

Sozial- und Jugendbehörde
Fachbereich Soziales und Teilhabe
Sozialrechtsstelle

Az. 423.143

Karlsruhe, 8. März 2021

Kosten der Unterkunft;
Fortschreibung der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des
SGB II und SGB XII

Als Datengrundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II/§ 35 SGB XII kommt insbesondere ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB in Betracht.

Bei dem vom Amt für Stadtentwicklung erstellten Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB, der aufgrund der gesetzlichen Regelungen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist. Nach vier Jahren ist er neu zu erstellen. Aufgrund einer im Jahr 2020 erfolgten neuen Datenermittlung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17. November 2020 den „Karlsruher Mietspiegel 2021“ verabschiedet. Dieser ist zum 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Die aus den Daten des Mietspiegels 2019 ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II/SGB XII sind infolgedessen anzupassen.

Das Sozialgericht Karlsruhe hat mit Urteil vom 17. November 2020 - S 2 SO 1851/18 – bestätigt, dass die Ermittlung der Mietobergrenze für den Stadtkreis Karlsruhe auf einem schlüssigen Konzept im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts beruht. Die Entscheidung ist rechtskräftig. Die Fortschreibung im Jahr 2021 erfolgt entsprechend der bisherigen Vorgehensweise.

Die Angemessenheit der Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII bezieht sich nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des BSG auf die Bruttokaltmiete. Eine nach Kaltmiete und kalten Betriebskosten unterscheidende Betrachtung der Angemessenheit erfolgt nicht mehr (unter anderem BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R). Es ist auf die Gesamtangemessenheit von Kaltmiete und kalten Betriebskosten und nicht auf die Teilbeträge abzustellen.

Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts sind – soweit ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt – die Grundlagendaten, die im Rahmen der Primärdatenerhebung zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden, heranzuziehen, um die Häufigkeit von Wohnungen und die nachvollziehbare Abbildung des einfachen Standards durch bestimmte Werte zu ermitteln. Wie in den Vorjahren wurde dem Amt für Stadtentwicklung ein entsprechender Auftrag zur Datenauswertung erteilt. Bei der Auswertung der Mietspiegeldaten sind die Vorgaben des Bundessozialgerichts (BSG) zu beachten.

- Es soll Wohnraum „einfacher Art“ mit im unteren (aber nicht im untersten) Marktsegment liegendem Standard zugrunde gelegt werden. Ferner muss die Wohnung hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen.
- Die Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten ist zu belegen.

- Bei der Auswertung müssen anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden und Angaben über die gezogenen Schlüsse erfolgen.
- Werden nur Wohnungen des einfachen Segments betrachtet, stellt der oberste ermittelte Wert – der Spannoberwert – die angemessene Vergleichsmiete dar. Werden hingegen die Mieten sämtlicher Wohnungen einer bestimmten Größenordnung zugrunde gelegt, kann eine Kappung erfolgen, um Wohnungen des gehobenen Standards auszuscheiden; allerdings bedarf die Kappungsgrenze einer überprüfbaren Begründung.
- Validität der Datenerhebung (zum Beispiel keine willkürlichen Zu- und Abschläge).
- Prüfung, ob Wohnungen tatsächlich vorhanden sind.

Wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, kann laut BSG davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (BSG, Urteil vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 R, Rn. 30; LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 19. April 2018 – L 7 SO 3501/16, Rn. 39; SG Karlsruhe, Urteil vom 17. November 2020 - S 2 SO 1851/18). Dennoch wird von der Fachstelle Wohnungssicherung weiterhin der Wohnungsmarkt beobachtet und die Mietpreise von Neuanmietungen werden dokumentiert.

Datenbasis für die Auswertungen bilden die für die Neuerstellung des qualifizierten Karlsruher Mietspiegels 2021 im April 2020 erfassten Mietwohnungen in Karlsruhe. Insgesamt wurden 4.533 Datensätze in die Mietspiegelauswertung einbezogen, die 4,5 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands in Karlsruhe entsprechen.

Alle bei der Erhebung erfassten und mietspiegelrelevanten Wohnungen sind in die Auswertung eingeflossen. Aufgrund der mathematisch-statistischen Ergebnisse erfolgte kein Ausschluss von statistischen Ausreißern. Das bedeutet, dass für die Berechnung der Mietpreisangaben die ganze Bandbreite des Karlsruher Mietpreismarktes in die Regressionsanalyse einbezogen werden konnte.

Bei der Mietspiegelerstellung dürfen keine Wohnungen mit einer Mietpreisbindung berücksichtigt werden. Insoweit sind preisgebundene Wohnungen in den Mietspiegeldaten nicht enthalten. Das BSG hat die Berechnung der Referenzmiete aus dem Datenmaterial eines Mietspiegels trotz des darin nicht berücksichtigten Marktsegments der preisgebundenen Wohnungen jedenfalls dann akzeptiert, wenn der Anteil des preisgebundenen Wohnungsbestandes nur bei 12 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes liegt (Urteil vom 19. Oktober 2010 - B 14 AS 65/09 R). Der Anteil der Sozialwohnungen bezogen auf den Mietwohnungsbestand beträgt in der Stadt Karlsruhe lediglich 3,3 Prozent (Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Statistik aktuell zu „Bautätigkeit 2019 in Karlsruhe“). Leistungsberechtigte sind damit in erster Linie auf die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen sein, so dass eine Nichteinbeziehung dieser Daten nach der Rechtsprechung des BSG unschädlich ist.

Vergleichsraum

Nach den Vorgaben des BSG ist ein maßgeblicher räumlicher Vergleichsraum festzulegen, innerhalb dessen das Mietpreisniveau (Referenzmiete) zu ermitteln ist (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 – B 4 AS 30/08 R).

Den Vergleichsraum bildet das gesamte Stadtgebiet Karlsruhe.

Das bedeutet, dass das Stadtgebiet Karlsruhe – wie etwa auch die Stadt Berlin beziehungsweise Stadt München als bereits vom BSG gerichtlich bestätigten Vergleichsraum – einen einzigen Vergleichsraum bildet.

Angemessene Wohnfläche

Die angemessene Wohnfläche bestimmt sich nach der Rechtsprechung anhand der Personenzahl, die sich aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung (VwV-SozWo) ergibt.

Baujahresklassen

Das BSG hat unter anderem mit Urteil vom 19. Dezember 2010 – B 14 AS 50/10 R entschieden, dass in Großstädten mit qualifiziertem Mietspiegel eine Beschränkung auf Wohnungen bestimmter Baualtersklassen grundsätzlich nicht zulässig ist.

Für die Auswertungen im Rahmen eines „schlüssigen Konzeptes“ wurden entsprechend den Anforderungen des BSG daher Wohnungen aller Baujahresklassen berücksichtigt.

Lage der Wohnung

Die Einstufung der Lage der Wohnung im Karlsruher Mietspiegel ergibt sich über einen Punktekatalog, bei dem die Lage der Wohnung im Gebäude, die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die Wohnlage der Adresse hinsichtlich der Zentralität, also der Nähe zum Stadtzentrum, sowie der Qualität des näheren Wohnumfeldes berücksichtigt werden. Aus der Gesamtbewertung aller Kriterien ergibt sich dann die Einstufung in eine Lagekategorie.

Bei der Lage der Wohnung wurden aus den nachfolgend genannten Gründen alle Lagen mit in die Auswertung einbezogen:

Erst durch diese umfängliche Einstufung entsteht ein realistisches Bild über die Qualität der Wohnungslage. Dies kann bedeuten, dass eine Souterrainwohnung (-3 Punkte gemäß Punktekatalog im Mietspiegel 2021) in einem Gebäude – zum Beispiel mit Lagetyp L 3 (0 Punkte) – entsprechend der sich ergebenden Punktsomme (-3 Punkte) in die Mietspiegel-Lagekategorie „Lage mit leichten Nachteilen“ einzuordnen wäre. Umgekehrt würde eine Wohnung in einem Gebäude mit derselben Lagequalität L 3 (0 Punkte), welches jedoch in zweiter Reihe liegt oder ein Hinterhaus ist (+4 Punkte), aufgrund der sich ergebenden Punktsomme von +4 Punkten in die Mietspiegelkategorie „Lage mit leichten Vorteilen“ eingestuft.

Folglich wird aus unserer Sicht den gerichtlichen Vorgaben an ein schlüssiges Konzept am ehesten entsprochen, wenn in der Auswertung der Nettokaltmietpreise alle Lagekategorien berücksichtigt werden. Zudem wird durch die Streuung aller Lagekategorien über das gesamte Stadtgebiet auch die nach der Rechtsprechung zu beachtende Gefahr einer Ghettoisierung ausgeschlossen.

Ausstattung

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen erachtet das Bundessozialgericht eine „einfache Ausstattung“ für angemessen, wobei der unterste Standard nicht abgebildet sein soll (BSG, Urteil vom 10. September 2013 – B 4 AS 77/12 R –). Als Wohnungen mit unterstem Standard gelten demnach Wohnungen ohne Bad in der Wohnung oder nur mit Einzelöfen. Diese Ausstattungsmerkmale finden sich erfahrungsgemäß noch am ehesten in Wohnungen der Mietspiegel-Ausstattungskategorie „sehr einfach“, weshalb diese Wohnungen bei den Berechnungen für ein schlüssiges Konzept nicht berücksichtigt wurden.

Um den einfachen Standard in Karlsruhe abzubilden, erfolgte eine Auswertung der Ausstattungskategorien „einfach“ sowie „gut“.

Was konkret eine einfache Ausstattung beinhaltet, hat das Bundessozialgericht nicht vorgegeben. Um den „einfachen“ Standard für Karlsruhe festzulegen, sind vielmehr die örtlichen Verhältnisse maßgebend. Auf die Zuordnung zur Ausstattungskategorie hat im Karlsruher Mietspiegel unter anderem auch die energetische Sanierung Einfluss, wie die nachfolgenden Beispiele aufzeigen:

1. Eine energetisch sanierte Wohnung mit Teppichboden/Kork (-4 Punkte) und Zentral- oder Etagenheizung (0 Punkte), normalem Bad (0 Punkte) sowie ohne Balkon (-3 Punkte) erreicht bei der Punktschuld einen Wert von -7 Punkte und wäre damit der Ausstattungskategorie „einfach“ im Karlsruher Mietspiegel zuzuordnen. Mit Balkon hätte die Wohnung ebenfalls eine „einfache“ Ausstattung (-4 Punkte).
2. Eine Wohnung in einem energetisch nicht modernisierten Gebäude mit Laminat- oder Vinylboden/Zentralheizung/Warmwasserboilern und einfachem Bad ergibt "-7 Punkte" und damit ebenfalls „einfach“.
3. Eine Wohnung in einem nicht wesentlich energetisch sanierten Gebäude (-2 Punkte) mit Laminat oder Vinylboden/Zentralheizung/zentrale Warmwasserversorgung/Standardbad (0 Punkte) ergibt "-2 Punkte" und damit "gut", ohne Balkon (-3 Punkte) läge die Wohnung in der Ausstattungskategorie „einfach“ (-5 Punkte).
4. Eine Wohnung in einem nach 1995 errichteten Gebäude (0 Punkte) mit einfachem PVC-Bodenbelag, Zentralheizung, zentraler Warmwasseraufbereitung und Standardbad ergibt "-5 Punkte" und damit "einfach"; mit Vinylboden würde sich für diese Wohnung ein Punktwert von „0 Punkten“ und eine Einstufung als „gut“ ergeben.

Demgemäß entsprechen den Vorgaben des Bundessozialgerichts von einer „einfachen“ Ausstattung solche Wohnungen in Karlsruhe, die in die Ausstattungskategorien „einfach“ oder „gut“ des Karlsruher Mietspiegels 2021 fallen. Die Kategorie „gut“ entspricht einer durchschnittlichen Standardausstattung; besser ausgestattete Wohnungen mit „sehr guter“ oder „hervorragender“ Ausstattung bleiben unberücksichtigt. Insoweit empfiehlt sich eine Auswertung, bei der Wohnungen der Ausstattungskategorien „einfach“ sowie „gut“ gleichermaßen berücksichtigt werden, um den einfachen Standard in Karlsruhe abzubilden.

Preisermittlung pro Quadratmeter

Der Mietspiegel weist Mietpreise pro m² in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße aus. Die angemessenen Mietkosten werden aus der jeweiligen Größenkategorie des Mietspiegels abgeleitet.

Die für eine Person maßgebende Größenkategorie bis 45 m² ist im „Karlsruher Mietspiegel 2021“ in Wohnungen bis 30 m² sowie zwischen 30,01 und 45,00 m² unterteilt. Sozialhilferechtlich ist für eine Person unabhängig von der tatsächlichen Größe der Wohnung der angemessene Mietpreis pro m² mit 45 zu multiplizieren. Da ortsüblich für Wohnungen der Größe bis 30 m² deutlich höhere Mietpreise verlangt werden als für Wohnungen der Größe 30 bis 45 m², bleiben aus fachlich-methodischer Sicht kleine Wohnungen unter 30 m² Wohnfläche unberücksichtigt. Grund hierfür ist, dass sich unter den kleinen Wohnungen erfahrungsgemäß viele Wohneinheiten befinden, die von Studierenden genutzt werden und deren Mieter häufig wechseln. Deshalb wurden in die Mietpreisberechnungen – wie bei den Berechnungen in 2017 und 2019 – im Zusammenhang mit der Festlegung angemessener Kosten für Unterkunft nur Wohnungen mit einer Wohnfläche über 30 m² einbezogen.

Die Angaben des ortsüblichen Mietpreisniveaus erfolgt über eine Preisspanne. Entsprechend der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen für einen qualifizierten Mietspiegel als üblich angegebenen 2/3 Spanne wurden – analog zum Vorgehen beim qualifizierten Karlsruher Mietspiegel – das 17- und 83-Perzentil als Grundlage für den Bereich berechnet. Damit entfallen das untere und das obere Sechstel der Mietpreisverteilung. In der Preisspanne werden somit 2/3 aller Mietpreise abgebildet und als „ortsübliches Mietpreisniveau“ eingestuft.

Die Ergebnisse der Auswertungen des Amtes für Stadtentwicklung unter Zugrundelegung der genannten Vorgaben sind nachfolgend aufgeführt:

Ermittlung der ortsüblichen Mietpreisspanne aus der Datengrundlage des Karlsruher Mietspiegels 2021		
Grundsätzliche Auswertungskriterien:		
<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung aller Baujahresklassen, Berücksichtigung aller Wohnungen • 2/3 aller Wohnungen liegen in der angegebenen Spanne (zwischen Perzentil 17 und Perzentil 83) 		
Wohnungen mit ... Lage: alle Lagen		
Ausstattung: einfach oder gut (= durchschnittlicher Standard)		
Wohnfläche	Nettokaltmiete pro m ² pro Monat in Euro	Anzahl der zugrunde liegenden Wohnungen
30,01 bis 45,00 m ²	7,60 – 9,59	143
45,01 bis 60,00 m ²	6,60 – 8,53	542
60,01 bis 75,00 m ²	6,56 – 8,32	1.339
75,01 bis 90,00 m ²	6,56 – 8,32	
90,01 bis 105,00 m ²	6,78 – 8,05	
105,01 bis 120,00 m ²	6,78 – 8,05	521
ab 120,01 m ²	6,78 – 8,05	
Anzahl der ausgewerteten Wohnungen		2.545

Quelle: Amt für Stadtentwicklung der Stadt Karlsruhe

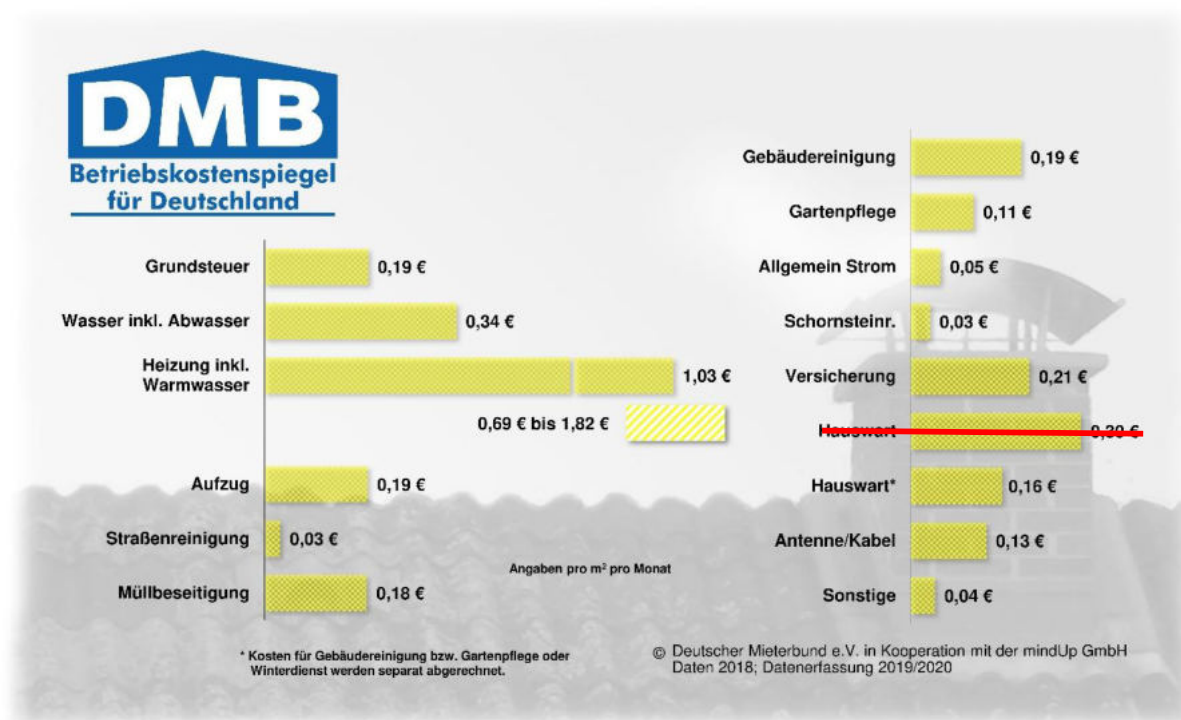
Nach der Rechtsprechung ist bei der Angemessenheitsgrenze der obere Spannenwert zu berücksichtigen, wenn nur die Wohnungen einfachen Standards zugrunde gelegt werden. Deshalb wurde jeweils der Spannoberwert zur Ermittlung der angemessenen Kaltmiete herangezogen.

Kalte Betriebskosten

Nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des BSG (unter anderem BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – B 14 AS 50/10 R) sind neben der Nettokaltmiete auch die kalten Betriebskosten abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen. Dies ermöglicht den Leistungsberechtigten innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und angemessener Kaltmiete pro m² und angemessener Betriebskosten tatsächlich frei wählen zu können; die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können.

Die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten sind aus statistischen Daten von Wohnungen im unteren Wohnsegment zu ermitteln; liegen solche Daten nicht vor, ist auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen und zwar wegen der regionalen Unterschiede insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen möglichst auf örtliche Übersichten. Es ist auf die Durchschnittswerte abzustellen. Auf vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten zu den Betriebskosten ist nur dann abzustellen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine bessere, das heißt realistischere Abbildung des örtlichen Betriebskostenniveaus fehlen.

Von Amt für Stadtentwicklung wurde bestätigt, dass keine örtliche Betriebskostenübersicht vorliegt und eine solche Erstellung auch zu aufwändig wäre. Mangels anderer vorhandener Daten ist daher auf den Ende 2020 veröffentlichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes abzustellen.



Quelle: DMB

Die Ende 2020 veröffentlichten Werte sind um die Beträge für Heizung und Warmwasserbereitung zu kürzen, da diese Kosten separat übernommen werden. Damit verbleibt ein Betrag von 1,85 Euro/ m² als angemessene Betriebskosten, die jeweils mit der zustehenden angemessenen Wohnungsgröße zu multiplizieren sind. Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Betriebskosten unterhalb dieses Betrages, da in den Betriebskostenspiegel alle möglichen umlagefähigen Betriebskosten einbezogen wurden. Gerade bei größeren Wohnanlagen, die in größeren Städten auch den Wohnungsmarkt im unteren Marktsegment zumindest mitprägen, fallen typischerweise sämtliche Kosten nach § 556 BGB an (wie etwa Hausmeisterkosten, Gartenpflege, Straßen- und Gebäudereinigung). Die tatsächlichen Betriebskosten liegen nach der Datenauswertung des Jobcenters Stadt Karlsruhe (Stand Oktober 2020) bei einem Einpersonenhaushalt bei 65,60 Euro und damit unter dem Wert des DMB. Allerdings ist es aufgrund des Zirkelschlusses nicht zulässig, diese Durchschnittswerte zugrunde zu legen (BSG, Urteil vom 17. September 2020, B 4 AS 22/20 R). Erkenntnisse für eine abweichende Festsetzung nach unten aufgrund lokaler Gebühren, zum Beispiel für Müll- und Wassergebühren, liegen nicht vor. Zur Ermittlung der angemessenen Betriebskosten wird daher auf den Betriebskostenspiegel des DMB zurückgegriffen und ein Wert von 1,85 Euro/m² zugrunde gelegt.

anrechenbare Wohnfläche in m ²	BK lt. DMB pro m ² 1,85 Euro	anerkannte tats. BK lt. Daten Jobcenter	Vergleich tats. anerkannte BK lt. JC und BK lt. DMB/ höher um +
45	83,25 €	65,60 €	17,65 €
60	111,00 €	98,11 €	12,89 €
75	138,75 €	111,77 €	26,98 €
90	166,50 €	125,51 €	40,99 €
105	194,25 €	136,57 €	57,68 €
+ jeweils 15 m ²	27,75 €	27,00 €	0,75 €

Damit ergibt sich künftig folgende **Bruttokaltmiete**:

Haushaltsgröße	anrechenbare Wohnfläche in qm	angem. Kaltmiete nach Auswertung Mietspiegel 2021	angem. Kaltmiete neu	Betriebskosten	Bruttokaltmiete 2021
1 Person	45	9,59 €	431,55 €	83,25 €	514,80 €
2 Personen	60	8,53 €	511,80 €	111,00 €	622,80 €
3 Personen	75	8,32 €	624,00 €	138,75 €	762,75 €
4 Personen	90	8,32 €	748,80 €	166,50 €	915,30 €
5 Personen	105	8,05 €	845,25 €	194,25 €	1.039,50 €
jede weitere Person	+ jeweils 15	8,05 €	120,75 €	27,75 €	148,50 €

Heizkosten

Von der Festsetzung einer Bruttowarmmiete wird mangels belastbarer Daten zu angemessenen Heizkosten abgesehen.

Die Heizkosten werden wie bisher in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Grundsätzlich ist weiterhin davon auszugehen, dass die tatsächlichen Heizkosten auch angemessen sind. Liegen Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist als Orientierungshilfe der „Bundesweite Heizspiegel 2020 co2online“ heranzuziehen. Liegen die Heizkosten über dem in der Spalte „zu hoch“ genannten Betrag in Euro/m², muss eine Einzelfallprüfung erfolgen. Mit dem Leistungsberechtigten ist zu klären, wie der überdurchschnittlich hohe Verbrauch zustande gekommen ist. Führt dieses Gespräch zu keinem Ergebnis, so kann von den Leistungsberechtigten der Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung gebeten werden, die Verbrauchswerte für das ganze Haus offenzulegen. Weicht der Verbrauch erheblich von den durchschnittlichen Werten ab, ohne dass es dafür eine nachvollziehbare und anzuerkennende Erklärung gibt, sind Leistungsberechtigte auf die angemessenen Heizkosten hinzuweisen und ihnen ist eine Frist zur Senkung der Kosten bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung zu setzen.

Die neu ermittelten Beträge über die angemessenen „Bruttokaltmieten“ sind ab 1. April 2021 anzuwenden.

Der qualifizierte Mietspiegel ist alle zwei Jahre der Marktentwicklung anzupassen und wird daher vom Amt für Stadtentwicklung zum 1. Januar 2023 fortgeschrieben werden. Die angemessenen Kosten der Unterkunft sind sodann entsprechend anzupassen.