

Konzept zu den Mietobergrenzen 2023

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) 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 Erlanger Jobcenters und des SGB XII
 - 2.3. Datenbestand der Bezieher von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz
 - 2.4. 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 Unterkunftskosten zunächst vom Prinzip der Einzelfallgerechtigkeit leiten, indem er zur Bestimmung der Leistungshöhe in einem ersten Schritt auf die tatsächlichen Unterkunftskosten 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 Unterkunftskosten 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 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 2022 des Bay. Staatsministerium des Innern (vgl. Ziffer 12.2) 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 118.329 (Stand: 31.12.2022), einer dichten Bebauung und einem Bestand von insgesamt 66.630 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.

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 Ur. 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 Ur. v. 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R; BSG Ur. v. 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 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
- Mietdatenbanken (Aufstellungen über den sozialen Wohnungsbau)
- Datenbestände des Erlanger 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 2021 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 13.000 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 Urte. 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 Urte. v. 10.09.2013 – B 4 AS 77/12; LSG Bayern Urte. v. 11.07.2012 – L 16 AS 127/10), aber auch aus einem Mietspiegel mit einem sechsmonatigen Erhebungszeitraum (BSG Urte. v. 17.12.2009 – B AS 27/09 R).

Der Erlanger Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativ empirischen Erhebung im Zeitraum Januar/Februar 2021 erstellt. Dieser 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, Urte. v. 12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R). Der im Vergleich zur Regelung des § 22 c Abs. 2 SGB

Il 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 quadratmeterbezogene 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. Im Jahr 2021 waren Einpersonenhaushalte mit 50,1% der häufigste Haushaltstyp in Erlangen. In Erlangen gab es – Stand 31.12.2020 (Quelle Sozialbericht 2021) – 56.985 Haushalte (ohne Wohnheimplätze).

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 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 (derzeit leben 1.472 nach dem SGB II-Leistungsberechtigte Personen in Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften, Stand Oktober 2022, Quelle Statistik der Bundesagentur). 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. 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 die aktuellen Daten des Amtes für Stadtplanung und Mobilität, Sachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Erlangen zurückgegriffen. Der Stichtag der Erhebungen ist grundsätzlich der 31.12.2021. Soweit zwischenzeitlich aktuellere Zahlen vorliegen, werden diese zugrunde gelegt und erkennbar dargestellt.

Zum 31.12.2019 gab es in Erlangen 64.778 Wohnungen, zum 31.12.2022 66.630, was einer Steigerung von rd. 3% innerhalb von drei Jahren entspricht.

Erlangen hat 118.329 Einwohner (Stand 31.12.2022). Daneben wurden im Jahr 2022 13.176 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Erlangen geführt. Somit liegt die Zahl der Wohnberechtigten derzeit bei ca. 131.500 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 2.688 Bedarfsgemeinschaften (Stand Oktober 2022) Leistungen nach dem SGB II und 1.094 Bedarfsgemeinschaften (Stand Februar 2023) Leistungen nach dem SGB XII; es ist somit von **3.782** Haushalten auszugehen.

Haushalte, die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz beziehen

Die Anzahl der Haushalte, die im September 2022 Wohngeld bezogen haben, belief sich nach Auskunft der Wohngeldstelle auf **496**.

Studierende

Im Wintersemester 2022/23 waren 39.657 Studierende an der Friedrich-Alexander-Universität am Standort Erlangen eingeschrieben. Aus einer Befragung des Sachgebiets Statistik und Stadtforschung im Jahr 2020 ergibt sich, dass hiervon etwa 7.900 mit Hauptwohnsitz in Erlangen gemeldete Studierende nicht im elterlichen Haushalt leben. Hierzu kommen rund 5.700 Studierende mit Nebenwohnsitz, die in Erlangen leben. Insgesamt fragen also rund 13.600 Studierende Wohnraum nach. Die Nachfrage dieses Personenkreises kann aktuell mit rund 4.700 belegten Plätzen in Wohnheimen befriedigt werden (für Studierende standen im Jahr 2021 in Erlangen 3.611 Wohnheimplätze zur Verfügung -Quelle: Übersicht Studentenwerk unter www.studentenwerk.de 2021-, die nach den Erhebungen des Sachgebietes Statistik mit rund 4.700 Studierenden belegt sind). Nach einer Veröffentlichung von statista.com auf Grundlage einer Studie der Maastricht University aus März 2019 ist davon auszugehen, dass bundesweit rund 30% der Studierenden in Deutschland in Wohngemeinschaften leben. Lebensnah ist davon auszugehen, dass von diesem Anteil rund ein Drittel nicht nach preiswertem Wohnraum nachfragt, was rund 1.350 Personen entspricht (es werden von Wohngemeinschaften durchaus Wohnungen in gehobeneren Preislagen nachgefragt, da durch die Anzahl der Bewohner in der Summe auch höhere Mieten finanziert werden können). Auch bei Studenten, die sich nicht für eine Wohngemeinschaft entscheiden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Drittel die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung hat und nicht auf preiswerte Wohnungen angewiesen ist, was einem Anteil für Erlangen von ca. 3.170 Personen entspricht. Die Anzahl der Studierenden, die mit anderen Nachfragern im einfachen Segment konkurriert, muss daher auch um diese Zahl reduziert werden.

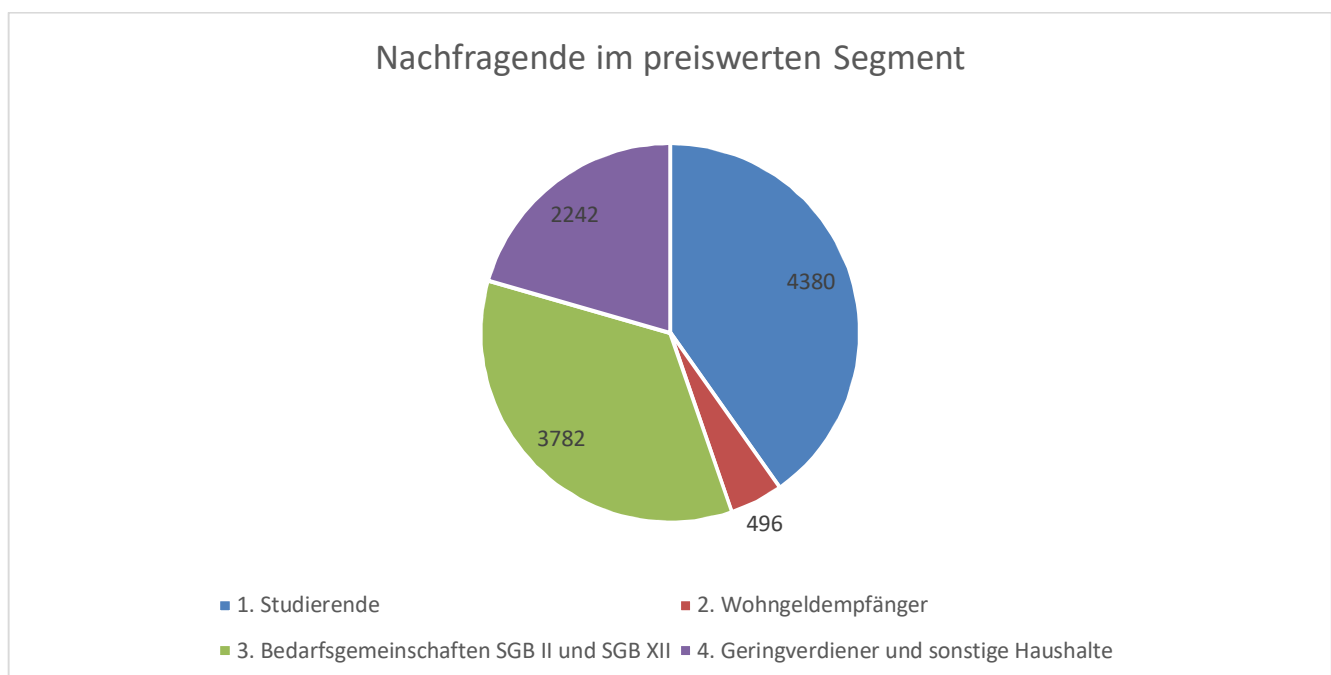
Es verbleiben demnach rund **4.380** Personen, die Wohnungen im preiswerten Segment nachfragen.

Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen:

Um diese Gruppe zu bestimmen, kann auf statistische Erhebungen unter Einbeziehung der Melde-registerauskünfte sowie auf die Erkenntnisse aus dem Sozialbericht 2021, der wiederum auf den Bürgerbefragungen 2018 und 2020 basiert, 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) 6.520 Haushalte, die das o.g. Kriterium erfüllen (Stand 31.12.20). Nach einer Befragung durch das Sachgebiet Statistik und Stadtforschung in den Jahren 2018 und 2020 beträgt der Median des Nettoäquivalenzeinkommens (alle Befragte ohne Studierende, die nicht im Elternhaus leben) 2.040,00 €. 60% hiervon entsprechen einem Betrag von 1.224,00 €. In dieser Gruppe sind Haushalte mit Transferleistungsbezug (SGB II, SGB XII sowie Wohngeld) enthalten.

Es wird von **2.242** 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. **10.900** Haushalte, die nach preiswertem Wohnraum nachfragen. Dies entspricht – ausgehend von 56.985 Haushalten- (die öffentlich geförderten Wohneinheiten für Studierende wurden in Abzug gebracht) – einem Prozentsatz von rund 20 %.

dd) Repräsentativität und Validität der Daten

Das Verfahren der Datenerhebung muss geeignet („valide“) sein, Aufschluss über die aktuelle Miet-höhe der relevanten Wohnungen im örtlichen Vergleichsraum zu geben. Dazu müssen die erhobe-nen Daten insbesondere repräsentativ für den Vergleichsraum und das relevante Wohnungsmark-tsegment (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 Sachgebiets Statistik und Stadtforschung wurden in Erlangen ca.13.000 zufällig ausgewählte Haushalte schriftlich befragt; in die Auswertung flossen schließlich 1.731 mietspiegel-relevante Wohnungen ein, die ausgewertet wurden.

Das Landessozialgericht Bayern hat in seinem Urteil vom 11.07.2012 (L 16 AS 127/10) die Reprä-sentativität 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. Da die im Jahr 2022 stark gestiegene Inflation in erster Linie die Energiekosten betrifft, die für die die Bruttokaltmiete nicht relevant sind und durch das Entlastungspaket der Bundesregierung zum Teil kompensiert werden konnten, ist ein Rückgriff auf die vor Beginn der überdurchschnittlichen Inflation erhobenen Daten unproblematisch.

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 (3.478 Stand 31.12.2021) Sozialwohnungen und somit ein relativ kleines Marktsegment darstellt (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 2021 – durch das Sachgebiet 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%	8,46	7,10	6,34	6,95	6,84	7,32
Anzahl	52	74	70	76	40	36
Grenze untere 25%	8,60	7,53	6,62	7,12	7,00	7,89
Anzahl	65	93	88	95	50	45
Grenze untere 30%	9,02	7,85	6,85	7,35	7,20	8,17
Anzahl	78	111	105	114	60	54
Grenze unteres Drittel	9,31	8,02	6,92	7,45	7,25	8,33
Anzahl	86	122	116	125	66	59
Grenze 50%	10,54	9,09	7,62	8,38	7,97	9,17
Anzahl	130	185	175	189	100	89
Anzahl insgesamt	259	369	349	378	199	177

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 Sachgebiets Statistik und Stadtforschung haben die Grenzwerte, in denen die Zelle mit mindestens 30 Fällen (= Wohnungen) besetzt ist, eine ausreichende Datenbasis.

Ein Vergleich der einzelnen Werte der Tabelle lässt unschwer erkennen, dass die Miete kleinerer Wohnungen den höchsten Preis pro Quadratmeter aufweist und sehr große Wohnungen teurer sind als Mittelgroße. 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 der unteren 20%, 25% oder die Werte der unteren 30% 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 31.12.2022 - 118.329 Einwohner und 5.267 SGB II-leistungsberechtigte Personen (Stand Oktober 2022). Der Anteil der SGB II – Leistungsberechtigten liegt daher bei 4,45 %.

Zu beachten sind aber folgende Aspekte:

- Die Ermittlung der Daten für den letzten Mietspiegel erfolgte bereits Anfang 2021.
- Vor allem aufgrund des Krieges in der Ukraine hat es einen erheblichen Zuzug an geflüchteten Personen nach Erlangen gegeben, die nahezu ausnahmslos nach preiswertem Wohnraum nachfragen.
- Die Inflation ist seit Februar 2022 auf weit überdurchschnittliche Werte angestiegen.
- Die Anzahl der Studierenden ist seit 2015 um knapp 10.000 Personen gestiegen.

Diese Entwicklungen wirken sich auch auf die Nachfrage nach günstigen Wohnung aus. Diesem Umstand muss bei der Festlegung der neuen Mietobergrenzen angemessen Rechnung getragen werden.

In Anwendung der Rechtsprechung des BSG, die für die Ermittlung der „angemessenen Mieten“ leitend sein muss, wird daher von den unteren 30% ausgegangen. Damit ist sichergestellt, dass eine ausreichend große Zahl an Wohnungen für Leitungsbeziehende nach dem SGB II und SGB XII tatsächlich anmietbar sind.

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

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Mietpreis je qm	Nettokaltmiete
1-Personen-Haushalt	50 qm	9,02 €	451,00 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	7,85 €	510,25 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	6,85 €	513,75 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	7,35 €	661,50 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	7,20 €	756,00 €
Jede weitere Person	je 15 qm zusätzlich	8,17 €	122,50 €

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	87,21 €
2-Personen-Haushalt	65 qm	101,73 €
3-Personen-Haushalt	75 qm	125,48 €
4-Personen-Haushalt	90 qm	143,86 €
5-Personen-Haushalt	105 qm	147,12 €
Jede weitere Person	15 qm	17,70 €

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	451,00 €	87,21 €	538,21 €	539,00 €
2-Personen-Haushalt	510,25 €	101,73 €	611,98 €	612,00 €
3-Personen-Haushalt	513,75 €	125,48 €	639,23 €	640,00 €
4-Personen-Haushalt	661,50 €	143,86 €	805,36 €	806,00 €
5-Personen-Haushalt	756,00 €	147,12 €	903,12 €	904,00 €

Jede weitere Person	122,50 €	17,70 €	140,20 €	141,00 €
---------------------	----------	---------	----------	----------

Exkurs: Heizkosten

Die Heizkosten sind Bestandteil der Miete, finden aber bei der Feststellung der „Angemessenheit der Unterkunftskosten“ keine Berücksichtigung und sind deshalb nicht Gegenstand dieses Konzepts.

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Regelmäßig werden die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu Grunde gelegt.

Tatsächlich stellte die Übernahme der anfallenden Heizkosten im Bereich der Stadt Erlangen bisher 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.

Nach Auskunft des Sachgebietes Stadtentwicklung/Amt für Stadtplanung und Mobilität gab es in Erlangen im Jahr 2021 insgesamt 3.478 Sozialwohnungen. Rund 84% der Sozialwohnungen (2.909) in Erlangen stehen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

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 es 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 finanzierter 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 Wohnungen der GEWOBAU, die allesamt Sozialwohnungen sind, bewohnen, wurden die Mietpreise für Sozialwohnungen bei der GEWOBAU – gegliedert nach Haushaltsgröße – 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	311	3,61 € - 6,97 €	79	5,80 €	390
2 Zimmer < 55 m ²	219	4,51 € - 6,97 €	91	5,80 €	310
2 Zimmer > 55 m ²	289	4,06 € - 6,97 €	81	5,80 €	370
3 Zimmer < 65 m ²	34	4,85 € - 6,97 €	5	5,80 €	39
3 Zimmer 65m ² -90m ²	937	3,78 € - 6,97 €	216	5,80 €	1.153
4 Zimmer	224	3,70 € - 6,90 €	20	5,80 €	244
5 Zimmer	3	5,08 € - 5,93 €	4	5,80 €	7
6 Zimmer	1	5,79 €	-	5,80 €	1
Gesamt	2.018		496		2.514

In der Tabelle finden sich auch 496 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 der unteren 30% 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 Preisspannen benannt, z.B. 3,61 € - 6,97 €. 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.

Um zu gewährleisten, dass jeder Leistungsberechtigte nach dem SGB II in die Lage versetzt wird, eine Wohnung innerhalb der geltenden Mietobergrenze tatsächlich anzumieten, wird aus den Daten des sozialen Wohnungsbaus als Referenzmiete der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne (z.B. 6,97 € 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 pro Wohnfläche
1-Personen-Haushalt	6,97 €	9,02 €	2,05 €	102,50 €
2-Personen-Haushalt	6,97 €	7,85 €	0,88 €	57,20 €
3-Personen-Haushalt	6,97 €	6,85 €	- 0,12 €	- 9,00 €
4-Personen-Haushalt	6,97 €	7,35 €	0,38 €	34,20 €
5-Personen-Haushalt	6,90 €	7,20 €	0,30 €	31,50 €
Jede weitere Person	5,93 €	8,17 €	2,24 €	33,60 €

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 – teilweise nicht unerheblich übersteigen.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage können die Daten des sozialen Wohnungsbaus nicht uneingeschränkt als Datengrundlage für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft herangezogen werden.

Allerdings darf der um 0,12 € 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 6,97 €.

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	451,00 €	87,21 €	538,21 €	539,00 €
2-Personen-Haushalt	510,25 €	101,73 €	611,98 €	612,00 €
3-Personen-Haushalt	522,75 €	125,48 €	648,23 €	649,00 €
4-Personen-Haushalt	661,50 €	143,86 €	805,36 €	806,00 €
5-Personen-Haushalt	756,00 €	147,12 €	903,12 €	904,00 €

Jede weitere Person	122,50 €	17,70 €	140,20 €	141,00 €
---------------------	----------	---------	----------	----------

2.2 Datenbestand des Erlanger Jobcenters und des Sozialamtes

Bei der Neufestsetzung der „angemessenen Kosten der Unterkunft“ werden die Daten vom Erlanger Jobcenter und vom Sozialamt nicht einbezogen. Aufgrund der seit 01.04.2020 geltenden Bestimmungen zu der Anerkennung der Kosten der Unterkunft im Anwendungsbereich des SGB II und SGB XII (Coronaregelungen und Einführung Bürgergeld) können hier keine belastbaren Werte generiert werden.

2.3 Datenbestand der Beziehenden von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz

Als weitere mögliche Datenquelle könnte grundsätzlich der Datenbestand der Wohngeldstelle ausgewertet werden. Aufgrund der geringen Anzahl der verwendbaren Datensätze können hieraus jedoch keine generellen Schlüsse für die neue Mietobergrenze gezogen werden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil in Bezug auf die Daten der Wohngeldbeziehenden keine Differenzierung nach der Wohnungsgröße erfolgt.

2.4 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 Mietstufe III sondern neu der Mietstufe 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	539,00 €	540,10 €	- 1,10 €
2-Personen-Haushalt	612,00 €	654,50 €	- 42,50 €
3-Personen-Haushalt	649,00 €	778,80 €	- 129,80 €
4-Personen-Haushalt	806,00 €	907,50 €	- 101,50 €
5-Personen-Haushalt	904,00 €	1038,40 €	- 134,40 €
Jede weitere Person	141,00 €	125,40 €	15,60 €

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 –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 ab 01.12.2020	Neue Mietobergrenze	Steigerung	
1-Personen-Haushalt	452,00 €	539,00 €	87,00 €	+19,25%
2-Personen-Haushalt	539,00 €	612,00 €	73,00 €	+13,54%
3-Personen-Haushalt	605,00 €	649,00 €	44,00 €	+7,27%
4-Personen-Haushalt	713,00 €	806,00 €	93,00 €	+13,04%
5-Personen-Haushalt	835,00 €	904,00 €	69,00 €	+8,26%
Jede weitere Person	119,00 €	141,00 €	22,00 €	+18,49%

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.

Folgende Regelungen werden beschlossen:

1. Die neuen Obergrenzen für die angemessenen Mieten gelten ab 01.06.2023.
2. Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Obergrenzen (Bruttokaltmieten) um 10 v.H. erhöht.
3. Eine Aufforderung die Unterkunftskosten bei bestehenden Mietverhältnissen zu senken, ist grds. 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 stehen
 - 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.