



## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Beratungsart	Sitzung am	ö/nö	Ergebnis
Ausschuss für Soziales und Beschäftigung	Beschlussfassung	26.11.2014	Ö	

**Betreff:**

Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII anhand eines "schlüssigen Konzepts" - Darstellung der Methodik bei der Ermittlung von Mietobergrenzen; Ergänzungsvorlage zur Beschlussvorlage P 2123

**Bezug:**

P 2123

**Antrag:**

**Der Antrag aus der Beschlussvorlage P 2123 wird wie folgt neu gefasst:**

1. Ab dem **01.03.2015** werden die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII anhand des in der Anlage befindlichen „schlüssigen Konzepts“ ermittelt, das gemäß den vom Bundessozialgericht vorgegebenen Kriterien erstellt wurde.
2. Unwesentliche Änderungen des schlüssigen Konzepts, welche die Grundzüge des Konzepts nicht berühren, bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Über die turnusgemäße Anpassung (Fortschreibung) der Mietobergrenzen (inkl. Änderungen bei den Nebenkosten) wird jeweils im Ausschuss für Soziales und Beschäftigung berichtet.

**Ziel:**

Gewährleistung einer rechtssicheren Ermittlung und Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft (bekannt unter dem Begriff Kosten der Unterkunft – KdU); Erfüllung der von der Sozialgerichtsbarkeit aufgestellten Anforderungen an die Ermittlung und Bestimmung der angemessenen KdU im SGB II/SGB XII

**Personelle Auswirkungen:**

Keine

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN						
Finanzhaushalt (Investitionen)			Ergebnishaushalt			
Investitionsauftrag:			Produktgruppe: 312001			
bisher bereitgestellt	€		CO-Objekte: 56008000			
Gesamtkosten der Maßnahme	€		Ordentl. Erträge		117.000 €	
Einzahlungen	€		Ordentl. Aufwand		332.000 €	
Auszahlungen	€		<i>davon Abschreibungen</i>		€	
Saldo aus Investitionstätigkeit	€		Nettoressourcenbedarf		€	
FINANZHAUSHALT						
Jahr	Einzahlungen	Auszahlungen	Sachkonto	bisheriger Planansatz	Veränderung	
2014	€	€		E	€	€
				A	€	
2015	€	€	31910100 43310000	E	117.200 €	- 214. 800 €
				A	332.000 €	
2016	€	€		E	€	€
				A	€	
2017	€	€		E	€	€
				A	€	
2018ff	€	€		E	€	€
				A	€	
ERGEBNISHAUSHALT						
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto	bisheriger Planansatz	Veränderung	
2014	€	€		E	€	€
				A	€	
2015	€	€		E	€	€
				A	€	
2016	€	€		E	€	€
				A	€	
2017	€	€		E	€	€
				A	€	
WEITERE INFORMATIONEN						
Abstimmung mit Europabeauftragter			Nicht erforderlich			
Gesetzliche Pflichtaufgabe			Ja			
Freiwillige Aufgabe			nein			

#### VERFOLGTE ZIELE AUS DEM MASTERPLAN

- 3.4. Teilhabe statt Ausgrenzung - Abbau von Armut als sozialpolitische Priorität (Miteinander und Teilhabe – A)

## **Begründung:**

Zur näheren Begründung wird zunächst auf die Beschlussvorlage P 2123 verwiesen.

Die neuen Mietobergrenzen sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorlaufzeiten nunmehr zum 01.03.2015 in Kraft treten. Dies wurde im abgeänderten Beschlussantrag (Ziffer 1) berücksichtigt.

Der Beschlussantrag wurde im Vergleich zur Beschlussvorlage P 2123 ferner um eine zweite Beschlussziffer ergänzt. Die begründet sich wie folgt:

Ziffer 2 Satz 1:

Die Verwaltung sollte redaktionelle Änderungen des schlüssigen Konzepts selbsttätig vornehmen können.

Ziffer 2 Satz 2:

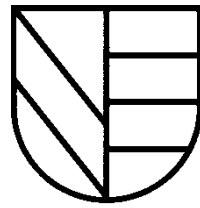
Nach § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren im Wechsel als Fortschreibung gem. dem bundesdeutschen Verbraucherindex (sog. Indexfortschreibung) beziehungsweise als Neuerhebung der Marktentwicklung anzupassen. Um sicherzustellen, dass die hierauf basierenden Mietobergrenzen zutreffend und aktuell ermittelt werden, ist auch deren Anpassung erforderlich (vgl. auch BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R -) Die nächste Anpassung wird voraussichtlich zum 01.03.2015 erfolgen.

Ferner wird eine regelmäßige Anpassung auch bei den Nebenkosten erforderlich (z.B. infolge Fortschreibung des Betriebskostenspiegels des deutschen Mieterbunds, Änderungen bei den Müllgebühren, etc.).

So wurde der Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbunds zwischenzeitlich im Juli 2014 angepasst. Diese Anpassung wurde im Rahmen des vorliegenden, zu beschließenden Konzepts noch nicht berücksichtigt, da die Anpassung derzeit noch nicht in den Richtlinien / Fachlichen Hinweisen des Städtetags BW/ Landkreistags BW (zu § 22 SGB II, Ziff. 1.7.2.1) übernommen wurde. Um ein konsistentes Vorgehen zu gewährleisten, soll die entsprechende Anpassung der Städtetags- und Landkreisrichtlinien, zu deren grundsätzlicher Anwendung sich die Stadt durch Gemeinderatsbeschluss verpflichtet hat, abgewartet werden. Voraussichtlich wird die Anpassung der Städtetags- und Landkreisrichtlinien bis zum Jahresende 2014/2015 erfolgt sein. Eine Anpassung der Nebenkosten im Rahmen des vorliegenden Konzepts wird daher aller Voraussicht nach bis zum 01.03.2015 erfolgen. Dieses Vorgehen wirkt sich daher für die Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger nicht nachteilig aus.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit wird das zu beschließende Konzept nochmals in der Anlage zu dieser Ergänzungsvorlage beigefügt. Das aktualisierte Konzept enthält lediglich eine geringfügige redaktionelle Änderung.

Anlage 1: Darstellung der Methodik bei der Ermittlung der Mietobergrenzen i.S.v.  
§ 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII  
(schlüssiges Konzept)



STADT PFORZHEIM

**Darstellung der Methodik bei der  
Ermittlung der Mietobergrenzen i.S.v.  
§ 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII  
(schlüssiges Konzept)**

## **Gliederung:**

- 1. Aufgabenstellung**
- 2. Tatsächliche Rahmenbedingungen in Pforzheim**
- 3. Rechtliche Rahmenbedingungen**
- 4. Beschreibung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße**
- 5. Beschreibung des Wohnungsstandards und Festlegung des Vergleichsraums**
- 6. Auswahl der Datengrundlage**
- 7. Beschreibung der Methodik bei der Ermittlung der angemessenen Referenzmieten**
- 8. Keine weiteren Ermittlungen zur Häufigkeit von Wohnungen zu den ermittelten Referenzwerten erforderlich**
- 9. Bildung einer Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten**
- 10. Tabellarische Gesamtübersicht über die Mietobergrenzen**

## **1. Aufgabenstellung**

Seit Januar 2005 wird das System der sozialen Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete („Kaltmiete“), den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.

Anerkannt werden für Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein sog. schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (vgl. BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R -). Die Bedarfe müssen auf Grundlage eines "schlüssiges Konzept" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht (BSG) in mehreren Entscheidungen ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde.

Im Folgenden werden zunächst die rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen, welche für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen maßgeblich sind, dargestellt. Hieran schließt sich eine Beschreibung der verwendeten Datengrundlagen sowie eine Beschreibung der Methodik der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen an.

Ziel der Darstellung ist es, eine in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgericht erfolgende und damit rechtskonforme Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zu gewährleisten.

## **2. Tatsächliche Rahmenbedingungen in Pforzheim**

Die Stadt Pforzheim ist ein im Nordwesten Baden-Württembergs gelegener Stadtkreis mit insgesamt 118.506 Einwohnern (*Fortschreibung 1. Halbjahr 2013, Quelle: Statistische Halbjahresberichte, Erstes Halbjahr 2013, WSP*). Pforzheim gliedert sich auf in insgesamt 15 Stadtteile. Davon entfallen 10 auf den Bereich der Kernstadt, die übrigen 5 sind im Rahmen der Gebietsreformen in den 70er Jahren als ehemals selbständige Gemeinden nach Pforzheim eingemeindet worden. Das gesamte Stadtgebiet stellt einen Lebensraum mit einer geschlossenen, einheitlich ausgebauten Infrastruktur dar.

Zum Zeitpunkt Oktober 2012 gab es in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII in Pforzheim 5415 Bedarfsgemeinschaften im Bereich SGB II und 1200 Bedarfsgemeinschaften im Bereich SGB XII.

Für die Stadt Pforzheim wird ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt. Er gilt für das Gesamtgebiet der Stadt Pforzheim. Zuletzt wurde für die Stadt Pforzheim ein solcher Mietspiegel nach dem Stand Oktober 2012 erstellt, gültig seit dem 01. März 2013. Die Daten als Grundlage für den Mietspiegel der Stadt Pforzheim wurden vom Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Geschäftsbereich Kommunale Statistik erhoben und ausgewertet. Der qualifizierte Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und über den Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Nach jeweils vier Jahren wird der qualifizierte Mietspiegel neu erhoben und erstellt, § 558d Abs. 2 S. 3 BGB.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in drei Schritten vorzunehmen. Nach der in einem ersten Schritt vorzunehmenden Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards ist in einem zweiten Schritt festzustellen, welcher räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Angemessenheit maßgebend ist. Sodann ist zu ermitteln, wieviel für eine abstrakt angemessene Wohnung auf dem für den Leistungsberechtigten



maßgeblichen Wohnungsmarkt im streitgegenständlichen Zeitraum aufzuwenden war (Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufgrund eines schlüssigen Konzepts des Grundsicherungsträgers). Zudem sind nach neuerer Rechtsprechung des BSG auch die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten und deren Einbeziehung als Faktor in das zur Berechnung der Referenzmiete zu bildende Produkt erforderlich.

In seiner Entscheidung vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R - hat das Bundessozialgericht Kriterien dafür entwickelt, wann ein überprüfbares schlüssiges Konzept zur Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze vorliegt. In seiner Entscheidung vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R - wurde die Rechtsprechung weiter konkretisiert und die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept präzisiert:

Ein Konzept ist demnach ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall.

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

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (eine Ghettobildung muss ausgeschlossen sein)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen
- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomieten (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. Spannenoberwert oder Kappungsgrenze)

#### **4. Beschreibung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße**

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist nach der Rechtsprechung des BSG auf die Werte zurückzugreifen, welche die Bundesländer auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R -; BSG, Urt. v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R – BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/11 -).

Nach § 10 WoFG können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt. Dabei muss die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung "angemessen" sein (so § 10 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).

Nach der zum Vollzug des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes erlassenen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Sicherung von Bindung in der sozialen Wohnraumförderung vom 12. Februar 2002 (GABl. 240) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GABl. 248) ist für einen Alleinstehenden eine Gesamtwohnfläche von bis zu 45 m<sup>2</sup>, für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> bzw. zwei Wohnräumen, für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis 75 m<sup>2</sup> oder drei Wohnräumen und bei einem Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis 90 m<sup>2</sup> oder vier Wohnräume angemessen. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> oder einen weiteren Raum (vgl. Nr. 5.7.1. der Verwaltungsvorschrift).

#### **5. Beschreibung des Wohnungsstandards und Festlegung des Vergleichsraums**

Der **Wohnungsstandard** ist angemessen, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und

keinen gehobenen Standard aufweist („*lediglich einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung*“, vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006; -B 7b AS 10/06 R -; Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -).

Der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante „örtliche Wohnungsmarkt“ (**Vergleichsraum**) wird grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Leistungsempfängers. Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer angemessenen Mietobergrenze am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsempfängers geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere danach zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R -).

Diese einen Vergleichsraum prägenden Merkmale liegen bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Pforzheim, einer Stadt mit ca. 118.500 Einwohnern (*Fortschreibung 1. Halbjahr 2013, Quelle: Statistische Halbjahresberichte, Erstes Halbjahr 2013, WSP*) und einer geschlossenen, einheitlich ausgebauten Infrastruktur, vor (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.07.2009 – L 13 2583/09 ER-B, Beschluss vom 19.10.2010 – L 7 AS 3934/10 ER-B). Der Vergleichsraum ist damit das gesamte Stadtgebiet Pforzheim. Es werden folglich nicht nur Mieten bestimmter Stadtbezirke in die Auswertung einbezogen, sondern Daten über das gesamte Stadtgebiet erhoben.

## **6. Auswahl der Datengrundlage**

Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Mietobergrenzen ist der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Pforzheim, Stand Oktober 2012, bzw. die hinter dem Mietspiegel stehenden Datensätze. Die dem Mietspiegel der Stadt Pforzheim zu Grunde liegenden Daten wurden vom Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Geschäftsbereich Kommunale Statistik nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erhoben und ausgewertet.

Der Pforzheimer Mietspiegel stellt ein repräsentatives Abbild des örtlichen freifinanzierten Wohnungsmarkts dar. Qualifizierte Mietspiegel können Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach § 22 Abs. 1 SGB II sein (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R-; Urteil vom 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R). Nach der Rechtsprechung des BSG ist die Repräsentativität einer Datenerhebung, die bei der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Abs. 1 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgte und von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde, auch im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R - Rn. 24, Bayr. LSG, Urteil vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10 -).

Mit der Entscheidung des Bundessozialgerichts, dass die hinter einem Mietspiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen (vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R -), ist die Konsequenz verknüpft, dass alsdann keine Angebotsmieten in die Datenerhebung einfließen müssen (vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R – „München II“).

Nach Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 durch die Kommunale Statistik gab es in Pforzheim zum Jahresende 2011 insgesamt 58.798 Wohnungen. Nach einer Auswertung der Umfrage zum Pforzheimer Wohnungsmarkt 2003 waren im Oktober 2003 rund 43 % der Wohnungen in Eigentum und 57 % in Miete; von den Mietwohnungen sind rund 85 % relevant für den Pforzheimer Mietspiegel, gemessen am gesamten Wohnungsbestand ist dies ein Anteil von rund 49 %. Als absolute Zahl ausgedrückt: Die Grundgesamtheit für die Befragung zum Pforzheimer Mietspiegel umfasste rund 28.810 Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes.

In die Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel werden nur Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes einbezogen; die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen, deren letzte Mietanpassung mehr als 4 Jahre zurückliegt, sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die Stichprobenziehung für die Mietspiegelerstellung erfolgte auf der Basis der Haushaltsvorstände aus dem Einwohnermelderegister. In dieser Datei waren insgesamt 57.002 Datensätze mit Personen, die als Haushaltsvorstand gekennzeichnet waren, enthalten. Hieraus wurde eine Zufallsstichprobe von 12.500 Haushaltsvorständen gezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die regionale Verteilung der Adressen nach Stadtteilen proportional erfolgte. Damit wurde sichergestellt, dass die Stichprobe gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt wurde. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Wohnungen und die prozentualen Anteile nach Stadtteilen aufgeführt.

Stadtteil	Grundgesamtheit (Haushalte)		Stichprobe (Haushalte)	
	absolut	%	absolut	%
01 Oststadt	3.679	6,5%	808	6,5%
02 Innenstadt	773	1,4%	167	1,3%
03 Weststadt	3.927	6,9%	881	7,0%
04 Südweststadt	6.789	11,9%	1.500	12,0%
05 Au	1.980	3,5%	425	3,4%
06 Südoststadt	1.867	3,3%	402	3,2%
07 Buckenberg	5.761	10,1%	1.238	9,9%
08 Nordstadt	11.705	20,5%	2.519	20,2%
09 Brötzingen	5.612	9,8%	1.258	10,1%
10 Dillweißenstein	4.135	7,3%	915	7,3%
11 Würm	1.367	2,4%	303	2,4%

12 Hohenwart	743	1,3%	159	1,3%
13 Büchenbronn	2.956	5,2%	633	5,1%
14 Huchenfeld	1.910	3,4%	447	3,6%
15 Eutingen	3.798	6,7%	845	6,8%
Pforzheim insges.	57.002	100,0%	12.500	100,0%

Insgesamt wurden 1.624 Fragebogen zurück gesandt. Hiervon waren 1.379 für den qualifizierten Mietspiegel (ohne Einfamilienhäuser, geförderte Wohnungen oder aktuelle Miete älter als 4 Jahre) auswertbar. Dies bedeutet einen Anteil von 4,8 % an der Gesamtzahl von 28.810 Mietspiegel - relevanten Wohnungen.

## **7. Beschreibung der Methodik bei der Ermittlung der angemessenen Referenzmieten**

Die Ableitung der Mietobergrenzen (Referenzmieten) in den jeweiligen Größenkategorien erfolgte anhand des Rohdatenbestands des qualifizierten Mietspiegels (Stichprobe), und zwar auf Grundlage eines für Standardwohnungen ermittelten einheitlichen Wertes. Anhand einer Regressionsgleichung wurden entsprechende Durchschnittswerte für die einzelnen Größenkategorien abgeleitet und als Referenzmieten festgelegt.

**a)** Der Ermittlung der Referenzmieten wurden dabei nicht sämtliche Datensätze der Stichprobe des Mietspiegels zugrunde gelegt. Vielmehr erfolgte die Ableitung auf Grundlage eines für **sog. Standardwohnungen** ermittelten Wertes. Dass nicht sämtliche Wohnungen zugrunde gelegt werden, begründet sich damit, dass im Kontext des § 22 SGB II eine Darstellung von Daten des gesamten örtlichen Wohnungsmarktes irrelevant ist. Relevant sind vielmehr allein Daten über den grundsicherungsrelevanten regionalen Wohnungsbestand. Abzubilden ist damit ein Ausschnitt des örtlichen Wohnungsmarktes, nämlich eine bloß grundsicherungsbezogene, mithin teilrepräsentative und in den Anforderungen daher

weniger komplexe ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen im einfachen regionalen Wohnungssegment zu einem bestimmten Zeitpunkt (vgl. *Butzer/ Keller, Grundsicherungsrelevante Mietspiegel, NZS 2009, 65 ff., 68*).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundessozialgerichts wurde zur Abbildung des sog. unteren Segments (s.o.) als repräsentative Standardwohnung eine solche Wohnung definiert, die in der Zeit zwischen 1960 und 1979 errichtet wurde, sich in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens drei oder mehr Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage befindet und eine durchschnittliche Wohnungsausstattung vorweist.

Das Abstellen auf eine dergestalt definierte Standardwohnung als Referenz wurde vom BSG im Grundsatz nicht beanstandet (vgl. *BSG, Urteil vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 – „Freiburg“, Rn. 30, sowie im Anschluss LSG B.-W., Urteil vom 21.06.2013 – L 1 AS 19/13 – („Freiburg“)*).

Indem lediglich Wohnraum Berücksichtigung findet, der sich in durchschnittlicher Wohnlage befindet und eine durchschnittliche Wohnungsausstattung vorweist, wurde zugleich der Rechtsprechung des BSG Rechnung getragen, wonach die Referenzwohnungen, die nicht den einfachen, sondern den untersten Standard abbilden, von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand gehören, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist (vgl. *BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R -; Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R -*). Hierunter fallen beispielsweise Wohnungen, deren Toilette, Küche oder Bad von anderen Mietparteien mitbenutzt werden, oder die nicht über Küche und Toilette verfügen. Solche Wohnungen fallen nicht unter die hier definierte Standardwohnung.

Gewährleistet wird durch den Rückgriff auf die Daten des Mietspiegels zudem, dass Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann, wie es etwa für Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnissen (z.B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten) der Fall ist, nicht berücksichtigt wird.

Zur Gewährleistung von Rechtssicherheit werden auch keine weiteren Abschläge vorgenommen, um dem (an sich maßgeblichen) angemessenen einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard Rechnung zu tragen. Dies hat zur Folge, dass letztlich auch einzelne Wohnungen unter die definierte

Standardwohnung fallen dürften, die nicht dem vom BSG definierten „unteren Segment“ zuzuordnen sind. Hierbei handelt es sich aber um einen Umstand, der sich lediglich zugunsten der Leistungsempfänger auswirkt.

Zwar besteht nach der Rechtsprechung des BSG kein Grund, preisgebundenen Wohnraum bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze nach § 22 SGB II nicht zu berücksichtigen, weil es einem Leistungsempfänger zuzumuten ist, auch mietpreisgebundenen Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Unzulässig wäre es daher lediglich, ausschließlich auf den mietpreisgebundenen Wohnraum abzustellen, ohne dessen Anteil am Gesamtmarkt zu klären. Die Nichtberücksichtigung des mietpreisgebundenen Wohnungsmarkts, dessen Anteil am Pforzheimer Wohnungsmarkt überdies in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist und der inzwischen nur noch einen sehr geringen Teil ausmacht, wirkt sich aber ausschließlich zu Gunsten der Hilfeempfänger aus.

Nach der beschriebenen Auswahlmethode sind 154 Datensätze aus der Stichprobe der Mietspiegelerhebungen (1.379 Datensätze) inkludiert. Dies entspricht 11,2 % des gesamten relevanten Wohnungsmarkts innerhalb der Mietspiegelstichprobe.

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren im Wechsel als Fortschreibung gem. dem bundesdeutschen Verbraucherindex (sog. Indexfortschreibung) beziehungsweise als Neuerhebung der Marktentwicklung anzupassen. Damit kann sichergestellt werden, dass der Mietpreis für o.g. Standardwohnungen zutreffend und aktuell ermittelt wird. Etwaige Mietpreissteigerungen können durch den gesetzlich vorgegebenen Anpassungsrhythmus hinreichend berücksichtigt werden.

**b)** Bezogen auf die unter a.) beschriebene Datenauswahl - die dort definierte Standardwohnung - hat die Statistikstelle entsprechende Berechnungen/ Ableitungen anhand des statistisch anerkannten Verfahrens der Regressionsanalyse (Lineares Regressionsmodell mit Kurvenanpassung) durchgeführt.

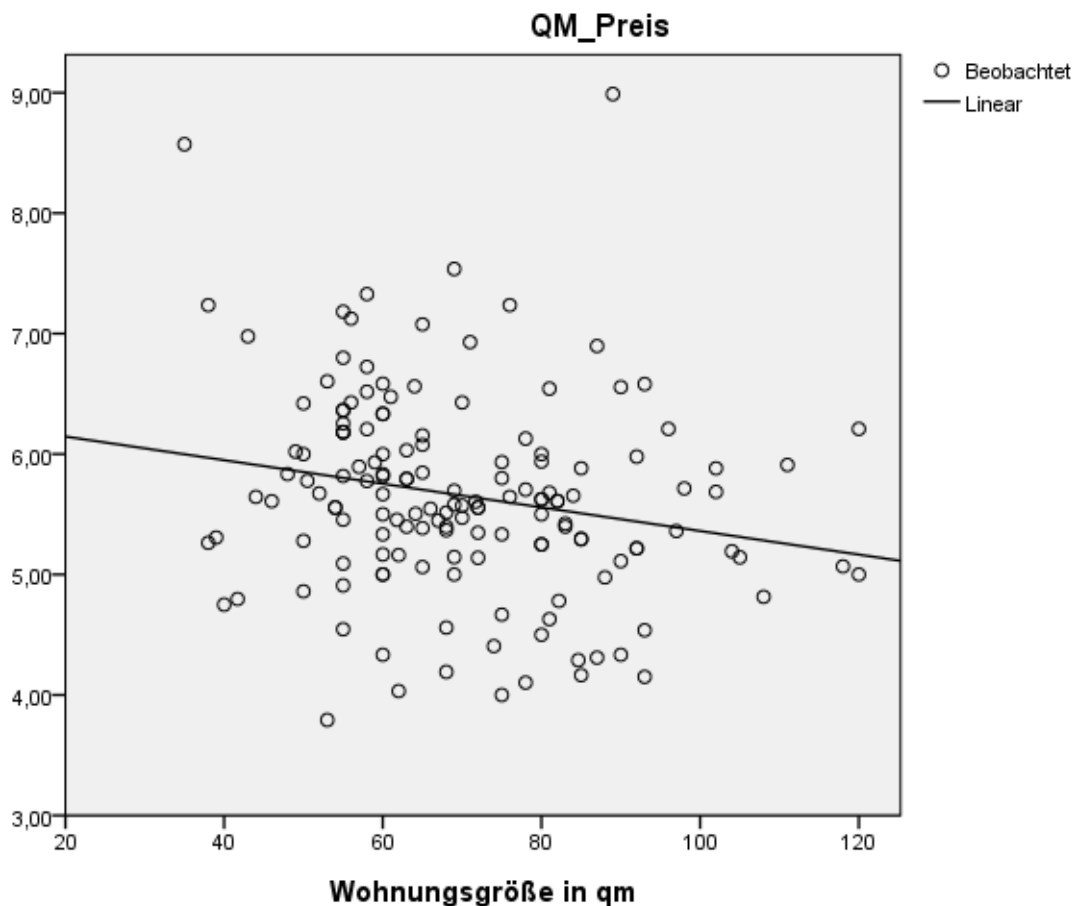
Hierbei wird – vereinfacht ausgedrückt - davon ausgegangen, dass die Miete einer Wohnung sich aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt und dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal leistet dabei einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung



(vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 40). Die Regressionsmethode nutzt die Informationen der gesamten Stichprobe. Das Ergebnis drückt sich in Durchschnittswerten aus.

Ausgangspunkt der aufgestellten Regressionsgleichung ist dabei das Faktum, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße abnimmt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Mietpreise in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße und die daraus abgeleitete Regressionskurve.



Die Regressionsgleichung lautet:

$$\text{Quadratmeterpreis(€)} = 6,341(\text{€/qm}) - 0,010(\text{€}) * \text{Wohnungsgröße(qm)}$$

Anhand dieser Formel konnten die Mietobergrenzen (Referenzmieten) für die einzelnen Wohnungsgrößen berechnet werden. Die nachfolgende Tabelle enthält die Ergebnisse:

Bedarfsge- meinschaft nach der Zahl der Personen	Wohnungs- größe in qm	Konstante	Faktor	Preis je qm in €
1	45	6,341	-0,010	5,89
2	60	6,341	-0,010	5,74
3	75	6,341	-0,010	5,59
4	90	6,341	-0,010	5,44
5	105	6,341	-0,010	5,29
6	120	6,341	-0,010	5,14
7	135	6,341	-0,010	4,99
8	150	6,341	-0,010	4,84
9	165	6,341	-0,010	4,69
10	180	6,341	-0,010	4,54

In einem weiteren Schritt hat die Statistikstelle anhand weiterer Auswertungen zunächst für jede Größenkategorie exakt die Anteile derjenigen Wohnungen in der Stichprobe ermittelt, welche die zuvor ermittelte Referenzmiete nicht übersteigen.

Dabei wurden die Einzeldatensätze der Mietspiegel-Basisdatei innerhalb der einzelnen Wohnungsgrößenklassen kategorisiert. Anschließend wurde für jeden Einzeldatensatz ermittelt, ob die tatsächliche Nettokaltmiete je qm kleiner gleich bzw. größer als der Quadratmeterpreis der ermittelten Referenzmiete ist. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Mietpreise in den einzelnen Wohnungsgrößen.

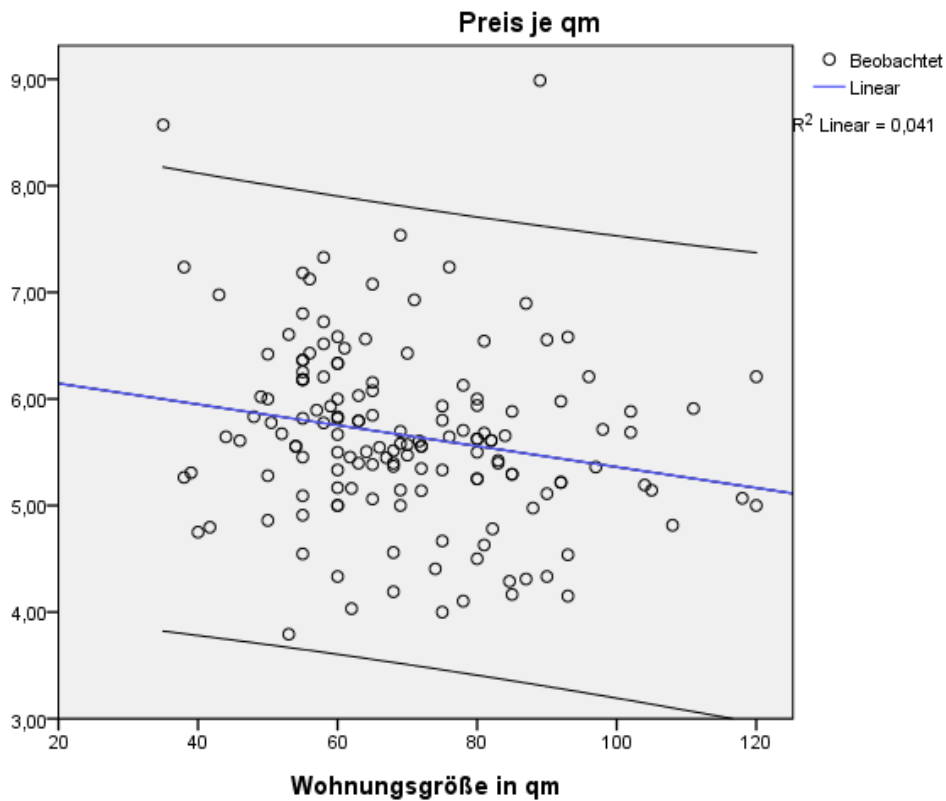
Wohnungsgröße in qm	Vergleich zwischen tatsächlichem QM-Preis u. Referenzmiete					
	Tatsächlicher Preis <= Referenzmiete		Tatsächlicher Preis > Referenzmiete		Wohnungen insgesamt	
	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)
45	40	34,8%	75	65,2%	115	100,0%
60	130	40,2%	193	59,8%	323	100,0%
75	129	38,3%	208	61,7%	337	100,0%
90	132	40,2%	196	59,8%	328	100,0%
105	62	39,0%	97	61,0%	159	100,0%
120	20	32,8%	41	67,2%	61	100,0%
135	7	33,3%	14	66,7%	21	100,0%
150	4	18,2%	18	81,8%	22	100,0%
165	0	0,0%	4	100,0%	4	100,0%
180	1	11,1%	8	88,9%	9	100,0%
Gesamt	525	38,1%	854	61,9%	1379	100,0%

Wenn man also nur die Stichprobe betrachtet, so halten insgesamt knapp 40 % aller Wohnungen des frei finanzierten Pforzheimer Wohnungsmarkts die ermittelten Mietobergrenzen ein oder unterschreiten diese. Auch in den einzelnen Größenklassen bis 135 qm halten 30 – 40 % der Wohnungen die ermittelte Referenzmiete ein. Über 135 qm handelt es sich um ein Wohnungssegment, das eher selten nachgefragt wird, so dass auf eine gewichtete Zusammenfassung der Größenklassen 150 – 180 qm abgestellt werden kann. Es halten dann immer noch 13,5 % der Wohnungen dieser Größenklassen die Referenzmiete ein.

Die Statistikstelle hat sich in einem weiteren Schritt mit der Frage befasst, inwieweit die Aussage getroffen werden kann, dass die in der Stichprobe festgestellte Verteilung auch in der Grundgesamtheit aller relevanten Wohnungen im Stadtgebiet vorlag. Zur Beantwortung dieser Frage bietet sich das Instrument des Konfidenz-

bzw. Vertrauensintervalls an. Hierbei wird ermittelt, mit welcher (durch das Konfidenzniveau definierten, z.B. 99 %) Wahrscheinlichkeit ein bestimmter Wert in der Realität erwartet werden kann.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die in die Berechnung eingeflossenen Daten (in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis) innerhalb der durch das Konfidenzniveau festgelegten Intervallgrenzen verteilen. Die Wahrscheinlichkeit, dass der reale Mietwohnungsbestand sich ebenfalls innerhalb dieser Intervallgrenzen bewegt, liegt bei 99 % - anders ausgedrückt besteht lediglich eine Wahrscheinlichkeit von 1 %, dass Wohnungen außerhalb der Intervallgrenzen liegen.



Die Intervallgrenzen lassen sich individuell für jede Wohnungsgrößenkategorie auf die Mietspiegelstichprobe anwenden. Auf einem Konfidenzniveau von 99 % fallen 518 der 1.379 erhobenen Wohnungen in die Intervallgrenzen. Dies entspricht 37,6 % aller zur Erstellung des Pforzheimer Mietspiegels erhobenen Wohnungen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Mietpreise auf Basis eines Konfidenzniveaus von 99 %.

Wohnungsgröße in qm	Vergleich zwischen tatsächlichem QM-Preis u. Referenzmiete					
	Tatsächlicher Preis <= Referenzmiete		Tatsächlicher Preis > Referenzmiete		Wohnungen insgesamt	
	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)	Anzahl	Anzahl der Zeilen (%)
45	36	40,9%	52	59,1%	88	100,0%
60	22	28,2%	56	71,8%	78	100,0%
75	50	55,6%	40	44,4%	90	100,0%
90	42	36,5%	73	63,5%	115	100,0%
105	32	45,1%	39	54,9%	71	100,0%
120	15	34,9%	28	65,1%	43	100,0%
135	6	46,2%	7	53,8%	13	100,0%
150	1	6,7%	14	93,3%	15	100,0%
165	0	0,0%	1	100,0%	1	100,0%
180	0	0,0%	4	100,0%	4	100,0%
Gesamt	204	39,4%	314	60,6%	518	100,0%

Demnach halten insgesamt 40 % aller Wohnungen die ermittelten Referenzwerte ein oder unterschreiten diese. In den einzelnen Größenklassen bis 135 qm erfüllen im Mittelwert 40,7 % der Wohnungen dieses Kriterium. Bei Wohnungen über 135 qm handelt es sich, wie bereits dargestellt, um ein selten nachgefragtes Wohnungssegment.

In einem letzten Prüfungsschritt wurde von der Statistikstelle untersucht, ob sich die Wohnungen, welche die Referenzmiete nicht überschreiten, sowohl in Bezug auf die Qualität der Wohnlage als auch hinsichtlich der Qualitätsmerkmale der Wohnung in akzeptabler Weise über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Hintergrund ist der von vom BSG in mehreren Entscheidungen anhand der Datenauswertung geforderte Nachweis, dass sich die sich im Rahmen der Obergrenzen bewegendenden Wohnungen

in zumutbarer Weise über den gesamten Vergleichsraum verteilen („keine Ghettoisierung“).

Hierbei steht zunächst zu berücksichtigen, dass eine konkrete Zuordnung der Datensätze zu einzelnen Stadtteilen/ Gebieten nach der Eigenart der Datenerhebung nicht möglich ist. Lediglich eine subjektive Lageeinschätzung der Befragten ist möglich. Generell ist die konkrete Zuordnung von Wohnungen zu einzelnen Stadtteilen im Rahmen von Mietspiegelerhebungen auch nur in größeren Großstädten im Rahmen von separaten Stadtteilbefragungen zu erwarten. Denn soziale Segregation stellt in erster Linie ein spezifisches Problem von größeren Städten und Landkreisen dar. Diese ist hingegen bei kleinräumigen Stadtkreisen wie Pforzheim eher von untergeordneter Bedeutung. Bei einem vergleichsweise kleinräumigen Vergleichsraum wie Pforzheim dürfte daher keine entsprechende Nachweispflicht, wie sie vom BSG in den entschiedenen Fällen formuliert wurde, bestehen.

Dessen ungeachtet zeigt die nachfolgende Tabelle jedoch, dass es Wohnungen innerhalb der hier ermittelten Referenzmieten in ausreichender Zahl auch in gehobenen Wohnlagen gibt.

Wohnungsgröße bis ... qm	Wohnlage	Vergleich zwischen tatsächlichem QM-Preis u. MOG			
		Tatsächlicher Preis <= MOG		Tatsächlicher Preis > MOG	
45	durchschnittlich	22	36,1%	39	63,9%
	gehoben	18	33,3%	36	66,7%
60	durchschnittlich	65	43,3%	85	56,7%
	gehoben	65	37,6%	108	62,4%
75	durchschnittlich	68	53,5%	59	46,5%
	gehoben	61	29,0%	149	71,0%
90	durchschnittlich	53	46,5%	61	53,5%

	gehoben	79	36,9%	135	63,1%
105	durchschnittlich	28	43,8%	36	56,3%
	gehoben	34	35,8%	61	64,2%
120	durchschnittlich	11	57,9%	8	42,1%
	gehoben	9	21,4%	33	78,6%
135	durchschnittlich	2	50,0%	2	50,0%
	gehoben	5	29,4%	12	70,6%
150	durchschnittlich	1	12,5%	7	87,5%
	gehoben	3	21,4%	11	78,6%
165	durchschnittlich	0	0,0%	0	0,0%
	gehoben	0	0,0%	4	100,0%
180	durchschnittlich	1	20,0%	4	80,0%
	gehoben	0	0,0%	4	100,0%
Gesamt	durchschnittlich	251	45,5%	301	54,5%
	gehoben	274	33,1%	553	66,9%

Die Stadt Pforzheim weist eine Sozialstruktur aus, in der soziale Segregation, wie sie in einzelnen Stadtteilen von Großstädten wie z.B. München oder Berlin anzutreffen ist, nicht in gleicher Weise vorzufinden ist. Eine Konzentration von sozial schwächeren Haushalten ist kleinräumig vorzufinden, jedoch auf einzelne Quartiere innerhalb der Stadtteile begrenzt. Im Hinblick auf Segregation sind problematische Wohnlagen nicht begrenzt auf einen Stadtteil festzustellen, sondern verteilen sich im Stadtgebiet (vgl. *Sozialgericht Duisburg, Urteil vom 21.01.2013 – S 38 AS 182/12 – Rn. 19 zum Essener Mietspiegel, wonach das Risiko einer Ghettoisierung im maßgeblichen Vergleichsraum dann nicht besteht, wenn qualitativ unterschiedliche Wohnlagen in allen Stadtteilen vorhanden sind*). Das Außerachtlassen des sozial geförderten Wohnraums bewirkt, dass auch etwaige Problemlagen wie z.B. die Siedlung im Eutinger Tal nicht in die Auswertungen einbezogen wurden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nicht davon auszugehen ist, dass die festgelegte Referenzmiete durch bestehende Segregation wesentlich verfälscht wird.

## **8. Keine weiteren Ermittlungen zur Häufigkeit von Wohnungen zu den ermittelten Referenzwerten erforderlich**

Weitere dahingehende Ermittlungen, ob Wohnungen zu den ermittelten, abstrakt angemessenen Referenzmieten im örtlichen Vergleichsraum Pforzheim in einer bestimmten Häufigkeit vorhanden sind, sind nach der Rechtsprechung des BSG entbehrlich.

Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat in seinem Urteil vom 21.06.2013 – L 1 AS 19/13 – („Freiburg“) bekräftigt, dass dann, wenn der Durchschnittsmietpreis (Basismiete) eines qualifizierten Mietspiegels zugrunde gelegt wird, es *keiner weiteren Ermittlungen bedarf*, ob es Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Quadratmeter-Nettokaltmieten im örtlichen Vergleichsraum in einer bestimmten Häufigkeit gibt; dies stehe vielmehr aufgrund des qualifizierten Mietspiegels, der zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde gelegt wurde, und der Anwendung des Durchschnittswerts dieser Mietspiegel fest (vgl. LSG B.-W., Urteil vom 21.06.2013 – L 1 AS 19/13 – „Freiburg“, Leitsatz 1 im Anschluss an BSG, Urteil vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 – Rn. 30).

Bereits mit vorangegangenem Urteil vom **13.04.2011** – B 14 AS 106/10 R – („Freiburg“) hatte der 14. Senat des **Bundessozialgericht** unter Bestätigung früherer BSG Entscheidungen darauf erkannt, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels (der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde), der zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete dient *und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können*, davon ausgegangen werden könne, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt“ (vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R – „Freiburg“, Rn. 30).



Nach Auffassung des Landes – und Bundessozialgerichts konnten der Ermittlung der Referenzmieten in Freiburg in zulässiger Weise die in dem dortigen Mietspiegel angeführte Standardwohnung (*errichtet in der Zeit zwischen 1961 und 1977, in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens fünf Wohnungen pro Hauseingang, normale Art und Beschaffenheit, mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung*) und die entsprechend ermittelten Durchschnittswerte des Mietspiegels zugrunde gelegt werden (*vgl. LSG, a.a.O., Rn. 39, BSG, a.a.O., Rn. 25*). Die zugrunde gelegten Quadratmeterpreise umfassten damit nach Auffassung des Landessozialgerichts auch die Wohnungen, bei denen wegen ausstattungs- oder lagebedingter Nachteile noch Abzüge vorgenommen werden und die deshalb zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis vermietet werden (*vgl. LSG, Urteil vom 21.06.2013, Rn. 40*). Nach § 558d Abs. 2 BGB sei der qualifizierte Mietspiegel - wie vorliegend geschehen - im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Damit könne sichergestellt werden, dass die Basismiete für eine Standardwohnung zutreffend und aktuell ermittelt wird. Etwaige Mietpreissteigerungen könnten durch den gesetzlich vorgegebenen Anpassungsrhythmus hinreichend berücksichtigt werden (*vgl. LSG, a.a.O., Rn. 39*).

Nichts anderes kann für die nach der oben dargestellten Vorgehensweise ermittelten Referenzmieten in Pforzheim gelten. Während in Freiburg bereits die Ableitung der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten auf Grundlage eines für Standardwohnungen ermittelten einheitlichen Wertes (anhand der Regressionsmethode) erfolgte, so wurde diese Verfahrensweise in Pforzheim spezifisch für die Zwecke der Ermittlung der Referenzmieten anhand der Rohdatensätze der Mietspiegelauswertungen ebenfalls praktiziert. Die in Pforzheim zum Zwecke der Ermittlung der Referenzmiete definierte Standardwohnung umfasst in etwa Wohnungen gleichen Baualters und gleichen Ausstattungsgrads sowie gleicher Lage wie in Freiburg. Wie dort wurde auch in Pforzheim der entsprechende Durchschnittswert zugrunde gelegt. Das Bundessozialgericht vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass sich die Grundsicherungsträger für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze (ausschließlich) an dem Datenbestand orientieren dürfen, der für die Erstellung des Mietspiegels erhoben wurde (*vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R - „München II“, Rn. 26 f.*).

Auch nach der jüngsten Entscheidung des **Bundessozialgerichts** im Urteil vom **10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R** – („München II“) sind weitere Ermittlungen, ob Wohnungen zu den ermittelten, abstrakt angemessenen Referenzmieten im örtlichen Vergleichsraum Pforzheim in einer bestimmten Häufigkeit vorhanden sind, entbehrlich.

In dem Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R – („München II“) hält der 4. Senat des BSG daran fest, dass dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und ihm *Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können*, davon auszugehen ist, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gibt.

Die vom Grundsicherungsträger zur Begrenzung der angemessenen Kosten der Unterkunft i.S. des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II gezogene Mietobergrenze ist nach der vorangegangenen Entscheidung des Bayerischen Landessozialgerichts, Urteil vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10 – (zum Mietspiegel München) jedenfalls dann ausreichend, *„wenn sich aus dem repräsentativ gewonnenen Datenmaterial (Anm: Stichprobe) eines qualifizierten Mietspiegels nach anerkannten statistischen Methoden auf einem hinreichend hohen Konfidenzniveau errechnen lässt, dass **mindestens ein Fünftel der Wohnungen** im Bereich der für die Haushaltsgröße nach der Produkttheorie maßgeblichen Wohnungsgröße die festgesetzte Mietobergrenze nicht überschreitet, und weitere Daten und Auswertungen sicherstellen, dass sich die von der Mietobergrenze abgedeckten Wohnungen in zumutbarer Weise über den gesamten Vergleichsraum verteilen“* (vgl. Urteil Bay. LSG, a.a.O. Rn. 149, bestätigt durch das BSG im Urteil vom 10.09.2013, a.a.O.)

Auch diesen Vorgaben wird durch die seitens der Statistikstelle durchgeführten statistischen Überprüfungen (vgl. 7.) genügt. Wie dargelegt, halten bezogen auf das Konfidenzniveau von 99 % insgesamt sogar knapp 40 % aller Wohnungen die ermittelten Referenzwerte ein oder unterschreiten diese. In den einzelnen Größenklassen bis 135 qm erfüllen im Mittelwert 40,7 % der Wohnungen dieses

Kriterium. Die Anforderungen aus der Rechtsprechung des Bayr. LSG (20 % Perzentil, bestätigt durch das BSG), werden damit bei sämtlichen Wohnungsgrößen bis 135 qm bei Weitem überschritten.

(zu der Frage der zumutbaren räumlichen Verteilung der die Referenzmiete einhaltenden Wohnungen im Vergleichsraum siehe bereits oben unter 7. a. E.).

## **9. Bildung einer Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten**

Nach inzwischen als gefestigt zu bezeichnender Rechtsprechung des BSG ist die sog. Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung zu Grunde zu legen (vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R – („München II“), Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R -). Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können; die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können.

Die kalten Betriebskosten müssen abstrakt bestimmt und als Faktor in das zur Berechnung der Referenzmiete zu bildende Produkt einbezogen werden (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R -, Rn. 36, Urteil vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R -, Rn. 25). Dazu kann nach der Rechtsprechung des BSG auf Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden, möglichst allerdings auf örtliche Übersichten wegen der regionalen Unterschiede insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen (vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R -, Rn. 24). So ist es aber auch zulässig, die vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten zugrunde zu legen, wenn gerade das örtliche Niveau hierdurch besser abgebildet werden kann (vgl. BSG, Urteil vom 10.10.2010 – B 14 AS 50/10 R - Rn. 34).

Für das Stadtgebiet Pforzheim erfolgt die Berechnung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten auf Grundlage des *Betriebskostenspiegels für Deutschland West des Deutschen Mieterbundes*. In diesem Betriebskostenspiegel werden die Durchschnittswerte von Deutschland der gesamten Betriebskosten für jede

Betriebskostenart pro Quadratmeter und Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnung aus ganz Deutschland zugrunde. Diese Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich auf rund 11 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland möglich ist.

<b>Betriebskostenspiegel bundesweit Westdeutschland 2011</b>		Pforzheim
<b>Deutscher Mieterbund</b>		
Warmwasser	0,26	
Heizung	0,99	
Wasser inkl. Abwasser	0,34	
Grundsteuer	0,21	
Aufzug	0,15	
Straßenreinigung	0,04	
Müllbeseitigung	0,17	variabel
Gebäudereinigung	0,16	
Gartenpflege	0,09	
Allgemeinstrom	0,04	
Schornsteinreinigung	0,03	
Versicherung	0,15	
Hauswart	0,21	
Antenne Kabel	0,12	
Sonstige	0,04	
gesamt	3,00	

Da laut Deutschem Mieterbund die Summe aller denkbaren Betriebskostenarten mit 3,00 €/m<sup>2</sup>/Monat über den tatsächlich in Deutschland von den Mietern gezahlten Betriebskosten von 2,21 €/m<sup>2</sup>/Monat liegt, wurden in der Tabelle die tatsächlich gezahlten Betriebskosten abzüglich der sog. warmen Betriebskosten – Heizkosten (0,99 €/m<sup>2</sup>/Monat), Warmwasserkosten (0,25 €/m<sup>2</sup>/Monat) und Kosten für Schornsteinreinigung (0,03 €/m<sup>2</sup>/Monat) – also 0,93 €/m<sup>2</sup>/Monat als kalte Betriebskosten zugrunde gelegt (vgl. *Richtlinien / Fachliche Hinweise des Städtetag BW/ Landkreistag BW zu § 22 SGB II, Ziff. 1.7.2.1*). Die Müllkosten werden individuell ermittelt (siehe im Folgenden), so dass die in der Tabelle enthaltenen Kosten für Müllbeseitigung in Höhe von 0,17 €/qm/ Monat ebenfalls in Abzug zu bringen sind. Es ergibt sich folglich ein für die kalten Nebenkosten (ohne Müll) anzusetzender Betrag in Höhe von 0,76 €/qm/ Monat.

Durchschnittliche Betriebskosten (BK) im Bund West	2,21	2,21
Durchschnittliche BK ohne warme Nebenkosten	0,93	
Durchschnittliche BK ohne Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, <b>Müll</b>	0,76	0,76

Die kalten Nebenkosten ohne Müll lassen sich folgender Tabelle entnehmen (0,76 Euro x maximal zulässige qm):

durchschnittliche kalte Nebenkosten ohne Müll

Haushaltsgröße Personen	zul. qm	kalte Betriebskosten ohne Müll
1	45	<b>34,20</b>
2	60	<b>45,60</b>
3	75	<b>57,00</b>
4	90	<b>68,40</b>
5	105	<b>79,80</b>
6	120	<b>91,20</b>
7	135	<b>102,60</b>
8	150	<b>114,00</b>
9	165	<b>125,40</b>
10	180	<b>136,80</b>

Hinsichtlich der Grundsteuer wurde davon abgesehen, diese auf Basis örtlicher Ermittlungen separat zu ermitteln. Denn die durchschnittliche Grundsteuer lässt sich regional kaum zuverlässig ermitteln. Bedingt durch unterschiedliche Messbeträge ergibt sich gerade bei Altbauten ein höchst unterschiedlicher Grundsteuerbetrag im Vergleich zu neueren Bauten.

Die Kosten für Müll werden nach den örtlichen Verhältnissen ermittelt und mit einer Pauschale einbezogen. Die Angemessenheit richtet sich nach der Anzahl der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen. Übernahmefähig sind dabei die Grundgebühr sowie eine 14-tägige Leerung (entspricht 26 Leerungen im Jahr). Durch die 14-tägige Leerung entstehen in Pforzheim gegenüber dem Bundesdurchschnitt je nach Haushaltsgröße überwiegend höhere Kosten, die als Pauschale entsprechend der regionalen Gegebenheit voll berücksichtigt werden.

Die in der Tabelle dargestellte Jahresgebühr setzt sich aus einem Grundbetrag pro Haushalt von 72 Euro und den Leerungsgebühren zusammen. Dabei sind bei einem

35-Liter-Behälter bei 14-täglichem Leerungsrhythmus die Kosten der Leerung mit 3,01 Euro anzusetzen, bei 60-Liter-Behältern mit 4,08 Euro, bei 120-Liter-Behältern mit 6,53 Euro und bei 240-Liter-Behältern mit 11,87 Euro. Anhand des Tarifrechners der Technischen Dienste Abfallwirtschaft in Pforzheim kann die genaue Zusammensetzung der Abfallgebühren eingesehen werden.

Tabelle Müllkosten in Pforzheim

Haushaltsgröße Personen	zul. qm	angemessenes Volumen in Liter (L)	Jahresgebühr Müll	Monatsgebühr Müll	Müllkosten je qm
1	45	<b>35,00</b>	<b>150,26</b>	<b>12,52</b>	<b>0,28</b>
2	60	<b>60,00</b>	<b>178,08</b>	<b>14,84</b>	<b>0,25</b>
3	75	<b>60,00</b>	<b>178,08</b>	<b>14,84</b>	<b>0,20</b>
4	90	<b>120,00</b>	<b>241,78</b>	<b>20,15</b>	<b>0,22</b>
5	105	<b>120,00</b>	<b>241,78</b>	<b>20,15</b>	<b>0,19</b>
6	120	<b>120,00</b>	<b>241,78</b>	<b>20,15</b>	<b>0,17</b>
7	135	<b>120,00</b>	<b>241,78</b>	<b>20,15</b>	<b>0,15</b>
8	150	<b>240,00</b>	<b>380,62</b>	<b>31,72</b>	<b>0,21</b>
9	165	<b>240,00</b>	<b>380,62</b>	<b>31,72</b>	<b>0,19</b>
10	180	<b>240,00</b>	<b>380,62</b>	<b>31,72</b>	<b>0,18</b>

Nettokaltniete + kalte Nebenkosten

Haushaltsgröße Personen	zul. qm	Nettokaltniete	Preis je qm	kalte Betriebskosten ohne Müll	Müllgebühren monatlich	Bruttokaltniete
1	45	<b>265,05</b>	<b>5,89</b>	<b>34,20</b>	<b>12,52</b>	<b>311,77</b>
2	60	<b>344,40</b>	<b>5,74</b>	<b>45,60</b>	<b>14,84</b>	<b>404,84</b>
3	75	<b>419,25</b>	<b>5,59</b>	<b>57,00</b>	<b>14,84</b>	<b>491,09</b>
4	90	<b>489,60</b>	<b>5,44</b>	<b>68,40</b>	<b>20,15</b>	<b>578,15</b>
5	105	<b>555,45</b>	<b>5,29</b>	<b>79,80</b>	<b>20,15</b>	<b>655,40</b>
6	120	<b>616,80</b>	<b>5,14</b>	<b>91,20</b>	<b>20,15</b>	<b>728,15</b>
7	135	<b>673,65</b>	<b>4,99</b>	<b>102,60</b>	<b>20,15</b>	<b>796,40</b>
8	150	<b>726,00</b>	<b>4,84</b>	<b>114,00</b>	<b>31,72</b>	<b>871,72</b>
9	165	<b>773,85</b>	<b>4,69</b>	<b>125,40</b>	<b>31,72</b>	<b>930,97</b>
10	180	<b>817,20</b>	<b>4,54</b>	<b>136,80</b>	<b>31,72</b>	<b>985,72</b>

## 10. Tabellarische Gesamtübersicht über die Mietobergrenzen

# Mietobergrenzen

Neben der Gewährung der Regelsätze nach dem SGB XII und der Regelleistungen nach dem SGB II werden auch die Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen, soweit sie angemessen sind.

### Grundangaben:

- Anzahl der Personen, welche die Unterkunft bewohnen
- Tatsächliche Kosten der Unterkunft
- Tatsächliche Nebenkosten

Haushaltsgröße Personen	zul. qm	Mietobergrenze für Bruttokaltmiete in Euro
1	45	<b>312</b>
2	60	<b>405</b>
3	75	<b>491</b>
4	90	<b>578</b>
5	105	<b>655</b>
6	120	<b>728</b>
7	135	<b>796</b>
8	150	<b>872</b>
9	165	<b>931</b>
10	180	<b>986</b>

Die angemessene Mietobergrenze für Haushalte mit 11 oder mehr Personen wird individuell festgesetzt.

Die Mietobergrenze ist für Bruttokaltmieten (= Nettokaltmiete inklusive kalte Betriebskosten) zugrunde zu legen. Heizungs- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.