

Untersuchung zur Angemessenheit der Mietrichtwerte nach dem SGB II/ XII im Landkreis Ansbach

1. Untersuchung der Wohnungsmarktangebote

Im Folgenden wird ein Vergleich zwischen den tatsächlichen Nettomietpreisen im Landkreis Ansbach und den Richtwerten für die Nettomieten nach dem SGB II/ SGB XII gezogen. Dabei soll festgestellt werden, ob es den Empfängern der Sozialleistungen im Landkreis Ansbach grundsätzlich möglich ist, Wohnungen zu Mietpreisen zu finden, die den Richtwerten entsprechen und inwieweit diese Richtwerte als angemessen erscheinen.

Hierfür haben die Mitarbeiter des Sachgebiets 51, Sozialhilfe, über das gesamte Jahr 2009 Anzeigen im Internet des Fränkischen Anzeigers und der Woche im Blick zusammengestellt, in denen Mietwohnungen im Landkreis Ansbach angeboten wurden.

Diese Wohnungen wurden mit allen angegebenen Werten wie zum Beispiel Ort, Größe, Ausstattung oder Miete, in eine Liste aufgenommen. Anschließend wurden die Wohnungen nach den folgenden fünf Wohnungsgrößengruppen sortiert:

Tabelle 1: Angemessene Wohnungsgröße

Haushaltsgröße	Angemessene Größe der Wohnung nach Bay. VVoBindR v. 12.09.2007, Ziffer 5.7
1 Person	50 qm
2 Personen	65 qm
3 Personen	75 qm
4 Personen	90 qm
5 Personen	105 qm

Aus dieser Tabelle ergibt sich zum Beispiel, dass einem 1-Personen-Haushalt eine Unterkunft mit bis zu 50 qm, einem Haushalt mit 2 Personen eine Wohnung mit bis zu 65 qm, einem dreiköpfigem Haushalt bis zu 75 qm, usw. zustehen.

Für die folgende Berechnung der Nettomiete (=Kaltmiete ohne Nebenkosten) pro qm wird die Gruppe der Wohnungs-

größen bis 50 qm als Beispiel herangezogen.

Zu Beginn wurden alle Wohnungen (82) bis zu einer Größe von 50 qm ausgewählt. Anschließend wurden die Nettomieten dieser Wohnungen addiert und durch die Anzahl der Wohnungen dividiert, sodass sich eine durchschnittliche Nettomiete von 229,89 € ergibt. Dividiert man die gesamten Nettomieten durch die gesamten Quadratmeter, so kommt man auf eine durchschnittliche Nettomiete von 5,74 €/qm, wie folgende Tabelle veranschaulicht.

Tabelle 2: Wohnungsmieten in Bezug zu den Wohnungsgrößen

Gruppe	Miete gesamt	Anzahl Wohnungen	durchschnittl. Preis	qm gesamt	Preis/qm
bis 50 qm	18.851,00 €	82	229,89 €	3.282,88	5,74 €
von 51 bis 65 qm	29.354,10 €	104	282,25 €	6.081,94	4,83 €
von 66 bis 75 qm	31.336,50 €	94	333,37 €	6.675,23	4,69 €
von 76 bis 90 qm	55.374,00 €	151	366,72 €	12.540,35	4,42 €
von 91 bis 105 qm	34.674,00 €	80	433,43 €	7.806,66	4,44 €

Um einen Vergleich zwischen den tatsächlichen Mietpreisen pro qm und den vorgegebenen Richtwerten herstellen zu können, wird in der nachstehenden Tabelle die Nettomiete pro qm für die Richtwerte berechnet.

Tabelle 3: Angemessene Mietkosten ohne Nebenkosten

Gruppe	Angem. Höchstbetrag an mtl. Kosten der Unterkunft (+NK)	Angemessene Größe der Wohnung	Preis/qm	Nebenkosten/qm	RW SGB II/XII ohne NK
bis 50 qm	292,00 €	50,00 €	5,84 €	1,00 €	4,84 €
von 51 bis 65 qm	352,00 €	65,00 €	5,42 €	1,00 €	4,42 €
von 66 bis 75 qm	424,00 €	75,00 €	5,65 €	1,00 €	4,65 €
von 76 bis 90 qm	467,00 €	90,00 €	5,19 €	1,00 €	4,19 €
von 91 bis 105 qm	536,00 €	105,00 €	5,10 €	1,00 €	4,10 €

Dabei ergibt sich die Höhe der Nebenkosten, die hier mit 1,00 € bemessen werden, folgendermaßen:

Bei der Berechnung der Nebenkosten wurde auf Einzelwerte des Deutschen Mieterbundes zurückgegriffen, die im Betriebskostenspiegel für Deutschland 2009 veröffentlicht wurden:

Tabelle 4: Aufstellung allgemeiner Nebenkosten

Grundsteuer	0,19 €/qm
Wasser inkl. Abwasser	0,39 €/qm
Müllbeseitigung	0,19 €/qm
Allgemeiner Strom	0,05 €/qm
Schornsteinfeger	0,04 €/qm
Versicherung	0,13 €/qm
Summe	0,99 €/qm

Hierbei werden nur die nebenstehenden Kriterien beachtet, die überwiegend für nahezu alle Mietwohnungen anfallen.

Die Summe der aufgeführten Nebenkosten beträgt rund 1,00 €, somit wurden von den Ursprungswerten der Tabelle 2 jeweils 1,00 € abgezogen, sodass sich beispielsweise für den Richtwert der Gruppe von Wohnungen bis zu

50 qm eine Nettomiete von 4,84 €/qm errechnet. Somit ergibt sich folgender Vergleich:

Tabelle 5: Vergleich Miethöhe Wohnungsmarkt / Miethöhe Richtwert

Gruppe	Miete/qm Wohnungsmarkt	Richtwerte SGB XII	Differenz RW - Whgsmarkt
bis 50 qm	5,74 €	4,84 €	-0,90 €
von 51 bis 65 qm	4,83 €	4,42 €	-0,41 €
von 66 bis 75 qm	4,69 €	4,65 €	-0,04 €
von 76 bis 90 qm	4,42 €	4,19 €	-0,23 €
von 91 bis 105 qm	4,44 €	4,10 €	-0,34 €

Die Nettomieten der Richtwerte liegen unter den Nettomietpreisen auf dem untersuchten Wohnungsmarkt. Bei einer Wohnungsgröße von 66 bis 75 qm liegt der durchschnittliche Nettomietpreis pro qm bei 4,69 € und somit lediglich 0,04 € unter dem Richtwert, der hier 4,65 € beträgt.

Dieses Ergebnis muss jedoch relativiert werden und kann nicht ohne weitere Ausführungen und kritische Gedanken bestehen.

Die Nettomiete ergibt sich aus dem gesamten, hier untersuchten Wohnungsmarkt im Landkreis. Dabei wird ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, der sowohl die Mieten von hochwertigen und neu renovierten bzw. gebauten Wohnungen mit einbezieht wie auch die Mieten von Wohnungen, die einfacher und mitunter älter sind. Aus den Anzeigen ergeben sich i. d. R. keine diesbezüglichen Ausstattungsmerkmale.

Auch muss beachtet werden, dass hier lediglich die Internetanzeigen von zwei Zeitungen ausgewertet wurden. Wohnungen, die durch Mundpropaganda oder auf andere Weise, z. B. durch Anzeigen in den weitverbreiteten kommunalen Amts- u. Mitteilungsblättern angeboten werden, bleiben bei dieser Betrachtung außen vor.

Insofern sind die aufgezeigten Differenzen zwischen den geforderten Mieten auf dem hier untersuchten Wohnungsmarkt und denen der Richtwerte, die sich zwischen 0,04 und 0,90 € bewegen, kein schlechtes Ergebnis. Vielmehr ist bei einem Blick in die Liste mit den einzelnen Wohnungen zu erkennen, dass die Richtwerte durchaus angemessen sind und es den Sozialleistungsempfängern möglich ist, eine einfache und im unteren Preissegment liegende Wohnung auf dem Markt zu finden, deren Miete den Richtwerten entspricht. Dies ist auch aus folgender Tabelle ersichtlich:

Tabelle 6: Anzahl der Wohnungen innerhalb des Richtwertes (RW)

Kategorie	Gruppe	RW SGB II/XII (ohne NK)	Anzahl der gesamten Wohnungen	Anzahl der Wohnungen bis RW	in Prozent
I	bis 50 qm	4,84 €	82	12	14,63%
II	von 51 bis 65 qm	4,42 €	104	27	25,96%
III	von 66 bis 75 qm	4,65 €	94	41	43,62%
IV	von 76 bis 90 qm	4,19 €	151	48	31,79%
V	von 91 bis 105 qm	4,10 €	80	29	36,25%

Von den gesamten in die Untersuchung einbezogenen Wohnungen sind die Nettomieten von 15 % bis 44 % (je nach Größenkategorie) der gesamten Wohnungen so, dass sie den Richtwerten des Landkreises Ansbach entsprechen.

Das bedeutet z. B., dass für einen Hilfeempfänger eines 3-köpfigen Haushalts 44 % des untersuchten Wohnungsmarktes dieser Kategorie zur Verfügung stehen. Die Richtwerte sind insoweit angemessen, es ist den Leistungsempfängern durchaus möglich, einfachen Wohnraum zu finden, dessen Miete innerhalb des Richtwertes liegt.

Bei der Anerkennung des hinsichtlich Größe, Ausstattung und Lage angemessenen Wohnraumes kommt es letztendlich jedoch darauf an, dass der Sozialleistungsträger nicht mit unangemessenen Mehrkosten belastet wird. Insofern vergrößert sich die Anzahl der tatsächlich in Frage kommenden Wohnungen, da im Rahmen der Richtwerte auch Wohnungen mit abweichender Größe und Standard anerkannt werden können, solange nicht die festgelegten angemessenen Höchstbeträge der jeweiligen Kategorie überschritten werden. Auf die diesem Sachverhalt zugrunde liegende ständige Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird hier nicht weiter eingegangen.

Allerdings ist dabei zu beachten, dass bei der Anmietung größerer und günstigerer Wohnungen durchaus mit höheren Nebenkosten, vor allem im Energiebereich, zu rechnen ist. Nebenkosten setzen sich sowohl aus personenabhängigen als auch aus wohnungsabhängigen Faktoren zusammen. Eine größere Wohnung verursacht, sofern die Energiekosten außer Acht bleiben, jedoch nicht zwangsläufig höhere Nebenkosten, so dass für die nachfolgenden Berechnungen die Nebenkosten der jeweiligen Kategorie auch auf die nächst höhere Kategorie übernommen worden sind. Gewisse Unschärfen sind daher möglich, können aber wegen der grundsätzlichen Aussagekraft der Ergebnisse vernachlässigt werden.

In der Tabelle 7 werden deshalb auch die Wohnungen mit einbezogen, die den Richtwert der jeweiligen Kategorie erfüllen und darüber hinaus aufgrund größerer Wohnfläche der nächs-

ten Kategorie zugeordnet wurden. Durch diese Vorgehensweise erhöht sich die Anzahl der einer jeweiligen Kategorie zur Verfügung stehenden Wohnungen erheblich.

So unterschreiten beispielsweise 19 der 104 ausgeschriebenen Wohnungen der Kategorie II den Mietrichtwert der Kategorie I, d. h. die Anzahl der für eine Einzelperson grundsätzlich zur Verfügung stehenden Wohnungen erhöht sich von den 12 der Kategorie I auf 31. Ähnliche Ergebnisse zeigen sich in den anderen Kategorien.

Tabelle 7: Anzahl der Wohnungen innerhalb des Richtwertes (RW) unter Einbeziehung größerer und noch angemessener Wohnungen der nächst höheren Kategorie

Kategorie	RW SGB II/XII (ohne NK 1,00 €/qm)	Anzahl der gesamten Wohnungen	Anzahl der Wohnungen bis RW	mögl. Wohnun- gen d. nächsten Kategorie (K.)	Ge- sam- zahl.
I	242,00 €	82	12	+19 aus K. II	31
II	287,00 €	104	27	+13 aus K. III	40
III	349,00 €	94	41	+35 aus K. IV	76
IV	377,00 €	151	48	+18 aus K. V	66
V	431,00 €	80	29	+8 aus K. „VI“	37

Ergebnisse des untersuchten Wohnungsmarktes:

Zusammen mit den als angemessen einzustufenden Wohnungen aus der nächsthöheren Kategorie erweitert sich die Anzahl der für Leistungsempfänger nach dem SGB II /XII in Frage kommenden Wohnungen erheblich.

2. Untersuchung des kommunalen Wohnungsmarktes

Um die unter Punkt 1 durchgeführte Untersuchung des Wohnungsmarktes weiter zu vervollständigen, wurden einige größere Städte und Märkte zu ihren kommunalen Wohnungen befragt. Die dort verwalteten Wohnungen werden in der Regel in den jeweiligen kommunalen Amtsblättern zur Vermietung ausgeschrieben. Es wurden größere Kommunen ausgewählt, die auch über mehrere Wohnungen verfügen.

Der **Markt Dietenhofen** besitzt 13 Wohnungen, von denen 2 Wohnungen mit 30 qm und 38 qm kleiner als 50 qm sind. Alle Wohnungen sind Altbau und werden noch durch Öl- bzw. Holzöfen beheizt. Die Nettomiete beträgt zwischen 1,89 und 2,56 €/qm, wobei nach Größe und Lage im Haus unterschieden wird.

Die **Stadt Dinkelsbühl** vermietet selbst 136 Wohnungen. Über die durch die Stadt verwaltete **Hospitalstiftung** werden zusätzlich 49 Wohnungen vermietet. Für die Wohnungen bis zu 50 qm werden zwischen **2,50** und **3,50 €/qm** Miete gefordert, wobei nach Größe und Ausstattung unterschieden wird.

Die Nachfrage bei der **Baugenossenschaft Dinkelsbühl** ergab, dass diese 190 Wohnungen vermietet, von denen 22 bis zu 50 qm groß sind. Die Nettomiete beträgt zwischen **3,50** und **5,00 €/qm**, wobei nicht nach Größe, sondern nach Ausstattung und Zustand unterschieden wird.

Die **Stadt Heilsbronn** vermietet insgesamt 34 Wohnungen, von denen 12 Wohnungen bis einschließlich 50 qm groß sind. Bei der Nettomiete wird hier nicht nach der Wohnungsgröße, sondern nach dem Einzelobjekt, also Alter, Zustand, Lage, usw. entschieden. Die Nettomiete beträgt maximal **4,50 €/qm** in Heilsbronn, in den Ortsteilen **4,12 €/qm**.

In **Rothenburg** stellt die Stadt mit ihren Stiftungen 350 bis 380 Wohnungen zur Verfügung, etwa 320 davon sind städtische Wohnungen. Eine Wohnungsgröße bis zu 50 qm haben 80 Wohnungen, die Nettomiete beträgt laut den Angaben auf der Homepage der Stadt für neu renovierte Wohnungen **4,70 €/qm**, für Wohnungen mit Heizung **4,50 €/qm** und für Wohnungen mit Bad **3,60 €/qm**.

Die **Baugenossenschaft Feuchtwangen** besitzt 308 Wohnungen, für die eine feste Nettomiete von **4,10 €/qm** verlangt wird, für eine Wohnung mit Balkon sind **4,50 €/qm** zu entrichten.

Ergebnisse der Untersuchung des kommunalen Wohnungsmarktes:

Die Nettomiete ist in nahezu allen in die Untersuchung einbezogenen kommunalen Wohnungen niedriger als der jeweilige Richtwert. Leistungsempfängern nach dem SGB II/XII steht somit auch der kommunale Wohnungsmarkt nahezu vollständig zur Verfügung.

Anzumerken ist noch, dass der Wohnungsmarkt im Stadtgebiet Ansbach in die Untersuchung nicht einbezogen wurde.

3. Zusammenfassung

Als das wesentliche Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die im Landkreis Ansbach festgelegten Mietrichtwerte im Sinne des SGB II/XII als durchaus angemessen zu betrachten sind.

Ansbach, 22. April 2010
Landratsamt Ansbach
Sozialhilfeverwaltung