

Mai 2018

Zur Ermittlung angemessene Wohnkosten (KdU) für Grundsicherungs- und Sozialhilfebezieher anhand des Bielefelder Mietspiegels 2018

Laut Bundessozialgericht (BSG) sind die als angemessen anzusehenden Grundmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten) für sozialleistungsberechtigte Haushalte aus angemessener Wohnungsgröße (nach Wohnungsbindungsgesetz, je nach Haushaltsgröße) und örtlich angemessenem Quadratmeterpreis im Wege der **Produkttheorie** durch ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ zu ermitteln. ^[1]

Während die Vorgaben zur Wohnungsgröße in Bielefeld bereits umgesetzt werden (letzte Änderung 2010), wurden die Quadratmeterpreise seit 2004 (!) nicht mehr angepaßt und hinken der aktuellen Preisentwicklung katastrophal hinterher. An einem „schlüssigen Konzept“ fehlt es seither. Infolge dessen müssen nicht wenige Leistungsberechtigte zum Teil erhebliche Summen für übersteigende Wohnkosten aus ihren Regelsätzen zuzahlen. ^[2]

Mietspiegel 2018 ^[3]

Mit dem alle zwei Jahre erscheinenden qualifizierten Mietspiegel liegt für Bielefeld bereits eine wissenschaftlich fundierte Erhebung der ortsüblichen Mietpreise vor. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können von der Sozialverwaltung durchaus für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten bei „Hartz IV“ und Sozialhilfe herangezogen werden.

Als angemessen zugrunde zu legen ist dafür der

Durchschnitt der m²-Mietpreise aus der Spalte „unterer Wert“: 5,72 € (derzeit 4,64 €) für Standard-Wohnungen in einfacher oder normaler Wohnlage. ^[4]

Für einen 2-Personen-Haushalt würde die angemessene Grundmiete danach 371 € betragen (derzeit 301 €).

Darüber hinaus sollten die bereits bisher vorgesehenen Zuschläge bei vorhandenen Gebäudeenergieausweisen beibehalten werden - und zwar für Stufe 1, 2 und 4 mit dem bisherigen Zuschlag ^[5] und für Stufe 3 ein Zuschlag von mindestens 0,77 € ^[6].

Daraus ergeben sich folgende angemessene m²-Mietpreise:

Stufe 1 bei Verbrauch v. 160 kwh/m ² /a (ohne WW):	+ 0,35 €	= 6,07 € (derzeit 4,99 €)
Stufe 2 bei Verbrauch v. 110 kwh/m ² /a (ohne WW):	+ 0,50 €	= 6,22 € (derzeit 5,14 €)
Stufe 3 bei Verbrauch v. 60 kwh/m ² /a (ohne WW):	+ 0,77 €	= 6,49 € (derzeit 5,29 €)
Stufe 4 bei Neubauten (ab 2016) und Passivhäusern	:+ 1,11 €	= 6,83 € (derzeit 5,75 €)

Ferner ist bei allen Wohnungen, die laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld ^[7], auf den sich der Mietspiegel 2018 bezieht, in **guter Wohnlage** liegen, der im Mietspiegel vorgesehene Zuschlag von 0,48 € pro m² als angemessen anzunehmen.

Dies ist notwendig, weil laut der Wohnlagenkarte der überwiegende Teil der Wohngebiete in Bielefeld als gute Wohnlage eingestuft werden. Würde man darauf verzichten und nähme nur den Durchschnitt der Mietpreise aus der linken Spalte „unterer Wert“ (5,72 € pro m²), würde man der

derzeitigen Wohnungsmarktlage in Bielefeld nicht gerecht. Nach unserer Erfahrung sind Wohnungen in dieser Preisklasse aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes fast nur noch in Randlagen zu finden ^[8]. Der Verweis von Sozialleistungsbeziehern nur in Randlagen-Wohngebiete würde jedoch einer sogenannten „Ghettobildung“ Vorschub leisten, was (nicht nur) aus sozialpolitischer und stadtplanerischer Sicht unbedingt zu vermeiden ist.

Die so ermittelten Mietpreise dürften den Vorgaben eines „schlüssigen Konzeptes“ durchaus entsprechen. Sie korrespondieren im übrigen auch mit den Werten der Wohngeldtabelle ^[9], die laut Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zur Ermittlung angemessener Wohnkosten (nebst einem Zuschlag von 10 %) herangezogen werden muss, wenn eine Kommune kein schlüssiges Konzept zur Angemessenheitsermittlung vorlegen kann. ^[10]

Die Zahlen nach der **Wohngeldtabelle** sehen für Bielefeld wie folgt aus, wenn man die Bruttokaltmiete aus der Wohngeldtabelle um die vom Deutschen Mieterbund für NRW ermittelten durchschnittlichen Nebenkosten (ohne Heizkosten) reduziert:

Haushaltsgröße	Bruttokaltmiete ^[9] nach Wohngeldtabelle	- Nebenkosten ^[11] i.H.v. 1,92 €/m ²	= Grundmiete	Preis / m ²
1 Person	429,- €	101,76 €	327,24 €	6,17 €
2 Personen	520,- €	124,80 €	395,20 €	6,08 €
3 Personen	619,- €	153,60 €	465,40 €	5,81 €
4 Personen	721,- €	182,40 €	538,60 €	5,67 €
5 Personen	825,- €	211,20 €	613,80 €	5,58 €
				Ø ^[12] 5,86 €

Anmerkungen

[1] Siehe dazu auch Leitfaden „Wie sichere ich meinen Lebensunterhalt?“, Widerspruch e.V. 2017, Seite 29 - 32, Text abrufbar unter <http://www.widerspruch-sozialberatung.de/dat/aktuelles.html>

[2] Monatlich mehr als 300.000 € (= jährlich 3,6 Mill. €) tatsächlich gezahlter Wohnkosten werden vom Jobcenter Bielefeld nicht übernommen - siehe u.a. Statistik der Arbeitsagentur, Download zu JC Bielefeld, Dez. 2017, abrufbar https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_1021940/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=1023396®ionId=31704®ion=Bielefeld%2C+Stadt%2C+JC&year_month=201712&year_month.GROUP=1&search=Suchen

[3] gültig seit Feb. 2018; abrufbar unter <https://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumiet/>

[4] Auf die Aufteilung nach Baualtersklassen, wie der Mietspiegel vorsieht, kann verzichtet werden. Ohne tatsächliche Aussagekraft für ein schlüssiges Konzept zu besitzen, verkompliziert sie die Ermittlung der jeweils angemessenen Wohnkosten in den Einzelfällen ungemein und führt zu erhöhtem Verwaltungsaufwand und Intransparenz.

[5] Da uns nicht bekannt ist, wie diese Zuschläge bzw. Stufen bisher ermittelt wurden, ist hier kein anderer Vorschlag möglich, sollte aber geprüft werden

[6] Dieser Zuschlag ist dem Mietspiegel 2016 entnommen, da der Mietspiegel 2018 nur einen Zuschlag von 1,17 €/m² für vollsanierte Wohnungen ausweist, die gleichzeitig barrierearm sind. In Einzelfällen, in denen eine barrierearme Wohnung benötigt wird, ist der höhere Zuschlag von 1,17 € anzunehmen.

[7] siehe Mietspiegel 2018; Wohnlagenkarte Bielefeld abrufbar unter https://stadtplan.bielefeld.de/app/wohnlagenkarte_jeder/#?map=8,467871.05013,5763160.84013.EPSG:25832&layers=wohnlagenkarte_pl.stadtplan_bi

[8] Die Wohngesellschaften LEG und Vonovia haben bereits angekündigt, ihre Mietwohnungen (ehemaligen Sozialwohnungen) nach der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld neu einstuft zu wollen

[9] Siehe Wohngeldtabellen 2016 zzgl. 10 %; für Bielefeld gilt die Mietstufe III <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldtabellen/>

[10] Siehe unter vielen: Urteil des BSG vom 16.6.2015, Az. B 4 AS 44/14 R <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BSG&Datum=16.06.2015&Aktenzeichen=B%204%20AS%2044/14%20R>

[11] In Bielefeld werden laut Richtlinien von Jan. 2018 für die kalten Nebenkosten 1,92 € pro m² angesetzt (entsprechend Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes) - je nach Haushaltsgröße und angemessener Wohnfläche ergibt sich der aufgeführte Betrag

[12] Hier ist die Verteilung der Haushalte nicht mit einbezogen: laut Statistik der BA für Dez. 2017 ² bestanden in Bielefeld 44,9 % aller Haushalte im ALGII - Bezug aus nur einer Person, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 20,4 %. Haushalte mit einer Größe von 5 oder mehr Personen machten insgesamt nur 10,7 % aus.