

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021 T. 2442

Verantwortliche/r:  
Frau Maria Werner

Vorlagennummer:  
**501/001/2014**

## Festsetzung der Kosten der Unterkunft 2014 im Stadtgebiet Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	08.07.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Sozial- und Gesundheitsausschuss	08.07.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	23.07.2014	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	24.07.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

### Beteiligte Dienststellen

#### I. Antrag

Die neuen Mietobergrenzen – wie in Ziffer 3 (Ergebnis) dargestellt – werden beschlossen und gelten ab sofort.

#### II. Begründung

##### Einleitung

Die Festsetzung der Mietobergrenzen (angemessenen Miete) ist Aufgabe der Kommune, d.h. der Stadt Erlangen und nicht des Bundesgesetzgebers, da die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für die Festsetzung der Obergrenzen maßgeblich sind.

Die letzte Festsetzung (Neuermittlung) der Mietobergrenzen erfolgte im Jahre 2008 auf der Grundlage des Mietspiegels 2007. Dieser Mietspiegel wurde 2009 mit Indexwerten (allgemeiner Verbrauchsindex) fortgeschrieben. Da somit kein Nachweis über eine tatsächliche Veränderung des Erlanger Wohnungsmarktes vorlag, erfolgte 2011 auch keine Anpassung der Mietobergrenzen.

Seit Ende des Jahres 2013 liegt nun ein neuer auf den aktuellen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes basierender Mietspiegel vor, so dass auch eine Neuermittlung der Mietobergrenzen für die Rechtskreise SGB II und SGB XII veranlasst ist.

Das Thema „Angemessenheit der Unterkunft“ hat seit Einführung des SGB II sowohl die Grundversicherungsträger wie auch die Gerichte in erheblichem Maße in Anspruch genommen und zu zahlreichen Streitverfahren geführt. Besonders hohe Anforderungen stellt die Rechtsprechung an die Erstellung eines sog. „schlüssigen Konzeptes“, welches die Gerichte für die Ermittlung der Mietobergrenzen fordern.

Mit Rundschreiben vom 07.04.2014 gibt das Bay. Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familien und Frauen - als die für das Jobcenter zuständige Rechts- und Fachaufsichtsbehörde – umfangreiche Hinweise zur Ermittlung der „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“ und das Erstellen eines schlüssigen Konzeptes.

Die Hinweise im Rundschreiben greifen die aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung und die Erfahrungen in der Praxis auf. Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich sowohl was den Inhalt wie die Struktur anbelangt an diesem Rundschreiben der Aufsichtsbehörde.

Ziel ist es, die für Erlangen zu ermittelnden Mietobergrenzen auf der einen Seite möglichst rechtsicher zu ermitteln und auf der anderen Seite Mietobergrenzen festzusetzen, die es den Leistungsempfängern ermöglichen, auf dem Erlanger Wohnungsmarkt angemessenen Wohnraum tatsächlich anmieten zu können.

Aufgrund der hohen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept und des Anspruches auf Übersichtlichkeit wird den Ausführungen ein Inhaltsverzeichnis vorangestellt.  
Inhaltsverzeichnis:

1. Abstrakte Angemessenheit
  - 1.1. Abstrakt angemessene Wohnungsgröße
  - 1.2. Vergleichsraum
    - a) ausreichende Größe des Vergleichsraums
    - b) homogener Lebens- und Wohnbereich
  - 1.3. angemessener, einfacher Wohnungsstandard
  - 1.4. abstrakt angemessener Quadratmetermietpreis – Ermittlung auf der Grundlage eine schlüssigen Konzeptes
    - a) Anforderungen an die Datenerhebung
      - aa) im gesamten Vergleichsraum
      - bb) Beobachtungszeitraum
      - cc) Gegenstand der Beobachtung
      - dd) Repräsentativität, Validität der Daten
    - b) Auswertung der Daten des Erlanger Mietspiegels
    - c) Besonderheiten bei den „kalten Betriebskosten“
    - d) Feststellung der Angemessenheitsgrenzen/Mietobergrenze
2. Abgleich mit anderen Daten
  - 2.1. Daten des sozialen Wohnungsbaus
  - 2.2. Daten des Jobcenters
  - 2.3. Daten des SGB XII
  - 2.4. Daten der Bezieher von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz
  - 2.5. Eigene Erhebungen
  - 2.6. Tabellenwerte nach §12 WoGG
3. Ergebnis

Der Bedarf für die Kosten der Unterkunft ist Teil des grundrechtlich gewährleisteten Existenzminimums (Art. 1, 20 GG). Als Ausgangsnorm bestimmt § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II: Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Zur Bestimmung der angemessenen Leistungen ist zunächst der „abstrakt angemessene Bedarf“ (abstrakte Angemessenheitsprüfung) zu ermitteln. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen einer leistungsberechtigten Person im Einzelfall über dem abstrakt als angemessen festgestellten Betrag, ist anschließend der „konkret angemessene Bedarf“ (konkret individuelle Angemessenheitsprüfung) zu prüfen, einschließlich der Zumutbarkeit einer Kostensenkung und Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens.

## 1. Abstrakte Angemessenheit

Für die Bestimmung der Mietobergrenzen muss der für eine Haushaltsgröße „abstrakt angemessene Bedarf für die Kosten der Unterkunft“ ermittelt werden. Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft eines Haushaltes diese abstrakt ermittelten Mietobergrenzen, ist im Einzelfall die konkrete Angemessenheit zu prüfen und festzustellen. Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft.

Für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete ist nach der Rechtsprechung die sog. Produktmethode anzuwenden. Sie besagt, dass die Angemessenheit einer Wohnung über die Gesamtkosten zu definieren ist. Die Gesamtkosten sind das Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete. Die hieraus resultierende maximale Wohnungsmiete darf dabei nur so hoch sein, dass sie einen einfachen Standard repräsentiert. Sinn der Produkttheorie ist es, den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung ihres Wohnkostenbudgets zu ermöglichen.

Die angemessene Wohnfläche ist ein Richtwert, der für die jeweilige Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaft festgelegt wird. Es ist lediglich ein Richtwert, der in das Produkt einfließt. Die angemessene Wohnfläche ist daher nicht gleichzusetzen mit der maximal zulässigen Wohnfläche. Der angemessene Quadratmeterpreis ist die Summe aus der Netto-Kaltniete und den kalten Betriebskosten (d.h. die Brutto-Kaltniete) und wird ebenfalls für die Wohnungsgrößenklassen festgelegt. Das Bundessozialgericht (BSG) geht in seiner jüngsten Rechtsprechung davon aus, dass die Netto-Kaltniete je Quadratmeter und die Betriebskosten je Quadratmeter getrennt erfasst werden sollen (BSG Urt. v. 19.10.2010 B 14 AS 2/10 R). Im Rahmen der Produkttheorie werden dann aber beide Faktoren gemeinsam in das Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche einbezogen.

Die Wohnkosten sind auch dann angemessen, wenn einer der beiden Faktoren des Produktes oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, die Kosten der Unterkunft aber im Rahmen der festgelegten Mietobergrenzen bleiben.

### 1.1 Abstrakt angemessene Wohnungsgröße

Der erste Faktor ist die abstrakt angemessene Wohnungsgröße.

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nach ständiger Rechtsprechung auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abzustellen, d.h. auf die Werte, welche die Länder aufgrund von §10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben. Regelungen in Wohnraumförderbestimmungen, die differenzierend auf die Anzahl der Räume abstellen, sind für die abstrakte Angemessenheitsprüfung genauso unbeachtlich wie Regelungen der landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse wie z.B. Alleinerziehung Bezug nehmen (BSG Urt. vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, BSG vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12, BSG Urt. vom 16.04.2013 – B 14 AS 28/12 R). Diese Kriterien werden bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit berücksichtigt. Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Bay. Staatsministerium des Innern sind daher folgende Werte zugrunde zulegen:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnfläche</b>
1-Personen-Haushalt	50 qm
2-Personen-Haushalt	65 qm
3-Personen-Haushalt	75 qm
4-Personen-Haushalt	90 qm
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich

## 1.2 Vergleichsraum

In einem ersten Schritt gilt es den maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum festzulegen.

Es gilt die Frage zu beantworten, ob das Stadtgebiet zu diesem Zweck in verschiedene Stadtteile aufgeteilt werden muss und für jeden dieser Teile eine eigene angemessene Miete festgelegt werden muss oder ob das ganze Stadtgebiet als maßgeblich örtlicher Vergleichsraum gewertet werden kann (vgl. BSG Urt. vom 16.04.2013 B 14 AS 28/12 R).

Das Bundessozialgericht fordert zur Bestimmung eines repräsentativen Mietpreisniveaus auf „ausreichend große Räume der Wohnbebauung“ abzustellen, die unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.

### a) ausreichende Größe des Vergleichsraums

Der Vergleichsraum muss einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung umfassen.

Ein nicht ausreichend großer Raum kann kein repräsentatives Angebot an Wohnungen von einfachem Standard aufzuweisen; die notwendigen abstrakten Ermittlungen zur Miethöhe wären nicht möglich. Die Größe ist daher nicht allein anhand der Fläche zu ermitteln, sondern vorrangig mit Blick auf die Anzahl der Wohnungen bzw. Einwohner. Für (Groß-)Städte hat das BSG entschieden (vgl. BSG Urt. vom 26.05.2011 – B 14 AS 132/10 R), dass eine Beschränkung auf einzelne Orts- oder Stadtteile i.d.R. nicht möglich ist. Als (ausreichend) großer Vergleichsraum wurde von der Rechtsprechung das Gebiet einer kreisfreien Stadt mit einer Einwohnerzahl von (nur) 35.000 Einwohnern (BSG Urt. 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R mit weiteren Beispielen), aber auch das ganze Stadtgebiet von Großstädten wie z.B. München genannt (BSG Urt. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern Urt. vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10).

Erlangen - mit einer Einwohnerzahl von 107.345 (Stand: 31.12.2013), einer dichten Bebauung und einem Bestand von insgesamt 67.237 Wohnungen und Wohneinheiten – erfüllt grundsätzlich die vom Bundessozialgericht formulierten Voraussetzungen bezüglich der Mindestgröße.

### b) homogener Lebens- und Wohnbereich

Ausschlaggebend für die Frage, ob das gesamte Stadtgebiet als ein Vergleichsraum beurteilt werden kann, ist weiterhin, ob das Stadtgebiet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellt.

Der homogene Lebens- und Wohnbereich lässt sich anhand folgender Kriterien beurteilen:

- räumliche Nähe
- verbindende Infrastruktur

Das Vorliegen dieser Kriterien kann – ohne weitere differenzierende Betrachtungen – für Erlangen bejaht werden: die Wohnbebauung in Erlangen erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet und es gibt eine sehr gute gemeinsame, übergreifende Infrastruktur (Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten) sowie eine verkehrstechnische Verbundenheit ( gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr) vorhanden.

Auch die Tatsache, dass Leistungsempfänger nach dem SGB II im gesamten Stadtgebiet wohnen und deren Wohnungen nicht auf einzelne Stadtteile reduziert sind, unterstreicht diese Aussage. Als Beleg hierfür sei auf die seit dem Jahre 2007 im Sozial- und Gesundheitsausschuss jährlich vorgestellten Grafiken und Tabellen „räumliche Verteilung der Wohnorte von Hartz IV – Empfängern im Stadtgebiet Erlangen“ verwiesen.

## 1.3 Angemessener, einfacher Wohnungsstandard

Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.

Hierbei handelt es sich um Wohnungen von einfachem, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt (BSG Urt. vom 13.04.2011, B 14 AS 106//10 R). Dieser maßgebliche ange-

messene einfache Wohnraum ist vom Wohnraum des „untersten Standards“ abzugrenzen, der nicht alleine als Datenbasis zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete verwendet werden darf, denn Leistungsberechtigte können bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf diese Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden.

Der Begriff „einfacher Standard“ bedarf als unbestimmter Rechtsbegriff der inhaltlichen Ausfüllung. Eine Beschreibung des „einfachen Standards“ anhand einzelner Ausstattungsmerkmale ist in der Praxis nahezu unmöglich: Erforderlich wäre eine Erfassung der relevanten Ausstattungsmerkmale aller Wohnungen um dann hinsichtlich des Vorhandenseins und der jeweiligen Qualität den einfachen vom besseren Standard zu trennen. Dabei müssten typische Merkmalskombinationen berücksichtigt werden. Zudem unterliegen Ausstattungen, z.B. aufgrund von Modernisierungen, einem ständigen Wandel. Damit ist der einfache Standard stets relativ zum marktüblichen und kann regional deutlich voneinander abweichen.

Wohnungsmarktkonform und empirisch besser ermittelbar ist daher eine Definition des einfachen Standards über den Mietpreis. Denn in der Regel kann davon ausgegangen werden, dass in einem Wohnungsmarkt für Wohnungen mit einfacher Ausstattung in vergleichbarer Lage eine geringere Quadratmetermiete als für Wohnungen mit einer besseren Ausstattung zu zahlen ist.

#### 1.4 Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis - Ermittlung auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes

Die Rechtsprechung fordert den angemessenen Mietpreis pro Quadratmeter für Wohnungen einfachen Standards anhand eines schlüssigen nachvollziehbaren Konzeptes zu entwickeln.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen einer „planmäßigen und systematischen“ Datenerhebung und Datenauswertung erfüllt.

Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. zum schlüssigen Konzept im Einzelnen BSG Ur. V. 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R; BSG Urteil vom 17.12.2009 – B AS 27/09 R; BSG Ur. V. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R; BSG Ur. V. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern Ur. V. 11.07.2012 – L 16 AS 127/10) ist erforderlich, dass

- die Datenerhebung ausschließlich in dem gesamten, genau definierten Vergleichsraum erfolgt
- der Beobachtungszeitraum genau definiert ist
- der Gegenstand der Beobachtung nachvollziehbar dargelegt ist
- die einbezogenen Daten repräsentativ und valide sind
- die Datenauswertung nach anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen erfolgt

Als mögliche Datenquellen für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes kommen in Betracht:

- Mietspiegel, vor allem qualifizierte Mietspiegel
- Mietendatenbanken (Aufstellungen über den sozialen Wohnungsbau)
- Datenbestände des Jobcenters (Daten der SGB II – Empfänger)
- Sozialstatistik (Daten der SGB XII – Empfänger)
- Daten der Wohngeldbezieher
- Eigene Erhebungen (wie z.B. Erfassung von Wohnungsangeboten aus der Tagespresse)

Diese Datenquellen können einzeln oder auch kombiniert für die Ermittlung verwendet werden. Entscheidend ist, dass die jeweilige Datenquelle die vom BSG formulierten und geforderten Kriterien erfüllt.

Da das BSG die Kriterien insbesondere bei qualifizierten Mietspiegeln erfüllt sieht, dient **der aktuelle Erlanger Mietspiegel 2013 als Datenbasis für die Ermittlung der angemessenen Mieten.**

Mietspiegel umfassen qua Gesetz nur Mietwerte, die innerhalb der letzten vier Jahre vor dem Erhebungsstichtag neu abgeschlossen oder angepasst wurden und damit sowohl Bestands- als Neuvertragsmieten.

Zudem dürfen in den Mietspiegel nur frei finanzierte Wohnungen einbezogen werden. Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen (sozialer Wohnungsbau), werden bei der Erhebung nicht berücksichtigt. Für die Bestimmung der angemessenen Miete ist es aber auch sinnvoll, Wohnungen zu berücksichtigen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Das Gros der Empfänger von Transferleistungen nach dem SGB II und SGB XII bewohnt solche Sozialwohnungen.

Aus diesem Grunde werden die anderen aufgezählten Datenquellen – soweit sie ergiebige und aussagekräftige Daten liefern – als ergänzende Daten und/oder zu Vergleichszwecken herangezogen.

a) Anforderungen an die Datenerhebung

aa) Datenerhebung ausschließlich im Vergleichsraum und über den gesamten Vergleichsraum im gesamten Vergleichsraum

Die Daten müssen im gesamten Vergleichsraum und nicht lediglich in bestimmten (z.B. mietgünstigen) Teilen des Vergleichsraums erhoben werden.

Für die Erstellung des Erlanger Mietspiegels wurden 10.000 Haushalte aus dem gesamten Stadtgebiet stichprobenartig ausgewählt und angeschrieben und die Daten mittels eines Fragebogens abgefragt. Von den Rückläufen der Fragebögen flossen nur die mietspiegelrelevanten Wohnungen (z.B. freifinanzierte Wohnungen etc.) in die Auswertungen ein. Eine Beschränkung der Datenerhebung auf bestimmte Wohngebiete oder gar eine Erhebung über das Stadtgebiet hinaus erfolgte nicht.

Durch dieses Verfahren wird sichergestellt, dass der Erlanger Mietspiegel eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen und Einfamilienhäusern des gesamten Stadtgebietes, d.h. des gesamten Vergleichsraumes (BSG Ur. vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R) gibt.

Dieses Kriterium (aa) ist damit erfüllt.

bb) Beobachtungszeitraum

Für eine planmäßige systematische Datenermittlung im Sinne des schlüssigen Konzeptes ist es erforderlich den maßgeblichen Beobachtungszeitraum festzulegen.

Im Falle, dass ein Mietspiegel als Datengrundlage dient, hat das BSG den Erhebungszeitraum des jeweils „gültigen“ Mietspiegels auch für das schlüssige Konzept anerkannt. Anerkannt wurde die Datenbasis aus einem Mietspiegel mit einem (einzigem) Stichmonat (BSG Ur. vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12; LSG Bayern Ur. vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10), aber auch aus einem Mietspiegel mit einem sechsmonatigen Erhebungszeitraum (BSG Ur. v. 17.12.2009 – B AS 27/09 R). Der Erlanger Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativ empirischen Erhebung im Zeitraum von Januar bis Mai 2013 erstellt. Dieser fünfmonatige Erhebungszeitraum ist der für das schlüssige Konzept maßgebliche Beobachtungszeitraum.

Im Hinblick auf die zeitlichen Abstände, in denen Daten erhoben und überprüft werden sollten, wird auf die Regelungen in §22c Abs. 2 SGB II verwiesen: Im Falle der Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Satzungswege fordert § 22 c Abs. 2 SGB II eine Überprüfung der Werte in einem zweijährigen Turnus, um den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Soweit sich die Daten jedoch auf die Erhebung eines qualifizierten Mietspiegels stützen, können die für den qualifizierten Mietspiegel geltenden Zeiträume zur Datenerhebung (nach vier Jahren gem. §558 d Abs. 2 Satz 3 BGB; eine Anpassung des Mietspiegels ist allerdings bereits nach zwei Jahren durchzuführen, §558d Abs. 2 Satz 1 BGB) übertragen werden. Der im Vergleich zur Regelung des §22c Abs. 2 SGB II längere Zeitraum lässt sich durch die hohen verfahrensrechtlichen Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel rechtfertigen.

Die im Vergleich dazu kürzere Geltungsdauer einer Satzung gem. § 22c SGB II ist dagegen durch das eingeschränkte Maß an gerichtlicher Überprüfbarkeit begründet.

### cc) Gegenstand der Beobachtung

Der „Gegenstand der Beobachtung“ ist nachvollziehbar anhand derjenigen Faktoren zu definieren, die im Wesentlichen das Produkt „Mietpreis“ bestimmen (z.B. Brutto- oder Nettomiete, welche Art von Wohnung, Differenzierung nach Wohnungsgröße und Standard der Wohnung).

In einem ersten Schritt wird festgelegt, ob Daten zur Brutto- oder Nettomiete erhoben werden.

Nach der Rechtsprechung des BSG ist bei der Bestimmung der „angemessenen Mieten“ eine einheitliche „Referenzmiete“ bezogen auf die Bruttokaltmiete zu bilden; die Bruttokaltmiete ist die Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten (BSG Urt. v. 13.04.2011-B 14 AS 106/10 R).

Bei den Erhebungen zum Erlanger Mietspiegel wurden beide Komponenten – sowohl die Nettokaltmiete wie auch die kalten Betriebskosten – erfragt, erfasst und ausgewertet (Preis pro Quadratmeter). Auf der Grundlage dieser erhobenen Daten wird die „angemessene Bruttokaltmiete“ ermittelt.

Des Weiteren gilt es nach Wohnungsgrößen zu differenzieren, da das quadratmeterbezogene Preisniveau bei kleineren und größeren Wohnungen – in Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage – erheblich differieren kann (BSG Urt. vom 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R).

Dieser Effekt ist sicherlich auch in der Universitätsstadt Erlangen zu beobachten. Der Wohnungsbericht 2011 stellt fest: der häufigste Haushaltstyp in Erlangen im Jahr 2011 waren die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 47,5 %. Insbesondere im Innenstadtbereich sind diese hohen Anteile festzustellen, da hier sehr viele Studenten nach kleinen Wohnungen nachfragen.

Es erscheint naheliegend und pragmatisch bei der Differenzierung nach Wohnungsgrößen die als abstrakt angemessen definierten Wohnungsgrößen des sozialen Wohnungsbaus (vgl. Ausführungen in Ziffer 1.) zugrunde zu legen. Lediglich bei den 1 – Personen - Haushalten (grundsätzlich bis zu 50 qm) erscheint eine Einschränkung erforderlich: Wohnungen unter 35 qm bleiben unberücksichtigt, da Leistungsempfänger nach dem SGB II / SGB XII nicht auf sehr kleine Wohnungen verwiesen werden dürfen. Im Gegensatz zu den Studenten soll der Wohnraum für diesen Personenkreis nicht nur vorübergehend (für die Dauer des Studiums), sondern grundsätzlich längerfristig angemietet werden können. Häufige Wohnungswechsel – insbesondere auch wegen der hohen mit einem Wohnungswechsel verbundenen Kosten - sollten grundsätzlich vermieden werden.

Schließlich gilt es Standard und Ausstattung der Wohnungen festzulegen. Eine Beschränkung auf das unterste Marktsegment, d.h. auf Wohnungen mit „unterstem Ausstattungsgrad“ (Wohnungen in einfacher Wohnlage, ohne eigenen Raum für die Küche, ohne Toilette oder nur mit Gemeinschaftsbad, Kellerwohnungen) ist unzulässig. Dies ist bei der Erhebung der Daten für den Mietspiegel ausgeschlossen, da der Erlanger Mietspiegel 2013 auf einer repräsentativen Erhebung von zufällig ausgewählten Wohnungen beruht.

Verfügungswohnungen für obdachlose Menschen, die zweifellos einen sehr einfachen Standard aufweisen, bleiben - da es sich hier nicht um freifinanzierten Wohnraum handelt - bei der Erstellung des Mietspiegels unberücksichtigt.

Auch die zahlreichen Wohnheimplätze für Studenten, die keine eigene Küche (evtl. nur eine kleine Kochgelegenheit) und kein eigenes Bad haben, wurden nicht berücksichtigt, da es sich auch hierbei um subventionierten Wohnraum handelt.

Eine Beschränkung auf das unterste Marktsegment erfolgte somit nicht.

Leistungsempfänger nach dem SGB II und XII sind auf Wohnungen einfachen Standards zu verweisen. Wie bereits unter Ziffer 1 dargestellt, erscheint es wohnungsmarktkonform und auch empirisch besser darstellbar den einfachen Standard über den Mietpreis zu definieren. Der Mietpreis für Wohnungen einfachen Standards muss so bemessen sein, dass es den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII – trotz der Konkurrenz mit anderen Nachfragegruppen nach günstigem Wohnraum - möglich ist preisgünstige Wohnungen anzumieten.

Die Nachfrageseite nach preiswertem Wohnraum umfasst nicht nur die Leistungsberechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII. Darüber hinaus müssen weitere Haushalte von Geringverdienern in die Betrachtungen einbezogen werden, die konkurrierend den gleichen Wohnraum nachfragen.

Hierzu gehören neben den Empfängern von SGB II und SGB XII

- Wohngeldempfänger
- Studierende
- Haushalte mit Niedrigeinkommen, die keine Transferleistungen erhalten

Bezüglich der Ermittlung dieser Zahlen wird in erster Linie auf den neuesten Wohnungsbericht für 2012 der Stadt Erlangen zurückgegriffen. Der Stichtag der Erhebungen ist grundsätzlich der 31.12.2011. Soweit zwischenzeitlich aktuellere Zahlen vorliegen, werden diese zugrunde gelegt und erkennbar dargestellt.

Zum 31.12.2011 gab es in Erlangen 66.546 Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten (Wohnheime für Studenten, Alten – und Pflegeheimplätze etc.); diese stiegen im Jahr 2013 auf einen Bestand von 67.237 Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten.

Erlangen hat 107.345 Einwohner (31.12.2013). Daneben wurden im Jahr 2011 15.774 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Erlangen geführt. Somit liegt die Zahl der Wohnberechtigten derzeit bei ca. 123.000 Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Für die Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum lassen sich folgende Zahlen ermitteln:  
Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII:

Es beziehen derzeit durchschnittlich 2.350 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II und 750 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB XII; es ist somit von **3.100** Haushalten auszugehen

Haushalte, die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz beziehen

Die Anzahl der Haushalte, die im Jahr 2013 Wohngeld bezogen haben, belief sich nach aktueller Auskunft der Wohngeldstelle auf **500**.

Studierende

Im Jahr 2011 waren 26.005 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben; der doppelte Abiturjahrgang war hierbei schon berücksichtigt. Für viele Studierende besteht die Möglichkeit während des Studiums im elterlichen Haushalt wohnen zu bleiben. Entsprechend den Ausführungen im Wohnungsbericht 2012 kann hierbei von einem Prozentsatz von 38 % ausgegangen werden.

Des Weiteren gilt zu berücksichtigen, dass nicht alle Studierenden eine Wohnung, einen Wohnheimplatz oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft in Erlangen selbst haben. Eine große Zahl wohnt aufgrund der niedrigeren Mieten auf der einen Seite und der guten verkehrstechnischen Anbindung auf der anderen Seite sicherlich auch in den Nachbarstädten Nürnberg und Fürth sowie in den umliegenden Landkreisen. Auch leben immer mehr Studenten in Wohngemeinschaften um der Situation auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu begegnen.

Aus der Hochrechnung des Amtes für Statistik ergeben sich für Erlangen ca. 9.800 Studenten mit Hauptwohnsitz in Erlangen. Personen mit Nebenwohnsitz konnten nicht ermittelt werden.

Gleichzeitig gibt es in Erlangen 3.413 öffentlich geförderte Wohnheimplätze, die ausschließlich den Studierenden vorbehalten sind und von diesen auch belegt werden. Die Anzahl der Studenten, die mit anderen Nachfragern im einfachen Segment konkurriert, muss daher um diese Zahl reduziert werden. Es wird daher von **6.387** Studierenden ausgegangen (somit knapp 10 % aller Haushalte in Erlangen).

Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen:

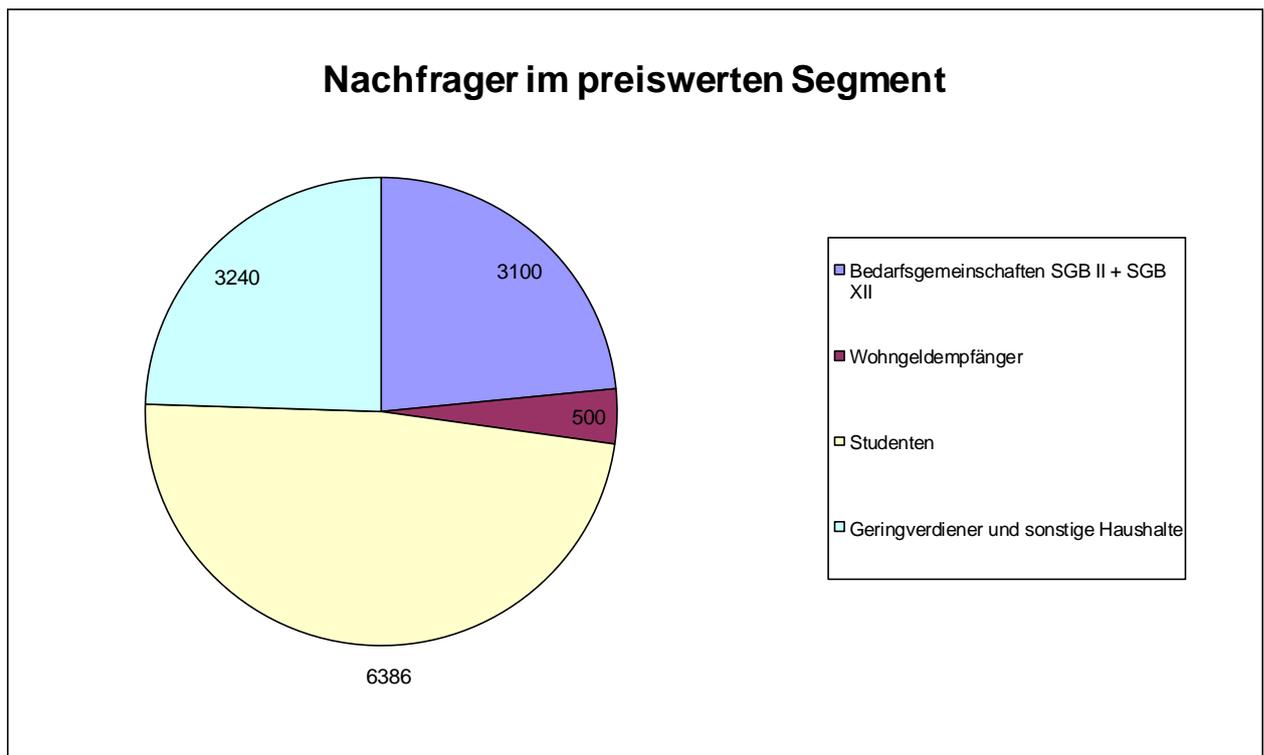
Wesentlich schwieriger ist es die Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen, festzustellen.

Hier kann nur auf Ergebnisse von bundesweiten Untersuchungen abgestellt und diese auf Erlanger Verhältnisse übertragen werden: nach Berechnungen auf der Basis des SOEP (sozioökonomischer Panel; es wird vom DIW Berlin bearbeitet und bildet alle interessierenden Fragen zu Wohnkosten und Mindestsicherung ab) wäre der Bevölkerungsanteil unter der Armutsrisikogrenze etwa doppelt so hoch, wenn es keine Transferleistungen gäbe.

D.h. konkret, dass die Anzahl der Haushalte mit geringem Einkommen etwa identisch ist mit der Anzahl der Haushalte, die Transferleistungen (SGB II, SGB XII und Wohngeld) beziehen. Da es jedoch auch eine nicht unerhebliche Zahl von überschneidenden Bedarfslagen gibt (in einem Haushalt leben Personen ohne Bezug von Transferleistungen zusammen mit Beziehern von SGB II und SGB XII oder Kinder aus SGB II – Familien beziehen sog Kinderwohngeld), wird die Anzahl der Haushalte mit Transferleistungsbezug um 10 v.H. reduziert.

Es wird von **3.240** (3.600 abzgl. 360) Haushalten mit geringem Einkommen außerhalb des Transferleistungsbezugs ausgegangen, die mit den Transferleistungsbeziehern um kostengünstigen, einfachen Wohnraum konkurrieren.

Grafisch lassen sich die Nachfragehaushalte im preiswerten Segment wie folgt darstellen:



Im Stadtgebiet als dem maßgeblichen Vergleichsraum gibt es damit **13.226** Haushalte, die nach preiswertem Wohnraum nachfragen. Dies entspricht - ausgehend von 63.824 Wohnungen und Wohneinheiten (die öffentlich geförderten Wohneinheiten für Studenten wurden in Abzug gebracht) – einem Prozentsatz von 20,72 %.

Das heißt im Ergebnis, dass die Wohnungen, deren Mietpreis (pro Quadratmeter) im unteren Quintil (die unteren 20%) liegt, als Wohnungen einfachen Standards definiert werden können.

#### dd) Repräsentativität und Validität der Daten

Das Verfahren der Datenerhebung muss geeignet („valide“) sein, Aufschluss über die aktuelle Miethöhe der relevanten Wohnungen im örtlichen Vergleichsraum zu geben. Dazu müssen die erhobenen Daten insbesondere repräsentativ für den Vergleichsraum und das relevante Wohnungsmarktsegment (angemessener einfacher Standard) sein.

Eine Stichprobe ist dann repräsentativ, wenn die Auswahl der Stichprobe aus der Grundgesamtheit rein zufällig erfolgt, ohne dass eine systematische Verzerrung gegenüber der zu repräsentierenden Grundgesamtheit stattfindet.

Nach Auskunft des Amtes für Statistik – Herrn Panknin – wurden in Erlangen ca. 10.000 zufällig ausgewählte Haushalte schriftlich befragt; in die Auswertung flossen schließlich 1.800 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die ausgewertet wurden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass das Landessozialgericht Bayern in seinem Urteil vom 11.07.2012 (L 16 AS 127/10) die Repräsentativität des Mietspiegels für die Stadt München, in welchem - bei mehr als der 10-fachen Einwohner- und Wohnungszahl im Vergleich zu Erlangen - lediglich 3.000 mietspiegelrelevante Wohnungen ausgewertet wurden, anerkannt hat.

Soweit – wie in Erlangen – ein aktueller qualifizierter Mietspiegel vorliegt, ist es nach der Rechtsprechung im Hinblick auf die auch für das schlüssige Konzept erforderliche Repräsentativität, Nachvollziehbarkeit und gerichtliche Überprüfbarkeit sinnvoll und ausreichend, dessen Grundlagedaten im Rahmen des schlüssigen Konzeptes auszuwerten.

Voraussetzung ist, dass der Mietspiegel die aktuelle Marktlage bzw. Marktentwicklung wiedergibt und selbst aus statistischer Sicht dem aktuellen Stand der Wissenschaft entspricht.

Im Hinblick auf das Kriterium der Aktualität könnte die Berücksichtigung von lange Zeit nicht erhöhten Bestandsmieten problematisch sein; als (noch) repräsentativ für die aktuelle Marktlage sind allerdings solche Bestandsmieten anerkannt worden, die „relativ“ aktuell, innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren vor der Datenerhebung angepasst worden waren.

Beim Rückgriff auf den Datenbestand eines Mietspiegels könnte ebenfalls problematisch sein, dass preisgebundener Wohnraum bei der Erstellung des Mietspiegels gem. §558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht berücksichtigt wird, jedoch dennoch dem einfachen angemessenen und damit für § 22 Abs. 1 SGB II relevanten Wohnstandard entsprechen mag. Zum anderen wirkt sich die Nichtberücksichtigung von Sozialwohnungen nicht negativ für die wohnungssuchenden Hilfeempfänger aus, da die Mieten für Sozialwohnungen grundsätzlich günstiger sind als die die Mieten für freifinanzierten Wohnraum. Nach der Rechtsprechung kann dies auch dann irrelevant sein, wenn das Marktsegment der preisgebundenen Wohnungen relativ klein ist (BSG, Urt. vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R). Da es in Erlangen nur 3.590 Sozialwohnungen gibt und dies - ausgehend von einem Wohnungsbestand von insgesamt 61.904 Wohnungen (ohne Wohneinheiten) – nur einem Prozentsatz von 5,8 % entspricht, kann durchaus von einem kleinen Marktsegment gesprochen werden.

#### b) Auswertung der Daten des Erlanger Mietspiegels

Nun gilt es aus den Daten des Erlanger Mietspiegels die neuen angemessenen Mieten zu ermitteln.

Diese Ermittlung nach „mathematisch statistischen Methoden“ erfolgte - auf der Grundlage der Daten des Erlanger Mietspiegels 2013 – durch die Abteilung „Statistik und Stadtforschung“. Folgende Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Betriebskosten) wurden ermittelt:

Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Betriebskosten							
	Wohnfläche in Quadratmeter						
	35 bis 50	über 50 bis 65	über 65 bis 75	über 75 bis 90	über 90 bis 105	über 105 bis 120	über 120
Grenze untere 20%	6,61	5,86	5,32	5,51	5,65	5,91	6,23
Anzahl	37	70	73	78	47	22	22
Grenze untere 25%	6,78	6,07	5,46	5,80	5,79	6,04	6,47
Anzahl	47	87	92	98	59	28	27
Grenze untere 30%	7,11	6,21	5,70	5,89	5,92	6,12	6,79
Azahl	56	105	110	117	70	33	32

Grenze unteres Drittel	7,19	6,34	5,83	5,97	5,98	6,20	6,88
Anzahl	62	116	122	130	78	37	36
Grenze 50%	8,00	7,19	6,24	6,58	6,63	7,21	7,80
Anzahl	93	175	183	196	117	55	54
Anzahl insgesamt	186	349	366	391	234	110	108

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wurden die Wohnungen nach Wohnungsgröße aufgeteilt; die Einteilung wurde anhand der Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte aus dem sozialen Wohnungsbau (vgl. Ziffer 1.1) vorgenommen.

Lediglich bei den 1 – Personen - Haushalten (grundsätzlich bis zu 50 qm) wurde eine Einschränkung vorgenommen; Wohnungen unter 35 qm blieben unberücksichtigt, da Leistungsempfänger nach dem SGB II / SGB XII nicht auf noch kleinere Wohnungen verwiesen werden dürfen (vgl. auch Ausführungen zu Ziffer 1.4 cc).

Das LSG Bayern hat in seinem Urteil vom 11.07.2013 – L 16 AS 127/10 eine Begrenzung der Stichprobenauswertung auf Wohnungen innerhalb einer bestimmten Spanne (z.B. Wohnungen mit einer Größe von 46 bis 54 qm Wohnfläche) und eine entsprechende Gewichtung nach Wohnungsgröße anerkannt. Dieser Rechtsprechung folgend wurde bei der Ermittlung der kleinen Wohnungen für eine Person eine Beschränkung auf 35 qm bis 50 qm vorgenommen; noch kleinere Wohnungen wurden außer Acht gelassen.

Die Tabelle weist die jeweilige Miete pro Quadratmeter Wohnfläche aus und ermittelt die Werte für die jeweils unteren Segmente: 20 v. H., 25 v. H. 30 v. H. etc.

In jeder Zeile ist neben dem Mietpreis pro Quadratmeter auch die Anzahl der Wohnungen, die in die Stichprobe eingeflossen sind, benannt. Nach Auskunft des Amtes für Statistik haben die Grenzwerte, in denen die Zelle mit mindestens 30 Fällen (= Wohnungen) besetzt ist, eine ausreichende Datenbasis. Dies macht lediglich den niedrigeren Wert (untere 20 v.H. oder untere 25 v.H.) bei der Größenklasse über 105 Quadratmeter etwas unsicher.

Mangels Vorliegen anderer Daten wird dieser Wert jedoch in den weiteren Schritten zugrunde gelegt und mit Werten aus anderen Datenquellen in Abgleich gebracht. Im Übrigen erscheint diese statistische Unsicherheit insofern nicht entscheidend, als dass derzeit lediglich 31 Haushalte mit 6 Personen Leistungen nach dem SGB II beziehen. In diesen Fällen können im Rahmen von Einzelfallentscheidungen (im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit) evtl. andere Grenzen anerkannt werden.

Ein Vergleich der einzelnen Werte der Tabelle lässt unschwer erkennen, dass - je kleiner die Wohnung - umso höher ist die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Gewichtung muss bei der Ermittlung der angemessenen Mieten berücksichtigt werden; es muss der jeweils errechnete Quadratmeterpreis mit der Wohnungsgröße multipliziert werden. Ein realitätsgetreues Ergebnis wird sein, dass für kleinere Wohnungen in der Regel ein höherer Quadratmeterpreis zu zahlen ist (vgl. BSG Urt. vom 17.12 2009, - B 4 AS 27/09 R).

Bei der Frage, ob die Werte des unteren Fünftel (Grenze untere 20%) oder die Werte des unteren Viertel (Grenze untere 25%) als angemessene Mietpreise bei der Berechnung Berücksichtigung finden, wird der aktuellen Rechtsprechung gefolgt:

Nach der vom BSG bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen Landessozialgerichtes ist das untere Marktsegment jedenfalls dann hinreichend abgedeckt, wenn dieses das „preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt“ (BSG Urt. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern Urt. v. 11.07.2012 – L 16 AS 127/10 mit dem Hinweis auf einen Anteil von ca. 5 % von SGB II - Leistungsberechtigten an der Gesamtbevölkerung des Vergleichsraums).

Erlangen hat – Stand 31.12.2013 - 107.345 Einwohner und 4.522 SGB II leistungsberechtigte Personen. Der Anteil der SGB II – Leistungsberechtigten liegt daher bei 4,21 %.

Dies deckt sich auch mit dem Ergebnis in Ziffer 1.4 Buchstabe cc („unteres Quintil“).

In Anwendung der Rechtsprechung des BSG, die für die Ermittlung der „angemessenen Mieten“ leitend sein muss, wird vom „unteren Fünftel“ ausgegangen.

Es ermitteln sich damit – gestaffelt nach Haushaltsgröße - folgende Nettokaltmieten:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Mietpreis je qm	Nettokaltmiete
1-Personen-Haushalt	50 qm	6,61 €	330,50 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	5,86 €	380,90 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	5,32 €	399,00 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	5,51 €	495,90 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	5,65 €	593,25 €
6-Personen-Haushalt	120 qm	5,91 €	709,20 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	6,23 €	93,45 €

### c) Besonderheiten bei den kalten Betriebskosten

Es wurde zwischenzeitlich vom BSG klargestellt, dass die „kalten Betriebskosten“ (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das zur Berechnung der angemessenen Miete zu bildende Produkt einzubeziehen sind (BSG Ur. Vom 19.10.2010 – B 4 AS 65/09). Im Ergebnis ist eine einheitliche „Referenzmiete“ bezogen auf die Bruttokaltmiete zu bilden, die dann die maßgebliche Summe aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten bildet (BSG Ur. v. 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R). Damit scheidet die Festlegung getrennter Obergrenzen für die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten aus; vielmehr steht es den Leistungsberechtigten frei, eine zu hohe Nettokaltmiete durch besonders niedrige Betriebskosten zu kompensieren oder umgekehrt.

Die mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten ergeben sich aus §556 Abs. 1 BGB i.V.m. §2 Betriebskostenverordnung. Nach der Rechtsprechung ist es zulässig, für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietkosten bzw. Betriebskosten auf die Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen. Grundsätzlich ist hierbei auf örtliche Übersichten abzustellen, da insbesondere die Kosten für Versorgungs- und Entsorgungsdienstleistungen von Kommune zu Kommune stark differieren.

Bei der Erstellung des Erlanger Mietspiegels wurde auch die Höhe der zu leistenden Betriebskosten abgefragt; es erfolgte allerdings keine nach den einzelnen Nebenkostenarten differenzierte Abfrage, sondern die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten wird im Erlanger Mietspiegel mit einem durchschnittlichen Preis von 1,31 € pro Quadratmeter angegeben.

Abschläge hiervon, die den ggf. niedrigeren kalten Betriebskosten im einfachen Marktsegment Rechnung tragen sollen, können nicht fiktiv (aufgrund der Unterstellung, dass z.B. keine Kosten für Hausmeister und Gartenpflege anfallen) vorgenommen werden. Wollte man eine solche Kürzung vornehmen, müssten detaillierte Daten vorliegen, die das beweisen könnten.

Für die einzelnen Haushaltsgrößen errechnen sich damit folgende Beträge für die kalten Betriebskosten:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	kalte Nebenkosten
1 - Personen - Haushalt	50 qm	65,50 €
2 - Personen - Haushalt	65 qm	85,15 €
3 – Personen - Haushalt	75 qm	98,25 €
4 – Personen - Haushalt	90 qm	117,90 €
5 – Personen - Haushalt	105 qm	137,55 €
6 – Personen - Haushalt	120 qm	157,20 €
Je weitere Person	15 qm	19,65 €

#### d) Feststellung der Angemessenheitsgrenzen/Mietobergrenzen

Die Summe aus den „angemessenen Nettokaltmieten“ (Ziffer 1.4 Buchst. b) und den „angemessenen Betriebskosten“ (Ziffer 1.4 Buchst c) ergibt die „angemessenen Bruttokaltmiete“.

Es errechnen sich damit folgende Bruttokaltmieten je Haushaltsgröße:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Nettokaltmiete</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>Bruttokaltmiete gerundet</b>
1-Personen-Haushalt	330,50 €	65,50 €	395,50 €	396,00 €
2-Personen-Haushalt	380,90 €	85,15 €	466,05 €	466,00 €
3-Personen-Haushalt	399,00 €	98,25 €	497,25 €	498,00 €
4-Personen-Haushalt	495,90 €	117,90 €	613,80 €	614,00 €
5-Personen-Haushalt	593,25 €	137,55 €	730,80 €	731,00 €
6-Personen-Haushalt	709,20 €	157, 20 €	866,40 €	866,00 €
Jede weitere Person	93,45 €	19,65 €	113,10 €	113,00 €

#### Exkurs: Heizkosten

Die Heizkosten sind Bestandteil der Miete, finden aber bei der Feststellung der „Angemessenheit der Unterkunftskosten“ aus folgenden Gründen keine Berücksichtigung:

Gem. §22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Beurteilung der Heizkosten erfolgt damit – im Gegensatz zu den Betriebskosten – getrennt von der Prüfung der Kosten der Unterkunft (BSG Ur. vom 02.07.2009 B 14 AS 36/08).

Der Anspruch auf Heizkosten besteht in Höhe der konkret individuell geltend gemachten Aufwendungen. Grundsätzlich sind die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu Grunde zu legen. Eine pauschale Kürzung der Heizkosten in dem Verhältnis der abstrakt angemessenen zur tatsächlichen Wohnungsfläche (sog Flächenüberhangprinzip) ist mit der Funktion der Angemessenheitsgrenze, lediglich die Übernahme unverhältnismäßig hoher Kosten auszuschließen, nicht zu vereinbaren. Aus der Größe der Wohnung allein lässt sich nicht der Schluss ziehen, dass die für die Wohnung aufgewandten Heizkosten unangemessen hoch sind.

Eine Festsetzung von Pauschalbeträgen ist unzulässig. Zur Verwaltungsvereinfachung und insbesondere um eine einheitliche Rechtsanwendung sicher zustellen, ist es jedoch erforderlich Richtwerte im Sinne einer sog. Nichtprüfungsgrenze festzusetzen.

Die Richtwerte müssen sich auf aussagekräftige Datengrundlagen stützen. Die Auswahl möglicher Quellen steht grundsätzlich im Ermessen des Leistungsträgers.

Der bundesweite Heizspiegel liefert Anhaltspunkte für einen angemessenen Verbrauch. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben jeweils nur um Richtwerte handelt. Die Umstände des Einzelfalls und die örtlichen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen.

In seiner Entscheidung vom 02.07.2009 bezieht sich das Bundessozialgericht auf den bundesweiten Heizspiegel. Für die Energiearten Erdöl, Erdgas und Fernwärme können in Tabellen gestaffelt nach der Größe der beheizbaren Wohnfläche Richtwerte für angemessene und nicht angemessene Heizkosten abgelesen werden.

Die Verwendung des bundesweiten Heizspiegels zur Feststellung der angemessenen Heizkosten ist jedoch sehr umstritten. Die gemeinnützige Gesellschaft co2online, die den Heizspiegel selbst

erstellt hat, weist daraufhin, dass der Heizspiegel kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach dem SGB II darstellt.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen auf der einen Seite und der Tatsache, dass örtliche Datenquellen stets realitätsgerechter sind, wird – wie auch bei der Bruttokaltmiete – auf die Daten zurückgegriffen, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels erhoben wurden. Aus den ausgewerteten Fragebögen ergab sich ein durchschnittlicher Betrag von 1,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnfläche der jeweiligen Wohnung multipliziert und dient als sog. Nichtprüfgrenze.

Der bisherige Referenzwert, der auf der Grundlage des Mietspiegels 2007 basierte, lag bei 1 € pro Quadratmeter Wohnfläche und eignete sich in der Praxis als geeignetes Instrument zur Beurteilung der Frage der Angemessenheit der Heizkosten.

## 2. Abgleich mit anderen Daten

Das schlüssige Konzept kann – wie in Ziffer 2 ausführlich dargestellt – auf Daten unterschiedlicher Datenquellen basieren. Da ein Mietspiegel - wie keine andere der möglichen anderen Datenquellen - die vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungen an ein schlüssiges Konzept erfüllt, werden die „angemessenen Mieten“ auf der Basis des Mietspiegels ermittelt.

Nichtsdestotrotz erscheint es wichtig und richtig auch andere Datenquellen – wie insbesondere die Daten des sozialen Wohnungsbaus und die Bestandsdaten SGB II und SGB XII - zu beleuchten und zu Vergleichszwecken heranzuziehen.

### 2.1. Daten des sozialen Wohnungsbaus

In einen Mietspiegel finden – wie bereits dargestellt – lediglich freifinanzierte Wohnungen Eingang. Öffentlich geförderte Wohnungen, insbesondere Sozialwohnungen sind bei diesen Erhebungen ausgeschlossen. Sozialer Mietwohnungsbau wird definiert als der staatlich geförderte Bau von Wohnungen für Menschen, die ihren Wohnungsbedarf nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können. Für die Vergabe dieser Wohnungen ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushaltes entscheidend; zweifellos werden diese Wohnungen an die Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vergeben.

Die Entwicklung der Sozialmietwohnungen in Erlangen wird im Wohnungsbericht 2012 wie folgt beschrieben:

In Erlangen gab es im Jahr 2011 insgesamt 3.406 Sozialmietwohnungen. Die Zahl der Sozialwohnungen ist im Vergleich zum Jahr 2001 um rund 1.970 Wohnungen gesunken; mit rund 2.250 Wohnungen sind wesentlich mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung gefallen als mit rund 280 Wohnungen neu errichtet wurden, Über 90 % der Sozialwohnungen (3.157) in Erlangen gehören der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Derzeit (Stand 31.12.2013) gibt es in Erlangen 3590 Sozialwohnungen.

Mit Urteil des BSG vom 22.09.2010 (B 4 AS 18/09 R), in welchem das BSG die Anforderungen an das schlüssige Konzept formuliert, stellt das BSG weiter fest:

*Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten. Im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken, deren wesentliches Anliegen das dauerhafte Funktionieren des Marktes von frei finanzierten Mietwohnungen ist, ist im Rahmen der KdU grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“*

Das BSG macht in diesem Urteil die Schwächen des Mietspiegels als Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Mieten sehr deutlich. Eigentliche Anwendungszwecke des Mietspiegels nach dem BGB sind Mietpreisüberhöhungen, Neuabschluss von Mietverträgen, Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach §5 Wirtschaftsgesetz und Mietwucher nach §291 StGB. D.h. das wesentliche

Anliegen ist das dauerhafte Funktionieren des Marktes frei finanzierter Mietwohnungen. Im Miet-  
spiegel werden nur solche Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren neu  
abgeschlossen wurden, oder bei denen die Preise erhöht wurden. Bestehende Verträge, an denen  
sich seit vier Jahren nichts mehr verändert hat, dürfen nicht einbezogen werden, also just solche,  
die tendenziell niedriger liegen. Ebenso wenig fließen Sozialwohnungen ein.

Da ein großer Teil der Leistungsempfänger nach dem SGB II/ SGB XII in Erlangen Wohnungen  
der GEWOBAU, die allesamt Sozialwohnungen sind, bewohnt, kann dieser Bereich bei der Fest-  
setzung der angemessenen Kosten der Unterkunft nicht unberücksichtigt bleiben. Daher wurden  
die Mietpreise für Sozialwohnungen bei der GEWOBAU – gegliedert nach Haushaltsgröße – abge-  
fragt.

In der Tabelle finden sich auch 488 Belegrechtswohnungen: aufgrund des angespannten Woh-  
nungsmarktes auf der einen Seite und der rückläufigen Zahl an Sozialmietwohnungen auf der an-  
deren Seite initiierte das Sozialamt der Stadt Erlangen den Vertrag über den Erwerb von 600 Be-  
legrechtswohnungen und brachte diesen im März 2010 zum Abschluss, um das Angebot an preis-  
günstigem Wohnraum in Erlangen zu erhöhen .

Die GEWOBAU verpflichtete sich in dem Vertrag die betreffenden Wohnungen nach zeitgemäßem  
energetischen Standard zu sanieren und über die Stadt Erlangen an Leistungsempfänger nach  
dem SGB II bzw. dem SGB XII zu vergeben. Der Mietpreis liegt zwingend innerhalb der „ange-  
messenen Mieten“ der Stadt Erlangen und ist auf 20 Jahre gesichert.

Bei den Quadratmeterpreisen für die Sozialwohnungen wurden in der Tabelle stets Spannen be-  
nannt, z.B. 3,47 € - 5, 38 €. Da eine Verteilung/ Gewichtung nicht ermittelbar ist, d.h. aus der Ta-  
belle nicht hervorgeht, ob es mehr günstige oder mehr eher teure Wohnungen gibt, wird bei dem  
folgenden Vergleich stets vom Höchstbetrag (z.B. 5,38 €) ausgegangen.

Zimmer- anzahl	Förderweg 1 (kl. Sozial- whg.)	Förderart 17/4 (EOF)	Förderart 19 (Modernisie- rung)	Förderart 18 (Belegrecht)	Förderart 3 (3. Föweg Modernisierung)	Gesamt- samt- zahl	Miete pro qm ohne EOF
<b>1 Zimmer</b>	436	21	48	52	-	558	3,62 -4,95
<b>2 Zimmer &lt; 55 m<sup>2</sup></b>	360	111	8	96	4	579	3,47 -5,38
<b>2 Zimmer &gt; 55 m<sup>2</sup></b>	308	50	8	66	-	432	3,47 -5,38
<b>3 Zimmer &lt; 65 m<sup>2</sup></b>	42	11	-	12	-	65	3,12 -5,38
<b>3 Zimmer 65m<sup>2</sup> - 90m<sup>2</sup></b>	1.222	90	3	226	25	1.566	3,12 -5,38
<b>4 Zimmer</b>	286	27	-	25	10	348	4,65 -5,10
<b>5 Zimmer</b>	28	-	-	11	-	39	2,93 -5,10
<b>6 Zimmer</b>	3	-	-	-	-	3	3,74 -5,06

**3.590**

Ein Vergleich dieser Mietpreise pro Quadratmeter mit den Daten aus dem Mietspiegel (vgl. Tabelle unter Ziffer 2.5) ergibt folgendes Bild:

Haushaltsgröße	Mietpreis je qm soz. Wohnungsbau	Mietpreis je qm Mietspiegel	Differenz pro qm	Differenz Nettokaltmiete
1-Personen-Haushalt	5,17 €	6,61 €	1,44 €	72,00 €
2-Personen-Haushalt	5,38 €	5,86 €	0,48 €	31,20 €
3-Personen-Haushalt	5,38 €	5,32 €	0,06 €	- 4,50 €
4-Personen-Haushalt	5,10 €	5,51 €	0,41 €	36,90 €
5-Personen-Haushalt	5,10 €	5,65 €	0,55 €	57,75 €
6-Personen-Haushalt	5,10 €	5,91 €	0,81 €	97,20 €
Jede weitere Person	5,06 €	6,23 €	1,17 €	17,55 €

Es ist augenscheinlich, dass die aus dem Mietspiegel gewonnenen Werte die (Höchst-) Mieten aus dem sozialen Wohnungsbau - mit einer Ausnahme bei den 3-Personen-Haushalten – nicht unerheblich übersteigen; bei den 1 – Personen – Haushalten liegt die Differenz bei 27,85 %.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen Angebot (3590 Sozialwohnungen) und Nachfrage (13.226 Haushalte, die nach günstigem Wohnraum nachfragen) können die Daten des sozialen Wohnungsbaus nicht als Datengrundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft herangezogen werden.

Noch deutlicher wird diese Aussage, wenn man die Anzahl der Sozialwohnungen in Erlangen (3.590) mit dem Gesamtbestand an Wohnungen und Wohneinheiten (67.237) vergleicht. Lediglich 5,34 % des Gesamtwohnungsbestandes entfallen auf Sozialmietwohnungen.

Das Bundessozialgericht stellt in seinem Urt. vom 19.10.2010 ( B 14 AS 2/10 R ) fest, dass in Berlin ca 12% des Gesamtwohnungsbestandes auf den sozialen Wohnungsbau entfielen und die Leistungsempfänger nach dem SGB II damit in erster Linie auf die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen seien.

Auch wenn Berlin mit Sicherheit eine wesentlich höhere SGB – II Quote als Erlangen aufweist, sind – bei einem Anteil von 4,21 % - die Hilfebedürftigen auch in Erlangen in nicht unerheblichem Umfang auf die Anmietung von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen.

Zum Teil ausgeräumt wird allerdings die Unsicherheit, ob bei den Auswertungen aus dem Mietspiegel bei den größeren Wohnungen (120 qm oder größer) die Datenbasis zu klein und damit die Ergebnisse fraglich sind. Die Mietpreise für Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau liegen erheblich unter den aus dem Mietspiegel ermittelten Werten.

Allerdings darf der um 0,06 € höhere Mietpreis pro Quadratmeter bei den 3 – Personen - Haushalten nicht außer Acht gelassen werden. Da sehr viele Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII in Sozialwohnungen leben und die Hilfeempfänger bei Mietsenkungsaufforderungen stets explizit auf die Sozialwohnungen verwiesen werden, muss dieser Preis in die neu zu ermittelnden Mietobergrenzen einfließen. Der Mietpreis pro Quadratmeter erhöht sich bei den 3 - Personen - Haushalten damit auf 5,38 €.

Die „angemessenen Mieten“ stellen sich damit wie folgt dar:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Nettokaltmiete</b>	<b>Betriebskosten</b>	<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>Bruttokaltmiete gerundet</b>
1-Personen-Haushalt	330,50 €	65,50 €	395,50 €	396,00 €
2-Personen-Haushalt	380,90 €	85,15 €	466,05 €	466,00 €
3-Personen-Haushalt	403,50 €	98,25 €	501,75 €	502,00 €
4-Personen-Haushalt	495,90 €	117,90 €	613,80 €	614,00 €
5-Personen-Haushalt	593,25 €	137,55 €	730,80 €	731,00 €
6-Personen-Haushalt	709,20 €	157, 20 €	866,40 €	866,00 €
Jede weitere Person	93,45 €	19,65 €	113,10 €	113,00 €

## 2.2. Datenbestand des Jobcenters

Bei der Neufestsetzung der „angemessenen Kosten der Unterkunft“ gilt zu berücksichtigen, dass für die Datenerhebung nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht kommen, sondern auch von bereits vermieteten Wohnraum (BSG Urt. vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R). Im Rahmen der Leistung für die Unterkunft ist sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird, so etwa auch geförderter Wohnraum oder Wohnraum, der von Leistungsempfängern nach dem SGB II derzeit bewohnt wird.

Wie bereits unter Ziffer 3.1 dargestellt, bewohnen zahlreiche Leistungsempfänger nach dem SGB II Sozialwohnungen bzw. Belegrechtswohnungen.

Die Auswertung des SGB II – Datenbestandes erfolgte zum Stichtag 31.12.2013. Ausgehend von einer Fallzahl von 2.370 Bedarfsgemeinschaften flossen in die Auswertung letztlich 2.263 Fälle ein. Hintergrund für die Reduzierung ist, dass nur „echte“ Mietverhältnisse für die Auswertung aussagekräftige Informationen liefern. Folgende Unterkünfte fanden keinen Eingang:

- Unterbringung im Frauenhaus
- Unterkünfte in teilstationären Einrichtungen (insbes. therapeutische Einrichtungen)
- Unterbringung in Verfügungswohnungen
- Staatliche Unterkünfte (Asylbewerberunterkünfte)

Der Ausgangswert für die Auswertung belief sich – nach der Bereinigung um die aufgezählten Unterkünfte – auf 2.263 Fälle. In diesen Fällen konnte in jedem Fall die Grundmiete erfasst und ausgewertet werden. Sowohl die extremen Ausreißer nach oben wie nach unten wurden aus den Datensätzen gestrichen: Wohnungen untersten Standards (Ausreißer nach unten) sollen nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht berücksichtigt werden und überteuerte Mieten (Ausreißer nach oben) sollen nur begrenzt für die Dauer von bis zu sechs Monaten anerkannt werden (§22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Ergänzend sei an dieser Stelle noch die Verteilung der 2.263 ausgewerteten Wohnungen nach Haushaltgrößen dargestellt:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>
1 - Personen - Haushalt	1.035
2 - Personen - Haushalt	513
3 – Personen - Haushalt	359
4 – Personen - Haushalt	212
5 – Personen - Haushalt	98
6 – Personen - Haushalt	31
Haushalte mit mehr als 6 Personen	15

Die tatsächlich anerkannten Mieten stellen sich betragsmäßig wie folgt dar:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Nettokaltmiete (Durchschnitt)</b>	<b>Betriebskosten (Durchschnitt)</b>	<b>Bruttokaltmiete (Durchschnitt)</b>	<b>Bruttokaltmiete gerundet</b>
1-Personen-Haushalt	289,53 €	72,19 €	361,72 €	362,00 €
2-Personen-Haushalt	334,97 €	103,70 €	438,67 €	439,00 €
3-Personen-Haushalt	373,55 €	118,29 €	491,84 €	492,00 €
4-Personen-Haushalt	398,78 €	134,96 €	533,74 €	534,00 €
5-Personen-Haushalt	453,06 €	147,07 €	600,13 €	601,00 €
6-Personen-Haushalt	490,68 €	160,40 €	651,08 €	652,00 €

Wie aus der Tabelle zu entnehmen ist, übersteigen die tatsächlich anerkannten Mieten (Durchschnitt) bis zur Haushaltsgröße von drei Personen die bisher geltenden Mietobergrenzen. Ab dem 4-Personen – Haushalt kehrt sich das Verhältnis um. Diese Entwicklung spiegelt auch die Verteilung der Haushaltsgrößen wider: kleine Wohnungen werden viel häufiger nachgefragt und implizieren damit steigende Mieten. Hieraus muss folgen, dass bei der Neufestsetzung der Mietobergrenzen bei den kleineren Wohnungen aufgrund der größeren Nachfrage ein höherer Mietpreis pro Quadratmeter berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung der Mietobergrenzen im Jahre 2008 wurde für alle Haushaltsgrößen ein einheitlicher Mietpreis pro Quadratmeter zugrunde gelegt. Eine Gewichtung ist erforderlich und ergibt realistischere Werte.

Ein prozentualer Vergleich zwischen den tatsächlich anerkannten Mieten und den bisher geltenden Mietobergrenzen gestaltet sich wie folgt:

Haushaltsgröße	Tatsächlich anerkannte Miete	Bisher angemessene Miete (Obergrenze)	Prozentuale Überschreitung
1-Personen-Haushalt	362,00 €	344,00 €	5,24 %
2-Personen-Haushalt	439,00 €	411,00 €	6,81 %
3-Personen-Haushalt	492,00 €	469,00 €	4,90 %
4-Personen-Haushalt	534,00 €	582,00 €	8,99 %
5-Personen-Haushalt	601,00 €	678,00 €	12,81 %
6-Personen-Haushalt	652,00 €	773,00 €	18,56 %

Dieses Ergebnis resultiert in erster Linie aus folgenden vom Sozial- und Gesundheitsausschuss am 02.07.2008 beschlossenen Regelungen:

- Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Obergrenzen (Bruttokaltmieten) um 5 v.H. erhöht.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen ist eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten insbesondere dann entbehrlich, wenn die Miete die maßgebliche Obergrenze geringfügig (= bis zu 10 v.H.) übersteigt und die bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich sind.
- Eine Aufforderung zur Senkung der Mietkosten ist insbesondere dann nicht erforderlich, wenn der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (z.B. schwere Erkrankung, Behinderung) und die höhere Miete im Einzelfall als angemessen erachtet werden kann.

Diese Regelungen wurden in den letzten Jahren stark in Anspruch genommen; in zahlreichen Fällen wurde bei Bestandmieten die 10 % - Regelung ausgeschöpft, die Miete für energiesanierte Wohnungen erhöht oder auch höhere Mieten im Rahmen von Einzelfallentscheidungen anerkannt.

Im 2. Halbjahr 2012 wurde im Jobcenter Erlangen ein umfangreiches Controlling Projekt zum Thema „Kosten der Unterkunft“ (Datengrundlage: Fallbestand: Februar 2012) durchgeführt und mit folgendem Ergebnis abgeschlossen:

2.348 Fälle wurden ausgewertet; in 614 Fällen wurde die Höchstmiete überschritten, der Anteil entspricht 26,15%. In den übrigen 1.734 Fällen war die tatsächliche Miete identisch mit der Mietobergrenze oder lag darunter.

Eine genaue Überprüfung der 614 Fälle, in denen die Höchstmiete überschritten war, führte zu folgendem Ergebnis:

In 272 Fällen lag die Miete innerhalb der Grenze Höchstmiete zuzüglich 10% Toleranz. Dies entspricht einem Anteil von 11,58% des Gesamtfallbestandes.

In 342 Fällen überschritt die tatsächliche Miete die Höchstmiete zuzüglich 10 % Toleranz; diese 342 Fälle konnten in folgende Kategorien aufgeteilt werden:

- In 124 Fällen wurde die Miete auf das angemessene Maß (= Mietobergrenze) gesenkt; dies entspricht einem Anteil von nur 5,28 % des gesamten Fallbestandes.

- In 132 Fällen wurde im Rahmen einer Einzelfallentscheidung die tatsächliche Miete anerkannt.
- In 33 Fällen war die tatsächliche Miete anerkannt, aber ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet.
- In den übrigen 55 Fällen wurden Prüfungen unterschiedlichster Art in die Wege geleitet bzw. war zum Prüfungszeitpunkt die Hilfe aus anderen Gründen beendet.

Ein noch besseres Ergebnis ergibt sich aus den offiziellen Daten der von der Agentur für Arbeit erstellten Statistik nach § 51b SGB II (Stand Juni 2013): Nach dieser Statistik werden im Monat Juni 2013 98,32 % der tatsächlich zu entrichteten Kosten der Unterkunft vom Jobcenter der Stadt Erlangen anerkannt und übernommen.

Selbst die dem Jobcenter gegenüber eher kritisch eingestellte Arbeitslosenberatung und Kontaktstelle für Arbeitslose konstatiert, dass dies ein guter Wert sei.

Herr Schnackig formuliert wie folgt:

„Die Stadt Erlangen erreicht einen Wert von 98 %, was ich einen guten Wert nenne. Bei einer gewissen Anzahl an Leistungsbeziehern muss man mit berechtigten Abschlägen einfach rechnen, in einzelnen Streitfällen sind eventuell auch Einzelregelungen zu finden.“

Auf Seite 9 des Jahresberichtes 2013 der Arbeitslosenberatung findet sich folgende Tabelle, die dieses Ergebnis belegt:

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
Tatsächliche KdU	1.022.916€	1.034.096€	1.034.127€	1.043.300€	1.037.863€	1.044.213€
Erstattete KdU	1.009.054€	1.019.411€	1.019.034€	1.028.026€	1.022.684€	1.029.804€
Erstattungsquote	98,64 %	98,58 %	98,54 %	98,54%	98,54 %	98,62 %

	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Tatsächliche KdU	1.042.730€	1.067.615€	1.060.059€			
Erstattete KdU	1.028.077€	1.052.403€	1.045.715€			
Erstattungsquote	98,59 %	98,58 %	98,65 %			

Eine alleinige Auswertung der Daten des Jobcenters ließe den Schluss zu, dass kein Handlungsbedarf bestünde. Die Fälle, bei denen die Mietobergrenze überschritten wird, können im Rahmen einer genauen Einzelfallprüfung einer guten Lösung zugeführt werden, ohne dass die Mietobergrenzen in der Gesamtheit angehoben werden müssten.

Dies würde jedoch den Anforderungen des Bundessozialgerichtes an ein schlüssiges Konzept nicht genügen: Zum einen ist der Wohnungsbestand der SGB II Hilfeberechtigten (2.263) in Relation zum gesamten Wohnungsbestand in Erlangen (67.237) mit 3,37 % zu gering.

Zum anderen kann mit nur Bestandswohnungen nicht nachgewiesen werden, dass tatsächlich ausreichend Wohnungen mit angemessenen Mietpreisen am Markt verfügbar sind.

### 2.3. Datenbestand des SGB XII

Neben den SGB II- Daten wurde auch der Datenbestand des SGB XII ausgewertet; in diese Auswertungen flossen sowohl die Leistungen des 3. Kapitels (Leistungen zum Lebensunterhalt) wie auch die Leistungen des 4. Kapitels (Grundsicherung im Alter und bei voller Erwerbsminderung) ein. Zum Stichtag 31.12.2013 waren 773 Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug; dieser Fallbestand musste um 22 Fälle bereinigt werden, da die Daten unvollständig waren.

Die Verteilung nach Haushaltsgrößen stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnungen
1 - Personen - Haushalt	554
2 - Personen - Haushalt	152
3 – Personen - Haushalt	29
4 – Personen - Haushalt	5
5 – Personen - Haushalt	3
6 – Personen - Haushalt	4
Haushalte mit mehr als 6 Personen	4

Da im SGB XII häufig alte oder alleinstehende Menschen Leistungen beziehen, ist die Verteilung der Haushaltsgrößen nicht ungewöhnlich. Das heißt aber gleichzeitig auch, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen ungleich hoch ist.

Schwieriger gestaltete sich die Auswertung der kalten Nebenkosten. Da in diesen Beträgen z.T. im Rahmen der Kosten der Unterkunft nicht anerkanntswerte Bestandteile enthalten waren (z.B. Stromkosten) oder die Beträge über die jährlichen Nebenkostenabrechnungen (Nachzahlung oder Guthaben) verfälscht dargestellt waren, waren nur 556 Datensätze valide und damit verwertbar.

Die ausgewerteten Daten stellen sich wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete (Durchschnitt)	Betriebskosten (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	252,68 €	77,39 €	330,07 €	331,00 €
2-Personen-Haushalt	312,42 €	103,87 €	416,29 €	417,00 €
3-Personen-Haushalt	361,34 €	122,60 €	483,94 €	484,00 €
4-Personen-Haushalt	374,15 €	143,20 €	517,35 €	518,00 €
5-Personen-Haushalt	350,26 €	140,67 €	490,93 €	491,00 €
6-Personen-Haushalt	530,15 €	185,67 €	715,82 €	716,00 €

Ein Vergleich der tatsächlichen anerkannten (Bruttokalt-) Mieten mit den derzeit geltenden angemessenen Mietobergrenzen (Bruttokaltmieten) ergibt folgendes Bild::

Haushaltsgröße	Tatsächlich anerkannte Miete	Bisher angemessene Miete (Obergrenze)	Differenz
1-Personen-Haushalt	331,00 €	344,00 €	- 13,00 €
2-Personen-Haushalt	417,00 €	411,00 €	6,00 €
3-Personen-Haushalt	484,00 €	469,00 €	15,00 €
4-Personen-Haushalt	518,00 €	582,00 €	- 64,00 €
5-Personen-Haushalt	491,00 €	678,00 €	- 187,00 €
6-Personen-Haushalt	716,00 €	773,00 €	- 57,00 €

Der Vergleich erscheint nur bezüglich der Wohnungen bis zu 3 Personen aussagekräftig. Die Anzahl der ausgewerteten Wohnungen ab 4 Personen war so gering, dass die Datenbasis zu klein ist um Schlüsse zu ziehen.

Auffällig ist, dass bei den 1 – Personen – Haushalten, die fast 74 % aller Haushalte darstellen, die tatsächlich anerkannte Miete im Durchschnitt sogar geringer ist als die derzeit geltende Mietobergrenze. Bei den 2- und 3-Personen-Haushalten überschreitet die tatsächlich anerkannte Miete die Mietobergrenze geringfügig. Diese Überschreitungen basieren mit Sicherheit auf Einzelfallentscheidungen, die insbesondere beim Personenkreis des SGB XII, nicht selten zu treffen sind.

Die Auswertungen suggerieren, dass – ähnlich wie im SGB II – kein Handlungsbedarf besteht. Reine Bestandsmieten stellen jedoch keine valide Datenbasis für die Ermittlung der angemessenen Mieten dar.

Ein schlüssiges Konzept kann niemals alleine auf Bestandsmieten basieren.

#### 2.4. Datenbestand des Wohngeldes

Als weiteren möglichen Datenbestand – der zu Vergleichszwecken durchaus geeignet erscheint – gilt es den Datenbestand der Wohngeldstelle auszuwerten.

Wohngeld bezieht, wer die im Wohngeldgesetz festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreitet; da Empfänger von Wohngeld grundsätzlich über geringe finanzielle Mittel verfügen, bewohnen sie i.d.R. günstigen Wohnraum.

Eine Auswertung der Höhe der Mieten (Preis pro Quadratmeter Wohnfläche) gestaffelt nach Haushaltgröße ist nicht möglich.

Eine Auswertung des Bay. Stat. Landesamtes weist für alle Haushalte, die im Kalenderjahr 2013 in Erlangen Wohngeld bezogen haben, folgendes Ergebnis aus: Die Durchschnittsmiete aller öffentlich geförderten Wohnungen betrug 6,16 € pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete aller frei finanzierten Wohnungen 6,64 € pro Quadratmeter.

Da es sich bei diesen Beträgen um die Bruttokaltmiete handelt, also die kalten Nebenkosten bereits enthalten sind, müssen die Beträge höher sein als die in der Tabelle auf Seite 15 für den sozialen Wohnungsbau aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreise.

Es würden sich anhand dieser Daten für nur öffentlich geförderte Wohnungen folgende Mieten ermitteln:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Mietpreis je qm</b>	<b>Bruttokaltmiete</b>	<b>Geltende Mietobergrenze</b>
1-Personen-Haushalt	50 qm	6,16 €	308,00 €	344,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	6,16 €	400,40 €	411,00 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	6,16 €	462,00 €	469,00 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	6,16 €	554,40 €	582,00 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	6,16 €	646,80 €	678,00 €
6-Personen-Haushalt	120 qm	6,16 €	739,20 €	773,00 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	6,16 €	92,40 €	96,00 €

Es ist unschwer zu erkennen, dass die Mieten für die Wohngeldempfänger, die öffentlich geförderte Wohnungen bewohnen, in nahezu allen Haushaltsgrößen niedriger sind als die derzeit geltenden Mietobergrenzen.

Da jedoch – wie bereits unter Ziffer 3.1 ausgeführt – der Wohnungsbestand des öffentlich geförderte Wohnungsbaus (3.590 Wohnungen mit sinkender Tendenz) im Verhältnis zur Anzahl der nachfragenden Haushalte (13.226 Haushalte, die nach preiswertem Wohnraum nachfragen) sehr gering ist, können diese Daten keinen Einfluss auf Mietobergrenzen haben.

Für freifinanzierte Wohnungen, die von Wohngeldempfängern in 2013 bewohnt wurden, errechnen sich folgende Werte:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Mietpreis je qm	Bruttokaltmiete	Bisher geltende Mietobergrenze
1-Personen-Haushalt	50 qm	6,64 €	332,00 €	344,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	6,64 €	431,60 €	411,00 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	6,64 €	498,00 €	469,00 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	6,64 €	597,60 €	582,00 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	6,64 €	697,20 €	678,00 €
6-Personen-Haushalt	120 qm	6,64 €	796,80 €	773,00 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	6,64 €	99,60 €	96,00 €

Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten der freifinanzierten Wohnungen, die von Wohngeldempfängern bewohnt werden, weichen nicht erheblich von derzeitigen Mietobergrenzen ab. Auffällig ist, dass die Mietobergrenze für den 1 – Personen – Haushalt höher ist, als die durchschnittliche Miete einer einzelnen Person, die Wohngeld bezieht. Dieses Ergebnis ist mehr als erstaunlich; die Gründe liegen im spekulativen Bereich: möglich wäre z.B. dass sehr viele sehr kleine Wohnungen bei der Bildung des Durchschnittswertes eingeflossen sind.

Aufgrund des ohnehin geringen Datenbestandes können hieraus keine generellen Schlüsse für die neue Mietobergrenze gezogen werden.

## 2.5. Eigene Erhebungen

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Möglichkeit selbst Wohnungsangebote aus den Medien (Tagespresse, Internet) zu erheben und zu erfassen. Dieses Instrument hat sich jedoch in der vergangenen Jahren aus folgenden Gründen als nicht effektiv erwiesen:

- Das Angebot ist – aufgrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt - sehr gering
- Aus den Angeboten sind die erforderlichen Daten (Wohnungsgröße, Aufschlüsselung der Miete in Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) häufig nicht erkennbar
- Wohnungen werden oft - nicht erkennbar - mehrmals angeboten; Doppelerfassungen lassen sich nicht vermeiden
- Zahlreiche Angebote werden von Maklern angeboten; diese Wohnungen stehen den Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII nur in Ausnahmefällen zur Verfügung.

Solche Dateien werden daher nicht länger geführt.

## 2.6 Tabellenwerte des § 12 Wohngeldgesetzes (WoGG)

In der Vergangenheit waren sehr häufig die Tabellenwerte des §12 WOGG gleichzeitig die für die Kommunen geltenden Mietobergrenzen; teilweise wurden diese Werte um einen Sicherheitszuschlag von 10 v.H. erhöht. Auch in Erlangen galten bis Mitte 2008 diese Werte als Mietobergrenzen.

Vergleich mit den Beträgen nach § 12 Wohngeldgesetz (zuzgl. 10%):

Haushaltsgröße	Neue Mietobergrenze	§12 WoGG zuzgl. 10 %	Differenz
1-Personen-Haushalt	396,00 €	363,00 €	33,00 €
2-Personen-Haushalt	466,00 €	442,20 €	23,80 €
3-Personen-Haushalt	502,00 €	526,90 €	24,90 €
4-Personen-Haushalt	614,00 €	611,60 €	2,40 €
5-Personen-Haushalt	731,00 €	701,80 €	29,20 €
6-Personen-Haushalt	866,00 €	786,50 €	79,50 €
Jede weitere Person	113,00 €	84,70 €	28,30 €

Zwischenzeitlich fordert die Rechtsprechung jedoch aus folgenden Gründen unabdingbar die Ermittlung der angemessenen Mieten in einem sog schlüssigen Konzept:

- Datenerhebung und Datenauswertung im Sinne des schlüssigen Konzeptes ist unerlässliche Aufgabe des Leistungsträgers um sachgerechte Entscheidungen im Verwaltungsverfahren treffen zu können.
- Die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes stellen keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten dar. Die Gewährung von Wohngeld verfolgt einen anderen Zweck als die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII.
- Die Tabellenwerte spiegeln die örtlichen Gegebenheiten nicht angemessen wider und stellen nicht darauf ab, ob die vom Wohngeldberechtigten angemietete Wohnung im Sinne eines notwendigen Bedarfes angemessen ist. Nur in den Fällen, in denen lokale Erkenntnismöglichkeiten fehlen, lässt das BSG den Rückgriff auf die Wohngeldtabelle zu.

Da in Erlangen ein aktueller Mietspiegel vorliegt, ist ein Rückgriff auf die Werte aus §12 WoGG nicht zulässig.

### 3. Ergebnis

Wie den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, müssen die neuen Mietobergrenzen – um den Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung zu tragen - auf die Daten des Mietspiegels gestützt werden. Lediglich bei den 3-Personen – Haushalten erfolgt eine geringfügige Erhöhung aufgrund der Auswertungen der Daten des sozialen Wohnungsbaus.

Ein Vergleich der neuen Mietobergrenzen mit den bisherigen Mietobergrenzen ergibt folgendes Bild:

Haushaltsgröße	Bisherige Mietobergrenze	Neue Mietobergrenze	Steigerung
1-Personen-Haushalt	344,00 €	396,00 €	52,00 €
2-Personen-Haushalt	411,00 €	466,00 €	55,00 €
3-Personen-Haushalt	469,00 €	502,00 €	33,00 €
4-Personen-Haushalt	582,00 €	614,00 €	32,00 €

5-Personen-Haushalt	678,00 €	731,00 €	53,00 €
6-Personen-Haushalt	773,00 €	866,00 €	93,00 €
Jede weitere Person	96,00 €	113,00 €	17,00 €

Eine Erhöhung der Mietobergrenzen in diesem Umfang wird sicherlich zahlreiche Wirkungen in folgenden Bereichen nach sich ziehen:

- Mietpreisniveau und Mietpreisstruktur
- Konkurrenzsituation der Haushalte mit geringem Einkommen
- Wohnungswirtschaft und Vermieter
- Kommunale Finanzen

Diese Wirkungen müssen jedoch – aufgrund der klaren Anforderungen der Rechtsprechung an das schlüssige Konzept - in Kauf genommen werden.

Folgende Regelungen werden beschlossen:

1. Die neuen Obergrenzen für die angemessenen Mieten gelten mit sofortiger Wirkung.
2. Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Obergrenzen (Bruttokaltmieten) um 5 v.H. erhöht
3. Eine Aufforderung die Unterkunftskosten bei bestehenden Mietverhältnissen zu senken, ist entbehrlich, wenn
  - die Überschreitung geringfügig (= bis zu 10%) über der maßgeblichen Mietobergrenze liegt und /oder die aus dem Umzug resultierenden Folgekosten in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehe
  - der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Erkrankung, intensive soziale Bindungen, erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung etc), so dass die höhere Miete aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls als angemessen erachtet werden kann
  - die Leistungen darlehensweise gewährt werden, sofern die zu teure Wohnung bereits bewohnt wird und auf absehbare Zeit (sechs Monate) der Leistungsempfänger aus dem Bezug ausscheiden wird.

**Anlagen:**

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Sozial- und Gesundheitsausschuss am 08.07.2014

**Protokollvermerk:**

Die Beschlussvorlage wurde im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 08.07.2014 als Gutachten mit 12:0 einstimmig angenommen.

In die Beratungsfolge sollen, als Abstimmung mit Gutachten, der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss und, mit Abstimmung als Beschluss, der Stadtrat aufgenommen werden.

**Ergebnis/Beschluss:**

Die neuen Mietobergrenzen – wie in Ziffer 3 (Ergebnis) dargestellt – werden beschlossen und gelten ab sofort.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Preuß  
Vorsitzende/r

gez. Vierheilig  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Sozialbeirat am 08.07.2014

**Protokollvermerk:**

Die Beschlussvorlage wurde vom Sozialbeirat am 08.07.2014 als Gutachten mit 5:0 einstimmig angenommen.

In die Beratungsfolge sollen, als Abstimmung mit Gutachten, der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss und, mit Abstimmung als Beschluss, der Stadtrat aufgenommen werden.

**Ergebnis/Beschluss:**

Die neuen Mietobergrenzen – wie in Ziffer 3 (Ergebnis) dargestellt – werden beschlossen und gelten ab sofort.

mit 5 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Preuß  
Vorsitzende/r

gez. Vierheilig  
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 23.07.2014

**Ergebnis/Beschluss:**

Die neuen Mietobergrenzen – wie in Ziffer 3 (Ergebnis) dargestellt – werden beschlossen und gelten ab sofort.

mit 14 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. Vierheilig  
Berichterstatter/in

**Protokollvermerk:**

Es werden folgende Anträge der Erlanger Linke zur Abstimmung gestellt:

1. Die Mietobergrenzen sollen zusätzlich um 15 % erhöht werden.  
**Beschluss des Stadtrates:** mit 2 gegen 47 Stimmen abgelehnt
2. Bei energetisch sanierten Gebäuden sollen die Obergrenzen um 15 % erhöht werden.  
**Beschluss des Stadtrates:** mit 2 gegen 47 Stimmen abgelehnt

**Ergebnis/Beschluss:**

Die neuen Mietobergrenzen – wie in Ziffer 3 (Ergebnis) dargestellt – werden beschlossen und gelten ab sofort.

mit 47 gegen 0 Stimmen

gez. Dr. Janik  
Vorsitzende/r

gez. gez. Dr. Preuß  
Berichtersteller/in

- IV. Beschlusskontrolle
- V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- VI. Zum Vorgang