

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

14.109

Dienststelle/Aktenzeichen

Fachbereich Bildung und Soziales
420.00

Datum

11.03.2014

Beratungsfolge	öff	nicht öff.	Sitzungstermin	TOP
Sozialausschuss	X		02.04.2014	3

Betreff

„Gutachten über die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII ("Schlüssiges Konzept") für den Stadtkreis Baden-Baden“
Vorstellung des Gutachtens durch das InWis-Institut und Darstellung der kommunalen Auswirkungen

Beschlussvorschlag

Der Sozialausschuss nimmt die Vorstellung des Gutachtens und Schlussfolgerungen für die kommunale Praxis zur Kenntnis.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zusammengefasster Sachverhalt

Einer der ausschlaggebenden Faktoren zur Erstellung des Baden-Badener Mietspiegels war die wiederkehrende Entscheidungspraxis der Sozialgerichte, die bisherigen Herleitungen und Begründungen für die kommunalen Mietobergrenzen im SGB II zu verwerfen und ein „schlüssiges Konzept“ (i.d.R. auf Basis eines qualifizierten Mietspiegels) zu verlangen. Das nun durch die Fa. InWis vorgelegte „schlüssige Konzept“ erfüllt durch seine wissenschaftliche Herleitung die erforderlichen Kriterien der Validität und Gerichtsfestigkeit. Sie offenbart für Baden-Baden zudem die sozialpolitische Tatsache des vorherrschenden Wohnraummangels im Bereich kleiner, preisgünstiger Wohnungen (vor allem für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften). Daher werden auf Basis des Gutachtens die zuständigen Sozialleistungsträger ab sofort deutlich höhere Netto-Kaltmieten anerkennen. Nähere Ausführungen zum „schlüssigen Konzept“ gibt in der Sitzung der Projektverantwortliche des InWis-Institutes, Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel.

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

nein ja, **weitere Ausführungen**

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme im Haushaltsjahr:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

ja, Haushaltsansatz insgesamt: € , Teil-HH/Sachkonto bzw. Investition:
 nein: Ist eine außerplanmäßige Ausgabe erforderlich?
 nein
 ja bei Teil-HH/Sachkonto bzw. Investition:
 Deckung durch Sachkonto/Kostenstelle:

Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?

ja
 nein, ÜPL € , Deckung bei Sachkonto/Kostenstelle:
 erwartete Mindereinnahme: €

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?

nein ja, Höhe? €

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse)?

nein
 ja, Sachkonto/Kostenstelle Höhe: €
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft? nein ja

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

OB	EBM	BM	FB Finanzen	Rechtsamt	FB P+B		FB Bildung u. Soziales	
		gez. Geggus					Leiter/in gez. Fürle	Sachbear- beiter/in

Begründung

„Gutachten über die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII („Schlüssiges Konzept“) für das Gebiet des Stadtkreises Baden-Baden.

Kurzfassung mit Zusammenfassung der Vorgehensweise und Ergebnisse

1. Allgemeines

Die Grundsicherungsträger sind im Rahmen der Wahrnehmung der Aufgaben nach dem SGB II und SGB XII verpflichtet, die angemessenen Kosten für die Unterkunft anhand eines schlüssigen Konzeptes zu ermitteln. Das Erfordernis ist ein Ausfluss aus der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu § 22 Abs. 1 SGB II.

Parallel zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Baden-Baden wurde die Bochumer InWIS Forschung & Beratung GmbH von der Stadt mit der Erstellung eines „Schlüssigen Konzeptes“ zur Ermittlung angemessener Bedarfe der Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts beauftragt. **Mit dem schlüssigen Konzept sollte der unbestimmte Rechtsbegriff der „angemessenen Unterkunfts-kosten“ gesetzskonform und gerichtsfest konkretisiert werden.**

Eine Konkretisierung dieses schlüssigen Konzeptes nahm das BSG mit seinem Urteil vom 22.09.2009 vor. Entscheidend ist, „dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein „angemessenes Maß“ hinreichend nachvollziehbar ist“¹.

Ein Konzept sei in diesem Zusammenhang ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen.

Folgende konkrete Voraussetzungen bestimmte das BSG in seinem Urteil vom 22.09.2009 für das Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes:

- „Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete <Vergleichbarkeit>, Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum.
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten.
- Validität der Datenerhebung.
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kap-pungsgrenze)².

¹ BSG Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

² a.a.O.

Die vom BSG gesetzten Mindeststandards werden vom vorliegenden schlüssigen Konzept für das Gebiet des Stadtkreises Baden-Baden vollumfänglich erfüllt. Im Folgenden werden die zentralen Analyseschritte des von der InWIS Forschung & Beratung GmbH erstellten schlüssigen Konzeptes anhand der vom BSG formulierten Mindeststandards zusammengefasst dargestellt.

Die InWIS Forschung & Beratung GmbH besitzt langjährige Erfahrung in der Erstellung von qualifizierten (z.B. Frankfurt/Main, Dortmund, Münster, etc.) und grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln (Stadt Delmenhorst, Kreis Gifhorn) bzw. schlüssigen Konzepten (Mülheim an der Ruhr, Kreis Düren). Zuletzt hat das Sozialgericht Aachen ausführlich zur Methodik und Konzeption eines von InWIS erstellten schlüssigen Konzeptes Stellung genommen und dieses Konzept als schlüssig im Sinne der BSG-Rechtsprechung bewertet (Urteil Az. S 11 AS 814/13, SG Aachen, 05.11.2013).

2. Datenerhebung

Das schlüssige Konzept für den Stadtkreis Baden-Baden greift für seine Analysen auf die repräsentative Primärdatenerhebung zur Erstellung des Mietspiegels Baden-Baden (veröffentlicht im Dezember 2013), ergänzt um die von der Mietspiegel-Erstellung ausgeschlossenen Angaben zu gefördertem Wohnraum, zurück. Erhebungsstichtag dieser Daten war der 1. Januar 2013. Insgesamt standen damit 1.860 auswertbare, vermietete Wohneinheiten (Bestands- und Neuvertragsmieten aus den Jahren 2009 bis 2012) für die Auswertungen zum schlüssigen Konzept zur Verfügung. Der Arbeitskreis zur Erstellung des Mietspiegels Baden-Baden erachtete diesen Datensatz als repräsentativ im Hinblick auf Verteilung über das Gebiet des Stadtkreises, die vertretenen Baualtersbereiche sowie die Wohnungsgrößen und Ausstattungsvariationen.

Grundlage der weiteren Betrachtung waren die erhobenen Nettokaltmieten. Im Falle von identifizierten (Teil-)Inklusivmieten erfolgte eine Rückrechnung auf den einheitlich angewandten Begriff der Nettokaltmiete anhand der erhobenen Betriebskosten.

3. Datenauswertung

Im Hinblick auf die Datenauswertungen wurden anerkannte mathematisch-statistische Verfahren angewandt. Analog zur Erstellung des Mietspiegels wurden die jeweiligen Wohnwert-bestimmenden Einflussgrößen durch Anwendung der Regressionsmethode ermittelt. Die auf diese Weise aus dem erhobenen Datensatz abgeleiteten Koeffizienten zur Bestimmung des Einflusses des Wohnwertmerkmals „Lage“ auf die Miethöhe dienten als Korrekturfaktoren zur Normierung der beobachteten Nettokaltmieten, um der Forderung der BSG-Rechtsprechung folgend, den gesamten Vergleichsraum (den Stadtkreis Baden-Baden) in die Analyse einbeziehen zu können (keine Ghettobildung).

Die Grundlage der Bestimmung der angemessenen Preisgrenzen soll der Rechtsprechung zufolge das untere Preissegment eines Wohnungsmarktes bilden. Im Hinblick auf das schlüssige Konzept für die Stadt Baden-Baden erfolgte eine quantitative Abgrenzung des unteren Preissegmentes entlang der Höhe des Medians der für die Auswertung berücksichtigten Datensätze. Ausgangspunkt für diesen Schritt bildet die Annahme, dass das untere Preissegment nicht mehr als die Hälfte der Wohnungen eines Wohnungsmarktes ausmachen sollte. In einem Markt, in dem die Zahl der Bedarfsgemeinschaften weniger als die Hälfte der insgesamt beobachteten Haushalte ausmacht – dies ist in Baden-Baden wie auch den meisten anderen Städten und Gemeinden der Fall – sollte das untere Preissegment auch in der unteren Hälfte des Marktes angesiedelt sein, sodass Mieten des unteren Preissegmentes systematisch nicht oberhalb des Medians liegen können. Daher wurden die weiteren Auswertungen auf der Grundlage eines gefilterten

Datensatzes geführt, der lediglich Wohnungen mit einer Miete von weniger als 6,00 €/m² (Höhe des Medians) enthält.

Eine weitere Abspaltung des untersten Preissegmentes, den so genannten „Schlichtwohnungen“ (Wohnungen ohne eigenes Bad/WC, Wohnungen ohne eine vom Vermieter gestellte Heizung, Wohnungen mit Einfachverglasungen etc.), war im vorliegenden Fall nicht notwendig, da diese Wohnungen bereits aus der Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels aufgrund ihrer quantitativ geringen Relevanz entfernt worden waren.

Die Ermittlung der angemessenen Höchstgrenzen für die zu gewährenden Kosten der Unterkunft erfolgte in zwei Schritten: Zunächst wurden aus dem vorliegenden auf das untere Preissegment reduzierten Datensatz abstrakte Angemessenheitsgrenzen ermittelt. Anschließend erfolgte eine Analyse der tatsächlichen Verfügbarkeit konkreter Wohnungen vor dem Hintergrund der ermittelten abstrakten Grenzen. Diese Grenzen wurden für die jeweiligen Wohnungsgrößensegmente anhand von – bei der Erstellung von Mietspiegeln üblichen und anerkannten – Zwei-Drittel-Spannen ermittelt. Hierbei werden nach jeweils am oberen und am unteren Ende der Verteilung je ein Sechstel der Beobachtungswerte gestrichen. Anhaltspunkt für die Angemessenheitsgrenze bildet dann der obere Spannenwert.

Die aus dem vorliegenden Datensatz, bestehend aus Bestands- und Neuvertragsmieten der Jahre 2009 bis 2012 des unteren Preissegmentes, ermittelten Obergrenzen spiegeln in etwa das bislang gezahlte Niveau der angemessenen Kosten der Unterkunft in Baden-Baden wider.

Tab. 1: Abstrakt ermittelte Obergrenzen (Gesamtmieten nettokalt in €) nach Wohnungsgrößen

Wohnungsgröße	Haushaltsgröße (Bedarfsgemeinschaften)	Abstrakt ermittelte Obergrenze in €/m ² nettokalt	Abstrakt ermittelte Obergrenze – Gesamtmiete in € nettokalt
Bis 45 m ²	1-Person	5,91 €	265,95 €
Bis 60 m ²	2 Personen	5,83 €	349,80 €
Bis 75 m ²	3 Personen	5,85 €	438,75 €
Bis 90 m ²	4 Personen	5,82 €	523,80 €
Bis 105 m ²	5 Personen	5,77 €	605,85 €
Mehr als 105 m ²	6 und mehr Personen	5,60 €	672,00 €

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene Wohnfläche um 15m² und damit die abstrakt ermittelte Obergrenze um jeweils 66,15 €

Die regressionsanalytische Auswertung des Datensatzes hat allerdings eine Reihe von signifikanten wohnungsgrößenbezogenen Einflüssen auf die Miethöhe ergeben, die Hinweise darauf liefern, dass im Gesamtmarkt Baden-Baden insbesondere im Bereich der kleinen Wohnungen deutlich höhere Nettokaltmieten pro m² aufgerufen werden.

In Ergänzung zur vorangegangenen Bemessung des angemessenen Mietpreisniveaus anhand der erhobenen Mietwerte ist zu prüfen, ob im Rahmen von Fluktuationsbewegungen sowie Zu- und Abgängen im Wohnungsbestand nicht nur theoretisch, sondern auch in der Praxis ausreichend Wohnungen innerhalb der abstrakt ermittelten Preisgrenzen zur Verfügung stehen. Es muss ermittelt werden, inwieweit die Versorgungssicherheit der Leistungsbeziehenden mit Wohnraum gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Ermittlung des zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes wurde auf die Datenbank der ImmobilienScout24 GmbH, Deutschlands größtem Online-Immobilien-Portal zurückgegriffen. Diese Datenbank deckt nicht den Gesamtmarkt ab. Das reale Angebot – insbesondere im Teilmarktsegment der „preisgünstigen“, attraktiven Wohnungen werden viele Wohnungen außerhalb des offiziellen Marktes vergeben³ – liegt nach InWIS-Einschätzung etwa um den Faktor 2,5 höher. Diese stützt sich unter anderem auf

³ Vgl. BMVBS (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. S.44.

aktuelle wissenschaftliche Studien, die hinsichtlich der Marktabdeckung der ImmobilienScout24-Datenbank einen Anteil von 45 bis 50 Prozent (Schleswig-Holstein) bzw. 35 bis 40 Prozent (Stadt Wiesbaden) an der Fluktuation ermitteln, der jeweils durch Angebote der ImmobilienScout24-Datenbank erfasst wird⁴⁵. Auch die Stadt Stuttgart greift im Zusammenhang mit Analysen zum Mietniveau regelmäßig auf die ImmobilienScout24-Datenbank zurück⁶.

Ohne Berücksichtigung, dass das reale Angebot um etwa den Faktor 2,5 höher liegt, ergeben sich nach Auswertung der Angebote anhand der zuvor abstrakt bestimmten Obergrenzen je Wohnungsgrößensegment begründete Zweifel darüber, dass sich allein durch die aus dem Datensatz der beobachteten Mieten abgeleiteten Obergrenzen die Versorgungssicherheit der Leistungsbezieher mit Wohnraum gewährleisten lässt. Die Anzahl der bis zur jeweils ermittelten angemessenen Obergrenze angebotenen Wohnungen ist insbesondere im Bereich der kleinen Wohnungen gering. Auch eine Multiplikation der Anzahlen mit dem Faktor 2,5 würde die Zweifel an der ausreichenden Verfügbarkeit insbesondere in den Segmenten kleiner Wohnungen nicht vollständig ausräumen.

Tab. 2: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum bei abstrakt ermittelten angemessenen Gesamtmieten

Höchstgrenzen Wohnflächen	Abstrakt ermittelte angemessene Gesamtmiete nettokalt in €	Jahr 2013 gesamt		
		Anzahl angemessene Angebote	Anteil angemessene Angebote	Anzahl Angebote gesamt
bis 45m ²	265,95 €	22	7,0%	316
bis 60m ²	349,80 €	28	6,1%	456
bis 75m ²	438,75 €	73	11,9%	612
bis 90m ²	523,80 €	91	14,3%	637
bis 105m ²	605,85 €	49	9,9%	497

Eine näherungsweise bestimmte Fluktuationsrate im Bereich der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum untermauert diese Zweifel. Die Betrachtung des Wohnungsbestandes in Baden-Baden nach Wohnungsgrößen laut Zensus 2011 liefert einen Erklärungsansatz für den zu beobachtenden Nachfrageüberhang im Bereich der Kleinwohnungen: **Der Stadtkreis Baden-Baden weist, gemessen an seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten⁷, eine so geringe Anzahl an Kleinwohnungen auf, dass in diesem Segment ein starker Nachfragedruck besteht, der sich ohne Angebotsausweitung in den kommenden Jahren noch verstärken kann.**

Die Berücksichtigung von Fluktuationsraten liefert zwar weitere Hinweise darauf, dass die angemessenen Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung des tatsächlich zur Verfügung stehenden Angebotes im Hinblick auf einzelne Wohnungsgrößensegmente deutlich höher liegen, als die abstrakt ermittelten Grenzen aus dem Mietspiegel-Datensatz. Die getroffenen Annahmen zu den jeweiligen Fluktuationsraten weisen aber

⁴ Vgl. Vesper/Thrun/Szameitat/Promann (2013): Mietgutachten für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Ergebnisbericht zur Wohnungsmarkt- und Mietenentwicklung, S. 17.

⁵ Vgl. Landeshauptstadt Wiesbaden, Amt für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik (Hrsg.) (2013): Wiesbadener Stadtanalysen – Wohnungsangebot und Mietniveau der Wohnungsannoncen in Wiesbaden, S. 3.

⁶ Stein, Ulrich (2012): Anzeigenanalyse Immoscout 24. In: Stadtforschung und Statistik, 2, 2012, S. 21-26.

Stein, Ulrich (2011): Kleinräumiges Mietniveau in Stuttgart. In: Statistik und Informationsmanagement, Monatsheft 10, 2011, S. 353-365.

⁷ Anteil Single-Haushalte lt. GfK-Bevölkerungsstrukturdaten Deutschland 2013: 45 Prozent. Auf Ebene des Landes Baden-Württemberg lag im Jahr 2012 der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Privathaushalten bei gut 38 Prozent.

noch immer einen gewissen Grad an Unsicherheit auf. Deshalb wurden in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS (2013) (S. 42) die Anteile der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Bezug auf die Haushalte in der Kommune insgesamt ermittelt, um auf dieser Basis gesicherte Aussagen zur Frage der notwendigen Verfügbarkeit von Wohnraum in den einzelnen Wohnungsgrößensegmenten treffen zu können. Die ermittelten Anteile von Nachfrager-Haushalten bzw. Bedarfsgemeinschaften nach preisgünstigem Wohnraum wurden auf die Angebotsmieten des IS24-Datensatzes angewandt. Für die 1-Personen-Haushalte bzw. -Bedarfsgemeinschaften beispielsweise wird die höchste Gesamtmiete nettokalt der preiswertesten 25 Prozent der kleinen Wohnungen aus den vier Quartalen des Jahres 2013 bestimmt. Gemäß der Produkttheorie wird hierbei auf die Gesamtmiete abgestellt. Das bedeutet, dass im Falle der Haushalte und Bedarfsgemeinschaften mit einer Person bei entsprechend geringer Quadratmetermiete auch Wohnungen in Betracht kommen, die mehr als 45 m² Wohnfläche aufweisen. Umgekehrt kommen auch Wohnungen mit weniger als 45 m² infrage, die eine höhere Quadratmetermiete aufweisen.

Tab. 3: Höchste angemessene Gesamtmieten nettokalt in € auf Basis des Anteils der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

	Haushalte/Bedarfsgemeinschaften mit...				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Ermittelter Anteil Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum an Gesamtzahl Haushalte in Baden-Baden	25 Prozent	19 Prozent	18 Prozent	17 Prozent	15 Prozent
Angemessene Höchstmiete (arithmetisches Mittel aus der Einzelbetrachtung von vier Quartalen 2013) – Gesamtmiete nettokalt in €	318,88 €	387,44 €	463,90 €	541,68 €	625,00 €

Den auf Basis der Anteile von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum ermittelten Gesamtmieten steht auf der Betrachtungsebene des Gesamtjahres 2013 ein deutlich größeres Angebot an Wohnungen – auch im Bereich der kleinen Wohnungen – gegenüber. Vor dem Hintergrund, dass das tatsächliche Angebot um etwa den Faktor 2,5 höher liegt, da die ImmobilienScout24-Daten nicht den kompletten Markt erfassen und überdies eine Reihe von gerade preisgünstigen Wohnungen gar nicht erst auf dem „öffentlichen Markt“ angeboten werden, lassen die Ergebnisse den hinreichend begründeten Schluss zu, dass die in der folgenden Übersicht dargestellten Höchstmieten ein ausreichendes, konkret zur Verfügung stehendes Angebot berücksichtigen.

Tab. 4: Konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum bei abstrakt ermittelten angemessenen Gesamtmieten

Höchstgrenzen Wohnflächen	angemessene Gesamtmiete nettokalt	2013 (Betrachtung Gesamtjahr)		
		Anzahl angemessene Angebote	Anteil angemessene Angebote	Anzahl Angebote gesamt
bis 45m ²	318,88 €	74	23,4%	316
bis 60m ²	387,44 €	82	18,0%	456
bis 75m ²	463,90 €	115	18,8%	612
bis 90m ²	541,68 €	118	18,5%	637
bis 105m ²	625,00 €	67	13,5%	497

4. Fazit

Im Auftrag der Stadt Baden-Baden hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH ein schlüssiges Konzept erstellt, welches die vom Bundessozialgericht formulierten Anforderungen an ein solches Konzept hinsichtlich Datenerhebung, Datenauswertung und der Darstellung der gezogenen Schlüsse vollumfänglich erfüllt. Auf dieser Basis empfiehlt InWIS die folgenden Höchstgrenzen für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft.

Tab. 5: Empfohlene Höchstgrenzen für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft in der Stadt Baden-Baden

Bedarfsgemeinschaften	Höchstgrenzen Wohnflächen	Höchstgrenze angemessene Gesamtmiete nettokalt	Höchstgrenze angemessene Miete nettokalt pro m ²
1-Person BG	bis 45m ²	318,88 €	7,09 €
2-Personen BG	bis 60m ²	387,44 €	6,46 €
3-Personen BG	bis 75m ²	463,90 €	6,19 €
4-Personen BG	bis 90m ²	541,68 €	6,02 €
5-Personen BG	bis 105m ²	625,00 €	5,95 €
6 und mehr Personen	zzgl. 15m ² pro Person	zzgl. 89,25 € pro Person	

Überdies rät InWIS der Stadt Baden-Baden dringend zur Etablierung eines eigenständigen und fortlaufenden Monitorings der Entwicklung der Angebotssituation vor Ort. Denn die Städte und Gemeinden sind gehalten, die örtlichen Wohnungsangebote aus den bekannten Printmedien, Internetportalen etc. regelmäßig nachzuhalten. Eine konkrete Senkung der Unterkunftskosten kann rechtmäßig nur dann erfolgen, wenn nachweislich angemessener Wohnraum auf dem aktuellen Wohnungsmarkt verfügbar ist.

Diese Frage gilt insbesondere für das Teilsegment „kleine Wohnungen“ des Wohnungsmarktes der Stadt Baden-Baden, welches – gemessen an der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die in diesem Marktsegment als Nachfrager auftreten – grundsätzlich ein sehr geringes Angebot bereithält. Anzeichen für Entspannungstendenzen in diesem Teilmarktsegment – entweder durch eine deutliche Ausweitung des Angebots oder durch eine deutliche Reduzierung der Nachfrage – sind derzeit nicht erkennbar.