

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Werte der Kosten für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII für die Landeshauptstadt Erfurt 2021

Amt für Soziales



Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Einleitung	3
2	Datenschutz	4
3	Grundlagen	5
4	Konzept	10
4.1	Ermittlung des Nachfragevolumens im preiswerten Marktsegment	10
4.2	Abgrenzung des angemessenen Marktsegmentes auf Basis von Bestands- und Neuvertragsmieten	13
4.2.1	Grundlegende Informationen	13
4.2.2	Bestandsmieten	15
4.2.3	Neuvertragsmieten	17
5	Betriebskosten	19
6	Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete	20
7	Richtwert für angemessene Heizkosten	21
8	Fortschreibung	22
9	Fachbegriffe	23
10	Abkürzungsverzeichnis	24
11	Literaturverzeichnis	25
12	Anlagen	27

1 Einleitung

Die Notwendigkeit, ein Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft für den örtlichen Zuständigkeitsbereich des Trägers dieser Leistungen zu entwickeln, beschreibt Klaus Lauterbach (Vorsitzender Richter am Landessozialgericht Sachsen-Anhalt a. D.) wie folgt:

"Nach mittlerweile ständiger und gefestigter Rechtsprechung des BSG ist die Referenzmiete für den relevanten Vergleichsraum planmäßig vorgehend auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes zu ermitteln. Ziel ist es, dass die Begrenzung der Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß überprüfbar und hinreichend nachvollziehbar ist. Es soll sichergestellt werden, dass die Unterkunfts-kosten realitätsgerecht berechnet werden"

Die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt füllt mit diesem Schlüssigen Konzept den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit aus und beachtet zudem neueste Entwicklungen in der Landeshauptstadt Erfurt.

Die zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung der Sozialgerichtsbarkeit zum Thema wurde berücksichtigt.

Die Landeshauptstadt Erfurt ist als Kommune verpflichtet, Kosten für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen.

Dabei stellt die Unterkunft einen existenznotwendigen Bedarf im Einzelfall dar, der durch existenzsichernde Leistungen gedeckt werden muss.

Die Bedarfsdeckung ist transparent, sach- und realitätsgerecht zu ermitteln.

Mit diesem Konzept entspricht die Stadtverwaltung Erfurt sowohl den verfassungsgerichtlichen Vorgaben als auch der höchst-richterlichen Sozialrechtsprechung.

Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen des Schlüssigen Konzeptes, die statistische Herleitung und Begründung der angemessenen Werte der Kosten für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII, die sich hieraus ergebenden Schlussfolgerungen sowie deren Fortschreibung beschrieben.

2 Datenschutz

Empfänger und auswertende Stelle der Datenlieferungen der Mitwirkenden (vgl. Pkt. 4.2.1) ist die Statistikstelle der Stadtverwaltung Erfurt.

Die Landeshauptstadt Erfurt hat die Möglichkeit genutzt und per Satzung (Satzung über die Kommunalstatistik der Stadt Erfurt vom 20.08.1996) eine abgeschottete Statistikstelle nach § 22 Thüringer Statistikgesetz (ThürStatG) zur Übermittlung von Einzeldaten eingerichtet.

Durch die Abschottung der kommunalen Statistikstelle entsprechend der Daten-

schutzgesetze des Bundes und des Freistaates Thüringen soll eine eindeutige und für jedermann nachvollziehbare Trennung dieser Stelle von der übrigen Verwaltung sichergestellt werden.

Abschottung bedeutet hier organisatorische, personelle und räumliche Trennung der Statistikstelle von anderen Verwaltungsstellen.

Die Geheimhaltung der statistischen Einzelangaben (§ 16 BStatG; § 17 ThürStatG) als spezielle Form des Datenschutzes wird dadurch gewährleistet.

3 Grundlagen

Bedarfe der Kosten für Unterkunft und Heizung (vgl. § 22 SGB II; § 35 SGB XII) werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind, übernommen. Die Ausgestaltung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit, der sich also nur auf die Kosten für und nicht auf die Unterkunft selbst bezieht, obliegt den Kommunen.

Die Bewertung der Angemessenheit in der Landeshauptstadt Erfurt erfolgt getrennt für die Kosten der Unterkunft und für die Heizung zur Gewährleistung einer einheitlichen Verwaltungspraxis.

Das BSG führt in seiner Entscheidung vom 16.05.2012 (B 4 AS 109/11 R) aus, dass zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln sind. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist.

Für die Landeshauptstadt Erfurt existiert ein einfacher Mietspiegel.

In zwei zentralen Entscheidungen hat das BSG (B 14 AS 65/08 R, 20.08.2009 sowie B 4 AS 18/09, 22.09.2009) für Träger ohne qualifizierten Mietspiegel Vorgaben zur Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises gemacht.

Die Landeshauptstadt als Trägerin kann aufgrund ihrer Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten am ehesten einschätzen, welche Vorgehensweise sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten am besten eignet. Solche Ermittlungen können sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen, gegebenenfalls bei "marktpprägender" Stellung auch auf Daten ausschließlich der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhe-

bung nur bestimmte Wohnungen zu Grunde (etwa ausschließlich solche des sogenannten einfachen Standards), muss er aber nachvollziehbar offenlegen, nach welchen Gesichtspunkten er die Entscheidung getroffen hat.

Auf Grundlage der für dieses Konzept gelieferten Daten (vgl. Pkt. 4.2.1) hat sich die Landeshauptstadt Erfurt für die Ermittlungen auf den Gesamtwohnungsbestand gestützt.

Die Daten müssen, wie oben ausgeführt, 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.

Zur Festlegung der **angemessenen Wohnflächen** ist auf die Wohnungsgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Die Angemessenheit richtet sich grundsätzlich nach den Werten, die die Länder aufgrund § 10 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 festgelegt haben.

Für die Landeshauptstadt Erfurt sind mithin die Werte, die der Freistaat Thüringen auf der Grundlage der Thüringer Verwaltungsvorschrift zu § 10 WoFG (Thüringer Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 19.04.2013, ThürStAnz. 26/2013, 985 ff i.d.F.v. 24.09.13, ThürStAnz. 43/2013, S. 1667) erlassen hat, einschlägig.

Dabei ist von folgenden maximalen Wohnflächen auszugehen:

- 1 Person bis zu 45 m²,
- 2 Personen bis zu 60 m²,
- 3 Personen bis zu 75 m²,
- jede weitere Person bis zu 15 m².

Abweichend hiervon werden für die Landeshauptstadt Erfurt aufgrund des überdurchschnittlich hohen Bedarfs für Einzelpersonen-

haushalte und der Anzahl sowie des Durchschnittes (industrielle Bauweise) betreffender Wohnungen auf dem Erfurter Wohnungsmarkt für

1 Person bis zu 48 m²

als Wohnflächenobergrenze festgelegt.

Tabelle 1: Anzahl der vermieteten und leeren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Zahl der Wohnräume

Wohnfläche	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 u. m. Räume
bis unter 25 m ²	273	56	0	0	0
25 bis unter 45 m ²	1.995	9.136	7.526	.	.
45 bis unter 48 m ²	80	773	3.158	.	.
48 bis unter 60 m ²	106	2.722	10.418	8.333	147
60 bis unter 62 m ²	12	400	1.201	5.381	80
62 bis unter 75 m ²	28	955	4.319	9.823	2.126
75 bis unter 90 m ²	19	173	1.805	4.734	3.108
90 bis unter 105 m ²	.	.	409	1.366	1.906
über 105 m ²	.	.	145	609	2.056

Quelle: Endgültige Ergebnisse Zensus 2011

Die Tabelle 1 zeigt den Zusammenhang zwischen Wohnungsfläche und Zahl der Wohnräume für vermietete und leerstehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Demnach gibt es in der Landeshauptstadt Erfurt mehr als 4.000 Wohnungen mit 45 bis 48 Quadratmetern Wohnfläche. Da der Bedarf an Wohnungen für 1-Personenhaushalte besonders hoch ist, wurde die Wohnflächenobergrenze für diese Haushalte auf 48 Quadratmeter festgelegt.

Wohnraumförderrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse des Hilfebedürftigen Bezug nehmen, sind bei der Bestimmung der Wohnflächen als Teil der Ermittlung einer abstrakt angemessenen Referenzmiete im Vergleichsraum nicht zu berücksichtigen (BSG, B 14 AS 13/12 R, vom 22.08.2012).

Der **räumliche Bezirk** als Vergleichsmaßstab - der Vergleichsraum - (BSG, B 4 AS 30/08 R, vom 19.02.2009, "München I") zur Ermittlung des Basiswertes Nettokaltmiete pro Quadratmeter ist das kommunalverfassungsrechtliche Gebiet des Wohnorts des Hilfebedürftigen, also das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt. Er ist Grundlage und Grenze für die Datenerhebung zur Ermittlung der angemessenen Miete (ThürLSG, 08.07.2015, L 4 AS 718/14).

Mit dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt wurde entsprechend den Anforderungen des Bundessozialgerichtes (BSG, B 14 AS 2/10 R, 19.10.2010) ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung festgelegt, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Im Urteil vom 19.02.2009 (B 4 AS 30/08 R) führt das BSG aus, dass das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes nicht bedeutet, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Vielmehr sind vom Hilfeempfänger auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrswegen hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.

Der Personennahverkehr ermöglicht verkehrstechnische Verbindungen im gesamten Stadtgebiet, die Ortsteile sind miteinander vernetzt und stetig erreichbar.

Nach dem Urteil des BSG vom 13.04.2011 (B 14 AS 85/09 R) bildet die Bundeshauptstadt Berlin einen einzigen Vergleichsraum. Für die Landeshauptstadt Erfurt bedeutet das im Vergleich zu Berlin einen relativ kleinen, homogenen Vergleichsraum.

Daher führen Umzüge innerhalb des Stadtgebietes im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht zum Verlust des sozialen Umfeldes.

Die Landeshauptstadt Erfurt umfasst momentan eine Gesamtfläche von 26.988 ha; davon sind 1.360 ha Wohnbaufläche. Mit Stand 31.12.2020 hatte Erfurt 214.174 Einwohner.

Zum 31.12.2019 gab es in Erfurt laut Thüringer Landesamt für Statistik insgesamt 28.714 Wohngebäude (einschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser) mit 113.703 Wohnungen (ohne Heime und Anstalten; Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011).

Tabelle 2: Bestand an Mehrfamilienhäuser (mit drei und mehr Wohnungen; keine Wohnheime)

	31.12.2011	31.12.2016	31.12.2019	Anstieg 2011–2019
Zahl der Mehrfamilienhäuser	9.635	9.707	9.765	1,3 %
Zahl der Wohnungen	88.892	89.781	90.586	1,9 %
Wohnfläche (100 m ²)	55.736	56.591	57.368	2,9 %

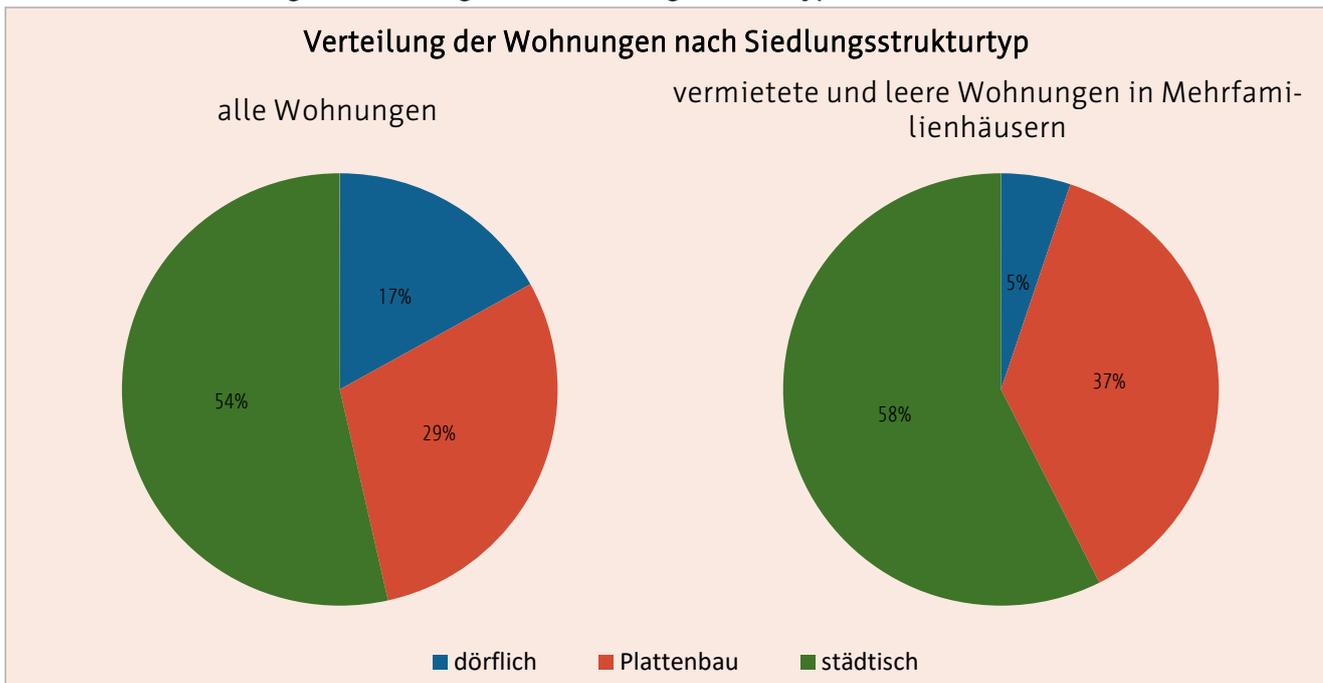
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Aus den Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Statistik zum Bestand an Wohngebäuden auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Tabelle 2) wird deutlich, dass es im Bereich der Mehrfamilienhäuser nur einen marginalen Zuwachs von 1,9 Prozent bei den Wohnungen und 2,9 Prozent bei den Wohnungsflächen gegeben hat.

Der Rückgriff auf die Daten des Zensus 2011 zur Ermittlung des Wohnungsgesamtbestandes erscheint demnach sachgerecht. Der Zensus 2011 hatte das Ziel, eine möglichst genaue Momentaufnahme von Basisdaten der Bevölkerung, zur Erwerbstätigkeit und zur Wohnsituation zum Stichtag 09. Mai 2011 zu liefern (Thür LSG, 08.07.2015, L 4 AS 718/14).

In der nachfolgenden Grafik wurde die Verteilung der vorhandenen Wohnungen (selbstgenutzt, vermietet und leerstehend) in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern und der vermieteten und leeren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Siedlungsstrukturtyp gegenübergestellt. Unabhängig vom Standard und von der Ausstattung sind Mietwohnungen vorrangig im städtischen Siedlungsstrukturtyp und in den Gebieten des industriellen Wohnungsbaues anzutreffen. Demgegenüber dominieren in den dörflichen Gebieten Ein- und Zweifamilienhäuser, die hauptsächlich vom Eigentümer bzw. engen Familienangehörigen bewohnt werden.

Grafik 1: Verteilung der Wohnungen nach Siedlungsstrukturtyp



Quelle: Endgültige Ergebnisse Zensus 2011

Mit der Anzahl der Datenlieferanten sowie der Anzahl der durch sie vermieteten Wohnungen und deren räumlicher Verteilung über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt ist eine sogenannte "Ghettoisierung" ausgeschlossen. Das BSG führt in seinem Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09) aus, dass es nach der Lage der Dinge ausreichend sein kann, die erforderlichen Daten bei den örtlichen Wohnungsgenossenschaften zu erheben, wenn die für die Hilfeempfänger in Betracht kommenden Wohnungen zum größten Teil im Eigentum dieser Genossenschaften stehen. Weiter stellt das Gericht im Urteil vom 19.02.2009 (B 4 AS 30/08) fest, dass einer Ghettoisierung dadurch begegnet wird, dass hinsichtlich der Referenzmieten zwar auf Mieten für "Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt" abgestellt wird, insoweit aber nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher "billige" Stadtteile herausgegriffen werden dürfen, sondern auf die Durchschnittswerte des unteren Mietpreisniveaus im gesamten Stadtgebiet bzw. räumlichen Vergleichsraum abzustellen ist. In diesem Schlüssigen Konzept wurde entsprechend der Rechtsprechung der "Ghettoisierung" entgegengewirkt, indem die Datenerhebung gerade keinen gezielten Einfluss auf die Betrachtungsweise genommen hat und von vornherein Wohnungen in definierten Stadtteilen betrachtet, d.h. andere Stadtgebiete ausgeschlossen hat. Die Forderung, dass zu der schließlich als angemessen ermittelten Miete Wohnungen in

allen Stadtbereichen vorhanden sein sollten, hat das BSG gerade nicht formuliert (SG Altenburg, 05.12.2016, S 36 AS 193/15).

Diese Ansicht bekräftigt das BSG nochmals in seiner Entscheidung vom 17.09.2020 (B 4 AS 22/20 R) in der es ausführt, dass es erst recht für die Schlüssigkeit eines Konzeptes unerheblich ist, ob im Ergebnis Wohnungsangebote aus allen Stadtteilen in die Berechnung des Konzeptes eingeflossen sind. Der etwaige Umstand, dass nicht in allen Stadtteilen Wohnungen des einfachen Standards vorhanden sind bzw. zum Zeitpunkt der Erhebung angeboten werden, stellt die Schlüssigkeit des ermittelten Angemessenheitswertes nicht in Frage.

Eine stärkere Verteilung der angemessenen Wohnungen über das Stadtgebiet wäre mit einer Überschreitung des einfachen Standards verbunden. Eine (deutliche) Überschreitung des vom BSG propagierten einfachen Standards würde sich indes zu Lasten von nicht im Leistungsbezug stehenden Mitbewerbern um Wohnungen einfachen Standards auswirken, und kommt daher bereits vor diesem Hintergrund nicht in Betracht. Vielmehr sind im Rahmen der Prüfung der Schlüssigkeit des Konzeptes die unterschiedlichen regionalen Verhältnisse zu berücksichtigen, wie sie sich in Mitteldeutschland insbesondere aus einem großen Anteil an Wohnungen in sogenannter Plattenbauweise ergeben können. Die Schlüs-

sigkeit eines Konzeptes setzt nicht voraus, dass für jeden kostenunangemessen wohnenden Leistungsempfänger in jedem Stadt-/Ortsteil zu jedem Zeitpunkt eine kostenangemessene Wohnung vorhanden sein muss. Erforderlich - aber auch ausreichend - ist vielmehr, dass unter Berücksichtigung der Unterschiedlichkeit der jeweiligen regionalen Verhältnisse kontinuierlich ein ausreichendes Wohnungsangebot vorhanden ist (Sächsisches LSG, L 7 AS 1001/16 B ER, 19.12.2016).

Eine gewisse Unter- und Überrepräsentation von Wohnraum im Rahmen der Mietobergrenze in einzelnen Bereichen des Vergleichsraums (z. B. in einzelnen Stadtvierteln), die sich im Großen und Ganzen die Waage hält, ist nach der Rechtsprechung noch hinnehmbar und Ausdruck einer normalen städtischen Siedlungsstruktur (LSG Bayern, L 16 AS 127/10, 11.07.2012).

Das BSG (B 4 AS 9/14 R, 18.11.2014) erklärt, dass im Hinblick auf die Berücksichtigung regionaler Umstände keine Einwände gegen die Einbeziehung bestimmter Wohnungstypen bestehen, die schon durch ihre Häufigkeit als prägend für einfache, bescheidene, aber gleichwohl zumutbare Wohnbedürfnisse im Vergleichsraum angesehen werden können. Das Sächsische Landessozialgericht konkretisiert, dass es sich bei in Plattenbauweise errichteten Wohnungen um Wohnungstypen handelt, die im gesamten Freistaat Sachsen weit verbreitet sind und die angesichts des standardisierten günstigen Zuschnittes dieser Wohnungen auch von Nichtleistungsempfängern bewohnt werden und die einfachen und grundlegenden Wohnbedürfnissen genügen (Sächsisches LSG, L 7 AS 637/12, 19.12.2013). Diese Konkretisierung lässt sich auf die Landeshauptstadt Erfurt übertragen.

4 Konzept

Mit dem Urteil B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009 hat das BSG die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept vorgegeben. Außerdem wurde der Begriff „Konzept“ definiert und dann ergänzend festgelegt, was in diesem Sinne „schlüssig“ bedeutet. In der Urteilsbegründung heißt es wie folgt:

„Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.“

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

Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettoisierung). Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen (Differenzierung nach dem Standard der Wohnungen), Brutto- und Nettomiete <Ver-

gleichbarkeit>, Differenzierung nach Wohnungsgröße. Außerdem sind Angaben über den Beobachtungszeitraum, Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel), Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten, Validität der Datenerhebung, Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannenoberwert oder Kappungsgrenze) notwendig.“

Das hier verfolgte Konzept orientiert sich an den von Analyse & Konzepte (a & k, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, 22761 Hamburg) sowie vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU; Rheinstr. 65, 64295 Darmstadt) entwickelten Methoden und gliedert sich in 3 Teile:

- 1) Ermittlung des Nachfragevolumens im preiswerten Marktsegment
- 2) Abgrenzung des angemessenen Marktsegmentes auf Basis von Bestands- und Neuvertragsmieten
- 3) Ermittlung Betriebs- und Heizkosten

4.1 Ermittlung des Nachfragevolumens im preiswerten Marktsegment

Entsprechend den Ausführungen des BSG ist eine Wohnung nur dann als angemessen anzusehen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

Eine Legaldefinition des einfachen Standards wurde bisher noch nicht entwickelt.

Daher erfolgt eine Herleitung dieses Standards über die Miethöhe, da davon ausgegangen werden kann, dass sich dieser im Mietpreis niederschlägt und im lokalen Erfurter Wohnungsmarkt über preisgünstige Wohnungen widerspiegelt. Somit wird angenommen, dass wohnwerterhöhende Merkmale einer Wohnung zu einem vergleichsweise höheren Grundmietpreis führen. Diese Annahme wird grundsätzlich durch die Rechtsprechung nicht in Frage gestellt. Im Kaltmietzins spiegeln sich alle Wohnwertmerkmale als miethöhebestimmende Faktoren. Es entfällt damit die Notwendigkeit, ein willkürlich ausgewähltes

Wohnungsmerkmal als Maßstab für das einfache Segment oder die Referenzgruppe heranzugreifen.

Diese Vorgehensweise hat das Landessozialgericht Rheinland-Pfalz im Urteil (L 3 AS 137/14) vom 29.11.2016 bestätigt.

Nicht nur Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und XII sind Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum. Mit ihnen konkurrieren auch Leistungsempfänger nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Wohnungen des einfachen Standards werden des Weiteren von Haushalten nachgefragt, die über geringes Einkommen verfügen.

Entsprechend der Empfehlung des vormaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Heft 142 "Kosten der Unterkunft und Wohnungsmärkte" (Berlin, 2009) kann die unbekannte Zahl der Nachfrager ermittelt werden, indem von der Gesamtzahl der Haushalte (geordnet nach Personengröße) der Gebietskörperschaft die

Transferleistungs- und Wohngeldempfänger in Abzug gebracht werden, die ermittelte Differenz mit einem Prozentsatz Niedrigeinkommensbezieher multipliziert wird, auf das so ermittelte Produkt die Transferleistungs- und Wohngeldempfänger addiert werden und hernach der prozentuale Anteil an der Zahl der Gesamthaushalte der Gebietskörperschaft ermittelt wird.

Die Landeshauptstadt Erfurt hat sich dafür entschieden, der Empfehlung des vormaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Heft 142 "Kosten der Unterkunft und Wohnungsmärkte" (Berlin, 2009) zu folgen, die entsprechende Formel aber unter Berücksichtigung und Auswertung neuer Literatur und damit verbunden neuer Erkenntnisse umzusetzen.

In der Empfehlung wird dargestellt, dass bundesweit rund 9 % aller Haushalte zur Gruppe der Niedriglohnbezieher ohne Transferleistungsbezug einschließlich Wohngeldempfängern zählen (a. a. O. S. 87) und diese Zahl als Ausgangsbasis der Nachfragerhaushalte zur weiteren Berechnung genutzt werden könne.

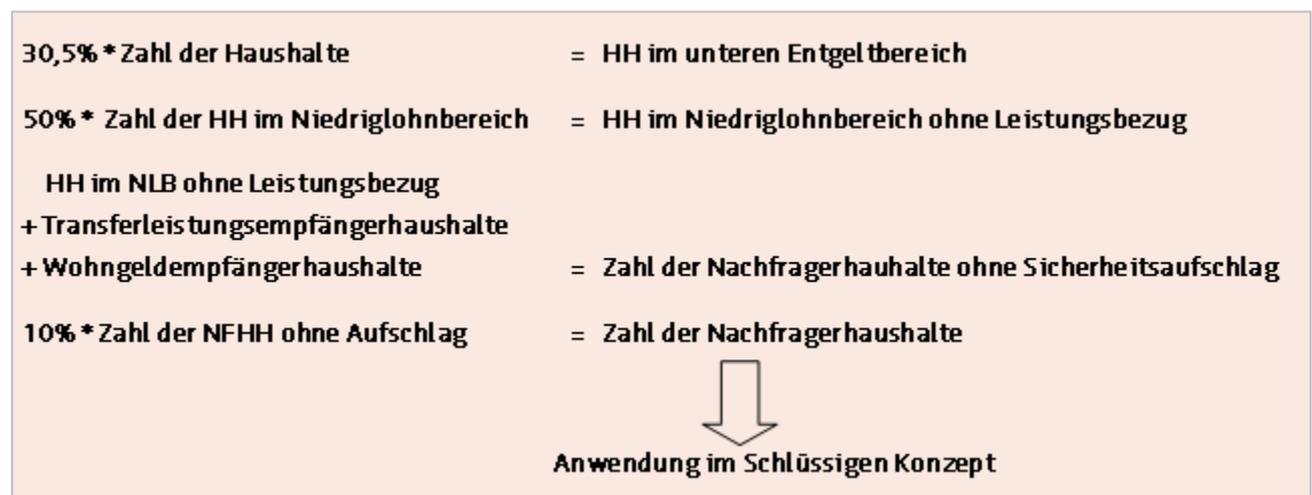
Eine Verwendung der genannten Prozentsätze erscheint aufgrund des Zeitpunktes der Ermittlungen der angegebenen Werte sowie örtlicher Gegebenheiten nicht angezeigt.

Die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt berechnet nunmehr die Nachfragergruppe unter Zuhilfenahme des Anteils der sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten der Kerngruppe am Wohnort im Alter von 15 bis unter 65 Jahren im unteren Entgeltbereich. Dieser Anteil beträgt zum Stichtag 31.12.2020 für Erfurt bezogen auf die gesamte Bundesrepublik Deutschland 30,5 Prozent. Grundlage für diese Aussage ist eine Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit mit Stand Dezember 2020.

Die BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2015 "Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich" (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2015) geht davon aus, dass 50 % der Haushalte im Niedrigeinkommensbereich Transferleistungen beziehen. In der Publikation wird zugleich festgestellt, dass der Transferleistungsbereich nicht größer als der Niedrigeinkommensbereich sei.

Da es sich bei dieser Zahl trotzdem nur um eine Näherung handelt, wird der Anteil der Nachfragerhaushalte (inklusive Transferleistungs- und Wohngeldempfänger) mit einem Sicherheitsaufschlag von 10 % versehen. Die Berechnungsformel ist in Grafik 2 dargestellt.

Grafik 2: Formel zur Berechnung der Nachfragerhaushalte



Aus Daten des Amtes für Soziales wurden die Empfänger von Sozialleistungen zum Stich-

tag 31.12.2020 nach Haushaltsgrößen ermittelt.

Tabelle 3: Zahl der Empfänger von Sozialleistungen zum 31.12.2020 in der Landeshauptstadt Erfurt

	1-Personen- haushalt	2-Personen- haushalt	3-Personen- haushalt	4 und mehr Personen- haushalt	alle Haushalte
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)	4.981	1.640	1.038	1.267	8.926
Wohngeldempfänger (ohne Heimbewohner)	1.383	392	206	456	2.437
Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)	445	80	8	3	536
Grundsicherung (SGB XII)	1.872	228	4	5	2.109
Summe	8.681	2.340	1.256	1.731	14.008

Quelle: Amt für Soziales, Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Referat 26 Wohnungsbau, Wohnungsbauförderung
Stand: 31.12.2020

Diese Empfänger von Sozialleistungen wiederum wurden ins Verhältnis gesetzt zur Zahl der Haushalte in den einzelnen Größengruppenklassen. Die Zahl der Haushalte

wurde anhand des Modells der Haushaltegenerierung auf Basis der im Melderegister gemeldeten Bürger zum 31.12.2020 ermittelt.

Tabelle 4: Berechnung des Anteils der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum zum 31.12.2020 in der Landeshauptstadt Erfurt

	1-Personen- haushalt	2-Personen- haushalt	3-Personen- haushalt	4 und mehr Personen- haushalt	alle Haushalte
Haushalte nach HHGen*	56.229	34.968	12.761	10.320	114.278
30,5 % untere Entgeltgruppe	17.150	10.665	3.892	3.148	34.855
darunter 50% ohne Transferleistungen	8.575	5.333	1.946	1.574	17.428
Empfänger von Sozialleistungen	8.681	2.340	1.256	1.731	14.008
Nachfrager insgesamt	17.256	7.673	3.202	3.305	31.436
Anteil der Nachfrager	30,7	21,9	25,1	32,0	27,5
mit Sicherheitsaufschlag von 10 %	33,8	24,1	27,6	35,2	30,3

*Hauptwohnsitzer, ohne Heime und Anstalten
Quelle: Melderegister, Haushaltegenerierung
Stand: 31.12.2020

4.2 Abgrenzung des angemessenen Marktsegmentes auf Basis von Bestands- und Neuvertragsmieten

4.2.1 Grundlegende Informationen

Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten Wohnungen (BSG-Urteil vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R).

Deshalb wurde unter Zugrundelegung einer durch die Stadtverwaltung Erfurt entwickelten Matrix eine Datenerhebung zu vermieteten Wohnungen durchgeführt.

Beteiligt an der Datenlieferung waren die im Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) organisierten Erfurter Wohnungsunternehmen KoWo mbH, Wohnungsbaugenossenschaft "Einheit", Wohnungsbaugenossenschaft "Erfurt", Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Erfurter Spar- und Bauverein eG sowie Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Erfurt-Süd eG Erfurter Wohnungsbaugenossenschaft 'Reichsbahn' e.G. Mitglieder des Vermieterbundes Erfurt der Haus- und Grundstückseigentümer e.V. und weitere private Vermieter, darunter die TAG AG. 3x1 Immobilien immokontur GmbH & Co. KG

Weiterhin wurde auf Daten des Amtes für Soziales sowie des Jobcenters g. E. zurückgegriffen.

Die Matrix beinhaltete folgende Einzelfaktoren:

- Adresse
- Gebäudetyp
- Wohnfläche der einzelnen Wohnungen (WE)
- Raumzahl (nur Wohnräume)
- Grundmiete (EURO/Monat)
- Betriebskosten kalt absolut/Monat inkl. Kaltwasser (Vorauszahlungshöhe zum 01.01.2021)
- Heizkosten inkl. Warmwasser absolut/Monat (Vorauszahlungshöhe zum 01.01.2021)
- Vertragsbeginn/letzte Mietänderung

- Leerstand bzw. Ende des letzten Mietverhältnisses seit (nur Einzelwohnungen, kein struktureller Leerstand wegen Vorbereitung des Abrisses o.ä.)
- Sanierungsstand entsprechend Mietpiegel.

Allgemein erfolgte eine Mitteilung, ob nach erfolgter Umlageabrechnung eine generelle Anpassung der jeweiligen Vorauszahlungen in Abhängigkeit von welchen Faktoren (Nachzahlungshöhe, bekannte Preissteigerungen, usw.) erfolgt.

Insgesamt wurden von den Unternehmen Daten zu 33.656 Wohnungen geliefert. Nicht zu berücksichtigen ist nach der Rechtsprechung des BSG (22.09.2009, B 4 AS 18/09 R) Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann. 292 Wohnungen mit einem öffentlich-rechtlichen Mietverhältnis wurden nicht einbezogen. Außerdem 201 Datensätze, bei denen keine Grundmiete angegeben war. Für die weiteren Berechnungen standen damit 33.343 Datensätze zur Verfügung. 23 Datensätze wurden wegen fehlender Flächen- bzw. Mietangaben sofort ausgeschlossen.

Es wurden 67 Datensätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m² vernachlässigt (BSG vom 18.11.2014; B 4 AS 9/14 R). Zwar ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Wohnkosten-Progression kleinere Wohnungen höhere Quadratmeterpreise aufweisen als größere Wohnungen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es durch die Festlegung der Mindestgröße nicht zu einer Verfälschung der Datengrundlage und damit des Ergebnisses der Erhebung kommt. Vielmehr würde andernfalls die Gefahr bestehen, dass die Ergebnisse nach der Produkttheorie nach oben verzerrt werden, wenn die hohen Quadratmeterpreise für sehr kleine Wohnungen mit der maximalen Wohnfläche multipliziert würden (ThürLSG, 08.07.2015, L 4 AS 718/14, analog Landessozialgericht Rheinland-Pfalz, L 3 AS 137/14, 29.11.2016).

Damit ist die Datenerhebung valide. Konkret bedeutet dies im Rahmen der Prüfung der Schlüssigkeit der Ermittlung der angemess-

senen Kosten für Unterkunft, dass ein breites Spektrum der Mietwohnungen in die Datenerhebung Eingang gefunden haben muss, wobei Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten

gibt, ..., unberücksichtigt bleiben muss (Piepenstock in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 4. Aufl. 2015, § 22 Rn. 99) vgl. ThürLSG, 08.07.2015, L 4 AS 718/14.

Tabelle 5: Vertragsbeginn der von den Vermietern übermittelten Mietverträge

Vertragsabschluss	bis 31.12.2016	ab 01.01.2017 bis 30.06.2020	ab 01.07.2020 bis 01.01.2021	ab 02.01.2021	Leerstand/ ohne Angaben
Anzahl der Datensätze	14.160	15.274	3.321	16	505

Quelle: von den Vermietern übermittelte Daten

Die Vertragslaufzeiten der nicht ausgeschlossenen Wohnungsmietverträge sind der Tabelle 5 zu entnehmen. Mietverträge mit einer Gültigkeit nach dem 01.01.2021 wurden nicht berücksichtigt (16 Datensätze). Bei 505 Datensätzen war kein Vertragsbeginn angegeben bzw. diese Wohnungen waren zum 01.01.2021 nicht vermietet. Diese Datensätze wurden ebenfalls nicht in die Berechnung integriert.

Damit standen insgesamt 32.755 auswertbare Datensätze zur Verfügung.

Das sind einerseits 18.595 Datensätze von zwischen 01.01.2016 und 01.01.2021 geschlossenen Mietverträgen, d.h. die in dem für den Mietspiegel relevanten Zeitraum von vier Jahren abgeschlossen wurden, und andererseits 14.160 vorher abgeschlossene Verträge. Um die Fallzahl zu erhöhen, wurden auch diese älteren Verträge in die Berechnung einbezogen.

Zur Berechnung der Bestandsmieten wurden 29.434 Datensätze (14.160 plus 15.274 Datensätze) herangezogen, deren Vertragsbeginn vor dem 01.07.2020 lag.

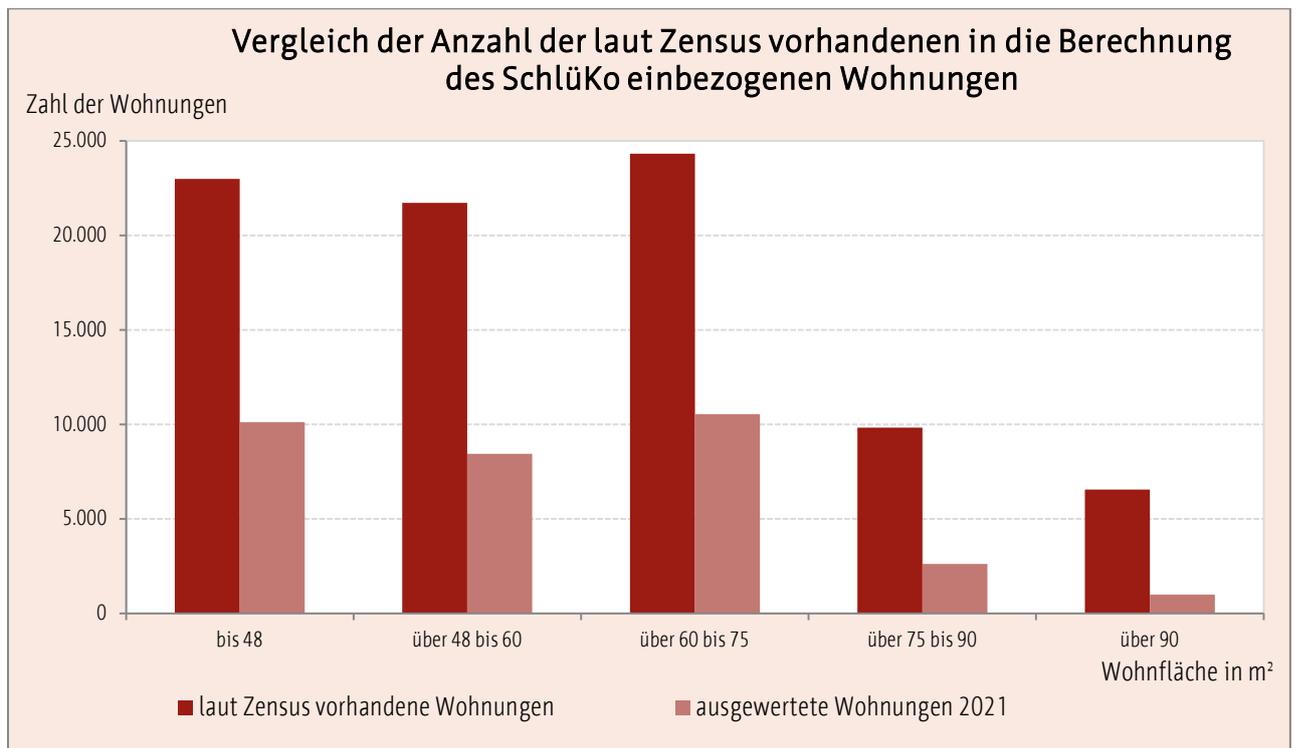
Zur Berechnung der Neuvertragsabschlüsse wurden ausschließlich die 3.321 Datensätze berücksichtigt, deren Mietverträge zwischen dem 01.07.2020 und dem 01.01.2021 abgeschlossen wurden.

Für die nachfolgenden Betrachtungen wurden demnach Datensätze mit folgenden Bedingungen berücksichtigt:

- Wohnfläche 25 m² und größer
- Vertragsabschluss bis einschließlich 01.01.2021

Die nachfolgende Grafik zeigt im Vergleich die Zahl der Erfurter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vermietete oder leere Wohnungen mit einer Wohnfläche 25 m² und größer) laut Zensus 2011 zu den 32.755 in die Berechnung einbezogenen Datensätze der Wohnungsunternehmen. Auch hier muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass keine aktuelleren den endgültigen Ergebnissen des Zensus 2011 vergleichbaren Daten zur Verfügung stehen. In den letzten Jahren gab es aber in Erfurt auch keinen wirklich relevanten Mietwohnungsbau.

Grafik 3: Vergleich der Zahl der Wohnungen laut Zensus mit den in die Berechnung einbezogenen Wohnungen der Wohnungsunternehmen



Quelle: Endgültige Ergebnisse des Zensus 2011
von den Vermietern übermittelte Daten für SchlüKo 2021

4.2.2 Bestandsmieten

Tabelle 6: Anzahl der insgesamt in die Berechnungen einbezogenen Wohnungen nach Wohnungsgröße

Wohnfläche	bis 48 m²	über 48 bis 60 m²	über 60 bis 75 m²	über 75 m²	insgesamt
Anzahl Bestandsverträge	8.910	7.568	.9608	3.348	29.434

Quelle: von den Vermietern übermittelte Daten

Die Heranziehung von Bestandsmieten dient vor dem Hintergrund deren tendenziell niedrigeren Höhe nicht zuletzt der Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen und bildet den (aktuellen) örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht ab, in dem das Mietpreisniveau des maßgeblichen Teilwohnungsmarktes nicht allein durch Neuvertragsmieten bestimmt wird. Es handelt sich insoweit nicht um Daten geringerer Qualität, um auf die Verhältnisse des aktuellen Wohnungsmarkts zu schließen, sondern um aktuell im Erhebungszeitraum fällige Mieten (BSG, B 14 AS 34/19 R vom 03.09.2020).

Mit der nach den oben genannten Kriterien bereinigten Datenlieferung sowie unter Abzug der Wohnungen mit Neuvertragsmieten

(siehe Punkt 4.2.2) stehen 29.434 Datensätze von Bestandsmieten zur Verfügung. Bei einem Wohnungsbestand von 85.448 leeren und vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Landeshauptstadt Erfurt (Endgültiges Ergebnis Zensus 2011) sind die Vorgaben des BSG, 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes auszuwerten (B 14/7b AS 44/06, 18.06.2008), mit 34,4 Prozent deutlich erfüllt.

Das Verhältnis zwischen der Gesamtzahl der Nachfragenden nach preiswertem Wohnraum und der Anzahl der für diese zur Verfügung stehenden Wohnungen bildet die Abgrenzung des angemessenen Marktsegmentes. Für jede Wohnungsgrößenklasse wurde eine Extremwertkappung vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwer-

te, die sich signifikant von anderen Werten des Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertung einbezogen werden sollen (Ausreißer). Als Grenzwert für diese Ausreißer wurde das 2,5- bzw. 97,5 %-Perzentil festgelegt, d.h. jeweils 2,5 Prozent der untersten und obersten Mietwerte der entsprechenden Wohnungsgrößenklasse wurden nicht in die Berechnungen einbezogen. Mit den übrigen Werten erfolgt die Ermittlung des Grenzwertes für die Angemessenheit.

Die nach den festgelegten Wohnflächenobergrenzen (siehe Punkt 3) klassifizierten

Wohnungen werden innerhalb ihrer Gruppe aufsteigend nach der Grundmiete (€ je m²) sortiert und der Anzahl der Nachfragerhaushalte bis zum hinreichenden Deckungsgrad des Bedarfs (z. B. bei Wohnungen bis 48 m² sind es 33,8 % von 8.910 Datensätzen) gegenübergestellt. An dieser Stelle wird der angemessene Mietwert festgestellt (für das Beispiel 25 bis 48 m² beträgt der angemessene Wert 5,30 €). Damit ist eine genügende Versorgung gesichert. Der Anteil der Nachfragerhaushalte ergibt sich aus den Berechnungen im Punkt 4.1 (siehe Tabelle 4).

Tabelle 7: Statistische Angaben zu den in die Berechnungen einbezogenen Wohnungen und Grenzwert der vorläufig angemessenen Grundmiete nach Wohnungsgröße

Wohnfläche	Anzahl ¹⁾	Zahl der Ausreißer ²⁾	Minimaler Wert ³⁾	Maximaler Wert ³⁾	Anteil Nachfrager ⁴⁾	Grenzwert der Angemessenheit
25 bis 48 m ²	8.910	223	4,49 €	7,34 €	33,8 %	5,30 €
über 48 bis 60 m ²	7.568	189	4,36 €	6,96 €	24,1 %	5,00 €
über 60 bis 75 m ²	9.608	240	4,20 €	6,65 €	27,6 %	4,90 €
über 75 m ²	3.348	84	4,00 €	7,32 €	35,2 %	4,85 €

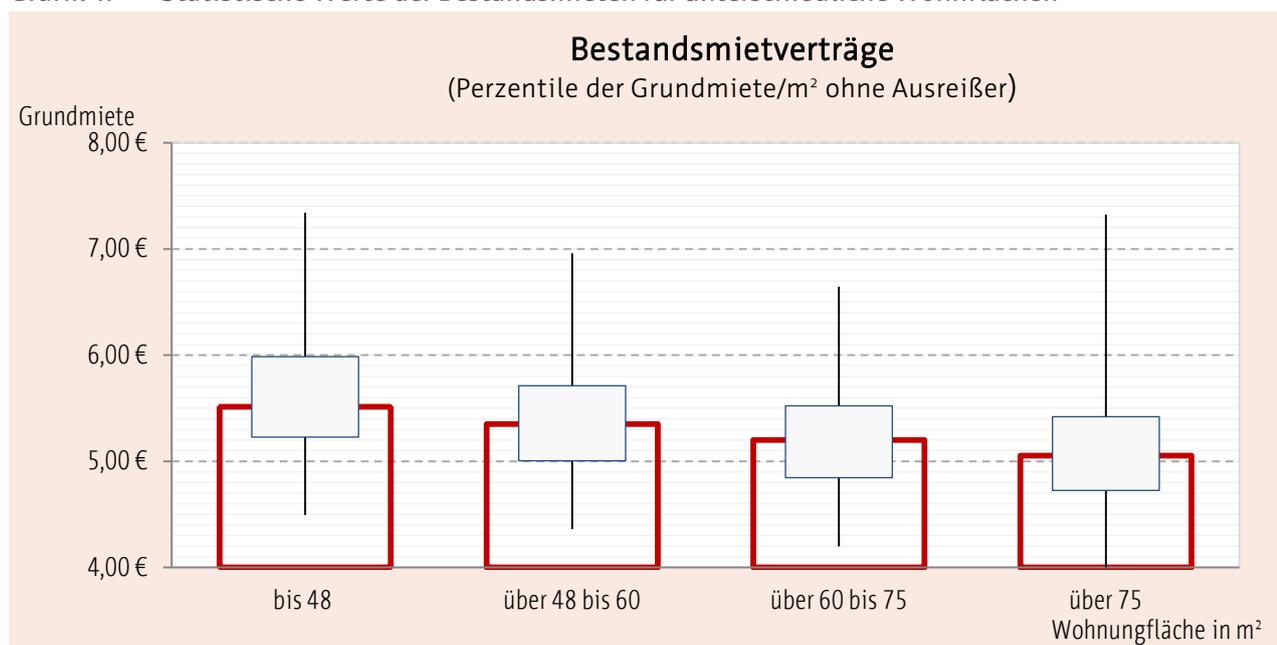
1) vor dem 01.07.2020 abgeschlossene Mietverträge

2) Anzahl der Datensätze, die jeweils als untere und obere Extremwerte abgeschnitten wurden

3) minimale bzw. maximale Werte der Grundmiete je Quadratmeter innerhalb des 95%-Bereiches

4) Anteil der Nachfrager (incl. Aufschlag von 10 Prozent)

Grafik 4: Statistische Werte der Bestandsmieten für unterschiedliche Wohnflächen



Quelle: von den Vermietern übermittelte Daten

In der Grafik 4 sind die ermittelten Werte zusammengefasst dargestellt.

Der senkrechte Strich stellt die Spannweite der in die Auswertung einbezogenen Mieten dar (z. B. für Wohnungen bis 48 m²

von 4,49 bis 7,34 €/m²). Der Kasten mit der dünnen Umrandung dokumentiert die Mietspanne für die Hälfte aller ausgewerteten Wohnungen, z. B. Wohnungen bis 48 m² von 5,23 bis 5,99 €/m². Die dicke rote Linie oben

stellt den Median der Mieten dar, d.h. genau der Mietwert, der der Hälfte der in die Berechnung aufgenommenen Mieten entspricht. Für Wohnungen bis 48 m² liegt er bei 5,51 €/m².

4.2.3 Neuvertragsmieten

Mit der Auswertung der Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.07.2020 bis einschließlich 01.01.2021 soll überprüft werden, ob die aus den Bestandsmieten ermittelten angemessenen Werte der Nettokaltmieten ausreichend sind, um auf dem Erfurter Woh-

nungsmarkt verfügbaren Wohnraum auch tatsächlich anmieten zu können.

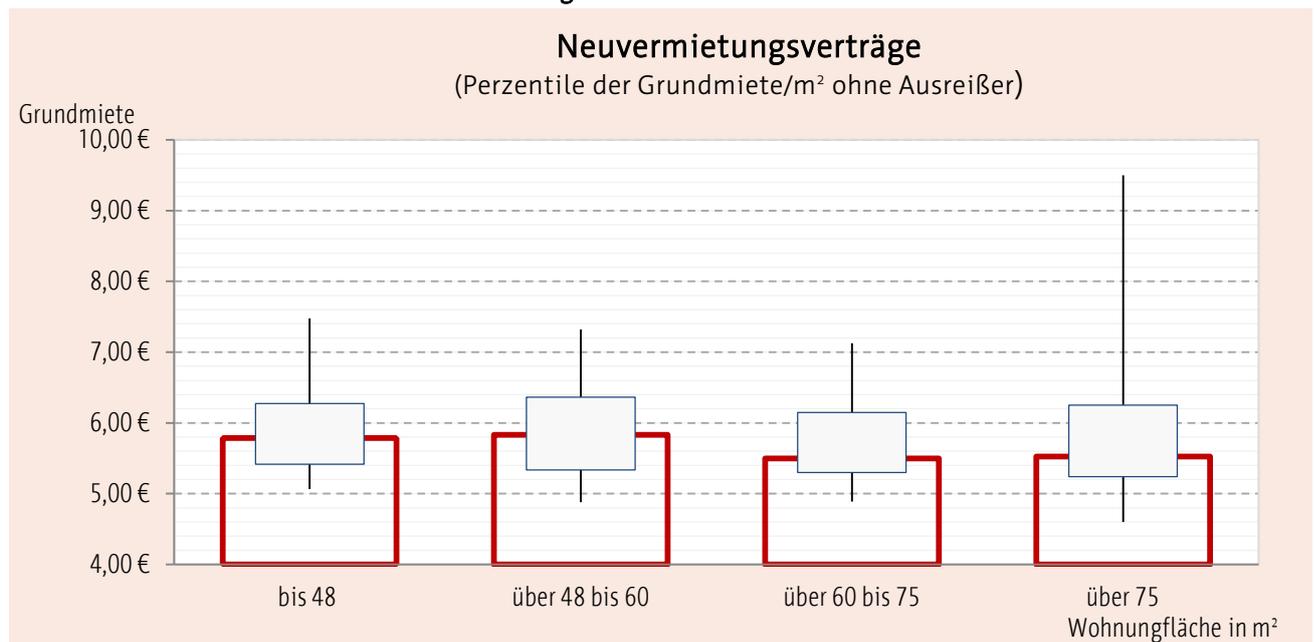
Dazu wurden die gelieferten Datensätze der unter Punkt 4.2.1 benannten Wohnungsunternehmen ausgewertet. Unter den genannten Bedingungen (Punkt 4.2.1) verbleiben 3.321 Datensätze für die Auswertung.

Tabelle 8: Zahl der in sechs Monaten abgeschlossenen Neuverträge

Wohnfläche	bis 48 m ²	über 48 bis 60 m ²	über 60 bis 75 m ²	über 75 m ²	insgesamt
Anzahl Neuverträge	1.213	890	942	276	3.321

Quelle: von den Vermietern übermittelte Daten

Grafik 5: Statistische Werte der Neuvertragsmieten für unterschiedliche Wohnflächen



Quelle: von den Vermietern übermittelte Daten

Die Grafik 5 kann entsprechend der Grafik 4 interpretiert werden. Der Rückgriff auf Neuvertragsmieten erlaubt sich, da diese im Gegensatz zu Angebotsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.

"Neuvertragsmieten werden zeitpunktbezogen erhoben. Es handelt sich hierbei um Bestandsmieten, jedoch nur solche, die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden. (...) Neuvertragsmieten bilden die tatsächlich gezahlte Miete ab und geben damit

Auskunft über das aktuelle Mietniveau am Wohnungsmarkt." (Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. (DV) "Empfehlungen des Deutschen Vereines zur Herleitung existenzsichernder Leistungen zur Deckung der Unterkunftsbedarfe im SGB II und XII" (Berlin, September 2017)).

Die Neuvertragsmieten stellen eine Teilmenge aller Bestandsmieten dar und weisen im Segment der einfachen Wohnungen nur einen geringen Unterscheid zu den Angebotsmieten auf (LSG NS-B, Urteil vom 16.12.2015, L 15 AS 159/14).

Auch das ThürLSG hat in seinem Urteil vom 08.07.2015 (L 4 AS 718/14) nicht beanstandet, dass zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete auf den Datenbestand der Bestandsmieten zurückgegriffen und die Angebotsmieten bei der Bestimmung dieser Werte außen vor gelassen werden können.

Das entsprechende höchstrichterliche Urteil (BSG, B 14 AS 65/09, 19.10.2010), auf das sich das ThürLSG bezieht, führt aus, dass die hinter einem Mietspiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenzen zu bestimmen. Damit ist die Konsequenz verknüpft, dass dann keine Angebotsmieten in die Datenerhebung einfließen müssen.

Auch geht das BSG (B 14 AS 33/08 R, 02.07.2009) davon aus, dass Angebote (Anzeigen aus Internetportalen, Anzeigenblätter, Angebote örtlicher Wohnungsunternehmen), die keine Angaben zu Wohnwertmerkmalen beinhalten, unbrauchbar sind (Hohm, GK zu § 22 SGB II, Rz. 124).

Der "Wohnungsmarktbericht Thüringen" (ehem. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Erfurt, 2012) stellt fest, dass viele Wohnungen von größeren Wohnungsunternehmen nicht öffentlich inseriert werden.

Dieser Auffassung folgt der 2. Thüringer Wohnungsmarktbericht (2019), der fest-

stellt, dass preisgünstige Wohnungen von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in eher hochpreisigen Regionen teilweise kaum offiziell inseriert werden müssen.

Für Satzungen sieht der Gesetzgeber nach § 22 c Abs. 1 S.3 SGB II ebenfalls vor, dass Neuvertrags- neben Bestandsmieten in die Auswertung einfließen müssen.

Erst wenn keine ausreichende Datengrundlage vorhanden wäre, wird durch den Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. (DV) empfohlen, die Angebotsmieten als Näherung für Neuvertragsmieten einzubeziehen.

Legt man die in § 558 Abs. 2 BGB vorgeschriebene Frist zu Grunde, werden abgeschlossene Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag zur Mietspiegelerstellung ausgewertet.

Die Stadtverwaltung Erfurt hat sich zu Gunsten der Leistungsempfänger gegen den oben erwähnten Zeitraum entschieden, da aufgrund der Aktualität der betrachteten Neuvertragsmieten die dämpfende Wirkung der Vier-Jahres-Frist auf die angemessene Mietpreisgrenze ausgeschlossen wird.

Nach Auswertung der Daten ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 9: Berechnung der Angemessenheitsgrenze für Neuvertragsmieten

Wohnfläche	Anzahl ¹⁾	Zahl der Ausreißer ²⁾	Minimaler Wert ³⁾	Maximaler Wert ³⁾	Anteil Nachfrager ⁴⁾	Grenzwert der Angemessenheit
25 bis 48 m ²	1.213	30	5,07 €	7,48 €	33,8 %	5,63 €
über 48 bis 60 m ²	890	22	4,88 €	7,32 €	24,1 %	5,34 €
über 60 bis 75 m ²	942	24	4,89 €	7,13 €	27,6 %	5,34 €
über 75 m ²	276	7	4,60 €	9,50 €	35,2 %	5,30 €

1) zwischen 01.07.2020 und 01.01.2021 abgeschlossene Mietverträge

2) Anzahl der Datensätze, die jeweils als untere und obere Extremwerte abgeschnitten wurden

3) minimale bzw. maximale Werte der Grundmiete je Quadratmeter innerhalb des 95%-Bereiches

4) Anteil der Nachfrager (incl. Aufschlag von 10 Prozent)

Die Grenzwerte der Angemessenheit überschreiten in allen Wohnungsgrößenklassen die unter Punkt 4.2.2 ermittelten Angemessenheitsgrenzen der Bestandsmieten.

Das hat zur Folge, dass die weitere Ermittlung der Angemessenheit mit den ermittelten Werten der angemessenen Neuvertragsmieten vorgenommen wird.

Tabelle 10: Endgültige Angemessenheit

Personen in BG	Wohnungsgröße	Angemessenheit Nettokaltmieten/m ²	Maximal angemessene Nettokaltmiete
1	25 bis 48 m ²	5,63 €/m ²	270,24 €
2	über 48 bis 60 m ²	5,34 €/m ²	320,40 €
3	über 60 bis 75 m ²	5,34 €/m ²	400,50 €
4	über 75 bis 90 m ²	5,30 €/m ²	477,00 €

5 Betriebskosten

Entsprechend des Urteils des BSG vom 19.10.2010 (B 14 AS 50/10 R) "...erscheint es zulässig, zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden **Durchschnittswerte**. Eine weitergehende Gewichtung scheint dagegen nicht notwendig, da nicht erkennbar ist, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten."

Das BSG führt in seiner Entscheidung vom 17.09.2020 (B 4 AS 22/20 R) aus, dass zur Vermeidung von Zirkelschlüssen die Zugrundelegung von Durchschnittswerten oder des Medians eine Datenerhebung auf dem gesamten Wohnungsmarkt voraussetzt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Die Ermittlung der angemessenen Betriebskosten erfolgt über die aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen, da diese gegenüber den tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen den Vorteil der Aktualität besitzen. Betriebskostenabrechnungen beziehen sich stets auf einen abgelaufenen Zeitraum. Zwischenzeitliche Preissteigerungen bzw. Gebührenerhöhungen werden nicht berücksichtigt; durch den Vermieter bei Kenntnis

aber in die festgelegten Vorauszahlungen vorab einberechnet.

Für die Ermittlung der angemessenen Betriebskosten wurden wiederum die von den Wohnungsunternehmen gelieferten Daten herangezogen. Bei der nachfolgenden Berechnung wurden die Betriebskosten aller bis einschließlich 01.01.2021 abgeschlossenen Mietverträge ausgewertet. Allerdings konnten 357 Datensätze wegen nicht oder fehlerhaft angegebener Betriebskosten bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden. Damit standen insgesamt 32.398 Datensätze zur Verfügung. Wie bei den Betrachtungen zur Nettokaltmiete sollen auch hier die Extremwerte nicht berücksichtigt werden. Deshalb wurden jeweils nur die Werte innerhalb der 2,5- und 97,5%-Perzentile in die Auswertung einbezogen. Die Zahl der Ausreißer in Tabelle 11 gibt an, wie viele Datensätze jeweils im unteren und oberen Bereich als Extremwerte gestrichen wurden. Von den verbleibenden Werten wurde dann der arithmetische Mittelwert errechnet.

Damit ergeben sich nachfolgende angemessene Werte für kalte Betriebskosten entsprechend der Betriebskostenverordnung (BetrKV vom 25.11.2003, BGBl I 2346):

Tabelle 11: Statistische Angaben zu kalten Betriebskosten je Quadratmeter

Wohnfläche	Anzahl ¹⁾	Zahl der Ausreißer ²⁾	Minimaler Wert ³⁾	Maximaler Wert ³⁾	Mittelwert ⁴⁾
25 bis 48 m ²	10.017	250	0,96 €	2,43 €	1,54 €
über 48 bis 60 m ²	8.387	210	0,90 €	2,03 €	1,43 €
über 60 bis 75 m ²	10.465	262	0,92 €	2,16 €	1,40 €
über 75 m ²	3.529	88	0,85 €	2,09 €	1,39 €
Gesamtwerte ⁵⁾	32.398	810	0,91 €	2,23 €	1,45 €

1) bis einschließlich 01.01.2021 abgeschlossene Mietverträge, die in die Berechnung einbezogen wurden

2) Anzahl der Datensätze, die jeweils als untere und obere Extremwerte abgeschnitten wurden

3) minimale bzw. maximale Werte der Betriebskosten je Quadratmeter innerhalb des 95%-Bereiches

4) Mittelwert der Betriebskosten je Quadratmeter innerhalb des 95%-Bereiches

5) Berechnung über alle berücksichtigten kalten Betriebskosten

6 Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete

Die angemessenen Aufwendungen der Kosten für die Unterkunft sind nach der Produkttheorie festzulegen. Leistungsberechtigte können nach der Produkttheorie wählen, ob sie zugunsten eines höheren Woh-

nungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (Gesamtmiete) angemessen ist (BSG; B 7 b AS 10/06 R vom 07.11.2006).

$$\text{Produkt} = \text{angemessene Wohnfläche} * (\text{Nettokaltmiete}/\text{m}^2 + \text{kalte Betriebskosten}/\text{m}^2)$$

Zur Berechnung der maximal je Bedarfsgemeinschaft zulässigen Bruttokaltmiete wurde zunächst für jede Haushaltsgröße bzw. jeden zugehörigen Wohnflächenbereich zur endgültigen angemessenen Nettokaltmiete der Mittelwert der angemessenen kalten Betriebskosten addiert und daraus anschlie-

ßend das Produkt mit der Wohnfläche gebildet. Entsprechend der ermittelten Werte (Pkt. 4.2.3 und 5) ergeben sich für die Landeshauptstadt Erfurt folgende Richtwerte der angemessenen Bruttokaltmiete entsprechend der Größen der Bedarfsgemeinschaften:

Tabelle 12: Angemessene Bruttokaltmiete/Monat

Personen in BG	Angemessene Grundmiete	Angemessene Betriebskosten	Maximale Bruttokaltmiete
1	5,63 €/m ²	1,54 €/m ²	344,16 €
2	5,34 €/m ²	1,43 €/m ²	406,20 €
3	5,34 €/m ²	1,40 €/m ²	505,50 €
4	5,30 €/m ²	1,39 €/m ²	602,10 €

7 Richtwert für angemessene Heizkosten

Der Grenzwert der angemessenen Heizkosten ist nach dem BSG für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung über einen Kommunalen Heizspiegel herzuleiten. Soweit dieser für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlt, ist der "Bundesweite Heizspiegel" heranzuziehen (BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R).

Die Landeshauptstadt Erfurt leitet den Richtwert für angemessene Heizkosten über einen Kommunalen Heizspiegel her.

Die Werte des lokalen Erfurter Heizspiegels wurden über den Energieträger, die Wohnfläche des Gebäudes sowie die Art der Warmwasseraufbereitung ermittelt. "Sodann wird aus der Tabelle für die Heizkosten der Wert für zu hohe Heizkosten pro Quadratmeter und Jahr für den jeweiligen Ener-

gieträger und die jeweilige Wohnfläche abgelesen. Der sich ergebende Wert ist auf den Monat umzurechnen und mit der angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren" (Rz 158 ff zu § 22 in Hohm – Gemeinschaftskommentar zum Zweiten Buch Sozialgesetzbuch). Entsprechend der Urteile des BSG (B 14 AS 60/12 R vom 12.06.2013 sowie B 14 AS 36/08 R vom 02.07.2009) indizieren die Werte des bundesweiten oder kommunalen Heizspiegels die Unangemessenheit der Heizkosten im konkreten Fall, wenn das markierte Quantil (90 %) überschritten wird.

Die Auswertung erfolgte über 10.295 tatsächliche Heizkostenabrechnungen (Energieträger: Fernwärme, Gas) des Jahres 2019.

Entsprechend der Gebäudegrößen ergeben sich folgende Richtwerte der Angemessenheit:

Tabelle 13: Darstellung der angemessenen Heizkosten

Gebäude: Plattenbau, Fernwärme, Warmwasserbereitstellung inklusiv

Wohnfläche im Gebäude	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr	
		erhöht
<500 m ²		< 146
500 bis <1.000 m ²		< 124
1.000 und mehr m ²		< 134

Wohnfläche im Gebäude	Verbrauch in € je m ² und Jahr	
		erhöht
<500 m ²		< 15,98
500 bis <1.000 m ²		< 13,91
1.000 und mehr m ²		< 17,32

Gebäude: sonstige, Gas, Warmwasserbereitstellung inklusiv

Wohnfläche im Gebäude	Verbrauch in kWh je m ² und Jahr	
		erhöht
< 500 m ²		< 144

Wohnfläche im Gebäude	Kosten in € je m ² und Jahr	
		erhöht
< 500 m ²		< 14,22

(zur Vereinfachung wird nur der rechte Wert der Spalte "erhöht") dargestellt)

8 Fortschreibung

Aufgrund der Dynamik der Wohnungsmärkte, der sich ändernden Zahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften und der mit ihnen konkurrierenden Nachfragerhaushalte müssen die Angemessenheitsgrenzen einer ständigen Kontrolle unterzogen werden.

Entsprechend den Hinweisen des vormaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur "Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen" (Berlin, Januar 2013) wird die Landeshauptstadt Erfurt die Angemessenheitsgrenzen der Kosten für Unterkunft alle zwei Jahre über eine Indexanpassung und alle vier Jahre über eine Neuerhebung aktualisieren.

Die Kosten für Heizung werden aufgrund der erhöhten Dynamik des Marktes jedes Jahr überprüft und bei Bedarf über eine Indexfortschreibung und im vierten Jahr ebenfalls über eine Neuerhebung der Werte angepasst.

Sollten sich zwischenzeitlich die Zahl und/oder Struktur der Bedarfsgemeinschaften und der weiteren Nachfragerhaushalte spürbar verändern, ist das angemessene Marktsegment neu zu bestimmen.

9 Fachbegriffe

Der **arithmetische Mittelwert** ist der Wert, der sich aus der Summe aller Werte dividiert durch die Anzahl der Werte ergibt.

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. (§ 1 Abs. 1 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Die **Bruttokaltmiete** definiert die Miete einschließlich sämtlicher Betriebskosten. Ausgenommen davon sind nur die Heiz- und Warmwasserkosten.

Bruttowarmmiete ergibt sich aus Bruttokaltmiete plus Heizkosten.

Heizkosten sind die Kosten

- des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
- der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) (§ 1 Abs. 1 Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)

Der **Median** oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Er teilt die Fälle in der Hälfte, wenn sie der Größe nach sortiert sind.

Nettokaltmiete im Mietrecht ist eine vertragliche Vereinbarung, wonach das eigentliche Entgelt für die Gebrauchsüberlassung gesondert ausgewiesen und von den Betriebskosten, die als Pauschale oder Vorauszahlung erhoben werden, getrennt wird.

Das **Perzentil** P ($1 \leq P \leq 99$) einer Verteilungsfunktion ist der Wert, für den $P\%$ aller anderen Werte gleich sind oder darunter fallen und $(100-P)\%$ aller Werte gleich sind oder darüber fallen.

Die **Validität** gibt die Eignung eines Messverfahrens oder einer Frage bezüglich ihrer Zielsetzung an. Eine Messung ist valide, wenn die erhobenen Werte geeignete Kennzahlen für die zu untersuchende Fragestellung liefern.

10 Abkürzungsverzeichnis

a. D.: außer Dienst

BA: Bundesagentur für Arbeit

BetrKV: Betriebskostenverordnung

BG: Bedarfsgemeinschaft

BSG: Bundessozialgericht

BStatG: Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz)

g.E.: gemeinsame Einrichtung

ha: Hektar

HG: Haushaltsgemeinschaft

HHGen: Haushaltsgenerierung

inkl.: inklusive

i. S. d.: im Sinne des

MFH: Mehrfamilienhaus

o. a.: oben angeführt

o. ä.: oder ähnlich

Pkt: Punkt

m²: Quadratmeter

RA: Rechtsanwalt

SG: Sozialgericht

SGB: Sozialgesetzbuch

Thür LSG: Thüringer Landessozialgericht

ThürStatG: Thüringer Statistikgesetz

ThürStAnz: Thüringer Staatsanzeiger

u. m.: und mehr

vgl.: vergleiche

WE: Wohneinheit(en)

WHE: Wohnungs- und Haushaltserhebung der Stadtverwaltung Erfurt

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

WoGG: Wohngeldgesetz

z. B.: zum Beispiel

11 Literaturverzeichnis

Die zitierten bzw. angegebenen Urteile des Bundessozialgerichtes sind unter www.bsg.bund.de abrufbar.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (ehem.), "Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen", Berlin, Januar 2013

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ""Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich"" Online-Publikation 08/2015, Bonn 2015

Hölzer, Dirk; Lauterbach, Klaus, Schäfer, Carsten Manuskripte der vhw-Veranstaltungen "Kosten der Unterkunft – Fragen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung", Leipzig 2014, 2015, 2016

Lauterbach, Klaus "Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung im SGB II – ein Leitfaden für die Praxis" vhw Verlag, 2015

Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung, "Erfurter Statistik – Halbjahresbericht 2/2010", Erfurt, Dezember 2010

Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung, "Erfurter Statistik – Bevölkerung 2012", Erfurt, November 2013

Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung (Analyse & Konzepte), Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, Erfurt Juli 2012

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSSR), "KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis", BSSR-Berichte Kompakt 02/2014, Fachtagung 01.04.2014

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Integration "Hinweise zum Vollzug des SGB II", München 2016, 2017

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Stellungnahme zum Hinweis des Sozialgerichtes Dresden im Verfahren S 10 AS 7030/11, 2012, unveröffentlicht

RA Gautzsch, Holger, "Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII" Manuskript, Dortmund, 09.04.2011

Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 10. Auflage, 2011

Deutscher Landkreistag (DLT), "Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im SGB II", Dokumentation der DLT-Fachtagung, 17.09.2013 (insbesondere Karen Krauß, Richterin am BSG, "Das Schlüssige Konzept in der BSG – Rechtsprechung")

"Wohnen", Beilage zur Wochenzeitung "Das Parlament"; aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), 64. Jahrgang; Nr. 20-21/2014; 12. Mai 2014

Deutscher Verein, Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII, DV 15/13 AFIII, 12.03.2014

"Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte"; Forschungen Heft 142, vormaliges Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung“ (BMVBS)

Hohm – "Gemeinschaftskommentar zum Zweiten Buch Sozialgesetzbuch" (Jurion)

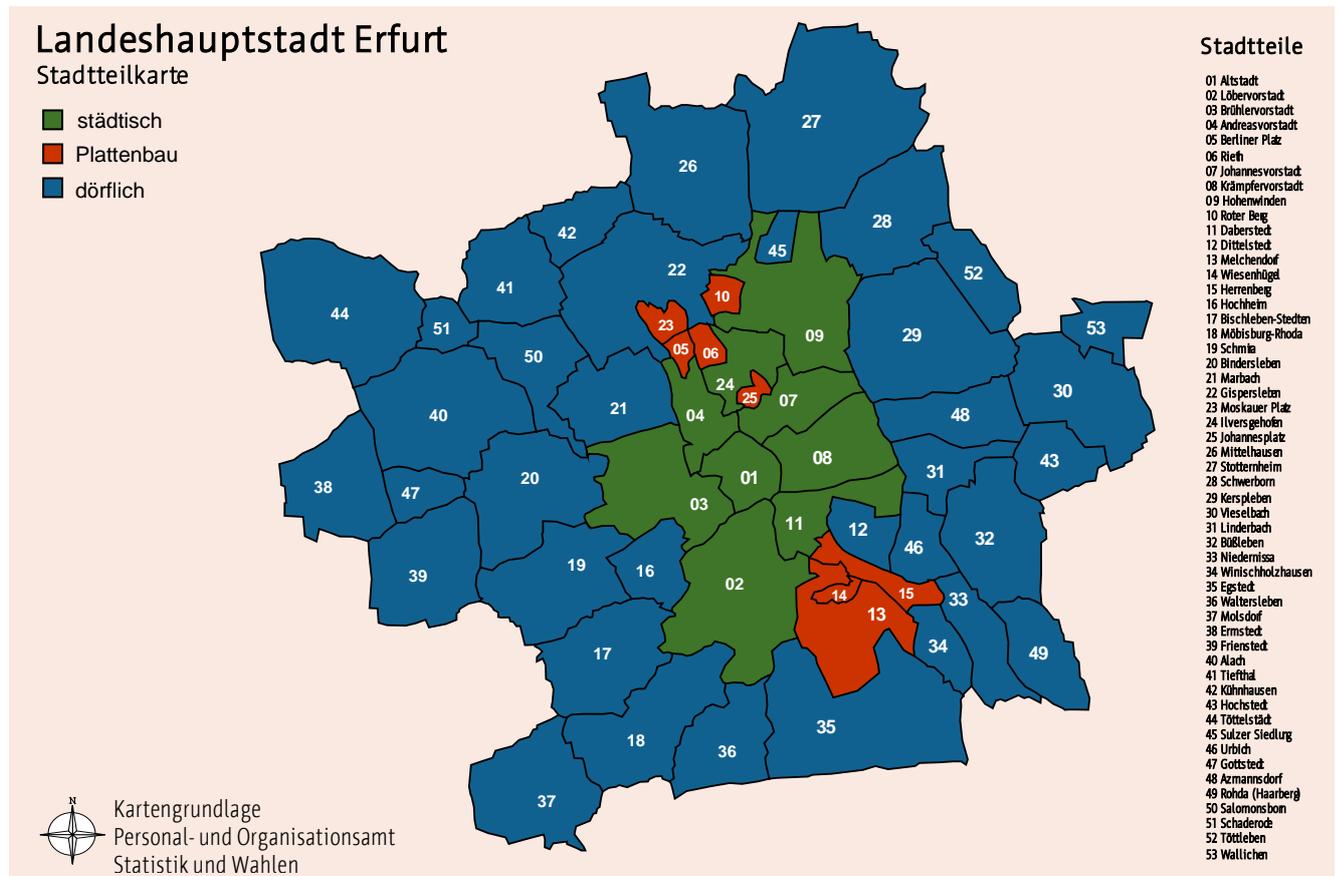
Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales "Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) – Endband und Materialbericht", Band 478, Berlin, Januar 2017

Sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigte der Kerngruppe am Wohnort im Alter von 15 bis unter 65 Jahren sowie sozialversicherungspflichtig vollzeitbeschäftigte erwerbsfähige Leistungsbeziehende ohne Auszubildende; Bundesagentur für Arbeit, Statistik

www.de.wikipedia.org

12 Anlagen

Anlage 1: Gebietsbeschreibung der Siedlungsstruktur



Die Stadtteile von Erfurt sind in drei Siedlungsstrukturtypen zusammengefasst (Stadtteilnummern in den Klammern):

städtisch	Stadtteile, die städtisch geprägt sind und nicht den Strukturen Plattenbau oder dörflich zuzuordnen sind:		
	Altstadt (01) Löbervorstadt (02) Brühlervorstadt (03)	Andreasvorstadt (04) Johannesvorstadt (07) Krämpfervorstadt (08)	Hohenwinden (09) Daberstedt (11) Ilversgehofen (24)
Plattenbau	Stadtteile mit Gebäuden, die vorwiegend in industrieller Bauweise errichtet sind:		
	Berliner Platz (05) Rieth (06) Roter Berg (10)	Melchendorf (13) Wiesenhügel (14) Herrenberg (15)	Moskauer Platz (23) Johannesplatz (25)
dörflich	Stadtteile mit vorrangig dörflichen Siedlungsmerkmalen:		
	Dittelstedt (12) Hochheim (16) Bischleben-Stedten (17) Möbisburg-Rhoda (18) Schmira (19) Bindersleben (20) Marbach (21) Gispersleben (22) Mittelhausen (26) Stotternheim (27) Schwerborn (28) Kerspleben (29)	Vieselbach (30) Linderbach (31) Büßleben (32) Niedernissa (33) Windischholzhausen (34) Egstedt (35) Waltersleben (36) Molsdorf (37) Ermstedt (38) Frienstedt (39) Alach (40) Tiefthal (41)	Könnhausen (42) Hochstedt (43) Töttelstädt (44) Sulzer Siedlung (45) Urbich (46) Gottstedt (47) Azmannsdorf (48) Rohda (Haarberg) (49) Salomonsborn (50) Schaderode (51) Töttleben (52) Wallichen (53)

Anlage 2: Anteil der von SGB II betroffenen Bedarfsgemeinschaften an den Gesamthaushalten im Stadtteil 2020

Stadtteil bzw. BA-Gebiet	Anteil der SGBII-HH
Altstadt	10,0
Löbervorstadt	3,9
Brühlervorstadt	2,4
Andreasvorstadt	5,7
Berliner Platz	17,7
Rieth	22,1
Johannesvorstadt	8,9
Krämpfervorstadt	5,6
Hohenwinden	2,0
Roter Berg	14,9
Daberstedt	2,2
Melchendorf	9,3
Wiesenhügel	14,1
Herrenberg	12,7
Hochheim	2,9
Bischleben-Stedten	4,2
Marbach	1,2
Gispersleben	2,4
Moskauer Platz	10,0
Ilversgehofen	11,1
Johannesplatz	14,8
Mittelhausen	2,8
Stotternheim	4,2
Büßleben	1,8
Niedernissa	2,1
Windischholzhausen	*
Tiefthal	*
Kühnhausen	3,1
Alach Töttelstädt	*
Ermstedt Frienstedt Gottstedt	2,2
Bindersleben Schmira	1,3
Möbisburg-Rhoda Molsdorf	1,7
Egstedt Waltersleben Rhoda (Haarberg)	2,6
Salomonsborn Schaderode	
Dittelstedt Urbich	1,3
Azmannsdorf Hochstedt Linderbach	1,6
Kerspleben Töttleben	
Schwerborn Sulzer Siedlung	2,5
Wallichen Vieselbach	5,0
Gesamtstadt	7,7

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Stand: 31.12.2020

Impressum



Herausgeber

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Soziales

Telefon 0361 655-6101
Fax 0361 655-6109
E-Mail: soziales@erfurt.de
Internet www.erfurt.de