

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Landkreis Vulkaneifel

Stand: 31. Januar 2012



transfer – *Unternehmen für soziale Innovation*
Thomas Schmitt-Schäfer
Daniel Weydert

Schlossplatz 5
54516 Wittlich
mail@transfer-net.de

www.transfer-net.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
2	AUSGANGSLAGE	5
3	HINTERGRUND	6
4	DATENGRUNDLAGE	8
5	METHODISCHE VORGEHENSWEISE	9
5.1	Grundsatz des BSG: Vergleichsraum.....	9
5.2	Grundsatz des BSG: Definition des Gegenstandes.....	11
5.3	Grundsatz des BSG: Beobachtungszeitraum	12
5.4	Grundsatz des BSG: Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung	12
5.4.1	Abfallstatistik	14
5.4.2	Beobachtung des Wohnungsmarkts.....	17
5.4.3	Heizspiegel	22
5.5	Grundsatz des BSG: Repräsentativität.....	24
5.6	Grundsatz des BSG: Validität der Datenerhebung	24
5.7	Grundsatz des BSG: Einhaltung anerkannter mathematisch- statistischer Grundsätze der Datenauswertung.....	24
5.8	Grundsatz des BSG: Angaben über die gezogenen Schlüsse	25
6	LITERATURVERZEICHNIS	26

1 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Schritt 1: Objektanschrift ungleich / gleich Adresse Bescheidempfänger Landkreis Vulkaneifel	15
Tabelle 2: Schritt 2: Ermittlung doppelter Fälle wenn Objektanschrift gleich Adresse Bescheidempfänger Landkreis Vulkaneifel	16
Tabelle 3: Anzahl Mietwohnungen und erfasste Wohnungen nach Vergleichsräumen	17
Tabelle 4: Vergleichsmieten im Landkreis Vulkaneifel nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Vergleichsraum	19
Tabelle 5: Heizkosten im Landkreis Vulkaneifel	23
Abbildung 1: Quadratmeterpreise für kleine Wohnungen (bis 60 m ²) im Landkreis Vulkaneifel	20
Abbildung 2: Quadratmeterpreise für mittelgroße Wohnungen (60 bis 90 m ²) im Landkreis Vulkaneifel	21
Abbildung 3: Quadratmeterpreise für große Wohnungen (> 90 m ²) im Landkreis Vulkaneifel	22

2 AUSGANGSLAGE

Der Landkreis Vulkaneifel und die Verbandsgemeinden des Landkreises tragen die Kosten der Unterkunft (KdU) nach SGB II und SGB XII. Den Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit folgend streben sie an, die Kosten der Unterkunft für Leistungsempfängerinnen und –empfänger auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgericht (BSG) ist zur Festsetzung einer angemessenen Mietobergrenze für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII eine regionale Vergleichsmiete nach bestimmten, vom BSG festgesetzten Kriterien zu ermitteln. Die verwaltungsintern erstellten Richtlinien, die bisher im Landkreis Vulkaneifel zur Festsetzung der Mietobergrenzen angewendet werden, dürften einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Daher hat sich der Landkreis Vulkaneifel gemeinsam mit den Verbandsgemeinden des Landkreises entschlossen, einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel in Auftrag zu geben, der die Kriterien des BSG berücksichtigt und das Verwaltungshandeln auf eine gerichtsfeste Grundlage stellt.

Mit Schreiben vom 28. März 2011 hat die Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel transfer – Unternehmen für soziale Innovation beauftragt, einen solchen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zu erstellen.

Nach der Erhebung erster belastbarer Zahlen wurde das von transfer entwickelte Konzept am 29. September 2011 dem Sozialgericht Trier vorgestellt. Die anwesenden Richterinnen und Richter wurden um eine Einschätzung bezüglich der Belastbarkeit des Konzeptes im Fall einer gerichtlichen Klärung von Widersprüchen gebeten. Bereits im Vorfeld war zwischen transfer und der Kreisverwaltung Vulkaneifel vereinbart worden, dass eventuelle Korrekturen seitens des Gerichtes in das Konzept eingearbeitet werden. Das Gericht beurteilte das Konzept insgesamt als tragfähig. Seitens des Auftraggebers wurde angeregt, Daten der SGB II-Statistik zu berücksichtigen, um über eine ausreichende Datenbasis verfügen zu können. Daher wurde das Konzept an dieser Stelle ergänzt (vgl. Kap. 5.4).

3 HINTERGRUND

Nach §22 SGB II und §35 SGB XII müssen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und von Sozialhilfe vom Träger der Grundsicherung erbracht werden „soweit diese angemessen sind“¹. Der Begriff der Angemessenheit „unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle“². Die Regelung gilt gleichermaßen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seiner Rechtsprechung dargelegt, dass „die Landkreise und kreisfreien Städte als Träger des SGB II (...) die ‚konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt‘ ermitteln müssen“³. Darüber hinaus hat es in mehreren Urteilen konkretisiert, wie die Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung zu prüfen ist. Demnach ist die Mietobergrenze, also der Betrag, der maximal für die KdU erbracht wird, auf Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln.

„Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- 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, zB 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, zB Mietspiegel),

¹ Deutscher Bundestag 24.12.2003, §§ 22, Abs. 1, Satz 1

² Münder 2009, S. 470

³ Keller 2009, S. 52

- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kapfungsgrenze).“⁴

Zur Ermittlung eines Richtwerts für die Mietobergrenze bietet es sich auf Grundlage der oben beschriebenen Anforderungen an, einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zu erstellen, den das BSG mit seiner Rechtsprechung als eine „neben dem BGB stehende neue Kategorie von Mietspiegeln entworfen hat“⁵.

Mit Hilfe des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels können sich sowohl Mitarbeiter der Verwaltung als auch Bürgerinnen und Bürger schnell und umfassend über die, für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft geltenden Mietobergrenzen informieren.

Der Rückgriff auf Tabellenwerte nach §12 Wohngeldgesetz, in der Höchstbeträge für Miete und Belastung angegeben sind, die zur Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt werden, ist grundsätzlich unzulässig und nur ausnahmsweise dann gestattet, wenn keine anderen Erkenntnisquellen zu Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete vorhanden sind⁶. „Die Tabelle erlaubt aufgrund der ihr zugrunde liegenden Werte und ihrer Einteilung keine präzise und aktuelle Beurteilung des Wohnungsmarktes“⁷.

⁴ Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009

⁵ Keller 2009, S. 53

⁶ Empfehlungen zur Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II 2010, S. 11.

⁷ Brandmayer 2009, S. 88.

4 DATENGRUNDLAGE

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel im Landkreis Vulkaneifel basiert auf drei zentralen Datenquellen. Zunächst wird über die Abfallstatistik des Landkreises die Anzahl der Mietwohnungen ermittelt. Der Mietspiegel selbst wird anhand der Beobachtung des lokalen Wohnungsmarktes im Landkreis Vulkaneifel und Daten der SGB II-Statistik erstellt. Die Wohngeldstatistik, die zwar grundsätzlich als mögliche Informationsquelle in Frage kommt⁸, liegt für den Landkreis Vulkaneifel nach Angaben des Statistischen Landesamtes lediglich auf Kreisebene vor und kann nicht in der notwendigen Tiefe ausgewertet werden, sie wird daher nicht als Datenquelle des Mietspiegels verwendet.

⁸ Bundessozialgericht, Urteil vom 18.06.2008 Rn 17.

5 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Nach den vom BSG formulierten Kriterien eines schlüssigen Konzeptes ergibt sich für den Landkreis Vulkaneifel folgendes:

5.1 Grundsatz des BSG: Vergleichsraum

Der Vergleichsraum, in dem die Mietobergrenze ermittelt wird, ist dann zulässig, wenn es sich um einen „ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handelt, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet“.⁹ Damit soll sichergestellt werden, dass die ortsüblichen Gegebenheiten, bzw. das lokale Mietniveau in der Referenzmiete berücksichtigt wird. Der Begriff Vergleichsraum zielt in erster Linie auf den Wohnort des Leistungsempfängers ab, allerdings kann aus verschiedenen Gerichtsentscheidungen abgeleitet werden, dass die Heterogenität des Vergleichsraums nicht unzulässig groß ist, wenn im Gebiet eines Landkreises mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Beispielsweise hat das Hessische Landessozialgericht unter Berufung auf das BSG ausgeführt, „bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs könne es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen (...)“¹⁰. Analog dazu erklärt das Landessozialgericht Baden-Württemberg: „Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich nicht auf die Wohngemeinde des Hilfeempfängers, wenn sich dort aufgrund ihrer Größe kein eigenständiger Wohnungsmarkt bilden konnte“¹¹. Vielmehr seien in einem solchen Fall Gemeinden

⁹ Bundessozialgericht, Urteil vom 17.12.2009

¹⁰ Hessisches Landessozialgericht, Beschluss vom 23.07.2007 Rn 55.

¹¹ Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 17.07.2008 Leitsatz 1.

im Umkreis von 10 bis 20 km, „die nach Lage, Größe und Struktur der Wohnortgemeinde vergleichbar sind“¹² einzubeziehen.

Im Landkreis Vulkaneifel werden als Vergleichsräume die beiden Verbandsgemeinden Kelberg und Obere Kyll, jeweils die dörflichen Gemeinden der Verbandsgemeinden Hillesheim, Daun und Gerolstein, sowie die drei Städte Daun, Gerolstein und Hillesheim festgelegt, auf die die oben genannten Kriterien zutreffen und für die jeweils getrennt eine Vergleichsmiete erstellt wird. Empirisch kann festgestellt werden, dass die städtischen Gemeinden ein höheres Mietniveau aufweisen, als die anderen Gemeinden des Landkreises, daher müssen dort andere Maßstäbe für die „Angemessenheit“ gelten als im übrigen Kreisgebiet.

Hinsichtlich der Beurteilung der räumlichen Nähe und des homogenen Lebens- und Wohnbereichs, die ein Vergleichsraum aufweisen muss, wird darauf verwiesen, dass das BSG in seiner jüngsten Rechtsprechung die Stadt Berlin als Vergleichsraum anerkannt hat. „Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen die Annahme des LSG sprechen, dass es sich bei der Stadt Berlin insgesamt um einen solchen Vergleichsraum handelt.“¹³ Es kann angenommen werden, dass die inneren Differenzierungen hinsichtlich räumlicher Nähe und homogenem Lebens- und Wohnbereich innerhalb einer Stadt wie Berlin deutlich größer sind als die Unterschiede innerhalb einer Verbandsgemeinde des Landkreises Vulkaneifel. Außerdem muss der Vergleichsraum so gewählt werden, dass das soziale Umfeld der Leistungsempfänger bei einem zur Kostensenkung eventuell erforderlichen Umzug innerhalb des Vergleichsraums, erhalten bleibt. Dazu hat das BSG nahegelegt, ähnliche Fahrzeiten wie sie Berufstätigen gemäß SGB III zugemutet werden zugrunde zu legen¹⁴. Im SGB III sind „als unverhältnismäßig lang(...) im Regelfall Pendelzeiten von insgesamt mehr als zweieinhalb Stunden“¹⁵ angegeben. Im Nahverkehrsplan 2006 für den – damals noch als Land-

¹² Ebd.

¹³ Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 Rn 24.

¹⁴ Ebd.

¹⁵ Bundestag 24.03.1997 § 121, Abs. 4, Satz 2.

kreis Daun bezeichneten – Landkreis Vulkaneifel wird dargelegt, dass eines der Mittelzentren im Kreis oder das Oberzentrum Trier von allen Orten des Landkreises innerhalb der Qualitätsvorgaben (einschließlich Fußwege an Start und Ziel maximal 60 min) mit dem ÖPNV zu erreichen ist. Das nächste Grundzentrum wird im Regelfall innerhalb von 40 min erreicht¹⁶. Im Regionalen Raumordnungsbericht 2007 für die Region Trier sind für den Landkreis Vulkaneifel die Grundzentren Daun, Gerolstein, Gillenfeld, Hillesheim, Jünkerath/Stadtkyll und Kelberg ausgewiesen¹⁷. Die Raumstruktur weist einen ähnlichen Zuschnitt wie die gewählte Einteilung in Vergleichsräume auf. Somit kann die verkehrstechnische Verbundenheit der einzelnen Vergleichsräume vorausgesetzt werden. Gleichzeitig sind die Vergleichsräume ausreichend groß gewählt, so dass die Gefahr von Ghettobildung oder Segregation nicht besteht¹⁸.

5.2 Grundsatz des BSG: Definition des Gegenstandes

Es werden Daten zu Wohnungen ausgewertet, die einem einfachen Standard genügen. Dazu werden Angaben aus Wohnungsanzeigen, in denen Wohnungen zur Miete angeboten werden ausgewertet. Die Datenerhebung erfolgt über alle im Landkreis Vulkaneifel erscheinenden Wohnungsanzeigen. Zusätzlich werden Bestandsmieten der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den Mietspiegel integriert. Gemäß BSG muss in die Datenerhebung und –auswertung der Standard der erfassten Wohnungen einfließen¹⁹. Im vorliegenden Konzept wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnstandard im Mietpreis niederschlägt und daher mit der Berechnung des Quadratmeterpreises der Standard der erfassten Wohnung wiedergegeben wird. Das BSG folgt dieser Auffassung. Gemäß der Produkttheorie ist nämlich im konkreten Fall „festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, *der*

¹⁶ PTV - Planung Transport Verkehr AG 2006 S. 8.

¹⁷ Planungsgemeinschaft Region Trier 2008 S. 33.

¹⁸ Siehe zu dieser Frage auch Peters und Wrackmeyer 2007 S. 149.

¹⁹ Bundessozialgericht, Urteil vom 17.12.2009 Rn 23.

*sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.*²⁰ Ähnlich argumentiert der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V., da gemäß seinen Empfehlungen der Wohnstandard seinen Niederschlag im Quadratmeterpreis findet.²¹

5.3 Grundsatz des BSG: Beobachtungszeitraum

Als Beobachtungszeitraum für den gesamten Mietspiegel wurde zunächst der 1. Mai 2011 bis zum 31. Dezember 2011 festgelegt. Da sich die Erstellung des Mietspiegels bis Ende Januar 2012 hingezogen hat wurde der Erhebungszeitraum um einen weiteren Monat verlängert.

5.4 Grundsatz des BSG: Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung

Ziel der Auswertung der Wohnungsanzeigen ist die Darstellung der Wohnsituation im unteren Segment des Wohnungsmarkts.

1. In einem ersten Schritt wird anhand der Daten der Abfallbeseitigung des Landkreises Vulkaneifel die tatsächlich vorhandene Zahl der Mietwohnungen in den definierten Vergleichsräumen ermittelt.
2. Aus den Daten der Wohnraumbeobachtung wird anschließend für jede Wohnung der Quadratmeterpreis berechnet. Die Daten der Wohnraumbeobachtung werden ergänzt um Daten der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Für diese Personengruppe liegen Angaben zu den Kosten der Unterkunft bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel als zuständigem Grundsicherungsträger vor und wurden transfer zur Auswertung zur Verfügung gestellt. Damit der regionale Wohnungsmarkt realistisch abgebildet wird, werden die tatsächlich anfallenden Mietkosten erhoben, die zum Teil höher sein können als der Anteil, der vom Träger der Grundsicherung übernommen wird.
3. Die aus beiden Datenquellen – Wohnraumbeobachtung und SGB II-Daten – stammenden Quadratmeterpreise werden in einem gemeinsamen Datenpool zusammengefasst. Daraus wird dann das 40-%-Perzentil bestimmt, also der

²⁰ Bundessozialgericht, Urteil vom 19.10.2010 Rn 21, Hervorhebungen durch den Autor.

²¹ Deutscher Verein für Öffentliche und Private Fürsorge e.V. 2010 S. 8.

Wert unterhalb dessen 40 Prozent der ermittelten Quadratmeterpreise liegen. Diese unteren 40 Prozent werden im vorliegenden Konzept als das untere Segment des Wohnungsmarktes definiert.

Der Vorteil dieses Vorgehens liegt darin, dass zu einem großen Teil Angebotsmieten von Wohnungen berücksichtigt werden, die auf dem freien Wohnungsmarkt tatsächlich zur Verfügung stehen. Damit ist gleichzeitig der Nachweis erbracht, dass zu den angegebenen Vergleichsmieten Wohnraum angemietet werden kann.

Der Quadratmeterpreis des 40%-Perzentils der Wohnraumbeobachtung wird als zulässiger Quadratmeterpreis des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels festgelegt. Hintergrund der Festsetzung auf das 40%-Perzentil ist die Berechnung des Regelbedarfs gemäß des Gesetzes zur Ermittlung der Regelbedarfe nach §28 SGB XII (RBEG). Dort wird der Regelbedarf auf Grundlage der unteren 15 Prozent der Einpersonenhaushalte, bzw. der unteren 20 Prozent der Mehrpersonenhaushalte der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) bestimmt. Damit wird in etwa angedeutet in welchem Bereich sich das „untere Segment“ verorten lässt. Es ist anzunehmen, dass Wohnungen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II im Vergleich zum allgemeinen Wohnungsmarkt einen geringeren Standard aufweisen. Da diese Wohnungen in den Mietspiegel einfließen, wird mit dem 40%-Perzentil im Vergleich zum RBEG ein deutlicher Aufschlag gewährt. Damit ist einerseits sichergestellt, dass der geringere Standard im SGB II ausreichend berücksichtigt ist und andererseits, dass Hilfeempfänger nach SGB II und SGB XII auf eine ausreichend große Anzahl angebotener Wohnungen zurückgreifen können.

Das 40%-Perzentil wird jeweils für drei verschiedenen Klassen von Wohnungsgrößen ermittelt. „Eine solche Differenzierung ist deshalb geboten, weil nach den Besonderheiten des jeweils maßgebenden örtlichen Wohnungsmarktes, insbesondere aus Gründen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur und wegen städtebaulicher Entwicklungen sowohl das Angebot als auch die Nachfrage hinsichtlich kleinerer und größerer Wohnungen erheblich differieren können, was wiederum

Auswirkungen auf das quadratmeterbezogene Preisniveau haben kann.“²² Kleinere Wohnungen sind pro Quadratmeter auch deswegen teuer, da die Kosten für Bad und Küche auf kleinere Wohneinheiten umgelegt werden müssen. Als Größenklassen werden

1. Wohnungen bis 60 Quadratmeter,
2. Wohnungen von 60 bis 90 Quadratmeter,
3. Wohnungen mit mehr als 90 Quadratmeter

festgelegt.

5.4.1 Abfallstatistik

Aus der Abfallstatistik kann die Anzahl der Mietwohnungen im Landkreis Vulkaneifel ermittelt werden. Sie dient als Ausgangsbasis der Analyse, da zehn Prozent des Mietwohnungsbestands in die Erstellung der Referenzmiete einfließen sollten, und daher zunächst festgestellt werden muss wie viele Mietwohnungen in jedem Vergleichsraum vorhanden sind.

Nach der Abfallstatistik des Landkreises Vulkaneifel lagen zum Stichtag 30.06.2011 25.217 Einzeltarife vor, die jeweils eine Wohnung repräsentieren. Den Einzeltarifen können Personenzahlen zugeordnet werden, so dass als Prüfwert die in den 25.217 Wohnungen lebende Anzahl an Personen berechnet werden kann. Dies sind 59.142, insgesamt lebten zum Stichtag 31. Dezember 2010 nach Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz 61.267 Einwohner im Landkreis. Die anhand der Einzeltarife berechnete Personenzahl trifft somit die tatsächliche Einwohnerzahl des Landkreises Vulkaneifel recht gut. In der Wohnungszahl nicht enthalten sind zum Stichtag leer stehende Wohnungen, die ohnehin nicht berücksichtigt werden müssen. Als problematischer erweist sich die Tatsache, dass mit den Einzeltarifen keine Großcontainer erfasst werden, im Jahr 2010 waren dies im gesamten Landkreis 663. Wohnungs- und Personenzahl können in diesen Fällen nicht ermittelt werden, allerdings muss die Anzahl um Großcontainer von Unternehmen, Behörden etc. bereinigt werden. Es

²² Bundessozialgericht, Urteil vom 20.08.2009 Rn 18.

verbleiben 118 Großcontainer, die entweder zu Mehrfamilienhäusern gehören (N=64), zu Objekten, die gemischt genutzt werden (N=43) oder bei denen näheres nicht bekannt ist (N=11). Die Anzahl der Wohnungen, deren Abfall durch Großcontainer entsorgt wird, muss daher über die durchschnittliche Wohnungsgröße berechnet werden.

Die Anzahl an Mietwohnungen wird in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. Im Folgenden wird die Vorgehensweise exemplarisch für den Gesamtkreis beschrieben, für die einzelnen Vergleichsräume wird in gleicher Weise verfahren. Im ersten Verfahrensschritt wird die Adresse des Wohnobjekts mit der Adresse des Bescheidempfängers verglichen. Unterscheidet sich die Adresse des Bescheidempfängers, also des Eigentümers, von der Adresse des Objektes, für das der Bescheid erstellt wird, ist von einem Mietobjekt auszugehen.

Tabelle 1: Schritt 1: Objektanschrift ungleich / gleich Adresse Bescheidempfänger Landkreis Vulkaneifel

		Häufigkeit	Prozent
Gültig	0 („ungleich“, d.h. Mietwohnung)	7.120	28,2
	1 („gleich“)	18.097	71,8
	Gesamt	25.217	100,0

Quelle: Kreisverwaltung Vulkaneifel, eigene Berechnung transfer – Unternehmen für soziale Innovation

In diesem ersten Schritt können Einfamilienhäuser als auch Mehrparteienobjekte, die nicht vom Eigentümer bewohnt werden, eindeutig als selbstgenutzter oder vermieteter Wohnraum identifiziert werden. Das Verfahren greift hingegen nicht bei Einliegerwohnungen oder bei Mehrfamilienhäusern, die unter anderem vom Eigentümer bewohnt werden. Für diese Fälle müssen Konstellationen ermittelt werden, in denen Versandadresse des Bescheides und Adresse des Eigentümers übereinstimmen, aber mehrere Bescheide für das gleiche Objekt erstellt werden. In solchen Fällen ist davon auszugehen, dass der Eigentümer das Objekt bewohnt, aber weitere Wohnungen im Objekt vermietet sind. Mit der verwendeten Statistiksoftware PASW 18 können solche Fallkonstellationen erfasst werden, Dopplungen treten als sogenannte „doppelte Fälle“ auf, die als Mietwohnungen gezählt werden. Ein Beispiel: In einem Objekt werden drei Wohnungen bewohnt und der Bescheid geht an diese Adresse. Durch die Suche nach dop-

pelten Fällen in Bezug auf das Merkmal „Anschrift Objekt“ werden ein Primärer Fall und zwei doppelte Fälle als Dopplungen ausgegeben. Für die beiden doppelten Fälle kann angenommen werden, dass es sich um Mietwohnungen handelt. Alle doppelten Fälle müssen folglich zu den im ersten Schritt bereits ermittelten Mietwohnungen addiert werden.

Tabelle 2: Schritt 2: Ermittlung doppelter Fälle wenn Objektanschrift gleich Adresse Bescheidempfänger Landkreis Vulkaneifel

	Häufigkeit	Prozent
Doppelter Fall	2.134	11,8
Primärer Fall	15.963	88,2
Gesamt	18.097	100,0

Quelle: Kreisverwaltung Vulkaneifel, eigene Berechnung transfer – Unternehmen für soziale Innovation

Für den Landkreis Vulkaneifel ergeben sich im ersten Schritt 7.120 Mietwohnungen und im zweiten Schritt weitere 2.134 Mietwohnungen, insgesamt 9.254 Mietwohnungen. Von den Einzeltarifen im Landkreis werden 59.142 Personen erfasst. Nach Abgaben des Statistischen Landesamtes leben dort hingegen 61.267 Personen, 2.125 Personen werden durch die Einzeltarife somit nicht erfasst. Zu den ermittelten 7.120 Mietwohnungen muss daher ein Anteil Wohnungen für diese 2.125 Personen geschätzt werden, die vermutlich in Mehrfamilienhäusern leben, in denen Großcontainer entleert werden. Im Durchschnitt leben in den durch Einzeltarife abgebildeten Wohnungen ca. 2,3 Personen pro Wohnung. Wird dieser Wert – da keine weitere belastbare Datengrundlage vorliegt – auch für die fehlenden 2.125 Personen angenommen, und weiterhin davon ausgegangen, dass diese vollständig in Mietwohnungen leben, ergeben sich zusätzlich 924 Mietwohnungen. Insgesamt ergeben sich damit maximal 10.178 Mietwohnungen.

Ausgehend von dem Kriterium des BSG, wonach 10 Prozent des Mietwohnungsbestands in die Analyse einfließen müssen, wären 1.018 Wohnungen im Landkreis Vulkaneifel eine ausreichende Datengrundlage.

Wird für jeden der acht Vergleichsräume analog vorgegangen, ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 3: Anzahl Mietwohnungen und erfasste Wohnungen nach Vergleichsräumen

Vergleichsraum	Anzahl Mietwohnungen	Datengrundlage 10 Prozent	erfasste Wohnungen Wohnungsmarkt		erfasste Wohnungen inkl. SGBII-Daten	
			abs.	in %	abs.	in %
VG Daun	2.240	224	87	39%	244	109%
Stadt Daun	2.105	211	145	69%	370	175%
VG Gerolstein	894	89	32	36%	112	126%
Stadt Gerolstein	1.674	167	124	74%	334	200%
VG Hillesheim	693	69	26	38%	82	119%
Stadt Hillesheim	729	73	45	62%	126	173%
VG Kelberg	904	90	55	61%	148	164%
VG Obere Kyll	1.548	155	82	53%	236	152%
Gesamt	10.787	1079	596	55%	1652	153%

Quelle: Abfallstatistik der Kreisverwaltung Vulkaneifel, eigene Berechnungen und eigene Erhebungen transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Die Abweichungen der Summe der Anzahl der Mietwohnungen im Vergleich des Wertes für den Gesamtkreis ergeben sich aufgrund von unterschiedlichen Werten für die durchschnittliche Anzahl Personen pro Wohnung bei ungleicher Größe der Vergleichsräume, diese fallen jedoch in der Gesamtbetrachtung kaum ins Gewicht.

Unter Einschluss der Wohnungen aus dem Bereich des SGB II zeigt sich, dass die Datengrundlage in allen Vergleichsräumen deutlich oberhalb der geforderten zehn Prozent des Mietwohnungsbestands liegt.

5.4.2 Beobachtung des Wohnungsmarkts

Die Beobachtung des Wohnungsmarkts erfolgt über den Zeitraum von neun Monaten, vom 1. Mai 2011 bis 31. Januar 2012. Die Datenerhebung erfolgt aus den nachstehend benannten Quellen:

- Trierischer Volksfreund
- Wochenspiegel Region Daun/Gerolstein
- Mitteilungsblätter der Verbandsgemeindeverwaltungen
- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immobilo.de
- <http://immobilien.trovit.de>
- www.immowelt.de

Aufgrund des langfristigen Zeitraums der Datenerhebung aus vielen unterschiedlichen Quellen, die wöchentlich ausgewertet wurden, ist von einer vollständigen und flächendeckenden Abbildung des Wohnungsmarktes in diesem Zeitfenster auszugehen. Nahezu 100 Prozent der veröffentlichten Wohnungsanzeigen werden im Rahmen der Analyse erfasst. Der öffentlich zugängliche Wohnungsmarkt wird aktuell und transparent dargestellt.

In der Praxis ergaben sich bei der Auswertung der Wohnungsanzeigen gelegentlich Probleme durch unvollständige und fehlende Angaben, beispielsweise wird häufig kein Mietpreis oder keine Quadratmeterzahl angegeben. In diesen Fällen wurden die Vermieter kontaktiert und die fehlenden Daten nacherhoben.

Die Auswertung der erfassten Wohnungen ergibt im Ergebnis folgende Vergleichsmieten:

Tabelle 4: Vergleichsmieten im Landkreis Vulkaneifel nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Vergleichsraum

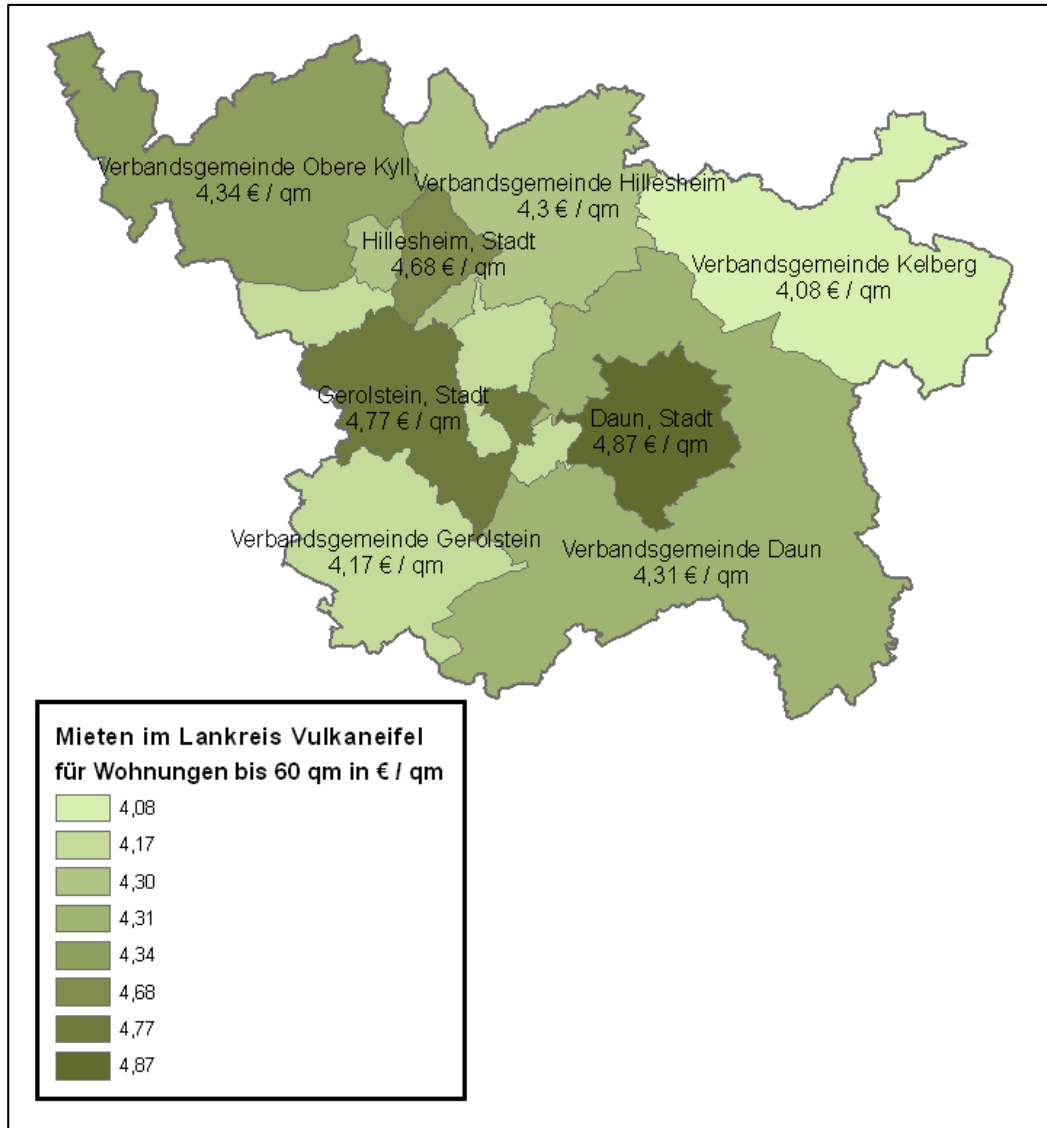
		1 Person	2 Personen		3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		50 m ²	60 m ²		80 m ²	90 m ²	zus. 15 m ²
Vergleichsraum	€/ m ²	Miethöhe / €		€/ m ²	Miethöhe / €		€/ m ²
VG Daun	4,31 €	215,50 €	258,60 €	3,89 €	311,20 €	350,10 €	3,63 €
Stadt Daun	4,87 €	243,50 €	292,20 €	4,31 €	344,80 €	387,90 €	4,33 €
VG Gerolstein	4,17 €	208,50 €	250,20 €	3,83 €	306,40 €	344,70 €	3,67 €
Stadt Gerolstein	4,77 €	238,50 €	286,20 €	4,50 €	360,00 €	405,00 €	4,00 €
VG Hillesheim	4,30 €	215,00 €	258,00 €	4,00 €	320,00 €	360,00 €	3,39 €
Stadt Hillesheim	4,68 €	234,00 €	280,80 €	4,33 €	346,40 €	389,70 €	3,64 €
VG Kelberg	4,08 €	204,00 €	244,80 €	3,71 €	296,80 €	333,90 €	3,35 €
VG Obere Kyll	4,34 €	217,00 €	260,40 €	3,99 €	319,20 €	359,10 €	4,00 €

Quelle: eigene Erhebung und eigen Berechnung transfer – Unternehmen für soziale Innovation

In Bedarfsgemeinschaften mit mehr als vier Personen stehen jeder zusätzlichen Person 15 zusätzliche Quadratmeter zu, beispielsweise 105 m² bei einer Bedarfsgemeinschaft von fünf Personen. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete müssten diese 105 m² mit dem Quadratmeterpreis in der letzten Spalte von Tabelle 4 multipliziert werden.

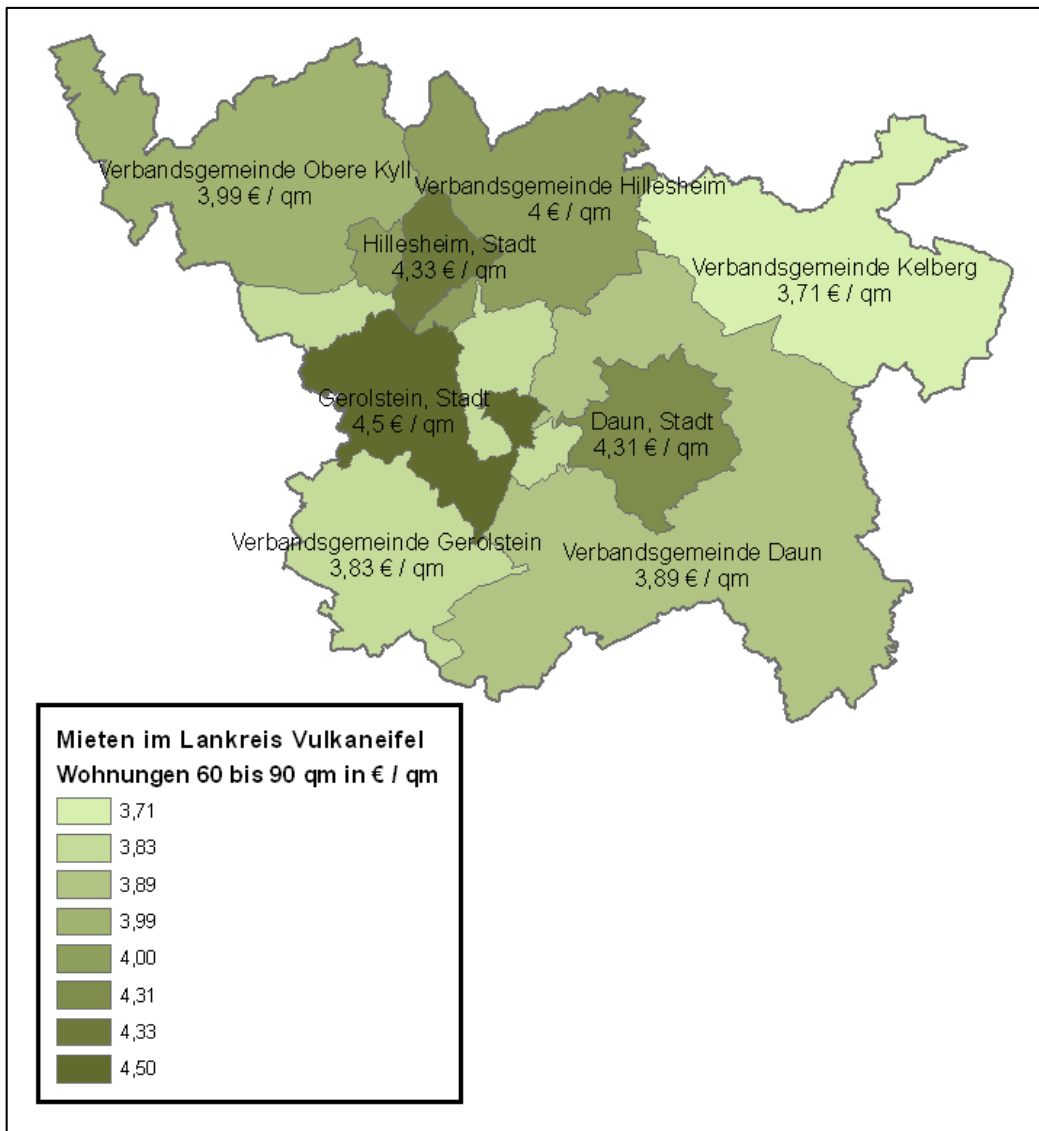
In der grafischen Darstellung wird deutlich, dass im Bereich der kleinen Wohnungen erwartungsgemäß die Städte des Landkreises das höchste Mietpreisniveau im Landkreis Vulkaneifel aufweisen. Mit 4,87 pro m² muss in der Stadt Daun am meisten für eine Wohnung bis 60 m² gezahlt werden.

Abbildung 1: Quadratmeterpreise für kleine Wohnungen (bis 60 m²) im Landkreis Vulkaneifel



Quelle: eigene Darstellung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

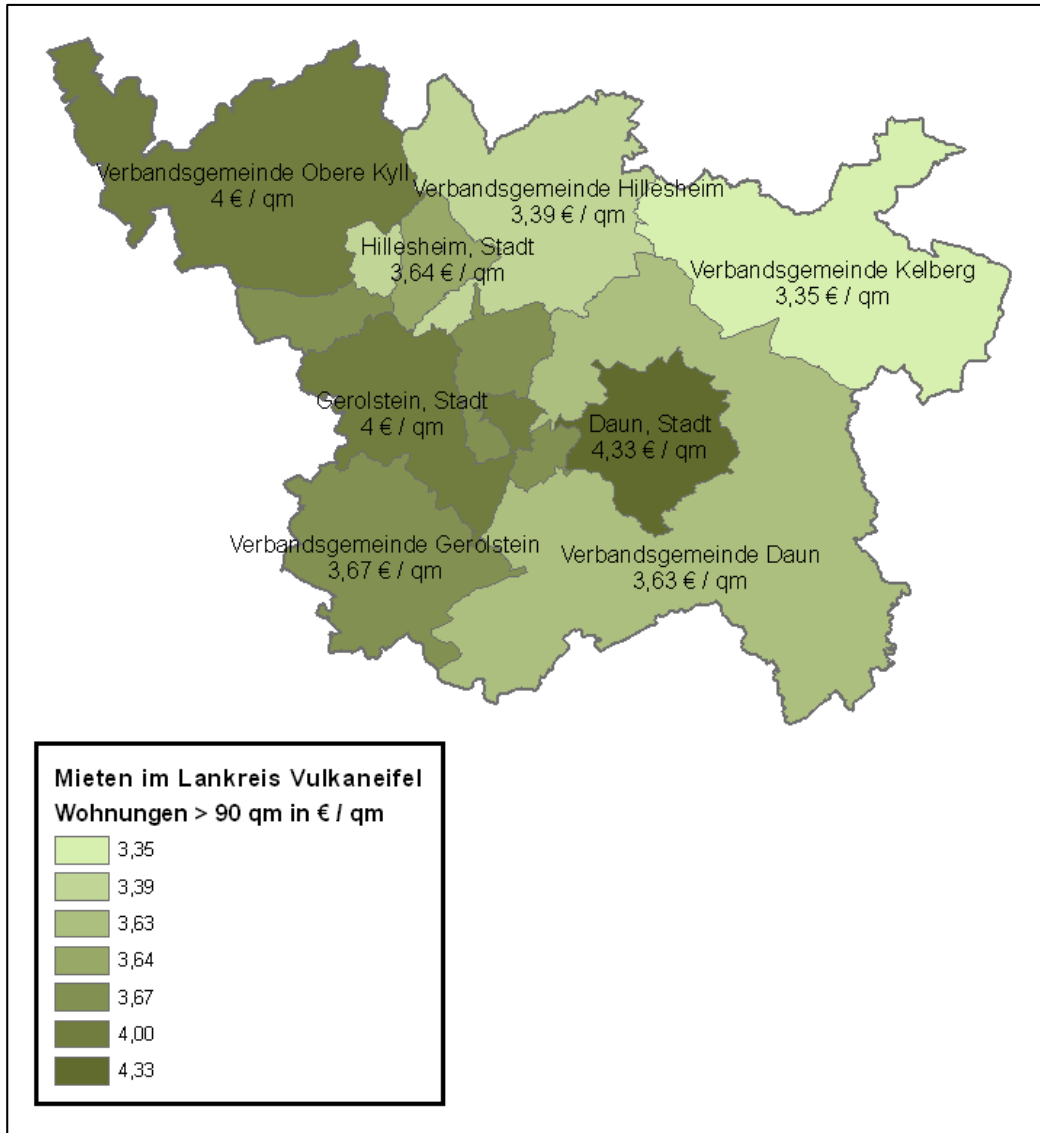
Abbildung 2: Quadratmeterpreise für mittelgroße Wohnungen (60 bis 90 m²) im Landkreis Vulkaneifel



Quelle: eigene Darstellung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Auch mittelgroße Wohnungen sind in den Städten Daun, Gerolstein und Hillesheim am teuersten. In diesem Bereich zeigt sich mit 4,50 pro m² in der Stadt Gerolstein das höchste Mietniveau. Im Bereich der großen Wohnungen mit über 90 m² sind ebenfalls die Städte Daun und Gerolstein am teuersten, während sich die Stadt Hillesheim im mittleren Preisniveau bewegt. Hingegen liegt die Verbandsgemeinde Obere Kyll mit 4,00 € pro m² gleichauf mit der Stadt Gerolstein. Die peripher gelegene Verbandsgemeinde Kelberg ist in allen Kategorien der Vergleichsraum mit den günstigsten Quadratmeterpreisen.

Abbildung 3: Quadratmeterpreise für große Wohnungen (> 90 m²) im Landkreis Vulkaneifel



Quelle: eigene Darstellung transfer - Unternehmen für soziale Innovation

5.4.3 Heizspiegel

Die hier dargestellten Quadratmeterpreise und Referenzmieten beziehen sich auf die Nettokaltmiete. Die Auswertung von Nebenkosten und Heizkosten kann sinnvollerweise nur für den gesamten Landkreis erfolgen, da es kaum nachvollziehbar ist, dass sich Neben- und Heizkosten systematisch regional unterscheiden. Die Darstellung von Heizkosten basiert auf der Auswertung der Wohnungsanzeigen als auch der SGB II-Daten. Im Bereich der Wohnungsanzeigen müssen jedoch einige Unschärfen beachtet werden. Bei Angebotsmieten ist noch keine valide Angabe von Neben- und Heizkosten möglich, da diese sehr stark von indi-

viduellem Verhalten abhängen. Hinzu kommt, dass eine Trennung in kalte Nebenkosten und Heizkosten seitens der Vermieter in der Regel nicht möglich ist, da ein pauschaler Betrag für Nebenkosten erhoben wird, in dem alle Nebenkostenarten, inkl. Heizkosten enthalten sind. Daraus folgt, dass reine Heizkosten lediglich aus einem kleinen Teil der Wohnungsanzeigen ermittelt werden können. Werden die aus der Wohnraumbeobachtung gewonnenen Angaben um die Daten der SGB II-Statistik ergänzt, für die in sehr größerem Umfang Daten zu Heizkosten vorliegen, ergeben sich für die Heizkosten im Landkreis Vulkaneifel folgende Werte:

Tabelle 5: Heizkosten im Landkreis Vulkaneifel

Wohnungsmarkt		SGB II		Gesamt	
Heizkosten in €/ m ²	N	Heizkosten in €/ m ²	N	Heizkosten in €/ m ²	N
1,03	42	1,25	651	1,24	693

Quelle: Kreisverwaltung Vulkaneifel und eigene Erhebungen, eigene Berechnungen transfer - Unternehmen für soziale Innovation

Es wird deutlich, dass die gefundenen Werte weit unterhalb des bundesweiten Heizspiegels liegen (vgl. www.heizspiegel.de).

5.5 Grundsatz des BSG: Repräsentativität

Der Rechtsprechung des BSG ist zu entnehmen, dass die Repräsentativität des Datenmaterials gegeben ist, wenn zehn Prozent des Mietwohnungsbestands in die Analyse einfließen. Diese zehn Prozent werden in allen dargestellten Vergleichsräumen deutlich übertroffen, so dass das Kriterium der Repräsentativität klar erfüllt ist.

5.6 Grundsatz des BSG: Validität der Datenerhebung

Die Validität der amtlichen Abfallstatistik und der SGB II-Statistik kann vorausgesetzt werden, ebenso die Angaben der Wohnungsanzeigen. Aufgrund der Größe der Stichprobe („Gesetz der großen Zahl“) fallen eventuelle falsche Angaben oder Druckfehler in den Anzeigen nicht ins Gewicht.

5.7 Grundsatz des BSG: Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

Die statistischen Auswertungen beschränken sich auf einfache mathematische Operationen, die nachvollziehbar und transparent dokumentiert werden. Zur Ermittlung einer nach Wohnungsgrößen differenzierten Mietobergrenze wird gemäß der Produktregel das Produkt aus ermitteltem Quadratmeterpreis der Größenklasse und zulässiger Wohnungsgröße getrennt für jeden Vergleichsraum gebildet. Die zulässige Wohnungsgröße in Rheinland-Pfalz ergibt sich aufgrund des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Februar 2007²³. Gemäß §10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung „können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt.“²⁴ Nach diesen Bestimmungen richten sich die angemessenen Wohnungsgrößen im Rahmen der KdU. Dies wird zwar seitens des BSG als problematisch angesehen, jedoch fehlt bislang eine bundeseinheitliche Regelung, so dass die durch die Länder festgesetzten Woh-

²³ Hier zitiert nach: Empfehlungen zur Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II 2010, S. 45

²⁴ Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009 Rn 14.

nungsgrößen für derzeit noch vertretbar angesehen werden. Allerdings wird eine nach §27 SGB II mögliche bundeseinheitliche Lösung dringend empfohlen.

5.8 Grundsatz des BSG: Angaben über die gezogenen Schlüsse

Da in die Analyse ausschließlich Daten des unteren Wohnungssegments einfließen, werden die Spannenoberwerte für die Vergleichsmiete zu Grunde gelegt.

6 LITERATURVERZEICHNIS

Empfehlungen zur Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (2010). Berlin: Dt. Verein für Öffentliche und Private Fürsorge.

Münder, Johannes (2009): Sozialgesetzbuch II, Grundsicherung für Arbeitsuchende. Lehr- und Praxiskommentar. 3. Aufl. Begründet von Christian Armbrorst. Baden-Baden: Nomos.

Brandmayer, Simone (2009): Aktuelle Entscheidungen des Bundessozialgerichts zu den Kosten der Unterkunft nach §22 SGB II. In: *Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V.* 89 (3), S. 85–89.

Bundessozialgericht, Urteil vom 18.06.2008, Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R.

Bundessozialgericht, Urteil vom 20.08.2009, Aktenzeichen B 14 AS 65/08 R.

Bundessozialgericht, Urteil vom 22.09.2009, Aktenzeichen B 4 AS 18/09 R.

Bundessozialgericht, Urteil vom 17.12.2009, Aktenzeichen B 4 AS 50/09 R.

Deutscher Bundestag (24.12.2003): Sozialgesetzbuch Zweites Buch. SGB II, vom 22.12.2010. Fundstelle: BGBl. I S. 2954. Online verfügbar unter http://bundesrecht.juris.de/sgb_2/BJNR295500003.html#BJNR295500003BJNG000100000.

Keller, Ulf (2009): Konzeptionelle Bestandteile und Verfahren für grundsicherungsrelevante Mietspiegel. In: *Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V.* 89 (2), S. 51–57.

Peters, Karen / Wrackmeyer, Antje (2007): Erste Entscheidungen des Bundessozialgericht zum SGB II. In: *Nachrichtendienst des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V.* 87 (5), S. 145–153.