
Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Südliche Weinstraße

Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	1
3	Befragung	2
3.1	Filterfragen	2
3.2	Datengrundlage.....	3
3.3	Durchführung der Befragung.....	3
3.4	Rücklauf.....	4
4	Prüfung der Datengrundlage	4
4.1	Bereinigung der Datengrundlage um den untersten Standard.....	4
4.2	Einheitliche Bezugsgröße.....	5
5	Vergleichsraumbildung	5
6	Gewichtung der Datensätze	7
7	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	8
7.1	Quantifizierung der Nachfrage.....	9
7.1.1	Mieterhaushalte insgesamt.....	9
7.1.2	Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte.....	10
7.1.3	Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug	12
7.2	Wohnungsgrößenklassen	14
7.3	Nettokaltmiete	15
7.4	Kalte Betriebskosten	16
7.5	Bruttokaltmiete	17
8	Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	11
Tab. 2: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger in den anderen sechs Verbandsgemeinden	11
Tab. 3: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern.....	13
Tab. 4: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in den anderen sechs Verbandsgemeinden.....	13
Tab. 5: Angemessene Perzentile der Nettokaltmieten	16
Tab. 6: Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen	17
Tab. 7: Angemessene Bruttokaltmiete.....	18
Tab. 8: Auswertung der Neuvertragsmieten (Bruttokaltmiete)	19
Tab. 9: Auswertung der Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete)	20

1 Vorbemerkungen

Der Landkreis Südliche Weinstraße ist als Leistungsträger nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.²

Der Landkreis Südliche Weinstraße hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Südliche Weinstraße zu entwickeln.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In einem Urteil aus dem Jahr 2009 hat das Bundessozialgericht die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:³

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung),
- 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. Mietpiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

¹ Etwa *Bundessozialgericht*, Urte. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

² Etwa *Bundessozialgericht*, Urte. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

³ *Bundessozialgericht*, Urte. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R.

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Südliche Weinstraße erfüllt diese Bedingungen.

3 Befragung

Die zur Erstellung des Schlüssigen Konzepts für den Landkreis Südliche Weinstraße benötigten Daten wurden im Rahmen einer Vermieterbefragung zum Stichtag 1. Juli 2020 abgefragt. Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete sowie die monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zu ermitteln, also nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Es wurden ausschließlich Mietwohnungen aus dem Landkreis Südliche Weinstraße berücksichtigt.

3.1 Filterfragen

Hinsichtlich der Filterfragen hat sich ALP am Vorgehen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln orientiert. Anders als bei Mietspiegeln wurden jedoch keine geförderten Wohnungen ausgeschlossen, da der geförderte Wohnraum den Transferleistungsempfängern neben dem freifinanzierten Wohnraum, der für Mietspiegel ausschließlich relevant ist, ebenfalls zur Verfügung steht.

Folgende Wohnungen wurden daher über Filterfragen ausgeschlossen, da sie nicht in den Anwendungsbereich von Mietspiegeln fallen:

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen:

- Wohnraum, für den aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) eine ermäßigte Miete bezahlt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen;
- Wohnraum, für den eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);

- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen).

Die entsprechenden Wohnungen wurden über Filterfragen, die der Hauptbefragung vorangestellt waren, aus der Erhebung ausgeschlossen.

3.2 Datengrundlage

Die Vermieterbefragung erfolgte von Juni bis Anfang November 2020. Die Datengrundlage für die Befragung bildeten Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten, die ALP durch den Landkreis Südliche Weinstraße bzw. durch die sieben Verbandsgemeinden des Landkreises zur Verfügung gestellt wurden. Hierfür hat der Landkreis Südliche Weinstraße einen Auftragsverarbeitungsvertrag mit ALP geschlossen.

ALP hat aus den Einwohnermeldedaten Haushalte gebildet. Viele der eigenen Wohnraum selbstnutzende Eigentümer konnten über einen Abgleich mit den Grundsteuerdaten für die Bildung der Befragungsbasis entfernt werden. Die Grundsteuerdaten wurden anschließend dafür verwendet, um sowohl Vermieter als auch deren näherungsweise Anzahl von Mietverhältnissen im Landkreis Südliche Weinstraße zu bestimmen. Insgesamt konnten 42.914 potentielle Mietwohnungen identifiziert werden, zu denen der Eigentümer prinzipiell für die Erhebung in Frage kam. Die Anzahl der Wohnungen pro Vermieter verteilte sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Vermieter. Die Befragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter mit 20 oder mehr Wohnungen in der Stichprobe und kleinere Vermieter mit weniger als 20 Wohnungen. Die Vermieter mit mindestens zwei eindeutig zuordbaren Wohnungen wurden allesamt angeschrieben – insgesamt 2.961, darunter 72 größere und 2.889 kleinere Vermieter. Bei den kleineren Vermietern mit genau einer Wohnung und Vermietern, die nicht alleinige Besitzer eines Wohngebäudes sind (etwa Wohnungseigentümergeinschaften) wurden Stichproben in Höhe von 1.055 bzw. 1.056 Vermietern gezogen. Insgesamt wurden somit 5.000 kleinere Vermieter und 72 größere Vermieter zu ihren Mietverhältnissen im Landkreis Südliche Weinstraße befragt.

3.3 Durchführung der Befragung

Alle Vermieter der Stichprobe erhielten im Juni 2020 ein Anschreiben im Namen des Landkreises Südliche Weinstraße, in dem um Unterstützung bei der Befragung für das Schlüssige Konzept 2021 geworben wurde. Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand wurden gebeten, einen Ansprechpartner samt E-Mail-Adresse und Telefonnummer zu benennen. Zudem wurde die gewünschte Art der Teilnahme abgefragt. Es standen hierbei zwei Optionen zur Verfügung: ALP schlug vor, den größeren Vermietern eine Excel-Abfragemaske zuzusenden. Alternativ hat ALP den Vermietern Papierfragebögen zugesandt und einen Rückumschlag beigelegt.

Vermieter, die mit relativ wenigen Wohnungen in der Stichprobe vertreten waren, wurden gebeten, den mit dem Anschreiben zugesandten Papierfragebogen, auf dem Angaben zu insgesamt fünf Mietwohnungen gemacht werden konnten, auszufüllen und per Post an ALP zurückzusenden. Zwecks Erhöhung der Teilnahmebereitschaft hat ALP das Rückporto übernommen. Um möglichst viele Datensätze zu erhalten, wurden die Vermieter gebeten, den Papierfragebogen ggf. zu kopieren, falls sie für mehr als fünf Mietwohnungen Angaben machen konnten.

3.4 Rücklauf

Insgesamt konnten aus den zurückgesandten Fragebögen und Excel-Abfragemasken 1.575 verwertbare Datensätze erhoben werden. Unter Anwendung von § 558 Abs. 2 BGB, wonach für die Berechnung der für Mietspiegel relevanten ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen mit einer in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Nettokaltmiete zu berücksichtigen sind, verringerte sich die Fallzahl um 469 Wohnungen auf 1.106 verwertbare Datensätze. Demnach wurden Angaben zu Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete nach dem 1.7.2014 nicht neu vereinbart oder geändert wurde, auch nicht ausgewertet. Bei der Rücklaufkontrolle wurden keine Unregelmäßigkeiten bei der räumlichen Verteilung der Datensätze festgestellt.

4 Prüfung der Datengrundlage

4.1 Bereinigung der Datengrundlage um den untersten Standard

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.⁴ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁵ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.⁶ Wohnungen, die vermierterseitig nicht mit Bad, WC und einer Heizung⁷ ausgestattet sind, die alle Wohnräume beheizt, dürfen nicht in die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft einfließen. Von den 1.106 verwertbaren Datensätzen verfügen 45 Wohnungen über keine vom Vermieter gestellte Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung

⁴ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R.

⁵ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 16.6.2015 – B 4 AS 44/14 R.

⁶ Vgl. etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R.

⁷ Letzteres umfasst Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, falls diese in allen Wohnräumen vorhanden sind.

(bzw. Nachtspeicherheizung falls in allen Wohnräumen vorhanden)⁸, bei sieben Wohnungen liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Diese Wohnungen wurden für die Auswertung im Schlüssigen Konzept als Wohnungen des untersten Standards ausgeschlossen. Weitere vier Wohnungen wurden aussortiert, weil nach den Angaben weder ein WC noch ein Bad in der Wohnung vorhanden ist. Bei drei Wohnungen wurden hierzu keine Angaben gemacht. Diese Wohnungen wurden ebenfalls ausgeschlossen. Damit umfasst die Nettostichprobe insgesamt 1.047 Wohnungen. Dies entspricht 5,8 % der Grundgesamtheit, die basierend auf Ergebnissen des Zensus 2011 und der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zum 1.7.2020 18.094 Wohnungen umfasste. Da die Daten auf Zufallsstichproben basieren, ist das ausreichend, um Schlüsse auf die Grundgesamtheit ziehen zu können.

4.2 Einheitliche Bezugsgröße

Die einheitliche Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete, bestehend aus Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Für diese beiden Teilgrößen werden im Folgenden getrennt angemessene Werte bestimmt. Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes. Hierfür wird auf den bundesweiten Heizspiegel verwiesen.

5 Vergleichsraumbildung

Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist,⁹ innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist¹⁰ und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Aufwendungen auf die bisherigen führt.¹¹ Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.¹²

Das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße gehört vollständig zum Zuständigkeitsgebiet des Jobcenters Landau-Südliche Weinstraße. Daher bildet der Landkreis zunächst einen Vergleichsraum. Dieser kann nach dem BSG wiederum in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein. Hierfür kommen „eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht.“¹³

⁸ Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Wohnungen mit Einzelöfen.

⁹ *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08.

¹⁰ *Bundessozialgericht*, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

¹¹ *Bundessozialgericht*, Urt. v. 17.2.2016 – B 4 AS 12/15 R.

¹² *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08.

¹³ *Bundessozialgericht*, Urt. v. 30.1.2019 – B 14 AS 24/18 R.

Die Fläche des Landkreises Südliche Weinstraße beträgt 639,93 km². Das ist etwa halb so groß wie die durchschnittliche Größe der 294 Landkreise in Deutschland, die bei 1.162,37 km² liegt. Unter den 24 Landkreisen in Rheinland-Pfalz liegt der Landkreis Südliche Weinstraße in Bezug auf die Größe an 17. Stelle:¹⁴ Es handelt sich beim Landkreis Südliche Weinstraße also um einen im Vergleich eher kleinen Landkreis.

Der Landkreis besteht aus sieben Verbandsgemeinden: Annweiler am Trifels, Bad Bergzabern, Edenkoben, Herxheim, Landau-Land, Maikammer und Offenbach an der Queich. Das Gebiet der Verbandsgemeinden ist dabei zusammenhängend. Ausnahmen bilden die Verbandsgemeinde Edenkoben, deren Gemeinde Gleisweiler eine Exklave im Pfälzerwald besitzt, sowie die Verbandsgemeinde Landau-Land: Hier gehören zu den Gemeinden Birkweiler, Frankweiler, Siebeldingen jeweils noch eine Exklave im Pfälzerwald, zu Böchingen und Walsheim noch jeweils zwei solche Exklaven. Für die weitere Analyse werden diese Exklaven ignoriert, da hier keine (nennenswerte) Wohnbebauung vorhanden ist.

Der Landkreis umschließt komplett das Gebiet der kreisfreien Stadt Landau in der Pfalz, die kein Teil des Landkreises ist.¹⁵ Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz¹⁶ stellt die Stadt Landau in der Pfalz ein Mittelzentrum dar, das teilweise oberzentrale Einrichtungen vorhält. Mit Landau in der Pfalz kooperieren die im nördlichen Bereich des Landkreises Südliche Weinstraße gelegenen Mittelzentren Annweiler am Trifels, Edenkoben und Herxheim bei Landau/Pfalz. Diese Mittelzentren liegen in einem Gebiet, das die nördlichen sechs Verbandsgemeinden des Landkreises Südliche Weinstraße umfasst („mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“) und im Landesentwicklungsprogramm 2008 als Verdichtungsraum gekennzeichnet ist. Vom weitaus überwiegenden Teil dieses Gebietes sind zudem in bis zu 30 Pkw-Minuten acht und mehr Zentren erreichbar. Lediglich für einige wenige, weitgehende unbebaute Gebiete im Pfälzerwald im nordwestlichen Teil des Landkreises gilt dies nicht.

Der südliche Teil des Landkreises, der die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern umfasst, weist eine andere Struktur auf: Für diesen stellt der Verbandsgemeindensitz Bad Bergzabern das Mittelzentrum dar. Im Landesentwicklungsprogramm 2008 ist das Gebiet als ländlicher Raum eingestuft. Einige zugehörigen Gemeinden im Süden und Westen der Verbandsgemeinde (etwa Schweighofen, Schweigen-Rechtenbach, Oberschlettenbach und Vorderweidenthal) sind dahingehend etwa peripherer gelegen, als dass von hier aus weniger als acht Zentren in bis zu 30 Minuten erreichbar sind.

¹⁴ Alle Angaben abgeleitet aus Statistisches Bundesamt 2020: Kreisfreie Städte und Landkreise nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2019: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html>

¹⁵ Daneben umschließt es auch die Exklave „Wollmesheimer Wald“, die an die Verbandsgemeinden Annweiler am Trifels und Landau-Land grenzt. Am nordwestlichen Rand des Landkreises Südliche Weinstraße liegt eine weitere Exklave der Stadt Landau in der Pfalz: die Oberhaingeraide. Beide Gebiete verfügen ebenfalls über keine (nennenswerte) Wohnbebauung.

¹⁶ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz 2008: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die nach dem BSG zu untersuchende Nähe zu Ballungsräumen unterscheidet sich also zwischen der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern einerseits und den anderen sechs Verbandsgemeinden andererseits. Es erscheint daher sinnvoll, im Landkreis Südliche Weinstraße zwei Vergleichsräume zu betrachten: das Gebiet der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und das der anderen sechs Verbandsgemeinden.

Diese Orientierung der Vergleichsräume an den Mittelbereichen der Regionalplanung wurde bereits 2017 in einer Studie für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 als Operationalisierungsmöglichkeit genannt.¹⁷ Auch das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales nennt die Orientierung an Mittelbereichen als eine „im Grundsatz den Anforderungen der Rechtsprechung Rechnung“ tragende Möglichkeit der Vergleichsraumbildung.¹⁸

Alle Datensätze wurden bezogen auf das Gebiet des Landkreises Südliche Weinstraße erhoben. Es gingen weder Datensätze aus anderen Kommunen in die Auswertung ein noch wurden Datensätze aus bestimmten Gebieten des Landkreises Südliche Weinstraße nicht berücksichtigt. Die Datensätze wurde anschließend einem der beiden Vergleichsräume zugeordnet.

6 Gewichtung der Datensätze

Wie in Abschnitt 3.2 geschildert, hat ALP bei Vermietern, die Eigentümer von genau einer Wohnung sind und Vermietern, die nicht alleinige Besitzer eines Objektes sind, Stichproben gezogen. Um dies bei der Auswertung zu berücksichtigen (Redressment), wurde für jeden Datensatz ein vermietetypspezifischer Gewichtungsfaktor ermittelt: Dazu wurden die Anteile in der Datenbasis zu den Anteilen in der Ergebnisstichprobe ins Verhältnis gesetzt. Die oben genannten Vermietertypen, für die Stichproben gezogen wurden, unterdurchschnittlich im Auswertungsdatensatz vertreten und wurden daher mit einem Gewichtungsfaktor größer eins hochgewichtet. Im Gegensatz dazu war der Rücklauf und auch die Quote der verwertbaren Wohnungen von Vermietern mit mindestens zwei Wohnungen relativ hoch, sodass diese Wohnungen mit einem Gewichtungsfaktor kleiner eins heruntergewichtet wurden. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

¹⁷ Siehe *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 157.

¹⁸ Siehe *Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (4.4.2019)*: Vollzug des SGB II; Abstrakte Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II und Erstellen eines „schlüssigen Konzepts“; Herausgabe interner kommunaler Richtlinien zur Angemessenheit an Bürger, S. 20.

7 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.¹⁹ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.²⁰ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.²¹

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine Studie stellt fest: „Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“²²

In einer Einteilung „einfach“, „mittel“, „gut“ kann der einfache Standard normativ durch das untere Drittel der aufsteigend nach Preis geordneten Wohnungen, die in den Mietpiegel eingegangen sind, abgebildet werden.²³ Statistisch betrachtet ist dies das untere Terzil (=33,33...-%-Quantil) der Datensätze: Es handelt sich um den Wert, bei dem gerade ein Drittel der nach der Höhe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger (und folglich zwei Drittel höher) sind. Das untere Terzil ist ein Lagemaß, das nicht durch Ausreißer verzerrt wird.

Diese Kappungsgrenze wurde durch das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht bereits als sachgerecht bestätigt (vergleichbares Konzept der Landeshauptstadt Kiel, Unterstreichung ergänzt):²⁴

¹⁹ Etwa *Bundessozialgericht*, UrT. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

²⁰ Etwa *Bundessozialgericht*, UrT. v. 13.4.2011 – B 14 AS 106/10 R.

²¹ Etwa *Bundessozialgericht*, UrT. v. 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R.

²² Siehe *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

²³ Siehe etwa *Schleswig-Holsteinisches Landessozialgericht*, UrT. v. 25.3.2015 – L 6 AS 166/12. Nach der vom Bundessozialgericht bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen LSG ist das untere Marktsegment sogar dann hinreichend abgedeckt, „wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt“: *Bayerisches Landessozialgericht*, UrT. v. 11.7.2012 – L 16 AS 127/10 und *Bundessozialgericht*, UrT. v. 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R.

²⁴ *Schleswig-Holsteinisches Landessozialgericht*, UrT. v. 19.5.2014 – L 6 AS 18/13.

„Bei der Konzeptbildung sind anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung im Wesentlichen eingehalten worden. Die Methode anhand dieser Daten das untere Drittel des zur Verfügung stehenden Wohnungsmarktes zu erfassen und entsprechend des tatsächlichen Wohnungsbestandes zu gewichten [,] indem die Mittelwerte der Tabellenfelder entsprechend des jeweils repräsentierten Wohnungsbestandes in die Berechnung der Mietobergrenze eingehen, ist ein schlüssiges Konzept auf einer ausreichend statistisch validen Grundlage.“

In Abschnitt 5 wurde festgelegt, die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen nach der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und den anderen sechs Verbandsgemeinden aufzuteilen. Die folgenden Berechnungsschritte erfolgen daher getrennt nach diesen beiden Vergleichsräumen.

Hierzu wird jeweils die Nachfrage im Niedrigpreissegment ermittelt und ins Verhältnis zum Gesamtmarkt gesetzt. Nachfrager im Niedrigpreissegment sind zum einen Transferleistungsempfänger und zum anderen Haushalte mit geringen Einkommen ohne Leistungsbezug. Folgende Berechnungsschritte sind hierfür erforderlich:

1. Berechnung der Anzahl der Nachfrager bzw. der Zahl der Mieterhaushalte insgesamt differenziert nach Haushaltsgröße.
2. Ermittlung der Anzahl der Transferleistungsempfängerhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße und Leistungsarten.
3. Ableitung des Umfangs der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug (konkurrierende Haushalte)

7.1 Quantifizierung der Nachfrage

7.1.1 Mieterhaushalte insgesamt

In einem ersten Schritt wurde die Zahl der Mieterhaushalte differenziert nach Haushaltsgröße berechnet. Hierzu wurden die Ergebnisse des Zensus 2011 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz fortgeschrieben. Unterstellt wurden konstante Mieterquoten in den Wohnungsmarktsegmenten. Demnach gibt es im Landkreis Südliche Weinstraße 18.094 Mieterhaushalte. Davon befinden sich 4.605 Mieterhaushalte in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, die übrigen 13.489 Mieterhaushalte verteilen sich auf die anderen sechs Verbandsgemeinden.

7.1.2 Niedrigeinkommensbezieher - Transferleistungsempfängerhaushalte

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Dies sind:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (nach Wohngeldgesetz, WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

Der Landkreis Südliche Weinstraße bzw. die Bundesagentur für Arbeit haben Daten zu den Transferleistungsempfängerhaushalten zur Verfügung gestellt. Mit Blick auf den Stichtag 1.7.2020 wurden jeweils die aktuellsten Datenstände herangezogen: Der 30.6.2020 für die SGB-II-Daten, der 1.7.2020 für die SGB-XII-Daten und der 31.12.2019 für die Wohngelddaten. Für die Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz konnten keine Daten bereitgestellt werden: Nach Auskunft des Landkreises gibt es aber nur sehr wenige Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen: Viele Asylbewerber sind nicht in Wohnungen, sondern in Sammelunterkünften untergebracht. Anerkannte Asylberechtigte, anerkannte Flüchtlinge und Flüchtlinge mit subsidiärem Schutz beziehen keine Leistungen nach AsylbLG, sondern – wenn sie arbeitslos sind – nach SGB II.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein (geringer) Teil der Transferleistungsbezieher Eigentümerhaushalte sind. Da entsprechende Informationen hierzu fehlen, wurde (zu Gunsten der Transferleistungsempfänger) darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Transferleistungsempfängern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.²⁵ Tab. 1 und Tab. 2 geben einen Überblick über die Ausgangszahlen der Wohnraum nachfragenden Transferleistungsempfänger, getrennt in die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und die anderen sechs Verbandsgemeinden.

²⁵ Würde eine Abgrenzung erfolgen, wäre die Zahl der Leistungsbezieher (im Mietwohnungssegment) tendenziell geringer, was im Endeffekt zu geringeren Quoten (Perzentilen) und damit zu niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen würde.

Tab. 1: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6+	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	397	174	118	63	42	29	823
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt)	158	45	8	6	3	2	222
Wohngeldempfänger	71	12	11	16	9	10	129
Summe Transferleistungsempfänger	626	231	137	85	54	41	1.174
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	1.938	1.446	653	383	122	63	4.605
Anteil Transferleistungsempfänger an Mieterhaushalten	32 %	16 %	21 %	22 %	44 %	65 %	25 %

Tab. 2: Wohnraum nachfragende Transferleistungsempfänger in den anderen sechs Verbandsgemeinden

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6+	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	767	320	185	122	66	60	1.520
Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt)	310	100	18	7	5	7	447
Wohngeldempfänger	130	22	21	29	16	19	237
Summe Transferleistungsempfänger	1.207	442	224	158	87	86	2.204
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	5.677	4.236	1.912	1.123	356	184	13.489
Anteil Transferleistungsempfänger an Mieterhaushalten	21 %	10 %	12 %	14 %	24 %	47 %	16 %

7.1.3 Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungsbezug

Neben den Transferleistungsempfängern gibt es weitere Nachfrager nach Wohnungen im Niedrigpreissegment, die sozusagen mit den Transferleistungsempfängern um die Wohnungen im Niedrigpreissegment konkurrieren. Zur quantitativen Abschätzung der Konkurrenzhaushalte (geringes Einkommen, kein Leistungsbezug) werden die Studien „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“²⁶ sowie „Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich“²⁷ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung herangezogen. Auf Basis der angeführten Quellen wird davon ausgegangen, dass 9,7 % aller Haushalte (Mieter- und Eigentümerhaushalte) dem Niedrigeinkommenssegment ohne Transferbezug zuzuordnen sind.²⁸ Wie bei der Gruppe der Transferleistungsempfänger wurde auch bei dieser Gruppe darauf verzichtet, die Eigentümerhaushalte von den Transferleistungsempfängern abzugrenzen und aus der Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen herauszurechnen.

Das Ergebnis ist als „Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen“ getrennt für die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und die anderen sechs Verbandsgemeinden in Tab. 3 und Tab. 4 angegeben. Wird diese Zahl zur Zahl der Transferleistungsempfänger addiert, ergibt sich die Summe der Nachfrager im Niedrigpreissegment. Diese Summe wird nun ebenfalls wie in Tab. 1 und Tab. 2 zur Zahl der Mieterhaushalte in Beziehung gesetzt. Es ergibt sich der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten. Dieser Anteil schwankt je nach Haushaltsgröße zwischen 26 % bis 86 %.

²⁶ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Forschungen Heft 142, Berlin/Bonn.

²⁷Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) 2015: Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich; Bearbeitet von Joachim Kirchner et al. BBSR-Online-Publikation 08/2015, Bonn.

²⁸Ebenda, S. 34 ff., Basis: EVS 2008.

Tab. 3: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6+	Summe
Summe Transferleistungsempfänger aus Tab. 1	626	231	137	85	54	41	1.174
Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen	464	147	49	33	17	13	723
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	1.090	378	186	118	71	54	1.897
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	1.938	1.446	653	383	122	63	4.605
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	56 %	26 %	28 %	31 %	58 %	86 %	41 %

Tab. 4: Wohnraum nachfragende Haushalte im Niedrigpreissegment in den anderen sechs Verbandsgemeinden

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6+	Summe
Summe Transferleistungsempfänger aus Tab. 2 Tab. 1	1.207	442	224	158	87	86	2.204
Niedrigeinkommensbezieher, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen	895	281	80	62	27	27	1.372
Summe Nachfrager im Niedrigpreissegment	2.102	723	304	220	114	113	3.576
Mieterhaushalte (abgeleitet aus dem Zensus 2011, fortgeschrieben)	5.677	4.236	1.912	1.123	356	184	13.489
Anteil Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten	37 %	17 %	16 %	20 %	32 %	61 %	27 %

Die Angaben zu den Niedrigeinkommensbeziehern, die nicht zugleich Transferleistungen beziehen, basieren auf Angaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008,

auch wenn der Bericht aus dem die Angaben entnommen sind, erst im Jahr 2015 erschienen ist.²⁹ Seitdem hat sich die Armutrisikogrenze aber leicht nach oben entwickelt.³⁰ Daher wird zunächst unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers – etwa für die Nicht-Berücksichtigung von Bedarfsgemeinschaften im AsylbLG in Wohnungen (siehe Abschnitt 7.1.2) einheitlich das untere Terzil für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft zugrunde gelegt.

Bezogen auf die Einpersonenhaushalte und Haushalte mit sechs und mehr Personen wird davon abweichend und ebenfalls unter Verwendung eines Sicherheitspuffers auf ein höheres Perzentil zurückgegriffen. Für Einpersonenhaushalte in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern beträgt das Perzentil 60 %, in den anderen sechs Verbandsgemeinden wird ein Perzentil von 40 % verwendet. Bei Haushalten mit sechs und mehr Personen liegt das Perzentil in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern bei 90 % und bei 65 % für das restliche Untersuchungsgebiet. Bei den Fünfpersonenhaushalten in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wurde ebenfalls eine Anpassung vorgenommen. Hier wurde das 60 %-Perzentil verwendet.

7.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen.³¹ Im Falle des Landkreises Südliche Weinstraße wird Bezug genommen auf ein Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen vom 23.3.2016. Darin heißt es:

„Angemessen nach § 11 Satz 1 LWoFG und damit maßgeblich sind folgende Wohnungsgrößen: bei einer Wohnberechtigung für eine Sozialwohnung in der Regel:

- für einen Alleinstehenden bis zu 50 m² oder ein Wohnraum,
- für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu 60 m² oder zwei Wohnräume,
- für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu 80 m² oder drei Wohnräume,
- für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu 90 m² oder vier Wohnräume
- und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen bis zu 15 m² oder ein Wohnraum.“

²⁹Siehe BBSR 2015 (Hrsg.): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich, BBSR-Online-Publikation, Nr. 08/2015.

³⁰ Anstieg der Armutrisikogrenze von 15,9 % in 2008 auf 16,7 % in 2013 laut Einkommens- und Verbrauchstichprobe im 5. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (S. 554), andere Quellen deuten auf weiteren Anstieg seitdem (etwa die Armutrisikoquote auf Basis des Mikrozensus im selben Bericht, S. 553).

³¹ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R; *Bundessozialgericht*, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R und *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R.

Für 1-Personen-Haushalte werden die Bruttokaltmieten pro m² der Wohnungen über 40 m² bis 50 m² herangezogen.³²

7.3 Nettokaltmiete

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen.³³ Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden im Rahmen des Konzeptes nicht untersucht und sind gesondert zu berücksichtigen. Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die Bezugnahme auf die Bruttokaltmiete den Spielraum für Wohnungssuchende erhöht, da z. B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird deshalb auf die Bruttokaltmiete abgestellt. Grundsätzlich ist es möglich, gleich die Bruttokaltmiete auszuwerten oder die beiden Komponenten Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten separat zu ermitteln. In der vorliegenden Untersuchung wurden Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten getrennt betrachtet.

In Abschnitt 7.1.3 wurde hergeleitet, für die Ableitung der angemessenen Kosten der Unterkunft zunächst einheitlich das untere Terzil zu verwenden, sofern der Anteil der Nachfrager im Niedrigpreissegment an allen Mieterhaushalten unterhalb des unteren Terzils liegt, und andernfalls Anpassungen vorzunehmen. Die Ableitung des jeweiligen Perzentils erfolgt für die Nettokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment.

³² Das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelmäßig einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt keine Aussagekraft haben.“ (*Schleswig-Holsteinisches Landessozialgericht*, Urt. v. 25.3.2015 – L 6 AS 166/12).

³³ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 13.4.2011 – B 14 AS 32/09 R.

Tab. 5: Angemessene Perzentile der Nettokaltmieten

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessenes Perzentil der Nettokaltmiete in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	Angemessenes Perzentil der Nettokaltmiete in den anderen sechs Verbandsgemeinden
1	Bis zu 50 m ²	7,00 €/m ²	6,15 €/m ²
2	Bis zu 60 m ²	5,69 €/m ²	5,87 €/m ²
3	Bis zu 80 m ²	5,50 €/m ²	5,51 €/m ²
4	Bis zu 90 m ²	5,49 €/m ²	5,99 €/m ²
5	Bis zu 105 m ²	6,55 €/m ²	5,77 €/m ²
Jede weitere Person zzgl. 15 m ²	zzgl. 15 m ²	6,96 €/m ²	6,48 €/m ²

7.4 Kalte Betriebskosten

Als Ausgangsbasis für die Ermittlung von angemessenen kalten Betriebskosten werden die Datensätze der um den untersten Standard bereinigten Datengrundlage verwendet, bei denen Angaben zu den kalten Betriebskostenvorauszahlungen vorliegen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden zudem nur jene kalten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewertet, die alle wesentlichen Betriebskostenarten (Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten, Wasser/Abwasser, Müllbeseitigung, Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom), Sach- und Haftpflichtversicherung) enthalten. Insgesamt stehen 672 Datensätze für die Auswertung zur Verfügung (227 in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und 445 in den anderen sechs Verbandsgemeinden). Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten nach Haushaltsgröße werden getrennt für die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und die übrigen sechs Verbandsgemeinden in Tab. 6 dargestellt.³⁴

³⁴ Zur Verwendung des arithmetischen Mittels der kalten Betriebskosten siehe *Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017* (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 206f.

Tab. 6: Kalte-Betriebskosten-Vorauszahlungen

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Arithmetisches Mittel kalte Betriebskosten pro m ² und Monat in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	Arithmetisches Mittel kalte Betriebskosten pro m ² und Monat in den anderen sechs Verbandsgemeinden
1	Bis zu 50 m ²	2,00 €/m ²	2,12 €/m ²
2	Bis zu 60 m ²	1,54 €/m ²	1,50 €/m ²
3	Bis zu 80 m ²	1,44 €/m ²	1,68 €/m ²
4	Bis zu 90 m ²	1,53 €/m ²	1,60 €/m ²
5	Bis zu 105 m ²	1,52 €/m ²	1,42 €/m ²
Jede weitere Person zzgl. 15 m ²	zzgl. 15 m ²	1,20 €/m ²	1,29 €/m ²

7.5 Bruttokaltmiete

Für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft wurden anschließend die Elemente aus der vorangegangenen Herleitung zusammengeführt: die angemessenen Nettokaltmieten (Abschnitt 7.3) und angemessenen kalten Betriebskosten (Abschnitt 7.4) werden summiert und anschließend mit den angemessenen Wohnungsgrößenklassen (Abschnitt 7.2) multipliziert (sogenannte Produkttheorie des BSG)³⁵. Die so entstandenen Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf volle Euro aufgerundet. Die Ergebnisse sind Tab. 7 zu entnehmen.

³⁵ Siehe etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 2.7.2009 – B 14 AS 33/08 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tab. 7 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

Tab. 7: Angemessene Bruttokaltmiete

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete in den anderen sechs Verbandsgemeinden
1	Bis zu 50 m ²	450,00 €	414,00 €
2	Bis zu 60 m ²	450,00 €* [*]	443,00 €
3	Bis zu 80 m ²	556,00 €	576,00 €
4	Bis zu 90 m ²	632,00 €	684,00 €
5	Bis zu 105 m ²	848,00 €	755,00 €
Jede weitere Person zzgl. 15 m ²	zzgl. 15 m ²	123,00 €	117,00 €

Als Angemessenheitsgrenze für die Zwei-Personen-Haushalte in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern würden sich eigentlich 434,00 € ergeben. Da für die Ein-Personen-Haushalte jedoch eine angemessene Bruttokaltmiete von 450,00 € ermittelt wurde, wird diese zugunsten der Transferleistungsempfänger auch auf die Zwei-Personen-Haushalte übertragen.

8 Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit

Die abstrakt ermittelten und in Tab. 7 dargestellten Angemessenheitsgrenzen sollten in der Praxis dazu führen, dass zu diesen Mieten auch Wohnungen angemietet werden können, sonst würde das Schlüssige Konzept ins Leere laufen. Es stellt sich die Frage, anhand welcher Größe die Verfügbarkeit sinnvollerweise zu prüfen ist: Die Angebotsmieten, die etwa auf den einschlägigen Immobilienmarktportalen im Internet angegeben werden, sind dafür weniger geeignet. Zum einen handelt es sich eben um Angebotsmieten und nicht um Mieten abgeschlossener Mietverträge, die auch unter den Angebotsmieten liegen können. Zum anderen werden viele Wohnungen auch über andere Kanäle vermittelt, etwa über persönliche Kontakte und Wartelisten bei größeren Wohnungsunternehmen.

Die für das Schlüssige Konzept verwendeten Daten aus der Vermieterbefragung bilden demgegenüber den Mietwohnungsmarkt im Landkreis Südliche Weinstraße repräsentativ ab, der auch Transferleistungsempfängern zur Verfügung steht.

Zur Vorab-Prüfung der konkreten Angemessenheit bietet es sich an, die Mieten der neu abgeschlossenen Mietverhältnisse heranzuziehen. Für die Prüfung sollten die Mieten der herangezogenen Datensätze einerseits möglichst aktuell sein, andererseits sollte die Da-

tenbasis ausreichend groß sein, um eine Aussage treffen zu können. Vor diesem Hintergrund werden die Neuvertragsmieten der letzten beiden Jahre – also die Mieten von August 2018 bis einschließlich Juli 2020 – herangezogen. Hierfür stehen insgesamt 540 Datensätze mit Angabe der Nettokaltmiete und 375 Datensätze mit Angabe der Bruttokaltmiete zur Verfügung.

In Tab. 8 wird dargestellt, wie hoch der Anteil der Wohnungen ist, der in jeder Wohnungsgrößenklasse mit den in Tab. 7 dargestellten Angemessenheitsgrenzen jeweils angemietet werden kann: Es zeigt sich, dass in jeder Wohnungsgrößenklasse mindestens 43 % der in den letzten beiden Jahren vermieteten Wohnungen mit den angemessenen Mietobergrenzen angemietet werden könnten. Es ist zu berücksichtigen, dass nicht nur Wohnungen der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse preislich angemessen sind, sondern ggf. auch größere Wohnungen. Dies erhöht die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen.

Tab. 8: Auswertung der Neuvertragsmieten (Bruttokaltmiete)

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessene Größe der Wohnung in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	Angemessene Größe der Wohnung in den anderen sechs Verbandsgemeinden
1	Bis zu 50 m ²	79 %	57 %
2	Bis zu 60 m ²	52 %	74 %
3	Bis zu 80 m ²	69 %	65 %
4	Bis zu 90 m ²	43 %	57 %
5	Bis zu 105 m ²	59 %	49 %
Jede weitere Person zzgl. 15 m ²	zzgl. 15 m ²	93 %	52 %

Eine Auswertung der Neuvertragsmieten auf Basis der Nettokaltmieten ist Tab. 9 zu entnehmen. In allen betrachteten Haushaltsgrößen kann mindestens jede dritte Wohnung angemietet werden.

Tab. 9: Auswertung der Neuvertragsmieten (Nettokaltmiete)

Zahl der Haushaltsmitglieder	Angemessene Größe der Wohnung	Angemessene Größe der Wohnung in der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern	Angemessene Größe der Wohnung in den anderen sechs Verbandsgemeinden
1	Bis zu 50 m ²	86 %	47 %
2	Bis zu 60 m ²	41 %	42 %
3	Bis zu 80 m ²	66 %	55 %
4	Bis zu 90 m ²	52 %	45 %
5	Bis zu 105 m ²	66 %	38 %
Jede weitere Person zzgl. 15 m ²	zzgl. 15 m ²	96 %	63 %

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de