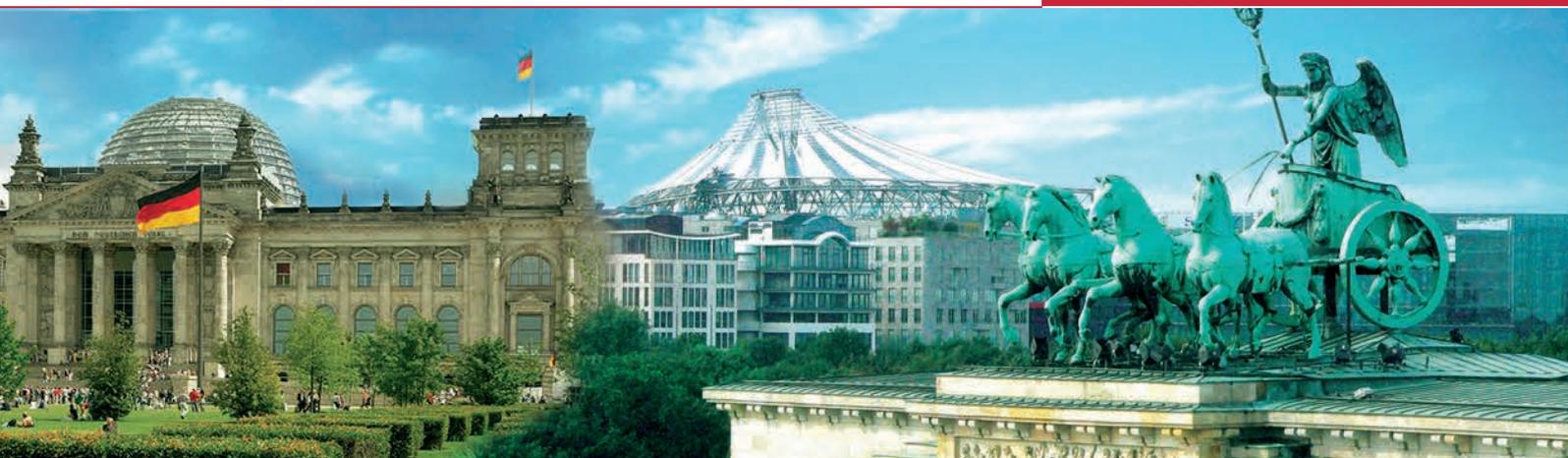




DEUTSCHER  
LANDKREISTAG

# Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft im SGB II

Dokumentation der  
DLT-Fachtagung vom 17.9.2013



Schriften  
des Deutschen  
Landkreistages

Band 115  
der Veröffentlichungen  
des Vereins für Geschichte  
der Deutschen Landkreise e.V.

Herausgeber:

Deutscher Landkreistag

Redaktion:

Berlin

DLT-Pressestelle

Stand:

Dezember 2013

ISSN 0503-9185



Die Kernregelung zu den Unterkunftskosten im SGB II besagt, dass die Bedarfe der Leistungsberechtigten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit sie angemessen sind. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist daher zu bestimmen, welche Kosten für eine Unterkunft angemessen sind.

In den letzten Jahren sind die formellen und inhaltlichen Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zum sog. schlüssigen Konzept deutlich erhöht worden. Bundesweit sind seitdem nur wenige gerichtliche Entscheidungen ergangen, die in erster oder zweiter Instanz ein Konzept zu den Unterkunftskosten als „schlüssig“ bestätigt haben.

Die vorliegende Broschüre fasst die Ergebnisse einer bundesweiten Fachtagung des Deutschen Landkreistages zu den Kosten der Unterkunft vom 17.9.2013 im Kreis Offenbach zusammen.

Nach einem Kurzbericht über die Tagung finden sich die Präsentationen sämtlicher Vorträge und Workshop-Inputs. Der Anhang enthält die maßgeblichen Urteile der Landessozialgerichte, die schlüssige Konzepte der Landkreise zu den Unterkunftskosten bestätigt haben.

Die Broschüre bereitet fachlich fundiert Lösungsansätze für ein konzeptionelles Vorgehen der Landkreise bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten auf.

Berlin, im Dezember 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henneke', written in a cursive style.

Prof. Dr. Hans-Günter Henneke  
Geschäftsführendes Präsidialmitglied  
des Deutschen Landkreistages

## Inhaltsverzeichnis

### „Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft im SGB II“ Dokumentation der Fachtagung des Deutschen Landkreistages vom 17.9.2013

#### **Kurzbericht über die Fachtagung**

Matthias Köpp, Referent beim Deutschen Landkreistag ..... 3

#### **In Stichpunkten:**

##### **Ein Überblick über das schlüssige Konzept in der Rechtsprechung des BSG**

Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht..... 7

##### **Anmerkungen zum schlüssigen Konzept des BSG**

Dr. Andy Groth, Richter am Schleswig-Holsteinischen Landessozialgericht ..... 12

#### **Workshop 1: Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in Eigenregie**

Hans-Martin Jung, Projektleiter Wohnhilfe, Lahn-Dill-Kreis..... 18

Wolfgang Schloz, Stellv. Sozialamtsleiter, Landkreis Esslingen ..... 22

#### **Workshop 2: Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dicht besiedelten Gebieten**

Susanne Konrad, Stellv. Sozialamtsleiterin, Rhein-Neckar-Kreis..... 30

Boris Berner, Vorstand Pro Arbeit, Kreis Offenbach ..... 34

#### **Workshop 3: Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dünn besiedelten Gebieten**

Stefan Hohl, Sachgebietsleiter, Landkreis Biberach..... 43

Marion Bayan, Fachdienstleiterin, Landkreis Waldeck-Frankenberg ..... 49

#### **Erhebungen und Auswertungen für das schlüssige Konzept**

Frank Mause, Leiter des Amtes für Bodenmanagement Korbach..... 56

Dr. Christian von Malottki, Institut Wohnen und Umwelt..... 65

#### **Bestätigende Urteile von Landessozialgerichten**

Hessisches Landessozialgericht, Urteil vom 15.2.2013 (Landkreis Waldeck-Frankenberg) ..... 75

Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 18.1.2011 (Landkreis Biberach) ..... 78

Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010 (Rhein-Neckar-Kreis) ..... 83

## Kurzbericht über die Fachtagung<sup>1</sup>

Nach dem SGB II werden Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Anders als bei den Heizkosten, die nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) hinsichtlich ihrer Angemessenheit im konkreten Einzelfall (konkrete Angemessenheit) geprüft werden, splittet das BSG seine gerichtliche Prüfung bei den Unterkunftskosten in die sog. abstrakte und die sog. konkrete Angemessenheit. Diese unterschiedliche Behandlung von Unterkunfts- und Heizkosten ist angesichts des identischen Gesetzeswortlauts für beide Kostenarten schwer begründbar. Gleichwohl hat das Bundessozialgericht in richterlicher Rechtsfortbildung die abstrakte Angemessenheit als eigenständiges Kriterium weiter ausgebaut. Dazu gehört auch, dass die abstrakte Angemessenheit nach ständiger Rechtsprechung des BSG auf Grundlage eines überprüfbaren „schlüssigen“ Konzepts ermittelt werden muss.

Bislang gibt es nur wenige Entscheidungen in erster und zweiter Instanz, die ein KdU-Konzept als „schlüssig“ bestätigt haben. In zweiter Instanz sind überwiegend solche Konzepte gerichtlich bestätigt worden, die vom Landkreis (ggf. mit fachkundiger Unterstützung im Bereich der Datenerhebung und -auswertung) selbst erarbeitet wurden, also ohne Beauftragung externer Dienstleister.<sup>2</sup> Bei den beiden Konzepten, die vom BSG als „schlüssig“ bestätigt worden sind (Stadt München<sup>3</sup> und Stadt Essen<sup>4</sup>), waren von den Vorinstanzen jeweils ergänzende Ermittlungen vorgenommen worden bzw. in der erstgenannten Entscheidung ein zusätzliches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Erst die daraus entstandenen Ergebnisse sind vom BSG als „schlüssig“ akzeptiert worden.

Die Fachtagung war darauf ausgerichtet, den Austausch über Ansätze für Konzepte zu fördern, die die Landkreise in eigener Verantwortung entwickelt haben.

Im Zentrum standen naturgemäß die Anforderungen des BSG an ein sog. schlüssiges Konzept. Nach ständiger Rechtsprechung des BSG muss die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunftskosten auf Grundlage eines überprüfbaren Konzepts ermittelt werden, das zumindest folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Datenerhebung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).<sup>5</sup>

Diese Anforderungen haben aufgrund ihres hohen Abstraktionsgrads und der unbestimmten Begriffe, wie z. B. „anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze“ dazu geführt, dass sich die Ermittlung der Angemessenheit verkompliziert hat. Weiterhin bleibt bei den Anforderungen unberücksichtigt, dass gerade im ländlichen Raum oftmals nur wenige Daten über Mietpreise von Wohnungen ermittelbar sind, die Personen

<sup>1</sup> Der Kurzbericht beruht auf dem Beitrag von Köpp, DLT-Fachtagung „Kosten der Unterkunft“, Der Landkreis 2013, 611 f.

<sup>2</sup> Vgl. die in dieser Broschüre S. 75 ff. abgedruckten Entscheidungen des LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 22.12.2010, L 12 AS 5641/09, und Urt. v. 18.1.2011, L 13 AS 2067/09, sowie Hessisches LSG, Urt. v. 15.2.2013, L 7 AS 78/12.

<sup>3</sup> BSG, Urt. v. 10.9.2013 – B 4 AS 77/12 R.

<sup>4</sup> BSG, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R.

<sup>5</sup> Ständige Rechtsprechung, erstmals definiert im BSG-Urt. v. 22.9.2009 (Az. B 4 AS 18/09 R).

angemietet haben, die keine Sozialleistungen erhalten.

Die spezifischen Herausforderungen für die Landkreise spiegelten sich in den drei Themenblöcken der Veranstaltung wider: Der erste Themenblock befasste sich mit den Anforderungen der Rechtsprechung. Im zweiten Themenblock diskutierten die Teilnehmer in Workshops über die Lösungsansätze der Landkreise, die ein Konzept in Eigenregie erfolgreich erstellt haben oder daran arbeiten. Der abschließende Themenblock behandelte die Möglichkeiten und Grenzen bei der Datenerhebung und -auswertung.

Nach Eröffnung der Tagung durch Beigeordnete Dr. *Irene Vorholz*, Deutscher Landkreistag, richteten Landrat *Oliver Quilling*, Kreis Offenbach, für den gastgebenden Landkreis sowie Geschäftsführer Dr. *Jan Hilligardt* für den Hessischen Landkreistag Grußworte an die aus gesamten Bundesgebiet angereisten Teilnehmer.

### **I. BSG-Rechtsprechung zum schlüssigen Konzept – Pro und Contra**

Auf die Anforderungen des Bundessozialgerichts an das sog. schlüssige Konzept ging *Karen Krauß*, Richterin am BSG, ein.

Im Zentrum ihrer Betrachtung standen die abstrakte Angemessenheit und dabei insbesondere die Aspekte der Bildung des Vergleichsraums sowie die Datenerhebung und Datenauswertung. Dabei deutete sie an, dass anders als bei Städten eine Untergliederung eines Landkreises in mehrere Vergleichsräume denkbar sei. Die geforderte „Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten“ richte sich nicht nach einem bestimmten Prozentsatz, sondern danach, ob die Datenmenge statistisch verwertbare Schlüsse zulasse. Dies könne auch schon bei einer weit unter 10 % liegenden Datenmenge der Fall sein, wenn die Daten aus statistischer Sicht valide seien. Zu der durch das BSG geforderten „Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung“ äußerte *Krauß* Verständnis, dass dieses Kriterium in der Praxis schwer auszulegen und umzusetzen sei. Das BSG gebe insoweit jedoch

nur einen Rahmen vor, der durchaus verschiedene Herangehensweisen bei der Datenauswertung zulasse.

In einer Art Replik betrachtete Dr. *Andy Groth*, Richter am Schleswig-Holsteinischen Landessozialgericht, die Rechtsprechung des BSG zum schlüssigen Konzept kritisch und wies auf den Widerspruch hin, dass es zwar keine einzig richtige Angemessenheitsgrenze gebe, jedoch das BSG gleichwohl (wegen eines fehlenden Beurteilungsspielraums) das einzig richtige Konzept vom Leistungsträger fordere. Um diesen Widerspruch aufzulösen, sprach sich Dr. *Groth* dafür aus, dass Landkreise und Gerichte stärker aufeinander zugehen. Dies könne dadurch realisiert werden, dass die Gerichte entwickelte Konzepte „halten“ und die Anforderungen nicht zu hoch ansetzen. Seitens der Landkreise könnten eine intensivere Befassung mit der Aufgabe sowie eine höhere Transparenz ihrer Konzepte dazu beitragen, bestehende Konflikte aufzulösen.

### **II. Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in der Praxis**

Im zweiten Teil der Tagung setzten sich die Teilnehmer in drei Workshops mit der Frage auseinander, wie ein schlüssiges Konzept in der Praxis entwickelt werden kann. Dem Tagungsschwerpunkt entsprechend standen dabei selbst – also ohne Beauftragung externer Dienstleister – erstellte Konzepte im Vordergrund. In allen Workshops gab es kurze Präsentationen aus Landkreisen, die bereits seit Längerem mit einem schlüssigen Konzept arbeiten und deren Konzepte ganz überwiegend gerichtlich bestätigt sind.

Der erste Workshop befasste sich allgemein mit den Anforderungen an die Entwicklung eines schlüssigen Konzeptes in Eigenregie. Dabei stand insbesondere die Frage im Vordergrund, wie und mit welchem Aufwand die Entwicklung eines Konzepts in Eigenregie möglich ist. Im Hinblick auf die Miethöhe wurden die Kriterien Lage, Alter und Ausstattung der Wohnungen als wichtige Einflussfaktoren auf die Miethöhe identifiziert, die mit Hilfe eines Punktsystems zu einem Wohnwert zusammengefasst werden können. Zugleich wurde deutlich, dass auch private Dienstleister keinerlei Garantie für

die „Schlüssigkeit“ ihres Konzepts abgeben können.

Der zweite und der dritte Workshop nahmen die unterschiedlichen Ausgangssituationen in dicht bzw. dünn besiedelten Gebieten in den Blick, die bei der Erstellung eines Konzepts zu beachten sind. Für die ländlichen Räume mit dünner Besiedlung wurde insbesondere diskutiert, inwieweit Bodenrichtwerte ergänzend oder generell hinzugezogen werden können, wenn abgesehen von Mietdaten aus Haushalten, die Sozialleistungen erhalten, keine oder zu wenig andere Mietwerte verfügbar sind. In dem Workshop zu dicht besiedelten Gebieten bildeten die Vergleichsräume einen Schwerpunkt. Die BSG-Rechtsprechung fordert insoweit einen infrastrukturellen Zusammenhang, wenn Gebiete zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Die Bildung eines Vergleichsraums über das gesamte Kreisgebiet kommt daher in der Regel nur bei zusammenhängender Infrastruktur innerhalb des Landkreises sowie sehr homogener Wohnstruktur im gesamten Kreisgebiet in Betracht. In den übrigen Fallkonstellationen müssen zumindest zwei oder auch mehr Vergleichsräume innerhalb eines Landkreises gebildet werden. Diese Vergleichsräume sollten dann nicht zu kleinräumig (nicht für jede Einzelgemeinde) angelegt werden. Umgekehrt erscheint die Bildung eines Vergleichsraums über die Grenzen des Landkreises hinaus wegen des erhöhten Abstimmungsbedarfs mit den Nachbarkreisen nur in Ausnahmefällen praktisch umsetzbar.

### **III. Datenerhebung und -auswertung für das schlüssige Konzept**

Der dritte Teil der Fachtagung beschäftigte sich mit den Datenerhebungen und -auswertungen, die erforderlich sind, um ein Konzept zu erstellen. *Frank Mause*, Leiter des Amtes für Bodenmanagement Korbach, stellte die erfolgreiche Zusammenarbeit des Amtes für Bodenmanagement mit einem Landkreis vor. Der beim Amt für Bodenmanagement angesiedelte Gutachterausschuss erstellte eine Mietwertübersicht, die als Grundlage für die Konzepterstellung diente. Das Landessozialgericht hat das daraus resultierende Konzept als schlüssig an-

erkannt. Nach den Ausführungen von *Mause* bieten sich solche Mietwertübersichten eines Gutachterausschusses als Datenquelle insbesondere für ländliche Räume an, in denen keine Mietspiegel vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass auch in anderen Bundesländern entsprechende Stellen vorhanden seien, die solche Mietwertübersichten im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben erstellen.

Dr. *Christian von Malottki* vom Institut für Wohnen und Umwelt ging anschließend auf mögliche Quellen für die Datenerhebung ein. Die Werte der Wohngeldtabelle seien als Datenquelle ungeeignet, weil sie eine Stauchung der Mietwerte im oberen und unteren Bereich (Mietstufen I und VI) aufweisen. Ein qualifizierter Mietspiegel sei dagegen differenziert zu betrachten. Insbesondere seien die Bestandsmieten aus Altverträgen, deren Miete sich in den letzten vier Jahren nicht erhöht hat, im qualifizierten Mietspiegel nicht enthalten. Daher sei zu fragen, ob und in welchem Umfang solche Bestandsmieten oder auch Angebotsmieten als weitere Datenquellen heranzuziehen sind. Hinsichtlich der Ermittlung des Angemessenheitswertes für eine Stichprobe, die sämtliche Wohnungen (einfacher, mittlerer und gehobener Standard) einer bestimmten Größenordnung (z.B. 35 bis 45 m<sup>2</sup>) umfasst, schlug Dr. *von Malottki* vor, die Kappungsgrenze für den einfachen Wohnraum durch einen Perzentilwert festzulegen. Um den Perzentilwert zu bestimmen, könne der Wert berücksichtigt werden, bei dem die Zahl der unangemessen wohnenden Personen mit den pro Monat verfügbaren Angeboten übereinstimmt. Dr. *von Malottki* stellte außerdem zwei Lösungsansätze vor, um den Vergleichsraum im ländlichen Raum zu bestimmen. Zum einen sei die Clusterung von Gebieten nach bestimmten Eigenschaften und die anschließende Zuordnung zu Wohnungsmarkttypen denkbar. Eine weitere Möglichkeit sei die direkte Bildung von Vergleichsräumen anhand der Niveauunterschiede bei den Mietpreisen.

#### IV. Fazit der Fachtagung

Die Tagung hat deutlich gemacht, dass die Landkreise bereits seit vielen Jahren die angemessenen Kosten der Unterkunft sorgsam, transparent und nachvollziehbar ermitteln und regelmäßig an die aktuellen Gegebenheiten anpassen. Zugleich wurde bestätigt, dass die Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein sog. schlüssiges Konzept eine Vielzahl praktischer Fragen aufwerfen.

Die Entwicklung eines Konzepts setzt eine enge Verzahnung von Fachwissen über Kosten der Unterkunft mit Kenntnissen der

BSG-Rechtsprechung sowie statistischen Methoden der Datenerhebung und Datenauswertung voraus. Gerade bei den Kosten der Unterkunft verfügen die Landkreise über jahrelange Erfahrungen und fundiertes Fachwissen. Dieser Wissens- und Erfahrungsvorsprung ermöglicht es den Landkreisen, gute Konzepte selbst zu erarbeiten. Im Bereich der Datenerhebung erscheint eine Kooperation mit Landesämtern sinnvoll, die Bodenrichtwerte ermitteln und Mietübersichten erstellen. Diese Kooperation bietet sich vor allem für den ländlichen Raum an, wenn neben Bodenrichtwerten nur wenige Datenquellen vorhanden sind.



BSG-Richterin Karen Krauß.

Foto: DLT



Die Teilnehmer zogen durchweg ein positives Fazit.

Foto: DLT

*Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht*

**In Stichpunkten:  
Ein Überblick über das schlüssige Konzept in der Rechtsprechung des BSG**

**I. Rechtliche Ausgangslage**

Das Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld als laufende Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts (§ 19 Abs. 1 SGB II) deckt neben dem pauschal bemessenen Regelbedarf (§ 20 SGB II) und ggf. teils pauschal, teils individuell bemessenen Mehrbedarfen (§ 21 SGB II) die individuell angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung des Leistungsberechtigten (§ 22 SGB II) ab.

Rechtsgrundlage für die Festlegung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist § 22 Abs. 1 SGB II (i. d. F. des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch). Aus dessen Satz 1 ergibt sich der Grundsatz: „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.“

Nach ständiger Rechtsprechung, zuletzt etwa BSG 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 27 (Essen) Rz. 21; BSG 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 42 (Berlin) Rz. 20, unterliegt der Begriff "Angemessenheit" als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle.

Mit dem Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz sind keine weitergehenden bundeseinheitlichen Vorgaben durch den Gesetz- bzw. Verordnungsgeber erfolgt (vgl. BT-Drs. 17/3404, S. 44). Die wenigen Neuregelungen innerhalb des § 22 SGB II betreffen nicht die Kernfrage der „Angemessenheit“ von Bedarfen für Unterkunft und Heizung. Vor dem Hintergrund der regionalen Unterschiede können die Länder die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen (oder verpflichten), die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch Satzung zu bestimmen (§§ 22 a - c SGB II).

**II. Verfassungsrechtliche Vorgaben**

Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ergibt sich eine Reihe von verfassungsrechtlichen Vorgaben, die vorliegend zu beachten sind:

- Das Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des menschenwürdigen Lebens. Der Leistungsanspruch auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums garantiert u. a. (als Teil der "physischen Existenz") eine Unterkunft. Auch die Leistungen für Unterkunftsbedarfe im SGB II sind daran zu messen, ob sie den individuellen, existenznotwendigen Bedarf decken (BVerfG 9.2.2010 Rz. 135 m. w. N.).
- Zur Konkretisierung des Anspruchs hat der Gesetzgeber alle existenznotwendigen Aufwendungen folgerichtig in einem transparenten und sachgerechten Verfahren nach dem tatsächlichen Bedarf, also realitätsgerecht, zu berechnen (BVerfG a. a. O. Rz. 139).
- In § 22 Abs. 1 SGB II sind keine weitergehenden gesetzgeberischen Setzungen vorgenommen, die Ausfüllung des Begriffs der "Angemessenheit" obliegt dem Rechtsanwender. Folglich sind der Regelsatz-Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 9.2.2010 keine unmittelbaren Ausführungen zu den Anforderungen an die Bestimmung der Unterkunfts-kosten zu entnehmen.
- Gleichwohl gilt: Ausfüllungen sowohl im Anwendungsbereich des § 22 SGB II als auch bei der Erstellung von kommunalen Satzungen nach §§ 22a ff. SGB II müssen den Vergleichsmaßstab, also das örtliche Mietniveau, nachvollziehbar und realitätsgerecht abbilden, um der verfassungsrechtlich gebotenen Aufgabe, der Existenzsicherung, nachzukommen. Allein der Kostendruck der Kommunen kann kein Kriterium für die Bestimmung der Angemessenheit sein.

### III. Die Prüfung der Angemessenheit

Die Prüfung der Angemessenheit von Aufwendungen für Unterkunft lässt sich in drei Prüfungsschritte einteilen:

#### 1. Abstrakte Angemessenheit:

Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG, die auf Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts gründet (etwa BVerwG vom 31.8.2004, 5 C 8/04, NJW 2005, 310, und vom 28.4.2005, 5 C 15/04, DVBl 2005, 1326 = NVwZ 2005, 1197), wird zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit von Aufwendungen für die Unterkunft unter Anwendung der Produkttheorie die Vergleichsmiete einer Wohnung des einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Standards ermittelt, die hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt. Die angemessene Referenzmiete muss mithin gewährleisten, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten. Die Referenzmiete ergibt sich dabei aus dem Produkt von abstrakt angemessener Wohnfläche und dem maßgeblichen Standard, der sich in einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im Vergleichsraum niederschlägt. Die Ermittlung dieser regional unterschiedlichen, angemessenen und damit existenzsichernden Bedarfe muss auf Grundlage eines überprüfbareren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.

#### 2. Konkrete Angemessenheit:

Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

Die zutreffende Bestimmung der abstrakt angemessenen Kosten impliziert, dass es im Ergebnis auch konkret möglich ist, eine kostenangemessene Wohnung zu finden. Im

Grundsatz können damit nur individuelle Hemmnisse (subjektive Unzumutbarkeit) für Kostensenkung ein Grund für die (mehr oder weniger langfristige) Übernahme abstrakt unangemessener Kosten sein (BSG 13.4.2011, B 14 AS 106/10 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 46 (Freiburg) Rz. 30).

#### 3. Kostensenkungsverfahren:

Ergibt die Prüfung, dass die Aufwendungen der angemieteten Wohnung unangemessen hoch sind, hat der Träger den Leistungsberechtigten auf seine Obliegenheit hinzuweisen, regelmäßig innerhalb von sechs Monaten die Kosten zu senken. Anschließend werden Bedarfe für Unterkunft lediglich noch in Höhe der angemessenen Referenzmiete gewährt.

### IV. Die zentralen Entscheidungen im Einzelnen

Im Folgenden werden die zentralen Entscheidungen des BSG dargestellt:

#### 1. Die abstrakte Angemessenheit

- BSG Delmenhorst 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 2, und B 7b AS 18/06 R, BSGE 97, 254 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 3.
- BSG Osnabrück 18.6.2008, B 14/7b AS 44/06 R, FEVS 60, 145.
- BSG München I 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 19.
- BSG Zweibrücken 20.8.2009, B 14 AS 65/08 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 26.
- BSG Wilhelmshaven 22.9.2009, B 4 AS 18/09 R, BSGE 104, 192 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 30.
- BSG Essen 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 27.
- BSG Berlin 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 42.
- BSG Freiburg 13.4.2011, B 14 AS 106/10 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 46.
- BSG Duisburg 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R, BSGE 110, 52 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 51.
- BSG Breisgau-Hochschwarzwald 22.3.2012, B 4 AS 16/11 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 59.
- BSG Kiel 22.8.2012, B 14 AS 13/12 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 64.

- BSG München II 10.9.2013, B 4 AS 77/12 R (im Folgenden noch nicht berücksichtigt).

## 2. Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße

- BSG Delmenhorst Rz. 19: Von Beginn an hat das BSG im Anwendungsbereich des SGB II die Rechtsprechung zum BSHG fortgeführt und sich wegen der Bemessung der angemessenen Größe einer Wohnung auf die anerkannten Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau bezogen.
- Zuletzt BSG Essen Rz. 16, BSG Berlin Rz. 22: Dabei ist nur die Anzahl der die Wohnung bewohnenden Personen Maßstab für die Wohnungsgröße. Soweit die Größe der Wohnung mit der Anzahl der Zimmer verknüpft wird, ist dies unerheblich.
- BSG Kiel: Wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse des Hilfebedürftigen Bezug nehmen, sind bei Bestimmung der Wohnflächen als Teil der Ermittlung einer abstrakt angemessenen Referenzmiete im Vergleichsraum nicht zu berücksichtigen.

## 3. Der örtliche Vergleichsraum

- Seit BSG München I Rz. 21, BSG Zweibrücken Rz. 15: Ausgangspunkt für den örtlichen Vergleichsraum ist der Wohnort. Für die repräsentative Bestimmung des Mietpreisniveaus ist entscheidend, ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.
- BSG Essen Rz. 18: In Konsequenz davon ist ein Umzug zur Kostensenkung innerhalb des Vergleichsraumes hinzunehmen, denn er bedeutet keinen Verlust des geschützten Lebens- und Wohnumfeldes.
- BSG Breisgau-Hochschwarzwald 22.3.12 und BSG Salzlandkreis 14.2.2013, B 14 AS 61/12 R: Der Vergleichsraum darf nicht offen gelassen werden. Ein Ver-

gleichsraum kommt auch über Trägergrenzen hinweg in Betracht.

- Schwierig wird die Frage zu beurteilen sein, ob und in welchen Fällen, vor allem im Anwendungsbereich der §§ 22a - c SGB II) zur Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen „Untervergleichsräume“ gebildet werden können, also beispielsweise ein eigentlich als einheitlicher Lebensraum zu betrachtendes Kreisgebiet nochmals untergliedert werden kann.

## 4. Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis („schlüssiges Konzept“)

- Seit BSG Delmenhorst Rz. 20: Zugrunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard; die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen.
- Nach diesen inhaltlichen Vorgaben soll die Festlegung der Mietobergrenze auf der Grundlage eines deren Einhaltung ermöglichenden schlüssigen Konzepts erfolgen:
  - Datenerhebung ausschließlich, aber umfassend in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum;
  - nachvollziehbare Darlegung des Beobachtungszeitraums und des Gegenstands der Beobachtung;
  - Festlegungen der Art und Weise der Datenerhebung;
  - Repräsentativität der einbezogenen Daten, Validität der Datenerhebung;
  - Bei der Datenauswertung müssen anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden und Angaben über die gezogenen Schlüsse erfolgen.
- BSG Zweibrücken Rz. 20 ff., BSG Wilhelmshaven Rz. 26: Die umfassende Ermittlung der Daten sowie deren Auswertung ist Aufgabe des Trägers der Grundsicherung und bereits für eine sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig. Entscheidet der Grundsicherungsträger ohne ausreichende Ermittlungen, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht

nach § 103 S. 1 HS. 2 SGG gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen.

- BSG Breisgau-Hochschwarzwald: Ist ein schlüssiges Konzept nicht erarbeitet und kann es von den Gerichten (vor allem für die Vergangenheit) nicht mit zumutbarem Aufwand ersetzt oder ergänzt werden, werden die tatsächlichen Unterkunftskosten durch die Tabellenwerte des § 8 WoGG begrenzt. 4. Senat: Ein Zuschlag von 10% ist angemessen, aber auch ausreichend.

#### Träger ohne (qualifizierten) Mietspiegel

Zentrale Entscheidungen (BSG Zweibrücken und BSG Wilhelmshaven Rz. 20 ff.):

- Der Träger kann auf Grund seiner Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, welche Vorgehensweise sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten am besten eignen könnte.
- Solche Ermittlungen können sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen, ggf. bei "marktprägender Stellung" Daten ausschließlich der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur bestimmte Wohnungen zu Grunde (etwa ausschließlich solche des so genannten einfachen Standards), muss er aber nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat.
- Die Daten müssen vergleichbar sein, damit statistisch nachvollziehbare Schlüsse gezogen werden können.
- Im Rahmen der Feststellung der Angemessenheit von Aufwendungen der Unterkunft ist grundsätzlich sämtlicher den Leistungsberechtigten zugänglicher Wohnraum zu berücksichtigen; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (daraus Problematik bei qualifi-

ziertem Mietspiegel, vgl. BSG Berlin Rz. 27).

#### Träger mit qualifiziertem Mietspiegel

Zentrale Entscheidungen (BSG München und BSG Essen, BSG Berlin, BSG Freiburg, BSG Duisburg):

- Qualifizierte Mietspiegel erfüllen die Anforderungen, die an Repräsentativität der Datenerhebung zu stellen sind.
- Bestimmte Baualtersklassen können nur ausgeklammert werden, wenn weitergehende Auswertungen erkennen lassen, dass bestimmte Baualtersklassen ausschließlich oder schwerpunktmäßig das höhere oder obere Marktsegment abbilden (BSG Berlin Rz. 28, BSG Duisburg Rz. 29).
- Wegen der Besonderheiten von Mietspiegeln erfüllt die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus dem Mietspiegel die Anforderungen an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept regelmäßig nicht, zumindest Rückgriff auf Grundlagendaten zur Gewichtung der Werte (BSG Berlin Rz. 30, BSG Duisburg Rz. 33).
- Für den Fall, dass einfache Wohnlagen und einfacher Wohnstandard nicht im Mietspiegel erfasst sind, sind gleichwohl Ermittlungen auf Mietspiegelbasis vorrangig vor Tabellenwerten nach WoGG. Bei einem Herausgreifen nur bestimmter Mietspiegelwerte muss dann allerdings abgesichert werden, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächliche Wohnungsbestand die Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht (BSG Duisburg Rz.).
- Ein weiteres Vorgehen, davon Abschlüsse zu machen, muss zu Ergebnissen führen, die statistisch nachweisbar die Realität des unteren Wohnungssegments abbilden (BSG Freiburg Rz. 25 (Regressionsmietspiegel): Ausgangspunkt dort "Standardwohnung").
- Mittelwert (BSG Berlin Rz. 32) oder oberer Spannenwert des einfachen Mietsegments (BSG Wilhelmshaven Rz. 21)? Das Ergebnis muss sein, dass die aus dem

Wert gebildete Referenzmiete die oberste Grenze des in Bezug zu nehmenden Mietsegments erfasst. Entscheidend ist also, wie ausdifferenziert der Mietspiegel/ die Datenlage ist.

- Neu: BSG München II 10.9.2013, B 4 AS 77/12 R, zum Regressionsmietspiegel und ergänzenden Ermittlungen des LSG.

#### Kalte Betriebskosten

Ein abstrakt angemessener Quadratmetermietpreis muss unter Einschluss eines Referenzwerts für die kalten Betriebskosten gebildet werden, denn nur so sind Wohnungen auf dem Markt anmietbar. Das schließt es nicht aus, die Ermittlung von Daten für die Nettokaltmiete einerseits und für die kalten Betriebskosten getrennt durchzuführen und also trägerseits eigene Ermittlungen ausschließlich auf der Basis einer Nettokaltmiete anzustellen (vgl. bereits BSG Wilhelmshaven Rz. 23). Wenn das vom Träger erstellte Konzept eigene Ermittlungen zu den kalten Betriebskosten im unteren Segment nicht enthält (vor allem also, wenn qualifizierte Mietspiegel ausgewertet werden), kann auf Durchschnittswerte in örtlichen (ggf. auch bundesweiten) Nebenkostenübersichten zurückgegriffen werden (BSG Berlin Rz. 33, BSG Kiel).

#### **V. Prüfung der angemessenen Kosten der Heizung**

- BSG 2.7.2009 BSGE 104, 41 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 23: Die Überprüfung der Angemessenheit von Aufwendungen für Heizung erfolgt von der Überprüfung der Aufwendungen für Unterkunft getrennt. Absage an Bruttowarm-Vergleichsmiete, allerdings nicht, weil ein Bruttowarmkonzept schlechterdings nicht zu nachvollziehbaren, realitätsgerechten Vergleichsmieten führen könnte. Bei einer Bruttowarm-Vergleichsmiete müsste gewährleistet sein, dass der Wert für die Heizkosten die angemessenen Heizkosten im maßgeblichen Segment (nicht auch von Wohnungen mit höherem Standard) widerspiegelt. Insoweit sind bislang keine Ermittlungsansätze erkenn-

bar geworden bzw. standen beim BSG nicht zur Überprüfung an.

- BSG 12.6.2013 - B 14 AS 60/12 R -: Nochmals: Der Grenzwert aus dem kommunalen oder bundesweiten Heizkostenspiegel ist nicht als Quadratmeterhöchstwert zu verstehen, der abstrakt angemessene Heizkosten beschreibt. Für die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Wertes fehlen Ermittlungsansätze, es verbleibt also bei einer konkreten Überprüfung der Kosten im Einzelfall bei Überschreiten des Grenzwertes. Die weitere Prüfung der Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen durch einen Wohnungswechsel macht aber eine Berücksichtigung beider Faktoren für ein existenzsicherndes Wohnen (Heizung und Unterkunft) erforderlich (Bruttowarm-Vergleich im Einzelfall).

Dr. Andy Groth, Schleswig\*

## Anmerkungen zum schlüssigen Konzept

Warum bereitet die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Jahr 9 der Grundsicherung für Arbeitsuchende noch immer solche Probleme?



**Streitgegenstand KdU –  
Gegenstand nicht endenden Streits?**

- ▶ **Rechtliche Ursachen**
  - Flexibler Bedarf: tatsächliche Aufwendungen
  - Unbestimmter Rechtsbegriff: „soweit diese **angemessen** sind“
- ▶ **Soziale Ursachen**
  - Auf Seiten der Betroffenen:
    - Wohnung als Rückzugsraum
    - Wohnumfeld als Identifikationsraum
  - Auf Seiten der Leistungsträger:
    - Hoher Kostendruck
    - Marktrelevanz der Angemessenheitsgrenze

Die Ursachen liegen zunächst im einfachrechtlichen Bereich: Der Bundesgesetzgeber nimmt die Kosten der Unterkunft – mit guten Gründen – vom Pauschalierungskonzept des SGB II aus und bestimmt in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II lapidar: „Aufwendungen für Unterkunft und Heizung werden in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, soweit diese angemessen sind.“

Mit dem unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit verlagert der Gesetzgeber indes die auch verfassungsrechtlich so bedeutsame Bestimmung des menschenwürdigen Existenzminimums<sup>1</sup> für den Bereich der Unterkunft auf Sozialverwaltungen und Sozialgerichte.

Der Angemessenheitsbegriff markiert dabei eine Konfliktlinie, an der sich gewichtige Interessen von Leistungsberechtigten und Leistungsträgern gegenüberstehen: Für Bezieher von Grundsicherungsleistungen bedeuten Wohnung und Wohnumfeld Rückzugs- und Identifikationsräume, deren Preisgabe für viele Hilfebedürftige einen ohnehin empfundenen sozialen Abstieg nach außen sichtbar macht. Für die zuständigen kommunalen Träger bedeutet jede Erhöhung der Angemessenheitsgrenze nicht nur eine – unter Umständen beträchtliche – Ausweitung des Sozialtats. Der Wohnungsmarkt reagiert erfahrungsgemäß rasch auf höhere Angemessenheitsgrenzen, so dass der sozialpolitische Effekt einer Erhöhung der Mietobergrenze oft nicht nachhaltig ist.

Diese Faktoren sind durch die kommunalen Träger kaum und durch die Gerichte gar nicht zu beeinflussen. Der Einsatz unbestimmter Rechtsbegriffe in einem so hochsensiblen Regelungsbereich wird dauerhaft Konflikte bergen. Kein noch so schlüssiges Konzept wird das verhindern!

Dass es dennoch besser laufen könnte als bisher, dafür tragen die Sozialgerichte mit ihrer Rechtsprechung zur Angemessenheit der Unterkunftskosten eine Mitverantwortung. Das gilt zuvörderst für das Bundessozialgericht (BSG): Ihm ist es nicht gelungen, seine Idee vom „Schlüssigen

\* Der Autor ist Richter am Schleswig-Holsteinischen Landessozialgericht. Der Beitrag gibt seine persönliche Auffassung wieder. Die Vortragsform ist weitgehend beibehalten worden.

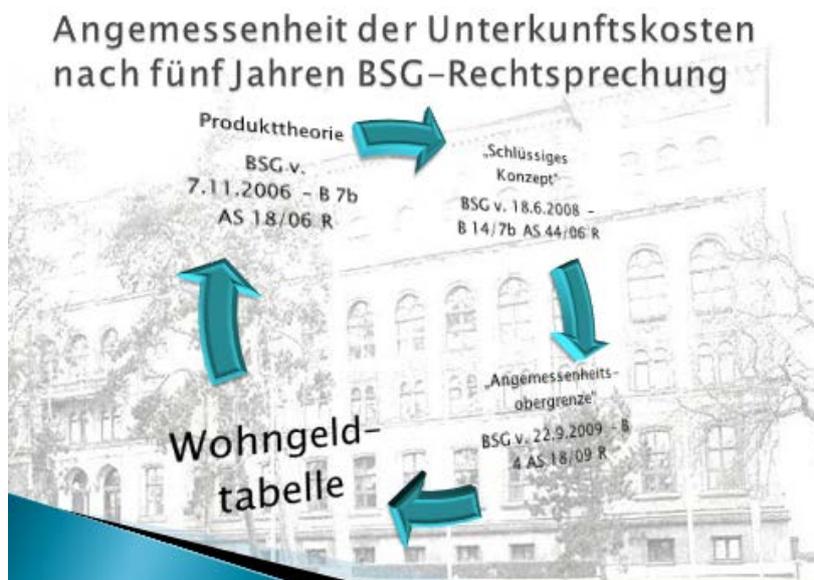
<sup>1</sup> Dazu BVerfG, Urt. v. 9.2.2010, 1 BvL 1/09 u. a., BVerfGE 125, 175.

Konzept“ zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten in der Fläche zu etablieren.

Da wo ich herkomme – und in anderen ländlich geprägten Gebieten der Bundesrepublik wird das nicht viel anders sein – hat sich die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze acht Jahre nach Inkrafttreten des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt nicht grundsätzlich verändert:

Wo Mietspiegel fehlen, bildet vielfach die Wohngeldtabelle noch immer den Maßstab für die Bearbeitung des Falls – jedenfalls, sobald er beim Sozialgericht anlandet. Lediglich Details wie die Spaltenauswahl – zwischenzeitlich durch Neufassung des § 12 WoGG obsolet geworden – und Fragen nach Grund und Höhe eines (meist prozentualen) Zuschlags haben seit Anfang 2005 Veränderungen unterlegen. Wie ist diese Stagnation angesichts eines breiten Grundkonsenses über die Ungeeignetheit der Tabelle zu erklären?

Hier setzt meine Kritik an der BSG-Rechtsprechung ein. Ich veranschauliche sie gern an einem „Teufelskreis“, dessen wesentliche Eckpunkte drei Entscheidungen bilden:



Das BSG hat zwar früh festgestellt, dass die Werte der Wohngeldtabelle keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten darstellen.<sup>2</sup> Es hat jedoch bis heute keine überzeugende Antwort auf die komplexe Herausforderung gefunden, verlässliche Vorgaben für die anderweitige Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises zu formulieren.

Das BSG hat vielmehr eine unausgereifte Idee unetst modifiziert und relativiert: das so genannte „Schlüssige Konzept“. Der Begriff findet sich erstmals in einem unscheinbaren Urteil aus dem Frühsommer 2008, das in keiner amtlichen Sammlung veröffentlicht ist.<sup>3</sup> Daraus kann man schließen, dass der Senat der Entscheidung – und damit auch der Idee – zunächst keine grundsätzliche Bedeutung beigemessen hat. Entsprechend unausgereift kommt sie – die Idee – daher. Dabei verdient der sozialpolitische Grundansatz durchaus Zustimmung:

Dem Begriff „Schlüssiges Konzept“ liegt die vernünftige Vorstellung zugrunde, dass es keine einzig richtige Angemessenheitsgrenze geben kann. Eine logische Konsequenz wäre, den Betrag wertend zunächst durch die selbstverwalteten Leistungsträger ermitteln und das Ergebnis der Ermittlungen durch die Gerichte „nur“ auf Schlüssigkeit überprüfen zu lassen.

<sup>2</sup> BSG, Urte. v. 7.11.2008, B 7b AS 18/06 R, BSGE 97, 254 = SGB 2007, 543.

<sup>3</sup> BSG, Urte. v. 18.6.2008, B 14/7b AS 44/06 R, FEVS 60, 145.

Weil die Behörden bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe aber grundsätzlich keinen Beurteilungsspielraum haben, ist eine eingeschränkte Plausibilitätskontrolle nur schwer zu begründen. Dementsprechend hat das BSG alsbald die vollintensierte richterliche Kontrolle unbestimmter Rechtsbegriffe betont,<sup>4</sup> damit aber zugleich dem begrifflichen Verständnis eines schlüssigen Konzepts den Boden entzogen. Es dürfte dem BSG seither gar nicht mehr um ein schlüssiges, sondern nur noch um ein richtiges Konzept gehen.

Gleichwohl hat die Rechtsprechung zum „Schlüssigen Konzept“ erst in der Folgezeit richtig Fahrt aufgenommen. In der so genannten „Wilhelmshaven I-Entscheidung“<sup>5</sup> ist ein beachtlicher Katalog gleichsam strikter wie vager Vorgaben an schlüssige Konzepte formuliert, den Grund-sicherungsträgern aber auch eine Hintertür offengelassen worden:

Stehe nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten fest, dass kein schlüssiges Konzept mehr entwickelt werden könne, seien die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, aber nur bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Werte der Wohngeldtabelle. Das ist die inzwischen so genannte „Angemessenheitsobergrenze“.

Damit hat das BSG meines Erachtens einen die Kreise und kreisfreie Städte begünstigenden strategische Fehler gemacht. Wer Leistungsträgern schlüssige Konzepte abverlangen und sie dabei an strenge Vorgaben binden will, muss eines sicherstellen: Das Fehlen eines Konzepts muss für die Träger ein unkalkulierbares (finanzielles) Risiko bedeuten.

Ein solches Wagnis besteht aber nicht (mehr). Vielmehr hat das BSG den Träger die Exit-Strategie – Angemessenheitsobergrenze – gewissermaßen auf dem Silbertablett präsentiert. Angemessenheitsobergrenze – das bedeutet nach der inzwischen gefestigten Rechtsprechung des BSG: ein pauschaler Aufschlag von 10 Prozent auf die Werte der Wohngeldtabelle.<sup>6</sup> Ein Wert, mit dem so mancher kommunale Träger durchaus arbeiten kann.

Strategisch ungünstig wirkt sich ferner aus, dass sich das BSG – jedenfalls nach dem Empfinden eines Berufsrichters – zu sehr darauf konzentriert, das Haar in der Suppe bestehender Konzepte zu suchen und zu finden. Die Stadt München ist, nach mehreren Anläufen,<sup>7</sup> die erste Großstadt, deren Konzept die Gunst des BSG gefunden haben dürfte.<sup>8</sup> Und das bei relativ günstigen Grundvoraussetzungen. Immerhin verfügt die Stadt über einen qualifizierten Miet-spiegel – im Gegensatz zu den allermeisten Gemeinden im kreisangehörigen Raum, für den es noch überhaupt keine valide höchstrichterliche Orientierung gibt.

Hier haben die Träger bei der Frage nach dem Für und Wider einer Konzeptbildung mit folgenden Prämissen zu operieren:

1. Welche Anforderungen konkret an ein schlüssiges Konzept zu stellen sind, ist unklar.
2. Klar ist aber: Die Anforderungen sind hoch. Und: Bisher hat es keiner geschafft.
3. Selbst wenn ein schlüssiges Konzept gelingen sollte, besteht ein Restrisiko, dass das Gericht das Konzept durch ein eigenes ersetzt.
4. Fehlt ein schlüssiges Konzept, sind die finanziellen Risiken überschaubar.

Dass unter diesen Voraussetzungen nur eine Minderheit der kommunalen Träger den Enthusiasmus aufbringen will, die Konzeptbildung aufzunehmen, ist verständlich.

<sup>4</sup> BSG, Urt. v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, NZS 2010, 515.

<sup>5</sup> BSG, Urt. v. 22.9.2009, B 4 AS 18/09 R, BSGE 104, 192 = SGb 2009, 664 (Kurz wiedergabe).

<sup>6</sup> BSG, Urt. v. 22.3.2012, B 4 AS 16/11 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 59.

<sup>7</sup> Vgl. BSG, Urt. v. 19.2.2009, B 4 AS 30/08 R, BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 19.

<sup>8</sup> BSG, Urt. v. 10.9.2013, B 4 AS 77/12 R (nach Terminsbericht Nr. 44/13, online im Internet unter <http://www.bsg.bund.de>).

## Gründe des Scheiterns

- ▶ **Rechtstechnische Ursachen**
  - Geburtsfehler: Unschlüssigkeit des schlüssigen Konzepts
  - zutreffender Ausgangspunkt: keine einzig richtige Angemessenheitsgrenze
  - Aber: kein Beurteilungsspielraum
  - Konsequenz: „richtiges Konzept“ erforderlich
- ▶ **Rechtssoziologische Ursachen**
  - „Angst“ der Träger vor der BSG-Rechtsprechung
  - Finanzieller Aufwand der Konzepterstellung
- ▶ **Folge: Flucht in die Wohngeldtabelle**

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Die Gründe für das Scheitern des schlüssigen Konzepts sind mehrschichtig. Der Geburtsfehler ist meines Erachtens die Unschlüssigkeit des schlüssigen Konzepts. Wird den kommunalen Trägern keinerlei Beurteilungsspielraum zugestanden, kann es kein schlüssiges, sondern nur ein richtiges Konzept geben. Was richtig ist, bestimmt jedoch nicht der Träger, sondern der Richter und damit in letzter Konsequenz das BSG.

Zur Dogmatik treten – ich will sie einmal so nennen – rechtssoziologische Ursachen hinzu. Zunächst: Die Angst der Träger vor der BSG-Rechtsprechung. Angst ist vielleicht nicht der richtige Ausdruck, aber: Die bisherige Rechtsprechung hat die Träger nicht gerade ermutigt, mit Unterkunfts Konzepten anzutreten. Ein frühes Signal, dass man es auch schaffen kann, wäre hier hilfreich gewesen. Zudem bedeutet die Konzepterstellung gerade durch externe Dienstleister ein erhebliches finanzielles Wagnis.

Mit Ironie und einem leichten Hang zum Zynismus könnte man die fiskalpolitischen Erwägungen auch in folgender Formel zusammenfassen:

### „Fiskalischer Wert“ des schlüssigen Konzepts

$$\Sigma[(AOG - MOG_{\text{real}}) \times \text{Klägerzahl} + \text{RA-Kosten}]$$

$$\leq$$

$$\Sigma[(MOG_{\text{schlüssig}} - MOG_{\text{real}}) \times \text{xBG} + \text{Konzeptkosten}]$$

$$=$$

kein schlüssiges Konzept

Ist das Produkt aus dem Differenzbetrag zwischen der Angemessenheitsobergrenze und der geltenden Mietobergrenze und der voraussichtlichen Anzahl der klagenden Leistungsberechtig-

ten zuzüglich ihrer voraussichtlichen Rechtsanwaltskosten kleiner als das Produkt aus dem Differenzbetrag zwischen der voraussichtlich schlüssigen und der geltenden Angemessenheitsgrenze und der Anzahl der betroffenen Bedarfsgemeinschaften zuzüglich der voraussichtlichen Kosten der Konzepterstellung, wird auf ein schlüssiges Konzept verzichtet werden.

Kreisverwaltungen und Landratsämtern als verantwortungsvollen rechtsstaatlichen Verwaltungsträgern sind derartige fiskalpolitische Erwägungen – der nachhaltigen Etablierung neuer Steuerungsmodelle zum Trotz – natürlich fremd!

Ist die Bilanz ernüchternd, stellt sich die Frage nach Lösungen:

### „Satzungslösung“ – Die Satzung als Lösung?

- ▶ **Vorteile der Satzung:**
  - Mehr Rechtssicherheit durch normatives Handeln
  - Mehr Transparenz durch öffentlichen Diskurs
  - Mehr Akzeptanz durch bürgerschaftliche Partizipation
- ▶ **Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung**
  - Schlüssiges Konzept für die Bemessung der Angemessenheitsgrenze
  - Nachhaltigkeit der statistisch-empirischen Grundlagen und Begründung der Ergebnisse
  - Bereitschaft zum kommunalpolitischen Diskurs

Stichwort: Satzungslösung. Ich will zu diesem Instrument nicht weit ausholen, zumal es in vielen Bundesländern gar nicht zur Verfügung steht. Nur so viel:

Die Stärken der Satzung gegenüber der schlichten Richtlinie liegen meines Erachtens in einem höheren Maß an Rechtssicherheit und einem höheren Maß an Transparenz. Dies kann mehr Akzeptanz in der Bevölkerung begründen.<sup>9</sup> Als Voraussetzung für eine erfolgreiche Satzung wird aber wiederum ein schlüssiges Konzept gefordert werden.<sup>10</sup> Die Schwächen der Konzeptidee werden durch das Instrumentarium der Satzung damit nicht kompensiert.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Satzung ist im Übrigen die Bereitschaft zu einem aufrichtigen kommunalpolitischen Diskurs. Damit möchte ich überleiten zur Frage, ob auch ohne Satzung eine Besserung möglich ist.

Meines Erachtens sind zunächst die Kommunen gefordert: Ich würde mir mehr Bereitschaft wünschen, sich der Aufgabe wirklich und mit ein wenig Begeisterung anzunehmen. In fast allen Flächenstaaten sind die mit den Bedarfen für Unterkunft und Heizung verbundenen Aufgaben den Kreisen als Selbstverwaltungsaufgabe zugewiesen.<sup>11</sup> Zu Recht: Es handelt sich meines Erach-

<sup>9</sup> Dazu ausführlich *Groth*, Angemessene Unterkunftskosten nach dem SGB II – Satzungsermächtigung als Lösung der aktuellen Probleme?, SGB 2009, 644 ff.

<sup>10</sup> Vgl. *Knickrehm*, Schlüssiges Konzept, Satzungslösung und Anforderungen des BVerfG vom 9.2.2010, Sozialrecht aktuell 2011, 125; a. A. jedoch *Mutschler*, Kosten der Unterkunft: Kommunale Satzung – Eine Alternative zum „schlüssigen Konzept?“, NZS 2011, 481 (483).

<sup>11</sup> § 1 Satz 2 AGSGB II BW ("weisungsfreie Pflichtaufgabe"); § 1 Abs. 1 Bbg AG-SGB II ("pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe"); § 1 Abs. 1 Hess OFFENSIV-Gesetz ("Selbstverwaltungsangelegenheit"); § 1 AG-SGB II M-V ("Aufgabe des eigenen Wirkungskreises"); § 1 Abs. 3 Nds AG SGB II ("Aufgaben im eigenen Wirkungskreis"); § 1 Satz 2 AGSGB II RP ("Pflichtaufgaben der Selbstverwaltung"); § 1 Saarl

tens um einen zentralen Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge. Vielfach erscheint es aber, als bedeute die Aufgabe für die Träger bestenfalls eine leidige und kostspielige Pflichtaufgabe.

## Chancen auf Besserung?

- ▶ **Forderungen an die Kreise**
  - Bereitschaft, die (Pflicht-)Aufgabe wirklich anzunehmen
  - Transparenz schafft Vertrauen – Konzepte offenlegen
  - Mehr bürgerschaftliche Partizipation wagen – die Angemessenheitsgrenze gehört ins Plenum
- ▶ **Forderungen an die Gerichte**
  - „Schlüssige“ Konzepte halten – Vertrauen in demokratisch legitimierte Entscheidungen der Selbstverwaltungsträger steigern

Darüber hinaus plädiere ich für ein höheres Maß an Transparenz. Dazu ein Beispiel: In meinem Gerichtssprengel wartet ein kommunaler Träger seit einiger Zeit mit einem – vermeintlich – schlüssigen Konzept auf, das ein externer Dienstleister erstellt hat. Auf der Homepage des Trägers oder auf der des Jobcenters aber sucht man das Konzept vergeblich. Das ist bedauerlich! Wird so doch unnötig Verdächtigungen Nahrung gegeben, der Träger habe etwas zu verbergen.

Wiewohl bürgerschaftliche Partizipation eine Stärke der kommunalen Selbstverwaltung ist, scheinen die kommunalen Träger den Diskurs eher zu scheuen. Nur so ist es zu erklären, dass über die Angemessenheitsgrenze bisweilen in den Büros der hauptamtlichen Verwaltung – bestenfalls unter Hinzuziehung des Sozialausschusses – entschieden wird. Es handelt sich meines Erachtens schon wegen der grundrechtlichen Bezüge um eine so wichtige Aufgabe, dass sie – mit oder ohne Satzung – in den Kreistag gehört.

Je eher ein redliches Bemühen der Träger um eine transparente und ausgewogene Bestimmung der Angemessenheitsgrenze festzustellen ist, desto eher werden die Konzepte das Placet der Gerichte finden.

Der Richter am Landessozialgericht wünscht sich dabei vom BSG ein wenig mehr Beinfreiheit. Die Landessozialgerichte kennen die Lage in ihrem Land. Sie können die Sachgerechtigkeit der Lösungen vor Ort am ehesten einschätzen. Ein allzu rigides Hineinregieren des BSG gefährdet hingegen lauffähige Modelle.

Fazit: Um das schlüssige Konzept steht es zwar nicht gut, aber die Stimmung ist – so mein Eindruck – noch schlechter als die Lage. Wenn alle Beteiligten – kommunale Träger, Instanzgerichte und das BSG – sich stärker als bisher auf ihre Aufgaben besinnen, kann aus dem schlüssigen Konzept noch so etwas wie eine Erfolgsgeschichte werden.

Im Sinne meines viel kritisierten Beitrags „Vorerst gescheitert“<sup>12</sup> ist das schlüssige Konzept eben nur „vorerst“ und noch nicht endgültig gescheitert.

---

AGSGB II ("Selbstverwaltungsangelegenheit"); § 5 Satz 2 AGSGB II LSA ("Aufgaben des eigenen Wirkungskreises"); § 1 AG-SGB II SH ("pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe"); § 3 Abs. 1 Satz 1 Thür AGSGB II ("Aufgaben im eigenen Wirkungskreis"); wohl auch § 9 Abs. 1 Sächs AGSGB (arg. e. § 9 Abs. 2 Satz 1 Sächs AGSGB).

<sup>12</sup> Groth, Vorerst gescheitert – Die Sozialgerichtsbarkeit und das schlüssige Konzept, SGB 2013, 249 ff.

# Workshop 1

## Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in Eigenregie

### Konzept für die Anerkennung von Kaltmieten im Lahn-Dill-Kreis zur Anwendung im SGB II/SGB XII

**Lahn|Dill|Kreis**

© Wohnhilfebüro des Lahn-Dill-Kreises 2013  
17.9.2013



#### Kurzinformationen Lahn-Dill-Kreis

- 23 Städte (7) und Gemeinden (16)
- Einwohner ca. 252.000
- Fläche 1.066,51 km<sup>2</sup>
- Bevölkerungsdichte 236 Ew/km<sup>2</sup>
- grenzt im Westen an NRW und RP
- Kreisverwaltung in Wetzlar und Dillenburg
- ca. 75.000 Gebäude
- ca. 120.000 Wohnungen

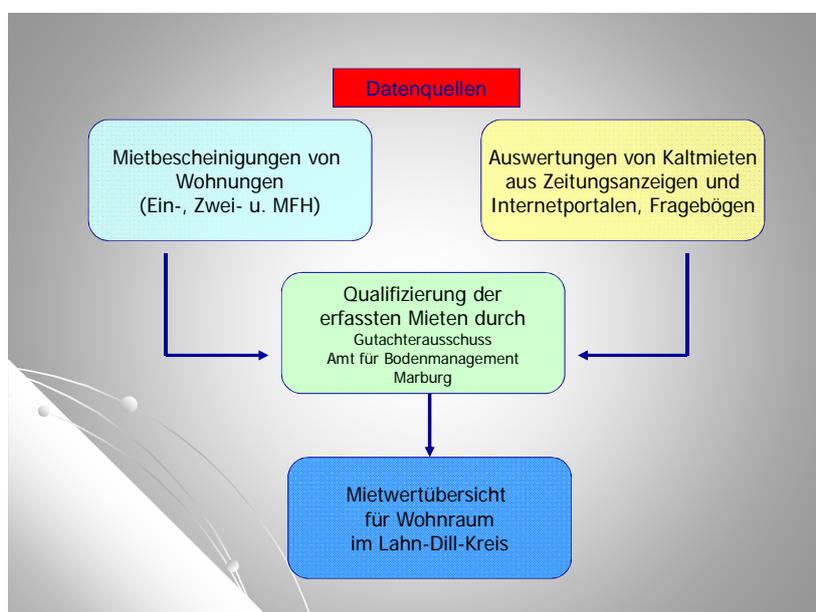
Quelle: Wikipedia und Zensus 2011

## Inhaltsübersicht

- Zusammenarbeit Lahn-Dill-Kreis mit dem Amt für Bodenmanagement Marburg
- Konzept Mietwertübersicht
- Umsetzung Mietwerttabelle in ein Anwendungsprogramm

## Vorgeschichte

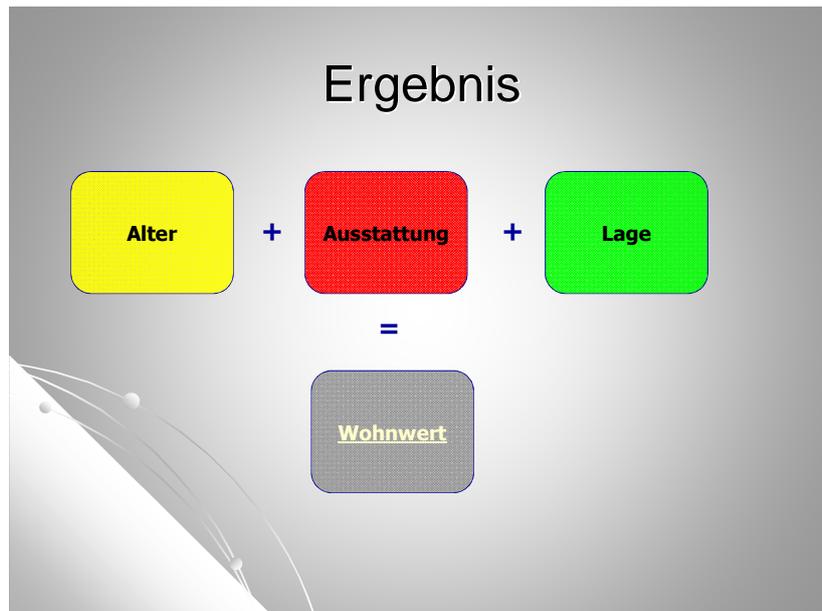
- Seit vielen Jahren (schon zu Zeiten des Bundessozialhilfegesetzes) arbeiten der Lahn-Dill-Kreis und das Amt für Bodenmanagement in Marburg zusammen
- Die Zusammenarbeit bezieht sich auf Bewertungen von Objekten (Gutachterausschuss) einerseits und
- Andererseits auf Informationen über Kaltmieten im Lahn-Dill-Kreis an den Gutachterausschuss



## Qualifizierung der erfassten Mieten

Die wichtigsten Kriterien für die Erfassung und Auswertung von Wohnungsmieten sind:

- **Art** der Wohnung (z. B. Wohnung im MFH oder gemietetes EFH)
- **Wohnungsgröße** (Wohnfläche)
- **Alter** (Modernisierungsstand – Baujahr oder Jahr der Modernisierung)
- **Ausstattung** (einfach – mittel – gehoben)
- **Lage** (innerhalb des Ortes –mäßig, mittel, gut)
- **Mietstufe** des Ortes (Bodenrichtwert)



## Definitionen - Wohnwert

- **guter Wohnwert** - neue Wohnung (z. B. bis 15 Jahre alt), gehobene Ausstattung und gute Wohnlage
- **mittlerer Wohnwert** - mittlere Wohnung (z. B. bis 35 Jahre alt), mittlere Ausstattung und mittlere Wohnlage
- **einfacher Wohnwert** - ältere Wohnung (z. B. über 55 Jahre alt), einfache Ausstattung und mäßige Wohnlage

## Mietwert und Wohnfläche

- Zwischen dem Mietwert (pro m<sup>2</sup>) und der Wohnfläche besteht eine Abhängigkeit
- Je größer die Wohnfläche, desto eher geht der Quadratmeterpreis zurück
- Je kleiner die Wohnfläche, desto mehr steigt der Quadratmeterpreis
- Die Mietpreise in der Übersicht sind daher auf eine Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> bezogen
- Eine Anpassung an die Wohnflächen erfolgt über Umrechnungsfaktoren

## Praktische Anwendung

Aus diesen komplexen Berechnungen wurde für die praktische Anwendung ein Anwendungsprogramm entwickelt.

Neben den Kaltmieten, können Nebenkosten (Wasser-, Kanal- und Müllgebühren) und auch laufende Heizkosten berechnet werden.

## Bewertung

Stellt die Mietwertübersicht ein schlüssiges Konzept dar?

Leitsatz des Urteils vom SG Gießen vom 19.3.2012;  
Az: S 29 AS 333/11:

„Das Konzept des Jobcenters Lahn-Dill erfüllt die Voraussetzungen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II“

Lahn-Dill-Kreis  
Tel.: 02771 – 407369  
E-Mail: [wohnhilfebuero-dillenburg@lahn-dill-kreis.de](mailto:wohnhilfebuero-dillenburg@lahn-dill-kreis.de)

# Workshop 1

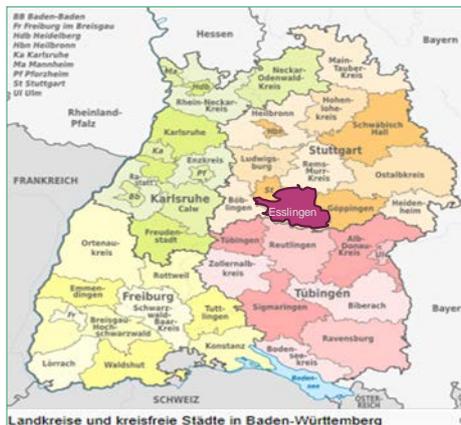
## Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in Eigenregie

### Landkreis Esslingen

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Die wichtigsten Fakten zum Landkreis Esslingen



17.09.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Landkreis Esslingen



17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Die wichtigsten Fakten zum Landkreis Esslingen



- > Fläche: 652 qkm
- > Einwohnerzahl ca. 517.000 (Zensus: 508.000)
- > 44 Städte und Gemeinden mit Einwohnerzahlen von 1.500 bis 90.000
- > Wohngeld-Mietstufen von 3 bis 6

17.9.2013

Angemessene KdU | www.landkreis-esslingen.de

## Angemessene Mieten von 2005 bis 2010



Haushaltsgröße Personen	1	2	3	4	5
Mietobergrenze (MOG)	290	380	463	551	640

17.9.2013

Angemessene KdU | www.landkreis-esslingen.de

## Übergangsregelung August 2010 bis Dezember 2011



Übernahme der Mieten in Neufällen und anhängigen Rechtsmittelfällen bis zu den Höchstbeträgen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG)

➔ in Leinfeldern-Echterdingen nach WoGG für eine Person 407 € (alte MOG bei 290 €)

17.9.2013

Angemessene KdU | www.landkreis-esslingen.de

## Vorgaben des Bundessozialgerichts



1. Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-bildung)
2. Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)



3. Angaben über den Beobachtungszeitraum,
4. Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
5. Repräsentativität des Umfanges der eingezogenen Daten,
6. Validität der Datenerhebung,
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Erstellung des Mietspiegels der Stadt Esslingen



u. a.

- > Repräsentative Befragung der Vermieter
- > wissenschaftliche Auswertung der Ergebnisse

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Literatur - Fachzeitschriften



Aufsatz:

von *Malottki/Berner*, Grundsicherungsrelevante Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit: Am Beispiel des Kreises Offenbach, Nachrichtendienst des Deutschen Vereins (NDV) 2010, 349 ff.

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Ressourcen für die Arbeit



17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Grundsatz des BSG zum schlüssigen Konzept



**„Die festgestellte MOG muss so gewählt werden, dass es den Leistungsempfängern/innen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.“**

(BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R – Juris Rz. 21)

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Produkttheorie des BSG



---

Grundlage der MOG:

> aus dem Produkt der **angemessenen Wohnungsgröße**

und

> der **angemessenen Miete pro Quadratmeter** Wohnfläche

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Angemessene Wohnungsgröße



---

BSG: Es darf auf die Werte im sozialen Wohnungsbau zurückgegriffen werden.

Angemessenen Wohnungsgrößen im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in Baden-Württemberg:

1 Person max. 45 qm,  
für jede weitere Person 15 qm mehr

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Angemessener Mietpreis



---

Vorgabe nicht der Bruttomiete sondern Nettokaltmiete.

Nebenkosten schwanken zeitweilig sehr

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Erfassungen von Wohnungen




---

Aus allen Vermietungsanzeigen der Tageszeitungen und der Amts- und Mitteilungsblätter im gesamten Landkreis erhoben;

die Anzeigen im Internet (Immo-Scout) alle 4 bis 6 Wochen erhoben

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Berücksichtigung nur „einfachen“ Wohnraums




---

BSG:  
Angemessene Wohnungen entsprechen nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen und haben keinen gehobenen Wohnstandard

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Vergleichsräume



### **Verbindung kleiner Gemeinden**

Es wurden in 3 räumlichen Bereichen kleine Nachbargemeinden, die nur gemeinsam eine ausreichende Infrastruktur aufweisen, zu einem Vergleichsraum zusammengefasst.

### **Anschluss kleiner Gemeinden zur nächst größeren**

Kleine Nachbargemeinden mit wenigen Wohnungsangeboten wurden als Vergleichsraum mit größeren Städten/Gemeinden in 5 räumlichen Bereichen zusammengefasst

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Kern des schlüssigen Konzeptes



Im Vergleichsraum müssen

- > so viele Wohnungen angemessen sein
- > wie Leistungsempfänger auf Wohnungssuche sind (weil die Miete **nicht** angemessen ist)

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Ermittlung angemessene MOG im Vergleichsraum



Verknüpfung der Vermietungsanzeigen mit dem Fallbestand, sodass für eine gewählte neue MOG sichtbar wird

- > die Zahl der angemessenen Wohnungen
- > wie viele Leistungsempfänger mit der neuen MOG **keine** angemessene Miete mehr haben

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Ermittlung angemessene MOG im Vergleichsraum



- > nur 60 % der Vermieter suchen über Vermietungsanzeigen
- > 15 % der teuer wohnenden Leistungsempfänger müssen **nicht** umziehen

Berichtigung des Verhältnisses angemessene Wohnungen zu Leistungsberechtigten über MOG:

**1 angemessene Wohnung :**

**1,67 suchenden Leistungsberechtigten**

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Ergebnisse



---

44 Gemeinden à 5 Haushaltsgrößenklassen ergeben  
220 theoretische MOG

Von diesen 220 Varianten liegen

> 41 über der MOG nach dem **WOGG**

> somit liegen 179 darunter

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Mehrkosten



---

waren überschaubar, da

> Mieten über MOG schon früher zu übernehmen waren, da die alten MOG zu knapp

> im Fallbestand oft weit unter MOG liegende Mieten

17.9.2013

Angemessene KdU | [www.landkreis-esslingen.de](http://www.landkreis-esslingen.de)

## Workshop 2 Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dicht besiedelten Gebieten

### Schlüssiges Konzept im Rhein-Neckar-Kreis

Vortrag Susanne Konrad

[www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

© Rhein-Neckar-Kreis

### Eckdaten Rhein-Neckar-Kreis

- Rund 540.000 Einwohner
- Einwohnerstärkster Landkreis in Baden-Württemberg, bundesweit dritter Platz
- Fläche 1.062 qkm
- Höchster Punkt 583 m.ü.NN (bei Heiligkreuzsteinach), niedrigster Punkt 92 m.ü.NN (bei Ilvesheim)
- Ca. ein Drittel des Kreisgebietes unter Natur- und Landschaftsschutz
- Gehört mit Mannheim, Heidelberg und angrenzenden pfälzischen und hessischen Städten und Kreisen zum länderübergreifenden Verbund „Metropolregion Rhein-Neckar“.
- 54 Kreisgemeinden, darunter 6 große Kreisstädte

[www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

© Rhein-Neckar-Kreis

### Kreiskarte



[www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

© Rhein-Neckar-Kreis

## KdU-Konzept 2006/2007



- Anlass: Urteil des BSG vom 7.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R
- BSG: Produkt aus Wohnfläche und Wohnstandard, lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad, Vergleichsmaßstab ist regelmäßig die Miete am Wohnort, im Regelfall kann ein Umzug in eine andere Wohngemeinde nicht verlangt werden, Aufgabe des sozialen Umfeldes grundsätzlich nicht zuzumuten.
- Bildung einer Arbeitsgruppe mit Unterarbeitsgruppen für jede Dienststelle des Rhein-Neckar-Kreises

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis

## Verfahrensschritte



### 1. Erstellung von „Angebotslisten“

Ermittlung und Auswertung aller verfügbaren Informationen über Wohnungsanzeigen in der örtlichen Presse (Tageszeitungen, Amtsblätter der Kreisgemeinden) unter Differenzierung nach Gemeinde, Raumzahl, Kaltmiete, Wohnungsgröße, Quadratmetermietpreis, Datenquelle, Datum, Besonderheiten in der Ausstattung.

Aussonderung von Dubletten.

*Feststellung: Geringes Angebot an Wohnraum mit einfachem Ausstattungsgrad, Datenbasis zu klein. Daher auch Wohnungen mit normalem Ausstattungsgrad einbezogen.*

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis



### 2. Übertragung der Werte (Kaltmiete je Quadratmeter) in Grafiken je Gemeinde

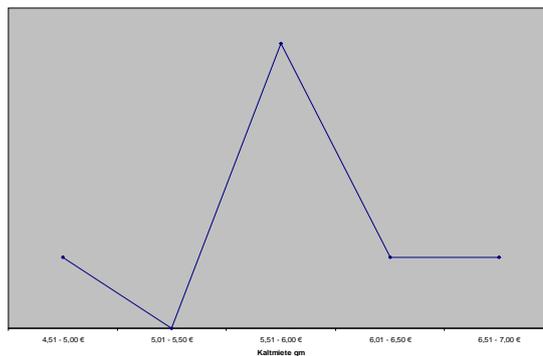
Anlehnung an die Praxis zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

- Aussonderung von Ausreißermieten
- Sodann Kappen von je 1/6 am oberen und unteren Ende der Mietenskala
- Ergibt die „üblichen Mietwerte“ (2/3-Spanne)

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis

**Beispiel**



**Spanne des üblichen Mietwerts: 5,51 € bis 6,00 €**

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis

**3. Einbeziehung weiterer Erkenntnisquellen, Gesamtschau**

- Angebote von Großvermietern (soweit vorhanden)
- Auskünfte der Bürgermeisterämter über den marktüblichen Mietpreis für Wohnungen mit einfachem bis mittlerem Standard
- Datenbestand aus dem Fachverfahren

*Erforderlichenfalls Anpassung bzw. Verschiebung der üblichen Werte aus Verfahrensschritt 2.*

- Ortskenntnisse und Erfahrungen aus dem Verwaltungsvollzug

*Erforderlichenfalls nochmalige Anpassung bzw. Verschiebung der Werte im Wege einer Schätzung.  
Dabei auch Würdigung von Erfahrungen über mietpreisbildende Effekte.*

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis

**4. Bildung von Mietpreisgruppen**

*Erkenntnis: Im Kreisgebiet regional unterschiedliches Niveau der üblichen Mietwerte.*

**Unterteilung der Spanne der ortsüblichen Mietwerte in Preisgruppen.**

- Kaltmietpreis bis 5,11 € (Gruppe 1)**
- Kaltmietpreis bis 5,50 € (Gruppe 2)**
- Kaltmietpreis bis 5,80 € (Gruppe 3)**
- Kaltmietpreis bis 6,10 € (Gruppe 4)**
- Kaltmietpreis bis 6,50 € (Gruppe 5)**

**Bildung des Produktes aus angemessener Wohnfläche und Kaltmietpreis für alle Wohnungsgrößenklassen.**

www.rhein-neckar-kreis.de

© Rhein-Neckar-Kreis

## 5. Zuordnung aller 54 Kreisgemeinden in eine Preisgruppe

**Beispiel:**

**Ergebnis aus Grafik: Mietwert 5,51 € bis 6,00 €.**

**Gemeindeauskunft: Wohnungen in Panorama- und Südlage  
1,50 bis 2,00 € teurer als im unteren Ortsteil, Mietpreise  
4,00 bis 7,00 € (Durchschnitt 5,50 €).**

**Einordnung der Gemeinde in Preisgruppe 3.**

[www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

© Rhein-Neckar-Kreis

## 6. Vierteljährliche Stichtagserhebungen

**Auswertung sämtlicher verfügbarer Medien unter  
Differenzierung nach Gemeinden, Raumzahl, Kaltmiete,  
Wohnungsgröße, Quadratmetermietpreis, Datenquelle,  
Datum und Besonderheiten in der Ausstattung.**

**Zusätzlich Austausch von Erfahrungen im  
Verwaltungsvollzug.**

[www.rhein-neckar-kreis.de](http://www.rhein-neckar-kreis.de)

© Rhein-Neckar-Kreis

  
 KOMMUNALES JOBCENTER

## Workshop 2 Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dicht besiedelten Gebieten

**Boris Berner**  
**Pro Arbeit - Kreis Offenbach - (AÖR)**  
**Kommunales Jobcenter**



## Geografische Lage des Kreises Offenbach

  
 KOMMUNALES JOBCENTER



## Bevölkerungsverteilung

  
 KOMMUNALES JOBCENTER

Stadt/Gemeinde	Einwohner (EW)	Fläche/km <sup>2</sup>	EW pro km <sup>2</sup>
<b>Kreis Offenbach</b>	<b>341 123</b>	<b>356,30</b>	<b>957</b>
Dietzenbach	33 783	21,67	1559
Dreieich	40 870	53,30	767
Egelsbach	11 113	14,82	750
Hainburg	14 373	15,95	901
Heusenstamm	18 376	19,03	966
Langen	36 221	29,12	1244
Mainhausen	8 903	17,92	497
Mühlheim	27 252	20,67	1318
Neu-Isenburg	36 644	24,31	1508
Obertshausen	24 260	13,62	1781
Rodgau	43 091	65,04	662
Rödermark	26 011	29,99	867
Seligenstadt	20 226	30,85	656

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Stand: 30.6.2012

## Übersicht Kreisgebiet



## Wohnungsmarkt



- 162.000 Wohnungen (Zensus)
- davon 87.000 Mietwohnungen (Zensus)
  - Eigentumsquote von 46 % ist westdeutscher Durchschnitt
- davon 8.000 freifinanzierte Wohnungen ehemaliger gemeinnütziger Unternehmen plus ca. 5.000 Sozialwohnungen
  - Örtliche Unterschiede
  - Angaben von WI-Bank, Unternehmen und einzelnen Gemeinden differieren leicht
- ca. 85.000 Mieterhaushalte (Schätzung nach Zensus)
- ca. 14.000 Bedarfsgemeinschaften

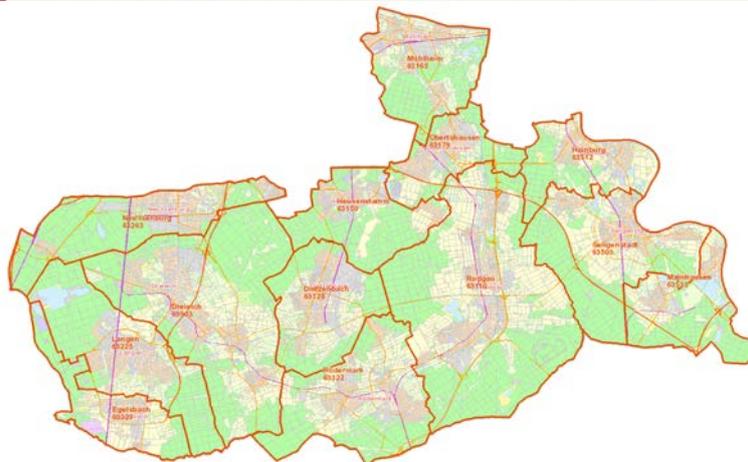
## Schlüssiges Konzept



- Angemessene Wohnfläche
- Abstrakte Angemessenheit
  - Räumlicher Umfang der Datenerhebung
  - Definition des Gegenstandes der Beobachtung
  - Zeitlicher Umfang der Datenerhebung
  - Eignung der Datenquellen
  - Repräsentativität des Umfanges der eingezogenen Daten
  - Objektivität, Reliabilität und Validität der Daten
  - Einhaltung mathematischer-statistischer Grundsätze bei Auswertung
  - Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse
- Konkrete Verfügbarkeit

(BSG; B 4 AS 18/09 R)

## Räumlicher Umfang der Datenerhebung



## Räumlicher Vergleichsmaßstab



BSG vom 19.2.2008 (B 4 AS 30/08 ER):

*„Maßstab sind ausreichend große Räume der Wohnbebauung, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Anbindung einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.“*

## Vergleichsraumbildung



- Infrastruktureller Zusammenhang
- Preisniveau

Daraus könnte folgen:

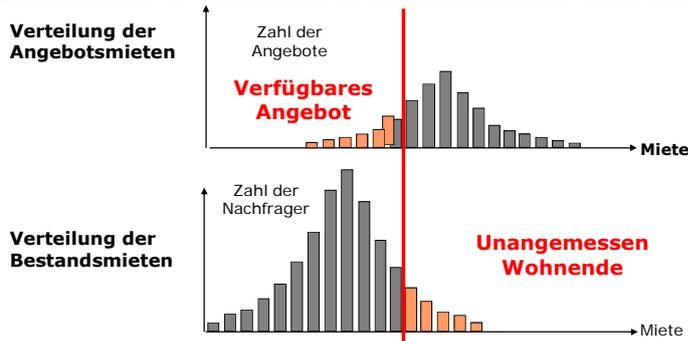
- Der gesamte Kreis Offenbach ist ein Vergleichsraum mit einer Angemessenheitsgrenze
  - Alle müssen nach Mainhausen ziehen
- Der gesamte Kreis Offenbach ist ein Vergleichsraum mit mehreren Angemessenheitsgrenzen (Modell Hamburg)
  - Vorteil: Viele Parameter liegen nur auf Kreisebene vor
- Mehrere (ca. 3-5) Vergleichsräume
  - Vorteil: Preisliche Differenzierung kongruent mit Begriff des Vergleichsraums
- Die Gemeinden bilden 13 Vergleichsräume

# Vergleichsraumbildung



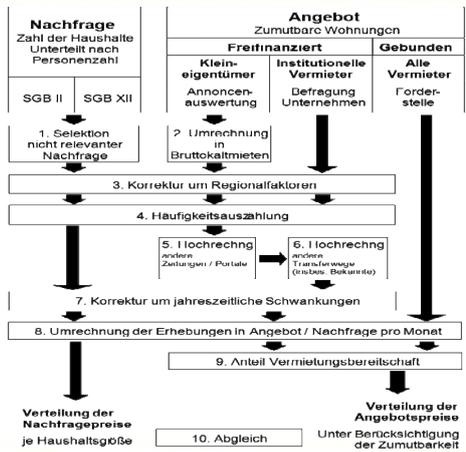
PLZ Gemeinde	Mittelwert	Ortsfaktor	
63263 Neu-Isenburg	10,03	107,51	Vergleichsraum 1
63303 Dreieich	9,70	103,95	
63150 Heusenstamm	9,63	103,14	
63225 Langen	9,54	102,27	Vergleichsraum 2
63329 Egelsbach	9,41	100,79	
63128 Dietzenbach	9,34	100,10	Vergleichsraum 3
63179 Obertshausen	9,11	97,62	
63322 Rödermark	9,03	96,74	
63110 Rodgau	8,96	96,02	
63165 Mühlheim	8,96	96,02	Vergleichsraum 4
63500 Seligenstadt	8,73	93,50	
63512 Hainburg	8,34	89,32	
63533 Mainhausen	8,26	88,54	
<b>Insgesamt</b>	<b>9,33</b>		

# Verfügbarkeitsorientiertes Konzept des IWU

Schwellenwert, an dem gilt:  
 Zahl der Nachfrager (Unangemessen Wohnende) =  
 Zahl der Angebote (Verfügbares Angebot)

# Rechenschritte zur Quantifizierung von Angebot und Nachfrage

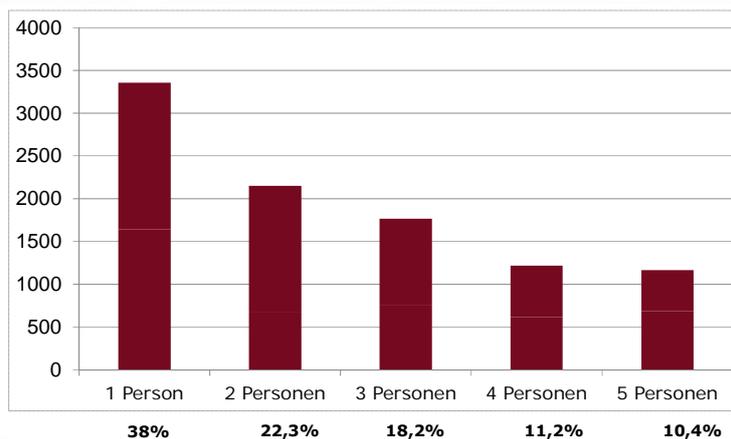



## Datenbasis



- Stichtagsvollerhebung von 9.658 Bestandswohnungen von Haushalten mit Bezug von SGB II-Leistungen
- Stichtagsvollerhebung von 2.987 Bestandswohnungen von Haushalten mit Bezug von SGB XII-Leistungen
- Stichtagsbezogene Erhebung von 2.859 dublettenbereinigten Wohnungsannoncen aus Internetportalen
- Erhebung von 61 Angeboten freifinanzierter Wohnungen der institutionellen Vermieter
- Stichproben von reinen Printannoncen

## Haushaltstypen der SGB II-Empfänger



## Reduktion um nichtwohnungsrelevante Nachfrage



- Ersatzloses Streichen von Fällen, die offensichtlich nicht relevant sind (Bsp. Mietfreiheit, einmalige KdU)

Daneben:

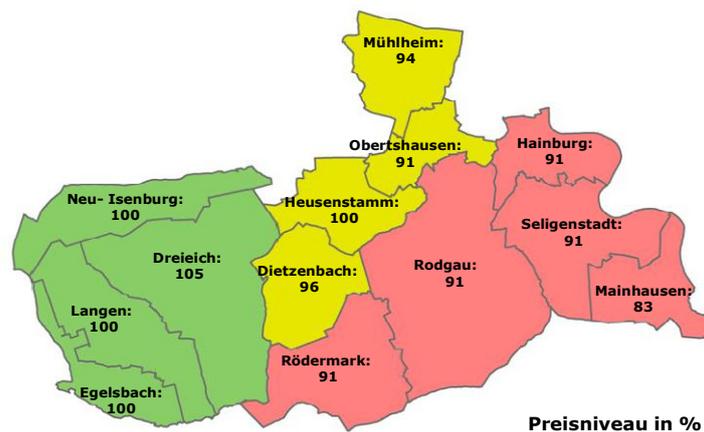
- Im SGB II:
  - Ohne Eigentum
  - Behinderung
  - Anerkannte Überschreiter
- Im SGB XII:
  - Haushalte mit Personen ab 75 Jahren
  - Schwerbehinderte
  - Unplausibel hohe Nebenkosten

## Regionale Korrekturen



- Kein Abgleich von Angebot und Nachfrage für jede einzelne Gemeinde
- Marktgleich auf Ebene des gesamten Kreises
- Hierfür preisliche Standardisierung auf ein imaginär gleiches Niveau durch empirisch ermittelte räumliche Korrekturfaktoren
- Im Anschluss Rückrechnung auf den spezifischen Wert der einzelnen Gemeinde
- In der Anwendung fungiert jede Gemeinde als eigener räumlicher Vergleichsmaßstab

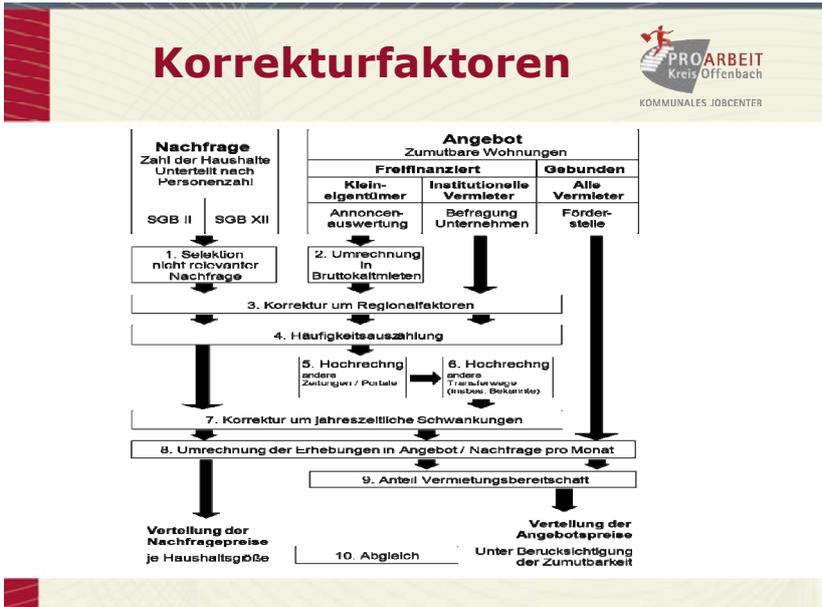
## Regionale Korrekturen Mietpreisdifferenzen



## Häufigkeitsauszählung



- Zahl der Bestandsfälle je Personenhaushalt nach Mietstufen
- Absolute Zahl der unangemessen Wohnenden je Personenhaushalt in Abhängigkeit möglicher Angemessenheitsgrenzen (Kumulation)



## Umrechnung der Erhebungen



KOMMUNALES JOBCENTER

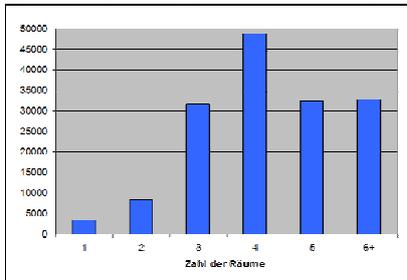
Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung von Nachfrage pro Stichtag in Nachfrage pro Monat:

SGB II und SGB XII	A	B	C	D
	Anteil Altfälle	Anteil Neufälle, Gleichzeitig Fluktuation	Neue Fälle plus 1/6 Altfälle	Umrechnungsfaktor
	A	1-A	B+(A/6)	C*(1-B)
1 Person	88,5%	11,5%	26,2%	23,2%
2 Personen	90,3%	9,7%	24,8%	22,4%
3 Personen	92,4%	7,6%	23,0%	21,3%
4 Personen	93,5%	6,5%	22,1%	20,6%
5 Personen	95,5%	4,5%	20,4%	19,5%
ab 6 Personen	94,3%	5,7%	21,4%	20,2%

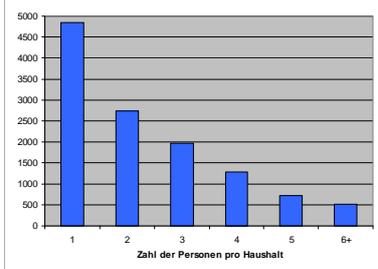
## Ermittlung der Angebotsseite



KOMMUNALES JOBCENTER

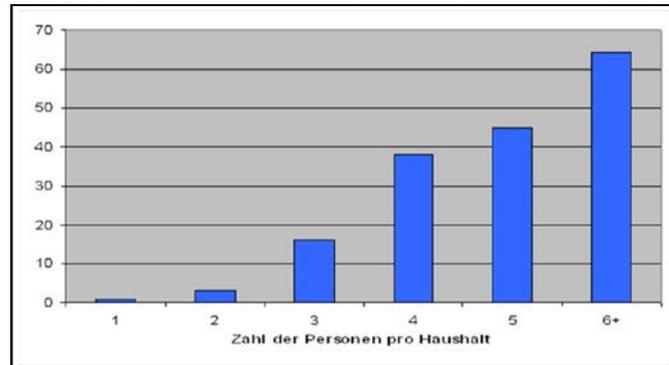


Wohnungen nach Zahl der Räume



Zahl der Haushalte mit SGB II/SGB XII-Bezug nach Personenzahl

## Ermittlung der Angebotsseite



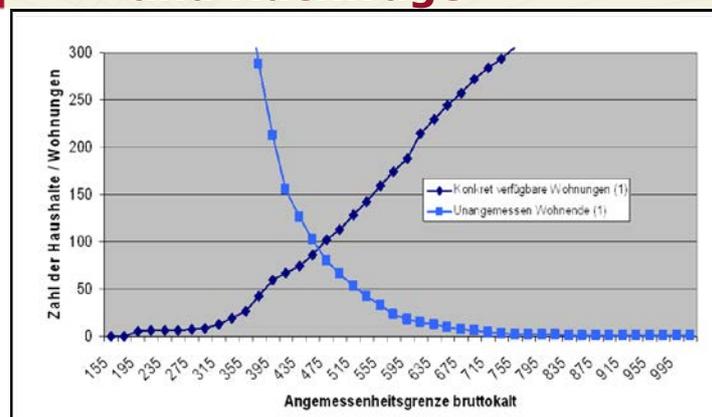
Wohnungen pro Haushalt im Leistungsbezug

## Betrachtung der Angebotsseite



- Annoncenauswertung
- Umrechnung in Bruttokaltmieten
- Korrektur um Regionalfaktoren
- Häufigkeitsauszählung
- Hochrechnung anderer Transferwege
- Korrektur um jahreszeitliche Schwankungen
- Umrechnung der Erhebung in Angebot pro Monat
- Vermietungsbereitschaft

## Abgleich von Angebot und Nachfrage



Hier: Beispiel am 1-Personenhaushalt

## Fortschreibung



Zahl der Angebote/ Zahl der Nachfrager	Kurzfristige Arbeitsmarktentwicklungen	jedes Jahr
Niveau der Preise	Veränderungen am Immobilienmarkt	Alle 2 Jahre
Verteilung der Preise	Strukturveränderungen am Immobilienmarkt	Alle 4 Jahre
Heizkosten	Energiepreisentwicklungen	jedes Jahr

## Stellschrauben



- Erhöhter Wohnkonsum bei Zuverdiensten?
- Hochrechnung des unbekanntes Angebots über die gesamte Häufigkeitsverteilung
  - $903 \text{ Annoncen p.M. Zielgröße} = 682 \text{ Annoncen} + 74 \text{ WU} + x$
- Reguläre Umzüge
- Wohngemeinschaften und Untervermietung
- Toleranzkorridor

Pro Arbeit – Kreis Offenbach – (AöR)  
 Tel.: 06074 / 8180 8251  
 E-Mail: b.berner@proarbeit-kreis-of.de



## Workshop 3

### Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dünn besiedelten Gebieten am Beispiel des Landkreises Biberach

Referent: Stefan Hohl



## Der Landkreis Biberach

Lage:	Oberschwaben zwischen Ulm und Bodensee
Fläche:	1.410 qkm
Einwohnerzahl:	187.440
Bevölkerungsdichte:	133 Menschen pro qkm
Kommunen:	45
Größte Stadt:	Biberach mit 30.900 Einwohnern
Qualifizierung:	Ländlicher Raum



Stand Einwohnerzahlen: Zensus 9.5.2011  
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2013



## Das schlüssige Konzept des Landkreises Biberach

Bestätigt durch das Landessozialgericht Baden-Württemberg für die Stadt Biberach und Teilorte:

- Urteil vom 18.1.2011
- Aktenzeichen L 13 AS 2067/09

(nicht veröffentlicht)

Für die übrigen Städte und Gemeinden liegen erstinstanzliche, bestätigende Urteile vor.

## 1. Schritt: Wohnungsgröße



Angemessene Wohnungsgröße  
in Baden-Württemberg

1 Person	45 m <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
5 Personen	105 m <sup>2</sup>
für jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>

## 2. Schritt: Standard



Angemessen ist eine Wohnung, wenn sie nach

- Ausstattung,
- Lage und
- Bausubstanz

einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht  
und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.

## Produkttheorie



angemessene Wohnungsgröße

x angemessener Standard [Euro/m<sup>2</sup>]

= angemessene Kaltmiete

## Basis des schlüssigen Konzeptes

- Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Biberach einschließlich Teilorte
- Überarbeitung alle 2 Jahre
- Unterscheidung nach
  - Baujahr
  - Wohnlage

## Mietspiegel, Stand April 2012

### Auszug

Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Beste Wohnlage	
	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite
Bis 1948	3,65 €	3,30 € - 3,95 €	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,30 €	4,05 € - 4,55 €	4,55 €	4,20 € - 4,85 €
1949 - 1960	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,15 €	3,80 € - 4,60 €	4,60 €	4,30 € - 4,85 €	4,95 €	4,65 € - 5,10 €
1961 - 1969	4,15 €	3,85 € - 4,45 €	4,35 €	3,95 € - 4,75 €	4,85 €	4,55 € - 5,10 €	5,00 €	4,70 € - 5,25 €
1970 - 1975	4,35 €	4,10 € - 4,60 €	4,90 €	4,55 € - 5,20 €	5,05 €	4,80 € - 5,30 €	5,30 €	4,85 € - 5,70 €
1976 - 1981	4,90 €	4,65 € - 5,10 €	5,50 €	4,95 € - 6,05 €	6,00 €	5,50 € - 6,55 €	6,35 €	5,85 € - 6,80 €
1982 - 1987	5,15 €	4,85 € - 5,40 €	5,80 €	5,25 € - 6,30 €	6,65 €	6,10 € - 7,15 €	6,95 €	6,45 € - 7,45 €
1988 - 1993	5,85 €	5,50 € - 6,20 €	6,50 €	5,90 € - 7,05 €	7,20 €	6,55 € - 7,85 €	7,80 €	7,20 € - 8,35 €
1994 - 1999	6,35 €	5,95 € - 6,70 €	6,75 €	6,15 € - 7,30 €	7,80 €	7,20 € - 8,35 €	8,00 €	7,45 € - 8,50 €
2000 - 2005	6,80 €	6,40 € - 7,20 €	7,20 €	6,70 € - 7,70 €	8,00 €	7,45 € - 8,50 €	8,20 €	7,65 € - 8,70 €
2006 - 2012	7,00 €	6,60 € - 7,40 €	7,35 €	6,90 € - 7,75 €	8,30 €	7,80 € - 8,75 €	8,50 €	8,05 € - 8,90 €

## Zu- und Abschläge

- 1-Zimmer-Appartments bis 45 m<sup>2</sup> Zuschlag 17 %
- Wohnungen ab 45 m<sup>2</sup> bis unter 50 m<sup>2</sup> Zuschlag 12 %
- Wohnungen ab 50 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> Zuschlag 7 %
- Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> bis unter 70 m<sup>2</sup> Zuschlag 5 %
- Wohnungen ab 70 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Keine Zu- oder Abschläge
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Abschlag 3 %
- Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Abschlag 5 %
- Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Abschlag 7 %
- Wohnungen über 120 m<sup>2</sup> Abschlag 10 %

## Mietspiegel, Stand April 2012 Auszug



Wohnungsgröße	
1-Zimmer-Appartement - bis 45 m <sup>2</sup>	+ 17 %
Wohnung unter 50 m <sup>2</sup>	+ 12 %
Wohnung ab 50 bis unter 60 m <sup>2</sup>	+ 7 %
Wohnung ab 60 bis unter 70 m <sup>2</sup>	+ 5 %
Normalgröße 70 – 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	+/- 0 %
Wohnung über 80 bis 90 m <sup>2</sup>	- 3 %
Wohnung über 90 bis 100 m <sup>2</sup>	- 5 %
Wohnung über 100 bis 120 m <sup>2</sup>	- 7 %
Wohnung über 120 m <sup>2</sup>	- 10 %
Einfamilienhaus und Reihenhäuser	+/- 0 %

## Ermittlung angemessener Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche



### 2 Mietstufen

#### Städte Biberach und Laupheim

- Mietstufe II

#### übrige Städte und Gemeinden

- Mietstufe I

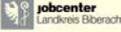
## Mietstufe I



Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Beste Wohnlage		Grundpreis je m <sup>2</sup> in Mietstufe I
	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	
Bis 1948	3,65 €	3,30 € - 3,95 €	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,30 €	4,05 € - 4,55 €	4,55 €	4,30 € - 4,85 €	4,85 €
1949 - 1960	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,15 €	3,80 € - 4,50 €	4,60 €	4,30 € - 4,85 €	4,95 €	4,65 € - 5,25 €	5,10 €
1961 - 1969	4,15 €	3,85 € - 4,45 €	4,30 €	3,95 € - 4,65 €	4,80 €	4,55 € - 5,10 €	5,00 €	4,75 € - 5,25 €	5,25 €
1970 - 1975	4,35 €	4,10 € - 4,65 €	4,55 €	4,30 € - 4,85 €	5,00 €	4,80 € - 5,30 €	5,30 €	5,05 € - 5,55 €	5,70 €
1976 - 1981	4,90 €	4,65 € - 5,15 €	5,10 €	4,85 € - 5,35 €	5,60 €	5,50 € - 6,05 €	6,35 €	6,05 € - 6,65 €	6,80 €
1982 - 1987	5,15 €	4,85 € - 5,45 €	5,35 €	5,05 € - 5,65 €	5,85 €	5,80 € - 6,35 €	6,95 €	6,65 € - 7,25 €	7,10 €
1988 - 1993	5,85 €	5,50 € - 6,20 €	6,05 €	5,70 € - 6,40 €	6,55 €	6,55 € - 7,85 €	7,80 €	7,55 € - 8,05 €	8,35 €
1994 - 1999	6,35 €	5,95 € - 6,75 €	6,55 €	6,15 € - 6,95 €	7,05 €	7,20 € - 8,35 €	8,00 €	7,45 € - 8,50 €	8,50 €
2000 - 2005	6,80 €	6,40 € - 7,20 €	7,00 €	6,70 € - 7,30 €	7,50 €	7,50 € - 8,15 €	8,30 €	8,00 € - 8,65 €	8,95 €
2006 - 2012	7,00 €	6,60 € - 7,40 €	7,35 €	6,90 € - 7,75 €	8,30 €	8,30 € - 8,95 €	9,10 €	8,75 € - 9,45 €	9,45 €

(4,82 € + 5,13 €) : 2 = 4,98 €

## Mietstufe II





Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Sehr gute Wohnlage	
	Mittelwert	Bandsbreite	Mittelwert	Bandsbreite	Mittelwert	Bandsbreite	Mittelwert	Bandsbreite
Bis 1948	3,65 €	3,30 € - 3,95 €	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,30 €	4,05 € - 4,55 €	4,20 €	4,20 € - 4,85 €
1949 - 1960	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,15 €	3,80 € - 4,50 €	4,60 €	4,30 € - 4,85 €	4,65 €	4,65 € - 5,10 €
1961 - 1969	4,1	4,45 € + 4,60 €	4,3	4,75 € + 5,20 €	4,75 €	4,85 €	4,70 €	4,70 € - 5,25 €
1970 - 1975	4,3	+ 5,10 € + 5,40 €	4,4	+ 6,05 € + 6,30 €	5,05 €	4,80 € - 5,30 €	4,85 €	4,85 € - 5,70 €
1976 - 1981	4,9	+ 6,20 € + 6,70 €	5,1	+ 7,05 € + 7,30 €	6,05 €	6,00 € - 6,55 €	5,85 €	5,85 € - 6,80 €
1982 - 1987	5,1	5,40 €	5,1	5,40 €	6,30 €	6,65 €	6,10 €	6,10 € - 7,15 €
1988 - 1993	5,8	32,45 €	6,1	36,65 €	7,05 €	7,20 €	6,55 €	6,55 € - 7,85 €
1994 - 1999	6,3	: 6	6,1	: 6	7,30 €	7,80 €	7,20 €	7,20 € - 8,35 €
2000 - 2005	6,8	= 5,41 €	7,1	= 6,11 €	7,70 €	8,00 €	7,45 €	7,45 € - 8,50 €
2006 - 2012	7,00 €	6,80 € - 7,40 €	7,35 €	6,90 € - 7,75 €	7,80 €	7,20 € - 8,35 €	8,00 €	8,00 € - 8,90 €



$(5,41 € + 6,11 €) : 2 = 5,76 €$

- ## Weiteres Vorgehen
- 
- Der so für beide Mietstufen ermittelte Grundpreis wird in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße mit einem Zu- oder Abschlag versehen.
  - Dieser Quadratmeterpreis wird mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert (Richtwert angemessene Kaltmiete).
  - Prüfung, ob es zu diesen Richtwerten Wohnungen gibt (Sammlung von Mietverträgen und Wohnungsannoncen)

## Beispiel



Ermittlung Richtwert für  
1 Person in Biberach (Mietstufe II):

Grundpreis je m <sup>2</sup> in Mietstufe II	5,76 €
<u>Zuschlag 17 %</u>	<u>0,98 €</u>
angemessener Preis je m <sup>2</sup>	6,78 €
x angemessene Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>
<b>= 305 Euro (gerundet)</b>	

# Ermittlung der Richtwerte über Excel-Tabelle



Microsoft Excel - 00454780.xls

1 Ermittlung Richtwerte angemessene Kaltmieten - Schlüsseliges Konzept

2

3 Grundlager: Mietpiegel Stadt Biberach Stand: April 2012

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
4	Personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
5	sqm	45	60	75	90	105	120	135	150	165	180	195	210	225	240
6	Zu-/Abschlag	17%	7%	0%	-2%	-7%	-12%	-17%	-22%	-27%	-32%	-37%	-42%	-47%	-52%
7	Mietstufe	I	II	I	II	I	II								
8	Wohnlage														
9															
10															
11															
12	einfach	254 €	305 €	359 €	417 €	478 €	542 €	609 €	679 €	752 €	828 €	907 €	989 €	1074 €	1162 €
13															
14	mittel	270 €	322 €	379 €	440 €	504 €	572 €	643 €	717 €	794 €	874 €	957 €	1044 €	1134 €	1228 €
15															
16	Durchschnitt	262 €	303 €	354 €	417 €	483 €	553 €	626 €	702 €	781 €	863 €	949 €	1039 €	1133 €	1231 €
17															
18	Richtwert bester	290 €	350 €	415 €	495 €	580 €	670 €	765 €	865 €	970 €	1080 €	1195 €	1315 €	1440 €	1570 €
19															
20	Erhöhung zum bisherigen Richtwert	4 €	5 €	6 €	8 €	10 €	13 €	17 €	22 €	28 €	35 €	43 €	52 €	62 €	73 €
21															
22	einfach	4 €	5 €	6 €	8 €	10 €	13 €	17 €	22 €	28 €	35 €	43 €	52 €	62 €	73 €
23															
24	mittel	20 €	32 €	44 €	57 €	71 €	87 €	105 €	125 €	147 €	171 €	200 €	233 €	271 €	314 €
25															
26	Durchschnitt	12 €	13 €	14 €	15 €	16 €	17 €	18 €	19 €	20 €	21 €	22 €	23 €	24 €	25 €
27															
28															
29	Personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
30	Stadt Gesamtdurchschnitt	265 €	305 €	350 €	400 €	455 €	515 €	580 €	650 €	725 €	805 €	890 €	980 €	1075 €	1175 €
31	Kaltmiete auf vier angesetzt	205 €	245 €	290 €	340 €	395 €	455 €	520 €	590 €	665 €	745 €	830 €	920 €	1015 €	1115 €
32															
33															

Achtung: Nur die gelb hinterlegten Zellen von Hand ändern. In allen anderen Zellen sind Formeln hinterlegt!

Aufgrund der Excel-Formel bestehen Rundungsabweichungen im Cent-Bereich.

# Workshop 3

## Die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts in dünn besiedelten Gebieten



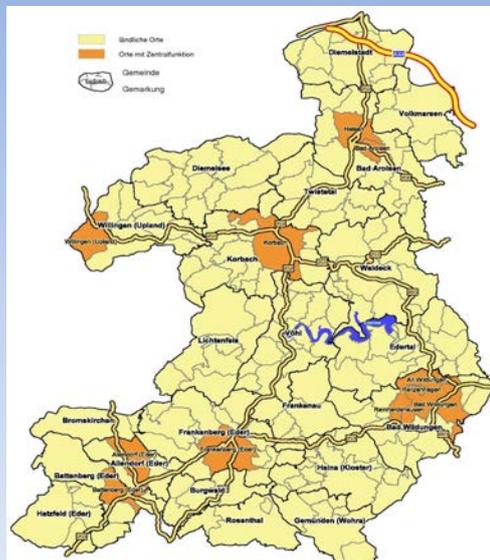
Landkreis Waldeck-Frankenberg im Bundesland Hessen



Quelle: [www.wikipedia.de/landkreis-waldeck-frankenber](http://www.wikipedia.de/landkreis-waldeck-frankenber)

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg mit seinen Gemeinden und Gemarkungen aufgeteilt in die zwei Auswertungskategorien.



Quelle: Immobilienmarktbericht 2013 des AfB Korbach

## Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement (AfB):

Vertragsabschluss AfB und Landkreis:

- Landkreis liefert anonymisierte Datensätze
- AfB erstellt Mietwertübersicht als Grundlage für Schlüssiges Konzept

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Datenerfassung:

- Anonymisierte Daten aus dem SGB II und SGB XII
- Anonymisierte Daten Wohngeld
- Angebotsmieten der örtlichen Presse

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

The screenshot shows a software window titled 'Datenbearbeitung' with a sub-window 'F1\_Dateneingabe'. The main area is titled 'Dateneingabe' and contains several sections for data entry:

- General Information:** ID: 24739, Aktenzeichen: 793, Erfasser: [empty], Erfassungsdatum: 22.05.2013, Datum: 08.05.2013, Einzugsdatum: [empty], Auszugsdatum: [empty], Telefonnummer: [empty], Datenherkunft: Zeitung, Nacherfassung: [empty], vermietet: nicht vermietet.
- Größe und Preis:** Bruttowarmmiete (BWM): [empty] €, BWM = BKM + HK; Nettokaltmiete (BKM): 350 €, BKM = NKM + BK; Betriebskosten (BK\_k): [empty] €; Betriebskosten (BK\_p): [empty] €; Heizkosten (HK): [empty] €; Warmwasser\_enthaltend: [empty]; Nebenkosten (NK\_p): [empty] €; Größe (m²): 86; Zimmer: 2; Bewohner: 0; NKM (€/m²): 4,07; NKM (€/m² auf DWG): 4,14.
- Lage der Wohnung:** Landkreis: Waldeck-Frankenberg; Gemeinde: Burgwald; Gemarkung: [empty]; Straße: Ackerstraße; Hausnummer: [empty]; Zusatz: [empty]; Flur: [empty]; Flurstück: [empty]; Innenstadt: [empty]; Lage: gut.
- Art der Wohnung:** Nutzung: Wohnung; Art der Wohnung: Zweifamilienhaus; Wohnbesonderheit: [empty]; Bemerkung: Kamin, Abstellraum, Wärmesolierung außen, 3fach verglaste Fenster.
- Ausstattung der Wohnung:** Ausstattung: [empty]; Besonderheit: Balkon; Parkplatz: Garage; Einbauküche: [empty]; Keller: [empty]; Gartennutzung: [empty]; Aufzug: [empty]; Mobliert: [empty].
- Beschaffenheit (Alter):** Beschaffenheit: [empty]; Baujahr: 1980; Alter: [empty]; Modernisierungsjahr: [empty]; Schritt der Wohnung: [empty]; Etage: 1.Obergeschoss; Energiesparmaßnahmen: [empty]; Wärmedämmung: gut.

At the bottom, there is a status bar showing '23521 Adorf', 'Rosenweg', 'Wohnung 2', '50', '1240,00 4,80 4,29 06.07.2012', 'Zeitung', and a search bar with 'Datensatz: 5596 von 10566' and 'Ungefälligert Suchen'.

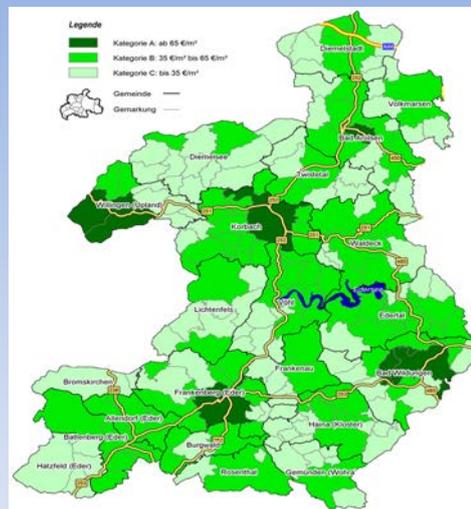
## Mietwertübersicht des AfB:

- Gemarkungsweise Einteilung der generalisierten Bodenwertniveaus in drei Kategorien:

Kategorie A: ab 65 €/m<sup>2</sup>  
 Kategorie B: 35 €/m<sup>2</sup> bis 65 €/m<sup>2</sup>  
 Kategorie C: bis 35 €/m<sup>2</sup>

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

Bodenwertniveau  
Wohnbauflächen



Quelle: Amt für Bodenmanagement  
Korbach 2013

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Mietwertübersicht des AfB

Beispiel **Bodenwertniveau B (35 €/m<sup>2</sup> bis 65 €/m<sup>2</sup>)**

Lage	Baujahresspanne			
	bis 1949 (€/m <sup>2</sup> )	1950 - 1974 (€/m <sup>2</sup> )	1975 - 1999 (€/m <sup>2</sup> )	ab 2000 (€/m <sup>2</sup> )
<b>gute Lage</b>	3,6	3,9	4,1	4,4
<b>mittlere Lage</b>	3,4	3,7	4,0	4,2

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Anforderungen des BSG

(Entscheidung vom 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R)

- Angemessene Wohnungsgröße
- Angemessener Wohnungsstandard
- Festlegung des Vergleichsraumes

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Angemessene Wohnungsgröße gem. BSG-Entscheidung:

Angemessenheit der Wohnungsgröße wird unter Anwendung der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung bestimmt.

Haushalt	Wohnungsgröße
Alleinstehend	45 m <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	jeweils 12 m <sup>2</sup>

\*Richtlinie zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.2.2003 (StAnz. Seite 1346) in Verbindung mit Änderung vom 2.1.2009 (StAnz. für das Land Hessen vom 19.1.2009, S. 286)

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Angemessener Wohnungsstandard gem. BSG-Entscheidung:

- nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz muss die Wohnung einfachen und grundlegenden Ansprüchen genügen
- Diese Kriterien finden im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Festlegung der MOG:

Beispiel **Bodenwertniveau B** (35 €/m<sup>2</sup> bis 65 €/m<sup>2</sup>)

Lage	Baujahresspanne			
	bis 1949 (€/m <sup>2</sup> )	1950 - 1974 (€/m <sup>2</sup> )	1975 - 1999 (€/m <sup>2</sup> )	ab 2000 (€/m <sup>2</sup> )
<b>gute Lage</b>	3,6	3,9	4,1	4,4
<b>mittlere Lage</b>	3,4	3,7	4,0	4,2

Festlegung auf mittlere Lage und Mittelwert der zwei mittleren Baujahresspannen:

$$(3,7 + 4,0) : 2 = 3,85 \text{ €/qm}$$

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Festlegung Vergleichsraum I

Def. BSG (u. a. Entscheidung vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10):

Vergleichsraum soll homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden:

- ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- räumliche Nähe zueinander, vergleichbare Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Festlegung Vergleichsraum II

Gesamter Landkreis stellt Vergleichsraum dar (bedeutet nicht: einheitliche MOG für gesamtes Gebiet)

LSG-Entscheidung vom 15.2.2013 (L 7 AS 78/12) bestätigt: es handelt es sich beim LK Waldeck-Frankenberg um homogenen Lebens- und Wohnbereich

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Konkrete Angemessenheit

- Objektive und subjektive Zumutbarkeitsprüfung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Unterbrechung des Leistungsbezuges

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Subjektive Zumutbarkeit:

- Kein Verlassen des sozialen Umfeldes (vergleichbar Anfahrtswege Pendler)  
BSG-Entscheidung 19.2.09 – B 4 S 30/08 R-
  - Vermeidung Schulwechsel
  - Pflege eines Angehörigen u.a.
- (siehe Vordruck Entscheidungshilfe)

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Wirtschaftlichkeitsberechnung

- Keine Absenkung, soweit Umzug unwirtschaftlich gem. Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 5 des SK)
- Gegenüberstellung:

anfallende		Ersparnis Mietauf-
umzugsbedingte	↔	wendungen
Aufwendungen		3-Jahreszeitraum

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Unterbrechung des Leistungsbezuges:

- bei Unterbrechung von länger als 12 Monaten
  - weniger als 12 Monate: Einzelfallprüfung
- => sechsmonatige Frist beginnt erneut

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

## Fortschreibung des schlüssigen Konzepts

- weiterhin tägliche Erfassung von Bestands- und Angebotsmieten
- jährlicher Abgleich der Mietwertübersicht des AfB und im Bedarfsfall Anpassung

=> Einrichtung Wohnhilfebüro

Landkreis Waldeck-Frankenberg; FD Soziale Angelegenheiten

**Amt für Bodenmanagement Korbach**

**HESSEN**



## Die Mietwertübersicht des Gutachterausschusses als Grundlage für ein schlüssiges Konzept

am Beispiel Landkreis Waldeck-Frankenberg

Leitender Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Frank Mause,  
Amtsleiter



**Amt für Bodenmanagement Korbach**

## Der Vortrag soll leisten:

Darstellung der ...

- ... Funktion und gesetzliche Aufgaben Gutachterausschuss für Immobilienwerte/Amt für Bodenmanagement
- ... Datenerhebungen und Datenauswertungen unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept
- ... Organisation der strukturierten Zusammenarbeit zwischen Gutachterausschuss/Amt und dem Landkreis Waldeck-Frankenberg bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts
- ... Übertragbarkeit dieser Zusammenarbeit auf andere Bundesländer, parallele Strukturen, Aufgaben etc.

**Amt für Bodenmanagement Korbach**

## Überblick

▪ Überblick über den Gutachterausschuss für Immobilienwerte	4
▪ Lage: Kaum qualifizierte Mietspiegel vorhanden	5
▪ Vertragliche Zusammenarbeit Landkreis – Gutachterausschuss und Aufgabenteilung	6
▪ Anforderungen an die Mietangabe, Datenerfassung	8
▪ Datenquellen, konkrete Verteilung (wo kommen wie viel Mieten her?)	10
▪ Häufigkeitsverteilung der Mieten	12
▪ Auswertekategorien nach dem Bodenrichtwert	13
▪ Quadratmeterpreis für eine (normierte) 75 m <sup>2</sup> große Mietwohnung	14
▪ Berücksichtigung der Wohnungsgröße	15
▪ Die Mietwertübersicht in Berichtsform	16
▪ Mietwertkalkulator: die programmtechnische Präsentation der Mieten	17
▪ Erfüllung der Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept	20
▪ Übertragbarkeit der Ergebnisse auf andere Landkreise/Bundesländer	27

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Gutachterausschuss für Immobilienwerte

- Gutachterausschuss ist (in Hessen) eine **Einrichtung des Landes**
- Gesetzliche Grundlage **§§ 192-199 BauGB, Hessische DVO-BauGB**
  - Jedes Bundesland hat eigene (inhaltlich aber ähnliche) Durchführungsverordnungen
- **Aufgaben (Auszug):**
  - **Transparenz auf dem Grundstücksmarkt**
  - Führt Kaufpreissammlung
  - Erstellt u.a. Immobilienmarktbericht (in Hessen jährlich)
- **Ehrenamtliche Gutachter**
  - **Fachgremium, neutral, nicht an Weisungen gebunden**
- **Geschäftsstellen bei den 7 Ämtern für Bodenmanagement Hessens oder dem Magistrat der größeren Städte**
- **Wird nach den fachlichen Weisungen des Vorsitzenden geführt**
  - In anderen Bundesländern z.B. beim Magistrat, beim Katasteramt, ...

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Kaum (qualifizierte) Mietspiegel vorhanden

- **Mietspiegel (§ 558d BGB): sehr hohe Anforderungen!**
  - Von der Kommune oder Interessenvertretung Vermieter und Interessenvertretung Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt
  - Wissenschaftliche Grundsätze
  - Muss alle 2 Jahre aktualisiert, spätestens alle 4 Jahre neu aufgestellt werden
- **Wegen des hohen Aufwandes haben viele Kommunen keinen Mietspiegel -> in Nordhessen keine einzige!**
- **Keine Verpflichtung von Mieter/Vermieter Mietzinsen bekannt zu geben!**
  - **Problem: Wo erhalte ich meine Mieten für die Auswertung her?**
  - **Beachtung des Datenschutzes**
- **Der Gutachterausschuss Waldeck-Frankenberg führt eine Mietwertübersicht ≠ (qualifizierter) Mietspiegel**

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Die Zusammenarbeit Landkreis – Gutachterausschuss

**Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung  
sowie zur Zusammenarbeit bei der  
Erstellung von Mietwertübersichten  
für den Landkreis Waldeck-Frankenberg**

zwischen dem

Amt für Bodenmanagement Korbach,  
Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach,

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

und dem

Landkreis Waldeck-Frankenberg,  
Südring 2, 34497 Korbach,

- nachstehend Auftraggeber genannt -

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Aufgabenteilung Landkreis – Gutachterausschuss

- Landkreis
  - stellt seine („eigenen“) Mieten zur Verfügung
  - erfasst Mieten aus Zeitung und Internet (über Werkverträge)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
  - überführt die Mieten in die Mietdatenbank des Ausschusses
  - wertet sachgerecht aus (einschl. der selbst erhobenen und bekannten Mieten)
  - stellt das Ergebnis dem Landkreis (und den anderen „Mietlieferanten“) zur Verfügung
  - kann die Gesamtergebnisse im Gegenzug ebenfalls für eigene Zwecke verwerten
- Landkreis
  - stellt aus den Ergebnissen das schlüssige Konzept auf

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Anforderungen an die Mietangabe

### Erfasste Wohnwertmerkmale

- **Art** (Wohnung)
- **Größe** der Wohnung (m<sup>2</sup>)
- **Alter** der Wohnung (Baujahr bzw. Modernisierungsjahr)
- **Generalisierter Bodenwert** der Wohnung (€/m<sup>2</sup>)
- **Lage** der Wohnung innerhalb der Gemarkung (gut, mittel, mäßig)
- **Anschrift der Wohnung** (Straße und Hausnummer)
- **Nettokaltmiete** der Wohnung (€/m<sup>2</sup>)

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Ganz simple Datenerfassung per Maske (= Werkvertragsgeeignet)

The screenshot shows a software interface for data entry. The title bar reads 'F1\_Dateneingabe'. The form is organized into several sections:

- General Information:** ID (1923), Datum (20.06.2013), Telefonnummer, Datenherkunft (Zahlung), Vermietet (vermietet).
- Größe und Preis:** Größe (m²) (65), Zimmer, Kaltmiete (€/m²) (30), Nebenkosten (€/m²), Warmmiete (€/m²), €/m² (173), €/m² auf DiVG (158).
- Ausstattung der Wohnung:** Ausstattung (mittel), Besonderheit, Parkplatz, Einbauliche, Keller, Gefahrenstufe.
- Lage der Wohnung:** Landkreis (Waldeck-Frankenberg), Gemeinde (Allendorf (Eder)), Gemarkung (Rosenthal), Flur, Flurstück, Anschrift (Eichenweg), Hausnummer, Zusatz, Innenstadt, Lage (mittel), Bemerkung.
- Art der Wohnung:** Nutzung (Wohnung), Art der Wohnung (Mehrfamilienhaus).
- Beschaffenheit (Alter):** Beschaffenheit (mittel), Baujahr (1920), Alter, Modernisierungsjahr (1990), Schritt der Wohnung, Etage, Energieparmaßnahmen, Wärmedämmung.

Amt für Bodenmanagement Korbach

### Datenquellen:

- **Kaufpreissammlung:** Bei Verkäufen müssen die Kaufverträge an die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse zur (anonymisierten) Auswertung übersendet werden: Anlass für Fragebogen bei Mietobjekten!
- **Wohnungsbaugenossenschaften:** haben oft Interesse
- **Landkreis:** SGB-Mieten erfasst und an Gutachterausschuss weitergegeben
- **Gemeinden:** haben oft Interesse
- **Internet und Zeitung:** ggfs. telefonische Nachfrage der notwendigen Merkmale (obwohl Angebotsmiete kein pauschaler Abzug)

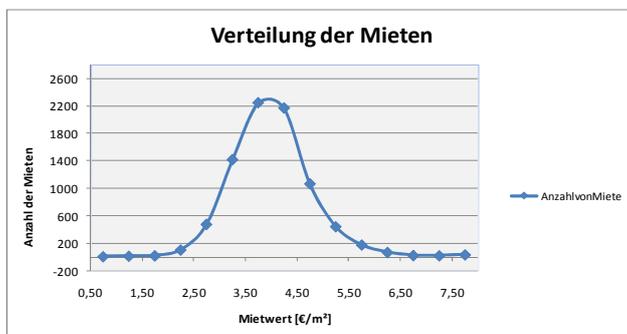
Amt für Bodenmanagement Korbach

### Datenquellen: konkrete Datenherkunft

Datenherkunft	Anzahl	Ø Miete (€)	Ø Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø €/m <sup>2</sup>
Gemeinden	47	289	94	3,2
Internet	67	352	83	4,3
Kaufpreissammlung	115	346	83	4,3
Landkreis	2.997	268	67	4,0
Makler	1	153	50	2,8
Wohnungsbaugenossenschaft	503	309	76	4,1
Zeitung	394	330	78	4,3

Amt für Bodenmanagement Korbach

### Häufigkeitsverteilung der Mieten



Amt für Bodenmanagement Korbach

## Auswertekategorien nach dem Bodenrichtwert

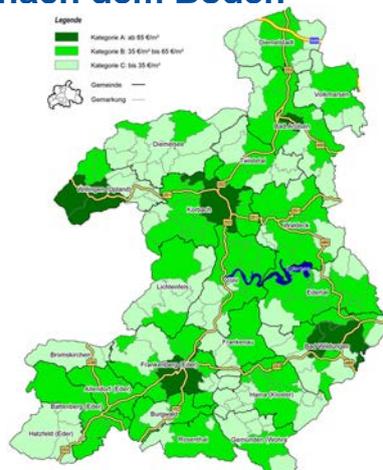
Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein durchschnittlicher Lagewert, der die Güte des Wohnumfeldes repräsentiert

In Waldeck-Frankenberg 3 Kategorien

- A: ab 65 €/m<sup>2</sup> (= „Zentrale Orte“)
- B: 35 - 65 €/m<sup>2</sup> (= „Orte mit teilweiser Infrastruktur“)
- C: Unter 35 €/m<sup>2</sup> (= „Orte ohne Infrastruktur“)

Stellt sicher, dass nur vergleichbare Wohngebiete miteinander verglichen werden (z.B. Kreisstadtkern ungleich kleiner Ortsteil)

Sichert ausreichende Fallzahlen bei Orten mit teilweise oder gar ohne Infrastruktur



Amt für Bodenmanagement Korbach

## Quadratmeterpreis für eine (normierte) 75 m<sup>2</sup> Wohnung (Tabellenform)

Bodenwertniveau A	Bodenwerte > 65 €/m <sup>2</sup>	Lage	Baujahresspanne			
			bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	ab 2000
		gute Lage	3,7	4,0	4,3	4,5
		mittlere Lage	3,6	3,9	4,2	4,4

Bodenwertniveau B	Bodenwerte < 65 €/m <sup>2</sup>	Lage	Baujahresspanne			
			bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	ab 2000
		gute Lage	3,5	3,8	4,1	4,3
		mittlere Lage	3,4	3,7	4,0	4,2

Bodenwertniveau C	Bodenwerte < 35 €/m <sup>2</sup>	Lage	Baujahresspanne			
			bis 1949	1950 - 1974	1975 - 1999	ab 2000
		mittlere Lage	3,3	3,6	3,9	4,1

In besonders guten Stadtlagen bzw. bei besonders guter Wohnausstattung werden in Einzelfällen auch normierte Mieten (d. h. bei 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) von bis zu 5,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Aufgrund der geringen Datengrundlage in diesem Marktsegment lassen sich diese Mieten jedoch nicht statistisch sicher darstellen.

Amt für Bodenmanagement Korbach

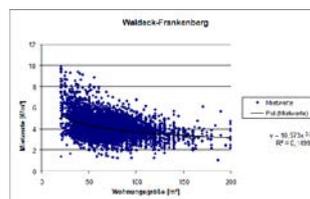
## Berücksichtigung der Wohnungsgröße

Wohnfläche	Index
20	1,35
25	1,28
30	1,23
35	1,19
40	1,15
45	1,12
50	1,10
55	1,07
60	1,05
65	1,03
70	1,02
75	1,00
80	0,99
85	0,97
90	0,96
95	0,95
100	0,94
105	0,93
110	0,92
115	0,91
120	0,90
125	0,89
130	0,88
135	0,88
140	0,87
145	0,86
150	0,86

Eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung ist der (häufigste) „Normalfall“.

Bei einer nur 20 m<sup>2</sup> großen Wohnung (ausgewerteter Minimalwert) wird ein 35%-iger Zuschlag auf den relativen Quadratmeterpreis berechnet.

Bei einer 150 m<sup>2</sup> großen Wohnung (ausgewerteter Maximalwert) wird ein 14%-iger Abschlag auf den relativen Quadratmeterpreis berechnet.



Amt für Bodenmanagement Korbach

## Die Mietwert- übersicht in Berichtsform



Amt für Bodenmanagement Korbach

## MIKA (Mietwertkalkulator)

- Ist die programmtechnische Präsentation der Ergebnisse mit Hilfe eines (Excel-)Programms:
  - Einfachste Anwendung
  - Minimierung von Fehlerquellen
  - Dokumentation des Vorgangs und damit
  - Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse



Amt für Bodenmanagement Korbach

## MIKA: Eingabebeispiel

Gemarkung (und/oder Bodenrichtwert), Baujahr, (Mikro-)lage, Wohnfläche

Hinweise zur Anwendung des Mietwertkalkulators MIKA

1. Schritt: Angabe der Lage der Wohnung

Ihre Werte (Sie prüfen dies!) werden in der Tabelle oben in die entsprechenden Felder eingegeben. Danach wird Ihnen der durchschnittliche Bodenrichtwert angezeigt. Er entspricht dem Mietwert oder einem Bodenrichtwert für Grundstücken und geneigte Flächen in der jeweiligen Gemarkung/Gebiet.

(Stand: 31.03.2012)

Sollten Sie aufgrund zusätzlicher Informationen, z.B. Bodenrichtwertinformationen der historischen Vermessung, im Besonderen Angaben und/oder Informationen über die Bodenrichtwerte in der Gemarkung/Gebiet vorliegen, können Sie diese in der dafür vorgesehenen Felder eingeben. Ansonsten lassen Sie diese Felder unangehört.

Landkreis:

Ortschaft/Gemarkung:

durchschnittlicher Bodenrichtwert (BRW):

Eingabe BRW:

2. Schritt: Angabe des Baujahres

Als Baujahr geben Sie bitte das Jahr der Errichtung der Immobilie ein. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt erhebliche bauliche Verbesserungen vorgenommen worden sein, so können Sie in einem Anmerkungs- oder Nachtrag eintragen, dass sich hier nicht umschließt.

Mikro- und Lage:

Baujahr:

3. Schritt: Angabe der Lage

Die Mikro- und Lage-Werte haben verschiedene Faktoren auch von der Lage des betrachteten Grundstücks, so, dass hier ein gutes, mittleres und ein schlechtes Lage unterteilt sind. In der nachfolgenden Tabelle sind beispielhaft allgemeine Kriterien genannt, die für ein gutes, mittleres und schlechtes Lage eingetragene sind. Wählen Sie bitte die Beschreibung, die am besten zutrifft.

Lage:

4. Schritt: Angabe der Wohnfläche

Geben Sie bitte die Wohnfläche auf 3 Stellen abgerundet auf volle m² an. Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören und dem Wohnen dienen. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von log. Zubehörräumen wie Keller oder Dachterrasse, von Räumen, die dem Anbau des Baurechts nicht genügen, sowie von Geschlechts- und Wirtschaftsräumen.

Wohnfläche:

5. Schritt: Ergebnis

Die durchschnittliche Wohnraumiete für das angegebene Objekt beträgt:

Um das Ergebnis auszudrücken, nutzen Sie das Blatt ["Ergebnis"](#).

<- Zurück zur Einführung

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- **MIKA: Ausgabebeispiel**
- **Dokumentation der Eingabewerte und gesuchter Quadratmeterpreis**
- 
- 
- 



- Amt für Bodenmanagement Korbach
- **Erfüllung der Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept**
- 
- - Die im Jahr 2012 aufgestellte Mietwertübersicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (eingerrichtet beim Amt für Bodenmanagement Korbach) erfüllt nach einem Urteil des Landessozialgerichts Darmstadt vom 15.2.2013 die Anforderungen hinsichtlich der Qualität der Datenerfassung und -auswertung, um als Grundlage für ein „schlüssiges Konzept“ (Aktenzeichen: L 7 AS 78/12) zu dienen.

- Amt für Bodenmanagement Korbach
- **Voraussetzungen I**
- - Die Datenerhebung muss in einem angemessenen „Vergleichsraum“ erfolgen
  - Es müssen Angaben über den Beobachtungszeitraum gemacht werden
  - Die (preisbildenden) Wohnungsmerkmale müssen hinsichtlich einer Vergleichbarkeit nachvollziehbar definiert werden
  - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung sowie der Quellen
  - Die Daten müssen repräsentativ sein
  - Die Daten müssen valide sein
  - Mathematisch-statistische Grundsätze zur Auswertung müssen eingehalten werden
  - Es müssen Angaben über gezogene Schlüsse (z.B. Kappungsgrenze) gemacht werden

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Voraussetzungen II

### Die Datenerhebung muss in einem angemessenen „Vergleichsraum“ erfolgen

- Vergleichsraum gesamter Landkreis Waldeck-Frankenberg
- ausreichend groß und bildet einen insgesamt hinreichend homogenen Lebens- und Wohnbereich
- Keine Ghettobildung
- Vergleichsraum nicht am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ orientieren; Zusammenfassungen möglich und in ländlichen Gebieten sogar geboten (andernfalls: Keine sachgerechte Auswertung möglich)
- Durch die Bildung von Bodenwertniveaus: vergleichbare Ortsteile werden zusammengefasst und ermöglichen Aussagen auch über „mietpreisarme“ Ortsteile.

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Voraussetzungen III

### Es müssen Angaben über den Beobachtungszeitraum gemacht werden:

- Es werden Vergleichsmieten der letzten 4 Jahre herangezogen. Eine ausreichende Aktualität ist damit gegeben.

### Die (preisbildenden) Wohnungsmerkmale müssen hinsichtlich einer Vergleichbarkeit nachvollziehbar definiert werden:

- Alle Wohnungsmerkmale sind genau beschrieben.
- herrschende Meinung in der Wertermittlung: ausgewählte Wohnungsmerkmale sind preisbildend

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Voraussetzungen IV

### Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung sowie der Quellen:

- Modell ist detailliert beschrieben und nachvollziehbar
- Modell ist hinreichend differenziert
- ermittelt Mietwerte für verschiedene Wohnflächen, Lagen („Makrolage Ortsteil“ über Bodenrichtwerte und „Mikrolage“ innerhalb der Zone) und Baujahre (als Repräsentanz von Ausstattung und Beschaffenheit)

### Die Daten müssen repräsentativ sein:

- 3.340 über den Landkreis verteilte Vergleichsmieten
- fast 10 % des Gesamtwohnungsmarktes von 38.000 Wohnungen
- ist die umfangreichste Mietwertsammlung dieser Art und Qualität im Landkreis
- Die Daten wurden umfassend erhoben und decken alle Wohnstandards und Lagen ab

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Voraussetzungen V

- **Die Daten müssen valide sein:**
  - nur qualifizierte Vergleichsmieten (mit bekannten preisbildenden Merkmalen)
  - vom Landkreis erhobene Daten berücksichtigen die tatsächlichen Kosten (und nicht bloß die übernommenen Kosten)
  - tatsächliche Bestands- und Angebotsmieten: Berücksichtigung der Dynamik des Marktes
  - Erhebungen von Tageszeitungen und aus dem Internet: Qualifizierung durch telefonische Rückfragen bezüglich fehlender Angaben
  - bewertungstechnische Prüfung
  - Beseitigung identifizierter Ausreißer nach statistischen Methoden (3-Sigma-Test)

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Voraussetzungen VI

- **Mathematisch-statistische Grundsätze zur Auswertung müssen eingehalten werden:**
  - multiple lineare Regression = anerkanntes und erprobtes Verfahren der Wertermittlungspraxis
  - aus einer Vielzahl von Vergleichsmieten mit verschiedenen Einflussgrößen wird ein mittlerer Wert als wahrscheinlichste Miete ermittelt
  - Zwei unabhängige (statistische) Prüftests
- **Es müssen Angaben über gezogene Schlüsse (z.B. Kappungsgrenze) gemacht werden:**
  - mittlerer Mietwert bildet die Obergrenze für die Angemessenheit
  - Wohnungen bis zur mittleren Qualität und bis zum mittleren Preis werden berücksichtigt und schließen damit die angemessenen Wohnungen mit (mindestens) einfachem Standard ein

Amt für Bodenmanagement Korbach

## Übertragbarkeit der Ergebnisse

- Gerade in ländlichen Gebieten sind Mietspiegel nicht vorhanden, selbst in städtischen Gebieten sind sie nicht selbstverständlich – eine **Mietwertübersicht** ist eine hinreichend fundierte Alternative
- **Gutachterausschüsse sind flächendeckend** gebildet und haben die Fachkenntnisse zur Aufstellung einer Mietwertübersicht
- Die **Datenschutzproblematik** ist dem Ausschuss **bekannt** und kann problemlos gewährleistet werden (= Behörde!)
- Die Zusammenarbeit dient beiden und kann **per Vertrag individuell** geregelt werden
- **Wohnungsbaugenossenschaften** haben eine Vielzahl von Mietpreisen und i.a. auch ein Interesse an den Ergebnissen
- Der **Landkreis** hat selbst eine Vielzahl von Mietpreisen
- Trotzdem müssen noch Mieten (vor allem Angebotsmieten) erfasst werden
  - dieses kann i.d.R. die Geschäftsstelle Gutachterausschuss nicht leisten
  - kann aber **problemlos** vom Kreis über die Vergabe von **Werkverträgen** an externe Personen geleistet werden

## Erhebungen und Auswertungen für das schlüssige Konzept Ein Überblick über die Methodenlandschaft

Dr. Christian v. Malottki  
Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

### Das Institut Wohnen und Umwelt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 45 Mitarbeiter
- Forschungsfelder
  - ▶ Wohnen
  - ▶ Energie
  - ▶ Integrierte nachhaltige Entwicklung
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bundesländer, Bund, EU, Unternehmen, Verbände



Ansicht des neuen IWU-Hauses, das mit Passivhaus-Komponenten saniert wurde

### Institutstätigkeit zum Thema KdU

1. Seit 30 Jahren Erstellung qualifizierter Mietspiegel (aktuell Darmstadt 2013, Frankfurt 2013 und Tübingen 2010)
2. Konzept zur Ermittlung von Richtwerten unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit (NDV 2010, 349 ff.), angewandt im grundsicherungsrelevanten Mietspiegel Kreis Offenbach und sechs weiteren Kreisen / Städten
3. Publikations- und Vortragstätigkeit zum schlüssigen Konzept: Informationen zur Raumentwicklung (IzR ) 2011, 545 ff.; info also 2012, 99 ff.; Sozialrecht – Tradition und Zukunft. 4. Deutscher Sozialgerichtstag am 15./16. 11.2012, 99 ff.; Vorträge an Landessozialgerichten)
4. Sachverständigentätigkeit für das LSG Niedersachsen-Bremen und das SG Oldenburg
5. Beratung des Bundesbauministeriums bei der interministeriellen Abstimmung zwischen Wohngeld und KdU

## Agenda



1. Grundlagen: Die Rechtsprechung des BSG
2. Datengrundlagen
3. Schlussfolgerungen
4. Häufige Fehler
5. Die Bildung von Vergleichsräumen

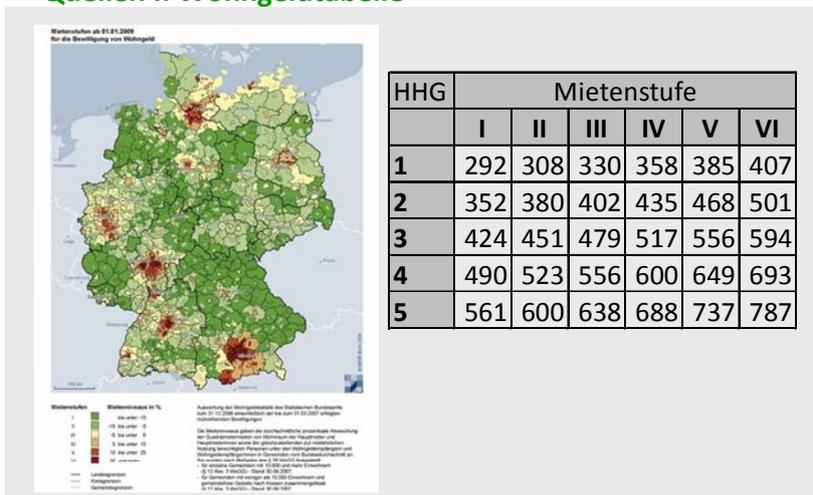
## 1. Grundlagen Das schlüssige Konzept



- Angemessene Wohnfläche
- Bildung von Vergleichsräumen
- Abstrakte Angemessenheit
  - ▶ Räumlicher Umfang der Datenerhebung
  - ▶ Definition des Gegenstandes der Beobachtung
  - ▶ Zeitlicher Umfang der Datenerhebung
  - ▶ Eignung der Datenquellen
  - ▶ Umfang und Repräsentativität der Datenerhebung
  - ▶ Objektivität, Reliabilität und Validität der Daten
  - ▶ Einhaltung statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung
  - ▶ Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse
- Einzelfallprüfung

Vgl. B 4 AS 18/09 R Rn. 19

## 2. Datengrundlagen Quellen I: Wohngeldtabelle



Quelle: BMVBS

### Quellen I: Wohngeldtabelle



- Reine Bestandsmieten
  - ▶ Mietpreisänderungen kommen verspätet an (hoher Rentneranteil im Wohngeld, Rentner wohnen lange in ihren Wohnungen)
- Ostdeutschland ist erstaunlich hoch bewertet
  - ▶ Effekt der Bestandsmieten, evtl. Effekt der Gebäudesanierung
- Nicht verlässliche Werte für Kleingemeinden in Kreisen mit heterogenem Mietpreisniveau
  - ▶ Kleine Gemeinden im Ballungsraum sind oft zu niedrig eingruppiert
- Normative Stauchung der Mieten
  - ▶ Die Wohngeldtabelle ist für Stufe 1 sehr hoch und für Stufe 6 nicht bedarfsdeckend
- Rückwirkende sachverständige Berechnungen sind valider als die Wohngeldtabelle
- Seltene Aktualisierungen

### Quellen II: Qualifizierter Mietspiegel



Baualtersklasse		Ausstattungsmerkmale / -punkte	Wohnungsgröße			
			bis 40 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	über 80 m <sup>2</sup>
1	Neubau Baujahr ab 1993	11 bis 13	5,05 17 (4,70 - 5,30)	5,05 55 (4,70 - 5,30)	4,95 35 (4,90 - 5,20)	5,25 6 (4,80 - 5,60)
		14 bis 16	nicht belegt	5,25 19 (4,70 - 5,70)	5,25 13 (4,90 - 5,80)	nicht belegt
		17 bis 19	nicht belegt	5,80 40 (5,30 - 6,10)	5,55 88 (5,10 - 5,90)	5,45 32 (5,00 - 5,80)
		über 19	nicht belegt	nicht belegt	5,80 12 (5,30 - 6,10)	5,80 21 (5,20 - 6,30)
2	Wohnungsbau Baujahr 1960 bis 1992	modernisiert	4,75 871 (4,50 - 4,90)	4,85 2.444 (4,60 - 5,00)	4,95 893 (4,60 - 5,20)	4,55 112 (4,10 - 4,90)
		nicht modernisiert	4,05 1049 (3,80 - 4,10)	3,95 1385 (3,70 - 4,10)	3,85 208 (3,50 - 4,00)	3,75 85 (3,50 - 3,80)
4	Altbau Baujahr bis 1959 modernisiert	11 - 13	5,05 31 (4,90 - 5,50)	5,15 193 (4,90 - 5,60)	5,15 123 (4,70 - 5,50)	5,05 20 (4,30 - 5,70)
		14 - 16	5,15 80 (4,90 - 5,70)	5,05 185 (4,40 - 5,60)	5,25 110 (4,90 - 5,60)	5,25 37 (4,90 - 5,80)
		17 - 19	5,80 34 (5,20 - 6,30)	5,80 64 (5,10 - 6,30)	5,45 47 (4,90 - 6,00)	5,45 53 (4,80 - 6,00)
		über 19	6,70 8 (6,10 - 7,10)	6,30 65 (5,70 - 6,70)	5,90 72 (5,20 - 6,40)	5,80 114 (5,00 - 6,40)
5	Altbau Baujahr bis 1959 nicht modernisiert	11 - 13	4,45 35 (4,00 - 4,80)	nicht belegt	nicht belegt	nicht belegt
		14 - 16	4,75 36 (4,30 - 5,10)	4,95 28 (4,50 - 5,30)	nicht belegt	nicht belegt
Legende:		Mittelwert in € / m <sup>2</sup> Anzahl der Mietverträge (2/3-Spanne)				

Quelle: Mietspiegel Schwerin

### Quellen II: Qualifizierter Mietspiegel



- Analyse aller Bestandsmieten oder nur der Neuvertragsmieten
  - ▶ Ist die „mietrechtliche Mischung“ des BGB (Schmidt-Futterer) geeignet für die Bestimmung des Existenzminimums?



### Quellen II: Abwandlung BGB-Mietspiegel



- Analyse nur der Neuvertragsmieten
- Analyse aller Bestandsmieten
- Integration von gebundenen Wohnungen
- „Wilde Mischung“ aus Angebots- und Bestandsmieten

### Quellen III: Angebotsmieten



- Marktpreise sind Neuvertragsmieten
- „Bestandsmieten sind wie Trauben, die zu hoch hängen: Sie beziehen sich auf vermietete Wohnungen, die für die Betroffenen gar nicht verfügbar sind.“ (Heising 2010)
- „In die Auswertung sollen sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten einfließen.“  
22c SGB II
- Repräsentativität von Immobilienannoncen?

**Ro.-Dettingen**, kleine 3 Zi.-DG-Mais.-Whg., EBK, Bad, sep. WC, Balkon, Abstellr., AAP, ruhige, sonn. Lage, nur 3 Einheiten, sofort frei. **KM 350,- + NK**, Tel. (01 76) 44 63 39 20

**2-Zi.-Whg. TÜ-Nord**  
untere Haußerstraße, 62 m², 2 Balkone, Laminat, EBK nach Absprache, AAP, ab 1.6., 460.- € + NK. ☒ Zuschriften unter ST20597 an den Verlag.

**2 1/2-Zi.-DG-Whg. m. EBK**  
in Mössingen, auf der Lehr 23a. Tel. (0 74 73) 71 05

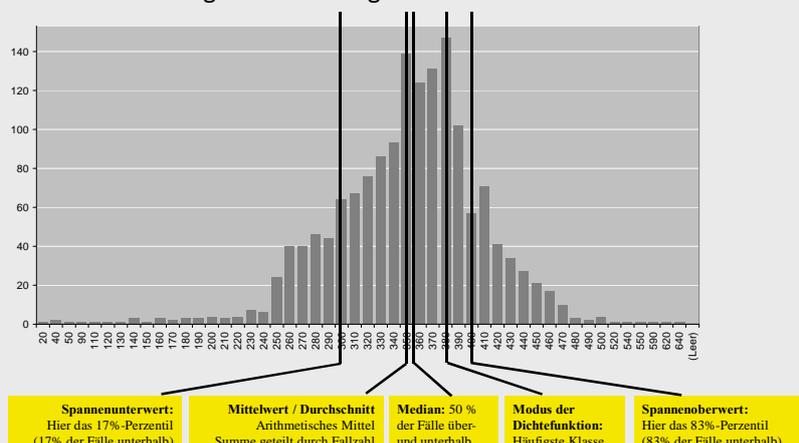
**Schöne 4-Zi.-OG-Whg.**  
106 m², Ortmitte Dettenhausen, Neubau, freist. Haus, 2 WC, Abstellraum, 2 Balkone, EBK, KM 800.- € + NK. Garage 30.- €. Tel. (0 71 57) 6 18 20

Quelle: Heising, Petra: Wie leitet man richtige Richtwerte her? Empirica-Paper Nr. 195, Bonn, 2010.

### 3. Schlussfolgerungen Mieten sind Häufigkeitsverteilungen



- Wo ist die Angemessenheitsgrenze?



### Abhängigkeit der Schlussfolgerungen von der Datengrundlage



*"Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde (...), ist als Angemessenheitsgrenze der SPANNENOBERRWERT, d.h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zugrunde zu legen."*

*(BSGE B 4 AS 18/09 R Rn. 21)*

*„Werden die Mieten sämtlicher Wohnungen einer bestimmten Größenordnung der Ermittlung zugrunde gelegt, kann eine ‚Kappung‘ erfolgen, um Wohnungen des gehobenen Standards auszuscheiden; die Wahl der KAPPUNGSGRENZE bedarf allerdings einer überprüfaren Begründung.“*

*(KNICKREHM in: SPELLBRINK 2010, 90)*

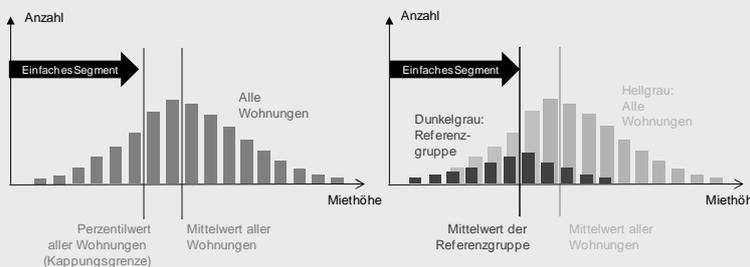
*„[Es] bietet sich an, einen gewichteten ARITHMETISCHEN MITTELWERT nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Bau[alters]klassen zu bilden.“*

*(BSGE B 14 AS 50/10 R Rn. 32)*

### Mittelwerte und Perzentile



- Perzentile statt Mittelwerte von Referenzgruppen
  - ▶ Zeigt direkt den Anteil angemessener Wohnungen (relative Häufigkeit)
  - ▶ Der Preis beschreibt den Standard (einfache Whg. = billige Whg.)
  - ▶ Mietspiegeldatensatz statt Mietspiegeltabelle
  - ▶ Erfordert Auswertung durch Mietspiegelersteller



### Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum?



- Pro
  - ▶ Art. 28 GG
  - ▶ Beurteilungsspielraum der Methodenwahl
- Contra / Grenzen
  - ▶ Materielle Sicherstellung des Existenzminimums
  - ▶ Beim Wohnen ist der Bedarf – anders als bei Heizung oder Regelbedarf – schwer graduell reduzierbar

## Inhaltliche Grenzen von Ermessensspielräumen bei den Schlussfolgerungen



- These: Die Bestimmung des Preises einfacher Wohnungen alleine ist nicht bedarfsdeckend
- Der Anteil der Referenzgruppe bzw. des angemessenen Segments am Gesamtmarkt muss so groß sein, dass er den Lebensumständen anderer Bezieher niedriger Einkommen außerhalb des Transferleistungssegments entspricht.
- Angemessener Wohnraum muss in ausreichender Häufigkeit tatsächlich am Markt anmietbar sein.
- Die resultierende Referenzgruppe muss über das ganze Stadtgebiet verteilt sein und darf nicht zu Segregation („Gettoisierung“) führen.
- In Satzungen:
  - ▶ Wohnungspolitische, stadtentwicklungspolitische, umweltpolitische Ziele?

## Konzepte im Vergleich: Zentrale Unterschiede



- Mischung von Mieten oder getrennte Analyse von Bestands- und Neuvertragsmieten?
- Bestandsmietenanalyse oder Neuvertragsmietenanalyse letztendlich entscheidend?
- Schlussfolgerung durch Ermessen oder anhand der empirischen Bestimmung der Grenzen des Ermessens
- Häufigkeitsabgleich im Bestand oder bei den Stromgrößen (Angebote / Nachfrager)
- Häufigkeitsabgleich zu Quadratmetermieten oder Absolutmieten

## Das IWU-Konzept: Häufigkeitsabgleich



„[Der Ablehnung einer objektiven Unmöglichkeit, eine Wohnung zu finden] schließt sich der erkennende Senat zumindest dann an, wenn (...)“

- entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird
- oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können.

Denn dann kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt.“

BSGE B 14 AS 106/10 R Rn. 30

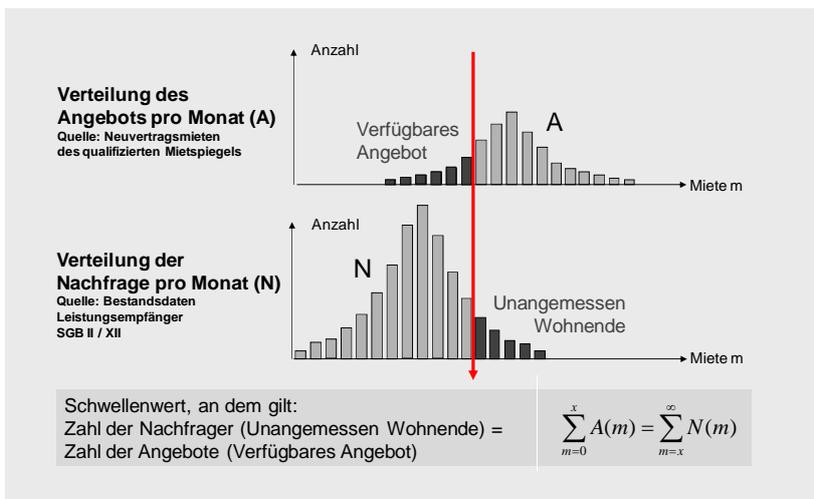
„Den Ausgangspunkt, aber noch keine Lösung, bildet die Annahme, dass ausreichend freier Wohnraum dann vorhanden ist, wenn das Angebot von Wohnungen mit Preisen unterhalb der angestrebten Pauschale der Nachfrage entspricht. Nachfrager sind in diesem Fall die Leistungsberechtigten, deren Wohnkosten über der angestrebten Pauschale liegen würden. (...)“

Empfehlungen des Deutschen Vereins zum Thema „Ausreichend-Kriterium“ bei der Pauschalierung

„Es ist das aktuelle Wohnungsangebot mit in den Blick zu nehmen und ins Verhältnis zu der anzunehmenden Nachfrage, insbesondere der Zahl der Absenkungsverlangen zu setzen.“

Berlit in LPK SGB II

### Das IWU-Konzept: Häufigkeitsabgleich



### 4. Häufige Fehler



- Ableitung von Richtwerten ausschließlich aus den Mieten der Leistungsempfänger
  - ▶ Abkopplung eines Leistungsbeziehermarktes, Zirkelschlussproblematik?
  - ▶ Bei Mittelwerten: Nachfrage steht kein ausreichendes Angebot gegenüber
- Normative Festsetzung von Angemessenheitsgrenzen (oder Verfahren aus Spiegelstrich 1) und Beleg der Existenz von Wohnungen anhand von Angeboten
  - ▶ Keine Empirie des Wohnungsmarktes
  - ▶ Keine Berücksichtigung der Häufigkeit
- Analyse nur von (einfacheren) Teilmärkten
  - ▶ Keine Nennung der Kriterien und der Häufigkeit des Ausschlusses gehobener Wohnungen

### 5. Die Bildung von Vergleichsräumen Räumlicher Vergleichsmaßstab



#### Funktionen des räumlichen Vergleichsmaßstabs

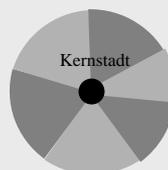
1. Wohnungswirtschaftliche Institute:  
Abgrenzung von Regionen mit dem gleichen Preisniveau zur Vermeidung von Umzugszwängen in billigere Regionen, d.h. Preis-Isolinien

oder

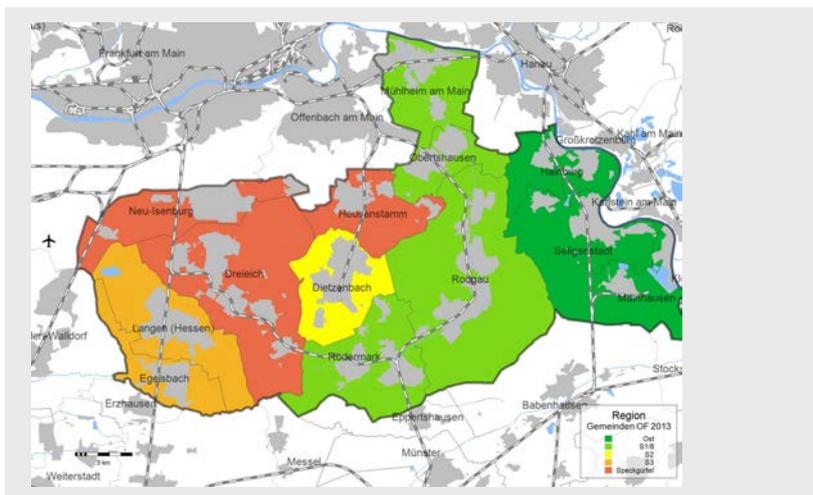
2. BSG:  
Homogener Lebens- und Wohnbereich, d.h. „Infrastrukturell zusammenhängende Räume“



oder



### Suburbaner Raum: Beides berücksichtigbar



### Ländlicher Raum



- Fehlender infrastruktureller Zusammenhang
- Fehlende Differenzierung der Angemessenheit sorgt für Verdrängung von Leistungsempfängern „aufs Land“
- Problem ausreichender Fallzahlen

Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Rotenburg an der Wümme (je höher die Zahl desto höher das Preisniveau)

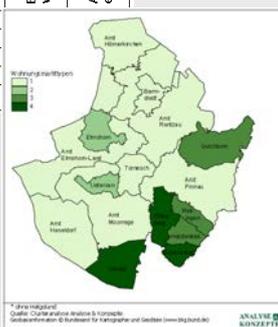
### Lösung 1: Clusteranalyse



**Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte**

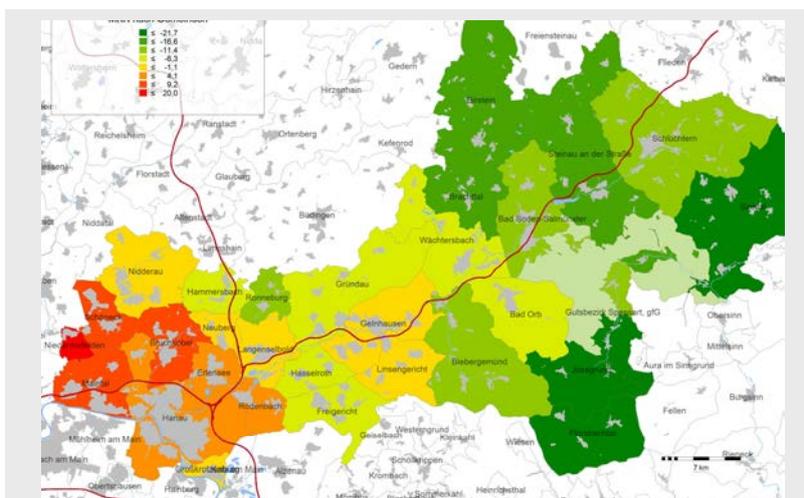
Wohnungs- markttyp	Bevölkerungs- dichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungs- struktur	Anteil SCB II an Bevölkerung	Pendler saldo nach Einwohnern	Bodennricht- werte	Alte Wohngeld- einstufung
1	-	⊖	⊖	-	-	-	-	-
2	+	-	-	+	+	+	-	+
3	⊖	+	+	-	-	(+)	-	(+)
4	+	-	-	+	+	+	-	+

Quelle: Mietwarterhebung Pinneberg 2010, eigene Berechnungen

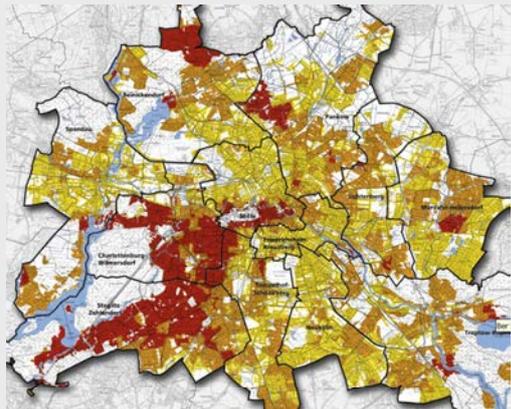


Quelle: Klupp / Koopmann: Mietwarterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Kreis Pinneberg. Hamburg, 2001.

### Lösung 2: Niveauunterschiede



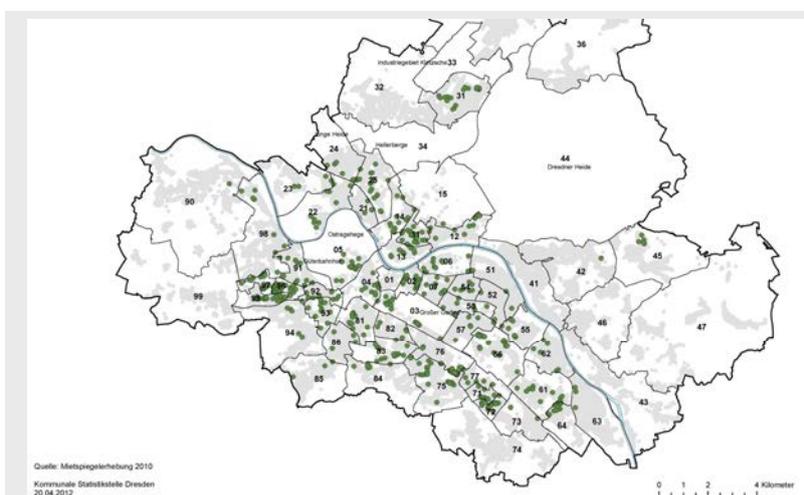
### Großstädte

- Vorhandener infrastruktureller Zusammenhang
- U.U. großräumige Ausdifferenzierung der Lagen
- Kein Anspruch auf „Leben in Villenvierteln“
- Wie weit geht die sozialgerichtliche Kontrolle?

Quelle: Mietspiegel Berlin

### Segregationsanalysen



Quelle: Stadt Dresden

## Lösungsmöglichkeit: Differenzierung unterhalb der Vergleichsraumebene



### 4.5 für Stadtteile, in denen weniger als 10 % SGB II/XII- Leistungsempfänger wohnen

Im Hinblick auf das Ziel, eine sozialverträgliche Mischung in den Stadtteilen sicherzustellen, wird in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an Beziehern von Arbeitslosengeld II / SGB XII-Leistungsempfängern eine Überschreitung des Höchstwertes gemäß Ziffer 2 **um bis zu 10 %** als angemessen angesehen. Es handelt sich um nachfolgende Stadtteile (Hamburger Straßenverzeichnis):

Alsterdorf	Groß Borstel	Marmstorf	Rönneburg
Altengamme	Groß Flottbek	Moorburg	Rotherbaum
Altenwerder	Gut Moor	Moorfleet	Sasel
Bergstedt	Harvestehude	Neuengamme	Schnelsen

Quelle: Richtlinie der Stadt Hamburg

Dr. Christian v. Malottki  
 Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt  
 c.v.malottki@iwu.de

Hessisches Landessozialgericht,  
Urt. v. 15.2.2013, Az: L 7 AS 78/12

- gekürzt -

### Entscheidungsgründe

(...) Die Berufung ist begründet. (...)

Ein Anspruch der Kläger auf Übernahme der tatsächlich entstandenen Kosten ergibt sich zunächst nicht aus § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II. (...)

Ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen ergibt sich auch nicht aus § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, da diese – unabhängig von der Frage, ob die Kosten tatsächlich gezahlt wurden oder gezahlt werden müssen – nicht angemessen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG (Urt. v. 7.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231) ist die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: Zunächst ist zu überprüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt ob die Kosten dem entsprechen, was für eine nach abstrakten Kriterien als angemessen geltende Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheitsprüfung). Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken. Dieser Prüfungsschritt ist in § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II vorgegeben, wonach die abstrakt unangemessenen Kosten solange (regelmäßig für längstens sechs Monate) zu übernehmen sind, wie dem Hilfebedürftigen die Senkung der Kosten unmöglich oder unzumutbar ist (konkrete Angemessenheit).

Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunfts-kosten, die sich in der abstrakt angemessenen Referenzmiete ausdrückt, ist in mehreren Schritten zu bestimmen: Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Alsdann ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Vergleichsmaßstab sind insoweit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen, wobei die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Die Prüfung der Angemessenheit setzt eine Einzelfallprüfung voraus, für die die für die Bemessung des Wohngeldes bestimmten tabellarischen pauschalierten Höchstbeträge des § 8 WoGG keine valide Basis bilden und allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden können, wenn alle Erkenntnismöglichkeiten erschöpft sind (BSG, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). Liegen keine entsprechenden Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken (§§ 558c ff. Bürgerliches Gesetzbuch) vor und führen Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 WoGG oder auf die zulässigen Mietgren-

zen der in Ergänzung zum Wohnraumförderungsgesetz erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in Betracht kommen. Bei einem Rückgriff auf Tabellen bzw. Fördervorschriften ist zu Gunsten des Leistungsempfängers ein ausgleichender Zuschlag von 10 % zu den Tabellenwerten zu berücksichtigen. Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, also ein ausfüllungsbedürftiger Wertungsmaßstab. Ihm wohnt der Gedanke der Begrenzung inne (BSG a.a.O.). Die Mietobergrenze ist unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Sie soll dabei die Wirklichkeit, also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums abbilden, denn der Hilfebedürftige soll durch die Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in die Lage versetzt werden, sein elementares Grundbedürfnis "Wohnen" zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen zu befriedigen (vgl. *Kraub* in: Hauck/Noftz, Kommentar, SGB II, § 22 Rn. 2; *Berlit*, in: LPK, SGB II, 4. Auflage 2011, § 22 Rn. 40). Sein Lebensmittelpunkt soll geschützt werden. Die festgestellte, angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze des BSG, denen sich der Senat anschließt, waren die streitgegenständlichen Kosten der Unterkunft im streitgegenständlichen Zeitraum nicht angemessen.

Zunächst war die Wohnung hinsichtlich der Größe angemessen. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (ständige Rspr. BSG, Urt. v. 7.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231). Insoweit wird normativ und unabhängig von den konkreten örtlichen Gegebenheiten festgelegt, welche Wohnungsgrößen für Hilfebedürftige abstrakt als angemessen anzusehen sind. Dies rechtfertigt sich vor allem aus Gründen der Rechtssicherheit und der Praktikabilität, zumal Leistungsberechtigte nach dem SGB II zumindest Teil der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind (vgl. BSG, Urt. v. 26.5.2011, Az.: B 14 AS 86/09 R und Urt. v. 16.5.2012, Az.: B 4 AS 109/11 R – beide juris). Maßgeblich sind die im streitigen Zeitraum gültigen Bestimmungen (vgl. BSG, Urt. v. 22.9.2009, Az.: B 4 AS 70/08 R; Urt. v. 26.5.2011, Az.: B 14 AS 86/09 R – juris und Urt. v. 20.12.2011, Az.: B 4 AS 19/11 R, BSGE 110, 52).

Das Sozialgericht Marburg ist in Umsetzung dieser Rechtsprechung zutreffend davon ausgegangen, dass als angemessene Wohnungsgröße für einen Zweipersonenhaushalt eine Wohnfläche von 60 qm zu berücksichtigen ist. Die berücksichtigungsfähige Wohnfläche ist hierbei anhand der Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau nach den hierfür geltenden Vorschriften (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz i.V.m. § 27 Abs. 1 – 5 Wohnraumförderungsgesetz) zu bestimmen. Nach Nr. 4.2.1 der Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.2.2003 (StAnz Seite 1346), geändert durch die Richtlinien vom 19.1.2009 (StAnz Seite 286) ist eine Wohnungsgröße für eine Person bis 45 m<sup>2</sup>, für

zwei Personen bis 60 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup> angemessen.

Die weitergehenden differenzierenden Regelungen, die einerseits für bestimmte Wohnungstypen und andererseits für bestimmte Personengruppen getroffen worden sind, sind für die Bestimmung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen nach dem SGB II nicht heranzuziehen (BSG, Urt. v. 22.8.2012, Az.: B 14 AS 13/12 R m. w. Nachweisen juris). Zwar sind persönliche Lebensumstände im SGB II bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten (auch soweit sie in einem bestimmten Raumbedarf Ausdruck finden) nicht unbeachtlich, schon weil § 22 Abs. 1 SGB II die Umstände des Einzelfalls ausdrücklich in Bezug nimmt. Solche Umstände lassen sich aber nicht abstrakt erfassen. Sie sind nach der dargestellten Systematik des § 22 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB II bei der Frage zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten, dessen individuelle Kosten im Einzelfall die abstrakten Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ein Umzug in eine kostenangemessene Wohnung konkret möglich und zumutbar ist.

Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG auf der Grundlage eines diese Anforderungen beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln. Der Grundsicherungsträger muss mithin nicht nur ein Konzept haben, nach dem er die Referenzmiete bestimmt, sondern dieses Konzept muss zudem einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, also schlüssig sein (BSG, Urt. v. 22.9.2009, B 4 AS 18/09 R). Im Rechtsstreit muss der Grundsicherungsträger sein schlüssiges Konzept auf Aufforderung durch das Gericht vorlegen. Der Träger muss die bei ihm vorhandenen Daten sowie die personellen und/ oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung oder Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellen (BSG, Urt. v. 2.7.2009, B 14 AS 33/08 R). (...)

Das Konzept des Beklagten entspricht [den] Vorgaben [des BSG für ein schlüssiges Konzept].

Das Konzept des Beklagten hat Mietobergrenzen in der Weise ermittelt, dass der Landkreis Waldeck-Frankenberg nach Bodenrichtwerten in drei Kategorien eingeteilt wurde. Hierbei wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass der Bodenrichtwert mit der zu erzielenden Mieteinnahme korreliert. Sodann wurden Bestandsmieten und Mietangebote ermittelt. Die ermittelten Werte wurden den drei gebildeten Bodenrichtwertkategorien zugeordnet. Zudem wurde erfasst, um welches Baujahr es sich handelt und auch hier vier Kategorien gebildet. Außerdem wurde erfasst, ob die Lage der Immobile gut, mäßig oder

schlecht war. Hieraus ergaben sich dann Durchschnittswerte der Mietpreise in den einzelnen Unterkategorien. Ausreißer wurden beseitigt. Die festgestellten Mietwerte geben die durchschnittlichen, ortsüblichen Mieten wieder. Die Referenzmiete, also die Mietobergrenze, wurde nun mit dem absoluten Mittelwert der Mietwerte bestimmt. Hierdurch wurden Wohnungen bis zur mittleren Qualität und bis zum mittleren Preis berücksichtigt. Hierzu wurden aus der Mietwertübersicht zunächst die Baualtersklassen „bis 1949“ und „ab 2000“ herausgenommen, da sie den Mittelwert zu weit nach unten bzw. oben verschieben würden, da sie mit niedrigeren bzw. höheren Mieten einhergingen. Sodann wurden die Mietwerte der übrigen zwei Baualtersklassen unter Berücksichtigung der mittleren Lage addiert und sodann durch zwei geteilt. Diese Vorgehensweise wurde für jedes Bodenwertniveau durchgeführt. Diese Mittelwerte wurden zugleich als Mietobergrenzen festgelegt. Da diese Berechnung unter Berücksichtigung einer Normwohnungsgröße von 75 qm erfolgte, muss die gefundene Mietobergrenze noch mit einem Faktor umgerechnet werden, um diese auf die konkrete Wohnungsgröße umzurechnen. Der Vergleichsraum, den der Beklagte zu dieser Berechnung heranzog, bezieht sich auf das gesamte Kreisgebiet.

Nach Auffassung des Senats ist das Konzept schlüssig.

Zunächst erfolgte die Berechnung aufgrund valider Datenbasis, da Zeitungsannoncen, Internetannoncen und Bestandsmieten zugrunde gelegt wurden. Die Bestandsmieten wurden vom Landkreis und dem Gutachterausschuss geliefert und gesondert erhoben. Die Daten, die der Landkreis aus anonymisierten Daten von Hilfeempfängern heranzog, berücksichtigen die tatsächlichen Kosten von Hilfeempfängern nach dem SGB XII und WoGG und nicht nur die übernommenen Kosten. Die Erhebung erfolgte dergestalt, dass Daten von in Zeitungen annoncierten Wohnungen per Telefoninterview abgefragt wurden und Gemeinden und Wohnungsbaugenossenschaften angeschrieben und um Auskunft gebeten wurden. Des Weiteren wurden über den Gutachterausschuss Fragebögen bei erfolgter Meldung eines Kaufvertragsabschlusses an die Eigentümer versandt, um auf freiwilliger Basis Informationen über aktuelle Mietdaten zu erhalten.

Der Senat erachtet die Daten auch als repräsentativ. Es ergibt sich nichts anderes daraus, dass lediglich 2.580 Wohnungen in die Erhebung eingeflossen sind, denn der Mietmarkt insgesamt im gesamten Landkreis ist gering. Die Daten wurden jedoch umfassend erhoben und decken den gesamten Kreis und alle Wohnstandards und Lagen ab.

Ebenso teilt der Senat die Ansicht, dass eine Korrelation zwischen Bodenrichtwert und zu erzielender Miete besteht. Dies gilt umso mehr, als Immobilien im strukturschwachen und dünn besiedelten Landkreis Waldeck-Frankenberg keine Preise erzielen, die außerhalb jedes Verhältnisses stehen, wie dies in Großstädten wie Frankfurt und München der Fall sein kann.

Auch der Vergleichsraum ist aus Sicht des Senats zutreffend bestimmt. Bei dem Vergleichsraum muss es

sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG, Urt. v. 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R juris m.w.N.). Nach der Rechtsprechung des BSG (Urt. v. 19.2.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R – juris) darf bei der Bildung der Referenzmieten zwar auf Mieten für „Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt“ abgestellt werden, es dürfen jedoch nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher „billige“ Stadtteile herausgegriffen werden. Vielmehr ist auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten räumlichen Vergleichsraum abzustellen. Danach ist für den Vergleichsraum ein einheitlicher Wert der angemessenen Kosten der Unterkunft zu bilden. Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie das BSG in seinem Urt. v. 7.11.2006 (B 7b AS 10/06 R) im Einzelnen dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann.

Wegen der Bestimmung des Vergleichsraumes sind die örtlichen Gegebenheiten des gesamten Kreisgebietes in Bezug zu nehmen. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen die Annahme sprechen, dass es sich um einen (ausreichend großen) Raum der Wohnbebauung handelt, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Der gesamte Landkreis präsentiert sich als homogener Lebensraum, da es keine Oberzentren gibt und keine signifikant bessere oder schlechtere Infrastruktur in einzelnen Gegenden. Die Wohnverhältnisse sind im gesamten Landkreis ähnlich. Mit über 1.848 km<sup>2</sup> ist er der flächenmäßig größte Landkreis in Hessen. Bis auf einen kleinen Abschnitt der A 44 von Kassel nach Dortmund im nördlichsten Teil des Landkreises in der Gemeinde Diemelstadt hat der Landkreis Waldeck-Frankenberg keinen direkten Anschluss an das Autobahnnetz. Im Südosten verläuft die A 49 in der Nähe des Kreisgebietes. Die B 252 verbindet Marburg über Frankenberg, Korbach und Bad Arolsen mit Warburg und Paderborn und ist dabei im Kreisgebiet auf dem gesamten Verlauf im Kreis verhältnismäßig gut ausgebaut. Weitere Bundesstraßen im Kreisgebiet sind die B 236, die von Münchhausen beginnend über Battenberg und Bromskirchen den Kreis durchquert, die B 251 von Kassel über Waldeck-Sachsenhausen, Korbach, Willingen nach Brilon, die B 253 von Bad Wildungen über Frankenberg, Battenberg nach Dillenburg, die B 450 von Fritzlar und Wolfhagen nach Bad Arolsen, die B 485 von Bad Wildungen nach Bad Arolsen. Der Landkreis wird durch die Bahnstrecken Korbach – Bad Arolsen – Volkmarsen mit

weiterem Anschluss Richtung Kassel, die Strecke Korbach – Willingen – Brilon Wald, die Strecke Frankenberg – Marburg und die Strecke Bad Wildungen – Wabern erschlossen. Die etwas größeren Städte Korbach, Frankenberg und Bad Arolsen bilden Mittelzentren. Zwar könnte die Größe des Landkreises und die verkehrstechnische Erschließung durch den ÖPNV im gesamten Kreis gegen die Bildung eines solch großen Vergleichsraumes sprechen. Jedoch spricht dies eher – und dies wird im Urteil des Sozialgerichts Marburg nicht hinreichend differenziert – die Frage der Erforderlichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen und einer konkreten Angemessenheit an. In diesem Rahmen wird man diesbezüglichen Einwänden Rechnung tragen müssen; dies ist nach dem Konzept des Beklagten auch vorgesehen. Für die Bildung des großen Vergleichsraumes spricht jedoch, dass aufgrund der Geringfügigkeit des jeweils örtlichen Mietmarktes bei der Bildung kleinerer Unterteilungen – zum Beispiel orientiert an Gemeinden – teilweise die Bestimmung einer angemessenen Mietobergrenze nicht möglich wäre. Teilweise sind nämlich keine Mietwohnungen vorhanden bzw. kein Wert ermittelbar, wenn dann aber doch eine Wohnung neu entstehen oder neu vermietet würde, dann würde der Preis dieser einen Wohnung letztlich die Mietobergrenze bilden. Dies ist nach Auffassung des Senats in jedem Fall nicht repräsentativ. Demgegenüber trägt der Beklagte der Tatsache, dass auch im Landkreis Waldeck-Frankenberg unterschiedliche Mietkategorien herrschen, dadurch Rechnung, dass drei Mietobergrenzen gebildet wurden, je nachdem, in welchem Gebiet (zum Beispiel touristisch relevante Gegend, Mittelzentrum) diese liegt. Mit dieser Unterscheidung erachtet der Senat die Bildung des vergleichsweise großen Vergleichsraumes als angemessen.

Der so errechnete abstrakte Preis in Höhe von 233,10 € war auch konkret angemessen. Es ist zu überprüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort der Kläger diese tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen (BSG, Urt. v. 7.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R).

Der Beklagte stellte fest, dass ca. 46 % der angebotenen Wohnungen in seinen Mietobergrenzen liegen. Diese Quote ist ausreichend, wenn zugrunde gelegt wird, dass grundsätzlich nur der Markt der Wohnungen mit einfachem Standard abgebildet und enthalten sein muss (siehe auch Bayerisches Landessozialgericht, Urt. v. 11.7.2012, Az.: L 16 AS 127/10 juris: 1/5 der Wohnungen). In Diemelsee stand eine Wohnung zu diesem Preis im streitgegenständlichen Zeitraum zur Verfügung, so dass festgestellt werden kann, dass das Konzept des Beklagten mit den realen Bedingungen übereinkommt. Es ist auch ausreichend, dass nur eine Wohnung zur Verfügung stand, da es sich insgesamt um einen sehr kleinen Mietmarkt handelt. Es wurden nämlich insgesamt lediglich 45 Wohnungen auf dem Mietmarkt angeboten (hiervon waren 27 angemessen) im gesamten Kreisgebiet und nur eine in Diemelsee. Die Auswahl stellte sich folglich ausgesprochen reduziert dar.

Wenn somit der Beklagte seiner Pflicht nachgekommen ist, zu belegen, dass Wohnraum entsprechend seiner Kriterien zur Verfügung stand, so oblag es den Klägern nachzuweisen, dass sie solchen nicht bekommen konnten (Kostensenkungsbemühungen). Zwar wenden sie ein, dass es nicht feststeht, dass sie die eine zur Verfügung stehende Wohnung hätten anmieten können. Es ist jedoch die Obliegenheit des Hilfeempfängers dies nachzuweisen. Die Kläger jedoch beabsichtigten nicht, eine andere Wohnung anzumieten, denn sie wollten in die Wohnung der Schwester der Klägerin zu 1. ziehen, die leer stand und die sie kannten. Sie beabsichtigten daher in keiner Weise, die Kosten zu senken und bemühten sich auch in keiner Weise darum.

(...) Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 160 Abs. 2 SGG nicht vorliegen.

Landessozialgericht Baden-Württemberg,  
Urt. v. 18.1.2011, Az: L 13 AS 2067/09

- gekürzt -

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufung der Klägerin hat teilweise Erfolg. (...)

Die Klägerin hat für den Zeitraum vom 1.1.2008 bis zum 30.9.2008 einen Anspruch gegen die Beklagte auf Erstattung höherer Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II; hierauf sind die bereits gezahlten monatlichen Beträge anzurechnen, sodass der Beklagte der Klägerin noch 287,12 € zu bezahlen hat. Daher war der Bescheid des Beklagten vom 13.9.2009 in der Fassung des Teilabhilfebescheides vom 11.10.2008 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 12.2.2008 abzuändern und der Beklagte zur entsprechenden Zahlung zu verurteilen. Das insoweit entgegenstehende Urteil des SG war abzuändern, im Übrigen war die Berufung zurückzuweisen.

(...)

Im Rahmen der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zustehenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts gem. §§ 19 ff SGB II sind als grundsicherungsrechtlicher Bedarf für Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen vom Grundsicherungsträger zu übernehmen. Die Vorschrift begrenzt die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen jedoch zugleich auf die nach dem SGB II angemessenen Kosten. Die Prüfung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Wohnung erfolgt nach der Rechtsprechung des BSG in mehreren Schritten (BSG, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R – BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 2; BSG, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R – BSGE 97, 254 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 3): Im ersten Schritt ist die Größe der

Wohnung des oder der Hilfebedürftigen festzustellen und zu überprüfen, ob diese angemessen ist. Dabei ergibt sich für Baden-Württemberg für eine aus einer Person bestehende Bedarfsgemeinschaft eine angemessene Größe von 45 m<sup>2</sup>. Angemessen ist eine Wohnung darüber hinaus nur, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (zweiter Schritt). Nach der Rechtsprechung des BSG genügt es jedoch insoweit, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (BSG, Urt. v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R – BSGE 97, 231 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 2), also die zu übernehmende Miete in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, die angemessene Mietobergrenze nicht überschreitet.

Auf Grundlage der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt von 45 m<sup>2</sup> und des örtlichen Vergleichsmaßstabes ist festzustellen, wie hoch die angemessene Miete für Wohnungen einfachen Standards – die Referenzmiete – in diesem Raum ist. Nur auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, ob die tatsächlichen Aufwendungen der Klägerin diese Angemessenheitsobergrenze überschreiten. Dabei ist die Mietobergrenze bzw. die Referenzmiete im Sinne einer Angemessenheitsobergrenze nach der Rechtsprechung des BSG auf Grundlage eines dieses beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln (BSG, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R – juris Rdnr. 21; BSG, Urt. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R – juris). Der Grundsicherungsträger muss mithin nicht nur ein Konzept haben, nach dem er die Referenzmiete bestimmt, sondern dieses Konzept muss zudem einer gerichtlichen Überprüfung Stand halten, also schlüssig sein (BSG, Urt. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R – juris).

Der Senat ist zu der Überzeugung gelangt, dass das Konzept der Beklagten im Sinne der Rechtsprechung des BSG (a.a.O.) schlüssig ist und daher zur Bestimmung des angemessenen Quadratmetermietzins herangezogen werden muss.

Basis des Konzepts des Beklagten sind die qualifizierten Mietspiegel, die jeweils für die Stadt Biberach an der Riß einschließlich Teilorte erstellt und alle zwei Jahre überarbeitet werden. Diese Mietspiegel unterscheiden nach Baujahr (bis 1948, 1949 – 1960, 1961 – 1969, 1970 – 1975, 1976 – 1981, 1982 – 1987, 1988 – 1993, 1994 – 1999, 2000 – 2005, 2006 – ...) sowie nach einfacher, mittlerer, guter und bester Wohnlage. Dabei geben sie jeweils eine Bandbreite sowie einen Mittelwert an. Für 1-Zimmer-Appartments bis 45 m<sup>2</sup> sieht der Mietspiegel einen Zuschlag von 17 %, für Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> einen Zuschlag von 12 %, für Wohnungen ab 50 bis unter 60 m<sup>2</sup> einen Zuschlag von 7 % und für Wohnungen von 60 bis unter 70 m<sup>2</sup> einen Zuschlag von 5 % vor. Für Wohnungen mit einer Normalgröße von 10 bis 80 m<sup>2</sup> werden weder Zu- noch Abschläge vorgenommen. Bei Wohnungen mit einer Größe von über 80 bis 90 m<sup>2</sup>, über 90 bis 100 m<sup>2</sup>, über 100 bis 120 m<sup>2</sup> und über 120 m<sup>2</sup> sind Abschläge in Höhe von 3 %, 5 %, 7 % bzw. 10 % vorgesehen.

Der Mietspiegel vom März 2006 sieht folgende Werte vor:

Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Beste Wohnlage	
	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite
Bis 1949	3,20 €	2,90 € - 3,50 €	3,45 €	3,20 € - 3,70 €	3,75 €	3,50 € - 4,00 €	3,95 €	3,65 € - 4,25 €
1949-1960	3,45 €	3,20 € - 3,70 €	3,60 €	3,25 € - 3,95 €	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,30 €	4,05 € - 4,55 €
1961-1969	3,65 €	3,35 € - 3,95 €	3,80 €	3,45 € - 4,15 €	4,20 €	3,95 € - 4,45 €	4,35 €	4,10 € - 4,60 €
1970-1975	3,80 €	3,55 € - 4,05 €	4,25 €	3,95 € - 4,55 €	4,40 €	4,15 € - 4,65 €	4,65 €	4,25 € - 5,05 €
1976-1981	4,25 €	4,05 € - 4,45 €	4,75 €	4,25 € - 5,30 €	5,20 €	4,70 € - 5,70 €	5,50 €	5,00 € - 6,00 €
1982-1987	4,45 €	4,20 € - 4,70 €	5,00 €	4,50 € - 5,50 €	5,70 €	5,20 € - 6,20 €	6,00 €	5,50 € - 6,50 €
1988-1993	5,10 €	4,75 € - 5,45 €	5,70 €	5,15 € - 6,25 €	6,30 €	5,65 € - 6,95 €	6,80 €	6,25 € - 7,35 €
1994-1999	5,55 €	5,20 € - 5,90 €	5,90 €	5,35 € - 6,45 €	6,80 €	6,25 € - 7,35 €	7,00 €	6,50 € - 7,50 €
2000-2005	5,90 €	5,50 € - 6,30 €	6,20 €	5,70 € - 6,70 €	7,00 €	6,50 € - 7,50 €	7,20 €	6,70 € - 7,70 €

Der Mietspiegel vom März 2008 sieht folgende Werte vor:

Baujahr	Einfache Wohnlage		Mittlere Wohnlage		Gute Wohnlage		Beste Wohnlage	
	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite	Mittelwert	Bandbreite
Bis 1949	3,35 €	3,05 € - 3,65 €	3,65 €	3,40 € - 3,90 €	3,95 €	3,70 € - 4,20 €	4,15 €	3,85 € - 4,45 €
1949-1960	3,65 €	3,40 € - 3,90 €	3,80 €	3,45 € - 4,15 €	4,20 €	3,95 € - 4,45 €	4,50 €	4,25 € - 4,75 €
1961-1969	3,80 €	3,50 € - 4,10 €	4,00 €	3,65 € - 4,35 €	4,40 €	4,15 € - 4,65 €	4,55 €	4,30 € - 4,80 €
1970-1975	4,00 €	3,75 € - 4,25 €	4,45 €	4,15 € - 4,75 €	4,60 €	4,35 € - 4,85 €	4,85 €	4,45 € - 5,25 €
1976-1981	4,45 €	4,25 € - 4,65 €	5,00 €	4,50 € - 5,55 €	5,50 €	5,00 € - 6,00 €	5,80 €	5,30 € - 6,30 €
1982-1987	4,65 €	4,40 € - 4,90 €	5,25 €	4,75 € - 5,75 €	6,00 €	5,50 € - 6,50 €	6,30 €	5,80 € - 6,80 €
1988-1993	5,35 €	5,00 € - 5,70 €	6,00 €	5,45 € - 6,55 €	6,60 €	5,95 € - 7,25 €	7,10 €	6,55 € - 7,65 €
1994-1999	5,80 €	5,45 € - 6,15 €	6,20 €	5,65 € - 6,75 €	7,15 €	6,60 € - 7,70 €	7,30 €	6,80 € - 7,80 €
2000-2005	6,20 €	5,80 € - 6,60 €	6,60 €	6,10 € - 7,10 €	7,35 €	6,85 € - 7,85 €	7,50 €	7,00 € - 8,00 €
2006 -	6,40 €	6,00 € - 6,80 €	6,70 €	6,30 € - 7,10 €	7,55 €	7,15 € - 8,05 €	7,80 €	7,40 € - 8,20 €

Soweit die Klägerin begehrt, zur Richtigkeit und Angemessenheit der Mietspiegel der Stadt Biberach, Stand 2006 und Stand 2008, sowie deren Vereinbarkeit mit den tatsächlichen Wohnraumverhältnissen durch die Einholung eines gerichtlich veranlassten Sachverständigengutachtens Beweis zu erheben, ist schon ein Beweisantrag nicht ordnungsgemäß formuliert. Weder benennt noch behauptet er Tatsachen, die durch die Beweiserhebung ermittelt werden sollen. Er behauptet auch nicht – legt dies auch nicht einmal im Entferntesten dar, dass auf Grundlage der Beweisergebnisse der Klägerin ein höherer Leistungsanspruch zusteht. Denn nach der Rechtsprechung des BSG genügt es als schlüssiges Konzept bereits, die Werte eines qualifizierten Mietspiegels zu übernehmen. Insoweit ist der Beweisantrag auch unbegründet, denn angesichts der über den Werten der jeweiligen Mietspiegel liegenden Mietobergrenzen des Beklagten hätte die Klägerin vortragen und schlüssig behaupten müssen, dass das Konzept des Beklagten nicht schlüssig ist und sich aus den mittels des Beweises erhobenen Ergebnissen ein höherer Anspruch ergäbe. Dies hat sie nicht getan.

Gleiches gilt für den zweiten von der Klägerin gestellten Beweisantrag. Mit dem vom Haus- und Grundeigentümergebiet Biberach, dem DMB Mieterverein Biberach und Umgebung e.V. und der Stadtverwaltung Biberach – Liegenschaftsamt – erstellten Mietspiegel 2006 sowie 2008 besteht eine umfassende Datengrundlage über den Wohnraum in der Stadt Biberach an der Riß sowie deren Teilorte. Der Senat ist der Überzeugung, dass der Mietspiegel jeweils im Jahr 2006 und 2008 angepasst wurde; dies ergibt sich aus den die jeweiligen Mietspiegel einleitenden Worten, wo ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Mietspiegel jeweils im zweijährigen Rhythmus fortgeschrieben werden (vgl. Mietspiegel März 2006 Seite 4 Ziffer IV 4.; Mietspiegel März 2008 Seite 4 Ziffer IV. 4). Soweit die Klägerin hierzu vorträgt, der Mietspiegel sei seit 1994 nicht mehr angepasst worden, hat sie keinerlei Anhaltspunkte mitgeteilt, die darauf hindeuteten, dass der Mietspiegel nicht angepasst worden war; insbesondere ergibt sich – über die bloße Mitteilung der Anpassung (s.o.) aus den dem Senat vorliegenden Mietspiegel mit Stand 2004, 2006 und 2008 auch, dass jeweils veränderte, erhöhte Mietpreisspannen im jeweiligen Mietspiegel festgestellt wurden. Soweit die Klägerin dagegen ohne nähere Begründung, lediglich auf einen Schriftsatz ihres früheren Bevollmächtigten – der ebenso keine Anhaltspunkte für den behaupteten Umstand angeführt hat – verweisend, behauptet, der Mietspiegel sei lange nicht angepasst worden, ist ein Beweisantrag rechtsmissbräuchlich, weil er lediglich Tatsachen aufs Geratewohl ins Blaue hinein behauptet, ohne Anhaltspunkte für die Behauptung zu liefern (BSG, Urt. v. 12.12.1995 – 5 RJ 26/94 – BSGE 77, 140-147 = SozR 3-2200 § 1248 Nr. 12 = juris Rn. 25). Insbesondere hat die Klägerin die Behauptung des bloß vermuteten Umstands, dass der Mietspiegel nicht angepasst worden sei, ohne greifbare Anhaltspunkte willkürlich aufstellt. Insoweit handelt es sich auch um einen bloßen Ausforschungsantrag, der keinen ordnungsgemäßen Beweisantrag beinhaltet (Leitherer in: Maeyer-Ladewig/ Keller/ Leitherer, SGG, 9. Auflage, § 160 Rn. 18a). Des Weiteren hat die Klägerin auch nicht dargetan und auch nicht behauptet,

dass sich nach Einholung des Sachverständigengutachtens zu der Frage, ob der Mietspiegel der Stadt Biberach in der Zeit zwischen 1994 und 2006 nicht angepasst worden war, ihr günstige Schlüsse zu ziehen sind. Auch insoweit hätte die Klägerin darlegen müssen, dass sich in Folge des von ihr erwarteten Beweisergebnisses für sie ein höherer Leistungsanspruch ergeben würde. Insoweit handelt es sich bei beiden Beweisanträgen um bloße Ausforschungsbeweise, die ohne konkreten Anhaltspunkt in Blaue hinein gestellt sind und aus deren Beantwortung die Klägerin schon nach ihrem eigenen Vortrag keine für sie vorteilhaften Schüsse zieht. Derartigen Beweisanträgen musste der Senat nicht nachkommen.

Nach dem Konzept des Beklagten sind auf Grundlage der im Mietspiegel mitgeteilten Werte im Bereich der einfachen Wohnlage sowie der mittleren Wohnlage die im Mietspiegel genannten Quadratmetermietpreise für Wohnraum der Baujahre 1961 – 1993 zu addieren. Dabei stellt der Beklagte für die Städte Biberach an der Riß und Laupheim jeweils in der Spalte einfache Wohnlage und mittlere Wohnlage auf den jeweils hohen Wert der im Mietspiegel genannten „Bandbreite“ und bei den übrigen Kreisgemeinden auf den niederen Wert der „Bandbreite“, jeweils für die Jahre 1961 – 1993, ab. Aus der Addition der dort genannten Quadratmetermietpreise und einer Teilung durch die fünf erfassten Baujahrgänge (1961 – 1969, 1970 – 1975, 1976 – 1981, 1982 – 1987, 1988 – 1993) ergibt sich so dann jeweils ein Grundpreis für den Bereich „einfache Wohnlage, Baujahr 1961-1993“, und für den Bereich „mittlere Wohnlage, Baujahr 1961-1993“. Auf diesen Grundpreis wird der jeweils in der Anlage des Mietspiegels in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße vorgesehene Zu- oder Abschlag angelegt. Der so für beide Wohnlagen ermittelte Quadratmetermietpreis wird jeweils mit der maßgeblichen Wohnungsgröße multipliziert. Der Mittelwert dieser beiden, aus für einfachen und für mittleren Wohnraum ermittelten Mietpreise stellt den angemessenen Mietpreis für eine Wohnung (Richtwert, Mietobergrenze) dar. Anschließend prüft der Beklagte nach seinem Konzept, ob es zu diesen Preisen überhaupt Wohnungen gibt. Dazu werden Mietverträge von Klienten gesammelt, die eine Wohnung zum Richtwert erhalten haben und Wohnungsannoncen gesammelt, die Wohnungen zum Richtwert anbieten.

(...)

Das Konzept des Beklagten ist – soweit es vorliegend für die Stadt Biberach an der Riß und deren Teilorte zu beurteilen ist – im Sinne der Rechtsprechung des BSG schlüssig; ob dies auch für die Stadt Laupheim und die sonstigen Gemeinden des Kreisgebietes gilt, war vorliegend nicht zu beurteilen. Das Konzept des Beklagten beruht auf einer statistisch ausgewerteten Basis (qualifizierter Mietspiegel) die nicht nur einen genau eingegrenzten Vergleichsraum sondern das gesamte Stadtgebiet betrifft, enthält eine genaue Definition der Art von Wohnungen (einfache und mittlere Wohnlage, Jahrgänge 1961 – 1993, Spannenoberwert), Angaben über den Beobachtungszeitraum (jeweils der dem Mietspiegel zugrundeliegende Beobachtungszeitraum, also die dem Mietspiegel vorangegangenen zwei Jahre, vgl. z.B. Mietspiegel

2008, Seite 4 Ziffer 7.), legt die Art der Datenerhebung fest (der jeweils gültige Mietspiegel), hält mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung ein und legt die gezogenen Schlüsse in Form einer Mietobergrenze fest (z.B. ab Geltung des Mietspiegels 2008: 255,00 €). Damit ist das Konzept des Beklagten jedenfalls bezogen auf die Stadt Biberach an der Riß und deren Teilorte schlüssig und der Berechnung der angemessenen Mietkosten im vorliegenden Fall zugrunde zu legen. Ob der Beklagte auf Grundlage des Mietspiegels – z.B. in Folge einer direkten Übernahme der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Werte für Wohnungen eines Baujahres – auch zu niedrigeren Werten hätte gelangen dürfen, war vorliegend nicht zu entscheiden.

Auf Grundlage des dargestellten Konzepts hat der Beklagte für den Geltungszeitraum des Mietspiegels 2008 für alleinstehende Hilfebedürftigen unter Zugrundelegung einer angemessenen Wohnungsgröße von 45 m<sup>2</sup> eine Mietobergrenze in Höhe von 255,00 €, für den Geltungszeitraum des Mietspiegels 2006 eine Mietobergrenze von 230,00 € festgelegt.

Zutreffend hat der Beklagte auf Basis des ab März 2008 geltenden Mietspiegels für Wohnraum mit 45 m<sup>2</sup> die Mietobergrenze von 255,00 € errechnet. Denn dieser Wert ergibt sich aus der Anwendung des Konzepts des Beklagten auf den Mietspiegel Stand März 2008. Dieser enthielt in den Baujahresstufen 1961-1969, 1970-1975, 1976-1981, 1982-1987 und 1988-1993 für die einfache Wohnlage Spannenoberwerte von 4,10 €, 4,25 €, 4,65 €, 4,90 € und 5,70 € (gesamt: 23,60 €) und für die mittlere Wohnlage Spannenoberwerte von 4,35 €, 4,75 €, 5,55 €, 5,75 € und 6,55 € (gesamt: 26,95 €). Bereinigt um die Baujahrgangsstufen (*.f.* 5 = 4,72 € bzw. 5,39 €) und erhöht um 12 % (= 0,57 € bzw. 0,65 €) ergeben sich Quadratmetermietpreise von 5,29 € bzw. 6,04 €. Multipliziert mit 45 m<sup>2</sup> errechnen sich gerundete Mietpreise von 238,00 € bzw. 272,00 €, im Durchschnitt also (238,00 € zuzüglich 272,00 € *.f.* 2 =) 255,00 €.

Auf Basis des ab März 2006 geltenden Mietspiegels für Wohnraum mit 45 m<sup>2</sup> gilt eine Mietobergrenze von 244,00 €. Denn dieser Wert ergibt sich aus der Anwendung des Konzepts des Beklagten auf den Mietspiegel Stand März 2006. Dieser enthielt in den Baujahresstufen 1961-1969, 1970-1975, 1976-1981, 1982-1987 und 1988-1993 für die einfache Wohnlage Spannenoberwerte von 3,95 €, 4,05 €, 4,45 €, 4,70 € und 5,45 € (gesamt: 22,60 €) und für die mittlere Wohnlage Spannenoberwerte von 4,15 €, 4,55 €, 5,30 €, 5,50 € und 6,25 € (gesamt: 25,75 €). Bereinigt um die Baujahrgangsstufen (*.f.* 5 = 4,52 € bzw. 5,15 €) und erhöht um 12 % (= 0,54 € bzw. 0,62 €) ergeben sich Quadratmetermietpreise von 4,52 € bzw. 5,77 €. Multipliziert mit 45 m<sup>2</sup> errechnen sich gerundete Mietpreise von 228,00 € bzw. 260,00 €, im Durchschnitt also (228,00 € zuzüglich 260,00 € *.f.* 2 =) 244,00 €. Soweit der Beklagte einen Betrag von lediglich 230,00 € errechnet hat, ist der errechnete Betrag falsch. Jedoch beruht dieser Fehler nicht auf einem Fehler des Konzepts und macht dieses unschlüssig, sondern es handelt sich um einen vom Gericht zu korrigierenden Fehler bei der Anwendung des Konzepts.

Zu diesen Mietpreisen sind nach Auffassung des Senats auch im Raum Biberach ausreichend anmietbare Wohnungen vorhanden. Soweit die Klägerin meint, sie könne nicht auf eine Wohnung verwiesen werden, die kleiner als 45 m<sup>2</sup> sei, folgt ihr der Senat nicht. Maßgeblich für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten ist weder eine bestimmte Fläche, noch ein bestimmter Quadratmetermietpreis; maßgeblich ist vielmehr, dass das Produkt aus Fläche multipliziert mit Quadratmetermietpreis angemessen ist (sog. Produkttheorie). Hiernach steht es im Belieben des Hilfebedürftigen, eine größere Wohnung zu einem günstigeren Quadratmetermietpreis oder eine kleinere Wohnung zu einem teureren Quadratmetermietpreis anzumieten. Damit ist es aber auch zumutbar, eine kleinere Wohnung anzumieten. Die Klägerin kann lediglich im Rahmen des Produkts Wohnfläche mal Quadratmetermietpreis nicht auf eine kleinere Wohnfläche als 45 m<sup>2</sup> verwiesen werden. Auch ist Verweisbarkeit der Klägerin nicht alleine auf den Wohnungsmarkt der Stadt Biberach beschränkt; vielmehr gehören in dem ländlich geprägten Gebiet auch die umliegenden Dörfer und Gemeinden zum Verteilgebiet. Innerhalb dieses Gebiets gibt es ausreichend zumutbaren und anmietbaren Wohnraum. Dies wird zur Überzeugung des Senats aus den von der Beklagten vorgelegten Mietverträgen und den von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Zeitungsinseraten deutlich. Dass nicht alle vorgelegten Mietverträge im streitigen Zeitraum abgeschlossen wurden, steht dem nicht entgegen. Darüber hinaus ist der Senat sogar davon überzeugt, dass es in der Stadt Biberach selbst ausreichend zumutbaren und anmietbaren Wohnraum gibt.

Soweit die Klägerin insoweit den Beweisantrag (Beweisantrag 3) gestellt hat, zu ihrer Behauptung, dass angemessener (i.S.d. SGB II) bzw. preisgünstiger Wohnraum für sie in Biberach nicht ausreichend vorhanden sei, ein Sachverständigengutachten einzuholen, musste der Senat diesem nicht folgen. Zunächst hatte der Senat sowohl die vom Beklagten als auch der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Zeitungsinserate und Wohnungsmietverträge zu Wohnraum im streitigen Zeitraum besehen und dabei festgestellt, dass im streitigen Zeitraum jeweils eine nicht geringe Anzahl von Wohnungen zu dem oben genannten Mietzins ausgeschrieben und vermietet worden waren. Im Übrigen hat der Senat auf Beweisantrag hin zu einer Tatsache Beweis zu erheben, nicht zu einer Behauptung der Klägerin. Insoweit genügt der Beweisantrag schon aus formellen Gründen nicht den erforderlichen Darlegungen, er ist unzulässig.

Da die Aufwendungen der Klägerin in Höhe von 316,60 € für den Wohnraum den angemessenen Mietpreis von 244,00 € bzw. 255,00 € für eine Person überschreiten, handelt es sich mithin um unangemessene Kosten, die von dem Grundsicherungsträger nach Ablauf von sechs Monaten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2, ab 1.8.2006 nach Satz 3 SGB II, grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen. Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des § 22 Abs.

1 Satz 2 bzw. ab 1.8.2006 Satz 3 SGB II, ggf. auch eines Umzugs (BSG, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R -juris Rdnr. 30).

Objektiv ist der Klägerin eine Kostensenkung, einschließlich eines Umzugs, zumutbar. Denn die objektive Unmöglichkeit einer Unterkunftsalternative ist nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen, zumal es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum herrscht (BSG, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R – BSGE 102, 263-274 = juris Rdnr. 36). Dies gilt umso mehr, als der Senat sich davon überzeugen konnte, dass auch in Biberach und Umgebung in ausreichendem Maß verfügbarer Wohnraum zu dem oben genannten Betrag vorhanden ist. Auch sonstige Gründe, die objektiv einer Kostensenkung entgegenstehen (vgl. BSG, Urt. v. 19.2.2009 B 4 AS 30/08 R – BSGE 102, 263-274 = juris Rdnr. 33 ff), liegen nach der Überzeugung des Senats hier nicht vor.

Andererseits sind einem Hilfebedürftigen Kostensenkungsmaßnahmen subjektiv nur dann zumutbar und möglich, wenn er Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit trifft, Kostensenkungsmaßnahmen zu ergreifen (BSG, Urt. v. 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R – juris; BSG, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R – BSGE 102, 263). Insoweit kann die Unmöglichkeit einer Kostensenkung vorliegen, wenn der Grundsicherungsträger dem Hilfeempfänger zur Angemessenheit der Unterkunftskosten über die als angemessen angesehene Referenzmiete hinaus unrichtige Richtgrößen (Parameter) mitteilt und der Hilfeempfänger gerade deshalb keine angemessene Wohnung findet (BSG, Urt. v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R BSGE 102, 263-274 = juris Rdnr. 38). Führen die unzutreffenden Angaben des Grundsicherungsträgers dazu, dass der Hilfeempfänger mit den "falschen" Parametern oder auf dem "falschen" Wohnungsmarkt sucht und er auf Grund dessen keine Wohnung zur angegebenen Referenzmiete finden kann, bleibt der Grundsicherungsträger auf Grund des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zur Übernahme auch zu hoher Unterkunftskosten verpflichtet, bis der Irrtum des Hilfeempfängers oder die Unmöglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen auf sonstige Weise beseitigt ist (BSG a.a.O.) Selbst wenn der Beklagte bzw. die Bundesagentur für Arbeit mit dem Schreiben vom 27.12.2004 einen unzutreffenden Hinweis zu den angemessenen Kosten der Kaltmiete erteilt hätte, wäre der fehlerhafte Hinweis nicht ursächlich dafür, dass die Klägerin keine angemessene Wohnung gefunden hat. Denn der Senat ist zu der Überzeugung gelangt, dass die Klägerin im vorliegend streitigen Zeitraum gar nicht ernsthaft versucht hatte, eine andere Wohnung zu finden oder die Kosten zu senken. Zwar hatte die Klägerin Wohnungsanzeigen vorgelegt, jedoch konnte sie nicht dokumentieren, dass sie sich ausreichend um eine günstigere Wohnung bemüht hat. Ihr Vorbringen lässt dabei nämlich keinerlei Rückschlüsse darauf zu, wann eine Kontaktaufnahme mit dem Anbieter erfolgte und wann bzw. warum eine Absage erteilt wurde. Lässt sich aus den Unterlagen nicht schließen, dass die Klägerin sich zeitnah um die in den Zeitungsannoncen beworbenen Wohnungen bemüht hat, kann sich der Senat nicht von der Wohnungssuche der Klägerin überzeugen.

Der Senat sieht sich in seiner Überzeugung auch durch den Umstand bestärkt, dass die Klägerin im Haus der Eltern in einer ihrem Vater gehörenden Wohnung lebt. Insoweit sprechen die tatsächlichen Umstände gegen eine Wohnungssuche der Klägerin. Hat diese keinen ausreichenden Versuch der Kostensenkung unternommen, so ist der fehlerhafte Hinweis nicht ursächlich dafür, dass die Klägerin Kostensenkungsmaßnahmen nicht durchführen konnte.

Das Konzept des Beklagten stellt auf die Datenbasis des Mietspiegels ab, sodass sich unmittelbar bei einer Änderung des Mietspiegels unter Berücksichtigung des eigenen Konzepts des Beklagten jeweils auch geänderte Mietkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ergeben. Da der Mietspiegel 2008 im März 2008 in Kraft getreten ist und dies eine wesentliche Änderung der Verhältnisse zugunsten der Klägerin im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 SGB X darstellt, war der Beklagte verpflichtet, im Rahmen seines schlüssigen Konzepts den Mietspiegel 2008 mit Wirkung ab dem Beginn des Monats März 2008 der Berechnung der Unterkunftskosten zugrunde zu legen. Der Klägerin stehen daher für die Zeit vom 1.10.2007 bis zum 29.2.2008 kalte Unterkunftskosten in Höhe von monatlich 244,00 € und vom 1.3.2008 bis zum 30.9.2008 in Höhe von 255,00 € zu.

An kalten Nebenkosten hatte die Klägerin im streitigen Zeitraum 139,13 € zu bezahlen, worauf 82,58 € auf die Heizkosten entfielen. Von den übrigen, kalten Nebenkosten in Höhe von monatlich 56,55 € hat die Beklagte die bereits in der Regelleistung enthaltenen Anteile am Verbrauchstrom in Höhe von monatlich 15,22 € sowie die Gebühr für den Kabelanschluss in Höhe von monatlich 5,78 € in Abzug zu bringen. Seit dem 1.8.2006 ergibt sich aus § 20 Abs. 1 SGB II, dass die Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts auch die Haushaltsenergie sowie die zur Aufbereitung des warmen Wassers benötigte Energie umfasst (vgl. dazu BSG, Beschluss vom 26.5.2010 – B 4 AS 7/10 B – juris Rn. 8). Daher hat die Beklagte insoweit zu Recht monatlich 35,55 € der kalten Nebenkosten der Klägerin übernommen; höhere kalte Nebenkosten stehen der Klägerin nicht zu.

Der geltend gemachte Anspruch auf höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ist auch unter Berücksichtigung der Heizkosten teilweise berechtigt. Diese stehen, wie die Kosten der Unterkunft, gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II unter dem Leistungsvorbehalt der "Angemessenheit". Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Nach der Rechtsprechung des BSG (Urt. v. 2.7.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R) erfolgt die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten. Eine Pauschalierung der Heizkosten nach dem „Flächenüberhangprinzip“, d.h. die tatsächlichen Heizkosten bei einer unangemessen großen Wohnung nur anteilig, entsprechend der angemessenen Wohnungsgröße, zu gewähren, wie dies auch vom SG in seinem Urteil angenommen wurde, ist nicht zulässig. Grundsätzlich sind vielmehr die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu betrachten, sofern nicht Grenzwerte überschritten werden, die ein unangemessenes Heizverhalten in-

dizieren. Hinsichtlich der Grenzwerte ist auf die Werte für „extrem hohe“ Heizkosten im kommunalen Heizspiegel bzw., sofern ein solcher nicht vorliegt, im bundesweiten Heizspiegel abzustellen. Nur im Falle der Überschreitung dieser Grenze obliegt es dem Leistungsempfänger im konkreten Einzelfall Umstände darzutun, warum seine Aufwendungen gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. Ist diese Grenze nicht überschritten, sind die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu betrachten.

Die tatsächlichen Heizkosten der Kläger beliefen sich ausweislich der Nebenkostenaufstellung vom 26.7.2007 auf insgesamt 2.477,35 €, die vom Vermieter nachgelagert für den streitigen Zeitraum auf die Klägerin umgelegt wurden. Daher ergeben sich – auf die Wohnung der Klägerin umgelegt – monatliche Heizkosten der Klägerin in Höhe von (2.477,35 € ./ 12 x 0,4 <Anteil an den Heizkosten laut Mietvertrag und Abrechnung>) 82,58 € bzw. bei einer Wohnungsgröße von 58 m<sup>2</sup>, Kosten von (2.477,35 € x 0,4 ./ 58 m<sup>2</sup>) 17,09 € pro m<sup>2</sup> und Jahr. Der bundesweite Heizspiegel – Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2007 – (u.a. abrufbar im Internet auf: <http://www.heizspiegel.de/verbraucher/heizspiegel/bundesweiter-heizspiegel/index.html>) geht indes bei einer ölbeheizten Wohnfläche von weniger als 250 m<sup>2</sup> bei Heizkosten von 15,10 € pro m<sup>2</sup> und Jahr von extrem hohen Heizkosten aus. Für das Abrechnungsjahr 2008 geht der bundesweite Heizspiegel – Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2008 – (a.a.O.) bei einer ölbeheizten Wohnfläche von weniger als 250 m<sup>2</sup> bei Heizkosten von 19,40 € pro m<sup>2</sup> und Jahr von extrem hohen Heizkosten aus.

Mit Überschreitung des Grenzwertes der „extrem hohen“ Kosten sind von einem Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen. Es obliegt in solchen Fällen dem Hilfsesuchenden konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. Es müssen objektiv nachvollziehbare Gründe dargetan werden, die die extrem hohen Heizkosten rechtfertigen können. Solche hat die Klägerin nicht dargetan, konnten auch vom Senat indes nicht festgestellt werden.

Der Grenzwert der angemessenen, vom Grundsicherungsträger zu tragenden Heizkosten ist nach der Rechtsprechung des BSG (a.a.O.) das Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten und der angemessenen Wohnfläche (in m<sup>2</sup>). Er beläuft sich bei einer angemessenen Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> und Heizkosten von 15,10 € pro m<sup>2</sup> und Jahr im Jahr 2007 auf 679,50 € jährlich (56,63 € monatlich), im Jahr 2008 auf (45 m<sup>2</sup> x 19,40 € pro m<sup>2</sup> und Jahr) 873,00 € jährlich (72,75 € monatlich); dieser Betrag ist grds. vom Grundsicherungsträger zu tragen.

Nachdem indes, wie gleichfalls aus der Abrechnung ersichtlich, auch die Kosten der Warmwasseraufbereitung in den Heizkosten der Kläger eingeschlossen sind, diese jedoch ab dem 1.7.2007 bereits in einem Umfang von 6,26 € (BSG, Urt. v. 22.9.2009 – B 4 AS 8/09 R – BSGE 104, 179-185 = SozR 4-4200 § 22 Nr.

24 = juris) bzw. ab 1.7.2008 in einem Umfang von 6,33 € pro Person in der Regelleistung nach §§ 20 Abs. 2, Abs. 3 SGB II beinhaltet und aus dieser zu bestreiten sind, sind die monatlichen Heizkosten um diese Beträge zu reduzieren (vgl. BSG, Urt. v. 27.2.2008, Az.: B 14/11b AS 15/07 R).

(...)

Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 160 Nr. 1 und 2 SGG).

Landessozialgericht Baden-Württemberg,  
Urt. v. 22.12.2010, Az.: L 12 AS 5641/09

- gekürzt -

### Leitsatz

Die Ermittlungen des Grundsicherungsträgers im Rhein-Neckar-Kreis genügen den Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept und sind aussagekräftig in Bezug auf die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten im örtlichen Bereich.

### Entscheidungsgründe

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg. (...)

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die von der Klägerin im streitigen Zeitraum bewohnte Wohnung in W. ist nicht angemessen im Sinne dieser Vorschrift. Sie ist mit 75 qm nicht nur zu groß für eine Bewohnerin, sondern mit einer Kaltmiete von 375 € auch zu teuer.

Maßgeblich für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen sind die Wohnungsgröße, der Wohnstandard sowie das örtliche Mietniveau (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nrn. 2 und 3). Hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist typisierend auf die Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau nach den hierfür geltenden Vorschriften zurückzugreifen (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 3 Rdnr. 19; BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 2 Rdnr. 24). Bezüglich des Wohnungsstandards als weiteren Faktor im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist darauf abzustellen, ob eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist; die Wohnung muss daher im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 1). Den räumlichen Vergleichsmaßstab bildet insoweit regelmäßig der Wohnort des Hilfebedürftigen, der sich jedoch nicht stets mit dem kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Ge-

meinde" decken muss, sodass im Einzelfall je nach den örtlichen Verhältnissen – insbesondere bei Kleinst-Gemeinden ohne eigenen Wohnungsmarkt – eine Zusammenfassung in größere Vergleichsgebiete geboten sein kann (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 3; BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 2). Bei der Angemessenheitsprüfung abzustellen ist zudem nicht isoliert auf die einzelnen Faktoren Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Quadratmeterpreis; die angemessene Höhe der Unterkunftskosten bestimmt sich vielmehr aus dem Produkt der – abstrakt zu ermittelnden – personenzahlabhängigen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (BSG SozR 4-4200 § 22 Nrn. 2, 3 und 8). Da der Hilfebedürftige indessen einen Anspruch auf Deckung seines Unterkunftsbedarfes hat, hat sich die Angemessenheitsprüfung schließlich auch auf die Frage zu erstrecken, ob dem Hilfeempfänger eine andere kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nrn. 2 und 3).

Auf dieser Grundlage ist für Baden-Württemberg von einer Wohnfläche von 45 qm für einen Ein-Personenhaushalt auszugehen (vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung der Bindung in der sozialen Wohnraumförderung vom 12.2.2002 (GABl. S. 240/245) i.d.F. der Verwaltungsvorschrift vom 22.1.2004 (GABl. S. 248). Eine vom Regelfall abweichende Beurteilung der flächenmäßigen Angemessenheit ist nicht geboten. Hiervon ausgehend ist die Wohnung der Klägerin mit 75 qm unangemessen groß.

Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich im vorliegenden Fall auf die Umgebung von W. (Kreisgebiet östlich der B.). Der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante „örtliche Wohnungsmarkt“ wird grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Hilfeempfängers (BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 2) und kann im Hinblick auf dessen Größe durchaus unterschiedlich sein, je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungsgebiet handelt (vgl. zuletzt, BSG, Ur. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R – <juris>). Angesichts einer Einwohnerzahl von rund 3.300 kann als Vergleichsraum zur Ermittlung des Mietpreises nicht allein auf die Gemeinde W. abgestellt werden (vgl. BSGE 102, 263). Vergleichbar in ihrer Struktur und Lage im Sinne eines homogenen Lebensraums sind die übrigen östlich der B. im Odenwald liegenden Orte in der Umgebung von W., etwa H., A. oder S..

Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG vom Grundsicherungsträger auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. BSG, Ur. v. 18.6.2008 – B 14/7b AS 44/06 R – <juris>; BSG, Ur. v. 20.8.2009 – B 14 AS 65/08 R – SozR 4-4200 § 22 Nr. 26); das Konzept muss einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Die Schlüssigkeitsanforderungen hat das BSG zusammengefasst (vgl. Ur. v. 22.9.2009 – B 4 AS 18/09 R – SozR 44200 § 22 Nr. 30 = BSGE 104, 192).

(...)

Die vom Beklagten zugrunde gelegte Miethöhe von 5,80 € pro qm und die sich daraus ergebende Obergrenze für einen Ein-Personenhaushalt von 261 € ist nicht zu beanstanden. Das Mietniveau in W. und Umgebung im unteren Segment des Wohnungsmarktes für Wohnungen der Größe bis 45 qm liegt jedenfalls nicht darüber. Der Beklagte kann insoweit auf seine eigenen Erhebungen zurückgreifen. Diese entsprechen den oben dargestellten Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteile vom 29.4.2009 und 28.9.2009, a.a.O.).

Das vom Beklagten entwickelte Konzept, das im Kreisgebiet fünf Mietstufen (Gruppen) vorsieht, in welche die jeweiligen Gemeinden eingeteilt sind, beruht auf einer Auswertung sämtlicher verfügbarer Wohnungsanzeigen in der örtlichen Presse und im Internet im Zeitraum Kalenderwochen 43 bis 47 des Jahres 2006 für das gesamte Kreisgebiet. Dabei wurde nach Gemeinde, Zahl der Wohnräume, Kaltmiete und Wohnungsgröße differenziert, wobei nicht nur Wohnungen mit einfacher Ausstattung, sondern auch mit normalem Standard einbezogen wurden. Zusätzlich wurden Großvermieter angefragt nach dem aktuellen Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen entsprechender Wohnungen und die Bürgermeisterämter um Auskunft zu dem marktüblichen Quadratmetermietpreis gebeten. An der Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten und der Validität der Datenerhebung hat der Senat angesichts der vorliegenden Unterlagen über die Erstellung des Konzepts keine Zweifel. Durch die Datenerhebung auf der Basis der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen besteht darüber hinaus eine hohe Gewähr, dass Wohnungen zu dem ermittelten Preis auch angeboten werden und verfügbar sind.

Aus den Wohnungsanzeigen wurden sonach die üblichen Mietwerte ermittelt, indem in Anlehnung an das Vorgehen bei Erstellung eines Mietspiegels je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Rand (Ausreißer) gekappt wurde. Daraus ergab sich jeweils für die einzelnen Gemeinden eine Mietpreisspanne. Unter Heranziehung der Angebote der Großvermieter und der Auskünfte der Bürgermeisterämter sowie der Erfahrungswerte der vergangenen Jahre wurde im Wege der Schätzung sodann die endgültige Angemessenheitsgrenze festgelegt. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, da der Beklagte eine fundierte Grundlage für die Schätzung ermittelt hat (vgl. *Knickrehm/Noelzke/Spellbrink*, DSGT Praktikerleitfäden, Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, hrsg. vom Deutschen Sozialgerichtstag e.V., 2009, S. 18). Bei der Gesamtschau ergaben sich für das Kreisgebiet Teilwohnungsmärkte mit stark differierendem Mietniveau. Entsprechend hat der Beklagte fünf Gruppen gebildet (Gruppe 1 unteres Mietniveau 5,11 € bis Gruppe 5 oberes Mietniveau 6,50 €). W. gehört zur Gruppe 3, die noch weiter im Odenwald gelegenen Orte H. sogar zur Gruppe 1, Sch. zur Gruppe 2.

Die 2006 ermittelten Werte gelten auch noch für den hier streitigen Zeitraum. Seit März 2007 werden vierteljährlich an Stichtagen wiederum sämtliche Medien ausgewertet. Zusätzlich werden nach Mitteilung des Beklagten im Verwaltungsvollzug die Erfahrungen, ob die Mietstufen noch zutreffend sind, ausgetauscht.

Aufgrund so gewonnener Erkenntnisse wurden etwa die Gemeinden N. (von 2 auf 3) und L. (von 3 auf 4) mit Wirkung zum 1.7.2008 höheren Mietstufen zugeordnet. Zudem hat der Beklagte im Juli 2009 erneut eine Erhebung bei den Großvermietern und Bürgermeisterämtern durchgeführt. Auch diese bestätigte eine Konstanz der Mietpreise.

Auf einen Vergleich mit dem Mietspiegel der Stadt H. kommt es nach alledem nicht an, denn mit den Erhebungen des Beklagten liegt eine hinreichende Grundlage für die Festlegung der hier maßgebenden Mietobergrenze vor.

Ist die Einschätzung des Beklagten, der angemessene Quadratmeterpreis für Wohnungen bis 45 qm im hier maßgebenden Vergleichsraum liege nicht über 5,80 € nach alledem nicht zu beanstanden, kommt es in einem weiteren Schritt darauf an, ob eine solche Wohnung für die Klägerin konkret verfügbar war.

Der Senat ist davon überzeugt, dass nach der Struktur des Wohnungsmarktes im Vergleichsraum für die Klägerin auch eine realistische Chance bestand, eine abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anzumieten (sog. konkrete Angemessenheit). Neben den vierteljährlichen Fortschreibungen des Konzepts durch den Beklagten sprechen vorliegend auch eindeutig die Erhebungen dafür, die der Beklagte begleitend zum Verwaltungsverfahren vorgenommen hat. Wie sich der Verwaltungsakte entnehmen lässt, wurden fast wöchentlich seit Ende September 2008 die Angebote im Immobilienscout durchgesehen und dokumentiert. Hierbei gab es im streitigen Zeitraum zahlreiche kostenangemessene Wohnungen. All dies bestätigt, dass es einen Wohnungsmarkt für Wohnungen bis 45 qm bis zur Mietobergrenze von 261 € im Umkreis W. gibt und der Klägerin dem Grunde nach die Anmietung einer entsprechenden Wohnung möglich war.

Keine Rolle spielt dabei, dass die Klägerin die Absicht geäußert hat, ihr räumliches Umfeld zu verändern und an die B. ziehen zu wollen (S., Weinheim oder in die Ebene nach L.). S. und L. gehören zu Gruppe 4 (6,10 € pro qm), Weinheim zur Gruppe 3. Solange die Klägerin indes nicht in einen anderen Vergleichsraum gezogen ist, können auch nicht die dort geltenden (höheren) Mietobergrenzen herangezogen werden.

Ob schließlich der Klägerin trotz einer realistischen Chance, eine kostenangemessene Wohnung zu finden, die Anmietung einer derartigen Wohnung tatsächlich nicht möglich war, ist nicht ersichtlich. Dies geht indes zu Lasten der Klägerin. Nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sind, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dieser nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Die Klägerin ist in ihrer Wohnungssuche nicht auf Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Badewanne beschränkt. Der Senat teilt insoweit die Auffassung des SG und weist die Berufung aus den Gründen des angefochtenen Urteils zurück (§ 153 Abs. 2 SGG).

Die Beklagte hat insgesamt nahezu 29 Monate die unangemessenen Unterkunftskosten getragen. In diesem Zeitraum ist die Klägerin mehrfach zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert worden. Die Hinweise etwa in den Bescheiden vom 15. Juli und 7.10.2008 sind insoweit ausreichend. Der Hinweis hat lediglich Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhält (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 2; BSG, Urt. v. 27.2.2008 – B 14/7b AS 70/06 R – <juris>). Hier enthielt der Hinweis nicht nur die konkret als angemessen betrachtete Höchstmiete von 261 €, sondern auch genaue Anforderungen, was die Klägerin als Kostensenkungsbemühungen darzulegen hat. Das Vorbringen der Klägerin reduziert sich insoweit im Kern darauf, es seien keine Wohnungen zu dem vom Beklagten festgelegten Preis angeboten worden. Dieser Vortrag ist indes schon durch die umfangreichen Erhebungen des Beklagten widerlegt, wie sie sich aus der Verwaltungsakte ergeben (z.B. W.: moderne, helle 1 ZKB, 33 qm, SW Terrasse, 215 € <Bl. 811 V-Akte>; 1 Zi, Balkon, EBK, 35 qm, 250 € <Bl. 827> aber auch im Wunschgebiet: W., 1 ZKB 40 qm Wohnfläche mit Terrasse nahe S. 235 € <Bl. 887 V-Akte> bzw. L., 1 Zi, Südbalkon, 43 qm, 260 € <Bl. 961 €>). Die von der Klägerin dargelegten Bemühungen zur Kostensenkung sind in keiner Weise ausreichend. Die Kostenübernahme reduziert sich daher auf die als angemessen anzusehenden Unterkunftskosten (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 2 Rdnr. 25).

(...)

Gründe für die Zulassung der Revision (§ 160 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 SGG) liegen nicht vor.



# Bundesrepublik Deutschland

## Verwaltungsgrenzen

(Stand: 01.03.2012)





DEUTSCHER  
LANDKREISTAG



Deutscher Landkreistag

Ulrich-von-Hassell-Haus

Lennéstraße 11

10785 Berlin

Tel. 0 30/59 00 97-3 09

Fax 0 30/59 00 97-4 00

[www.landkreistag.de](http://www.landkreistag.de)

[info@landkreistag.de](mailto:info@landkreistag.de)

