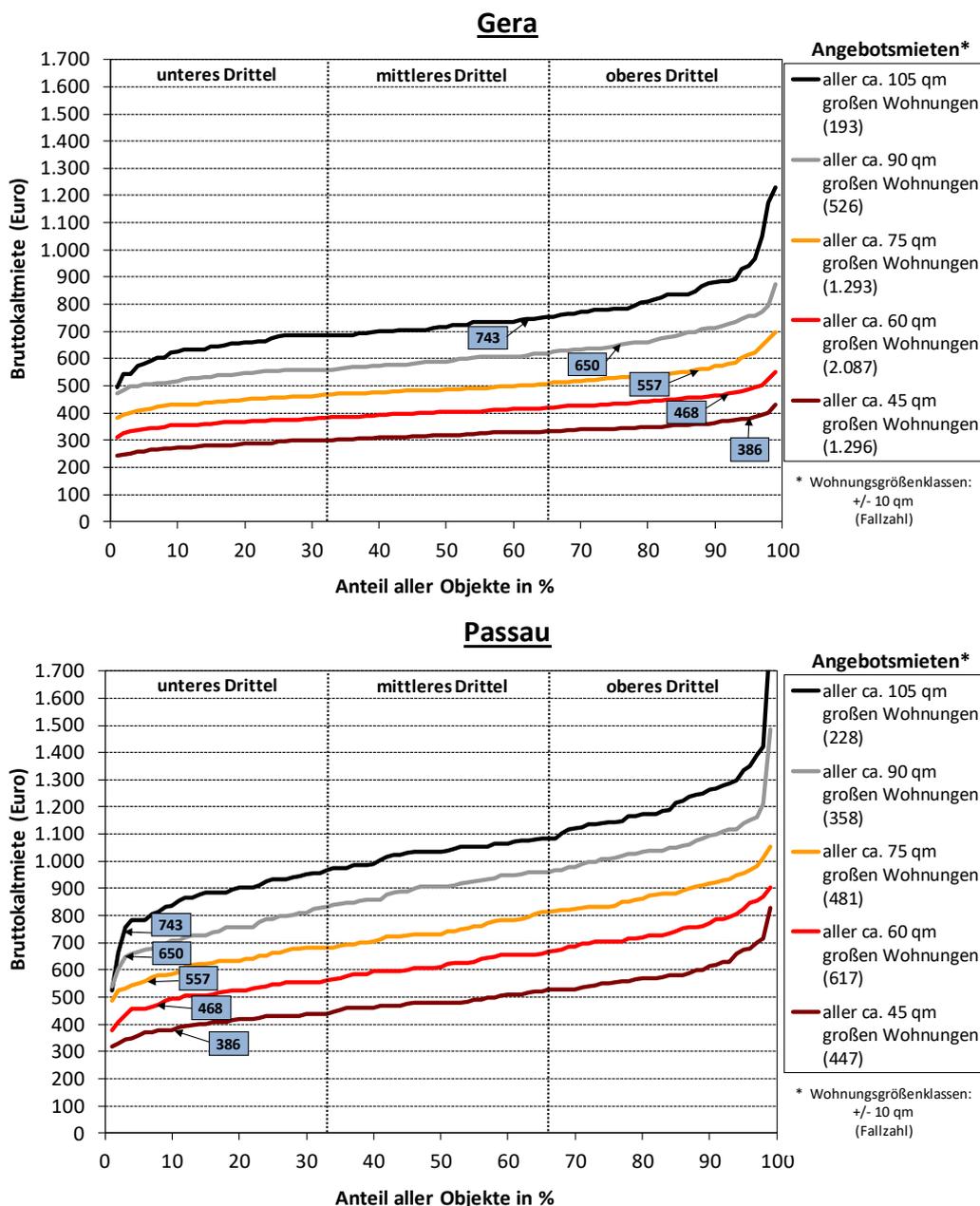
Abbildung 1: Höchstbeträge gemäß Wohngeldtabelle (Stand 2019)

Höchstbetrag in Euro ab 1. Januar 2016					
Mieten- stufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder				
	1	2	3	4	5
I	312	378	450	525	600
II	351	425	506	591	675
III	390	473	563	656	750
IV	434	526	626	730	834
V	482	584	695	811	927
VI	522	633	753	879	1.004
Höchstbetrag in Euro "+ 10%"					
Mieten- stufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder				
	1	2	3	4	5
I	343	416	495	578	660
II	386	468	557	650	743
III	429	520	619	722	825
IV	477	579	689	803	917
V	530	642	765	892	1.020
VI	574	696	828	967	1.104

Quelle: Wohngeldgesetz (§§ 9 und 12): Höchstbeträge für Miete und Belastung als Bruttokaltmiete; eigene Berechnung, eigene Darstellung **empirica**

4.2 Vergleich der Mietenstufe II mit den Angebotsmieten (Passau und Gera)

Abbildung 2: Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen und Vergleich mit „Höchstwert der Wohngeldtabelle +10 %“ (Mietenstufe II)



* Bruttokaltmiete hier geschätzt: Spektrum der öffentlich inserierten Nettokaltmieten zzgl. der durchschnittlichen kalte Nebenkosten lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes für Deutschland (1,76 Euro/m²).
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Kalenderjahr 2018; Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes (Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019), Wohngeldtabelle (seit 1.1.2016), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

Lesehilfe (vgl. untere Linien): Öffentlich inserierte 45-m²-Wohnungen kosten in Gera **250-420 Euro** und in Passau **300-800 Euro** bruttokalt. Beim Verweis auf die „Wohngeldtabelle +10 %“ werden einem 1-Personen-Haushalt aber in beiden Städten **386 Euro** bruttokalt finanziert (Mietenstufe II für einen 1-Personen-Haushalt: 351 Euro zzgl. 10 %).

4.3 NEU: Änderungen durch neue Wohngeldtabelle (Stand 2020)

Abbildung 3: Höchstbeträge gemäß Wohngeldtabelle (Stand 2020)

Höchstbetrag in Euro ab 1. Januar 2020						Höchstbetrag in Euro "+ 10%"					
Mieten- stufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder					Mieten- stufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder				
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
I	338	409	487	568	649	I	372	450	536	625	714
II	381	461	549	641	732	II	419	507	604	705	805
III	426	516	614	716	818	III	469	568	675	788	900
IV	478	579	689	803	918	IV	526	637	758	883	1.010
V	525	636	757	884	1.010	V	578	700	833	972	1.111
VI	575	697	830	968	1.106	VI	633	767	913	1.065	1.217
VII	633	767	912	1.065	1.217	VII	696	844	1.003	1.172	1.339

Quelle: Wohngeldgesetz (§§ 9 und 12): Höchstbeträge für Miete und Belastung als Bruttokaltmiete; eigene Berechnung, eigene Darstellung **empirica**

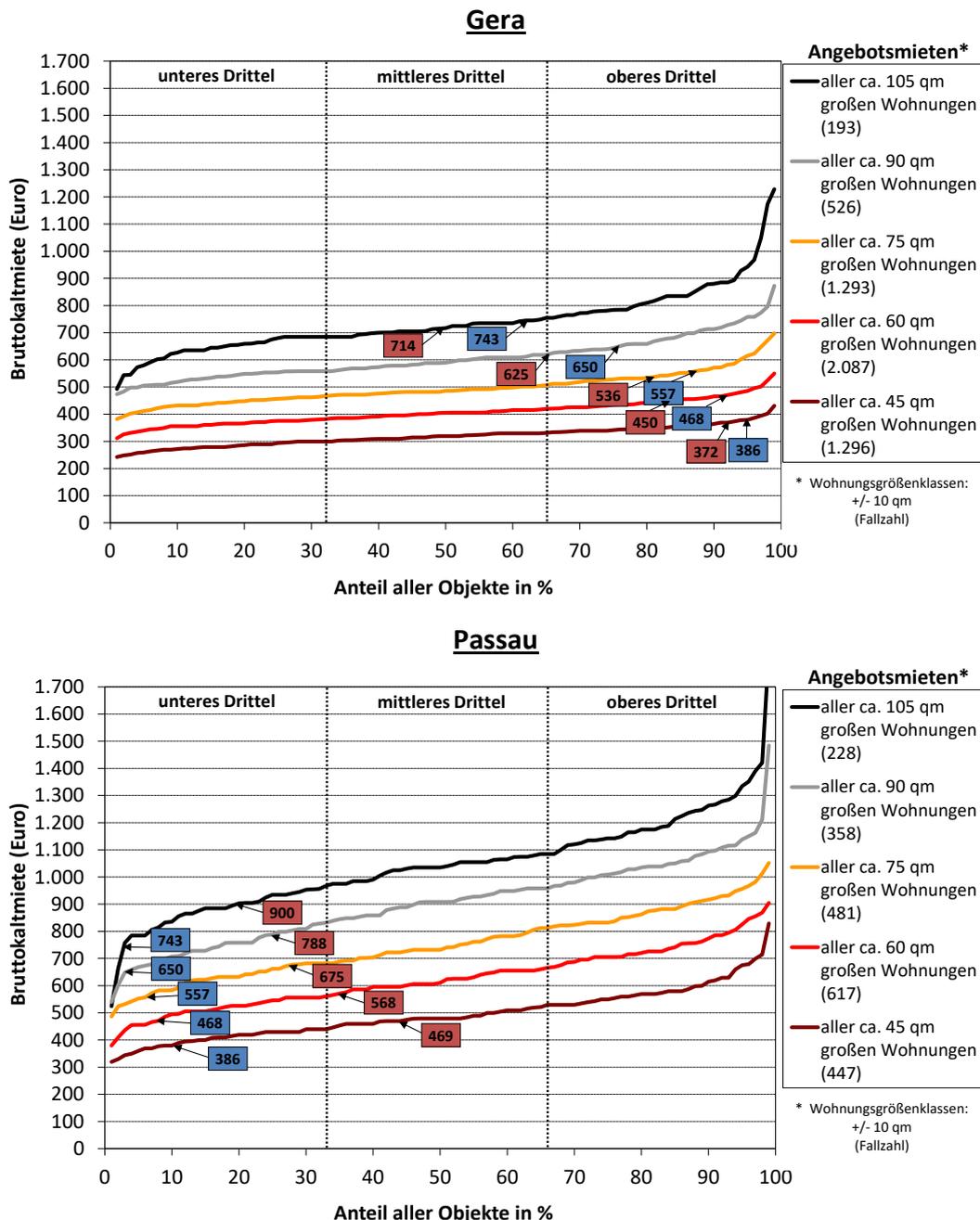
Bei der Aktualisierung der Wohngeldtabelle zum 1.1.2020 wurden nicht nur die Werte der Wohngeldtabelle geändert (vgl. Abbildung 3 zu Abbildung 1), sondern auch die Zuordnung der Mietenstufen (statt zu **Mietenstufe II** zählt Passau nun zu **Mietenstufe III** und Gera zu **Mietenstufe I**). (*Nachrichtlich:* Das Mietspektrum öffentlich inserierter Wohnungen hat sich in beiden Städten zwischen 2018 und 2019 kaum verändert: Nur die Mieten für größere Wohnungen (ab 100 m²) liegen in beiden Städten inzwischen etwas höher.)

Bei Anwendung der „Höchstbeträge der Wohngeldtabelle +10 %“ hat die **Aktualisierung der Wohngeldtabelle** zum Januar 2020 folgende **Auswirkungen** (Abbildung 4):

- 5-Personen-Haushalten in Passau wird schlagartig +153 Euro mehr gezahlt, während 5-Personen-Haushalten in Gera -29 Euro bruttokalt weniger Geld erhalten - trotz der auch in Gera in diesem Segment gestiegenen Mieten.
- 1-Personen-Haushalten in Gera werden ebenfalls geringere Wohnkosten gezahlt als bisher (statt 386 jetzt nur noch 372 Euro bruttokalt), womit sie aber dennoch weiterhin über 90 % aller öffentlich inserierten Wohnungen dieser Größe vor Ort anmieten könnten – also immer noch fast alle!
- In Passau werden 1-Personen-Haushalten aber nun um +83 Euro *höhere* Wohnkosten gezahlt (statt 386 nun 469 Euro bruttokalt). Damit könnten 1-Personen-Haushalte in Passau, denen bis Dezember 2019 nur 10 % der anmietbaren Wohnungen finanziert wurde, plötzlich ab Januar 2020 nun fast 50 % aller Wohnungen anmieten (Abbildung 4 unten). Neue Bedarfsgemeinschaften dürften in Passau also deutlich besser wohnen als Bedarfsgemeinschaften, die schon länger im Bezug sind. (Bleibt zu hoffen, dass bei der nächsten Wohngeldreform Passau nicht wieder herabgestuft wird. Sonst müssten auch die neuen Bedarfsgemeinschaften wieder umziehen....).

Fazit: Die Werte der Wohngeldtabelle sind **als Angemessenheitsgrenzen völlig ungeeignet**, weil die aktuelle Anmietbarkeit bei ihrer Festlegung keine Rolle spielt.

Abbildung 4: Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen und „Höchstbeträge der Wohngeldtabelle +10%“ (blau: 2019, rot: 2020):
 Passau (bisher Mietenstufe II, nun III) und Gera (bisher II, nun I)**



* Bruttokaltmiete hier geschätzt: Spektrum der öffentlich inserierten Nettokaltmieten zzgl. der durchschnittlichen kalte Nebenkosten lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes für Deutschland (1,76 Euro/m²).

** Kästchen: Werte zur jeweiligen Mietenstufe (rot: Stand 2020; blau: Stand 2019 = Abbildung 2)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Kalenderjahr 2018; Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes (Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019), Wohngeldtabelle, eigene Berechnung, eigene Darstellung.

EMPIRICA WORKING PAPERS

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

Nr.	Autor, Titel
252a	Heising, P. und Weiden, L. (2020), Wie sozial können Sozialgerichte sein? Widersprüche in der Rechtsprechung lassen Jobcenter verzweifeln: Appell an die Sozialgerichte, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen
251	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
250	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
249	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
248	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
247	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
246	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
245	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
244	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
243	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
242	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
241	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
240	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
239	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
238	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
237	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
236	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietpiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?

-
- [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 beengt 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), Unterkunftskosten: 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 Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – 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 Preisblasenteufel 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.