

Erläuterungen zur Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen Aktualisierung zum 01.01.2018

Die Ausgangslage

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft (Kaltmieten und kalte Betriebskosten) und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Landkreise und kreisfreien Städte sind als kommunale Träger die hierfür zuständigen Leistungsträger. Die „Angemessenheit“ der zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle (Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R). Dieser unbestimmte Rechtsbegriff eröffnet dem Leistungsträger selbst keinen Beurteilungsspielraum. Die sachgerechte Bestimmung der im Einzelfall zu prüfenden „Angemessenheit“ zum Bedarfszeitpunkt hat im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt ebenso zu berücksichtigen, wie Größe und Zusammensetzung der einzelnen Bedarfsgemeinschaften.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG ist die Bruttokaltmiete (Kaltmiete zuzüglich der kalten Nebenkosten) als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung zu wählen (Entscheidung des BSG 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 und somit die Möglichkeiten der Produkttheorie voll ausschöpfen zu können.

Die Herangehensweise des Landkreises Mainz-Bingen

Die Rechtssicherheit des schlüssigen Konzeptes eines „grundsicherungsrelevanten Mietspiegels“ für den Landkreis Mainz-Bingen sollte so optimal wie möglich hergestellt werden.

In der Vergangenheit im Jahr 2013 hat der Kreisvorstand beschlossen, für die Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels die Firma empirica AG mit Sitz in Berlin zu beauftragen. Das daraus hervorgegangene schlüssige Konzept zu Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung trat zum 01.01.2014 in Kraft. Die erste Fortschreibung erfolgte vorzeitig zum 01.07.2015. Zum 01.01.2018 ist nunmehr das schlüssige Konzept weiter fortgeschrieben und aktualisiert worden. Die Firma empirica AG wurde erneut unter Beibehaltung der Methodik und der Berichtsform der Erstauswertung beauftragt. Die Auswertung sollte auf Basis der gleichen Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit erfolgen. Dadurch ist eine Veränderung lediglich in Hinsicht auf die Richtwerte, nur insoweit sich auch der Wohnungsmarkt im Landkreis Mainz-Bingen verändert hat, ersichtlich. Das aktuelle Konzept spiegelt die Entwicklung der Mietpreise des Zeitraumes vom 01.07.2015 bis 30.06.2017 wieder.

Der Ansatz von „empirica“

Auf Grundlage der tatsächlich angebotenen Wohnungen erstellt „empirica“ eine umfassende Übersicht des lokalen Wohnungsmarktes. Dazu bedient man sich einer Datenbank, die, soweit möglich, alle öffentlich angebotenen Wohnungen enthält. Die Datenbank wird zum einen gespeist durch die Angebote in den großen

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

JobCenter Mainz-Bingen
Konrad-Adenauer-Str. 3
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 7 87-6000
Fax Zentrale 06132 7 87-6099
jobcenter@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (3 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613,620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE17 5605 0180 0017 0591 06
BIC MALADE51KRE



Internetportalen, zum anderen hat „empirica“ Kooperationsverträge mit zahlreichen Zeitungsverlagen und Großvermietern (z. B. Wohnungsbaugesellschaften). Die Markterfassung ist daher fast vollständig. Mit den erhobenen Daten ist „empirica“ in der Lage den Wohnungsmarkt kleinteilig abzubilden und festzustellen, zu welchem Preis Wohnungen in bestimmten Gebieten tatsächlich auf dem Markt angeboten werden.

In die Analyse sind somit alle Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Mainz-Bingen eingeflossen, um das gesamte Mietspektrum verfügbaren Wohnraumes der jeweiligen Wohnraumgrößenklasse in einem bestimmten Vergleichsraum abzubilden. Es wurde darauf geachtet, dass in den jeweiligen Größenkategorien und Vergleichsräumen mindestens 100 verfügbare Wohnräume angeboten wurden. In einigen wenigen Fällen wurde diese Mindestzahl nicht erreicht. Mit Hilfe von wissenschaftlichen Verfahren wurden für diese wenigen Kategorien plausibilisierte Näherungswerte festgelegt. Insgesamt sind ca. 5000 Mietwohnungsangebote in die Auswertung eingeflossen.

Die Bestimmung von „Vergleichsräumen“

Der Landkreis ist in seiner Mietstruktur als heterogen zu bezeichnen. Wesentliche Merkmale der Unterscheidung sind dabei die räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Mainz und die verkehrstechnische Anbindung. Der Landkreis ist weitgehend ländlich geprägt und verfügt über 48 Ortsgemeinden mit weniger als 3.000 Einwohnern, davon 26 Ortsgemeinden mit weniger als 1.000 Einwohner.

Die Heterogenität des Landkreises verbietet es, diesen als einheitliches Wohngebiet zu betrachten, die Größe der Ortsgemeinden wiederum erlaubt keine ortsgenaue Betrachtung des Wohnungsmarktes, da die Anzahl der angebotenen Wohnungen für eine statistisch belastbare Auswertung nicht ausreicht.

Es waren daher sogenannte „Vergleichsräume“ (VR) zu erstellen. Innerhalb eines VR sollten vergleichbare infrastrukturelle Gegebenheiten vorliegen. Innerhalb eines VR soll zudem ein Umzug möglich sein, ohne die sozialen und räumlichen Bezüge (z. B. Schule, Sportverein) zu verlieren. Daher muss ein VR einen räumlich zusammenhängenden Bereich von Ortsgemeinden umfassen. Die infrastrukturelle Vergleichbarkeit spiegelt sich dabei in der Regel im Mietpreis wider.

Bei der Untersuchung wurden bereits in der Analyse des zum 01.01.2014 in Kraft getretenen schlüssigen Konzeptes zur Herleitung von Mietobergrenzen sechs Vergleichsräume für Regionen innerhalb des Landkreises mit vergleichbarem Mietpreisniveau festgelegt.

Die einzelnen Vergleichsräume setzen sich wie folgt zusammen:

VR I: Bacharach, Bingen, Breitscheid, Manubach, Münster-Sarmsheim, Niederheimbach, Oberdiebach, Oberheimbach, Ockenheim, Trechtingshausen, Waldalgesheim, Weiler bei Bingen

VR II: Appenheim, Aspisheim, Badenheim, Bubenheim, Engelstadt, Gensingen, Grolsheim, Horrweiler, Jugenheim, Nieder-Hilbersheim, Ober-Hilbersheim, Sankt Johann, Schwabenheim, Sprendlingen, Welgesheim, Wolfsheim, Zotzenheim

VR III: Budenheim, Gau-Algesheim, Heidesheim, Ingelheim, Wackernheim

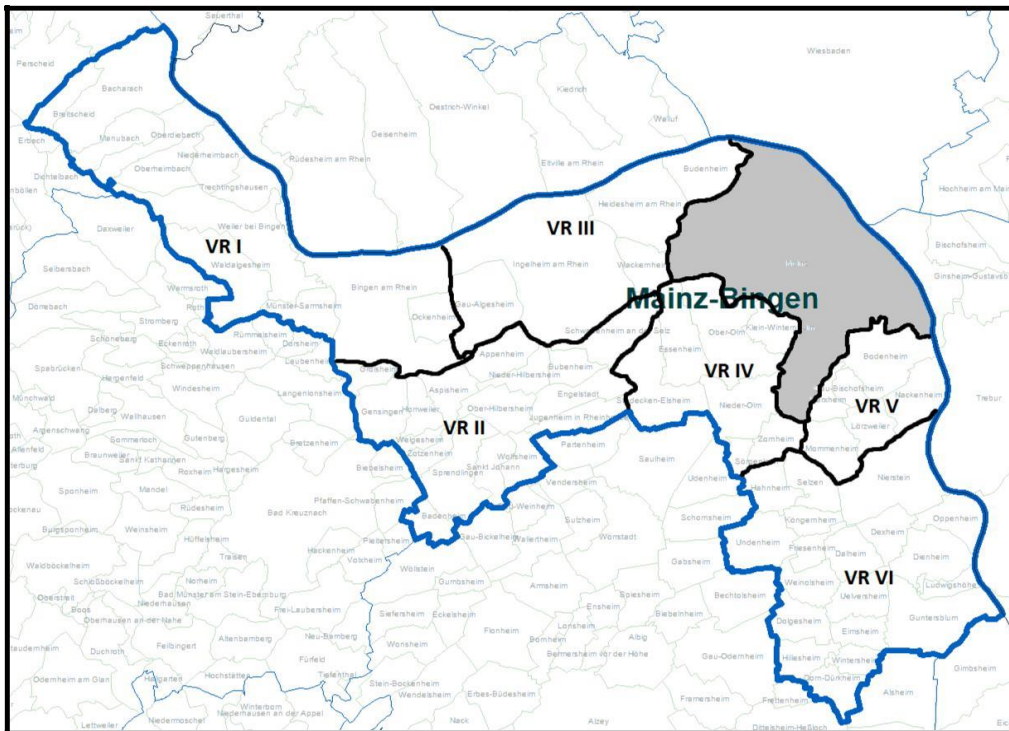
VR IV: Essenheim, Klein-Winternheim, Nieder-Olm, Ober-Olm, Sörgenloch, Stackeden-Elshem, Zornheim

VR V: Bodenheim, Gaus-Bischofsheim, Harxheim, Lörzweiler, Mommenheim, Nackenheim

VR VI: Dalheim, Dexheim, Dienheim, Dolgesheim, Dorn-Dürkheim, Eimsheim, Friesenheim, Guntersblum, Hahnheim, Hillesheim, Köngernheim, Ludwigshöhe, Nierstein

Diese Einteilung wird in der vorliegenden Aktualisierung größtenteils beibehalten. Allerdings wurden die Vergleichsräume I und II zu einem gemeinsamen Vergleichsraum zusammengefasst, da die Fallzahlen im Vergleichsraum II so niedrig waren, dass vier von fünf Richtwerten lediglich über Näherungswerte hätten ermittelt werden können, die dann aber ohnehin zu ähnlichen Richtwerten führten.

Abbildung 1:



Die Auswertung des Wohnungsmarkts in den Vergleichsräumen

Da die Zusammenfassung der Ortschaften zu VR gerade unter dem Gesichtspunkt der Vergleichbarkeit erfolgte, ist es nun machbar, Wohnungsangebote der Orte innerhalb eines VR zusammen zu betrachten. Damit ist es möglich, auch für kleinere Orte ein realistisches Bild des Wohnungsmarktes zu zeichnen und dabei auch Größe der Wohnungen zu berücksichtigen. Nach Nr. 22.02.1 der Sozialhilferichtlinien für das Land Rheinland-Pfalz sind folgende Wohnungsgrößen als angemessen anzusehen:

Haushalte mit 1 Person:	50 m ²
Haushalte mit 2 Personen:	60 m ²
Haushalte mit 3 Personen:	80 m ²
Haushalte mit 4 Personen:	90 m ²

sowie weitere 15 m² für jede weitere Person in einem Haushalt.

Die Firma empirica AG hat daher die angebotenen Wohnungen in die Klassen „ca. 50 m²“, „ca. 60 m²“ usw. bis „ca. 105 m²“ eingeteilt und den absoluten Preis der Wohnungen (also nicht den Quadratmeterpreis), getrennt nach den Wohnungsgrößenklassen, in eine Matrix eingetragen. Für größere Wohnungen ist dies wegen des zu geringen Angebots nicht geschehen. Tatsächlich betrifft dies aber auch sehr wenige Bedarfsgemeinschaften.

Die Verwendung der absoluten Preise folgt der nach der Rechtsprechung anzuwendenden „Produkttheorie“, wonach es bei der Angemessenheit gerade nicht auf dem Quadratmeterpreis der Wohnungen ankommt. Dies führt typischerweise zu sogenannten „S-Kurven“, daran lässt sich ablesen, dass in der Regel jeweils eine geringe Anzahl sehr günstiger und sehr teurer Wohnungen angeboten wird und ein breites Feld von Wohnungen in einem mittleren Preissegment.

Die Bestimmung eines Angemessenheitswertes

Die Betrachtung der „S-Kurven“ ermöglicht es festzustellen, zu welchen Preisen Wohnungen im jeweiligen VR und in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse tatsächlich angeboten wurden. Zu definieren bleibt dann, welche dieser Wohnungen als „angemessen“ im Sinne des SGB II und des SGB XII anzusehen sind. Die ständige Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes hat als angemessen solche Wohnungen bezeichnet, die „dem einfachen und grundlegenden Bedürfnis Wohnen genügen“, wobei dem Hilfeberechtigten „lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht“. Somit dürfen Leistungsberechtigte nicht nur auf die allereinfachsten Wohnungen verwiesen werden, sie haben jedoch auch keinen Anspruch auf eine Wohnung gehobener Ausstattung. Zudem muss durch die Wahl des als angemessen anzusehenden Standards sichergestellt sein, dass tatsächlich in ausreichendem Umfang Wohnungen des gewählten Standards auf dem Markt verfügbar sind. Bei der konkreten Festlegung der Angemessenheitsgrenze hat der Leistungsträger einen Beurteilungsspielraum.

Der Landkreis Mainz-Bingen hat sich entschieden die Grenze der Angemessenheit auf die 33. Perzentile der Angebotsmieten festzulegen. Das bedeutet, dass 33% der angebotenen Wohnungen von einem Leistungsberechtigten angemietet werden könnten. Daraus ergibt sich für jeden VR und jede Wohnungsgrößenklasse ein Wert, der abstrakt als angemessen anzusehen ist (Abbildung 2). Dieser Wert stellt sicher, dass ausreichend Wohnraum zum als angemessen angesehenen Wert angeboten wird. Der Landkreis liegt mit der Wahl der 33. Perzentile an der obersten Grenze dessen, was von den Gerichten als angemessen angesehen wurde.

Die konkrete Anwendung

1. Neuanträge

Stellt ein Leistungsberechtigter erstmals einen Antrag auf Leistungen beim JobCenter Mainz-Bingen, so ist zu prüfen, ob die von ihm bewohnte Wohnung angemessen ist. Ist dies nicht der Fall sind gem.

§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zunächst in der Regel für längstens 6 Monate die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte wird aufgefordert innerhalb dieser Zeit seine Kosten zu senken, z. B. auch durch Umzug in eine günstigere Wohnung. Tut er dies nicht und lagen keine subjektiven Gründe vor, die ihm die Kostensenkung unzumutbar oder unmöglich gemacht haben, sind danach nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu erstatten. Gründe für eine Unzumutbarkeit können etwa die Pflege von Angehörigen am Wohnort oder der Besuch eines speziellen integrativen Kindergartens sein. In solchen Fällen erfolgt keine Kostenabsenkung.

2. Zuzug aus anderen Kreisen oder Umzug innerhalb des Kreises

Möchte ein Leistungsberechtigter in eine Wohnung im Landkreis Mainz-Bingen umziehen ist anhand eines konkreten Wohnungsangebots zu prüfen, ob die neue Wohnung angemessen ist. Ist dies der Fall erteilt das JobCenter die Zustimmung zum Umzug. Ist die Wohnung unangemessen kann der Leistungsberechtigte wegen der grundgesetzlich garantierten Freizügigkeit natürlich dennoch dort einziehen, das JobCenter ist jedoch lediglich zur Erstattung der als angemessen anzusehenden Kosten verpflichtet. Außerdem können dann keine weiteren Kosten (Umzug, Kautions usw.) übernommen werden.

3. Kosten der Unterkunft bei Bestandsfällen

Aufgrund der deutlichen Preissteigerung sind lediglich die Fälle relevant, in denen der Leistungsberechtigte derzeit unangemessen wohnt.

Erhöht sich der Wert, die Wohnung ist aber nach wie vor unangemessen, so wird ab sofort der höhere Betrag bei der Bedarfsberechnung anerkannt. Ist die Wohnung nach den neuen Richtwerten angemessen, werden ab sofort die vollen Kosten der Unterkunft anerkannt.

Die Auswirkungen des neuen Konzepts

Im Ergebnis der vorliegenden Analyse müssen in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößen die Richtwerte für die Beurteilung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete nach oben angepasst werden. Die Kosten der Unterkunft sind im Landkreis Mainz-Bingen deutlich gestiegen.

Abbildung 2:

Neue Richtwerte ab dem 01.01.2018 im Vergleich zu den im Jahr 2017 geltenden Richtwerten:

VR	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt	neu	alt
I	470 €	411 €	520 €	459,20 €	680 €	595,60 €	730 €	663,80 €	860 €	781,10 €
II	470 €	401 €	520 €	469,20 €	680 €	605,60 €	730 €	663,80 €	860 €	781,10 €
III	530 €	461 €	600 €	539,20 €	800 €	705,60 €	870 €	813,80 €	1010 €	941,10 €
IV	530 €	461 €	590 €	539,20 €	800 €	695,60 €	850 €	763,80 €	980 €	911,10 €
V	530 €	491 €	600 €	559,20 €	800 €	715,60 €	880 €	793,80 €	1030 €	941,10 €
VI	480 €	431 €	540 €	489,20 €	720 €	645,60 €	810 €	723,80 €	930 €	831,10 €

Vorgehensweise bei nicht ausreichender Datenbasis (6 und mehr Personen)

Wegen der zu geringen Anzahl von angebotenen Wohnungen im Segment der über 105 m² großen Wohnungen ist es nicht möglich, Angemessenheitswerte für diese Wohnungsgröße im Wege der Wohnungsmarktanalyse zu ermitteln. Die Firma empirica hat daher lediglich eine Auswertung von angebotenen Wohnungen bis zum Segment der 105 m² großen Wohnungen vorgenommen, welche für einen 5-Personenhaushalt als angemessen groß gelten. Zur Ermittlung eines Angemessenheitswertes für größere Bedarfsgemeinschaften und entsprechend größere Wohnungen geht der Landkreis Mainz-Bingen dabei so vor, dass er den Quadratmeterpreis für eine Wohnung mit angemessenem Preis und angemessener Größe für eine 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft ermittelt und diesen mit 15 (m²) multipliziert, um somit einen Aufschlag für jede weitere Person der konkreten Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln.

Beispiel: Für eine 5-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I ist eine Bruttokaltmiete von 860 € und eine Wohnfläche von 105 m² als abstrakt angemessen anzusehen. Daraus ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 8,19 €. Für jede weitere Personen ist eine ergänzende Wohnfläche von 15 m² als abstrakt angemessen anzusehen, woraus sich eine angemessener Aufschlag je weiterer Person von 122,86 €, gerundet 123 €, ergibt.

Der Landkreis Mainz-Bingen wird bei der Beurteilung der subjektiven Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in diesen Fällen nachdrückliches Augenmerk auf die besondere Situation der Bedarfsgemeinschaften richten, um einerseits den außergewöhnlichen Umständen großer Familien und andererseits dem verhältnismäßig geringem Angebot entsprechend großer Wohnungen Rechnung zu tragen.