



## Mitteilungsvorlage

| Beratungsfolge                           | Beratungsart | Sitzung am | ö/nö | Ergebnis |
|--|--------------|------------|------|----------|
| Ausschuss für Soziales und Beschäftigung | Beratung     | 19.10.2017 | Ö    |          |

### Betreff:

Fortschreibung der Mietobergrenzen bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 Absatz 1 SGB II / § 35 SGB XII; Anpassung des "schlüssigen Konzepts" bei der Bestimmung der kalten Nebenkosten

### Bezug:

Q 0307, P 2123

#### VERFOLGTE ZIELE AUS DEM MASTERPLAN

- 3.4. Teilhabe statt Ausgrenzung - Abbau von Armut als sozialpolitische Priorität (Miteinander und Teilhabe – A)

### Mitteilung:

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme von dem zum April 2017 fortgeschriebenen „schlüssigen Konzept“ gemäß beigefügter **Anlage 1** gebeten. Das Konzept dient der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II/ § 35 SGB XII.

Es wird ferner um Kenntnisnahme von den fortgeschriebenen Mietobergrenzen, gültig ab dem 01.04.2017 (vgl. S. 33, Ziff. 10 des in der **Anlage 1** beigefügten schlüssigen Konzepts), gebeten.

### Begründung:

#### 1.

Am 26.11.2014 (vgl. die GR-Beschlussvorlagen P 2123 und P 2123-1) hat der Ausschuss für Soziales und Beschäftigung beschlossen, die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 SGB XII anhand eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln, welches nach den vom Bundessozialgericht vorgegebenen Kriterien erstellt wurde.

Die Mietobergrenzen werden basierend auf den Datensätzen des qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Die dem qualifizierten Mietspiegel zugrundeliegende Daten sind im Abstand von vier Jahren neu zu erheben. Diese Neuerhebungen haben im Oktober 2016 stattgefunden. Der neue Mietspiegel ist gültig ab dem 01.04.2017. Dementsprechend sind auch die Mietobergrenzen zu diesem Zeitpunkt anzupassen.

Die im Rahmen der Mietspiegelerhebungen gewonnenen Datensätze wurden hierzu von der Statistikstelle in einem aufwändigen Verfahren analysiert, um hieraus die Mietobergrenzen abzuleiten (Regressionsanalyse). Die fortgeschriebenen Mietobergrenzen können dem in **Anlage 1** beigefügten schlüssigen Konzept (*siehe dort S. 33, Ziff. 10*) entnommen werden.

## 2.

Im Zuge der Fortschreibung der Mietobergrenzen wurden, basierend auf den in der Vergangenheit gewonnenen Erfahrungen, weitere Optimierungen am schlüssigen Konzept vorgenommen, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

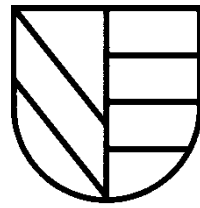
- a. Ausgangspunkt der Bestimmung der Mietobergrenzen ist weiterhin eine Regressionsanalyse, bei der sämtliche Datensätze in die Berechnung einfließen. Allerdings konnte durch Anwendung eines logarithmischen Modells mit Kurvenanpassung die Methodik noch weiter optimiert werden. Infolgedessen bilden die ermittelten Werte die reale Verteilung der Mieten im Vergleich zu einem linearen Modell noch besser ab (*bei kleinen Wohnungen hat dies etwas höhere Mietobergrenzen zur Folge, was den realen Gegebenheiten besser entspricht*).
- b. Während bislang lediglich Wohnungen betrachtet wurden, die im Zeitraum zwischen 1960 und 1979 errichtet wurden, werden nunmehr sämtliche Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden, in die Betrachtung einbezogen (Mehrfamilienhaus mit mindestens drei oder mehr Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung; maßgeblich ist das Sanierungsbaualter). Grundlage einer dergestalt definierten Standardwohnung, die das grundsicherungsrelevante sog. „untere Segment“ sowohl qualitativ als auch quantitativ angemessen abdeckt, war eine von der Statistikstelle durchgeführte Korrelationsanalyse sämtlicher Datensätze im Hinblick auf die den Mietpreis einer Wohnung in Pforzheim maßgeblich beeinflussenden Faktoren.
- c. Die bei der Bruttokaltmiete einzubeziehenden kalten Nebenkosten werden weiterhin in Anlehnung an den Betriebskostenspiegel des Bundes für Westdeutschland ermittelt, da sich auch die Sozialhilferichtlinien des Städtetags hierauf stützen. Anpassungen haben sich insoweit aus Veränderungen der Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels (Stand: 2014) ergeben.  
Die Wasser-/ Abwasserkosten sowie die Kosten für Abfall werden weiterhin getrennt anhand der entsprechenden kommunalen Gebühren/ Entgelte ermittelt, da in Pforzheim im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höhere Kosten entstehen. Den eingetretenen Veränderungen bei diesen Kommunalen Gebühren/ Entgelten war durch eine entsprechende Anpassung der Nebenkosten im Rahmen des schlüssigen Konzepts Rechnung zu tragen.
- aa. Zum 01.01.2017 wurde die neue Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Pforzheim in Kraft gesetzt („Satzung der Stadt Pforzheim über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen“). Für die Bestimmung der angemessenen Müllkosten haben sich aber keine relevanten Änderungen ergeben. Als angemessen werden weiterhin 14-tägige Leerungen (entspricht 26 Leerungen im Jahr) bei einer von der Haushaltsgröße abhängenden Tonnengröße von 35 l – 240 l erachtet.
- bb. Bei der Bestimmung der angemessenen Kosten für Frisch- und Schmutzwasser waren u.a. Preisanpassungen (Grund- und Arbeitspreis) sowie der Rückgang des durchschnittlichen Verbrauchs (105 l / Person) zu berücksichtigen. Weitere Anpassungen ergaben sich durch

die Einstellung des Abrechnungsservices (Wasserverteilung) der Stadtwerke Pforzheim (SWP).

Bezüglich der näheren Einzelheiten der vorgenommenen Änderungen wird auf die ausführliche Dokumentation des schlüssigen Konzept in der beiliegende Anlage 1 verwiesen (*vgl. dort insbesondere die S. 28 ff.*).

Bürgermeisterin Monika Müller

Anlage 1: Darstellung der Methodik bei der Ermittlung der Mietobergrenzen i.S.v. § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII (schlüssiges Konzept)



STADT PFORZHEIM

## **Darstellung der Methodik bei der Ermittlung der Mietobergrenzen i.S.v.**

**§ 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII**

**(schlüssiges Konzept)**

Stand Juli 2017

## Gliederung:

1. Aufgabenstellung
2. Tatsächliche Rahmenbedingungen in Pforzheim
3. Rechtliche Rahmenbedingungen
4. Beschreibung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße
5. Beschreibung des Wohnungsstandards und Festlegung des Vergleichsraums
6. Auswahl der Datengrundlage
7. Beschreibung der Methodik bei der Ermittlung der angemessenen Referenzmieten
8. Keine weiteren Ermittlungen zur Häufigkeit von Wohnungen zu den ermittelten Referenzwerten erforderlich
9. Bildung einer Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten
10. Tabellarische Gesamtübersicht über die Mietobergrenzen

## 1. Aufgabenstellung

Seit Januar 2005 wird das System der sozialen Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG). Ein wichtiger Bestandteil ist hierbei die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete („Kaltmiete“), den kalten Betriebskosten sowie den Kosten für Heizung und Warmwasser.

Anerkannt werden für Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung, jedoch nur bis zur Höhe der "angemessenen" Kosten (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist, ob und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern ist unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein sog. schlüssiges Konzept festzulegen.

Der Begriff der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung unterliegt dabei der richterlichen Kontrolle (vgl. BSG, Urteil vom 17.1.2009 - B 4 AS 27/09 R -). Die Bedarfe müssen auf Grundlage eines "schlüssiges Konzepts" definiert werden, für das vom Bundessozialgericht (BSG) in mehreren Entscheidungen ein Anforderungs- und Prüfungsschema entwickelt wurde.

Im Folgenden werden zunächst die rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen, welche für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen maßgeblich sind, dargestellt. Hieran schließt sich eine Beschreibung der verwendeten Datengrundlagen sowie eine Beschreibung der Methodik der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen an.

Ziel der Darstellung ist es, eine in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts erfolgende und damit rechtskonforme Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zu gewährleisten.

## **2. Tatsächliche Rahmenbedingungen in Pforzheim**

Die Stadt Pforzheim ist ein im Nordwesten Baden-Württembergs gelegener Stadtkreis mit insgesamt 122.247 Einwohnern (*Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg*). Pforzheim gliedert sich auf in insgesamt 15 Stadtteile. Davon entfallen 10 auf den Bereich der Kernstadt, die übrigen 5 sind im Rahmen der Gebietsreformen in den 70er Jahren als ehemals selbständige Gemeinden nach Pforzheim eingemeindet worden. Das gesamte Stadtgebiet stellt einen Lebensraum mit einer geschlossenen, einheitlich ausgebauten Infrastruktur dar.

Zum Zeitpunkt April 2017 gab es in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII in Pforzheim 5970 Bedarfsgemeinschaften im Bereich SGB II und 1528 Bedarfsgemeinschaften im Bereich SGB XII.

Für die Stadt Pforzheim wird ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt. Er gilt für das Gesamtgebiet der Stadt Pforzheim. Zuletzt wurde für die Stadt Pforzheim ein solcher Mietspiegel nach dem Stand Oktober 2016 erstellt, gültig seit dem 01. April 2017. Die Daten als Grundlage für den Mietspiegel der Stadt Pforzheim wurden vom Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Geschäftsbereich Kommunale Statistik erhoben und ausgewertet. Der qualifizierte Mietspiegel wird im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst und über den Verbraucherpreisindex für Deutschland fortgeschrieben. Nach jeweils vier Jahren wird der qualifizierte Mietspiegel neu erhoben und erstellt, § 558d Abs. 2 S. 3 BGB.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in drei Schritten vorzunehmen. Nach der in einem ersten Schritt vorzunehmenden Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards ist in einem zweiten Schritt festzustellen, welcher räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Angemessenheit maßgebend ist. Sodann ist zu ermitteln, wieviel für eine abstrakt angemessene Wohnung auf dem für den Leistungsberechtigten maßgeblichen Wohnungsmarkt im streitgegenständlichen Zeitraum aufzuwenden war (Ermittlung der Angemessenheitsgrenze aufgrund eines schlüssigen Konzepts des Grundsicherungsträgers). Zudem sind nach neuerer Rechtsprechung des BSG auch

die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten und deren Einbeziehung als Faktor in das zur Berechnung der Referenzmiete zu bildende Produkt erforderlich.

In seiner Entscheidung vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R - hat das Bundessozialgericht Kriterien dafür entwickelt, wann ein überprüfbares schlüssiges Konzept zur Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze vorliegt. In seiner Entscheidung vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - wurde die Rechtsprechung weiter konkretisiert und die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept präzisiert:

Ein Konzept ist demnach 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 von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (eine Ghettobildung muss ausgeschlossen sein)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen
- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomieten (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 und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kappungsgrenze)



#### **4. Beschreibung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße**

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist nach der Rechtsprechung des BSG auf die Werte zurückzugreifen, welche die Bundesländer auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (*vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -; BSG, Urt. v. 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R - BSG, Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/11 -*).

Nach § 10 WoFG können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt. Dabei muss die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung "angemessen" sein (so § 10 Abs. 1 Nr. 1 WoFG).

Nach der zum Vollzug des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes erlassenen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg zur Sicherung von Bindung in der sozialen Wohnraumförderung vom 12. Februar 2002 (GABl. 240) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GABl. 248) ist für einen Alleinstehenden eine Gesamtwohnfläche von bis zu 45 m<sup>2</sup>, für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> bzw. zwei Wohnräumen, für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis 75 m<sup>2</sup> oder drei Wohnräumen und bei einem Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen eine Wohnfläche von bis 90 m<sup>2</sup> oder vier Wohnräume angemessen. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 m<sup>2</sup> oder einen weiteren Raum (*vgl. Nr. 5.7.1. der Verwaltungsvorschrift*).

#### **5. Beschreibung des Wohnungsstandards und Festlegung des Vergleichsraums**

Der **Wohnungsstandard** ist angemessen, wenn die Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist (*„lediglich einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung“*, *vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006; -B 7b AS 10/06 R -; Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -*).

Der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante „örtliche Wohnungsmarkt“ (**Vergleichsraum**) wird grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Leistungsempfängers. Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer angemessenen Mietobergrenze am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsempfängers geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere danach zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (*vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -*).

Diese einen Vergleichsraum prägenden Merkmale liegen bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von Pforzheim, einer Stadt mit ca. 122.250 Einwohnern und einer geschlossenen, einheitlich ausgebauten Infrastruktur, vor (*vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.07.2009 - L 13 2583/09 ER-B, Beschluss vom 19.10.2010 - L 7 AS 3934/10 ER-B*). Der Vergleichsraum ist damit das gesamte Stadtgebiet Pforzheim. Es werden folglich nicht nur Mieten bestimmter Stadtbezirke in die Auswertung einbezogen, sondern Daten über das gesamte Stadtgebiet erhoben.

## **6. Auswahl der Datengrundlage**

Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Mietobergrenzen ist der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Pforzheim, Stand Oktober 2016, bzw. die hinter dem Mietspiegel stehenden Datensätze. Die dem Mietspiegel der Stadt Pforzheim zu Grunde liegenden Daten wurden vom Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP), Geschäftsbereich Kommunale Statistik nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erhoben und ausgewertet.

Der Pforzheimer Mietspiegel stellt ein repräsentatives Abbild des örtlichen freifinanzierten Wohnungsmarkts dar. Qualifizierte Mietspiegel können Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach § 22 Abs. 1 SGB II sein (*vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R-; Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R*). Nach der Rechtsprechung des BSG ist die Repräsentativität einer Datenerhebung, die bei der Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Abs. 1 BGB nach

anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgte und von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde, auch im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen (*vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011 - B 4 AS 19/11 R - Rn. 24, Bayr. LSG, Urteil vom 11.07.2012 - L 16 AS 127/10 -*).

Mit der Entscheidung des Bundessozialgerichts, dass die hinter einem Mietspiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen (*vgl. BSG Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R -*), ist die Konsequenz verknüpft, dass alsdann keine Angebotsmieten in die Datenerhebung einfließen müssen (*vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - „München II“*).

Nach Fortschreibung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 durch die Kommunale Statistik gab es in Pforzheim zum Jahresende 2015 insgesamt 60.635 Wohnungen. Nach einer Auswertung der Zensusdaten waren im Mai 2011 rund 35 % der Wohnungen im Eigentum und 59 % in Miete. Unter der Annahme einer konstanten Mietquote lag die Zahl der Mietwohnungen Ende 2015 bei ca. 38.200. Von den Mietwohnungen sind rund 85 % relevant für den Pforzheimer Mietspiegel, gemessen am gesamten Wohnungsbestand ist dies ein Anteil von rund 54 %. Als absolute Zahl ausgedrückt: Die Grundgesamtheit für die Befragung zum Pforzheimer Mietspiegel umfasste rund 32.500 Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes.

In die Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel werden nur Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes einbezogen; die Daten von gemieteten Einfamilienhäusern, öffentlich geförderten Wohnungen und Wohnungen, deren letzte Mietanpassung mehr als 4 Jahre zurückliegt, sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

### *Stichprobe*

Über eine Stichprobe wurden Mieter der jeweiligen Wohnungen angeschrieben und befragt. Die Stichprobenziehung für die Mietspiegelerstellung erfolgte auf der Basis der Daten über Haushaltsvorstände aus dem Einwohnermelderegisterabzug im Oktober 2016. In dieser Datei waren insgesamt 57.775 Datensätze mit Personen, die als Haushaltsvorstand gekennzeichnet waren, enthalten. Hieraus wurde eine

Zufallsstichprobe von 15.000 Haushaltsvorständen gezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die regionale Verteilung der Adressen proportional nach Stadtteilen erfolgte. Damit wurde sichergestellt, dass die Stichprobe gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt ist. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Wohnungen und die prozentualen Anteile nach Stadtteilen aufgeführt:

| Stadtteil          | Grundgesamtheit (Haushalte) |        | Stichprobe (Haushalte) |        |
|--------------------|-----------------------------|--------|------------------------|--------|
|                    | absolut                     | %      | absolut                | %      |
| 01 Oststadt        | 4.389                       | 7,6%   | 1.138                  | 7,6%   |
| 02 Innenstadt      | 970                         | 1,7%   | 251                    | 1,7%   |
| 03 Weststadt       | 4.477                       | 7,7%   | 1.133                  | 7,6%   |
| 04 Südweststadt    | 7.438                       | 12,9%  | 1.973                  | 13,2%  |
| 05 Au              | 2.479                       | 4,3%   | 643                    | 4,3%   |
| 06 Südoststadt     | 1.717                       | 3,0%   | 435                    | 2,9%   |
| 07 Buckenberg      | 5.587                       | 9,7%   | 1.475                  | 9,8%   |
| 08 Nordstadt       | 12.249                      | 21,2%  | 3.134                  | 20,9%  |
| 09 Brötzingen      | 5.655                       | 9,8%   | 1.425                  | 9,5%   |
| 10 Dillweißenstein | 3.789                       | 6,6%   | 996                    | 6,6%   |
| 11 Würm            | 1.044                       | 1,8%   | 284                    | 1,9%   |
| 12 Hohenwart       | 458                         | 0,8%   | 142                    | 0,9%   |
| 13 Büchenbronn     | 2.626                       | 4,5%   | 690                    | 4,6%   |
| 14 Huchenfeld      | 1.454                       | 2,5%   | 372                    | 2,5%   |
| 15 Eutingen        | 3.443                       | 6,0%   | 909                    | 6,1%   |
| Pforzheim          | 57.775                      | 100,0% | 15.000                 | 100,0% |

### *Rücklauf*

Insgesamt wurden 1.522 Fragebogen zurück gesandt. Hiervon waren 1.272 für den qualifizierten Mietspiegel (ohne Einfamilienhäuser, geförderte Wohnungen oder aktuelle Miete älter als 4 Jahre) auswertbar. Dies ist ein Anteil von 3,9% an der Gesamtzahl von 32.500 für den Mietspiegel relevanten Wohnungen. Bezogen auf die versandte Stichprobe betrug der Rücklauf 8,5%.

Da insbesondere zu jüngeren Baualtersklassen ab dem Jahr 2000 aufgrund der geringen Zahl an Baufertigstellungen deutlich weniger verwertbare Fragebogen eingingen als zu anderen Baualtersklassen, wurde in diesen Baualtersklassen auch auf Daten der größten Baugesellschaften in Pforzheim zurückgegriffen, aus denen

eine Stichprobe mietspiegelrelevanter Wohnungen (freier Wohnungsmarkt) gezogen wurde. Diese Stichprobe umfasste 150 Wohnungen des freien Wohnungsmarkts.

## 7. Beschreibung der Methodik bei der Ermittlung der angemessenen Referenzmieten

Die Ableitung der Mietobergrenzen (Referenzmieten) in den jeweiligen Größenkategorien erfolgte anhand des Rohdatenbestands des qualifizierten Mietspiegels (Stichprobe), und zwar auf Grundlage eines für Standardwohnungen ermittelten einheitlichen Wertes. Anhand einer Regressionsgleichung wurden entsprechende Durchschnittswerte für die einzelnen Größenkategorien abgeleitet und als Referenzmieten festgelegt.

a) Der Ermittlung der Referenzmieten wurden dabei nicht sämtliche Datensätze der Stichprobe des Mietspiegels zugrunde gelegt. Vielmehr erfolgte die Ableitung der Referenzmieten auf Grundlage eines für eine **sog. Standardwohnung** ermittelten Wertes. Dass nicht sämtliche Wohnungen zugrunde gelegt werden, begründet sich damit, dass im Kontext des § 22 SGB II eine Darstellung von Daten des gesamten örtlichen Wohnungsmarktes irrelevant ist. Relevant sind vielmehr allein Daten über den grundsicherungsrelevanten regionalen Wohnungsbestand. Abzubilden ist damit ein Ausschnitt des örtlichen Wohnungsmarktes, nämlich eine bloß grundsicherungsbezogene, mithin teilrepräsentative und in den Anforderungen daher weniger komplexe ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen im einfachen regionalen Wohnungssegment zu einem bestimmten Zeitpunkt (*vgl. Butzer/ Keller, Grundsicherungsrelevante Mietspiegel, NZS 2009, 65 ff., 68*).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundessozialgerichts wurde zur Abbildung des sog. unteren Segments (s.o.) als repräsentative Standardwohnung eine solche Wohnung definiert, die vor 1980 errichtet wurde, sich in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens drei oder mehr Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage befindet und eine durchschnittliche Wohnungsausstattung vorweist. Grundlage dieser Definition der Standardwohnung war eine Korrelationsanalyse sämtlicher Datensätze im Hinblick auf die den Mietpreis einer Wohnung in Pforzheim maßgeblich beeinflussenden Faktoren. Der nachfolgenden Tabelle kann entnommen werden, dass der Mietpreis in Pforzheim am stärksten vom Baualter der Wohnung

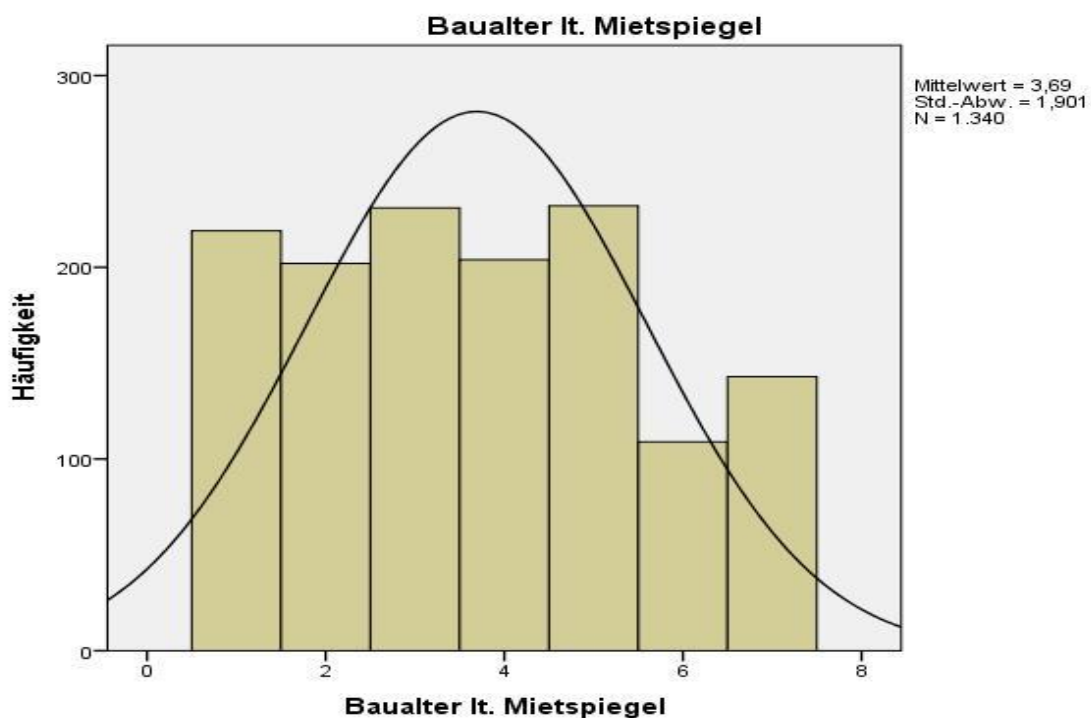
beeinflusst wird. Der Einfluss der Wohnlage ist demgegenüber in Pforzheim eher gering. Dies kann damit verbunden sein, dass bestimmte Lagen in Pforzheim in bestimmten Epochen bebaut wurden.

|             |                          | Miete je qm | Baualter lt. Mietspiegel | Punkte Wohnlage | Punkte Ausstattung |
|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Miete je qm | Korrelation nach Pearson | 1           | 0,481**                  | 0,143**         | 0,337**            |
|             | Signifikanz (2-seitig)   |             | ,000                     | ,000            | ,000               |
|             | N                        | 1340        | 1340                     | 1340            | 1340               |

Um eine Standardwohnung des sog. „unteren Segments“ bestimmen zu können, wurden die Einflussgrößen Baualter, Ausstattung der Wohnung sowie die Lage der Wohnungen näher betrachtet.

aa) Baualter der Wohnung

Das Baualter nimmt nach der durchgeführten Korrelationsanalyse den stärksten Einfluss auf den Mietpreis.

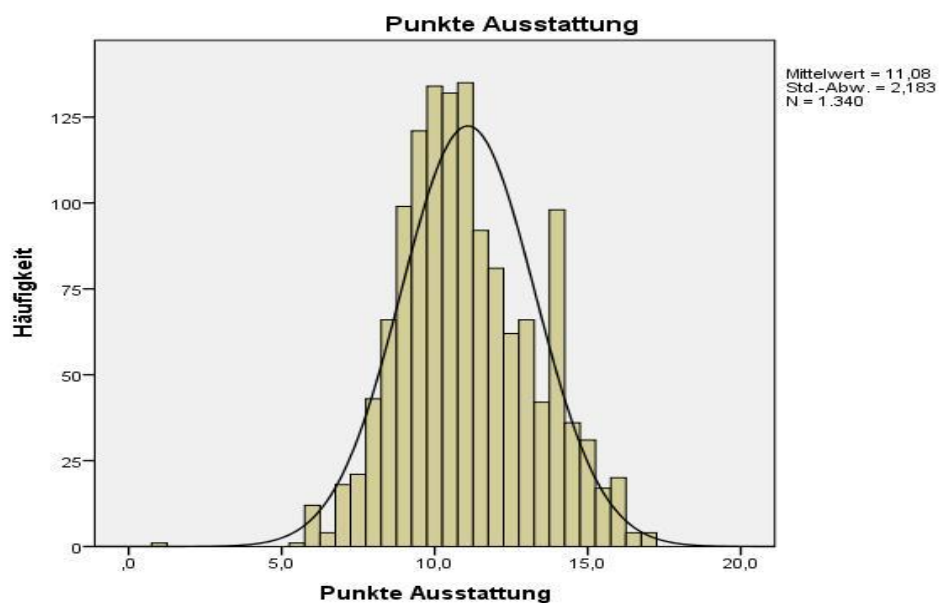


Der folgenden Tabelle kann entnommen werden, dass Wohnungen der Baualtersklassen bis 1980 mit einem Anteil von 48,7% am gesamten freien Wohnungsmarkt das untere Segment (ohne vermietete Einfamilienhäuser) angemessen abdecken.

| Baualter lt. Mietspiegel | Häufigkeit | Prozent | Gültige<br>Prozente | Kumulierte<br>Prozente |
|--------------------------|------------|---------|---------------------|------------------------|
| vor dem 01.01.1960       | 219        | 16,3    | 16,3                | 16,3                   |
| 01.01.1960 - 31.12.1969  | 202        | 15,1    | 15,1                | 31,4                   |
| 01.01.1970 - 31.12.1979  | 231        | 17,2    | 17,2                | 48,7                   |
| 01.01.1980 - 31.12.1989  | 204        | 15,2    | 15,2                | 63,9                   |
| 01.01.1990 - 31.12.1999  | 232        | 17,3    | 17,3                | 81,2                   |
| 01.01.2000 - 31.12.2009  | 109        | 8,1     | 8,1                 | 89,3                   |
| ab dem 01.01.2010        | 143        | 10,7    | 10,7                | 100,0                  |
| Gesamt                   | 1.340      | 100,0   | 100,0               |                        |

bb) Ausstattung der Wohnung

Die Ausstattung beeinflusst den Mietpreis einer Wohnung an zweiter Stelle.



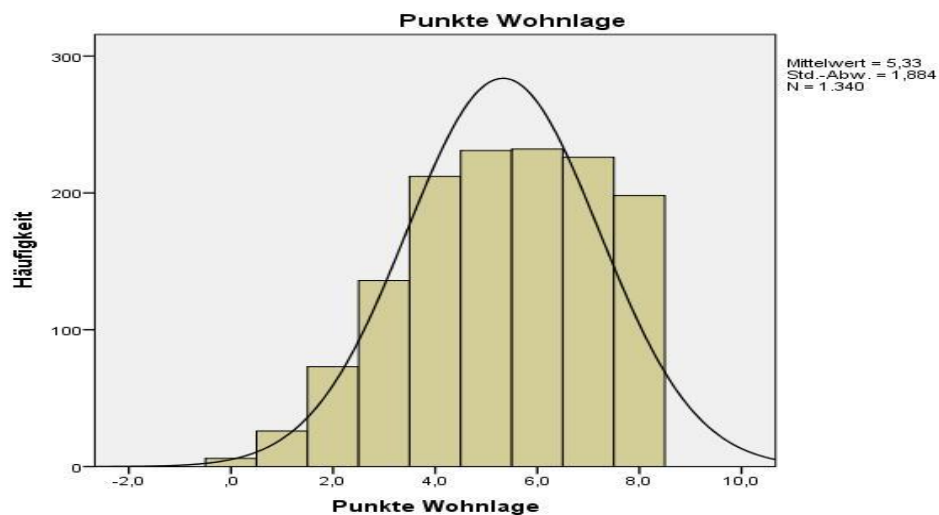
Der nachfolgenden Tabelle lässt sich entnehmen, dass Wohnungen mit einer Ausstattungsbeurteilung bis einschließlich 10,0 Punkte mit einem Anteil von 38,8% am gesamten freien Wohnungsmarkt das untere Segment angemessen abdecken. Das ausgewählte Punkteintervall entspricht der Kategorie „durchschnittliche Ausstattung“ im Pforzheimer Mietspiegel.

| Punkte Ausstattung | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|--------------------|------------|---------|------------------|---------------------|
| 1,0                | 1          | 0,1     | 0,1              | 0,1                 |
| 5,5                | 1          | 0,1     | 0,1              | 0,1                 |
| 6,0                | 12         | 0,9     | 0,9              | 1,0                 |
| 6,5                | 4          | 0,3     | 0,3              | 1,3                 |
| 7,0                | 18         | 1,3     | 1,3              | 2,7                 |
| 7,5                | 21         | 1,6     | 1,6              | 4,3                 |
| 8,0                | 43         | 3,2     | 3,2              | 7,5                 |
| 8,5                | 66         | 4,9     | 4,9              | 12,4                |
| 9,0                | 99         | 7,4     | 7,4              | 19,8                |
| 9,5                | 121        | 9,0     | 9,0              | 28,8                |
| 10,0               | 134        | 10,0    | 10,0             | 38,8                |
| 10,5               | 132        | 9,9     | 9,9              | 48,7                |
| 11,0               | 135        | 10,1    | 10,1             | 58,7                |
| 11,5               | 92         | 6,9     | 6,9              | 65,6                |
| 12,0               | 81         | 6,0     | 6,0              | 71,6                |
| 12,5               | 62         | 4,6     | 4,6              | 76,3                |
| 13,0               | 66         | 4,9     | 4,9              | 81,2                |
| 13,5               | 42         | 3,1     | 3,1              | 84,3                |
| 14,0               | 98         | 7,3     | 7,3              | 91,6                |
| 14,5               | 36         | 2,7     | 2,7              | 94,3                |
| 15,0               | 31         | 2,3     | 2,3              | 96,6                |
| 15,5               | 17         | 1,3     | 1,3              | 97,9                |
| 16,0               | 20         | 1,5     | 1,5              | 99,4                |
| 16,5               | 4          | 0,3     | 0,3              | 99,7                |
| 17,0               | 4          | 0,3     | 0,3              | 100,0               |
| Gesamt             | 1.340      | 100,0   | 100,0            |                     |



cc) Wohnlage der Wohnung

Die Wohnlage übt, wie oben beschrieben, einen recht geringen Einfluss auf die Höhe des Mietpreises aus. Der nachfolgenden Tabelle lässt sich entnehmen, dass Wohnungen mit einer Bepunktung der Wohnlage bis einschließlich 4,0 Punkte mit einem Anteil von 33,8% am gesamten freien Wohnungsmarkt das untere Segment angemessen abdecken. Das ausgewählte Punkteintervall entspricht der Kategorie „durchschnittliche Wohnlage“ im Pforzheimer Mietspiegel.



| Punkte Wohnlage | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|-----------------|------------|---------|------------------|---------------------|
| 0,0             | 6          | 0,4     | 0,4              | 0,4                 |
| 1,0             | 26         | 1,9     | 1,9              | 2,4                 |
| 2,0             | 73         | 5,4     | 5,4              | 7,8                 |
| 3,0             | 136        | 10,1    | 10,1             | 18,0                |
| 4,0             | 212        | 15,8    | 15,8             | 33,8                |
| 5,0             | 231        | 17,2    | 17,2             | 51,0                |
| 6,0             | 232        | 17,3    | 17,3             | 68,4                |
| 7,0             | 226        | 16,9    | 16,9             | 85,2                |
| 8,0             | 198        | 14,8    | 14,8             | 100,0               |
| Gesamt          | 1.340      | 100,0   | 100,0            |                     |

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass Wohnungen mit einem Baualter bis 1980, mit durchschnittlicher Ausstattung und durchschnittlicher Lage einen Wohnungstypus des Pforzheimer Mietwohnungsmarktes (ohne Einfamilienhäuser) beschreiben, der in ausreichender Anzahl anzutreffen ist und der das oben beschriebene „untere Segment“ damit sowohl qualitativ als auch quantitativ angemessen abdeckt, dieser Wohnungstypus mithin als sog. Standardwohnung den geeigneten Ausgangspunkt für die Ermittlung der Referenzmieten darstellt.

Das Abstellen auf eine dergestalt definierte Standardwohnung als Referenz wurde vom BSG im Grundsatz nicht beanstandet (*vgl. BSG, Urteil vom 13. April 2011 - B 14 AS 106/10 - „Freiburg“, Rn. 30, sowie im Anschluss LSG B.-W., Urteil vom 21.06.2013 - L 1 AS 19/13 - („Freiburg“).*

Indem lediglich Wohnraum Berücksichtigung findet, der sich in durchschnittlicher Wohnlage befindet und eine durchschnittliche Wohnungsausstattung vorweist, wurde zugleich der Rechtsprechung des BSG Rechnung getragen, wonach die Referenzwohnungen, die nicht den einfachen, sondern den untersten Standard abbilden, von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand gehören, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist (*vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R -; Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -*). Hierunter fallen beispielsweise Wohnungen, deren Toilette, Küche oder Bad von anderen Mietparteien mitbenutzt werden, oder die nicht über Küche und Toilette verfügen. Solche Wohnungen fallen nicht unter die hier definierte Standardwohnung.

Gewährleistet wird durch den Rückgriff auf die Daten des Mietspiegels zudem, dass Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann, wie es etwa für Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnissen (z.B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten) der Fall ist, nicht berücksichtigt wird.

Zur Gewährleistung von Rechtssicherheit werden auch keine weiteren Abschläge vorgenommen, um dem (an sich maßgeblichen) angemessenen einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard Rechnung zu tragen. Dies hat zur Folge, dass letztlich auch einzelne Wohnungen unter die definierte Standardwohnung fallen dürften, die der Ausstattung und/ oder Lage nach das vom

BSG definierte „unteren Segment“ überschreiten. Hierbei handelt es sich aber um einen Umstand, der sich lediglich zugunsten der Leistungsempfänger auswirkt.

Zwar besteht nach der Rechtsprechung des BSG kein Grund, preisgebundenen Wohnraum bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze nach § 22 SGB II nicht zu berücksichtigen, weil es einem Leistungsempfänger zuzumuten ist, auch mietpreisgebundenen Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Unzulässig wäre es daher lediglich, ausschließlich auf den mietpreisgebundenen Wohnraum abzustellen, ohne dessen Anteil am Gesamtmarkt zu klären. Die Nichtberücksichtigung des mietpreisgebundenen Wohnungsmarkts, dessen Anteil am Pforzheimer Wohnungsmarkt überdies in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist und der inzwischen nur noch einen sehr geringen Teil ausmacht, wirkt sich aber ausschließlich zu Gunsten der Hilfeempfänger aus.

Nach § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren im Wechsel als Fortschreibung gem. dem bundesdeutschen Verbraucherindex (sog. Indexfortschreibung) beziehungsweise als Neuerhebung der Marktentwicklung anzupassen. Damit kann sichergestellt werden, dass der Mietpreis für o.g. Standardwohnungen zutreffend und aktuell ermittelt wird. Etwaige Mietpreissteigerungen können durch den gesetzlich vorgegebenen Anpassungsrhythmus hinreichend berücksichtigt werden.

**b)** Grenzt man den gesamten Datensatz anhand der beschriebenen Auswahlkriterien (Baualter, Ausstattung und Wohnlage, vgl. a) ) ein, so lassen sich 198 Datensätze aus der mietspiegelrelevanten Gesamtdatensatz für eine grundsicherungsspezifische Auswertung des Mietspiegels 2016 (1.340 Datensätze) selektieren. Dies entspricht 14,8 % des gesamten Datensatzes der Mietspiegelstichprobe.

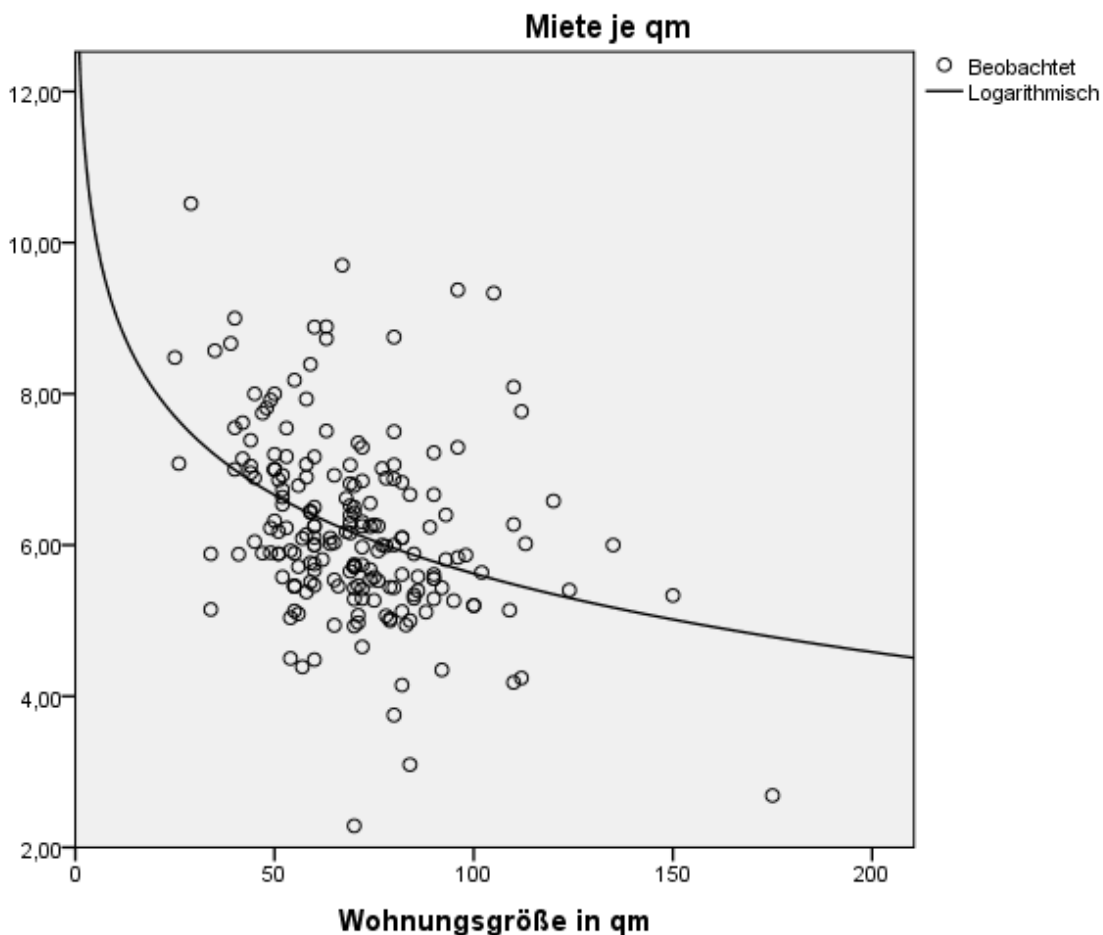
Bezogen auf die unter a) beschriebene Datenauswahl - die dort definierte Standardwohnung - hat die Statistikstelle entsprechende Berechnungen/ Ableitungen anhand des statistisch anerkannten Verfahrens der Regressionsanalyse (Logarithmisches Regressionsmodell mit Kurvenanpassung) durchgeführt.

Hierbei wird - vereinfacht ausgedrückt - davon ausgegangen, dass die Miete einer Wohnung sich aus der Bewertung ihrer Wohnwertmerkmale durch die Marktpartner ergibt und dieser Zusammenhang mit einer mathematischen Gleichung beschrieben werden kann. Jedes Merkmal leistet dabei einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung

(vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 40). Die Regressionsmethode nutzt die Informationen der gesamten Stichprobe. Das Ergebnis drückt sich in Durchschnittswerten aus. Ein logarithmisches Modell bildet dabei die reale Verteilung der Qm-Mieten deutlich besser ab als eine lineare Ableitung.

Ausgangspunkt der aufgestellten Regressionsgleichung ist das Faktum, dass der Quadratmeterpreis mit zunehmender Wohnungsgröße abnimmt.

Die nachfolgende Grafik zeigt die (gestreute) Verteilung der Auswahldaten und die abgeleitete Kurve für den Quadratmeterpreis in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße.



Die Regressionsgleichung lautet:

$$\text{Preis je qm(€)} = 12,522(\text{€}) + (-1,498(\text{€})) * \text{LN}(\text{Wohnungsgröße}(\text{qm}))$$

Anhand dieser Formel konnten die Mietobergrenzen für die einzelnen Wohnungsgrößen berechnet werden. Die nachfolgende Tabelle enthält die Ergebnisse:

| Bedarfsgemeinschaft nach der Zahl der Personen | Wohnungsgröße in qm | Konstante | Faktor | Preis je qm |
|--|---------------------|-----------|--------|-------------|
| 1  | 45                  | 12,522    | -5,702 | 6,82 €      |
| 2  | 60                  | 12,522    | -6,133 | 6,39 €      |
| 3  | 75                  | 12,522    | -6,468 | 6,05 €      |
| 4  | 90                  | 12,522    | -6,741 | 5,78 €      |
| 5  | 105                 | 12,522    | -6,972 | 5,55 €      |
| 6  | 120                 | 12,522    | -7,172 | 5,35 €      |
| 7  | 135                 | 12,522    | -7,348 | 5,17 €      |
| 8  | 150                 | 12,522    | -7,506 | 5,02 €      |
| 9  | 165                 | 12,522    | -7,649 | 4,87 €      |
| 10   | 180                 | 12,522    | -7,779 | 4,74 €      |

c) In einem weiteren Schritt hat die Statistikstelle anhand weiterer Auswertungen zunächst für jede Größenkategorie exakt die Anteile derjenigen Wohnungen in der Stichprobe ermittelt, welche die zuvor ermittelte Referenzmiete nicht übersteigen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Mietpreise in den einzelnen Wohnungsgrößen.

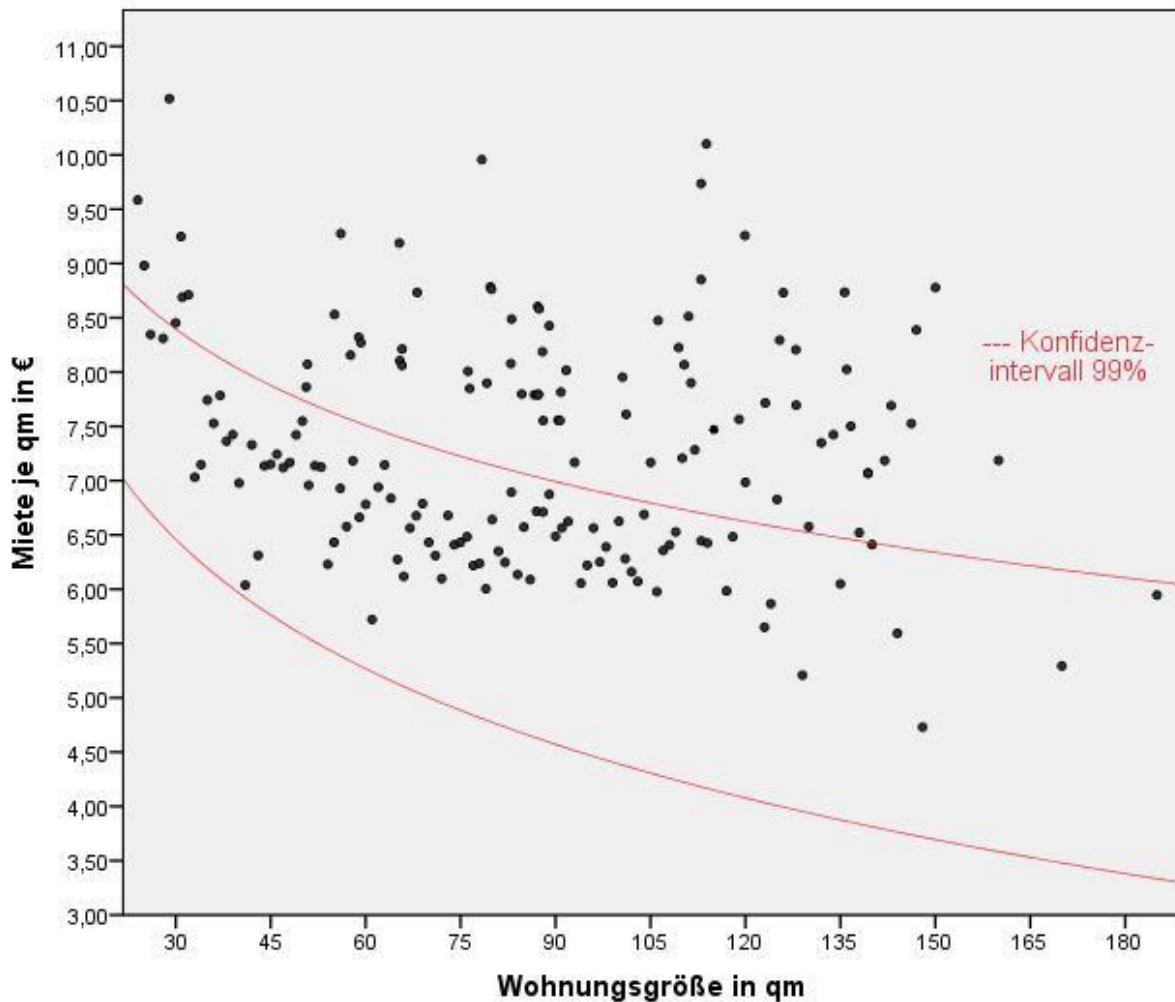
| Wohnungsgröße<br>in qm | Vergleich zwischen tatsächlichem QM-Preis u. ermittelter MOG<br>2016 |        |                                |        |                     |        |
|------------------------|--|--------|--------------------------------|--------|---------------------|--------|
|                        | Tatsächlicher Preis <= MOG 2016                                      |        | Tatsächlicher Preis > MOG 2016 |        | Wohnungen insgesamt |        |
|                        | Anzahl   | Anteil | Anzahl                         | Anteil | Anzahl              | Anteil |
| 45                     | 28   | 25,0%  | 84                             | 75,0%  | 112                 | 100,0% |
| 60                     | 100  | 34,6%  | 189                            | 65,4%  | 289                 | 100,0% |
| 75                     | 115  | 36,7%  | 198                            | 63,3%  | 313                 | 100,0% |
| 90                     | 97   | 28,4%  | 244                            | 71,6%  | 341                 | 100,0% |
| 105                    | 29   | 21,3%  | 107                            | 78,7%  | 136                 | 100,0% |
| 120                    | 11   | 12,8%  | 75                             | 87,2%  | 86                  | 100,0% |
| 135                    | 3  | 10,0%  | 27                             | 90,0%  | 30                  | 100,0% |
| 150                    | 3  | 11,1%  | 24                             | 88,9%  | 27                  | 100,0% |
| 165                    | 0  | 0,0%   | 1                              | 100,0% | 1                   | 100,0% |
| 180                    | 3  | 60,0%  | 2                              | 40,0%  | 5                   | 100,0% |
| Gesamt                 | 389  | 29,0%  | 951                            | 71,0%  | 1.340               | 100,0% |

Wenn man also nur die Stichprobe betrachtet, so halten insgesamt knapp 30 % aller Wohnungen des frei finanzierten Pforzheimer Wohnungsmarkts die ermittelten Mietobergrenzen ein oder unterschreiten diese. Auch in den einzelnen Größenklassen bis 120 qm halten 20 bis knapp 30 % der Wohnungen die ermittelte Referenzmiete ein. Über 120 qm handelt es sich um ein Wohnungssegment, das eher selten nachgefragt wird.

d) In einem weiteren Schritt wurden ausschließlich diejenigen Wohnungen des Gesamtdatensatzes betrachtet, deren Miete innerhalb, eines sog. Prognose- bzw. Konfidenzintervalls liegt, d.h. der Bereich der Mieten, in dem sich, basierend auf einem Normalverteilungsmodell, ca. 99 % der Daten befinden. Da mit der durch das Konfidenzniveau definierten (z.B. 99 %) Wahrscheinlichkeit ein bestimmter Wert in der Realität erwartet werden kann, dient dieser Rechenschritt dem Beleg, dass die in der Stichprobe vorgefundene Verteilung ein reales Abbild des Pforzheimer Mietwohnungsmarktes darstellt.

Die nachfolgende Grafik zeigt das Prognose- bzw. Konfidenzintervall bei einem Wahrscheinlichkeitsniveau von 99%. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass eine

Wohnung auf dem Pforzheimer Wohnungsmarkt für frei finanzierte Wohnungen mit ihrer Nettokaltmiete (qm) mit einer Wahrscheinlichkeit von 99% innerhalb dieser Intervallgrenzen liegt.



Die Intervallgrenzen wurden für jede Wohnungsgrößenkategorie separat ermittelt. Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99% fallen 754 der 1.340 erhobenen Wohnungen in die Intervallgrenzen. Dies entspricht 56,3% aller zur Erstellung des Pforzheimer Mietspiegels 2016 erhobenen Wohnungen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Mietpreise auf Basis eines Konfidenzniveaus von 99 %.

| Wohnungsgröße in qm | Konfidenzintervall 99% |       |           |        |           |        |
|---------------------|------------------------|-------|-----------|--------|-----------|--------|
|                     | innerhalb              |       | außerhalb |        | insgesamt |        |
|                     | Anzahl                 | %     | Anzahl    | %      | Anzahl    | %      |
| 45                  | 59                     | 52,7% | 53        | 47,3%  | 112       | 100,0% |
| 60                  | 161                    | 55,7% | 128       | 44,3%  | 289       | 100,0% |
| 75                  | 204                    | 65,2% | 109       | 34,8%  | 313       | 100,0% |
| 90                  | 208                    | 61,0% | 133       | 39,0%  | 341       | 100,0% |
| 105                 | 73                     | 53,7% | 63        | 46,3%  | 136       | 100,0% |
| 120                 | 26                     | 30,2% | 60        | 69,8%  | 86        | 100,0% |
| 135                 | 13                     | 43,3% | 17        | 56,7%  | 30        | 100,0% |
| 150                 | 8                      | 29,6% | 19        | 70,4%  | 27        | 100,0% |
| 165                 | 0                      | 0,0%  | 1         | 100,0% | 1         | 100,0% |
| 180                 | 2                      | 40,0% | 3         | 60,0%  | 5         | 100,0% |
| Insgesamt           | 754                    | 56,3% | 586       | 43,7%  | 1.340     | 100,0% |

Demnach bewegen sich über 50% aller Wohnungen des gesamten Pforzheimer Wohnungsmarkts innerhalb der Erwartungsspannweite (=Prognose- bzw. Konfidenzintervall).

e) In einem letzten Prüfungsschritt wurde von der Statistikstelle untersucht, ob sich die Wohnungen, welche die Referenzmiete nicht überschreiten, hinsichtlich ihrer Wohnlage in etwa gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet verteilen, solche Wohnungen mithin auch in gehobenen Wohnlagen existieren. Hintergrund ist der vom BSG anhand der Datenauswertung geforderte Nachweis, dass sich die im Rahmen der Obergrenzen bewegendenden Wohnungen in zumutbarer Weise über den gesamten Vergleichsraum verteilen („keine Ghettoisierung“).

Hierbei steht zunächst zu berücksichtigen, dass eine konkrete Zuordnung der Datensätze zu einzelnen Stadtteilen/ Gebieten nach der Art der Datenerhebung nicht möglich ist. Lediglich eine subjektive Lageeinschätzung der Befragten ist möglich. Generell ist die konkrete Zuordnung von Wohnungen zu einzelnen Stadtteilen im Rahmen von Mietspiegelerhebungen auch nur in größeren Großstädten im Rahmen von separaten Stadtteilbefragungen zu erwarten. Soziale Segregation stellt in erster Linie ein spezifisches Problem von größeren Städten und Landkreisen dar. Diese ist hingegen bei kleinen Stadtkreisen wie Pforzheim eher von untergeordneter Bedeutung. Bei einem vergleichsweise kleinen Vergleichsraum wie Pforzheim dürfte



daher keine entsprechende Nachweispflicht, wie sie vom BSG in den entschiedenen Fällen formuliert wurde, bestehen.

Dessen ungeachtet zeigt die nachfolgende Tabelle jedoch, dass es Wohnungen innerhalb der hier ermittelten Referenzmieten in ausreichender Zahl auch in gehobenen Wohnlagen gibt.

| Wohnungsgröße in bis ... qm | Wohnlage         | Vergleich zwischen tatsächlichem QM-Preis u. MOG nach der MOG 2016 |        |                           |        |
|-----------------------------|------------------|--|--------|---------------------------|--------|
|                             |                  | Tatsächlicher Preis <= MOG   |        | Tatsächlicher Preis > MOG |        |
| 45                          | durchschnittlich | 10   | 24,4%  | 31                        | 75,6%  |
|                             | gehoben          | 18   | 25,4%  | 53                        | 74,6%  |
| 60                          | durchschnittlich | 48   | 37,2%  | 81                        | 62,8%  |
|                             | gehoben          | 52   | 32,5%  | 108                       | 67,5%  |
| 75                          | durchschnittlich | 47   | 40,5%  | 69                        | 59,5%  |
|                             | gehoben          | 68   | 34,5%  | 129                       | 65,5%  |
| 90                          | durchschnittlich | 31   | 33,3%  | 62                        | 66,7%  |
|                             | gehoben          | 66   | 26,6%  | 182                       | 73,4%  |
| 105                         | durchschnittlich | 6  | 18,2%  | 27                        | 81,8%  |
|                             | gehoben          | 23   | 22,3%  | 80                        | 77,7%  |
| 120                         | durchschnittlich | 4  | 14,8%  | 23                        | 85,2%  |
|                             | gehoben          | 7  | 11,9%  | 52                        | 88,1%  |
| 135                         | durchschnittlich | 2  | 28,6%  | 5                         | 71,4%  |
|                             | gehoben          | 1  | 4,3%   | 22                        | 95,7%  |
| 150                         | durchschnittlich | 0  | 0,0%   | 5                         | 100,0% |
|                             | gehoben          | 3  | 13,6%  | 19                        | 86,4%  |
| 165                         | durchschnittlich | 0  | 0,0%   | 0                         | 0,0%   |
|                             | gehoben          | 0  | 0,0%   | 1                         | 100,0% |
| 180                         | durchschnittlich | 2  | 100,0% | 0                         | 0,0%   |
|                             | gehoben          | 1  | 33,3%  | 2                         | 66,7%  |
| Gesamt                      | durchschnittlich | 150  | 33,1%  | 303                       | 66,9%  |
|                             | gehoben          | 239  | 26,9%  | 648                       | 73,1%  |

Die Stadt Pforzheim weist eine Sozialstruktur aus, in der soziale Segregation, wie sie in einzelnen Stadtteilen von Großstädten wie z.B. München oder Berlin anzutreffen

ist, nicht in gleicher Weise vorzufinden ist. Eine Konzentration von sozial schwächeren Haushalten ist kleinräumig vorzufinden, jedoch auf einzelne Quartiere innerhalb der Stadtteile begrenzt. Im Hinblick auf Segregation sind problematische Wohnlagen nicht begrenzt auf einen Stadtteil festzustellen, sondern verteilen sich im Stadtgebiet (*vgl. hierzu auch Sozialgericht Duisburg, Urteil vom 21.01.2013 - S 38 AS 182/12 - Rn. 19 zum Essener Mietspiegel, wonach das Risiko einer Ghettoisierung im maßgeblichen Vergleichsraum dann nicht besteht, wenn qualitativ unterschiedliche Wohnlagen in allen Stadtteilen vorhanden sind*). Das Außerachtlassen des sozial geförderten Wohnraums bewirkt, dass auch etwaige Problemlagen wie z.B. die Siedlung im Eutingen Tal nicht in die Auswertungen einbezogen wurden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich Wohnungen innerhalb der festgelegten Referenzmieten angemessen über das gesamte Stadtgebiet verteilen und Leistungsempfängern damit im Grundsatz die Anmietung einer Wohnung im gesamten Vergleichsraum möglich ist.

#### **8. Keine weiteren Ermittlungen zur Häufigkeit von Wohnungen zu den ermittelten Referenzwerten erforderlich**

Weitere dahingehende Ermittlungen, ob Wohnungen zu den ermittelten, abstrakt angemessenen Referenzmieten im örtlichen Vergleichsraum Pforzheim in einer bestimmten Häufigkeit vorhanden sind, sind nach der Rechtsprechung des BSG entbehrlich.

Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat in seinem Urteil vom 21.06.2013 - L 1 AS 19/13 - („Freiburg“) bekräftigt, dass dann, wenn der Durchschnittsmietpreis eines qualifizierten Mietspiegels zugrunde gelegt wird, es *keiner weiteren Ermittlungen bedarf*, ob es Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Quadratmeter-Nettokaltemieten im örtlichen Vergleichsraum in einer bestimmten Häufigkeit gibt; dies stehe vielmehr aufgrund des qualifizierten Mietspiegels, der zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde gelegt wurde, und der Anwendung des Durchschnittswerts dieser Mietspiegel fest (*vgl. LSG B.-W., Urteil vom 21.06.2013 - L 1 AS 19/13 - „Freiburg“, Leitsatz 1 im Anschluss an BSG, Urteil vom 13. April 2011 - B 14 AS 106/10 - Rn. 30*).

Bereits mit vorangegangenem Urteil vom **13.04.2011** - B 14 AS 106/10 R - („Freiburg“) hatte der 14. Senat des **Bundessozialgericht** unter Bestätigung früherer BSG Entscheidungen darauf erkannt, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels (der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde), der zur Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete dient *und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können*, davon ausgegangen werden könne, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt“ (vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R - „Freiburg“, Rn. 30).

Nach Auffassung des Landes - und Bundessozialgerichts konnten der Ermittlung der Referenzmieten in Freiburg in zulässiger Weise die in dem dortigen Mietspiegel angeführte Standardwohnung (*errichtet in der Zeit zwischen 1961 und 1977, in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens fünf Wohnungen pro Hauseingang, normale Art und Beschaffenheit, mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung*) und die entsprechend ermittelten Durchschnittswerte des Regressionsmietspiegels zugrunde gelegt werden (vgl. LSG, a.a.O., Rn. 39, BSG, a.a.O., Rn. 25). Die zugrunde gelegten Quadratmeterpreise umfassten damit nach Auffassung des Landessozialgerichts auch Wohnungen, bei denen wegen ausstattungs- oder lagebedingter Nachteile noch Abzüge vorgenommen werden und die deshalb zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis vermietet werden (vgl. LSG, Urteil vom 21.06.2013, Rn. 40). Nach § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Damit könne sichergestellt werden, dass die Basismiete für eine Standardwohnung zutreffend und aktuell ermittelt wird. Etwaige Mietpreissteigerungen könnten durch den gesetzlich vorgegebenen Anpassungsrhythmus hinreichend berücksichtigt werden (vgl. LSG, a.a.O., Rn. 39).

Nichts anderes kann für die nach der oben dargestellten Vorgehensweise ermittelten Referenzmieten in Pforzheim gelten. Während in Freiburg bereits die Ableitung der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten auf Grundlage eines für eine Standardwohnung ermittelten einheitlichen Wertes (anhand der Regressionsmethode) erfolgte, so wurde diese Verfahrensweise in Pforzheim spezifisch für die Zwecke der Ermittlung der Referenzmieten anhand der

Rohdatensätze der Mietspiegelauswertungen praktiziert. Die in Pforzheim zum Zwecke der Ermittlung der Referenzmiete definierte Standardwohnung umfasst wie in Freiburg Wohnungen älteren Baualters in Mehrfamilienwohnhäusern mit durchschnittlicher Ausstattung und durchschnittlicher Lage. Auch in Pforzheim wurde der entsprechende Durchschnittswert zugrunde gelegt. Das Bundessozialgericht vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, dass sich die Grundsicherungsträger für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenze (ausschließlich) an dem Datenbestand orientieren dürfen, der für die Erstellung des Mietspiegels erhoben wurde (*vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - „München II“, Rn. 26 f.*).

Auch nach der jüngsten Entscheidung des **Bundessozialgerichts** im Urteil vom **10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - („München II“)** sind weitere Ermittlungen, ob Wohnungen zu den ermittelten, abstrakt angemessenen Referenzmieten im örtlichen Vergleichsraum Pforzheim in einer bestimmten Häufigkeit vorhanden sind, entbehrlich.

In dem Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - („München II“) hält der 4. Senat des BSG daran fest, dass dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und ihm *Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können*, davon auszugehen ist, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gibt.

Die vom Grundsicherungsträger zur Begrenzung der angemessenen Kosten der Unterkunft i.S. des § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II gezogene Mietobergrenze ist nach der vorangegangenen Entscheidung des Bayerischen Landessozialgerichts, Urteil vom 11.07.2012 - L 16 AS 127/10 - (zum Mietspiegel München) jedenfalls dann ausreichend, *„wenn sich aus dem repräsentativ gewonnenen Datenmaterial (Anm: Stichprobe) eines qualifizierten Mietspiegels nach anerkannten statistischen Methoden auf einem hinreichend hohen Konfidenzniveau errechnen lässt, dass mindestens ein Fünftel der Wohnungen im Bereich der für die Haushaltsgröße nach der Produkttheorie maßgeblichen Wohnungsgröße die festgesetzte Mietobergrenze*

*nicht überschreitet, und weitere Daten und Auswertungen sicherstellen, dass sich die von der Mietobergrenze abgedeckten Wohnungen in zumutbarer Weise über den gesamten Vergleichsraum verteilen“ (vgl. Urteil Bay. LSG, a.a.O. Rn. 149, bestätigt durch das BSG im Urteil vom 10.09.2013, a.a.O.)*

Auch diesen Vorgaben wird durch die seitens der Statistikstelle durchgeführten statistischen Überprüfungen (vgl. 7.) genügt. Wie dargelegt, halten bezogen auf das Konfidenzniveau von 99 % insgesamt knapp 30 % aller Wohnungen die ermittelten Referenzwerte ein oder unterschreiten diese. In den einzelnen Größenklassen bis 120 qm erfüllen im Mittelwert 28 % der Wohnungen dieses Kriterium. Die Anforderungen aus der Rechtsprechung des Bayr. LSG (20 % Perzentil, bestätigt durch das BSG), werden bei sämtlichen Wohnungsgrößen bis 120 qm überschritten. *(zu der Frage der zumutbaren räumlichen Verteilung der die Referenzmiete einhaltenden Wohnungen im Vergleichsraum siehe bereits oben unter 7. a. E.).*

## **9. Bildung einer Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten**

Nach inzwischen als gefestigt zu bezeichnender Rechtsprechung des BSG ist die sog. Bruttokaltmiete unter Einschluss der kalten Betriebskosten als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung zu Grunde zu legen *(vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R - („München II“), Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R -)*. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können - mithin also die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können.

Die kalten Betriebskosten müssen abstrakt bestimmt und als Faktor in das zur Berechnung der Referenzmiete zu bildende Produkt einbezogen werden *(vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 65/09 R -, Rn. 36, Urteil vom 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R -, Rn. 25)*. Dazu kann nach der Rechtsprechung des BSG auf Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden, möglichst allerdings auf örtliche Übersichten wegen der regionalen Unterschiede insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen *(vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R -,*

Rn. 24). Es ist aber auch zulässig, die vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten zugrunde zu legen, wenn gerade das örtliche Niveau hierdurch besser abgebildet werden kann (vgl. BSG, Urteil vom 10.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - Rn. 34).

Für das Stadtgebiet Pforzheim erfolgt die Berechnung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten auf Grundlage des *Betriebskostenspiegels für Deutschland West des Deutschen Mieterbundes*. In diesem Betriebskostenspiegel werden die Durchschnittswerte der gesamten (d.h. kalten und warmen) Betriebskosten in Deutschland West für jede Betriebskostenart pro Quadratmeter und Monat angegeben. Dem Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnungen aus ganz Deutschland zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich auf rund 13 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland möglich ist (vgl. *Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes vom 01.07.2014 zum Betriebskostenspiegel 2012*).

| <b>Betriebskostenspiegel bundesweit Westdeutschland 2014</b> |      | Pforzheim |
|--|------|-----------|
| <b>deutscher Mieterbund</b>                                  |      |           |
| Grundsteuer  | 0,20 |           |
| Wasser inkl. Abwasser  | 0,33 | variabel  |
| Heizung  | 1,06 |           |
| Warmwasser   | 0,29 |           |
| Aufzug   | 0,16 |           |
| Straßenreinigung   | 0,04 |           |
| Müllbeseitigung  | 0,18 | variabel  |
| Gebäudereinigung   | 0,17 |           |
| Gartenpflege   | 0,10 |           |
| Allgemeinstrom   | 0,05 |           |
| Schornsteinreinigung   | 0,03 |           |
| Versicherung   | 0,18 |           |
| Hauswart   | 0,21 |           |
| Antenne Kabel  | 0,13 |           |
| Sonstige   | 0,04 |           |
| Summe  | 3,17 |           |

Da laut Deutschem Mieterbund die Summe aller denkbaren Betriebskostenarten mit 3,17 €/m<sup>2</sup>/Monat über den tatsächlich in Deutschland West von den Mietern durchschnittlich gezahlten (kalten und warmen) Betriebskosten von 2,14 €/m<sup>2</sup>/Monat liegt, wird im Ausgangspunkt auf letztgenannten Wert (2,14 €/qm/ Monat) abgestellt, um hieraus die kalten Betriebskosten zu ermitteln. Die kalten Betriebskosten werden ermittelt, indem die warmen Betriebskosten als Pauschalwert von den 2,14 €/qm abgezogen werden. Der abzuziehende Pauschalwert ergibt sich, indem - bezogen auf 3,17 €/qm/Monat -, die warmen Nebenkosten zu den gesamten Betriebskosten ins Verhältnis gesetzt werden. Die warmen Betriebskosten (Heizkosten 1,06 €, Warmwasserkosten 0,29 €, Kosten für Schornsteinreinigung 0,03 €) betragen 1,38 €/qm und folglich 44 % bezogen auf die gesamten Betriebskosten von 3,17 €/qm. Das ermittelte Verhältnis von kalten (56 %) zu warmen (44 %) Betriebskosten wird auf den Ausgangswert von 2,14 €/qm übertragen. Es ergeben sich folglich errechnete kalte Betriebskosten von 1,20 €/qm (2,14 € \* 0,56).

Da die Müllkosten und die Wasserkosten separat auf Grundlage örtlicher Ermittlungen festgelegt werden (siehe hierzu im Folgenden S. 29 ff.), sind die vom Mieterbund ausgewiesenen Kosten für Müllbeseitigung (0,18 €/qm) und Wasser inkl. Abwasser (0,33 €/qm) mit deren zu den 3,17 €/qm entsprechend ins Verhältnis gesetzten Werten (Müllbeseitigung: 0,13 €/qm (2,14 € \* 0,06); Wasser inkl. Schmutzwasser: 0,21 €/qm (2,14 € \* 0,1) ebenfalls in Abzug zu bringen.

Es ergibt sich hiernach ein für die kalten Nebenkosten (ohne Müll und Wasser/Abwasser) anzusetzender Betrag in Höhe von 0,86 €/qm/ Monat (1,20 €./ 0,13 € ./ 0,21 € = 0,86 €).

|   |           |
|---|-----------|
| Durchschnittliche Betriebskosten (BK) im Bund West  | 2,14 Euro |
| Errechnete (s.o) durchschnittliche kalte Betriebskosten   | 1,20 Euro |
| Durchschnittliche BK ohne Heizung, Warmwasser,<br>Schornsteinreinigung, Müll und Wasser/Abwasser. | 0,86 Euro |

Es wurde davon abgesehen, die Grundsteuer auf Basis örtlicher Ermittlungen separat zu ermitteln. Denn die durchschnittliche Grundsteuer lässt sich regional kaum zuverlässig ermitteln. Bedingt durch unterschiedliche Messbeträge ergibt sich gerade

bei Altbauten ein höchst unterschiedlicher Grundsteuerbetrag im Vergleich zu neueren Bauten.

Die Kosten für Müll werden nach den örtlichen Verhältnissen ermittelt und mit einer Pauschale einbezogen. Deren Angemessenheit richtet sich nach der Anzahl der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen. Übernahmefähig sind dabei die Grundgebühr sowie Leerungsgebühren auf Basis einer 14-tägigen Leerung (entspricht 26 Leerungen im Jahr) bei einer von der Haushaltsgröße abhängenden Tonnengröße von 35 l - 240 l. Durch die 14-tägige Leerung entstehen in Pforzheim gegenüber dem Bundesdurchschnitt je nach Haushaltsgröße überwiegend höhere Kosten, die als Pauschale entsprechend der regionalen Gegebenheit voll berücksichtigt werden.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Jahresgebühr setzt sich aus einer Grundgebühr pro Haushalt von 72 Euro und den Leerungsgebühren zusammen. Ausgehend von einem 35-Liter-Behälter ergeben sich bei 14-tägigem Leerungsrhythmus (26 Leerungen) Kosten je Leerung in Höhe von 3,01 Euro, d.h. Jahresleerungskosten in Höhe von 78,26 €, Bei 60-Liter-Behältern betragen die Kosten je Leerung 4,08 Euro (= 106,28 €), bei 120-Liter-Behältern 6,53 Euro (=169,78 €) und bei 240-Liter-Behältern 11,87 Euro je Leerung (= 308,62 €). Anhand des Tarifrechners der Technischen Dienste Abfallwirtschaft in Pforzheim kann die genaue Zusammensetzung der Abfallgebühren eingesehen werden.

Tabelle Müllkosten in Pforzheim

| Haushaltsgröße<br>Personen | zul. qm | angemessenes<br>Volumen in Liter<br>(L) | Jahresgebühr<br>Müll | Monatsgebühr<br>Müll | Müllkosten je<br>qm |
|----------------------------|---------|---|----------------------|----------------------|---------------------|
| 1                          | 45      | <b>35,00</b>                            | <b>150,26</b>        | <b>12,52</b>         | <b>0,28</b>         |
| 2                          | 60      | <b>60,00</b>                            | <b>178,08</b>        | <b>14,84</b>         | <b>0,25</b>         |
| 3                          | 75      | <b>60,00</b>                            | <b>178,08</b>        | <b>14,84</b>         | <b>0,20</b>         |
| 4                          | 90      | <b>120,00</b>                           | <b>241,78</b>        | <b>20,15</b>         | <b>0,22</b>         |
| 5                          | 105     | <b>120,00</b>                           | <b>241,78</b>        | <b>20,15</b>         | <b>0,19</b>         |
| 6                          | 120     | <b>120,00</b>                           | <b>241,78</b>        | <b>20,15</b>         | <b>0,17</b>         |
| 7                          | 135     | <b>120,00</b>                           | <b>241,78</b>        | <b>20,15</b>         | <b>0,15</b>         |
| 8                          | 150     | <b>240,00</b>                           | <b>380,62</b>        | <b>31,72</b>         | <b>0,21</b>         |
| 9                          | 165     | <b>240,00</b>                           | <b>380,62</b>        | <b>31,72</b>         | <b>0,19</b>         |
| 10                         | 180     | <b>240,00</b>                           | <b>380,62</b>        | <b>31,72</b>         | <b>0,18</b>         |



Die Kosten für Wasser und Abwasser werden nach den örtlichen Verhältnissen ermittelt und mit einer Pauschale einbezogen. Die Angemessenheit richtet sich nach der Anzahl der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen.

### **Wasser**

Die Wasser- und Abwasserkosten werden auf Grundlage eines durchschnittlichen Prokopfverbrauchs anhand der örtlich erhobenen Wasserentgelte bzw. Abwassergebühren als Pauschale ermittelt. Als durchschnittlicher Verbrauch von Wasser und Abwasser wird der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg für die Stadt Pforzheim ermittelte Wert zugrunde gelegt. Der Prokopfverbrauch im Jahr 2013 lag bei 105 l täglich, dies entspricht einem Jahresverbrauch von **38,3 cbm** (oder monatlich 3,19 cbm). Durch die Abrechnung nach Prokopfverbrauch entstehen in Pforzheim gegenüber dem auf Grundlage eines Flächenverbrauchs ermittelten Bundesdurchschnitt des Mietkostenspiegels höhere Kosten. Die Frischwasserkosten setzen sich zusammen aus dem Grundpreis für die Bereithaltung des Anschlusses und dem Arbeitspreis für die entnommene Wassermenge.

### **Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

In der Stadt Pforzheim werden seit 01.01.2006 die Abwassergebühren nach Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abgerechnet. Die Kostenanteile für die Schmutzwasserbeseitigung werden nach dem Frischwassermaßstab berechnet (zu den Frischwasserkosten s.o.; 38,3 cbm je Person/Jahr). Die Gebühren für Niederschlagswasser werden nach dem Maßstab der überbauten und versiegelten Flächen berechnet und sind daher nicht verbrauchsabhängig. Demzufolge sind die Kosten für Niederschlagswasser nicht Bestandteil der für die Mietobergrenze relevanten kalten Nebenkosten. Diese Kosten werden bei Geltendmachung in voller Höhe übernommen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die einzelnen Werte für Verrechnungspreis für Frischwasser und die Gebühr für Schmutzwasser auf:

Tabelle Wasser/Abwasser

| Haushaltsgröße<br>Personen | angem.<br>Pers.<br>3,19 € | Cbm je<br>Monatl. | Grundpreis<br>Frischwasser<br>monatl. | Arbeitspreis je<br>cbm 2,41 Euro<br>monatlich | Schmutzwasser<br>1,94 € je cbm | gesamt        |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|---------------|
| 1                          | 3,19                      |                   | 10,00 €                               | 7,69 €  | 6,19 €                         | <b>23,88</b>  |
| 2                          | 6,38                      |                   | 10,00 €                               | 15,38 €                                       | 12,38 €                        | <b>37,76</b>  |
| 3                          | 9,57                      |                   | 10,00 €                               | 23,06 €                                       | 18,57 €                        | <b>51,63</b>  |
| 4                          | 12,76                     |                   | 10,00 €                               | 30,75 €                                       | 24,75 €                        | <b>65,50</b>  |
| 5                          | 15,95                     |                   | 10,00 €                               | 38,44 €                                       | 30,94 €                        | <b>79,38</b>  |
| 6                          | 19,14                     |                   | 10,00 €                               | 46,13 €                                       | 37,13 €                        | <b>93,26</b>  |
| 7                          | 22,33                     |                   | 10,00 €                               | 53,82 €                                       | 43,32 €                        | <b>107,14</b> |
| 8                          | 25,52                     |                   | 10,00 €                               | 61,50 €                                       | 49,51 €                        | <b>121,01</b> |
| 9                          | 28,71                     |                   | 10,00 €                               | 69,19 €                                       | 55,70 €                        | <b>134,89</b> |
| 10                         | 31,90                     |                   | 10,00 €                               | 76,88 €                                       | 61,89 €                        | <b>148,77</b> |

Die angemessenen Bruttokaltmieten sowie die kalten Nebenkosten lassen sich abschließend wie folgt aufschlüsseln:

Nettokaltmiete + kalte Nebenkosten (Müll + Wasser gesondert) ab April 2017  
 Nettokaltmiete + kalte Nebenkosten ([differenzierte Berechnung Müll und Wasser](#))

| Haushaltsgröße<br>Personen | zul. qm | Nettokaltmiete | übrige kalte<br>Nebenkosten<br>Grenzwert | Müll         | Wasser und<br>Abwasser | Bruttokaltmiete |
|----------------------------|---------|----------------|--|--------------|------------------------|-----------------|
| 1                          | 45      | <b>306,90</b>  | <b>38,52</b>                             | <b>12,52</b> | <b>23,88</b>           | <b>382</b>      |
| 2                          | 60      | <b>383,40</b>  | <b>51,36</b>                             | <b>14,84</b> | <b>37,76</b>           | <b>487</b>      |
| 3                          | 75      | <b>453,75</b>  | <b>64,20</b>                             | <b>14,84</b> | <b>51,63</b>           | <b>584</b>      |
| 4                          | 90      | <b>520,20</b>  | <b>77,04</b>                             | <b>20,15</b> | <b>65,50</b>           | <b>683</b>      |
| 5                          | 105     | <b>582,75</b>  | <b>89,88</b>                             | <b>20,15</b> | <b>79,38</b>           | <b>772</b>      |
| 6                          | 120     | <b>642,00</b>  | <b>102,72</b>                            | <b>20,15</b> | <b>93,26</b>           | <b>858</b>      |
| 7                          | 135     | <b>697,95</b>  | <b>115,56</b>                            | <b>20,15</b> | <b>107,14</b>          | <b>941</b>      |
| 8                          | 150     | <b>753,00</b>  | <b>128,40</b>                            | <b>31,72</b> | <b>121,01</b>          | <b>1034</b>     |
| 9                          | 165     | <b>803,55</b>  | <b>141,24</b>                            | <b>31,72</b> | <b>134,89</b>          | <b>1111</b>     |
| 10                         | 180     | <b>853,20</b>  | <b>154,08</b>                            | <b>31,72</b> | <b>148,77</b>          | <b>1188</b>     |

## 10. Tabellarische Gesamtübersicht über die Mietobergrenzen

Mietobergrenze Bruttokaltmiete ab April 2017

| <b>Haushaltsgröße<br/>Personen</b> | <b>zul. qm</b> | <b>Mietobergrenze für Bruttokaltmiete in Euro</b> |
|------------------------------------|----------------|---|
| 1                                  | 45             | <b>382</b>  |
| 2                                  | 60             | <b>487</b>  |
| 3                                  | 75             | <b>584</b>  |
| 4                                  | 90             | <b>683</b>  |
| 5                                  | 105            | <b>772</b>  |
| 6                                  | 120            | <b>858</b>  |
| 7                                  | 135            | <b>941</b>  |
| 8                                  | 150            | <b>1034</b>                                       |
| 9                                  | 165            | <b>1111</b>                                       |
| 10                                 | 180            | <b>1188</b>                                       |

Die angemessene Mietobergrenze für Haushalte mit 11 oder mehr Personen wird individuell festgesetzt.

Die Mietobergrenze ist für Bruttokaltmieten (= Nettokaltmiete inklusive kalte Betriebskosten wie Grundsteuer, Wasser inkl. Abwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Allgemeinstrom, Versicherung, Hauswart, Antenne und sonstige Kosten) zugrunde zu legen. Heizungs- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt. Vor Anmietung einer neuen Wohnung ist immer die Angemessenheit durch das Jobcenter/Jugend- und Sozialamt bestätigen zu lassen.