

Schlüssiges Konzept

zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete im Sinne der Rechtsprechung des BSG (Stand 03/2013)

Vorwort

Die Stadt Offenbach hat ihr schlüssiges Konzept unter Einbeziehung der Rechtsprechung der Sozialgerichte überarbeitet. Eine wesentliche neue Erkenntnisquelle bei der Ermittlung der neuen Angemessenheitswerte stellt dabei das Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt vom 18.02.2013 dar.

Das Gutachten führt alle bereits vorhandenen Datenquellen zum Wohnungsbestand und dem aktuellen Wohnungsangebot zusammen und wertet diese nach mathematisch-statistischen Grundsätzen aus. Als weitere Datenquelle wurden noch die Angebotsmieten aus den einschlägigen Internetportalen erhoben. Die neuen Angemessenheitswerte bilden somit die aktuellen Wohnungsmarktgegebenheiten in Offenbach ab.

Soweit nicht nachfolgend dargestellt, wird für weitere Einzelheiten zur Vorgehensweise und den eingeflossenen Daten auf die Erläuterungen im Gutachten des IWU verwiesen.

Das Konzept im Einzelnen

- Datenerhebung und Datenauswertung

Zur Ermittlung der Angemessenheitswerte wurden zunächst das verfügbare Angebot sowie die „unangemessen Wohnenden“ ausgewertet. Sodann erfolgte ein Abgleich der ermittelten Bestandsmieten, Nachfragemieten und Angebotsmieten.

Nach diesem Abgleich ergibt sich ein Schwellenwert, bei dem gilt: **Zahl der Nachfrager (Unangemessen Wohnende) = Zahl der Angebote (verfügbares Angebot)**. Rechnerisch wurde somit für jeden unangemessen Wohnenden ein passendes Wohnungsangebot gesucht. Dabei wurden die vom BSG geforderte Differenzierung nach Haushaltsgrößen und der Ausschluss unzumutbarer Wohnungen berücksichtigt. Gleichfalls erfolgte keine Voreinschränkung beim Wohnstandard oder der Wohnungsgröße nach oben, da der Leistungsbezieher innerhalb der Angemessenheitsgrenze frei entscheiden kann, welche Wohnung er zu dem angemessenen Wert anmietet. Eingeflossen sind daher nur absolute Preise und nicht der Quadratmeterpreis oder die Wohnfläche.

- Vergleichsraum

Bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze sind Wohnungsdaten aus dem gesamten Stadtgebiet eingeflossen, da das gesamte Stadtgebiet auch als Vergleichsraum dient. Die Stadt Offenbach hat 117.000 Einwohner. Alle Stadtteile sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln ähnlich schnell und einfach zu erreichen. Da Offenbach eine kleine Großstadt ist, bildet sie im Gegensatz zu anderen (sowohl von der Einwohnerzahl als auch von der Grundfläche) größeren Städten einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich.

Als neue Angemessenheitsgrenze gelten die folgenden Werte (Bruttokaltmieten):

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Angemessenheitsgrenze absolut	435,60	534,60	630,72	707,28	892,80
Flächenrichtwert	45	60	72	84	96
Angemessenheitsgrenze pro Quadratmeter	9,68 €	8,91 €	8,76 €	8,42 €	9,30 €

Für Haushalte ab 6 Personen wird kein eigener Wert ausgewiesen. Zum einen sind die statistisch erhebbaren Fallzahlen niedrig, zum anderen hängt der Bedarf bei Großhaushalten in viel stärkerem Maße an individuellen Gegebenheiten (Zahl und Alter der Kinder, Mehrgenerationenhaushalte o.ä.). Hier ist eine Einzelfallprüfung sachgerechter, wobei der Quadratmeterpreis der 5-Personen-Haushalte als Orientierungsmaßstab dienen kann.

- Toleranzkorridor / Wirtschaftlichkeitsüberlegung

Der Wirtschaftlichkeitsüberlegung des § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II wird durch den sogenannten Toleranzkorridor Rechnung getragen. Der Vorteil des Toleranzkorridors besteht darin, dass als angemessene Miete gegenüber den Wohnungsmarktteuren der niedrigere Angemessenheitswert als Grenze kommuniziert werden kann, dieser für Neuanmietungen gilt

und im Falle von Kürzungen auf diesen Wert gekürzt werden kann. Der höhere Wert (Toleranzgrenze) entscheidet über die Aufnahme eines Kostensenkungsverfahrens.

Die Größe des Toleranzkorridors sollte sich an der konkreten Wohnungsmarktlage orientieren. Ein großer Toleranzkorridor ist sinnvoll bei großer Nachfrage, geringem Angebot und einem bereits hohen Angemessenheitswert. Ein kleiner Toleranzkorridor ist sinnvoll bei einem kleinen Segment von unangemessen Wohnenden.

Die Datenerhebung und Datenauswertung hat ergeben, dass es in Offenbach grundsätzlich keine Unterversorgung mit Wohnraum gibt. Die Wohnungsmarktlage ist jedoch bei den 1- und 5-Personenhaushalten angespannt, d. h. es kommen bei diesen ist und im Verhältnis mehr Nachfrager auf ein Angebot als bei den 2- bis 4-Personen-Haushalten. Vorliegend wurde daher bei den 1- und 5-Personen-Haushalten, also den eher angespannten Wohnungsmärkten, ein Toleranzkorridor von 20 % festgelegt, während bei den weniger stark angespannten Märkten der 2- bis 4-Personen-Haushalte ein Toleranzkorridor von 10 % gewählt wurde.

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Angemessenheitsgrenze absolut	435,60	534,60	630,72	707,28	892,80
Flächenrichtwert	45	60	72	84	96
Angemessenheitsgrenze pro Quadratmeter	9,68 €	8,91 €	8,76 €	8,42 €	9,30 €
Toleranzkorridor in %	20	10	10	10	20
Toleranzgrenze	522,72	588,06	693,79	778,01	1071,36

- Besonderheiten bei Neuanmietungen

Bei Neuanmietungen ist stets die absolute Angemessenheitsgrenze anzusetzen. Toleranzspielräume gibt es hier nicht. Die neuen Angemessenheitswerte sind Bruttokaltmieten. Bei Neuanmietungen erfolgt jedoch weiterhin eine separate Prüfung der Angemessenheit der Nebenkosten. In der Praxis lässt sich vielfach feststellen, dass Nebenkostenvorauszahlungen zu niedrig angesetzt sind.

Es ist auch gerade angesichts der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nur nach Bruttokaltmiete verstärkt damit zu rechnen, dass die Wohnungsanbieter im Rahmen der Ausnutzung der Angemessenheitsgrenzen unrealistisch niedrige Nebenkostenvorauszahlungen und dadurch höhere Nettokaltmieten vereinbaren und damit die Regeln für die Angemessenheit unterlaufen wollen.

Das IWU hat in seinem Gutachten aus den vorhandenen Datenquellen Orientierungswerte ermittelt, anhand derer beurteilt werden kann, ob es sich um realistische Nebenkostenvorauszahlungen handelt. Diese Orientierungswerte wurden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung jeweils abgerundet:

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Flächenrichtwert in qm	45	60	72	84	96
angemessene Nebenkosten	77 €	94 €	112 €	118 €	154 €

In Fällen, in denen unrealistische Nebenkostenvorauszahlungen festgestellt werden, kann zwar bei Angemessenheit der Bruttokaltmiete die Zustimmung zu dem Wohnungsangebot nicht verweigert werden. Der Leistungsbezieher erhält jedoch auch zu seinem eigenen Schutz ein Hinweisschreiben, dass hier eine unrealistische Nebenkostenvorauszahlung angesetzt ist und er über die Höhe nochmals mit dem Vermieter in Verhandlung treten sollte.

Gleichzeitig wird der Leistungsbezieher schon in der Zustimmung zur Angemessenheit des gesamten Wohnungsangebots darüber belehrt, dass Nachzahlungen über den Betrag der für seinen Fall maßgebenden maximalen Bruttokaltmiete hinaus nicht übernommen werden können. Als Hinweis auf manipulierte und unrealistische Nebenkostenvorauszahlungen gelten Nebenkostenvorauszahlungen, die 40 Prozent unterhalb der aufgeführten Orientierungswerte liegen. Die entsprechenden Werte sind

Haushaltsgröße in Personen	1	2	3	4	5
Orientierungswert angemessene Nebenkosten	77 €	94 €	112 €	118 €	154 €
Orientierungswert unrealistisch angesetzte Nebenkosten	46 €	56 €	67 €	70 €	92 €

- Besonderheiten bei Anmietungen durch Leistungsberechtigte unter 25 Jahren

Bei erwerbsfähigen Leistungsberechtigten unter 25 Jahren in 1-Personen-Haushalten ist abweichend von einem Flächenrichtwert von **35 qm** und einer Bruttokaltmiete von **340,-- Euro** auszugehen. Es entspricht den normalen Lebensverhältnissen von allein lebenden jungen Menschen, dass sie auf Wohnungen mit geringerer Fläche, z. B. in Studenten- oder Lehrlingswohnheimen, verwiesen sind. Es würde Fehlanreize setzen, wenn jungen Menschen im Bezug von SGB-II-Leistungen ein deutlich höherer Wohnstandard zugebilligt würde, als gleichaltrigen Personen, die sich in Ausbildung oder in einem Studium befinden. Der Richtwert für die angemessenen Nebenkosten wird für diese Gruppe auf 60,-- Euro festgesetzt.

Offenbach am Main, 22. März 2013

gez. Schulze-Böing
- Geschäftsführer -