

Zum schlüssigen Konzept zur Angemessenheit von Wohnkosten (KdU)
nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII
am Beispiel der kreisfreien Stadt Bielefeld

Ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten (auch ‚Kosten der Unterkunft‘ oder kurz ‚KdU‘ genannt) ist für Kommunen und kreisfreie Städte seit einigen Jahren nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) verpflichtend, wenn nicht die Richtwerte der **Wohngeldtabelle** (siehe **ANHANG I**) für die Ermittlung der Angemessenheit als Orientierung gelten soll. (Urteile gibt es vom BSG einige dazu, etwa vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R, sowie vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R, vom 19.03.2008, Az. B 11b AS 41/06 R oder vom **11.12.2012, Az. B 4 AS 44/12 R.**)

Denn „Die Angemessenheitsprüfung ist nicht ins Belieben der Verwaltung gestellt. Vielmehr sind weitere Konkretisierungen erforderlich, die schon auf Grund des allgemeinen Gleichheitssatzes nach einheitlichen Kriterien erfolgen müssen. Zum anderen fordert das Rechtsstaatsprinzip die Verlässlichkeit und Vorhersehbarkeit der Begrenzung“. (Urteil des BSG vom **22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R**, Rz. 12).

Damit ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten als schlüssig gelten kann, muss entsprechend der Vorgaben des BSG folgendes gegeben sein:

- In einem ersten Schritt sind die abstrakt angemessene **Wohnungsgröße** und der Wohnungsstandard zu bestimmen. Dazu ist auf die Werte zurückzugreifen, welche die Länder auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (siehe **ANHANG II**).
- In einem zweiten Schritt ist festzulegen, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. Bei der Festlegung des **Vergleichsraumes** geht es um die Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld der Leistungsberechtigten. Ausgehend vom Wohnort sind Vergleichsmaßstab diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Einzelheiten dazu sind dem Urteil des BSG vom 19.2.2009 [B 4 AS 30/08 R, RdNr 20-23, München] zu entnehmen, sowie zum ländlichen Raum den Urteilen des BSG vom 30.1.2019 [B 14 AS 41/18 R u.a.]. In den neuen Urteilen

hat das BSG die „Schlüssigen Konzepte“ der Firma *Analyse + Konzepte GmbH* in fünf Landkreisen „kassiert“, weil diese den Kreis als einen Vergleichsraum genommen, dann in verschiedene Wohnungsmarkttypen unterteilt und danach in den einzelnen Gemeinden des Kreises unterschiedliche Höchstmieten festgelegt haben. Zwar dürfen in einem Landkreis verschiedene Vergleichsräume festgelegt werden. Ein Vergleichsraum aber darf nicht unterteilt werden, sagt das BSG im Terminbericht (siehe **ANHANG VI** - Da die Urteile selbst noch nicht vorliegen, kann dazu nicht viel mehr gesagt werden, als dass vermutlich in vielen Landkreisen die „Schlüssigen Konzepte“ unrechtmäßig sind und revidiert werden müssen - bis dahin gelten wieder die Werte der Wohngeldtabelle als Angemessenheitsgrenze).

- In einem dritten Schritt ist nach der sogenannten **Produkttheorie** zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist. Dazu ist ein **Quadratmeterpreis** für Wohnungen einfachen Standards zu ermitteln, der dann mit den zugestandenen Quadratmetern (angemessene Wohnungsgröße) zu multiplizieren ist, um so die jeweils angemessene Miete feststellen zu können (siehe auch **ANHANG II**).

Um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb eines Vergleichsraums zu gewährleisten, muss die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines überprüfbaren **schlüssigen Konzepts** erfolgen. Dabei muss nicht - aber kann - auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abgestellt werden (vgl. Urteil des BSG vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R und BSG-Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R). Entscheidend ist, dass den Feststellungen ein Konzept zu Grunde liegt, dessen Ergebnisse schlüssig sind (im Sinne der Überprüfbarkeit) und aufgrund dessen die Begrenzung der tatsächlichen Wohnkosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar ist.

Schlüssig ist ein Konzept laut BSG, wenn die dem Konzept zugrunde liegende Datenerhebung folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Erhebung der Daten darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgen. Eine Fokussierung auf einzelne Stadtteile ist nicht zulässig, um der Entwicklung marginalisierter Quartiere („Ghettobildung“) vorzubeugen.
- Es muss eine nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung vorliegen, z.B.: welche Art von Wohnungen, Standard der Wohnungen, Brutto- oder Nettomieten (Vergleichbarkeit) und Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Es muss ersichtlich sein, über welchen Zeitraum der Wohnungsmarkt beobachtet wurde.
- Die Art und Weise der Datenerhebung muss festgelegt sein, unter Benennung der Erkenntnisquellen (z.B. Mietspiegel).
- Der Umfang der einbezogenen Daten muss repräsentativ sein.
- Die Datenerhebung muss valide sein.
- Die Auswertung der erhobenen Daten muss anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätzen entsprechen.
- Es muss Angaben zu den aus dem erhobenen Datenmaterial gegebenenfalls gezogenen Schlüssen geben (betr. Spannoberwert, Kappungsgrenzen etc.).

Situation in Bielefeld

Für die Stadt Bielefeld liegt ein aktueller Mietspiegel für das Jahr 2018 vor. Dieser wurde vom Bauamt der Stadt in Kooperation mit verschiedenen Akteuren und Interessensgruppen am Wohnungsmarkt erstellt und von der Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH laut eigener Angaben nach wissenschaftlichen Grundsätzen erhoben.

Soweit dies zutrifft, gingen wir davon aus, dass die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten auf dieser Grundlage möglich ist (siehe auch unsere Expertise *Zur Ermittlung angemessener Wohnkosten (KdU) für Grundsicherungs- und Sozialhilfebezieher anhand des Bielefelder Mietspiegels 2018* von Mai 2018), da die meisten vom BSG diesbezüglich geforderten Schritte bereits in den 2018 geltenden Richtlinien zur angemessenen KdU berücksichtigt wurden:

- Im ersten Schritt ist die abstrakt angemessene **Wohnungsgröße** bezogen auf die maßgebliche Wohnfläche nach Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW bestimmt
- Im zweiten Schritt ist der **Vergleichsraum** durch die Einbeziehung des gesamten Stadtgebietes auf einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung (nicht nur Orts- oder Stadtteile) festgelegt, da die Richtlinien sich hier auf den Mietspiegel als Grundlage beziehen, der wiederum für das gesamte Stadtgebiet erhoben wird.
- Im dritten Schritt wird die **Produkttheorie** angewendet, um zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für die jeweiligen Wohnungen aufzuwenden ist.

Lediglich die Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises (der nach der Produkttheorie mit den angemessenen Wohnungsgrößen multipliziert werden muss) war in Bielefeld fehlerhaft, da eine Anpassung an die Werte des alle zwei Jahre neu erstellten Mietspiegels seit 2005 (!) nicht mehr erfolgt ist.

Damit fehlte es an der von Rechtsprechung geforderten *Aktualität der Datengrundlage*:

„Mietobergrenzen“ müssen im **zweijährigen Turnus** überprüft werden (BSG, Urteil vom **12.12.2017 - B 4 AS 33/16 R**). Schlüssige Konzepte erfordern aktuelle Basisdaten (SG Dortmund vom 17.03.2017 - S 19 AS 4276/15); eine einfache Fortschreibung von Daten, die irgendwann einmal erhoben wurden, führt zur Unschlüssigkeit des Konzeptes (vgl. SG Augsburg, Entscheidung vom 15.6.2016 - S 11 AS 92/16).

In Bielefeld könnte also für ein - dann schlüssiges - Konzept auf die Ergebnisse des Mietspiegels 2018 zurückgegriffen werden - sofern die diesem zugrunde liegende Datenerhebung den vom BSG definierten Kriterien entspricht.

Um ein schlüssiges Konzept auch „gerichtsfest“ darstellen zu können, bedarf es allerdings detaillierterer Angaben, die nachvollziehbar darlegen, inwieweit der aktuelle Mietspiegel den vorgenannten Kriterien gerecht wird.

Für den Aspekt der Verfügbarkeit der Wohnungen wäre beispielsweise eine Angabe über den Wohnungsbestand in Bielefeld, der unter die neu definierte „Mietobergrenze“ fallen würde, notwendig.

Hier kann die Stadt Bielefeld durchaus auf ausreichendes Datenmaterial zurückgreifen, da neben dem Mietspiegel 2018 auch der ausführliche Wohnungsmarktbericht 2017 zur Verfügung steht, der ebenfalls eine Fülle an Beobachtungen und Daten für ein schlüssiges Konzept enthält.

Viele Kommunen und Städte entscheiden sich bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts dazu, eine **externe Firma** zu beauftragen, die sich darauf spezialisiert hat, solche Konzepte zu erstellen. Dies ist mit hohen Kosten verbunden, garantiert jedoch keineswegs, dass diese Konzepte dann auch vor Gericht Bestand haben.

Unser Eindruck ist eher der gegenteilige: Wenn man die Konzepte von den gängigsten Anbietern wie beispielsweise *Analyse + Konzepte GmbH* nebeneinanderlegt und vergleicht, so gewinnt man den Eindruck, dass die Konzepte vor allem mit Hilfe von Textbausteinen erstellt wurden, welche dann noch etwas angepasst wurden. Auch die Art und Weise der Datenerhebung wird von der Rechtsanwältin Monika Sehmsdorf in einer Expertise als „[...] willkürlich und vor allem unwissenschaftlich [...]“ bezeichnet, „[...] ein Konzept auf dieser Basis widerspricht den Vorgaben des BSG.“¹

Die formelhafte Bearbeitung und Erstellung eines Konzepts, welches schlüssig darlegen soll, welche Wohnkosten vor Ort als angemessen zu betrachten sind, ist als unzulänglich zu betrachten und kann weder im Interesse der Kommune noch der Betroffenen sein.

Daher ist abzuwägen, ob es sich tatsächlich lohnt, einen externen Anbieter für die Erstellung zu beauftragen oder ob es nicht weitaus sinnvoller und kostengünstiger ist, bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes auf die Potentiale und Akteur*innen vor Ort zu setzen. Für Bielefeld bot sich dies allein schon deshalb an, weil im Zuge der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes 2017 und des Mietspiegels 2018 genügend valides Datenmaterial vorliegen dürfte.

Allerdings bedürfen einige Aspekte des Bielefelder **Mietspiegels** 2018 der kritischen Überprüfung (siehe auch **ANHANG III**). So ist nicht nachvollziehbar, weshalb Wohnlagen, die in den Mietspiegeln bis 2016 als „normal“ eingestuft wurden, ohne ersichtliche Änderung der Umstände, sondern allein durch die Einbeziehung der Wohnlagenkarte in den Mietspiegel 2018 nun als „gut“ bezeichnet werden.

Dies führte - wie beispielsweise im Stadtteil Wellensiek bei den Wohnungen der Vonovia SE zu beobachten - zu einer Mietpreiserhöhung durch die Vermieter*innen, ohne dass es eine substantielle Verbesserung der Wohnumstände für die Mieter gab (siehe u.a. Berichterstattung Neue Westfälische Bielefeld vom 9.6.2018).

¹ siehe Sehmsdorf, Keine schlüssigen Konzepte durch Analyse + Konzepte, 4.6.2015, URL <https://tacheles-sozialhilfe.de/startseite/aktuelles/d/n/1844/>.

Es ist uns auch klar, dass allein durch die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes und die Anhebung der Angemessenheitsgrenze die grundlegende Problematik des Wohnungsmangels nicht gelöst wird, da hierdurch keine neuen Wohneinheiten entstehen.

Den Bau sozialen Wohnraums jedoch ausschließlich über die Vergabe von günstigen Wohnbauförderungen an private Vermieter bzw. Wohnungsbaugesellschaften zu steuern, sehen wir als falschen Weg (s.a. unser Papier *Entwicklung der Wohnkosten und die Auswirkung auf Armut in Bielefeld* vom Juni 2018). Zwar bieten Akteure wie die Vonovia SE - welche mit 270 energetischen Sanierungen (für lediglich 80 der sanierten Wohnungen wurde eine Mietpreis- und Belegungsbindung geschaffen) mit Förderung der Stadt im Jahr 2017 massiv von deren Wohnbauförderung profitierte - Mietwohnungen an. Aber wenige bis gar keine dieser Mietwohnungen sind für Sozialleistungsbezieher*innen tatsächlich anmietbar. Auch dieses Problem gilt es weiter zu bearbeiten.

Es gibt eine massive Not bezüglich der Wohnkosten auf Seiten der Mieter*innen und der Sozialleistungsberechtigten, die ein Ausmaß angenommen hat, das in dieser Form nicht hingenommen werden kann: Im Jahr 2017 wurden etwa 3,6 Mill. Euro tatsächlich gezahlter Wohnkosten der rund 30.000 Hartz-IV-Berechtigten vom Jobcenter Bielefeld nicht übernommen².

Daher ist das zeitnahe und entschlossene Gegensteuern gegen diese Entwicklungen als alternativlos anzusehen.

Anmerkung:

Die Stadt Bielefeld ist unseren Vorschlägen nicht gefolgt und hat im Herbst 2018 der Firma F + B den Auftrag gegeben, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Herausgekommen sind dabei angemessene Höchstmieten, die in etwa den Mieten der Wohngeldtabelle zzgl. 10 % entsprechen – also Mieten, die die Stadt auch ohne ein schlüssiges Konzept hätte übernehmen müssen (siehe dazu **ANHANG IV**).

Das Gutachten findet sich auf unserer Internetseite <http://widerspruch-sozialberatung.de/dat/aktuelles.html>)

² - siehe u.a. Statistik der Arbeitsagentur, Download zu JC Bielefeld, Dez. 2017:

https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396®ionId=31704®ion=Bielefeld%2C+Stadt%2C+JC&year_month=201712&year_month.GROUP=1&search=Suchen

- im gesamten Bundesgebiet waren es 627 Mill. Euro:

<http://www.o-ton-arbeitsmarkt.de/o-ton-news/die-unterdeckung-waechst-hartz-iv-empfaenger-zahlen-bei-wohnen-627-millionen-euro-drauf>

ANHANG I**Wohngeldtabelle****Höchstbeträge für Miete / Wohnkosten nach dem Wohngeldgesetz**

(§ 12 WoGG)

Stand: 1.1 2016

In den Höchstbeträgen der zuschußfähigen Miete sind Betriebskosten (ohne Heizkosten) enthalten. Für BIELEFELD gilt die Mietstufe **III**.

Wenn Kommunen kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung angemessener Mieten haben, gelten die Preise der rechten Spalte als angemessen [BSG, u.a. Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R].

Anzahl der zu berücksichtigten Haushaltsmitglieder	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	zuschußfähige Miete Höchstbetrag in €	+ 10 % Zuschlag in €
1	I	312	343
	II	351	386
	III	390	429
	IV	434	477
	V	482	530
	VI	522	574
2	I	378	415
	II	425	466
	III	473	520
	IV	526	578
	V	584	642
	VI	633	696
3	I	450	495
	II	506	556
	III	563	619
	IV	626	687
	V	695	764
	VI	753	828
4	I	525	577
	II	591	650
	III	656	721
	IV	730	803
	V	811	892
	VI	879	966
5	I	600	660
	II	675	742
	III	750	825
	IV	834	917
	V	927	1019
	VI	1004	1104
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	I	71	78
	II	81	89
	III	91	100
	IV	101	111
	V	111	108
	VI	126	139

ANHANG II

Angemessene Wohnungsgrößen + Produktheorie

Für die angemessene Miete ist nicht nur der angemessene m²-Preis entscheidend, sondern auch die **Wohnungsgröße**. Für die angemessene Größe gelten folgende Richtwerte:

Richtwerte für angemessene Wohnungsgrößen**		
Personen im Haushalt	m ²	Wohnräume
Alleinstehende	45 - 50	
2 Personen	60 - 65	bzw. 2 Wohnräume
3 Personen	75 - 80	bzw. 3 Wohnräume
4 Personen	85 - 95	bzw. 4 Wohnräume
jede weitere Person	15	

** Die Richtwerte orientieren sich am Wohnungsbindungsgesetz, das für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus maßgebend ist. Die Gemeinden müssen sich bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße an die jeweiligen landesrechtlichen Ausführungsvorschriften zur Wohnraumförderung halten [BSG Urteil vom 19.2.09 B 4 AS 30/08]. Daher sind die angemessenen Wohnungsgrößen von Bundesland zu Bundesland etwas unterschiedlich. In **NRW** gelten seit 2010 die in der Tabelle **fett** gedruckten m²-Wohnungsgrößen.

Personen, die aufgrund besonderer Umstände mehr Wohnraum benötigen - z.B. Schwangere, Alleinerziehende mit Schulkind(ern), behinderte Personen (Rollstuhlfahrer, Blinde) oder weil sich Kinder wegen einer Besuchsregelung regelmäßig bei ihnen aufhalten - soll individuell ein zusätzlicher Wohnraumbedarf berücksichtigt werden [BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R]. Das kann zum Beispiel ein extra Raum von etwa 10-15 m² sein, in dem ein Schulkind ungestört allein seine Hausaufgaben machen kann, wenn ansonsten dafür in der Wohnung kein Platz vorhanden ist.

Um die angemessene Miete zu ermitteln, wird die angemessene Wohnfläche mit dem örtlich angemessenen m²-Preis multipliziert.

In **BIELEFELD** z.B. gilt als Kaltmiete für 2 Personen ein m²-Preis von 7,92 € als angemessen (5,92 € Grundmiete + 2,- € Nebenkosten). So darf eine 65 m² große Wohnung für 2 Personen 515 € kosten (65 m² x 7,92 € = 514,80 € angemessene Miete).

Wenn aber die Größe der Wohnung oder der m²-Preis abweichen - also unangemessen sind - muß die sogenannte **Produktheorie** angewendet werden, [BSG, Urteil vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R]. Dabei ist entscheidend, daß das Produkt von angemessener Wohnfläche und von angemessenem Quadratmeterpreis im Ergebnis stimmt.

Es ist also grundsätzlich in Ordnung, wenn die Wohnfläche zu groß oder der Quadratmeterpreis höher als „erlaubt“ sind, solange die Kosten insgesamt im angemessenen Bereich bleiben.

Beispiel (BIELEFELD - Stand Jan. 2019):

Waltraut Wohnlich ist alleinerziehend und erhält für sich und ihren 4-jährigen Sohn Willi Hartz IV. Ihr Vermieter kündigt wegen Eigenbedarf, so daß sie eine neue Wohnung suchen muß. Auf dem Amt in BIELEFELD wird ihr erklärt, daß die neue Wohnung für 2 Personen 65 m² groß sein und der m²-Preis 7,92 € (ohne Heizkosten) betragen darf. Die Kaltmiete darf also maximal 515 € (65 x 7,92 €) kosten. Hinzu kommen die Kosten für Heizung und Warmwasser.

Möglichkeit a):

Waltraut Wohnlich findet eine Wohnung, die zwar nur 54 m² groß ist, dafür allerdings in der Nähe des Kindergartens von Willi liegt. Die Wohnung ist also kleiner als sie sein dürfte, aber der m²-Preis ist mit 9,50 € höher als die vorgegebenen 7,92 €. Die Kaltmiete beträgt also 513 € (9,50 x 54). Da die zulässige Höchstmiete von 515 € jedoch nicht überschritten wird, ist die Wohnung dennoch angemessen.

Möglichkeit b):

Waltraut Wohnlich findet eine Wohnung, die 70 m² groß ist. Die Wohnung ist größer als sie sein dürfte, aber dafür hat Willi ein schönes großes Kinderzimmer. Der m²-Preis liegt mit 7,30 € deutlich unter den vorgegebenen 7,92 €. Die Kaltmiete beträgt also 511 € (7,30 x 70). Auch hier wird die angemessene Höchstmiete von 515 € nicht überschritten.

Beachte: Für Personen, die in einer **Wohngemeinschaft** wohnen, gilt die Höchstmiete für eine Einzelperson als angemessen [BSG, Urteil vom 18.6.2008, Az. B 14/11b AS 61/06 R].

Gleiches gilt für eine alleinerziehende Person, die mit Kind/ern, welche/s nicht Hartz-IV-bedürftig ist/sind, in einem Haushalt lebt [BSG, Urteil vom 25.4.2018, Az. B 14 AS 14/17 R] - siehe auch **ANHANG V**

ANHANG III

Zum Thema „Mietspiegel“

Mietpreistreiber

Der Bielefelder Mietspiegel und die Wohnlagenkarte stehen in der Kritik.

Die wohnungspolitischen Instrumente hinterfragt Hans-Georg Pütz

„ [...] Der Mietspiegel ist nicht so neutral wie sein Ruf. Die meisten nehmen an, dass die Werte ein getreues Abbild der Marktlage vor Ort sind. Aber auf dem Markt herrscht Goldgräberstimmung mit den entsprechenden Folgen:

Laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld sind die Mieten im Bestand seit dem Jahr 2010 um 20 % gestiegen, die Neubaumieten sogar um 37 %. Da wundert es nicht, dass auch die Werte des neuen Mietspiegels im Vergleich zum alten aus dem Jahr 2016 über alle Bauklassen zwischen 6 bis 25 % gestiegen sind.

Die Marktlage ist dafür aber nicht allein verantwortlich, sondern vielmehr der Mietspiegel selbst.

Denn der berücksichtigt nicht etwa alle Mieten, sondern nur Mieten von in den vergangenen vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen, die in der Regel höher sind als die von Altverträgen. Der Mietspiegel wird so zu einem Mietsteigerungsinstrument der Vermieter.

Für die Beschränkung der Berechnungsgrundlage auf vier Jahre sorgte Anfang der 80er Jahre die schwarz-gelbe Bundesregierung. Sie räumte damals unverblümt ein, dass es ihr darum geht, »eine stärker marktorientierte Anpassung der Mieten zu erreichen«.

Der Mietspiegel ist aber nicht nur eine Frage des Marktes, sondern auch eine soziale Frage. Das stellte das Bundesverfassungsgericht wiederholt fest und machte unter anderem 1993 klar, dass der Mietspiegel die Aufgabe habe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten. Natürlich ist es einem Vermieter aufgrund des derzeit knappen Wohnungsangebotes möglich und höchst attraktiv, eine hohe Miete zu erzielen. Ein Freifahrtschein ist das aber eben nicht. Der Reibach hat Grenzen, weil das Wohnen eben auch eine große soziale Bedeutung hat.

Daher plädiert der Geschäftsführer des Mieterbund in OWL, Ralf Brodda, dafür, »in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten freifinanzierter Wohnungen einzubeziehen, die in den vergangenen **zehn Jahren** vereinbart wurden.

Das hätte preisdämpfende Wirkung, da sich die hochpreisigen Neuabschlüsse nicht unmittelbar auf bestehende Mietverhältnisse auswirken würden«. Das wäre gerechter. Trotzdem hat sich für diesen Vorschlag in den letzten 35 Jahren keine politische Mehrheit gefunden. Und es ist auch keine in Sicht. [...]“

Aus: Viertel - Zeitung für Stadteilkultur und mehr , Nr. 38, Bielefeld, Nov. 2018

<http://www.die-viertel.de/index.php/start.html>

Siehe zum Thema auch das Video *Die Anstalt - Politsatire* vom 23.Okt. 2018

<https://www.zdf.de/comedy/die-anstalt/die-anstalt-vom-23-oktober-2018-100.html> (Download bis 22.10.2019 verfügbar)

ANHANG IV

Angemessene Wohnkosten in Bielefeld seit dem 1.1.2019

Nachdem die Firma F+B im Auftrag der Stadt im Dezember 2018 ein schlüssiges Konzept für Bielefeld vorgelegt hat, wurden die angemessenen Wohnkosten in Bielefeld zum 1.1.2019 angehoben - in etwa auf das Niveau der Wohngeldtabelle zzgl. 10 %. (Papiere dazu auf unserer Internetseite

<http://widerspruch-sozialberatung.de/dat/aktuelles.html>)

Die sich daraus ergebenden Werte haben wir in der beigefügten **Tabelle** dargestellt.

Angemessene Wohnkosten in BIELEFELD

nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Die Wohnkosten gelten als angemessen, wenn die Preise der **Kaltmiete** (das ist die Grundmiete mit Nebenkosten, aber *ohne* Heizkosten) nicht überschritten werden. Will sagen: auch wenn die Grundmiete etwas höher ist als erlaubt, kann eine Wohnung als angemessen gelten, sofern die „kalten“ Nebenkosten so niedrig sind, dass der Kaltmietpreis nicht überschritten wird.

Dabei ist zu **beachten**, dass **Nebenkosten-Nachforderungen** aus den jährlichen Nebenkostenabrechnungen der Vermieter zu Schwierigkeiten führen können, wenn bei der Abrechnung die Kaltmiete - auf's Jahr gerechnet - überschritten wird. Dann kann, wenn die sog. Wirtschaftlichkeitsgrenze⁴⁾ überschritten wird, eine Umzugsaufforderung erfolgen.

Tabelle								zum Vergleich	
Stand: 1. Januar 2019									
		Grundmiete ¹⁾		Nebenkosten	<u>Kaltmiete</u> ²⁾		+ 10 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB II + Ausnahmen]	+ 15 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB XII]	Wohngeldtabelle Stufe III + 10 %
Haushalt mit ...	m ²	Preis pro m ²		Preis pro m ²	Preis pro m ²				
1 Person	50	6,45 €	322,50 €	2,15 €	8,60 €	430,00 €	473,00 €	494,50 €	429 €
2 Personen ³⁾	65	5,92 €	384,80 €	2,00 €	7,92 €	515,00 €	566,50 €	592,25 €	520 €
3 Personen	80	5,64 €	451,20 €	2,01 €	7,65 €	612,00 €	673,20 €	703,80 €	619 €
4 Personen	95	5,71 €	542,45 €	2,02 €	7,73 €	734,35 €	807,79 €	844,50 €	721 €
5 Personen	110	5,89 €	647,90 €	1,93 €	7,82 €	860,20 €	946,22 €	989,23 €	825 €
6 Personen	125	6,11 €	763,75 €	1,52 €	7,63 €	953,75 €	1.049,13 €	1.096,81 €	925 €
jede weitere Person	15	6,11 €	91,65 €	1,52 €	7,63 €	114,45 €	125,90 €	131,62 €	100 €

¹⁾ **Grundmiete** = Miete ohne Nebenkosten und ohne Heizkosten (wird auch „Netto-Kaltmiete“ genannt)

²⁾ **Kaltmiete** = Miete mit Nebenkosten [ca. 2,- €/m²], aber ohne Heizkosten [ca. 1,- €/m²] (wird auch „Brutto-Kaltmiete“ genannt)

³⁾ Für **Alleinerziehende mit Schulkind** 10 m² mehr (bei einem Schulkind also 444,- € Grundmiete / 594,- € Kaltmiete)

⁴⁾ Sog. **Wirtschaftlichkeitsgrenze**, d.h. ein **Umzug** darf erst verlangt werden, wenn die Kaltmiete um mehr als 10 % (bei Hartz IV-Bezug) bzw. um 15 % (bei SGB XII-Bezug und bei Personen, die einen Mehrbedarf für Krankenkost erhalten) überschritten wird.

Der **10 % - Zuschlag** gilt auch in **Ausnahmefällen** - z.B. bei (drohender) Wohnungslosigkeit, Auszug aus Frauenhaus o.ä..

Bei sogenannten „gemischten Bedarfsgemeinschaften“ (z.B. Ehefrau bezieht Hartz IV, Ehemann Sozialhilfe) gilt der günstigere Zuschlag von 15 %.

ANHANG V

Zu Umzugsaufforderung + Wirtschaftlichkeitsgrenze

Wenn die durch ein „Schlüssiges Konzept“ ermittelte Kaltmiete (Miete ohne Heizkosten) überschritten wird, kann durch das Jobcenter eine **Umzugsaufforderung** erfolgen. Dabei ist jedoch die sogenannte **Wirtschaftlichkeitsgrenze** zu beachten; d.h. ein Umzug darf erst verlangt werden, wenn die durch einen Umzug entstehenden Kosten (Mietkaution, Umzugskosten, doppelte Mietzahlung) nicht höher sind, als die die angemessene Höchstmiete übersteigenden Wohnkosten in 3 Jahren betragen würden - ein Umzug also nicht unwirtschaftlich ist.

Nach den KdU-Richtlinien in Bielefeld wird diese Wirtschaftlichkeitsgrenze pauschal ermittelt: ein Umzug wird verlangt, wenn die Kaltmiete um mehr als 10 % [bei Hartz IV-Bezug] bzw. um 15 % [bei SGB XII-Bezug] überschritten wird.

Da die gesetzlichen Vorschriften [§§ 22 SGB II und § 35 SGB XII] eine Kostensenkung jedoch erst verlangen, wenn die Wohnkosten im **Einzelfall** unangemessen sind, ist eine pauschale Festlegung der Wirtschaftlichkeitsgrenze zwar in der Praxis einfacher zu handhaben, aber rechtlich nicht korrekt.

Vielmehr muss eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Einzelfall erstellt werden - wie das umseitige **Beispiel** eines Berliner Jobcenters zeigt.

Allerdings ist auch diese Berechnung nicht korrekt, da das Jobcenter die Vorgaben des BSG-Urteils vom 25.4.2018 [Az. B 14 AS 14/17 R] missachtet. Danach dürfen in die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten nur die Wohnkosten der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder einfließen - nicht die aller anderen Haushaltsmitglieder.

Beispiel:

Eine alleinerziehende Mutter ohne Einkommen lebt mit ihrer 17-jährigen Tochter in einem Haushalt. Die Tochter macht eine Ausbildung und erhält soviel Ausbildungsgeld, dass sie kein Hartz IV mehr bekommt. Die Tochter ist also nicht „bedürftig“ und gehört daher laut § 7 Abs. 3 Nr. 2 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft. Die Bedarfsgemeinschaft besteht also nur aus der Mutter und für diese eine Person gelten die Wohnkosten für eine Einzelperson als angemessen - nicht die Höchstmiete für einen Zweipersonenhaushalt, die in der Regel niedriger ist.

Kopfdaten	
Bearbeitungsstand	KdU angemessen
BG Nummer	
Nachname	
Prüfstatus	

BG Mitglieder	1		
Haushaltsmitglieder neben der BG:	1		
Haushaltsmitglieder inkl. BG Mitglieder:	2		
Grundmiete - für gesamte HG/BG	883,93 €	anteil HG/BG	441,97 €
Betriebskosten für gesamte HG/BG	118,00 €	anteil HG/BG	59,00 €
Heizkosten für gesamte HG/BG	87,00 €	anteil HG/BG	43,50 €
Heizungsart:	Fernwärme	Warmwasser	
Erfolgt die WW - Aufbereitung zentral?	Ja	0,00 €	
Beheizbare Gebäudefläche in m²	501 - 1000		
Sozialer Wohnungsbau	nein		
Erhöhungstatbestand?	nein		
Kummulierungsbeträge			

Auswertung

Angemessenheitsprüfung Bruttokaltmiete		Angemessenheitsprüfung Heizkosten	
angemessene Kosten	404,00 €	angemessene Heizkosten	84,00 €
tatsächliche Kosten:	500,97 €	tatsächliche Kosten:	43,50 €
Differenz:	-96,97 €	Differenz	40,50 €
Bruttokaltmiete ist unangemessen		Heizkosten angemessen	
Bruttokaltmiete auf angemessene Kosten:		Heizkosten indiv. angemessen:	nein
Bruttowarmmiete			
angemessene Kosten:	489,00 €		
tatsächliche Kosten:	544,47 €		
Einsparung:	56,46 €		
Bruttowarmmiete ist unangemessen			

Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	36 Monate	Umzug in Eigenregie:	Ja	
Angemessene Gesamtaufwendungen inkl. 10%		doppelte Miete für einen Monat		544,47 €
Umzugsvermeidungszuschlag	528,00 €	Mietkaution - 3 Kaltmieten		969,00 €
Angemessene Kosten 36 Mo:	19.008,00 €	Umzugskosten bei Eigenregie des Umzugs		200,00 €
Tatsächliche Kosten 36 Mo:	19.600,74 €	Zu erwartende Aufwendungen für JC bei Umzug		1.713,47 €
	592,74 €			
abzgl. zu erwartende Aufwend.:	-1.713,47 €			
Einsparung	-1.120,73 €			

Angemessenheitsprüfungsresultat

keine Senkung wegen Unwirtschaftlichkeit

	Verzicht auf Umzug wegen Wirtschaftlichkeit
Einleitung Kostensenkungsverfahrens	0
Realisierung der Kostensenkung durch	0

Einzelfallentscheidung:

Bundessozialgericht



BUNDESSOZIALGERICHT - Pressestelle -
 Graf-Bernadotte-Platz 5, 34119 Kassel
 Tel. (0561) 3107-1, Durchwahl -460, Fax -474
 e-mail: pressestelle@bsg.bund.de
 Internet: <http://www.bundessozialgericht.de>

Kassel, den 30. Januar 2019

Terminbericht Nr. 2/19 (zur Terminvorschau Nr. 2/19)

Der 14. Senat des Bundessozialgerichts berichtet über seine Sitzung vom 30. Januar 2019.

Umstritten in den Verfahren war insbesondere die Höhe des von den beklagten Jobcentern anzuerkennenden Bedarfs für die Unterkunft nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II. Der Senat hat die bisherige Rechtsprechung des BSG zu diesem Bedarf unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung wie folgt zusammengefasst und konkretisiert:

Die Ermittlung der Grenze für die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft, bestehend aus Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten, für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung hat in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen.

Der **Vergleichsraum** ist der Raum, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Im Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters kann es mehr als einen Vergleichsraum geben (vgl § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II).

Das schlüssige Konzept soll die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen. Schlüssig ist ein Konzept, wenn es neben rechtlichen auch bestimmte methodische Voraussetzungen erfüllt und nachvollziehbar ist. Dies erfordert bei Methodenvielfalt insbesondere

- eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard,
 - Angaben über die Art und Weise der Datenerhebung,
 - Angaben über den Zeitraum, auf den sich die Datenerhebung bezieht,
 - Repräsentativität und Validität der Datenerhebung,
 - Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung,
 - Vermeidung von "Brennpunkten" durch soziale Segregation,
 - eine Begründung, in der die Ermittlung der Angemessenheitswerte aus den Daten dargelegt wird
- (vgl auch § 22a Abs 3, § 22b Abs 1, 2, § 22c Abs 1 SGB II).

Ausgehend von diesen Voraussetzungen kann es verschiedene Methoden geben, um ein schlüssiges Konzept zu erstellen und den damit unmittelbar zusammenhängenden Vergleichsraum oder ggf mehrere Vergleichsräume zu bilden.

Nicht zulässig ist es jedoch, wenn ein Jobcenter, das den gesamten Landkreis als einen Vergleichsraum ansieht, innerhalb dieses Vergleichsraums die Städte und Gemeinden in mehrere Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen aufteilt. Denn für diese Aufteilung gibt es keine rechtliche Begründung, insbesondere können durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen die Voraussetzungen für die Bildung und die Rechtsfolgen eines

Vergleichsraums nicht geändert werden. Zudem mangelt es in den vorliegenden Verfahren für die einzelnen Wohnungsmarkttypen an einer sie rechtfertigenden sachlichen Herleitung.

Da das entscheidende Tatbestandsmerkmal „Angemessenheit“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, sind die Bildung des Vergleichsraums und die Erstellung des schlüssigen Konzepts des Jobcenters gerichtlich voll überprüfbar.

Auf eine entsprechende Klage hin ist es Aufgabe des Gerichts, die Rechtmäßigkeit der vom Jobcenter ermittelten Angemessenheitsgrenze zu überprüfen. Ist diese rechtlich zu beanstanden, so ist dem jeweiligen Jobcenter zunächst Gelegenheit zu geben, die Beanstandungen durch Stellungnahmen, ggf nach weiteren Ermittlungen, auszuräumen.

Ist dies nicht möglich, ist das Gericht zur Herstellung der Spruchreife der Sache nicht befugt, seinerseits - ggf mit Hilfe von Sachverständigen - eine eigene Vergleichsraumbildung vorzunehmen oder ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Die Bildung des Vergleichsraums kann nicht von der Erstellung des Konzepts getrennt werden, einschließlich der anzuwendenden Methode. Das Gericht hat zur Herstellung der Spruchreife, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, auf diesen zurückgreifen. Andernfalls sind mangels in rechtlich zulässiger Weise bestimmter Angemessenheitsgrenze die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft diesem Bedarf zugrunde zu legen, begrenzt durch die Werte nach dem WoGG plus einen Zuschlag von 10%.

Verfahrensrechtlich ist darauf hinzuweisen, dass auch hinsichtlich der anzuerkennenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung ein Grundurteil im Höhenstreit zulässig ist.

Ausgehend von diesen Grundsätzen sind die einzelnen Verfahren wie folgt entschieden worden:

1) 09:30 Uhr - B 14 AS 41/18 R - E.B. ./ Jobcenter Kreis Segeberg

Vorinstanzen:

Sozialgericht Lübeck - S 40 AS 346/13, 23.10.2013

Schleswig-Holsteinisches Landessozialgericht - L 3 AS 198/13, 15.12.2017

Das Urteil des LSG ist aufgehoben worden, weil das LSG die Entscheidung des beklagten Jobcenters als rechtmäßig angesehen hat, das gesamte Kreisgebiet als einen einheitlichen Vergleichsraum zugrunde zu legen, aber in fünf Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete zu untergliedern.

Die Sache ist zurückverwiesen worden, damit das LSG dem Beklagten Gelegenheit geben kann, Nachermittlungen zur Vergleichsraumbildung und Erstellung eines schlüssigen Konzepts vorzulegen.

2) 10.30 Uhr - B 14 AS 12/18 R - 1. U. S., 2. K. S. ./ Jobcenter Landkreis Harz

Vorinstanzen:

Sozialgericht Magdeburg - S 15 AS 1543/14, 10.02.2017

Landessozialgericht Sachsen-Anhalt - L 5 AS 201/17, 31.01.2018

Die Revision der Klägerin zu 2 gegen das Urteil des LSG ist zurückgewiesen worden, weil ihre Klagen unzulässig sind, da die Klageschriften nur im Namen der Klägerin zu 1 verfasst waren und keinen Hinweis auf die Klägerin zu 2 enthielten.

Im Übrigen ist das Urteil des LSG aufgehoben und die Sache zurückverwiesen worden. Das LSG war nicht befugt, die Vergleichsraumbildung des beklagten Jobcenters durch eine eigene

Vergleichsraumbildung zu ersetzen. Gegen die Rechtmäßigkeit der Vergleichsraumbildung des Beklagten und die von ihm festgesetzten Angemessenheitsgrenzen sprechen die Unterteilung des Vergleichsraums in fünf Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete. Diese Mängel bei der Bildung des Vergleichsraums wirken sich auch auf den anzuerkennenden Bedarf für die Heizung aus. Im wiedereröffneten Berufungsverfahren hat das LSG dem Beklagten Gelegenheit zu geben, Nachermittlungen zur Vergleichsraumbildung und Erstellung eines schlüssigen Konzepts vorzulegen.

- 3) 11.00 Uhr - B 14 AS 10/18 R - 1. A. G., 2. S. G. ./ Jobcenter Landkreis Harz

Vorinstanzen:

Sozialgericht Magdeburg - S 15 AS 1369/12, 08.08.2014

Landessozialgericht Sachsen-Anhalt - L 5 AS 547/16, 11.05.2017

Das Urteil des LSG ist aufgehoben und die Sache aus den in den Parallelverfahren genannten Gründen zurückverwiesen worden.

Im Übrigen wird das LSG Feststellungen zu Angemessenheitsgrenzen im Umzugszeitpunkt zu treffen haben (vgl BSG vom 29.4.2015 - B 14 AS 6/14 R - BSGE 119, 1 = SozR 4-4200 § 22 Nr 84).

- 4) 11.30 Uhr - B 14 AS 11/18 R - 1. S. P., 2. R. P. ./ Jobcenter Salzlandkreis

Vorinstanzen:

Sozialgericht Magdeburg - S 15 AS 2495/11, 25.10.2013

Landessozialgericht Sachsen-Anhalt - L 5 AS 1038/13, 13.09.2017

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des LSG ist zurückgewiesen worden.

Unbeschadet der Vergleichsraumbildung kann die vom beklagten Jobcenter vorgenommene Kostensenkung im Jahr 2011 nicht durch die Rückschreibung eines erst im Jahr 2012 aufgestellten Konzepts gerechtfertigt werden. Zum Zeitpunkt der Kostensenkung konnten sich die Kläger im durchzuführenden Dialog über die Kostensenkungsaufforderung des Beklagten noch nicht mit diesem über dessen Konzept aus 2012 auseinandersetzen.

- 5) 12.00 Uhr - B 14 AS 24/18 R - A. Z. ./ Jobcenter Börde

Vorinstanzen:

Sozialgericht Magdeburg - S 7 AS 1304/14, 02.05.2017

Landessozialgericht Sachsen-Anhalt - L 5 AS 408/17, 24.04.2018

Das Urteil des LSG ist aufgehoben und die Sache zurückverwiesen worden.

Das LSG war nicht befugt, die Vergleichsraumbildung des beklagten Jobcenters durch eine eigene Vergleichsraumbildung zu ersetzen. Gegen die Rechtmäßigkeit der Vergleichsraumbildung seitens des Beklagten und die von ihm festgesetzten Angemessenheitsgrenzen sprechen die Unterteilung des Vergleichsraums in Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete. Im wiedereröffneten Berufungsverfahren hat das LSG dem Beklagten Gelegenheit zu geben, Nachermittlungen zur Vergleichsraumbildung und Erstellung eines schlüssigen Konzepts vorzulegen.

6) 13.15 Uhr - B 14 AS 27/18 R - B. O. ./.. Jobcenter Landkreis Nienburg

Vorinstanz:

Sozialgericht Hannover - S 46 AS 3614/16, 20.02.2018

Der Prozessbevollmächtigte des beklagten Jobcenters hat die Sprungrevision zurückgenommen.