

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 eines schlüssigen Konzeptes
 - a) Anforderungen an die Datenerhebung
 - aa) Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum
 - bb) Beobachtungszeitraum
 - cc) Gegenstand der Beobachtung
 - dd) Repräsentativität und 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. Datenbestand des Jobcenters
 - 2.3. Datenbestand des SGB XII
 - 2.4. Datenbestand der Bezieher von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz
 - 2.5. Tabellenwerte des §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.

Der Gesetzgeber lässt sich bei den Unterkunfts-kosten zunächst vom Prinzip der Einzelfallgerechtigkeit leiten, indem er zur Bestimmung der Leistungshöhe in einem ersten Schritt auf die tatsächlichen Unterkunfts-kosten abstellt. Die Leistungshöhe wird in einem zweiten Schritt jedoch auf die angemessenen Aufwendungen begrenzt (BSG, Urt. v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R).

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 Unterkunfts-kosten ist nach der Rechtsprechung in einem mehrstufigen Verfahren entsprechend der sogenannten Produkttheorie folgendermaßen vorzugehen: Die nach der Personenzahl abstrakt angemessene Wohnungsgröße (erster Faktor) wird mit dem im Vergleichsraum durchschnittlichen Quadratmeterpreis (zweiter Faktor) multipliziert. Das Produkt ergibt die angemessenen Kosten der Unterkunft. Die hieraus resultierende maximale Wohnungsmiete darf dabei nur so hoch sein, dass sie einen einfachen Standard repräsentiert. Vorteil der Produkttheorie ist, dass den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung ihres Wohnkostenbudgets ermöglicht werden kann. Schließlich kann bei der Prüfung des Einzelfalles dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Wohnungsgröße, Quadratmeterpreis oder Standard für sich betrachtet „unangemessen“ sind, solange die tatsächlichen Kosten das als abstrakt angemessen errechnete Produkt nicht überschreiten. Der Träger muss die Angemessenheit der einzelnen Faktoren nicht prüfen.

Die angemessene Wohnfläche ist ein Richtwert, der für die jeweilige Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaft festgelegt wird und in das Produkt einfließt.

Angemessener Quadratmeterpreis ist die Summe aus Netto-Kaltniete und kalten Betriebskosten (d.h. die Brutto-Kaltniete) und wird 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

Erster 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 zu legen:

Haushaltsgröße	Wohnfläche
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

Zunächst ist der maßgebliche örtliche Vergleichsraum festzulegen.

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

Das Bundessozialgericht fordert zur Bestimmung eines repräsentativen Mietpreinsniveaus 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 Ur. v. 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 Ur. v. 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 Ur. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern Ur. v. 11.07.2012 – L 16 AS 127/10).

Erlangen – mit einer Einwohnerzahl von 110.238 (Stand: 31.12.2016), einer dichten Bebauung und einem Bestand von insgesamt 68.260 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 sind eine sehr gute gemeinsame, übergreifende Infrastruktur (Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten) sowie eine verkehrstechnische Verbundenheit (gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr) vorhanden.

Die Tatsache, dass Leistungsempfänger nach dem SGB II im gesamten Stadtgebiet wohnen, ihre Wohnungen also nicht auf einzelne wenige Stadtteile reduziert sind, unterstreicht diese Aussage.

Als Beleg hierfür wird auf die Sozialraumanalyse der Stadt Erlangen, Stand Januar 2018 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 einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandards, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz grundlegenden Bedürfnissen genügt (BSG Urt. v. 13.04.2011, B 14 AS 106//10 R) und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Dieser maßgebliche angemessene 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 die 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 unterscheiden. 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 auf dem 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 Voraussetzungen einer „planmäßigen und systematischen“ Datenerhebung und Datenauswertung erfüllt.

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

- die Datenerhebung ausschließlich in dem gesamten, genau definierten Vergleichsraum erfolgt,
- der Beobachtungszeitraum und
- der Gegenstand der Beobachtung nachvollziehbar dargelegt sind,
- die einbezogenen Daten repräsentativ und valide sind,
- die Art und Weise der Datenerhebung festgelegt ist,
- 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

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 im Hinblick auf die auch für das schlüssige Konzept erforderliche Repräsentativität, Nachvollziehbarkeit und gerichtliche Überprüfbarkeit erfüllt sieht, dient **der aktuelle Erlanger Mietspiegel 2017 als Datenbasis für die Ermittlung der angemessenen Mieten.**

Mietspiegel umfassen kraft Gesetzes nur Mietverträge, 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 kann es aber sinnvoll sein, Wohnungen zu berücksichtigen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Viele Empfänger von Transferleistungen nach dem SGB II und SGB XII bewohnen 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 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 14.000 Haushalte aus dem gesamten Stadtgebiet stichprobenartig ausgewählt, 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 Einfamilienhäuser des gesamten Stadtgebietes, d.h. des gesamten Vergleichsraumes (BSG Urt. v. 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 (einigen) Stichmonat (BSG Urt. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12; LSG Bayern Urt. v. 11.07.2012 – L 16 AS 127/10), aber auch aus einem Mietspiegel mit einem sechsmonatigen Erhebungszeitraum (BSG Urt. 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 2017 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 § 22 c 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 übertragen werden.

Hier ist nach vier Jahren gem. § 558 d Abs. 2 Satz 3 BGB ein neuer qualifizierter Mietspiegel zu erstellen, eine Anpassung des Mietspiegels ist allerdings bereits nach zwei Jahren durchzuführen (vgl. auch BSG, Urt. v. 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R). Der im Vergleich zur Regelung des § 22 c 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. § 22 c 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, Art der Wohnung, Differenzierung nach Wohnungsgröße und Standard der Wohnung).

In einem ersten Schritt ist festzulegen, 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 quadrometerbezogene Preisniveau bei kleineren und größeren Wohnungen – in Abhängigkeit von Angebot und Nachfrage – erheblich differieren kann (BSG Urt. v. 20.08.2009 – B 14 AS 65/08 R).

Dieser Effekt ist auch in der Universitätsstadt Erlangen zu beobachten. Der Wohnungsbericht 2016 stellt fest, dass der häufigste Haushaltstyp in Erlangen im Jahr 2015 Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 48,5% waren.

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.

Bezüglich der 1-Personen-Haushalte (angemessene Wohnungsgröße grundsätzlich bis 50 qm) wurden im Rahmen der Ermittlung der angemessenen Höchstmiete – anders als im schlüssigen Konzept von 2014 – auch alle Wohnungen mit einer Größe unter 35 qm in die Berechnung einbezogen. Hintergrund ist, dass die Nichtberücksichtigung von Wohnungen, die kleiner als 35 qm sind, zu einer Verzerrung des Ergebnisses führen würde. Der Quadratmeterpreis von Kleinstwohnungen ist im Vergleich zu größeren Wohnungen regelmäßig höher. Tatsächlich werden solche Kleinstwohnungen jedoch von Leistungsempfängern nach dem SGB II sowohl bewohnt als auch nachgefragt. Daher stellt diese Vorgehensweise sicher, dass die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah abgebildet werden, um den höchstrichterlichen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zu den angemessenen Unterkunftskosten zu genügen.

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. Eine solche Beschränkung ist bei der Erhebung der Daten für den Mietspiegel ausgeschlossen, da der Erlanger Mietspiegel 2017 auf einer repräsentativen Erhebung von zufällig ausgewählten Wohnungen beruht. Wohnungen des untersten Ausstattungsgrades sind auf dem Wohnungsmarkt in Erlangen nahezu nicht vertreten und in der Konsequenz auch bei der Ermittlung der Werte des Mietspiegels ohne Auswirkung.

Verfügungswohnungen für obdachlose Menschen, die manchmal 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 Studierende, 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 untere Marktsegment erfolgte somit nicht. Eine weitere Differenzierung der Daten nach Ausstattung, Lage, Bausubstanz etc. ist nach der Rechtsprechung nicht erforderlich.

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 2016 der Stadt Erlangen zurückgegriffen. Der Stichtag der Erhebungen ist grundsätzlich der 31.12.2015. Soweit zwischenzeitlich aktuellere Zahlen vorliegen, werden diese zugrunde gelegt und erkennbar dargestellt.

Zum 31.12.2013 gab es in Erlangen 67.237 Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten (Wohnheime für Studierende, Alten – und Pflegeheimplätze etc.); der Bestand stieg im Jahr 2016 auf 68.260 Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten an.

Erlangen hat 110.238 Einwohner (31.12.2016). Daneben wurden im Jahr 2015 14.819 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Erlangen geführt. Somit liegt die Zahl der Wohnberechtigten derzeit bei ca. 125.000 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 2.621 Bedarfsgemeinschaften (Stand Juni 2018) Leistungen nach dem SGB II und 810 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB XII; es ist somit von **3.431** Haushalten auszugehen.

Haushalte, die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz beziehen

Die Anzahl der Haushalte, die im Januar 2018 Wohngeld bezogen haben, belief sich nach aktueller Auskunft der Wohngeldstelle auf 461.

Studierende

Im Jahr 2015 waren ca. 30.300 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Aus einer Befragung des Amtes für Statistik zu Beginn des Jahres 2018 ergibt sich, dass hiervon etwa 7.800 mit Hauptwohnsitz in Erlangen gemeldete Studierende nicht im elterlichen Haushalt leben. Hierzu kommen 3.340 Studierende, die mit Nebenwohnsitz in Erlangen gemeldet sind. Nach dem Eurostudent Report, den das Deutsche Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung im Jahr 2015 veröffentlicht hat, leben in Deutschland ca. 35% dieser Studierenden mit anderen Personen in einem Haushalt zusammen (Wohngemeinschaft). Für Erlangen entspricht dies einer Zahl von rund 3.900 Personen.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohngemeinschaftsgröße von drei Personen fragt die letztgenannte Personengruppe ca. 1.300 Wohnungen nach. Die Nachfrage zielt in diesem Sektor

jedoch nicht ausschließlich auf das preiswerte Wohnungssegment ab. Vielmehr werden von Wohngemeinschaften durchaus Wohnungen in gehobeneren Preislagen nachgefragt, da durch die Anzahl der Bewohner in der Summe auch höhere Mieten finanziert werden können. Lebensnah ist davon auszugehen, dass zumindest ein Drittel der Nachfrage sich nicht auf das preiswerte Segment beschränkt. Damit ist bei 3.900 Studierenden, die in Wohngemeinschaften leben, von einem Bedarf von 870 Wohnungen im preiswerten Segment auszugehen.

Für etwa 3.850 Studierende stehen Wohnheimplätze zur Verfügung (Quelle: Wohnungsbericht 2016). Die Anzahl der Studierende, die mit anderen Nachfragern im einfachen Segment konkurriert, muss daher auch um diese Zahl reduziert werden.

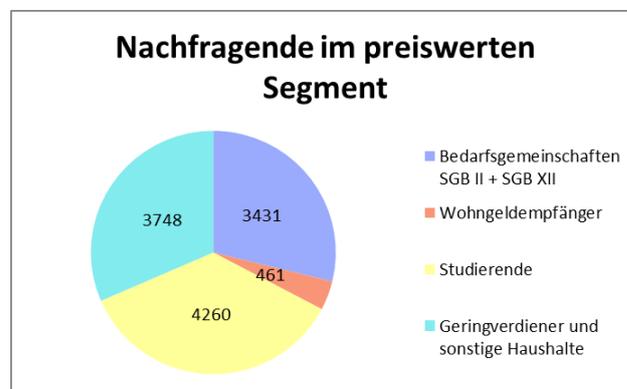
Die verbleibenden 4.260 Studierendenhaushalte fragen Wohnungen im preiswerten Segment innerhalb des Stadtgebietes nach (somit knapp 7 % aller Haushalte in Erlangen).

Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen:

Um diese Gruppe zu bestimmen, kann auf statistische Erhebungen unter Einbeziehung der Melderegisterauskünfte sowie auf die Erkenntnisse aus der Bürgerbefragung „Leben in Erlangen 2018“ zurückgegriffen werden. Danach – ausgehend von der Annahme, dass eine Armutsgefährdung vorliegt, wenn das Nettoäquivalenzeinkommen weniger als 60% des Medianeinkommens beträgt – gibt es in Erlangen (unter Bereinigung um die studentischen Haushalte) 7.640 Haushalte, die das o.g. Kriterium erfüllen (Stand 31.12.17). Nach einer Befragung durch das Amt für Statistik im Jahr 2018 beträgt der Median des Nettoäquivalenzeinkommens (alle Befragte ohne Studierende, die nicht im Elternhaus leben) 1.990,00 €. 60% hiervon entsprechen einem Betrag von 1.194,00 €. In dieser Gruppe sind Haushalte mit Transferleistungsbezug (SGB II, SGB XII sowie Wohngeld) enthalten.

Es wird von **3.748** 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 ca. **11.900** Haushalte, die nach preiswertem Wohnraum nachfragen. Dies entspricht – ausgehend von 68.260 Wohnungen und Wohneinheiten (die öffentlich geförderten Wohneinheiten für Studierende wurden in Abzug gebracht) – einem Prozentsatz von 17,43 %.

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 der Abteilung für Statistik und Stadtforschung wurden in Erlangen ca. 14.000 zufällig ausgewählte Haushalte schriftlich befragt; in die Auswertung flossen schließlich 1.640 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die ausgewertet wurden.

Das Landessozialgericht Bayern hat 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.

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 Grundlagendaten 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.

Um die Aktualität der Zahlen zu den jeweiligen Miethöhen zu gewährleisten, wurden im Mietspiegel die Bestandsmieten nicht erfasst, die in den vier Jahren vor Erstellung des Mietspiegels unverändert geblieben sind. Das so ermittelte Ergebnis gilt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als (noch) repräsentativ für die aktuelle Marktlage (BSG, Ur. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R).

Die Daten des sozialen Wohnungsbaus fließen nicht in die Zahlen des qualifizierten Mietspiegels ein, was im Rahmen der Ermittlungen zur angemessenen Höchstmiete aber zu keinen nennenswerten Verzerrungen führt. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass die Zahl der Sozialwohnungen im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand gering ist (3.059 Sozialwohnungen im Verhältnis zu 59.013 Wohnungen – ohne Wohneinheiten), es handelt sich hierbei also um ein relativ kleines Marktsegment (vgl. BSG, Ur. v. 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R).

b) Auswertung der Daten des Erlanger Mietspiegels

Die Ermittlung angemessener Mietpreise nach „mathematisch statistischen Methoden“ erfolgte – auf der Grundlage der Daten des Erlanger Mietspiegels 2017 – durch die Abteilung „Statistik und Stadtforschung“. Hierbei wurde nicht lediglich ein Durchschnittswert aller erfassten Mieten gebildet. Vielmehr wurde der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne im jeweiligen Wohnungssegment (z.B. Quintil, Quartil etc.) als Referenzwert für das gesamte maßgebliche Wohnungssegment zugrunde gelegt, so dass mit den ermittelten Werten jede Wohnung in diesem Segment anmietbar ist.

Folgende Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Betriebskosten) wurden ermittelt:

	Wohnfläche in Quadratmeter					
	bis 50	über 50 bis 65	über 65 bis 75	über 75 bis 90	über 90 bis 105	über 105
Grenze untere 20%	7,21	6,56	5,69	6,20	6,38	6,64
Anzahl	43	64	67	77	41	37
Grenze untere 25%	7,50	6,80	5,91	6,34	6,64	6,90
Anzahl	53	80	83	96	51	47
Grenze untere 30%	7,82	7,00	6,05	6,55	6,76	7,14
Anzahl	64	96	100	115	61	56
Grenze unteres Drittel	8,15	7,12	6,14	6,66	6,85	7,44
Anzahl	71	107	111	128	68	62
Grenze 50%	9,09	7,76	6,67	7,28	7,49	7,96
Anzahl	107	161	167	192	102	94
Anzahl insgesamt	213	321	333	383	204	296

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wurden die Wohnungen entsprechend ihrer Wohnungsgröße erfasst; die Einteilung erfolgte anhand der Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte aus dem sozialen Wohnungsbau (vgl. Ziffer 1.1).

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

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. Um die Validität der Daten im Bereich der Wohnungen mit mehr als 105 qm Wohnfläche sicherzustellen, erfolgte im Unterschied zur bisherigen Vorgehensweise keine weitere Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen. Für eine solche Unterscheidung stand ein zu geringer Datenbestand zur Verfügung.

Da derzeit lediglich 91 Haushalte mit sechs oder mehr Personen Leistungen nach dem SGB II beziehen, erscheint eine solche Zusammenfassung unproblematisch. In diesen Fällen können ggfs. Einzelfallentscheidungen im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft getroffen werden.

Ein Vergleich der einzelnen Werte der Tabelle lässt unschwer erkennen, dass die Miete kleinerer Wohnungen den höchsten Preis pro Quadratmeter aufweist und überdurchschnittlich große Wohnungen teurer sind als Mittelgröße. Diese Gewichtung muss bei der Ermittlung der angemessenen Mieten berücksichtigt werden; es muss der jeweils für die entsprechende Wohnungsgrößenklasse errechnete Quadratmeterpreis mit der Wohnungsgröße –gestaffelt nach der Haushaltsgröße- multipliziert werden. Das so ermittelte Ergebnis bildet die tatsächlichen Verhältnisse realitätsgetreu ab, d.h. dass für kleinere und besonders große Wohnungen in der Regel ein höherer Quadratmeterpreis zu zahlen ist (vgl. BSG Ur. v. 17.12.2009, - B 4 AS 27/09 R).

Bei der Frage, ob die Werte des unteren Fünftels (Grenze untere 20%) oder die Werte des unteren Viertels (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 Ur. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern Ur. 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 31.12.2016 - 110.238 Einwohner und 4.861 SGB II leistungsberechtigte Personen (Stand Juni 2018). Der Anteil der SGB II – Leistungsberechtigten liegt daher bei 4,41 %.

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	7,21 €	360,50 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	6,56 €	426,40 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	5,69 €	426,75 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	6,20 €	558,00 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	6,38 €	669,90 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	6,64 €	99,60 €

c) Besonderheiten bei den „kalten Betriebskosten“

Es wurde durch das 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. v. 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.

Da die durchschnittlichen Betriebskosten je nach Wohnungsgröße erheblich differieren, wird bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nicht vom Durchschnittswert aller Wohnungen ausgegangen, um kleinere Haushalte, die deutlich höhere Betriebskosten haben, nicht zu benachteiligen. Vielmehr werden die kalten Betriebskosten aufgrund der im Rahmen der statistischen Erhebungen zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten tatsächlichen durchschnittlichen Betriebskosten je Wohnungsgröße errechnet.

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. Solche Daten liegen nicht vor.

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

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	kalte Nebenkosten
1-Personen-Haushalt	50 qm	81,85 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	101,20 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	114,50 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	132,80 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	147,50 €
Jede weitere Person	15 qm	16,20 €

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:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Bruttokaltmiete	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	360,50 €	81,85 €	442,35 €	443,00 €
2-Personen-Haushalt	426,40 €	101,20 €	527,60 €	528,00 €
3-Personen-Haushalt	426,75 €	114,50 €	541,25 €	542,00 €
4-Personen-Haushalt	558,00 €	132,80 €	690,80 €	691,00 €
5-Personen-Haushalt	669,90 €	147,50 €	817,40 €	818,00 €
Jede weitere Person	99,60 €	16,20 €	115,80 €	116,00 €

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. v. 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 im Verhältnis der abstrakt angemessenen zur tatsächlichen Wohnfläche (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 aufzuwendenden Heizkosten unangemessen hoch sind.

Eine Festsetzung von Pauschalbeträgen ist unzulässig. Zur Verwaltungsvereinfachung und insbesondere um eine einheitliche Rechtsanwendung sicherzustellen, 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 (B 14 AS 36/08 R) 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 1,11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Betrag wird mit der tatsächlichen Wohnfläche der jeweiligen Wohnung multipliziert und dient als sog. Nichtprüfungsgrenze.

Der bisherige Referenzwert, der auf der Grundlage des Mietspiegels 2013 basierte, lag bei 1,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche und eignete sich in der Praxis als geeignetes Instrument zur Beurteilung der Frage der Angemessenheit der Heizkosten.

Tatsächlich stellt die Übernahme der anfallenden Heizkosten im Bereich der Stadt Erlangen kein Problem dar.

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 2016 wie folgt beschrieben:

In Erlangen gab es im Jahr 2015 insgesamt 2.977 Sozialmietwohnungen. Die Zahl der Sozialwohnungen ist im Vergleich zum Jahr 2012 um 496 Wohnungen gesunken. Rund 89 % der Sozialwohnungen (2.655) in Erlangen gehören der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Derzeit (Stand Juni 2018) gibt es nach Angaben des Sozialamtes in Erlangen 3.076 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 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 finanziert Mietwohnungen. Im Mietspiegel werden nur solche Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren neu abgeschlossen oder bei denen die Preise erhöht wurden. Bestehende Verträge, an denen sich seit vier Jahren nichts mehr verändert hat, dürfen nicht einbezogen werden, also gerade solche, die tendenziell niedriger liegen. Ebenso wenig fließen Sozialwohnungen ein.

Da viele der Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII in Erlangen Sozialwohnungen der GEWOBAU bewohnen, wurden die Mietpreise für Sozialwohnungen bei der GEWOBAU – gegliedert nach Haushaltgröße – abgefragt.

Es ergeben sich folgende Mietpreisspannen für die Wohnungen der GEWOBAU:

Zimmeranzahl	Öffentlich gefördert	Kaltmiete pro m ²	Belegrecht	Kaltmiete pro m ²	Gesamtzahl
1 Zimmer	450	3,42 € - 6,66 €	48	5,30 €	498
2 Zimmer < 55 m ²	233	3,52 € - 6,66 €	88	5,30 €	321
2 Zimmer > 55 m ²	289	3,54 € - 6,49 €	77	5,30 €	366
3 Zimmer < 65 m ²	33	4,81 € - 6,44 €	42	5,30 €	75
3 Zimmer 65m ² -90m ²	995	3,42 € - 6,37 €	211	5,30 €	1.206
4 Zimmer	242	3,38 € - 6,28 €	34	5,30 €	276
5 Zimmer	3	4,36 € - 5,47 €	13	5,30 €	16
6 Zimmer	1	5,49 €	-	5,30 €	1
Gesamt	2.246		513		2.759

In der Tabelle finden sich auch 513 Belegrechtswohnungen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes auf der einen Seite und der rückläufigen Zahl an Sozialmietwohnungen auf der anderen Seite initiierte das Sozialamt der Stadt Erlangen den Vertrag über den Erwerb von 600 Belegrechtswohnungen und brachte diesen im März 2010 zum Abschluss, um das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Erlangen zu erhöhen. Die GEWOBAU verpflichtete sich in dem Vertrag, die betreffenden Wohnungen nach zeitgemäßem energetischem 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 „angemessenen Mieten“ der Stadt Erlangen und ist auf 20 Jahre gesichert. Aus diesem Grund werden die Belegrechtswohnungen bei der Ermittlung der Mietobergrenze nicht berücksichtigt.

Es stellt sich nun bei der Ermittlung der Mietobergrenze die Frage, ob die Daten des sozialen Wohnungsbaus tatsächlich Berücksichtigung finden sollen.

Denn die vom sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Daten sind hinsichtlich der Wohnungsgrößen nicht mit den Werten der für den Bereich des SGB II geltenden Wohnflächen nach den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes deckungsgleich. Zudem konnten lediglich Preisspannen für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermittelt werden. Das heißt, es kann nicht ohne weiteres festgestellt werden, welche konkrete Durchschnittsmiete einer bestimmten Wohnungsgröße zuzuordnen ist.

Nachdem jedoch der überwiegende Teil der Leistungsempfänger nach dem SGB II Sozialwohnungen bewohnt und bei der Wohnungssuche auf das Segment des sozialen Wohnungsbaus verwiesen wird, können die erhobene Daten zu Sozialwohnungen in Erlangen nicht unberücksichtigt bleiben. Vergleichende Berechnung ergeben, dass auch Sozialwohnungen angeboten werden, deren Mietpreis über den bei der Erstellung des aktuellen Mietspiegels ermittelten Höchstmieten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse des unteren Quintils liegt.

Würden die Erhebungen zu den Sozialwohnungen bei der Ermittlung der Mietobergrenze außer Betracht bleiben, bestünde die Gefahr, dass Leistungsempfänger nach dem SGB II nicht alle auf dem Markt zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen mit den festzusetzenden neuen Mietobergrenzen anzumieten in der Lage sind.

Daher erscheint es angezeigt, die Daten auszuwerten und bei der Ermittlung der neuen Mietobergrenzen heranzuziehen.

Bei den Quadratmeterpreisen für die Sozialwohnungen wurden in der Tabelle stets Spannen benannt, z.B. 3,42 € - 6,66 €. Es liegen keine Angaben darüber vor, ob in den einzelnen Größenkategorien mehr Wohnungen aus dem unteren oder dem oberen Bereich der angegebenen Preisspanne enthalten sind.

In der Absicht, realitätsnahe Werte zu erhalten, wurde die Möglichkeit erwogen, aus den angegebenen Spannenwerten Durchschnittswerte für die jeweils geltenden Wohnungsgrößenklassen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zu bilden. Ein Vergleich des so ermittelten mittleren Mietpreises pro Quadratmeter mit den Daten aus dem unteren Quintil des Mietspiegels (vgl. Tabelle unter 2.5) ergibt folgendes Bild:

Haushaltsgröße	Mittlerer Mietpreis je qm soz. Wohnungsbau	Mietpreis je qm Mietspiegel	Differenz pro qm
1-Personen-Haushalt	5,09 €	7,21 €	2,12 €
2-Personen-Haushalt	5,74 €	6,56 €	0,82 €
3-Personen-Haushalt	4,90 €	5,69 €	0,79 €
4-Personen-Haushalt	4,90 €	6,20 €	1,30 €
5-Personen-Haushalt	4,92 €	6,38 €	1,46 €
Jede weitere Person	5,49 €	6,64 €	1,15 €

Problematisch bei dieser Vorgehensweise ist, dass die so ermittelten Werte teilweise erheblich unter den Spannoberwerten der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse liegen. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass Leistungsberechtigte nach dem SGB II nicht jede ihnen angebotene Sozialwohnung tatsächlich anmieten könnten, weil ein Teil der Sozialwohnungen preislich oberhalb der neuen Mietobergrenzen läge. Dies kann nicht hingenommen werden, weil es gerade für die sozial schwächsten Mitglieder der Gesellschaft möglich sein muss, angemessenen Wohnraum anzumie-

ten und hier insbesondere auf das gesamte zur Verfügung stehende Angebot auf dem sozialen Wohnungsmarkt zurückgreifen zu können. Aus diesem Grund scheidet die oben dargelegte Berechnungsmethode als Datengrundlage zur Ermittlung der neuen Mietobergrenzen unter realitätsnaher Einbeziehung der Sozialwohnungen aus.

Um zu gewährleisten, dass jeder Leistungsberechtigte nach dem SGB II in die Lage versetzt wird, eine Wohnung innerhalb der geltenden Mietobergrenze tatsächlich anzumieten, wird deswegen aus den Daten des sozialen Wohnungsbaus als Referenzmiete der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne (z.B. 6,66 € bei Einpersonenhaushalten) zugrunde gelegt.

Ein Vergleich der auf diese Weise ermittelten 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	6,66 €	7,21 €	0,55 €	27,50 €
2-Personen-Haushalt	6,47 €	6,56 €	0,03 €	1,95 €
3-Personen-Haushalt	6,37 €	5,69 €	0,68 €	- 51,00 €
4-Personen-Haushalt	6,28 €	6,20 €	0,08 €	- 7,20 €
5-Personen-Haushalt	5,47 €	6,38 €	0,91 €	95,55 €
Jede weitere Person	5,49 €	6,64 €	1,15 €	17,25 €

Es ist augenscheinlich, dass die aus dem Mietspiegel gewonnenen Werte die (Höchst-) Mieten aus dem sozialen Wohnungsbau – mit zwei Ausnahmen bei den 3- und 4-Personen-Haushalten – teilweise nicht unerheblich übersteigen; bei den 1-Personen-Haushalten liegt die Differenz bei 8,26 %.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen Angebot (3076 Sozialwohnungen, Stand Juni 2018) und Nachfrage (11.900 Haushalte, die nach günstigem Wohnraum nachfragen) können die Daten des sozialen Wohnungsbaus nicht uneingeschränkt als Datengrundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft herangezogen werden.

Allerdings dürfen der um 0,68 € höhere Mietpreis pro Quadratmeter bei den 3-Personen-Haushalten und der um 0,08 € höhere Preis bei den 4-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 6,37 € und bei 4-Personen-Haushalt auf 6,28 € nettokalt.

Sowohl bei der Wohnungssuche im Bereich des geförderten Wohnraums als auch auf dem freien Wohnungsmarkt sind Leistungsempfänger nach dem SGB II aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen des preiswerten Segments einer großen Konkurrenz ausgesetzt.

Die „angemessenen Mieten“ stellen sich damit unter Einbeziehung der Daten des sozialen Wohnungsbaus wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Bruttokaltmiete	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	360,50 €	81,85 €	442,35 €	443,00 €
2-Personen-Haushalt	426,40 €	101,20 €	527,60 €	528,00 €
3-Personen-Haushalt	477,75 €	114,50 €	592,25 €	593,00 €
4-Personen-Haushalt	565,20 €	132,80 €	698,00 €	698,00 €
5-Personen-Haushalt	669,90 €	147,50 €	817,40 €	818,00 €
Jede weitere Person	99,60 €	16,20 €	115,80 €	116,00 €

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 2.1 dargestellt, bewohnen zahlreiche Leistungsempfänger nach dem SGB II Sozialwohnungen bzw. Belegrechtswohnungen.

Die Auswertung des SGB II – Datenbestandes erfolgte zum Stichtag 19.06.18. Ausgehend von einer Fallzahl von 2.545 Bedarfsgemeinschaften flossen in die Auswertung letztlich 1.814 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) und Beherbergungsbetriebe
- Wohnungen mit EOF-Förderung

Der Ausgangswert für die Auswertung belief sich – nach der Bereinigung um die aufgezählten Unterkünfte – auf 1.814 Fälle. In diesen Fällen konnte 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 überbeuerte 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 2.545 Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug nach dem SGB II nach Haushaltgrößen dargestellt:

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnungen
1-Personen - Haushalt	1.335
2-Personen - Haushalt	468
3-Personen - Haushalt	342
4-Personen - Haushalt	196
5-Personen - Haushalt	113
Haushalte mit mehr als 5 Personen	91

Die tatsächlich anerkannten Mieten stellen sich betragsmäßig wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete (Durchschnitt)	Betriebskosten (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	311,03 €	74,02 €	385,05 €	386,00 €
2-Personen-Haushalt	359,97 €	113,18 €	473,15 €	474,00 €
3-Personen-Haushalt	399,99 €	125,72 €	525,71 €	526,00 €
4-Personen-Haushalt	447,92 €	139,05 €	586,97 €	587,00 €
5-Personen-Haushalt	582,39 €	173,79 €	756,18 €	757,00 €

Wie aus der Tabelle zu entnehmen ist, übersteigen die tatsächlich anerkannten Mieten (Durchschnitt) bei einer Haushaltsgröße von zwei, drei und fünf Personen die bisher geltenden Mietobergrenzen. Im Bereich der 1-Personen-Haushalte und der 4-Personen-Haushalte liegen die anerkannten Mieten unterhalb der bisher geltenden Mietobergrenzen.

Betrachtet man die Anzahl der 1-Personen-Haushalte im Leistungsbezug nach dem SGB II so ist ein prozentualer Anstieg bei dieser Gruppe um 28% im Vergleich zum Jahresende 2013 zu verzeichnen. Diese Entwicklung bedeutet für den Bereich des Jobcenters Stadt Erlangen, dass kleine Wohnungen viel häufiger nachgefragt werden und impliziert in diesem Wohnungssegment 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, da bei Neuanmietungen tatsächlich höhere Mieten zu zahlen sind.

Ein prozentualer Vergleich zwischen den tatsächlich anerkannten Mieten und den bisher geltenden Mietobergrenzen liefert folgendes Ergebnis:

Haushaltsgröße	Tatsächlich anerkannte Miete	Bisher angemessene Miete (Obergrenze)	Prozentuale Überschreitung
1-Personen-Haushalt	386,00 €	396,00 €	0 %
2-Personen-Haushalt	474,00 €	466,00 €	1,72 %
3-Personen-Haushalt	526,00 €	502,00 €	4,78 %
4-Personen-Haushalt	587,00 €	614,00 €	0 %
5-Personen-Haushalt	757,00 €	731,00 €	3,56 %

Der Umstand, dass keine höhere Unterdeckung bei den Kosten der Unterkunft besteht, resultiert in erster Linie aus folgenden vom Sozial- und Gesundheitsausschuss am 02.07.2008 beschlossenen Regelungen, die nach wie vor Anwendung finden:

- Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Obergrenzen (Bruttokaltmieten) um 5 v.H. erhöht.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen ist eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten 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.

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.

Aus den offiziellen Daten der von der Agentur für Arbeit erstellten Statistik nach § 51b SGB II (Stand 03/18) ergibt sich: Im Monat März 2018 wurden 96,40 % der tatsächlich zu entrichteten Kosten der Unterkunft vom Jobcenter der Stadt Erlangen anerkannt und übernommen. Diese Deckungsquote blieb auch Ende des Jahres 2017 sowie in den Anfangsmonaten des Jahres 2018 relativ konstant.

	11/17	12/17	01/18	02/18	03/18
Tatsächliche KdU in €	1.271.815	1.276.973	1.275.721	1.293.103	1.276.463
Erstattete KdU in €	1.225.193	1.230.127	1.229.251	1.247.392	1.230.517
Erstattungsquote	96,33 %	96,33 %	96,36 %	96,47 %	96,40 %

Eine alleinige Auswertung der Daten des Jobcenters ließe den Schluss zu, dass wenig Handlungsbedarf bestünde. Die Fälle, bei denen die Mietobergrenze überschritten wird, könnten im Rahmen einer genauen Einzelfallprüfung einer befriedigenden 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 (2.600) in Relation zum gesamten Wohnungsbestand in Erlangen (68.260) mit 3,81 % zu gering.

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

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass zukünftig ein weiter steigender Bedarf an Mietwohnungen für den Bereich der Stadt Erlangen im unteren Preissegment zu erwarten ist. Grund hierfür ist, dass zahlreiche geflüchtete Personen bei Vorliegen der Voraussetzungen aus den staatlichen Unterkünften und Beherbergungsbetrieben ausziehen müssen und günstigen Wohnraum nachfragen werden. Auch mit weiterem Familiennachzug ist bei diesem Personenkreis zu rechnen.

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 19.06.2018 waren 807 Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug; dieser Fallbestand musste um 240 Fälle bereinigt werden, da die Daten unvollständig waren.

Die Verteilung nach Haushaltsgrößen stellt sich wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Anzahl der Wohnungen
1 - Personen - Haushalt	379
2 - Personen - Haushalt	132
3 – Personen - Haushalt	31
4 – Personen - Haushalt	5
5 – Personen - Haushalt	4
Haushalte mit mehr als 5 Personen	5

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.

Die ausgewerteten Daten stellen sich wie folgt dar:

Haushaltsgröße	Nettokaltmiete (Durchschnitt)	Betriebskosten (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete gerundet
1-Personen-Haushalt	317,48 €	82,19 €	399,67 €	400,00 €
2-Personen-Haushalt	368,49 €	111,80 €	480,29 €	481,00 €
3-Personen-Haushalt	412,40 €	140,96 €	553,36 €	554,00 €
4-Personen-Haushalt	527,66 €	160,50 €	688,16 €	689,00 €
5-Personen-Haushalt	518,84 €	194,50 €	713,34 €	714,00 €

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)	Prozentuale Überschreitung
1-Personen-Haushalt	400,00 €	396,00 €	1,01 %
2-Personen-Haushalt	481,00 €	466,00 €	3,22 %
3-Personen-Haushalt	554,00 €	502,00 €	10,36 %
4-Personen-Haushalt	689,00 €	614,00 €	12,21 %
5-Personen-Haushalt	714,00 €	731,00 €	0

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

Da bei nahezu jeder Haushaltsgröße die tatsächliche Miete die derzeitige Mietobergrenze überschreitet, besteht hinsichtlich der Anpassung der Mietobergrenze Handlungsbedarf.

2.4. Datenbestand der Bezieher von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz

Als weiteren möglichen Datenbestand – der zu Vergleichszwecken durchaus geeignet erscheint – kann der Datenbestand der Wohngeldstelle ausgewertet werden.

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 2017 in Erlangen Wohngeld bezogen haben, folgendes Ergebnis aus: Die Durchschnittsmiete aller öffentlich geförderten Wohnungen betrug 7,16 € pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete aller frei finanzierten Wohnungen 8,01 € 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 16 für den sozialen Wohnungsbau aufgeführten durchschnittlichen Quadratmeterpreise.

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

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Mietpreis je qm	Bruttokaltmiete	Geltende Mietobergrenze
1-Personen-Haushalt	50 qm	7,16 €	358,00 €	396,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	7,16 €	465,40 €	466,00 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	7,16 €	537,00 €	502,00 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	7,16 €	644,40 €	614,00 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	7,16 €	751,80 €	731,00 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	7,16 €	107,40 €	113,00 €

Lediglich im Bereich der 1- und 2-Personen-Haushalte liegen die Mieten für die Wohngeldempfänger, die öffentlich geförderte Wohnungen bewohnen, unter den derzeit geltenden Mietobergrenzen für das Stadtgebiet Erlangen. Ab den 3-Personen-Haushalten werden diese Werte überschritten. Tatsächlich stieg die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter für alle öffentlich geförderten Wohngeldhaushalte von im Jahr 2013 6,16 € auf im Jahr 2017 7,16 €.

Ein Teil dieser Überschreitung ist der Tatsache geschuldet, dass der Berechnung lediglich die Durchschnittsmieten zugrunde liegen. Hier wird der Umstand, dass der Mietpreis pro Quadratmeter mit steigender Wohnungsgröße in der Regel sinkt, nicht berücksichtigt. Letztendlich ist aber ein Trend zu steigenden Mieten ersichtlich, der eine Anpassung der geltenden Mietobergrenzen angezeigt erscheinen lässt.

Soweit im Bereich des Wohngelds die geltende Mietobergrenze unterschritten ist, kann dies wegen der geringen Anzahl der Wohngeldbezieher (461) keinen Einfluss auf die neu festzusetzenden Mietobergrenzen haben.

Für freifinanzierte Wohnungen, die von Wohngeldempfängern in 2017 bewohnt wurden, errechnen sich folgende Werte:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Mietpreis je qm	Bruttokaltmiete	Bisher geltende Mietobergrenze
1-Personen-Haushalt	50 qm	8,01 €	400,50 €	396,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	8,01 €	520,65 €	466,00 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	8,01 €	600,75 €	502,00 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	8,01 €	720,90 €	614,00 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	8,01 €	841,05 €	731,00 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	8,01 €	120,15 €	113,00 €

Die durchschnittlichen Bruttokaltmieten der freifinanzierten Wohnungen, die von Wohngeldempfängern bewohnt werden, weichen teilweise nicht unerheblich von den derzeitigen Mietobergrenzen ab. Aufgrund des ohnehin geringen Datenbestandes können hieraus keine generellen Schlüsse für die neue Mietobergrenze gezogen werden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil bei den angegebenen Durchschnittswerten pro Quadratmeter keine Differenzierung nach der Wohnungsgröße und dem sich dann ändernden Quadratmeterpreis erfolgt.

2.5 Tabellenwerte des § 12 Wohngeldgesetz (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.

Zum 01.01.2016 erhöhten sich die für die Stadt Erlangen geltenden Tabellenwerte nach dem WOGG, da das Stadtgebiet nicht mehr der Mietenstufe III sondern neu der Mietenstufe IV zugeordnet wurde. Hierdurch stiegen die geltenden Beträge erheblich.

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

Haushaltsgröße	Neue Mietobergrenze	§12 WoGG zuzgl. 10 %	Differenz
1-Personen-Haushalt	443,00 €	477,40 €	- 34,40 €
2-Personen-Haushalt	528,00 €	578,60 €	- 50,60 €
3-Personen-Haushalt	593,00 €	688,60 €	- 95,60 €
4-Personen-Haushalt	698,00 €	803,00 €	- 105,00 €
5-Personen-Haushalt	818,00 €	917,40 €	- 99,40 €
Jede weitere Person	116,00 €	111,00 €	5,00 €

Die Rechtsprechung fordert jedoch aus folgenden Gründen unabdingbar die Ermittlung der angemessenen Mieten in einem sogenannten 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 – und 4 – Personen – Haushalten erfolgt eine 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	396,00 €	443,00 €	47,00 €	+11,87%
2-Personen-Haushalt	466,00 €	528,00 €	62,00 €	+13,3%
3-Personen-Haushalt	502,00 €	593,00 €	91,00 €	+18,13%
4-Personen-Haushalt	614,00 €	698,00 €	84,00 €	+13,7%
5-Personen-Haushalt	731,00 €	818,00 €	87,00 €	+11,9%
Jede weitere Person	113,00 €	116,00 €	3,00 €	+2,65%

Eine Erhöhung der Mietobergrenzen in diesem Umfang wird sich auf folgende Bereiche auswirken:

- 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.