
Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg auf Basis des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018

Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3	Datengrundlage	4
3.1	Mietspiegel.....	4
3.2	Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum.....	4
3.3	Zusammenführung zu einer gemeinsamen Datengrundlage.....	4
3.4	Bewertung der Datengrundlage.....	5
4	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	6
4.1	Quantifizierung der Nachfrage.....	7
4.1.1	Mieterhaushalte insgesamt.....	7
4.1.2	Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte.....	7
4.1.3	Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug	8
4.2	Wohnungsgrößenklassen	10
4.3	Kalte Betriebskosten	11
4.4	Ableitung des Perzentils.....	12
5	Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit	14

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Bamberg ist als Leistungsträger nach SGB II und XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.² Ein solches Schlüssiges Konzept kann beispielsweise auf den Daten eines qualifizierten Mietspiegels aufbauen.³

Die Stadt Bamberg hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Februar 2017 damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bamberg und darauf aufbauend ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg zu entwickeln. Die Ausführungen zur Mietspiegelerstellung (etwa zur Stichprobenziehung, Befragung und Auswertung) finden sich in der separaten Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2018.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter gleichermaßen.

¹ Etwa BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R.

² Etwa BSG-Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

³ Etwa BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) hat das BSG die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:

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

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg erfüllt diese Bedingungen. Es wurde auf Basis der Daten des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018 erstellt, welche um eine Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum ergänzt wurden: Dieser Wohnraum steht den Transferleistungsempfänger neben dem für den Mietspiegel erhobenen freifinanzierten Wohnraum ebenfalls zur Verfügung.

3 Datengrundlage

3.1 Mietspiegel

Wesentliche Datengrundlage sind die Datensätze, die im Rahmen der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel Bamberg 2018 erhoben wurden. Insgesamt handelt es sich um 981 Datensätze. Näheres hierzu findet sich in der Dokumentation zum Bamberger Mietspiegel 2018.

3.2 Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum

Im Anschluss an die Mietspiegelerhebung wurde bei Vermietern eine Erhebung zum geförderten Wohnraum durchgeführt. Ebenso wie die Mietspiegelbefragung war die Teilnahme an der Zusatzerhebung freiwillig. Die angeschriebenen Vermieter wurden hierüber informiert. Nach der Plausibilitätsprüfung wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet.

Die Ausgangsbasis für die Zusatzerhebung bildeten die für die Mietspiegelerhebung zur Verfügung gestellten Daten zu geförderten Wohnungen in Bamberg: 1.989 Datensätze mit Angaben zur Adresse, Lage, Zimmerzahl, Größe und zum Eigentümer der Wohnung. Aus diesen Datensätzen wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 150 Datensätzen gezogen. Ziel war es hierbei, dass das Verhältnis der Zahl der auswertbaren Datensätze der Erhebung zum geförderten Wohnraum zur entsprechenden Zahl bei der Mietspiegelerhebung möglichst genau dem tatsächlichen Verhältnis am Wohnungsmarkt von etwa 1 zu 8 entspricht.

Die 150 Wohnungen der Zufallsstichprobe befanden sich im Besitz von 7 verschiedenen Vermietern. Diesen wurden Anfang Juli 2017 Excel-Abfragemasken zugesandt – mit der Bitte, die zu den ermittelten Wohnungen bereits vorhandenen Informationen zu prüfen und um eigene Informationen zu ergänzen – vor allem natürlich um die Höhe der Nettokaltmiete zum 01.04.2017 und die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten. 6 Vermieter haben an der Befragung teilgenommen. Die entsprechenden Informationen lagen bei ALP bis Ende August 2017 vor. Insgesamt waren 120 Datensätze verwertbar: Hier lagen Angaben zu allen wesentlichen Eigenschaften vor und analog zum Mietspiegel erfolgte der Beginn des Mietvertrages oder die letzte Änderung der Nettokaltmiete innerhalb der letzten vier Jahre.

3.3 Zusammenführung zu einer gemeinsamen Datengrundlage

Sowohl die Wohnungen der 981 Datensätze der Mietspiegelerhebung als auch die 120 Wohnungen der Erhebung zum geförderten Wohnraum verfügten alle über ein WC in der Wohnung sowie ein Bad mit Dusche und/oder Wannenbad. Zur Abgrenzung der

Wohnungen des untersten Standards⁴ wurden die Wohnungen, die nicht über eine Heizung verfügen, die alle Wohnräume sowie Küche und Bad erwärmt, aus der Auswertung herausgenommen.

Die vermietertypspezifische Gewichtung der Datensätze aus der Mietspiegelerhebung wurde für das Schlüssige Konzept beibehalten, die Datensätze der geförderten Wohnungen wurden entsprechend ihrem Anteil am Mietwohnungsmarkt berücksichtigt. Insgesamt stehen so gewichtet 1.044 Datensätze zur Verfügung; dies entspricht 3,8 % der Grundgesamtheit in Höhe von 27.606 Wohnungen.⁵ Da die Daten auf Zufallsstichproben basieren, ist das ausreichend, um Schlüsse auf die Grundgesamtheit ziehen zu können.

Alle folgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze, dabei treten Rundungen auf.

3.4 Bewertung der Datengrundlage

Alle Datensätze wurden für das Gebiet der gesamten Stadt Bamberg erhoben. Kreisfreie Städte als Vergleichsraum sind im Rahmen von Schlüssigen Konzepten üblich,⁶ im bayrischen Vergleich handelt es sich bei der Stadt Bamberg zudem noch um eine vergleichsweise große kreisfreie Stadt, die sich in Bezug auf die Infrastruktur deutlich vom umliegenden Landkreis Bamberg unterscheidet.

Die einheitliche Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten). Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen dieses Schlüssigen Konzeptes. Hierfür wird auf den bundesweiten Heizspiegel verwiesen.⁷

⁴ Vgl. etwa BSG-Urteil - 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R, in jüngerer Zeit BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R.

⁵ 25.617 freifinanzierte Mietwohnungen (siehe Dokumentation zum Bamberger Mietspiegel 2018, S. 4) plus 1.989 geförderte Wohnungen.

⁶ Siehe z. B. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 159: „In kreisfreien Städten wurde eine räumliche Unterteilung als weniger sachgerecht eingeschätzt, da die trennscharfe Grenzziehung in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte problematisch sei und ein infrastruktureller Zusammenhang im gesamtstädtischen Raum gewährleistet sei.“ (Selbsteinschätzung der dort befragten kreisfreien Städte).

⁷ Siehe <https://www.heizspiegel.de>. Während die Ersteller die Anwendung des Heizkostenspiegels für die Bestimmung der angemessenen Heizkosten im Rahmen von Schlüssigen Konzepten ablehnen (siehe etwa im Impressum des Heizspiegels für Deutschland 2017: „Der Heizspiegel eignet sich nicht zur Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten einzelner Wohnungen.“), wendet das BSG diese Grenzen dennoch an (siehe etwa BSG-Urteil vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R) oder in jüngerer Zeit BSG-Urteil vom 16.06.2015, B 4 AS 44/14 R: „Dabei ist die Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung so lange zu bejahen, wie die Kosten unter dem Grenzbetrag eines kommunalen oder bundesweiten Heizspiegels liegen.“

4 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.⁸ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁹ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.¹⁰

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine aktuelle Studie stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“¹¹ Nach der vom BSG bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen Landessozialgerichtes ist das untere Marktsegment jedenfalls dann hinreichend abgedeckt, „wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt“.¹² Eine Übernahme des 20 %-Perzentils für Bamberg wäre jedoch problematisch, da dies die örtlichen Rahmenbedingungen nicht berücksichtigen würde.

Um das untere Marktsegment für die Stadt Bamberg zu bestimmen, wird die Nachfrage im Niedrigpreissegment ermittelt und ins Verhältnis zum Gesamtmarkt gesetzt. Nachfrager im Niedrigpreissegment sind zum einen Transferleistungsempfänger und zum anderen Haushalte mit geringen Einkommen ohne Leistungsbezug. Folgende Berechnungsschritte sind hierfür erforderlich:

1. Berechnung der Anzahl der Nachfrager bzw. der Zahl der Mieterhaushalte insgesamt differenziert nach Haushaltsgröße.
2. Ermittlung der Anzahl der Transferleistungsempfängerhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Leistungsarten.
3. Ableitung des Umfangs der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug (konkurrierende Haushalte)

⁸ Etwa BSG-Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R.

⁹ Etwa BSG-Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R.

¹⁰ Etwa BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

¹¹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

¹² Bayerisches LSG-Urteil 11.07.2012 - L 16 AS 127/10 und BSG-Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R.

4.1 Quantifizierung der Nachfrage

4.1.1 Mieterhaushalte insgesamt

In einem ersten Schritt wurde die Zahl der Mieterhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße berechnet. Hierzu wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung des Bayerischen Landesamtes für Statistik fortgeschrieben. Unterstellt wurden konstante Mieterquoten in den Wohnungsmarktsegmenten.

4.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (nach Wohngeldgesetz, WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Die Daten zu den SGB-II-Haushalten wurden vom Jobcenter der Stadt Bamberg zur Verfügung gestellt. Die Angaben zu den Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII wurden vom Amt für soziale Angelegenheiten der Stadt Bamberg übermittelt, ebenso wie die ergänzenden Daten zur Zahl der Wohngeldempfänger und der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten und in Wohnungen und nicht in Sammelunterkünften untergebracht sind. Alle Daten sind auf dem Stand vom 1. April 2017.

In einigen Fällen mussten Umrechnungen vorgenommen werden: So lag die Zahl der Wohngeldempfänger bei der Stadt Bamberg nicht nach Haushaltsgröße aufgegliedert vor. Hier wurde auf die Struktur der „reinen Wohngeldhaushalte“ für die Stadt Bamberg gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik zurückgegriffen. Teilweise lagen die Angaben für die größeren Haushalte nicht separat für 5-Personen-Haushalte, sondern nur für 5-und-mehr-Personen-Haushalte vor. In diesem Fall wurden die 6-und-mehr-Personen Haushalte basierend auf den jeweiligen Anteilen aus den Befragungsergebnissen des Zensus 2011 für Bamberg herausgerechnet.

Tab. 1 gibt einen Überblick über die Ausgangszahlen. Es gibt relativ wenige Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen: Viele Asylbewerber sind nicht in Wohnungen, sondern in Sammelunterkünften untergebracht. Anerkannte Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlinge mit subsidiärem Schutz beziehen keine Leistungen nach AsylbLG, sondern – wenn sie arbeitslos sind – nach SGB II.

Tab. 1: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	1.357	494	234	122	75	2.282
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII	757	104				861
Wohngeldempfänger	576	105	52	67	47	847
Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen	21	3	4	3	1	32
Summe Transferleistungsempfänger	2.711	706	290	192	123	4.022
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	15.007	7.633	2.861	1.473	428	27.402
Anteil Transferleistungsempfänger an allen Mieterhaushalten	18 %	9 %	10 %	13 %	29 %	15 %

Insgesamt ist die Zahl der Transferleistungsempfänger gegenüber dem Schlüssigen Konzept aus dem Jahr 2014 um 16,8 % angestiegen – schwerpunktmäßig bei den 1- und 2-Personen-Haushalten wie auch bei den 5-Personen-Haushalten.

Die Summe der Transferleistungsempfänger wird den Mieterhaushalten in der Stadt Bamberg gegenübergestellt.¹³ Die Zahl der Mieterhaushalte in Bamberg nach Haushaltsgröße ist ebenso in Tab. 1 dargestellt. Die letzte Zeile gibt an, wie hoch der Anteil der Transferleistungsempfänger an den Mieterhaushalten ist. Bei den 5- und bei den 1-Personenhaushalten ist er überdurchschnittlich hoch.

4.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den Transferleistungsempfängern gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die sozusagen mit den Transferleistungsempfängern um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Zur quantitativen Abschätzung der Konkurrenzhaushalte (geringes Einkommen, kein Leistungsbezug) wird die Studie „Wohn-

¹³ Transferleistungsempfänger, die im selbstgenutztem Eigentum wohnen, werden hier nicht betrachtet – dies würde zu geringeren Anteilen führen.

situation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung herangezogen.¹⁴ Zur Abgrenzung des Niedrigeinkommensbereichs wird hier auf die OECD-Definition abgestellt.¹⁵ Für die quantitative Bestimmung der Gruppe der Konkurrenzhaushalte greift die angeführte Studie auf eine Sonderauswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008 zurück.

In der genannten Studie wird nach Haushaltsgröße und Mietenstufe¹⁶ getrennt angegeben, welcher Anteil der Haushalte jeweils Transferleistungen bezieht und welcher Anteil dem Niedrigeinkommensbereich zuzuordnen ist. Basierend auf diesen Angaben wurde bezogen auf jede Haushaltsgröße ein Faktor gebildet, wie hoch der Anteil der Niedrigeinkommensbezieher, die keine Transferleistungen beziehen, in Relation zum Anteil der Transferleistungsempfänger ist. Dieser Faktor wurde mit der in Tab. 1 ermittelten Summe der Transferleistungsempfänger multipliziert. Das Ergebnis ist als „Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen“ in Tab. 2 angegeben. Wird diese Zahl zur Zahl der Transferleistungsempfänger addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment. Diese Summe wird nun ebenfalls wie in Tab. 1 zur Zahl der Mieterhaushalte in Beziehung gesetzt. Es ergibt sich der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße zwischen 15 und 38 %.

Tab. 2: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	Summe
Summe Transferleistungsempfänger aus Tab. 1	2.711	706	290	192	123	4.022
Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen	2.905	547	145	102	39	3.738
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	5.616	1.253	435	294	162	7.760
Mieterhaushalte (siehe Tab. 1)	15.007	7.633	2.861	1.473	428	27.402
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	37 %	16 %	15 %	20 %	38 %	28 %

¹⁴ BBSR 2015 (Hrsg.): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015

¹⁵ „Danach gehören Personen zum Niedrigeinkommensbereich, deren Nettoäquivalenzeinkommen die Armutrisikogrenze nicht überschreitet. Diese beläuft sich auf 60 % des medianen Nettoäquivalenzeinkommens der Gesamtbevölkerung.“ (s.o., S. 31) Hieraus wird dann über eine Bedarfsgewichtung das zugehörige Haushaltseinkommen abgeleitet.

¹⁶ Bamberg gehört zur Mietenstufe III nach § 12 Wohngeldgesetz (WoGG).

Bei den 1- und 5-Personen-Haushalten übersteigen die Anteile das bei der Ableitung des Schlüssigen Konzeptes 2014 ermittelte einheitliche 33 %-Perzentil. Außerdem beziehen sich die Angaben zu den Niedrigeinkommensbeziehern, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen, auf Angaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008, auch wenn der Bericht aus dem die Angaben entnommen sind, erst im Jahr 2015 erschienen ist.¹⁷ Seitdem hat sich die Armutrisikogrenze aber leicht nach oben entwickelt.¹⁸ Daher wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers einheitlich das 40 %-Perzentil für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen zugrunde gelegt.

4.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen.¹⁹ Im Falle von Bamberg sind dies die bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11. Januar 2012 Az.: IIC1-4700-001/11, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 1. Dezember 2015 (Allgemeines Ministerialblatt S. 545). Nach Nr. 22.2 beträgt die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte höchstens 50 m², für 2-Personen-Haushalte 65 m², für 3-Personen-Haushalte 75 m² und für 4-Personen-Haushalte 90 m². Nach Nr. 22.2 Satz 2 kann die Wohnfläche für jeden weiteren Haushaltsangehörigen 15 m² mehr betragen.

Die nach Abschnitt 3.3 zusammengeführten Datensätze wurden entsprechend nach diesen Wohnungsgrößen gruppiert. In Tab. 3 sind die Anzahlen der Wohnungen je nach Wohnungsgrößenklasse dargestellt.

Tab. 3: Anzahl Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
Anzahl	169	259	177	209	133

Insgesamt sind die Fallzahlen für eine fundierte Berechnung ausreichend. Es hat insbesondere keine Bedeutung, dass im Mietspiegel 2018 einzelne Mietspiegelfelder nicht ausgewiesen (kleine, neue Wohnungen) oder als „Sternchen“-Felder (also als Felder mit

¹⁷Siehe BBSR 2015 (Hrsg.): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015 und Abschnitt 4.1.

¹⁸Anstieg der Armutrisikogrenze von 15,9 % in 2008 auf 16,7 % in 2013 laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe im 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (S. 554), andere Quellen deuten auf weiteren Anstieg seitdem (etwa die Armutrisikoquote auf Basis des Mikrozensus im selben Bericht, S. 553).

¹⁹Etwa BSG-Urteile vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 und vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R.

10 bis 29 Wohnungen in der Stichprobe) ausgewiesen sind, bei denen die Aussagekraft aufgrund der relativ geringen Fallzahl eingeschränkt ist. Zwar basiert das Schlüssige Konzept zum Teil auf derselben Datenbasis: Da aber nicht nach Baujahr unterschieden wird und die Wohnungsgrößenklassen zudem andere sind, sind die Fallzahlen der Mietspiegelfelder für das Schlüssige Konzept ohne Bedeutung.

Für 1-Personen-Haushalte wurden die Bruttokaltmieten pro m² der Wohnungen über 41 m² bis 50 m² herangezogen (analog zum Schlüssigen Konzept 2014).²⁰ Für diese Berechnung standen 86 Datensätze zur Verfügung.

4.3 Kalte Betriebskosten

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird im Gegensatz zum Mietspiegel auf die Bruttokaltmiete abgestellt, nicht auf die Nettokaltmiete. Diese beinhaltet zusätzlich zur Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten. Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten, die stark mit den abgerechneten kalten Betriebskosten korrelieren, wurden sowohl im Rahmen der Mietspiegelerhebung als auch im Rahmen der Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum abgefragt. Wie beim Schlüssigen Konzept 2014 gab es jedoch einige Fälle, in denen überhaupt keine Angaben zu den gezahlten Betriebskosten vorlagen. In vergleichsweise vielen Fällen wurden die Betriebskostenvorauszahlungen zudem nicht getrennt in Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Vorauszahlungen für die Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) angegeben. Für diese Fälle wurden anhand der vorhandenen Daten größenklassenspezifische Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen berechnet (siehe Tab. 4). Hierfür wurden ausschließlich die Datensätze von Wohnungen zugrunde gelegt, die nicht zum untersten Standard zählen (die also mindestens über die in Abschnitt 3.3 genannte Ausstattung verfügen). Kalte Betriebskostenvorauszahlungen von weniger als 0,50 €/m² wurden jeweils als unplausibel eingestuft und nicht weiter berücksichtigt bzw. durch den in Tab. 4 genannten Mittelwert ersetzt.

²⁰ Das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelmäßig einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt keine Aussagekraft haben.“ (LSG Schleswig-Holstein: Urteil vom 25.03.2015 - L 6 AS 166/12).

Tab. 4: Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen pro m² und Monat

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlung pro m ² und Monat	1,38 €/m ²	1,32 €/m ²	1,17 €/m ²	1,08 €/m ²	0,94 €/m ²

Bei fehlenden Angaben zu den kalten Betriebskosten wurden die in Tab. 4 genannten Werte zur jeweiligen Nettokaltmiete pro m² addiert.

4.4 Ableitung des Perzentils

In Abschnitt 4.1 wurde hergeleitet, für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft einheitlich das 40 %-Perzentil für alle Haushaltsgrößen zugrunde zu legen, also den Wert, bei dem gerade 40 % der nach der Größe geordneten Bruttokaltmieten pro m² niedriger (und folglich 60 % höher) sind. Die Ableitung des 40 %-Perzentils erfolgt für die Bruttokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment. Für die 3-Personen-Haushalte werden also entsprechend die Bruttokaltmieten pro m² der Wohnungen über 65 m² bis 75 m² zugrunde gelegt. Die sich ergebenden Werte werden anschließend mit der angemessenen Größe der Wohnungen multipliziert (sogenannte Produkttheorie des BSG)²¹. Die so entstandenen, ungerundet berechneten Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf volle Euro aufgerundet.²² Die Ergebnisse sind Tab. 5 zu entnehmen.

²¹ Siehe etwa BSG-Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tab. 4 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

²² Bei den dargestellten Werten für die 40 %-Perzentile der Bruttokaltmiete in € pro m² handelt es sich um gerundete Werte. Zur Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete wurden die ungerundeten Werte herangezogen. Bei der Multiplikation der angemessenen Größe der Wohnungen mit dem gerundeten 40 %-Perzentil der Bruttokaltmiete in € pro m² treten daher Rundungsdifferenzen auf.

Tab. 5: Mietobergrenzen in der Stadt Bamberg

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
40 %-Perzentil der Bruttokaltmiete in € pro m ²	7,78 €/m ²	7,23 €/m ²	7,11 €/m ²	7,18 €/m ²	7,14 €/m ²
Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete	389 €	471 €	533 €	647 €	751 €

Für das Segment der Haushalte mit 6 und mehr Personen konnte aufgrund der geringen Fallzahlen kein separater Wert für die Wohnraum nachfragenden Haushalte ermittelt werden. Für dieses Segment wurde basierend auf der Bruttokaltmiete pro m² der Wohnungen mit mehr als 105 m² in der Stichprobe ebenfalls ein 40 %-Perzentil gebildet. Dieses liegt bei 7,76 €/m² (Basis der Auswertung: 97 Wohnungen). Multipliziert mit 15 m², die jedem zusätzlichen Haushaltsmitglied nach den Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen zur Verfügung stehen, ergibt sich somit eine angemessene Bruttokaltmiete von 117 € für jedes zusätzliche Haushaltsmitglied. Dieser Wert wurde auch auf volle Euro aufgerundet.

5 Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit

Die abstrakt ermittelten und in Tab. 5 dargestellten Angemessenheitsgrenzen sollten in der Praxis dazu führen, dass zu diesen Mieten auch Wohnungen angemietet werden können, sonst würde das Schlüssige Konzept ins Leere laufen. Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktportalen im Internet angegeben werden, sind dafür nicht geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei größeren Wohnungsunternehmen.

Die für das Schlüssige Konzept verwendeten Daten aus der Mietspiegelerhebung und der Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum bilden demgegenüber den Bamberger Mietwohnungsmarkt repräsentativ ab, der auch Transferleistungsempfängern zur Verfügung steht. Es ist möglich, Teilsegmente aus den erhobenen Daten zu betrachten. Zur Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit bietet es sich an, die Mieten der neu abgeschlossenen Mietverhältnisse heranzuziehen. Für die Prüfung sollten die Mieten der herangezogenen Datensätze einerseits möglichst aktuell sein, andererseits sollte die Datenbasis ausreichend groß sein, um eine Aussage treffen zu können. Vor diesem Hintergrund werden die Neuvertragsmieten eines Jahres betrachtet, des Jahres vor dem Mietspiegelstichtag – also die Mieten der zwischen Mai 2016 und April 2017 abgeschlossenen Mietverträge.

Tab. 6: Auswertung der Neuvertragsmieten

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
Anteil anmietbarer Wohnungen in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse bezogen auf die zwischen Mai 2016 und April 2017 neu abgeschlossenen Mietverträge	45 %	54 %	25 %	41 %	53 %

In Tab. 6 wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der in jeder Wohnungsgrößenklasse mit den in Tab. 5 dargestellten Angemessenheitsgrenzen jeweils angemietet werden kann.²³

²³ Der Anteil für die Ein-Personen-Haushalte bezieht sich wieder auf die Wohnungen über 41 m² bis 50 m² (siehe Abschnitt 4.2). Bezogen auf alle Wohnungen bis 50 m² liegt der Anteil bei 58 %. Die Bruttokaltmieten pro m² liegen bei den Wohnungen bis 41 m² zwar über jenen der größeren Wohnungen. Aufgrund der geringeren Wohnungsgröße, mit der die Bruttokaltmiete für diesen Abgleich multipliziert wird, liegen aber anteilig mehr Wohnungen innerhalb der durch die Produktregel ermittelten Angemessenheitsgrenzen.

Es zeigt sich, dass in der Regel mehr als 40 % der im letzten Jahr vor dem Mietspiegelstichtag vermieteten Wohnungen mit den angemessenen Mietobergrenzen nach Tab. 5 angemietet werden könnten. Lediglich in der Wohnungsgrößenklasse für 3-Personen-Haushalte steht ein geringeres Angebot zur Verfügung (25 %). Dies korrespondiert jedoch mit einem vergleichsweise geringen Anteil von Nachfragern im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten: Dieser beträgt für 3-Personen-Haushalte nur 15 % (siehe Tab. 2).

Insgesamt ergibt die Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit also, dass zu den abstrakt ermittelten und in Tab. 5 dargestellten Angemessenheitsgrenzen in jeder Wohnungsgrößenklasse ausreichend Wohnungen angemietet werden können.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de