

**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 01.07.2015**

Die Ausgangslage

Gem. § 22 SGB II erkennen die Kostenträger die tatsächlichen Kosten der Unterkunft der Leistungsberechtigten „soweit sie angemessen sind“ an. Bei der Beurteilung der Frage der Angemessenheit arbeitete das JobCenter Mainz-Bingen zunächst mit einem selbst erstellten sogenannten „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ aus dem Jahre 2010, bis dieser 2014 durch die Erstanalyse der Firma *empirica* abgelöst wurde. Auf Grund einiger Entscheidungen des Sozialgerichts Mainz und des Landessozialgerichts Rheinland-Pfalz entstand die Notwendigkeit ein neues „schlüssiges Konzept“ zu erarbeiten.

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. Es wurde der Markt sondiert und umfangreich Erfahrungen anderer Kommunen erfragt. Drei infrage kommende Unternehmen gaben schließlich ein Angebot ab, die Wahl fiel dann auf die Firma *empirica* aus Bonn. Sie verfügt über erhebliche Markterfahrung und konnte das preisgünstigste Angebot unterbreiten.

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 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.

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.

„Empirica“ hat daher für jede einzelne Ortsgemeinde alle Wohnungsangebote der vergangenen acht Quartale (Erstanalyse: 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2012; Fortschreibung zum 01.07.2015: 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2014) ausgewertet, unabhängig von anderen Kriterien den Median der Quadratmeterpreise ermittelt und den ermittelten Wert dann auf einer Kreiskarte eingetragen (Abb. 1). So ließen sich Gebiete mit hohen und solche mit niedrigeren Mieten darstellen. Anhand der Mediane wurden dann die VR festgelegt. Dabei bilden solche Ortschaften einen VR, die einerseits räumlich miteinander verbunden sind und deren Mietpreismediane sich untereinander um nicht mehr als 1,00 € unterscheiden. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ergaben sich insgesamt sechs VR (Abb. 2).

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 Sozialhilfe-richtlinien 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.

„Empirica“ 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 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 Rechtsprechung 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 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 3). 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, Kaution usw.) übernommen werden.

3. Änderungen bei den angemessenen Kosten der Unterkunft bei Bestandsfällen

Relevant sind die Fälle in denen der Leistungsberechtigte derzeit angemessen wohnt und dies bei Anwendung der neuen Werte nicht mehr gegeben ist **(a)** und die Fälle, in denen der Leistungsberechtigte bereits jetzt unangemessen wohnt **(b)**.

(a) Ist bei Anwendung der neuen Werte die Wohnung weniger als 10% zu teuer, wird das JobCenter nichts unternehmen, weil ein Umzug im Hinblick auf die nur geringe Überschreitung der Angemessenheit unwirtschaftlich wäre (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Ist der Angemessenheitswert um mehr 10% zu teuer wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet (siehe oben Nr. 1). Die unangemessenen Kosten der Unterkunft werden in der Regel längstens für 6 Monate übernommen. Natürlich sind auch hier subjektive Gründe zu berücksichtigen, die eine Kostensenkung unzumutbar oder unmöglich machen. Dann sind weiterhin die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

(b) Wohnt der Leistungsberechtigte bereits jetzt unangemessen und sinkt der Angemessenheitswert weiter, so erhält der Leistungsberechtigte eine erneute Kostensenkungsaufforderung. Die bisher übernommenen Kosten der Unterkunft werden für weitere 6 Monate erstattet. Erhöht sich der Wert, die Wohnung ist aber nach wie vor unangemessen, so wird ab sofort der höhere Betrag erstattet. Ist die Wohnung nach den neuen Werten angemessen erhält der Leistungsberechtigte ab sofort die vollen Kosten der Unterkunft.

Die Auswirkungen des neuen Konzepts

Die Auswirkungen sowohl auf die Bedarfsgemeinschaften, als auch die öffentliche Haushalte sind nur schwer abzuschätzen.

Sich erhöhende Werte sind ab dem 01.07. sofort umzusetzen, sinkende Werte jedoch wegen der Übergangsfristen von 6 Monaten teilweise erst mit Verzögerung.

Nach den fortgeschriebenen Analysewerten müssen die Richtwerte in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößen nach oben angepasst werden, da die Mieten im Landkreis Mainz-Bingen

nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen deutlich gestiegen sind – dies betrifft insbesondere den Vergleichsraum V für kleinere Wohnungen, den Vergleichsraum VI für größere Wohnungen, für die Vergleichsräume III und IV sind alle Wohnungsgrößen betroffen, für den VR III deutlich und für den VR im Vergleich moderater.

Die Differenz der neu ermittelten Mietobergrenzen ab dem 01.07.2015 zu den bisherigen Richtwerten beträgt im Mittel 40,-€/Wohnung und Monat, es wird mit einem finanziellen Mehraufwand i.H. von 250.000-300.000 € jährlich gerechnet

Abbildung 1:

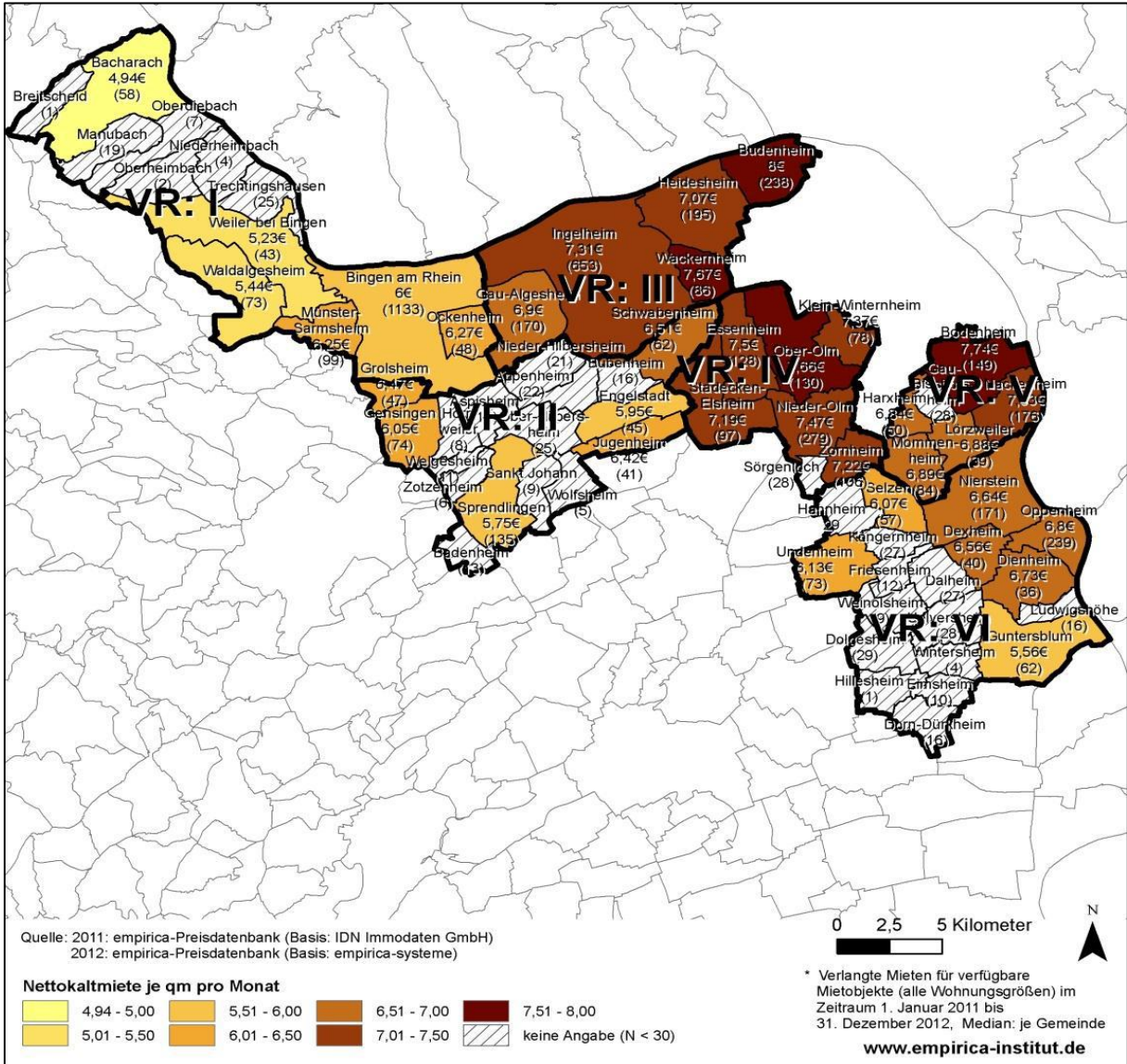


Abbildung 2:

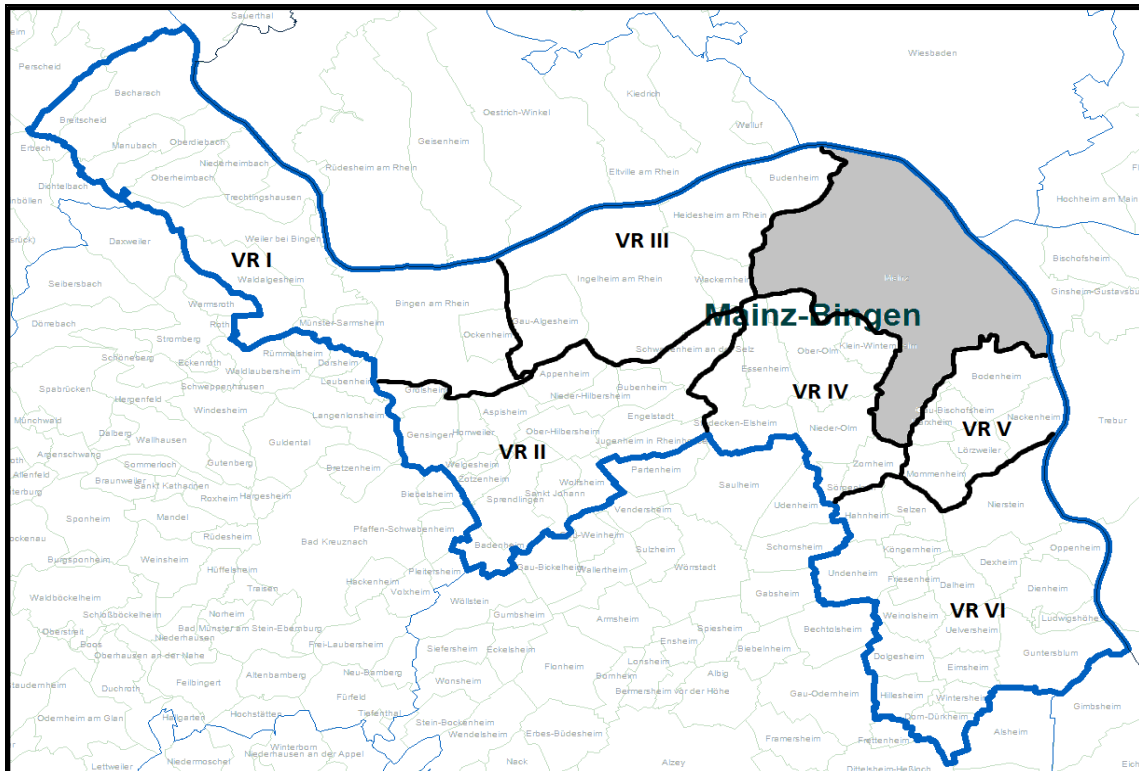


Abbildung 3:

Nach erfolgreicher Plausibilitäts- Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung ist die neue Richtwerttabelle für den Landkreis:

Angemessene Netto-Monatskaltmieten in € :

Ver-gleichs-raum	1—P-Haushalt		2-P-Haushalt		3-P-Haushalt		4-P-Haushalt		5-P-Haushalt	
	Neu ab 1.7.2015	Alt Bis 30.06.	Neu ab 1.7.2015	Alt Bis 30.06.	Neu ab 1.7.2015	Alt Bis 30.06.	Neu ab 1.7.2015	Alt Bis 30.06.	Neu ab 1.7.2015	Alt Bis 30.06.
I	320	300	350	330	450	420	500	470	590	550
II	310	300	360	320	460	400	500	490	590	570
III	370	350	430	410	560	530	650	580	750	700
IV	370	350	430	400	550	520	600	570	720	700
V	400	330	450	390	570	550	630	580	750	680
VI	340	330	380	360	500	470	560	510	640	550