
Festlegung der Angemessenheits- grenzen der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Heilbronn

Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkungen 1**
- 2 Rechtliche Rahmenbedingungen 1**
- 3 Datengrundlage 2**
- 4 Prüfung der Datengrundlage 3**
 - 4.1 Ausschluss des untersten Standards 3
 - 4.2 Festlegung des Vergleichsraums 3
 - 4.3 Einheitliche Bezugsgröße 4
 - 4.4 Repräsentativität, Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statischer Grundsätze 4
- 5 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen 4**
 - 5.1 Quantifizierung der Nachfrage 5
 - 5.1.1 Mieterhaushalte insgesamt 5
 - 5.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte 6
 - 5.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug 7
 - 5.2 Wohnungsgrößenklassen 8
 - 5.3 Nettokaltmiete 9
 - 5.4 Kalte Betriebskosten 10
 - 5.5 Bruttokaltmiete 11
 - 5.6 Ghettobildung 11
- 6 Vorab-Prüfung der Verfügbarkeit 12**

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Heilbronn ist als Leistungsträgerin nach SGB II und SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.² Ein solches Schlüssiges Konzept kann beispielsweise auf den – repräsentativ ausgewerteten – Daten von qualifizierten Mietspiegeln aufbauen.³

Die Stadt Heilbronn hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, aufbauend auf den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Heilbronn ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII zu entwickeln.

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

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In einem Urteil aus dem Jahr 2009 hat das Bundessozialgericht die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:⁴

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

¹ Etwa *Bundessozialgericht*, Urte. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

² Etwa *Bundessozialgericht*, Urte. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

³ Etwa *Bundessozialgericht*, Urte. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R, *Bundessozialgericht*, Urte. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R oder *Bundessozialgericht*, Urte. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R.

⁴ *Bundessozialgericht*, Urte. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Heilbronn erfüllt diese Bedingungen. Es wurde auf Basis der gemeinsamen Datenerhebung mit dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Heilbronn 2020 erstellt.

3 Datengrundlage

Datengrundlage sind die Datensätze, die im Rahmen der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel Heilbronn zum Stichtag 1.4.2020 erhoben wurden. Die Datenerhebung erfolgte im gesamten Gebiet der Stadt Heilbronn. Es wurden keine Beschränkungen auf bestimmte Gebiete oder Wohnungsunternehmen vorgenommen. Bei der Rücklaufkontrolle wurden keine Unregelmäßigkeiten bei der räumlichen Verteilung der Datensätze festgestellt. Weitere Ausführungen (etwa zur Stichprobenziehung, Befragung und Gewichtung) können der Dokumentation zum Mietspiegel Heilbronn 2020 entnommen werden.

Für die Auswertung im Mietspiegel wurden die Daten zu Wohnungen des geförderten Wohnraums ausgeschlossen, für die Auswertung im Schlüssigen Konzept werden diese Daten jedoch herangezogen, da der geförderte Wohnraum den Transferleistungsempfängern neben dem für den Mietspiegel erhobenen freifinanzierten Wohnraum ebenfalls zur Verfügung steht.

Unter Anwendung von § 558 Abs. 2 BGB, wonach für die Berechnung der für Mietspiegel relevanten ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen mit einer in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Nettokaltmiete zu berücksichtigen sind, stehen damit 2.934 Datensätze zu Wohnungen in Heilbronn zur Verfügung: Angaben zu Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete nach dem 1.4.2014 nicht neu vereinbart oder geändert wurde, wurden nicht ausgewertet.

Die Datensätze wurden nach Vermietertyp und Baujahr gewichtet, um ein repräsentatives Abbild des Mietwohnungsbestandes in Heilbronn sicherzustellen. Nähere Ausführungen zur Gewichtung finden sich in der Dokumentation zum Mietspiegel Heilbronn 2020. Alle folgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

Die für die Auswertung 2.934 herangezogenen Datensätze entsprechen 9,4 % der Grundgesamtheit in Höhe von 31.061 Wohnungen.⁵

⁵ Siehe Dokumentation zum Mietspiegel Heilbronn 2020.

4 Prüfung der Datengrundlage

4.1 Ausschluss des untersten Standards

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.⁶ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem Bundessozialgericht müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁷ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.⁸ Wohnungen, die vermietetseitig nicht mit Bad⁹, WC und einer Heizung¹⁰ ausgestattet sind, die alle Wohnräume beheizt, sind bereits nicht in die Mietspiegelauswertung eingeflossen und gelangten somit auch nicht in die Datengrundlage für die Sonderauswertung im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes.

4.2 Festlegung des Vergleichsraums

Der Vergleichsraum definiert denjenigen geographischen Raum, in dessen Grenzen Daten für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen erhoben werden dürfen. Diese Eingrenzung muss zuvorderst zwei Bedingungen erfüllen:

- ausreichende Größe des Vergleichsraums
- homogener, in sich verbundener Lebens- und Wohnbereich

Mit dem ersten Punkt soll sichergestellt werden, dass es in dem Untersuchungsgebiet ausreichend preisgünstigen Wohnraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen gibt. Das vorliegende Konzept zieht dafür die Gemeindegrenze der Stadt Heilbronn heran. Die dem Schlüssigen Konzept zugrundeliegenden Daten wurden ausschließlich für Wohnungen in der Stadt Heilbronn erhoben.

Des Weiteren soll der Vergleichsraum einen homogenen, in sich verbundenen Lebens- und Wohnbereich abbilden. Vereinfacht ausgedrückt umfasst dies die Sicherstellung der Wahrnehmung von Grundbedürfnissen des täglichen Bedarfs, sozialer Aktivitäten, ärztlicher Versorgung, Bildung und der Aufnahme einer Arbeitstätigkeit. Auch dies ist im Falle der Stadt Heilbronn gegeben.

⁶ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R.

⁷ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R.

⁸ Vgl. etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R.

⁹ Badezimmer in der Wohnung mit Badewanne oder/und Dusche.

¹⁰ Letztere umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, falls diese in allen Wohnräumen vorhanden sind.

Die Berücksichtigung eines einzelnen Vergleichsraums in kreisfreien Städten ist etwa vom Bundessozialgericht bereits für die Stadt Berlin festgestellt worden¹¹ und gängige Praxis bei schlüssigen Konzepten für kreisfreie Städte.¹² Eine kleinteilige Differenzierung des Heilbronner Stadtgebiets würde dem Gebot einer Vermeidung von „Ghettoisierung“ zuwiderlaufen. Dieses soll verhindern, dass zu kleinräumige Betrachtungen zu Angemessenheitsgrenzen führen, die eine Festlegung auf bestimmte Stadtteile zur Folge haben.

4.3 Einheitliche Bezugsgröße

Die einheitliche Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete, bestehend aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskostenvorauszahlungen. Für diese beiden Teilgrößen werden im Folgenden getrennt angemessene Werte bestimmt. Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen dieses schlüssigen Konzeptes.

4.4 Repräsentativität, Validität der Daten und Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze

Die der Auswertung zugrundeliegenden Daten wurden repräsentativ für die Stadt Heilbronn ausgewertet. Bei der Mietspiegelerstellung wurden die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung berücksichtigt.¹³ Die 2.934 Datensätze stellen eine valide Berechnungsbasis dar. Die Daten wurden nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen ausgewertet, wie sie auch bei der Mietspiegelerstellung Anwendung finden.

5 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.¹⁴ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzge-

¹¹ Siehe *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R.

¹² Siehe z. B. *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 151: „In kreisfreien Städten wurde eine räumliche Unterteilung als weniger sachgerecht eingeschätzt, da die trennscharfe Grenzziehung in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte problematisch sei und ein infrastruktureller Zusammenhang im gesamtstädtischen Raum gewährleistet sei.“ (Selbsteinschätzung der dort befragten kreisfreien Städte).

¹³ Bei der 2014 aufgelegten Broschüre handelt es sich um eine inhaltlich unveränderte Neuauflage einer Broschüre gleichen Titels des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

¹⁴ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

ber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.¹⁵ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.¹⁶

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine Studie stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“¹⁷

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

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

5.1 Quantifizierung der Nachfrage

5.1.1 Mieterhaushalte insgesamt

In einem ersten Schritt wurde die Zahl der Mieterhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße berechnet. Hierzu wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg fortgeschrieben. Unterstellt wurden konstante Mieterquoten in den Wohnungsmarktsegmenten. Demnach gibt es in der Stadt Heilbronn zum Erhebungsstichtag 31.061 Mieterhaushalte.

¹⁵ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R.

¹⁶ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

¹⁷ Siehe *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

5.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte

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

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

Die Daten zu den Transferleistungsempfängerhaushalten wurden von der Stadt Heilbronn bzw. der Bundesagentur für Arbeit zur Verfügung gestellt. Alle Daten beziehen sich auf den 31.12.2019. Zu berücksichtigen ist, dass ein (geringer) Teil der Transferleistungsbezieher Eigentümerhaushalte sind: Da nicht für alle der oben aufgeführten Gruppen von Transferleistungsempfängern Informationen zur Eigentümersituation vorliegen, wurde (zu Gunsten der Transferleistungsempfänger) darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Transferleistungsempfängern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.¹⁸

Tab. 1 gibt einen Überblick über die Ausgangszahlen. Anerkannte Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlinge mit subsidiärem Schutz beziehen keine Leistungen nach AsylbLG, sondern – wenn sie hilfebedürftig sind – nach SGB II. Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Sammelunterkünften werden nicht berücksichtigt, da sie nicht auf dem regulären Mietwohnungsmarkt aktiv sind.

¹⁸ Würde eine Abgrenzung erfolgen, wäre die Zahl der Leistungsbezieher (im Mietwohnungssegment) tendenziell geringer, was im Endeffekt zu geringeren Quoten (Perzentilen) und damit zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen würde.

Tab. 1: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5+	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	2.069	785	518	368	367	4.107
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt)	947	306	65	25	12	1.355
Wohngeldempfänger	514	70	45	76	135	840
Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen	160	4	12	6	4	186
Summe Transferleistungsempfänger	3.690	1.165	640	475	518	6.488
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	14.380	8.823	3.913	2.639	1.306	31.061
Anteil Transferleistungsempfänger an Mieterhaushalten	26 %	13 %	16 %	18 %	40 %	21 %

5.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den Transferleistungsempfängern gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die sozusagen mit den Transferleistungsempfängern um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren.

Auf Wunsch der Stadt Heilbronn wurde analog zum Schlüssigen Konzept 2016 als Ausgangsgröße zur Bestimmung dieses Segments in Heilbronn die Anzahl der in der Stadt Heilbronn wohnenden sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten (ohne Auszubildende) im unteren Entgeltbereich herangezogen:¹⁹ Die Geringverdienerhaushalte ohne Leistungsbezug wurden entsprechend der Verteilung der Haushalte der SGB-II-Empfänger quotiert.

Wie bei der Gruppe der Transferleistungsempfänger wurde auch bei dieser Gruppe darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Transferleistungsempfängern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.

Das Ergebnis ist als „Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen“ in Tab. 2 angegeben. Wird diese Zahl zur Zahl der Transferleistungsempfänger addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment. Diese Summe

¹⁹ Entgelte unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (2.289 €), Stand 31.12.2018, Quelle: Statistik-Service Südwest der Bundesagentur für Arbeit.

wird nun ebenfalls wie in Tab. 1 zur Zahl der Mieterhaushalte in Beziehung gesetzt. Es ergibt sich der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße zwischen 21 % bis 64 %.

Tab. 2: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5+	Summe
Summe Transferleistungsempfänger aus Tab. 1	3.690	1.165	640	475	518	6.488
Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen	1.799	682	450	320	319	3.570
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	5.489	1.847	1.090	795	837	10.058
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	14.380	8.823	3.913	2.639	1.306	31.061
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	38 %	21 %	28 %	30 %	64 %	32 %

5.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen.²⁰ Im Falle der Stadt Heilbronn sind dies die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zum Landeswohnraumförderungsgesetz.²¹

Nach Ziffer 1.2 des Teils 3 „Hinweise zur Angemessenheit der Größe und der Aufteilung des Wohnraums“ der Durchführungshinweise beträgt die angemessene Wohnfläche für Ein-Personen-Haushalte bis 45 m², für Zwei-Personen-Haushalte bis 60 m², für Drei-Personen-Haushalte bis 75 m² und für Vier-Personen-Haushalte bis 90 m². Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 15 m². Diese abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen sind gegenüber dem bisherigen Schlüssigen Konzept unverändert.

²⁰ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R; *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R.

²¹ Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) – vom 31.7.2010.

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

Tab. 3: Anzahl Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5+
Angemessene Größe der Wohnung	Bis zu 45 m ²	Bis zu 60 m ²	Bis zu 75 m ²	Bis zu 90 m ²	Mehr als 90 m ²
Anzahl	239	559	914	647	575

Insgesamt sind die Fallzahlen für eine fundierte Berechnung ausreichend. Es hat insbesondere keine Bedeutung, dass im Mietspiegel 2020 einzelne Mietspiegelfelder nicht ausgewiesen (kleine, neue Wohnungen) oder als „Sternchen“-Felder (also als Felder mit 10 bis 29 Wohnungen in der Ergebnisstichprobe) ausgewiesen sind, bei denen die Aussagekraft aufgrund der relativ geringen Fallzahl eingeschränkt ist. Zwar basiert das Schlüssige Konzept auf derselben Datenbasis:²² Da aber nicht nach Baujahr unterschieden wird, sind die Fallzahlen der Mietspiegelfelder für das Schlüssige Konzept ohne Bedeutung.

Für 1-Personen-Haushalte wurden die Werte der Wohnungen mit mindestens 25 m² bis einschließlich 45 m² herangezogen (analog zum Schlüssigen Konzept 2016).²³ Für diese Berechnung standen 234 Datensätze zur Verfügung.

5.3 Nettokaltmiete

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen.²⁴ Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasser-

²² Ohne Ausschluss von geförderten Wohnungen wie für die Auswertung im Mietspiegel.

²³ Das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² (in Schleswig-Holstein liegt die maßgebliche Größe für Einpersonenhaushalte bei 50 m²) fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelmäßig einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt keine Aussagekraft haben.“ (LSG Schleswig-Holstein: Urteil vom 25.03.2015 - L 6 AS 166/12).

²⁴ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 13.4.2011 – B 14 AS 32/09 R.

kosten werden im Rahmen des Konzeptes nicht untersucht und sind gesondert zu berücksichtigen. Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Bezugnahme auf die Bruttokaltmiete den Spielraum für Wohnungssuchende erhöht, da z. B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird deshalb auf die Bruttokaltmiete abgestellt. Grundsätzlich ist es möglich, gleich die Bruttokaltmiete auszuwerten oder die beiden Komponenten Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten separat zu ermitteln. In der vorliegenden Untersuchung wurden Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten getrennt betrachtet.

In Abschnitt 5.1.3 wurden die Perzentile für die einzelnen Haushaltsgrößen hergeleitet. Für die Gruppe der Einpersonenhaushalte ergibt sich beispielsweise ein Perzentil in Höhe von 38 %, also der Wert der Nettokaltmiete pro m², bei dem gerade 38 % der nach der Höhe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger (und folglich 62 % höher) sind. Die Ableitung der Perzentile erfolgt für die Nettokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment. Für die 3-Personen-Haushalte werden beispielsweise die Nettokaltmieten pro m² der Wohnungen über 60 m² bis 75 m² zugrunde gelegt. Die auf volle Cent aufgerundeten Ergebnisse sind Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Angemessene Perzentile der Nettokaltmieten in der Stadt Heilbronn

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessenes Perzentil der Nettokaltmiete
1	Bis zu 45 m ²	7,78 €/m ²
2	Bis zu 60 m ²	6,73 €/m ²
3	Bis zu 75 m ²	6,67 €/m ²
4	Bis zu 90 m ²	6,99 €/m ²
Jede weitere Person	zzgl. 15 m ²	8,43 €/m ²

5.4 Kalte Betriebskosten

Als Ausgangsbasis für die Ermittlung von angemessenen kalten Betriebskosten werden die Datensätze der Datengrundlage verwendet, bei denen Angaben zu den kalten Betriebskostenvorauszahlungen vorliegen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden zudem nur jene kalten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet, die alle wesentlichen Betriebskostenarten (Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten, Wasser/Abwasser, Müllbeseitigung, Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom), Sach- und Haftpflichtversicherung) enthalten. Kalte Betriebskosten kleiner als 0,50 € pro m² und Monat werden als unplausibel erachtet und von der Auswertung ausgeschlossen. Hier ist von besonderen Verhältnissen auszugehen. Insgesamt stehen 1.478 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung. Analog zum Schlüssigen Konzept 2016 für die Stadt Heilbronn wird hier in Abstimmung mit der Stadt Heilbronn wieder auf den Median zurückgegriffen, der gegenüber

Ausreißern robuster ist als das arithmetische Mittel. Die auf volle Cent aufgerundeten Mediane der kalten Betriebskosten nach Haushaltsgröße werden in Tab. 5 dargestellt.

Tab. 5: Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen in der Stadt Heilbronn

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Ausgewertete Datensätze	Median kalte Betriebskosten pro m ² und Monat
1	Bis zu 45 m ²	124	1,37 €/m ²
2	Bis zu 60 m ²	301	1,34 €/m ²
3	Bis zu 75 m ²	471	1,15 €/m ²
4	Bis zu 90 m ²	335	1,24 €/m ²
Jede weitere Person	zzgl. 15 m ²	247	1,15 €/m ²

5.5 Bruttokaltmiete

Für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten wurden anschließend die Elemente aus der vorangegangenen Herleitung zusammengeführt: die angemessene Wohnungsgröße in m² (Abschnitt 5.2), die angemessene Nettokaltmiete in € (Abschnitt 5.3) und die angemessenen kalten Betriebskosten in € (Abschnitt 5.4). Die so berechneten und auf volle Euro aufgerundeten Angemessenheitsgrenzen sind Tab. 6 zu entnehmen.

Tab. 6: Angemessene Bruttokaltmiete in der Stadt Heilbronn

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessene Bruttokaltmiete der Wohnung
1	Bis zu 45 m ²	412,00 €
2	Bis zu 60 m ²	485,00 €
3	Bis zu 75 m ²	587,00 €
4	Bis zu 90 m ²	741,00 €
5	Bis zu 105 m ²	1.006,00 €
Jede weitere Person	zzgl. 15 m ²	144,00 €

5.6 Ghettobildung

Zur Überprüfung einer möglichen Ghettobildung durch die Festlegung der angemessenen Bruttokaltmiete wurde auf Basis der Bruttokaltmiete pro m² untersucht, ob eine Ballung der angemessenen Mieten im Gebiet der Stadt Heilbronn vorliegt bzw. nur in einzelnen Quartieren angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Hierzu wurden alle Mietvertragsverhältnisse im Stadtgebiet adressscharf und differenziert nach Mietvertragsverhältnissen unterhalb und oberhalb der jeweiligen Mietobergrenzen verortet.

Das Ergebnis zeigt, dass es in allen Stadtgebieten Mieten gibt, die unterhalb der Angemessenheitsgrenzen liegen. Die Mietobergrenzen befördern demnach eine Ghettobil- dung nicht.

6 Vorab-Prüfung der Verfügbarkeit

Die abstrakt ermittelten Angemessenheitsgrenzen sollten in der Praxis dazu führen, dass zu diesen Mieten auch Wohnungen angemietet werden können, sonst würde das Schlüs- sige Konzept ins Leere laufen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes muss die Angemessenheitsgrenze so gewählt werden, dass es den Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.²⁵

Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktportalen im Internet angegeben werden, sind dafür weniger geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei grö- ßeren Wohnungsunternehmen.

Die für das Schlüssige Konzept verwendeten Daten aus der Mietspiegelerhebung bilden demgegenüber den freifinanzierten und öffentlich geförderten Heilbronner Mietwoh- nungsmarkt repräsentativ ab.

Zur Vorab-Prüfung der Verfügbarkeit bietet es sich an, die Mieten der neu abgeschlos- senen Mietverhältnisse heranzuziehen. Für die Prüfung sollten die Mieten der herange- zogenen Datensätze einerseits möglichst aktuell sein, andererseits sollte die Datenbasis ausreichend groß sein, um eine Aussage treffen zu können. Vor diesem Hintergrund wer- den die Neuvertragsmieten des letzten Jahres vor dem Erhebungsstichtag herangezo- gen. Hierfür stehen insgesamt 452 Datensätze mit Angabe der Nettokaltmiete zur Verfü- gung. Für 215 dieser Datensätze sind auch Angaben zur Bruttokaltmiete vorhanden. In Tab. 7 wird die Anzahl der ausgewerteten Datensätze nach Wohnungsgrößenklasse angegeben. Zudem wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der in jeder Wohnungsgrößenklasse mit den in Tab. 6 dargestellten Angemessenheitsgrenzen jeweils angemietet werden kann: Er beträgt zwischen 19 und 50 %. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht nur Wohnungen der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse preislich angemessen sind, sondern ggf. auch größere Wohnungen. Dies erhöht die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen.

²⁵ Siehe etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R.

Tab. 7: Auswertung der Neuvertragsmieten (Bruttokaltmiete)

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Ausgewertete Datensätze	Anteil anmietbarer Wohnungen in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse bezogen auf die ab April 2019 neu abgeschlossenen Mietverträge
1	Bis zu 45 m ²	34	50 %
2	Bis zu 60 m ²	42	29 %
3	Bis zu 75 m ²	61	30 %
4	Bis zu 90 m ²	41	19 %
5	Bis zu 105 m ²	38	44 %

Da nicht für alle Datensätze Angaben zu den kalten Betriebskostenvorauszahlungen und damit zur Bruttokaltmiete vorliegen, erfolgt noch eine abschließende Prüfung der Neuvertragsmieten auf Basis der Nettokaltmiete: Die gegenüber Tab. 7 höheren Anzahlen der ausgewerteten Datensätze sind Tab. 8 zu entnehmen – für alle betrachteten Haushaltsgrößen: Die Anteile anmietbarer Wohnungen liegen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen 14 und 41 %.

Tab. 8: Auswertung der Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete)

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Ausgewertete Datensätze	Anteil anmietbarer Wohnungen in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse bezogen auf die ab April 2019 neu abgeschlossenen Mietverträge
1	Bis zu 45 m ²	61	41 %
2	Bis zu 60 m ²	79	25 %
3	Bis zu 75 m ²	138	28 %
4	Bis zu 90 m ²	82	14 %
5	Bis zu 105 m ²	92	33 %

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de