



Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Mietobergrenzen SGB II und XII

30. August 2018

Thorsten Hühn

Agenda

Gliederung

Unternehmensvorstellung und Rechtsverständnis	3 - 5
Allgemeine Probleme der Mietobergrenzen	6
Rahmenbedingungen und Probleme bei der Erstellung schlüssiger Konzepte	9 - 11
Regionale Differenzierung	12
Überprüfung der Verfügbarkeit	13 - 16

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

- Seit 1992 praxisorientierte Wohnungs- und Immobilienmarktforschung und -beratung mit Büros in Hamburg und Neuss
- Interdisziplinäres Team aus Volkswirten, Soziologen, Geographen, Stadtplanern und Architekten. Derzeit rund 15 feste und eine Reihe von freien Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
- Tätig für Städte und Gemeinden, Wohnungs- und Immobilienunternehmen, für Banken und Bausparkassen, Verbände sowie Länder- und Bundesministerien



Ausgewählte Erfahrungen bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten und qualifizierten Mietspiegeln

- Erstellung von schlüssigen Konzepten zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII
 - Städte:
Bremen, Dessau-Roßlau, Jena, Kiel
 - Landkreise:
Nordwestmecklenburg, Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin, Gütersloh, Lippe (in Bearbeitung), Region Hannover, Celle, Lüneburg
- Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln
(Grundlagen der Erhebung und Auswertung entsprechen den Vorgaben für ein schlüssiges Konzept – BSG Urteil 2009 Az.: B 4 AS 18/09 R)
 - Hamburg, Lübeck, Trier, Dessau-Roßlau, Hennigsdorf, Jena, Kiel, Kreis Gütersloh (für alle 13 Kommunen), Region Hannover (für alle 21 Kommunen)
 - in Bearbeitung: Berlin und Mainz

- Aufgrund langjähriger Erfahrungen bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten und der Teilnahme an Sozialgerichtsverfahren ist F+B der Meinung, dass für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ein zweistufiges Verfahren notwendig ist.
 - 1. Stufe:
Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze auf Basis einer Datenerhebung bei den Vermietern.
 - 2. Stufe:
Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (Stufe 1) durch Abgleich des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und dem vorhandenen Wohnungsangebot.
Ggf. erfolgt anschließend die Anpassung der Mietobergrenze.

Allgemeine Probleme der Mietobergrenzen

- Kosten der Unterkunft wirken auf den regionalen Wohnungsmarkt als **Mietpreistreiber**, da einige Vermieter die Mietobergrenzen für ihre Vermietungs- und Mietanpassungspolitik nutzen
- **Segregationsprozesse** werden durch die Mietobergrenzen verstärkt, da die nachgefragten Quartiere keine angemessenen Mieten innerhalb der Mietobergrenzen aufweisen
- **Ghettoisierung** wird durch die Mietobergrenzen verstärkt, da nur dort Wohnungsbestände mit angemessenen Mieten innerhalb der Mietobergrenzen vorhanden sind
- **Neubauwohnungen** weisen zumeist höhere Mieten auf, insbesondere auch geförderter Wohnungsneubau und stehen den Hilfeempfänger nicht zur Verfügung

Rahmenbedingungen und Probleme bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (Beispiele)

Schlüssiges Konzept

- Datenerhebung muss im gesamten relevanten Gebiet erfolgen und soll möglichst die korrekten Strukturen des Wohnungsmarktes abbilden sowie mindestens 10 % des relevanten Bestands erfassen
 - Grundlage der Datenerhebung (Vermieteradresse) zumeist nicht ausreichend vorhanden
 - qualitativ beste Datenquelle Grundsteuerdatei, jedoch mit hohen Datenschutzanforderungen belegt
 - Datenschutzbestimmungen hat sich verschärft
- Regionaler Bezug der Nachfrage bzw. dem Bedarf soll berücksichtigt werden
- Festlegung des relevanten einfachen Wohnungsstandards
 - auf Basis von Ausstattungsmerkmalen nicht möglich
 - Festlegung über Lagemaß in der Mietenverteilung auf Basis des Bedarfs
- Berücksichtigung der Produkttheorie sowie Berechnung der angemessenen Miete
- Überprüfung der angemessenen Miete mit der aktuellen Wohnungsmarktlage

- Festlegung der Lageparameter über den notwendigen Bedarf an preisgünstigen Wohnraum
 - Bedarfsabschätzung muss auf regionalen Daten beruhen
 - Hilfeempfänger im SGB II und XII, Wohngeldempfänger, Studenten, noch nicht anerkannte Asylbewerber (Sicherheitsaufschlag) sowie Niedriglohnempfänger (Berechnung auf Basis der Mikrozensusergebnisse)
 - Beispiel Stadt Bremen:

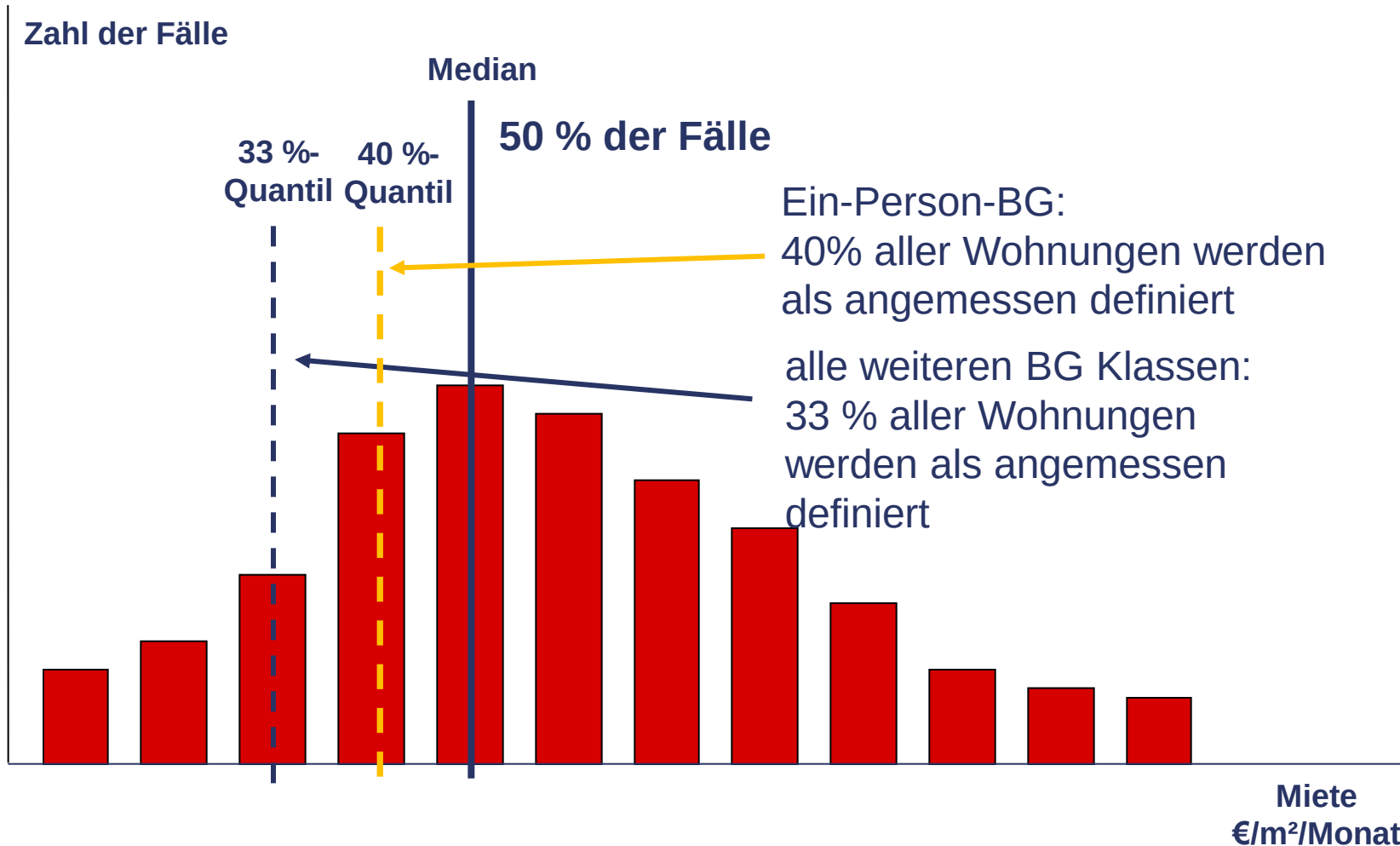
Haushaltsgröße	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 und mehr PHH	insgesamt
Sachbereich					
SGB II ¹	20.175	8.468	5.280	6.415	40.338
SGB XII ²	7.167	2.597	470	344	10.578
Wohngeld ²	1.726	248	150	339	2.463
Niedrigeinkommen ²	20.335	10.774	3.053	3.638	37.800
Studenten ³	15.200	12.150	3.050	0	30.400
AsylbLG 2015 ⁴	865	168	146	296	1.475
Bedarf insgesamt	65.468	34.405	12.149	11.032	123.054
Haushalte insgesamt ²	157.104	82.791	28.902	29.315	298.112
Bedarfsanteil in % ⁵	41,1%	41,4%	41,5%	37,6%	40,8%

Quellen:

- 1: Bundesagentur für Arbeit
- 2: Statistisches Landesamt
- 3: F+B Schätzung, Basis Statistisches Landesamt
- 4: Abteilung Soziales

Festlegung der abstrakten Angemessenheit als Lagemaß innerhalb der Mietenverteilung (Beispiel)

Verfahren der Festlegung



Berechnung der angemessenen Miete (Produkttheorie)

- Einschränkung des Datenpools
 - alle erhobenen Mietdaten
 - Mietdaten mit Einzug in den letzten 4-Jahren (entsprechend dem Mietspiegel, jedoch ohne Bestand)
 - Mietdaten mit Einzug im letzten Jahr
- Differenzierung nach Bedarfsgrößenklassen und den Mietbestandteilen
 - Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche (Festlegung des Lagemaßes, z. B. 33 %)
 - kalten Betriebskosten pro m² Wohnfläche mit den **wesentlichen** Betriebskostenarten (Mittelwert, anderes Lagemaß oder Betriebskosten der großen Wohnungsanbieter)
 - Bruttokaltmiete pro m² Wohnfläche (Festlegung des Lagemaßes, z. B. 33 %)
 - ggf. Kosten für Heizung und Warmwasser pro m² Wohnfläche
- Zusammenfassung der Ergebnisse mit der höchst zulässigen Wohnfläche einer Bedarfsgemeinschaft gemäß den Vorgaben des BSG (Produkttheorie)

Beispiel für die Berechnung der angemessenen Miete (Produkttheorie)

Berechnungsverfahren

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m²	kalte Betriebskosten €/m²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt*	
				in €/m²	in €
bis zu 50 m²	1 Person	6,26	1,99	8,25	413
mehr als 50 m² bis zu 65 m²	2 Personen	5,87	1,85	7,72	464
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	5,89	1,81	7,70	578
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	5,52	1,92	7,44	633
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	5,90	1,86	7,76	738
jede weitere 10 m²	jede weitere Person	6,85	1,98	8,83	89

* gerundet

- Mietobergrenzen der Kosten der Unterkunft führen zur Verschärfung der Segregation und zur Ghettoisierung in Städten
- bisherige Gerichtsentscheidungen unterstützen die meisten Städte bei der Festlegung für das gesamte Stadtgebiet (z. B. Berlin)
- Beispiel einer Ausnahme ist Bremen
 - Berechnung von Stadtteil spezifischen Mietobergrenzen, bzw. Berücksichtigung von prozentualen Abweichungen von der mittleren Miete
 - Berücksichtigung der Abweichungen nur nach oben, d. h. in teureren Stadtteilen wird eine höhere angemessene Miete akzeptiert
 - Anwendung nur bei Bestandsfällen bzw. bei Neuantragsfällen in den jeweiligen Stadtteilen
 ➔ Verringerung der Segregation
 - keine Anwendung für Hilfeempfänger anderer Stadteile im Bestand
 - leider bisher noch kein positiver Gerichtsbeschluss vorhanden

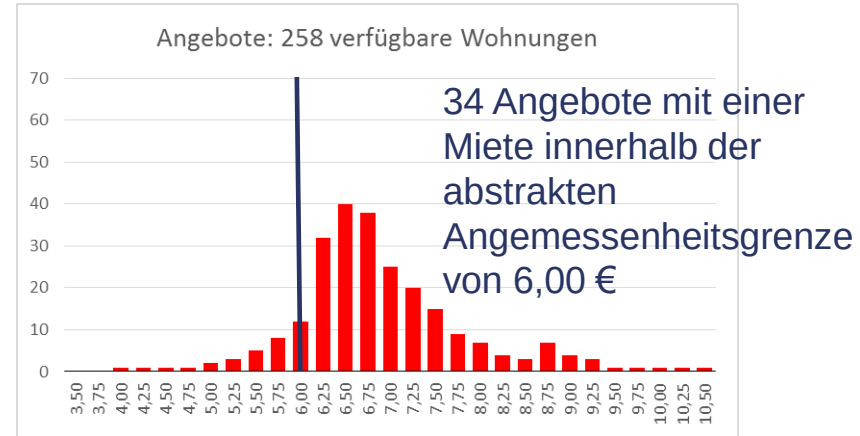
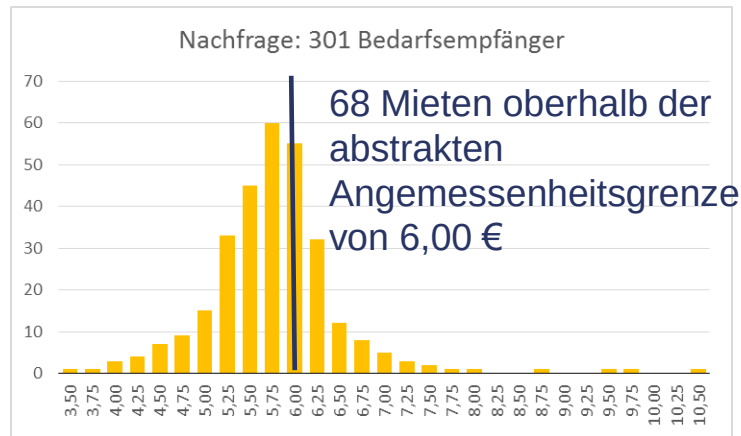
Überprüfung der angemessenen Miete mit der aktuellen Wohnungsmarktlage (tatsächlichen Verfügbarkeit)

tatsächliche Verfügbarkeit

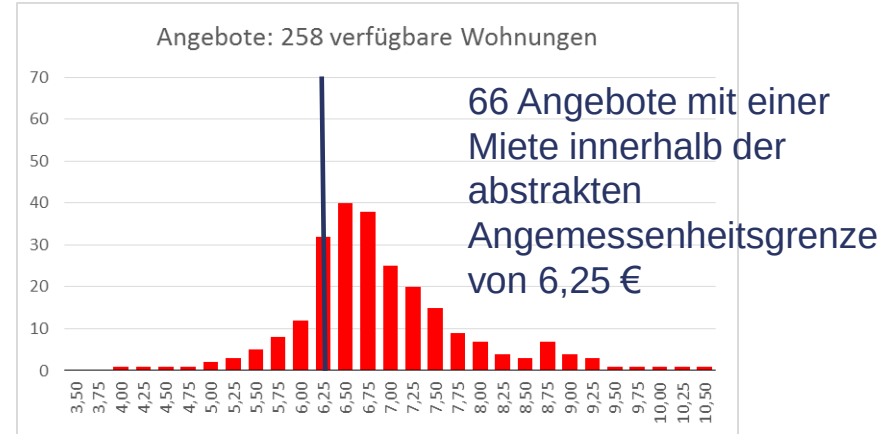
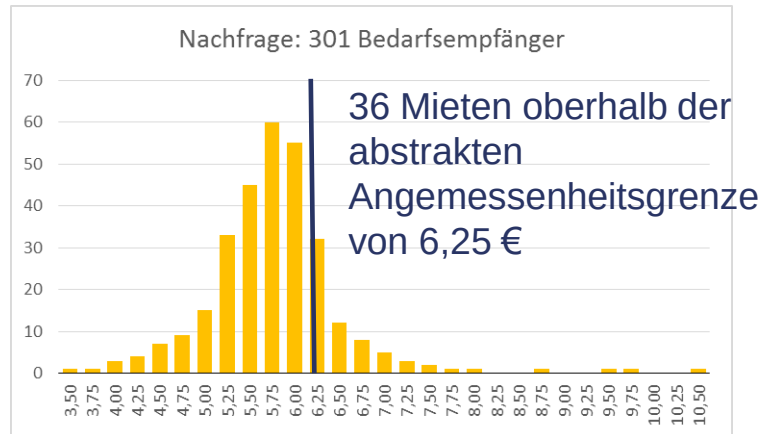
- Abschätzung der Marktsituation eines Jahres zur Überprüfung der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen
 (Analyse der Mieten der Bedarfsgemeinschaften SGB II und XII und der Mietwohnungsangebote eines Jahres)
- Ermittlung der verfügbaren Angebote durch Gegenüberstellung der nicht angemessen wohnenden Hilfeempfänger und der Zahl der angemessenen Wohnungsangebote
- ggf. Erhöhung der Mietobergrenzen bei zu geringer/nicht vorhandener Bedarfsdeckung über ein iterativen Verfahrens mit dem Ziel der ausreichenden Bedarfsdeckung
- Beispiel:
 - Abstrakte Mietobergrenze 6,00 €/m²
 - ➔ 68 Hilfeempfänger mit zu hoher Miete, aber nur 34 Angebote mit angemessener Miete
 - Erhöhung der Mietobergrenze auf 6,25 €/m²
 - ➔ 36 Hilfeempfänger mit zu hoher Miete, aber nur 66 Angebote mit angemessener Miete

tatsächliche Verfügbarkeit

Beispiel für das iterative Verfahren



abstrakte Angemessenheitsgrenze gemäß der Datengrundlage: 6,00 €/m²



Erhöhung der Mietobergrenze auf 6,25 €/m²

Laufende Überprüfung der Mietobergrenze

- gemäß dem BSG ist zu prüfen, „... ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort ...“ die Möglichkeit gegeben ist, „... eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können...“ (BSG-Urteil Az. B 7b AS 18/06 R)
- eine kontinuierliche Beobachtung der Mietpreise am Wohnungsmarkt ist damit erforderlich
- F+B hat eine Web-Tool entwickelt, dass
 - alle angebotenen Mietwohnungen im Internet und den Printmedien erfasst (Ausnahme bisher Homepages der großen WU)
 - Datenplausibilisierungen und eine Verdichtung zu Objekten vornimmt, aber alle Informationen zu den einzelnen Anzeigen beinhaltet
 - das verfügbare Angebot an Mietwohnungen innerhalb der geltenden Mietobergrenzen ermittelt
 - den Nachweis von entsprechenden verfügbaren und zugänglichen Mietwohnungen bei entsprechenden Gerichtsprozessen durch Speicherung der Anzeigen ermöglicht

Wohnungsmarkbeobachtung auf Basis der laufenden Erhebung der Wohnungsangebote

Wohnungsmarktbeobachtung

Beispiel: Abfrage-/bearbeitungsmaske

Regimo Beispiel Organisation

Admin | Meine Sites | 0 | Kristine Schlenstedt

Auswertung | Informationen | Datenschutzerklärung | Anleitung | Admin

Auswertung Wohnraum

Verfügbarer Wohnraum | **Steuerung**

Kommunen

- Geldern
- Mitte Nord
- Mitte Süd
- Nordost
- Nordwest
- Süd

Personen

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 Personen
- 4 Personen
- 5 Personen
- 6 Personen
- 7 Personen
- 8 Personen
- 9 Personen
- 10 Personen

Zeitraum von TT. MM. JJJJ **Zeitraum bis** 28. 08. 2018

MOG Auswahl

☒ jeweils gültige MOG

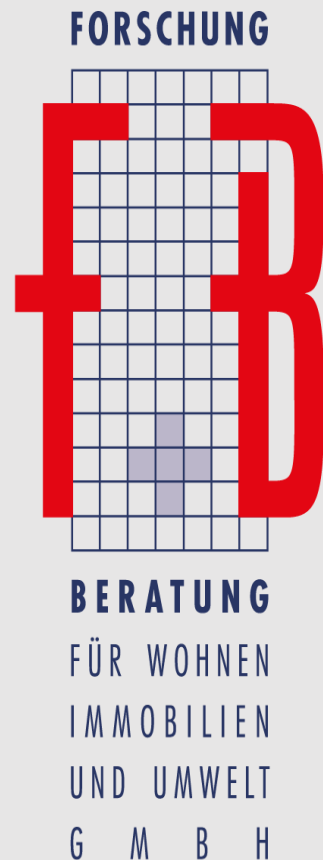
☐ MOG ignorieren

☐ MOG eingeben

Ausgabe in diesem Fenster **Ausgabe-Typ** Angebote

Zurücksetzen **Starten**

Letzte Aktualisierung der Mietobergrenzen: 01.01.2015



Unternehmenssitz:

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Internet: www.f-und-b.de

Mail: service@f-und-b.de

Ihre Ansprechpartner:

Dipl. Geogr. Thorsten Hühn

Telefon: 040 / 28 20 10 - 17

E-Mail: thuehn@f-und-b.de