



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Fachtagung am 1. April 2014 in Köln

Seit 2005 sind die Kommunen dafür zuständig, die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) auszugestalten. Die Festlegung sowie die Überprüfung der KdU-Angemessenheitskriterien ist für die meisten Kommunen eine Herausforderung. Oftmals entstehen Unsicherheiten und Zielkonflikte: Sollen sich die Kommunen eher an einem sozialen Ausgleich oder an einer Begrenzung der Kosten orientieren? Welche Auswirkungen hat das auf den jeweiligen Wohnungsmarkt?

In der Praxis werden verschiedene Herangehensweisen erarbeitet und erprobt. Diese wurden auf einer gemeinsamen Veranstaltung des Deutschen Städtetages und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung erörtert. Die Tagung diente als Plattform für den fachlichen Austausch. Im Mittelpunkt standen die gesammelten Erfahrungen aus den Kommunen sowie die Anforderungen, die sich aus Trends und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt für die KdU-Praxis ergeben.

KdU-Richtlinien: Workstattberichte aus der Praxis

Eine gemeinsame Veranstaltung
des Deutschen Städtetages und
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)

KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis Das Tagungsprogramm

Moderation: *Dr. Christian von Malottki*, Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

- 10:00 Uhr Eröffnung des Tagungsbüros – Kaffeebar
- 10:30 Uhr **Begrüßung**
Harald Herrmann
Direktor und Professor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Verena Göppert, Deutscher Städtetag
Beigeordnete für Arbeit, Jugend, Gesundheit und Soziales
- 10:50 Uhr **Kosten der Unterkunft und die Anforderungen der Wohnungsmärkte**
Anna Maria Mütter, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- 11:10 Uhr **KdU: Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen aus Sicht des Bundessozialgerichts**
Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht
- 11:30 Uhr **Kommunale Praxisbeispiele I**
Stadt Dresden
Dr. Susanne Cordts, Stadt Dresden
Dr. Christian von Malottki, IWU GmbH
Stadt Krefeld
Scott Schwickert, Stadt Krefeld
Petra Heising, empirica
- 12:30 Uhr Mittagsimbiss
- 13:30 Uhr **Kommunale Praxisbeispiele II**
Stadt Duisburg
Cornelia Kloth, Stadt Duisburg
Matthias Klupp, Analyse und Konzepte
Stadt Hamburg
Frank Burmester, Stadt Hamburg
- 14:30 Uhr **Festlegung der KdU-Richtlinien – ein Balanceakt?**
Podiumsdiskussion mit Öffnung ins Plenum
Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr
Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht
Mathias Metzmacher, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Petra Heising, empirica
Matthias Klupp, Analyse und Konzepte
- 15:45 Uhr **Schlusswort**
Rolf Müller, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Vorwort

Gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag hat das BBSR die Tagung „KdU-Richtlinien“ veranstaltet, um eine Plattform für den kommunalen Erfahrungsaustausch zu bieten. Die große Resonanz zu dieser Veranstaltung hat den hohen Informations- und Gesprächsbedarf zum Thema bestätigt. Denn die Kommunen sind bereits seit 2005 für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII zuständig und trotz dieses vergleichsweise langen Zeitraums gibt es nach wie vor noch nicht den Weg, wie die Angemessenheitskriterien festzulegen sind.

Zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nutzen die Kommunen unterschiedliche Methoden und Datengrundlagen. Die einen erstellen diese selbst, andere greifen auf externe Expertisen zurück und schalten Berater ein. Mögliche Herangehensweisen wurden von den Städten Dresden, Krefeld, Duisburg und Hamburg auf der Tagung vorgestellt.

Ziel der Festlegung angemessener Unterkunftskosten ist die Existenzsicherung des Einzelnen. Dabei müssen sich die Kommunen in der Praxis allerdings der Herausforderung stellen, eine Balance zwischen den individuellen Ansprüchen des Einzelnen und einer gerechten und bezahlbaren Lösung für die Gemeinde zu finden.

Die hohe sozialpolitische Bedeutung des Themas wird auch anhand einiger Zahlen deutlich: Insgesamt



nehmen 3,2 Mio. Privathaushalte bzw. Bedarfsgemeinschaften Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundversicherung für Arbeitsuchende in Anspruch, rund 670 000 im Rahmen der Sozialhilfe und 780 000 im Rahmen des Wohngeldes. Insgesamt fließen pro Jahr rund 16 Mrd. Euro an staatlichen Leistungen in die soziale Absicherung des Wohnens.

Der Themenbereich der sozialen Absicherung des Wohnens ist ein gesellschaftspolitisches Schlüsselthema und damit auch ein Kernforschungsthema unseres Instituts. So haben wir über die Jahre eine Vielzahl an Studien, Analysen und wissenschaftlichen Arbeiten zu diesem Thema vorgelegt. Die originäre Zuständigkeit liegt beim Wohngeld auf Bundesebene; das BBSR nimmt zum Themenbereich der Kosten der Unterkunft vorwiegend eine beratende Rolle ein.

H. Herrmann

Harald Herrmann
Direktor und Professor des BBSR

Grußworte von Frau Verena Göppert, Beigeordnete für Arbeit, Jugend, Gesundheit und Soziales im Deutschen Städtetag



Verena Göppert ist seit 1993 beim Deutschen Städtetag tätig und seit 2006 Beigeordnete für Arbeit, Jugend, Gesundheit und Soziales.

Frau Göppert wies in ihrer Begrüßung zunächst darauf hin, dass die Kreise und kreisfreien Städte seit dem 1. Januar 2005 die Kosten für die Unterkunft und Heizung von Leistungsempfängern übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Zur Festlegung der Richtwerte für die Angemessenheit der Unterkunftskosten haben die Städte seither unterschiedliche Kriterien und methodische Ansätze entwickelt. Angesichts der Fülle unterschiedlicher Methoden herrscht bei den für diese Fragen zuständigen Mitarbeitern in den Jobcentern und Wohnungsämtern erhebliche Unsicherheit, welche Methode einerseits den sozial-,

wohnungs-, stadtentwicklungs- und haushaltspolitischen Zielen der Stadt gerecht wird und andererseits den Anforderungen des Bundessozialgerichts entspricht. Dabei schreibt die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts keine bestimmte Methode für die Ermittlung der angemessenen Quadratmeter-Miete vor. Verlangt wird lediglich, dass die jeweils angewendete Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruht, welches hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiederzugeben. Notwendig ist daher eine ausreichende Datenbasis für die Ermittlung der Mietobergrenze. Ferner muss die Festlegung transparent und nachvollziehbar erfolgen.

Weiterhin verwies Frau Göppert auf die resultierenden Zielkonflikte, die neben den sozialpolitischen Aspekten für die Städte relevant seien. Hierzu zählen insbesondere die wohnungs- und stadtpolitischen Auswirkungen sowie die finanzielle Belastung für den jeweiligen kommunalen Haushalt. Frau Göppert verdeutlichte, dass sich regional sehr unterschiedliche Ausgangssituationen ergeben. So bezogen im Juni 2013 9,5 % der Bevölkerung bundesweit Leistungen nach dem SGB II, im Ruhrgebiet belief sich die Quote auf 15,2 %, in Gelsenkirchen betrug sie 22,2 % und in Essen 18,8 %.

Durch die Unterkunftskosten für Transferleistungsempfänger werden die städtischen Haushalte in erheblichem Maße belastet. Dies verdeutlichte Frau Göppert an einer Beispielrechnung für die Stadt Duisburg, wonach insgesamt 34 676 Bedarfsgemeinschaften im Durchschnitt 61,14 m² Wohnfläche zu einer Kaltmiete von 4,46 Euro je qm bewohnen. Eine Anhebung um nur 0,20 Euro pro m² hätte jährliche Mehrkosten von über 5 Mio. Euro zur Folge; abzüglich des Bundesanteils von rund 30 % würde der Haushalt der Stadt Duisburg demnach mit rund 3,5 Mio. Euro Mehrkosten belastet.

Frau Göppert betonte, dass es eine schwierige Aufgabe der Städte ist, eine vernünftige Balance zwischen den unterschiedlichen Zielsetzungen der verschiedenen Handlungsbereiche zu finden.

Kosten der Unterkunft und die Anforderungen der Wohnungsmärkte

Frau Mütter gab einen Überblick über die allgemeinen Rahmenbedingungen zur Übernahme der Unterkunftskosten auf Bundesebene.

Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Zunächst stellte sie die Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum dar, unter denen die KdU-Bezieher einen großen Anteil ausmachen. Insgesamt sind in Deutschland 16 Mio. Personen und damit rund 20 % der Gesamtbevölkerung nach der OECD-Skala armutsgefährdet (Personen mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung). Diese Haushalte sind grundsätzlich auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen.

Leistungen für Unterkunftskosten erhalten insgesamt 3,8 Mio. Bedarfsgemeinschaften:

- Der größte Anteil von 3,1 Mio. Bedarfsgemeinschaften erhält Unterkunftskosten nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II). Aufgrund dieser Größenordnung betrachtet man zur Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten vorwiegend die SGB II-Bezieher. Unter diesen Bedarfsgemeinschaften sind 1,3 Mio. Personen, die als sogenannte „Aufstocker“ bezeichnet werden, also Personen, deren Erwerbseinkommen oder Arbeitslosengeld (ALG I) so gering ist, dass sie unter Berücksichtigung von Freibeträgen unter das Bedarfsniveau fallen. Diese Personen beziehen oftmals lediglich KdU-Leistungen.



Anna Maria Mütter ist seit 2012 als Referentin im BBSR tätig. Als Projektleiterin beschäftigt sie sich schwerpunktmäßig mit der sozialen Absicherung des Wohnens, partizipativer Quartiersentwicklung sowie weiteren Themen zum Forschungsschwerpunkt „Wohnen und Gesellschaft“.

- Weitere 0,7 Mio. Haushalte beziehen KdU-Leistungen nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII), entweder nach dem Dritten Kapitel „Hilfe zum Lebensunterhalt“ oder dem Vierten Kapitel „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“.

Weiterhin werden 0,8 Mio. Haushalte durch die Gewährung von Wohngeld bei der Finanzierung ihrer Unterkunftskosten unterstützt. Darüber hinaus gibt es Haushalte mit niedrigem Einkommen, die entweder keinen Leistungsanspruch haben oder diesen nicht in Anspruch nehmen.

Frau Mütter wies darauf hin, dass zwischen diesen verschiedenen Nachfragergruppen und Leistungsbeziehern Wechselwirkungen bestehen (z. B. Haushalte, die aus dem Wohngeldbezug herauswachsen und KdU-Leistungen in Anspruch nehmen) und Transferempfänger auf dem Wohnungsmarkt mit weiteren Nachfragern um preisgünstigen Wohnraum konkurrieren (z. B. Studierende).

Insgesamt erhalten rund 5 Mio. Haushalte Unterstützungsleistungen durch die Übernahme der KdU oder Wohngeld. Daraus ergibt sich ein jährliches Ausgabevolumen von rund 16 Mrd. Euro, wobei sich der Bund bei den KdU-Zahlungen durchschnittlich mit 36,4 % (2011 bis 2013) beteiligt hat.

Regionale Unterschiede der Bedarfsgemeinschaften und der Wohnkosten

Frau Mütter legte weiterhin dar, dass der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an der Gesamtbevölkerung regional sehr unterschiedlich ist. Ostdeutschland sowie das Ruhrgebiet weisen einen Anteil von rund zehn Prozent auf, während sich der Anteil in Süddeutschland weitestgehend

unter fünf Prozent bewegt (s. Karte 1). Die Gesamtbelastung, die sich aus der Übernahme der Unterkunfts-kosten ergibt, muss allerdings als Produkt aus dem Anteil der Bedarfsgemeinschaften und den Wohnkosten gesehen werden. Die Wohnkosten zeigen ein vergleichbares Muster zum allgemeinen Mietniveau. In Ballungszentren – wie München, Stuttgart, Hamburg – liegen die Wohnkosten höher als in Ostdeutschland (s. Karte 2).

Ziel der Existenzsicherung

Bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen, führte Frau Mütter weiter aus, spielen verschiedene Themen und Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle. Deren Gewichtung ist abhängig von den regionalen Gegebenheiten (z. B. Arbeitsmarkt und Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Struktur des Wohnungsmarktangebots, Haushaltslage). Dabei muss eine Balance zwischen der sozialen Dimension, den Kosten und den Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt geschaffen werden. Grundsätzliches und vorrangiges Ziel bleibt jedoch die Existenzsicherung des Leistungsberechtigten.

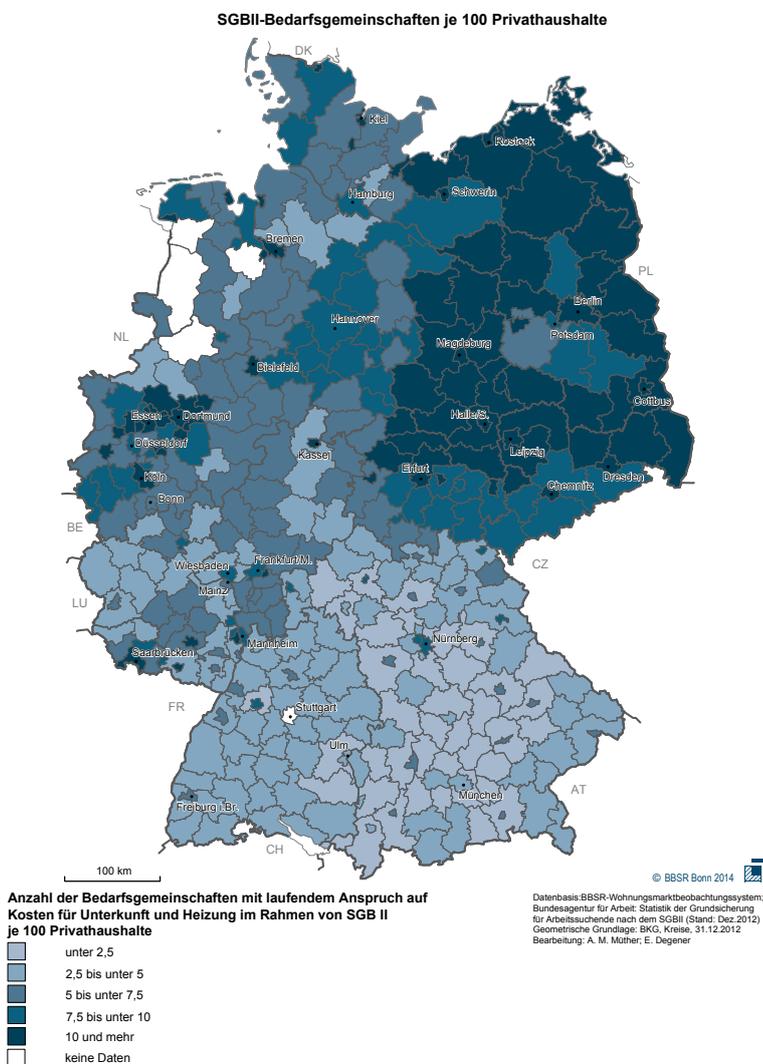
Produktmethode als Grundsatz

Bei der konkreten Ausgestaltung der Angemessenheitsgrenzen kann auf verschiedene methodische Bausteine zurückgegriffen werden. Als einen zentralen Punkt benannte Frau Mütter die Festlegung der Mietobergrenzen nach der Produktmethode, die als Grundsatz gilt. Demnach werden die Mietobergrenzen als Produkt aus dem Mietpreis pro Quadratmeter und der Wohnfläche gebildet, sodass sich die Angemessenheit einer Wohnung aus der absoluten Miete bemisst.

Forderung nach einem schlüssigen Konzept

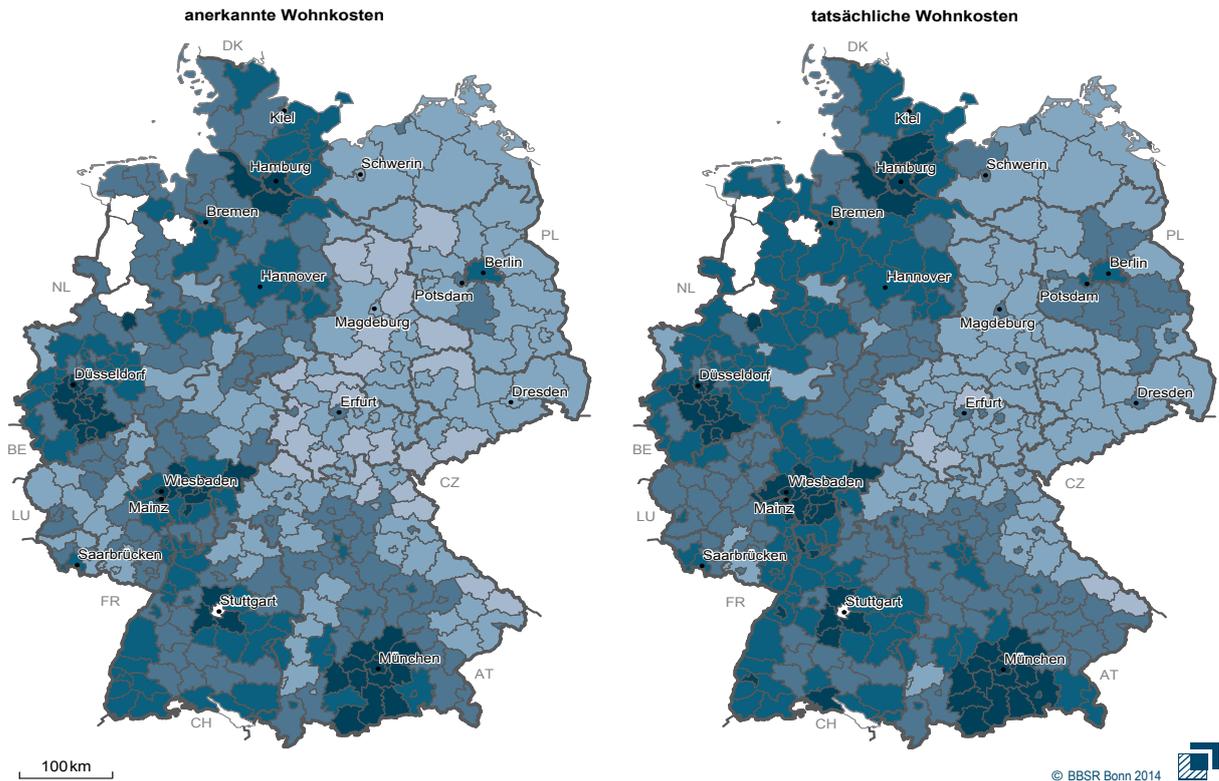
Frau Mütter stellt weiterhin dar, dass letztlich auch eine ausreichende Zahl an angemessenen Wohnungen verfügbar sein muss. Für die Kommunen wird dieser Nachweis oftmals im Rahmen von Widerspruchverfahren relevant, sollte aber bereits bei der Festlegung Beachtung finden.

Karte 1

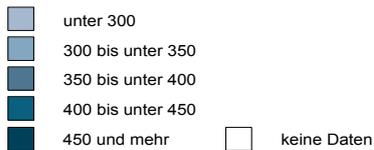


Karte 2

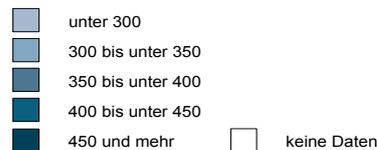
Anerkannte und tatsächliche Wohnkosten im Rahmen von SGBII-Leistungen



anerkannte Wohnkosten von Bedarfsgemeinschaften im Rahmen von SGB II (in €)



tatsächliche Wohnkosten von Bedarfsgemeinschaften im Rahmen von SGB II (in €)



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem; Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGBII (Stand: Dez. 2012)
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2012

Bearbeitung: A. M. Mütter, E. Degener

Nicht zuletzt daraus ergibt sich die Forderung der Sozialgerichte nach einem schlüssigen Konzept, welches „hinreichend Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abzubilden“. Schlüssig ist das Konzept laut der Sozialgerichte, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Gebiet und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung)

- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit) und 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
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

Die detaillierte methodische Ausgestaltung liegt in der Hand der Kommune bzw. des Landkreises.

Dabei kann insbesondere auf folgende Datenquellen zurückgegriffen werden:

- empirische Erhebungen für den Mietspiegel können eine gute Grundlage bilden
- Angebotsmieten geben Auskunft über die aktuellen Marktpreise
- Betriebs- und Heizkostenspiegel können ebenfalls Hinweise bieten, sind aber oftmals nur auf Bundesebene erhältlich
- die Wohngeldtabelle wird zwar oft zugrunde gelegt, dient allerdings einem anderen Zweck und kann nicht zwangsläufig als angemessen angesehen werden
- Datenbestände des Jobcenters und des Sozialamtes geben Erkenntnisse über die aktuelle Wohnsituation von Leistungsempfängern
- eigene Erhebungen und Kombinationen der Datenbestände ergänzen das Datengefüge

Kommunale Satzungen

Weiterhin wies Frau Mütter auf die Möglichkeit hin, dass kommunale Satzungen (nach SGB II §§ 22a bis 22c) erstellt werden können. Als Voraussetzung muss eine Ermächtigung durch das Landesgesetz erlassen werden (bisher in Hessen, Berlin, Schleswig-Holstein und Sachsen). Grundsätzlich wird dabei auf den gleichen Methoden aufgebaut, allerdings erfolgt die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen in einem abgestimmten Verfahren mit dem Ziel, eine eigene Rechtsnorm zu schaffen. Somit werden Einzelfallentscheidungen reduziert und die Sozialgerichte können die Satzung ausschließlich im Rahmen einer Inzidenzkontrolle überprüfen.

Frau Mütter betonte die Möglichkeit, dass bei kommunalen Satzungen Bruttowarmmieten zugrunde gelegt werden können. Die Möglichkeit,

auch außerhalb von kommunalen Satzungen die Gesamtangemessenheitsgrenzen durch die Festlegung einer angemessenen Bruttowarmmiete anzusetzen, wird derzeit von der Bundesregierung geprüft. Somit könnten energetische Sanierungen und die dadurch oftmals entstehende höhere Grundmiete bei geringeren Nebenkosten besser berücksichtigt werden. Im Gegenzug müssten die Angemessenheitsgrenzen regelmäßig mit Blick auf die Energiekostenentwicklung angepasst werden.



KdU: Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen aus Sicht des Bundessozialgerichts

Existenzsicherung der Leistungsbezieher

Frau Krauß gab in ihrem Vortrag einen Einblick in die Praxis des Bundessozialgerichtes. Dabei stellte sie insbesondere heraus, dass das vornehmliche Ziel bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung die Existenzsicherung des Leistungsberechtigten ist. Demgegenüber treten Aspekte der Wohnungspolitik oder ähnliche Belange bei der Wohnungspolitik zurück.

Instandendurchlauf führt zu zeitlichen Verzögerungen

Die Entscheidungen des Bundessozialgerichts haben sich bezüglich der Festlegungen der angemessenen Unterkunfts-kosten in den letzten Jahren kaum geändert. Bei der Betrachtung der gegenwärtigen Urteile sollte allerdings beachtet werden, dass noch nicht über die „neueren“ Konzepte entschieden wurde. Das Durchlaufen der verschiedenen Instanzen dauert seine Zeit, sodass die Methoden und Herangehensweisen, die aktuell in den Kommunen und Expertenkreisen aus wohnungsmarktpolitischer Sicht diskutiert werden, allenfalls auf Ebene der Landessozialgerichte behandelt werden.

Die vom Bundessozialgericht bislang getroffenen Entscheidungen können nur Auskunft darüber geben, ob das jeweils zugrundeliegende Konzept bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen den rechtlichen Ansprüchen genügt; die Erstellung eines „zutreffenden“ Konzepts ist dagegen nicht Aufgabe der Gerichte.



Karen Krauß ist seit September 2008 Richterin am Bundessozialgericht. Sie gehörte bis zum 30.9.2013 dem für die Grundsicherung der Arbeitsuchenden zuständigen 14. Senat an und ist seither im 8. Senat, der für die Sozialhilfe zuständig ist, sowie im 7. Senat (zuständig für Asylbewerberleistungsrecht) des Gerichts tätig.

Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 9. Februar 2010 gehört das Wohnen zu den Grundbedürfnissen des menschenwürdigen Lebens. Der Leistungsanspruch auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums gewährleistet (als Teil der „physischen Existenz“) u. a. eine Unterkunft. Auch die Leistungen für Unterkunftsbedarfe im SGB II sind also daran zu messen, ob sie den individuellen, existenznotwendigen Bedarf decken. Die „angemessene Referenzmiete“ muss das örtliche Mietniveau nachvollziehbar und realitätsgerecht abbilden, um ihrer verfassungsrechtlich gebotenen Aufgabe,

der Existenzsicherung, nachzukommen. Zu wertenden Entscheidungen in diesem Zusammenhang fehle, so Frau Krauß, den Kommunen die rechtliche Legitimation. Die Kommune könne lediglich festlegen, dass es beispielsweise üblich ist, dass ein Einpersonenhaushalt auf 45 m² Wohnfläche wohnt, sofern der Wohnungsmarkt ebendieses abbildet.

Bedeutung eines schlüssigen Konzepts

Die Methode zur Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen muss so gewählt werden, dass sie „hinreichend Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Erforderlich dazu sind im Einzelnen überprüfbare Erhebungen und Auswertungen, die eine hinrei-

chende Gewähr dafür bieten, dass sie die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergeben (sogenanntes schlüssiges Konzept, grundlegend BSG vom 22. September 2009 – B 4 AS 18/09 R). Die zutreffende Bestimmung der abstrakt angemessenen Kosten auf Grundlage eines solchen Konzepts impliziert, dass es im Ergebnis auch konkret möglich ist, eine kostenangemessene Wohnung zu finden. Dies ist ein entscheidender Vorteil für den Grundsicherungsträger, der ein schlüssiges Konzept erstellt hat.

Frau Krauß legte weiterhin dar, dass die Datenerhebungen das gesamte, als angemessen definierte Wohnungsmarktsegment abbilden müssen. Aus diesem Grund kann nicht ausschließlich auf Erhebungen der Jobcenter oder Datenbestände des Sozialamtes zurückgegriffen werden, weil in diesem Falle lediglich die Wohnsituation der Bedarfsempfänger abgebildet würde. In Kombination mit anderen Datenquellen können diese Datenbestände aber sinnvoll in das Konzept eingebettet werden.

Großstadt als ein Vergleichsraum?

Zur Diskussion um die Festlegung von Vergleichsräumen innerhalb eines Kreises bzw. einer kreisfreien Stadt äußerte Frau Krauß, dass das Bundessozialgericht hierbei die Frage zugrunde legt, wie ein Arbeitnehmer reagieren würde, wenn er aus Kostengründen zum Auszug aus seiner derzeitigen Wohnung gezwungen ist. Oftmals können beispielsweise Großstädte als ein Vergleichsraum angesehen werden, weil die Infrastrukturversorgung und Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Übertragung der SGB II Regelungen auf SGB XII

Am Fallbeispiel des aktuellen BSG-Urteils zur Berliner Wohnaufwendungsverordnung (WAV) stellte Frau Krauß die Problematik der Erstreckung der Regelungen für SGB II-Empfänger auf SGB XII-Empfänger dar (Urteil des BSG vom 17. Oktober 2013 – B 14 AS 70/12 R). Im Falle der Berliner WAV war pauschal eine Wohnflächenerhöhung um 10 % für ältere Leistungsempfänger vorgesehen. Dies erfüllt die Erstreckungsvoraussetzungen des § 35a SGB XII nicht, weil die realitätsgerechte Erfassung der Wohnsituation der älteren Bevölkerung durch die VO nicht erkennbar war.

Frau Krauß äußerte, dass sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht auf die genaue Urteilsbegründung eingehen könne, sich die Problematik aber bei pauschalen Wohnflächenerhöhungen nach wohnraumförderungsrechtlichen Sonderregelungen (etwa bei Alleinerziehenden) bereits gestellt habe (Urteil des BSG vom 22. August 2012 – B 14 AS 13/12 R). Im Rahmen eines schlüssigen Konzepts können solche „Sonderfälle“ nicht über pauschale Zuschläge geregelt werden. Dies müsste mit entsprechenden Datengrundlagen hinterlegt werden.

Wenn eine Satzung nach SGB II §§ 22a bis 22c erlassen wurde, gilt diese nach dem SGB XII § 35a auch für SGB XII-Empfänger. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass „darin nach § 22b Absatz 3 des Zweiten Buches Sonderregelungen für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft und Heizung getroffen werden und dabei zusätzlich auch die Bedarfe älterer Menschen berücksichtigt werden.“

Übernahme von Heizkosten

Frau Krauß legte dar, dass die Möglichkeit zur Festlegung einer Bruttowarmmiete die Chance bietet, dass energetische Sanierungen bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft besser berücksichtigt werden können. Bei den bisherigen Entscheidungen am Bundessozialgericht wurden Konzepte, die grundsätzlich die Bruttowarmmieten zugrunde legen, allerdings abgelehnt, weil dort Daten über eine Warmmiete in dem Marktsegment, auf das Leistungsberechtigte zu verweisen seien, nicht erhoben worden waren. Dabei betonte Frau Krauß aber, dass neuere Konzepte, die dies eventuell berücksichtigen, dem Bundessozialgericht bisher noch nicht vorgelegen haben.

Kommunale Praxisbeispiele I: Stadt Dresden

Höhere Wohnungsnachfrage führt zur Leerstandsreduzierung

Frau Dr. Cordts gab zunächst einen Überblick über die Dresdner Wohnungsmarktentwicklung. Aufgrund der stetigen Zunahme der Haushaltszahlen und eines annähernd gleichbleibendem Wohnungsbestandes seit 1995, reduzierten sich die Wohnungsleerstände deutlich. Somit ist die Zahl der Wohnungen (2012: 293 099 Wohnungen) und die Zahl der Haushalte (2012: 290 224 Haushalte) fast identisch.

Im Rahmen der Kommunalen Bürgerumfrage und der Mietspiegelerstellung wird regelmäßig ein repräsentatives Abbild der Mietpreise erhoben, die neben den Neuvertragsmieten auch die angepassten Bestandsmieten erfassen. Frau Dr. Cordts legte dar, dass die Mietpreise seit rund zehn Jahren – im Zusammenhang mit dem hohen Leerstand – nahezu konstant geblieben sind. Auch im Jahre 2012 wurden nur geringfügige Steigerungen und damit noch keine massiven Auswirkungen der verstärkten Nachfrage bei gleichzeitig abnehmender Leerstandquote erfasst. Auch im deutschlandweiten Vergleich der Mietpreissteigerungen ist der Mietpreisanstieg in Dresden mit 4,6 % (Q2 2010 bis Q2 2012) moderat.

2006 wurde der kommunale Wohnungsbestand an die Gagfah Group verkauft. Aktuell liegen auf 10 000 dieser Wohnungen Belegungsrechte (fast jede dritte Wohnung). Frau Dr. Cordts stellte dar, dass Belegungsrechte in Dresden nach unterschiedlichen Programmen zur Verfügung stehen: 10 000 vertraglich vereinbarte belegungsgebundene Wohnungen auf Grundlage des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes, 364 im Rahmen der Wohnungsbauförderprogramme des Landes,

54 im Rahmen der Städtebauförderung sowie 87 Belegungsrechte aufgrund kommunaler Förderprogramme.

Erfahrungen bei der Erarbeitung eines schlüssigen Konzepts

Insgesamt beziehen rund 30 000 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II und rund 3.000 Einstandsgemeinschaften Leistungen nach SGB XII. Im Zeitraum von 2005 bis zur Erstellung des ersten schlüssigen Konzepts wurden die Unterkunftskosten nach den Richtwerten der Produkttheorie aus unteren Segmenten des Mietspiegels abgeleitet. Frau Dr. Cordts stellte fest, dass sich eine Häufung der Widersprüche und Klageverfahren ergab.

Daraufhin wurde im Jahr 2010 das erste schlüssige Konzept vom Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) erstellt und mit dem Stadtratsbeschluss vom 24. November 2011 als rückwirkend gültig vom 1. Dezember 2010 bis 31. Dezember 2012 erlassen. Die fachliche und organisatorische Begleitung erfolgte durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Sozialamtes, Rechtsamtes, der kommunalen Statistikstelle und dem Jobcenter.

Bezüglich der herangezogenen Datenquellen betonte Frau Dr. Cordts, dass die Datenquellen nicht zu weit entfernt vom Geltungszeitraum liegen und zeitgleich erhoben werden sollten. Das schlüssige Konzept bezieht sich auf folgende Datengrundlagen:

- Leerstandsdaten
- „Überschreiter“ der angemessenen KdU
- Inseratedatenbank zur Ermittlung des Mehrfachinseeratefaktors



Dr. Susanne Cordts ist Leiterin des Sozialamts der Stadt Dresden und im Rahmen dessen für die Ausgestaltung der Übernahme der Kosten der Unterkunft zuständig.



Dr. Christian von Malottki ist am Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt tätig. Schwerpunktmäßig beschäftigt er sich mit Immobilienmarktstudien, Mietpreisanalysen und planerischen Fragestellungen.

Dabei richtet sich das Konzept nach der Grundidee der „ausreichenden Häufigkeit“ – also dem Schwellenwert, an dem die Zahl der Nachfrager der Zahl der verfügbaren Angebote entspricht. Durch diesen Abgleich von Angebot (Neuvertragsmieten auf Basis des qualifizierten Mietspiegel-datensatzes) und Nachfrage (Bestandsmieten auf Basis der Daten der Leistungsbeziehenden nach SGB II /SGB XII) ist die Verfügbarkeit auf dem Wohnungsmarkt im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen gewährleistet. Frau Dr. Cordts betonte, dass auf Basis der Datenquellen und Methode eine weitgehend empirische Ermittlung ohne normative Festsetzungen erfolgt.

Das vorliegende Konzept wurde von verschiedenen Kammern des Sozialgerichts Dresden kritisiert, u. a. aufgrund von möglichen Segregationstendenzen, der Aufteilung der warmen und kalten Betriebskosten und der Einbeziehung der Überschreiter der angemessenen KdU.

Deswegen wurde das schlüssige Konzept überarbeitet und im März 2013 fortgeschrieben und ist nun gültig vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2014. Die Werte des schlüssigen Konzepts aus dem Jahr 2010 wurden nachgerechnet und die Schlüssigkeit durch das Urteil des Landessozialgerichtes Sachsen vom 19. Dezember 2013 (Aktenzeichen L 7 AS 637/12) bestätigt. Folgende Angemessenheitsgrenzen gelten derzeit in Dresden.

| Haushaltsgröße in Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|
| Faktor Miete in €/m ² | 6,7731 € | 6,2935 € | 6,0548 € | 6,1448 € | 6,6369 € |
| Faktor Fläche in m ² | 45 | 60 | 75 | 85 | 95 |
| Angemessene Bruttokaltmiete | 304,79 € | 377,61 € | 454,11 € | 522,31 € | 630,51 € |
| Perzentilwert der Quadratmeter-miete im Mietspiegel | 43 | 33 | 28 | 35 | 37 |

Das IWU-Konzept

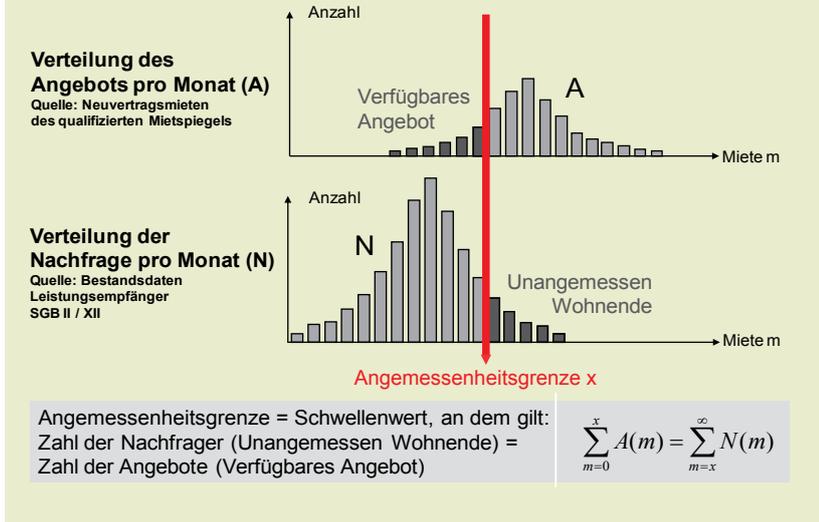
Die Festlegung der KdU-Angemessenheitsgrenzen steht vor dem Dilemma, dass aus juristischer Sicht kein kommunaler Ermessensspielraum besteht, gleichzeitig aber das Existenzminimum des Wohnens vom Gesetzgeber nicht definiert wurde. Die inhaltlichen Aussagen des Bundessozialgerichts zu den Anforderungen an die Bedarfsdeckung jenseits der rein formalen Anforderungen an die Datenauswertung (Wilhelmshaven-Urteil) sind verstreut und umfassen:

- Orientierung an den Lebensverhältnissen von Haushalten außerhalb des Leistungsbezugs (z. B. ein unteres Quintil)
- Vermeidung von Segregation („Ghettoisierung“)
- tatsächliche Anmietbarkeit in ausreichender Häufigkeit („Verfügbarkeit“)

Das IWU-Konzept verzichtet deshalb auf jegliche normative Setzung und ermittelt die Angemessenheitsgrenze so, dass rein empirisch die drei Bedingungen erfüllt sind. Dabei zeigt sich, dass die ausreichende Häufigkeit die am schwierigsten zu erreichende Bedingung der Bedarfsdeckung

ist. Dies gilt insbesondere für Standorte mit hoher Eigentumsquote und seltene Wohnungsgrößen. Das IWU hält deshalb die Behandlung der ausreichenden Verfügbarkeit bereits auf der abstrakten Ebene für notwendig. Dies ersetzt nicht die Einzelfallprüfung, vereinfacht sie aber.

Die ausreichende Häufigkeit ist im IWU-Konzept bei derjenigen Angemessenheitsgrenze gegeben, bei der die durch Kostensenkungsaufforderungen, normale Fluktuation und andere Nachfrager im niedrigpreisigen Segment pro Monat verursachte Nachfrage quantitativ durch das tatsächlich anmietbare Angebot im gleichen Monat in Deckung gebracht werden kann. Potenziell nachfrage-relevant sind dabei die aus dem SGB II / XII-Datensatz ermittelten Leistungsbeziehenden. Das Wohnungsangebot wird über die Neuvertragsmieten im Mietspiegeldatensatz bzw. Angebotsmieten repräsentativ bepreist und quantifiziert. In Wohnungsmarktsegmenten mit einem günstigen Verhältnis von Mietwohnungsbestand und potenzieller Nachfrage entsprechen die so gefundenen Grenzen einem kleineren Teil des Marktes als im umgekehrten Fall.



Kommunale Praxisbeispiele I: Stadt Krefeld

Ausgewogener Wohnungsmarkt bei hohem Sozialdruck

Im aktuell vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Krefeld wird von einem ausgewogenen Wohnungsmarkt gesprochen, wengleich die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt tendenziell zunimmt. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen wird mit 5,81 Euro/m² als leicht steigend angegeben. Der Wohnungsbestand hat sich im Jahre 2012 mit 193 zusätzlichen neuen Wohnungen auf 122 500 Wohnungen erhöht. Rückläufig bleibt allerdings die Zahl der Sozialwohnungsbestände mit nur noch 6 675 Wohnungen im Mietwohnungsbereich. Die Einwohnerentwicklung Krefelds ist insgesamt rückläufig. Im April 2014 belief sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in Krefeld auf insgesamt 15 560.

Der Weg zum schlüssigen Konzept

Herr Schwickert schilderte die Entwicklung zur Festlegung der KdU-Angemessenheitsgrenzen anhand des konkreten Fallbeispiels eines Einpersonenhaushalts, der die Angemessenheitsgrenzen im Jahr 2010 gerichtlich angezweifelt hatte.

Ab 2005 wurde für einen Einpersonenhaushalt ein Richtwert der Nettokaltmiete von 4,86 Euro/m² bei einer Wohnungsgröße von 45 m² angesetzt. Hieraus ergab sich nach der Produktmethode eine Mietobergrenze von 218,70 Euro/Monat für einen Einpersonenhaushalt. Die Verfügbarkeit des angemessenen Wohnraums wurde über die Wohnungsmarktbeobachtung überprüft.

Im Jahr 2011 lag ein Urteil des Sozialgerichtes in erster Instanz vor, nach dem der Mietspiegel 2006 zugrunde gelegt werden sollte. Für den konkreten Fall ergaben sich für eine 50 m² Wohnung ein Quadratmetermietpreis von 5,56 Euro und somit eine Mietobergrenze der monatlichen Unterkunftskosten von 278 Euro zzgl. tatsächlicher Neben- und Heizkosten.

Herr Schwickert stellte dar, dass die Stadt Krefeld daraufhin das Institut empirica mit der Erstellung eines Konzeptes zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen beauftragte. Basierend auf den Angebotsmieten wurde das untere Viertel des Wohnungsmarktsegments abgegrenzt. Ausgehend von den früheren Wohnflächen (45 m²/60 m²/75 m²/90 m² etc.) wurden Wohnflächenklassen (+/- 10 m² gebildet). Bei der Wohnungsgröße von 45 m² ergab sich für die Jahre 2010 und 2011 ein Richtwert von 240 Euro/Monat.

Mit dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 16.05.2012 (B 4 AS 109/11 R) wurde eine Wohnungsgröße von 50 m² für einen Einpersonenhaushalt als angemessen festgelegt, sodass die Stadt Krefeld die Angemessenheitsgrenzen anpassen musste. In einer weiteren Ermittlung durch empirica ergab sich ein Richtwert von 250 Euro/Monat für das Jahr 2011.

Im Jahr 2013 war das Konzept Gegenstand der mündlichen Verhandlung am Landessozialgericht. Da es sich um den Leistungsanspruch ab 2010 handelte, wurde zunächst ein Vergleich mit der Wohngeldtabelle gezogen. Hieraus ergab sich ein Wert von 264,80 Euro/Monat für den Einpersonenhaushalt, so Schwickert. Stattdessen beauftragte die Stadt Krefeld empirica mit einer Nachlieferung der Richtwerte rückwirkend für das Jahr 2010. Hieraus ergab sich ein Richtwert 260 Euro/Monat für das Jahr 2010.



Scott Schwickert, seit 2005 Beschäftigter der Bundesagentur für Arbeit, ist im Jobcenter Krefeld verantwortlich für die Rechtsstelle und den Außendienst. Er vertritt das Jobcenter in höherinstanzlichen Rechtsstreiten mit grundlegender Bedeutung.



Petra Heising ist seit 2001 Projektleiterin bei empirica. Ihre Arbeitsschwerpunkte umfassen Prognosen und umfassende Szenarien zur langfristigen Stadt- und Regionalentwicklung, die Beobachtung, Auswertung und Interpretation kleinräumiger Wohnungsmarktindikatoren (Preise, Mieten, Leerstand) sowie in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung von angemessenen Mieten bei Kosten der Unterkunft.

Im März 2014 wurde in einer weiteren mündlichen Verhandlung am Landessozialgericht NRW das empirica-Konzept basierend auf den Angebotsmieten grundsätzlich bestätigt. Das Sozialgericht legte lediglich fest, dass zur Vermeidung von Überschneidungen die Wohnflächenklassen enger gefasst werden sollten (+/- 5 m² anstatt +/- 10 m²) und nicht das untere Viertel, sondern das untere Drittel des Krefelder Wohnungsmarktes abgegrenzt werden solle. Dies, weil es nach Ansicht des Senates „im Grundsatz drei Marktsegmente gebe, den unteren, mittleren und oberen Bereich“ und in Krefeld eine Ausnahme hiervon nicht ersichtlich sei. Hieraus ergibt sich die Mietobergrenze von 264,50 Euro/Monat für einen Einpersonenhaushalt zzgl. tatsächlicher Nebenkosten.

Das empirica-Konzept

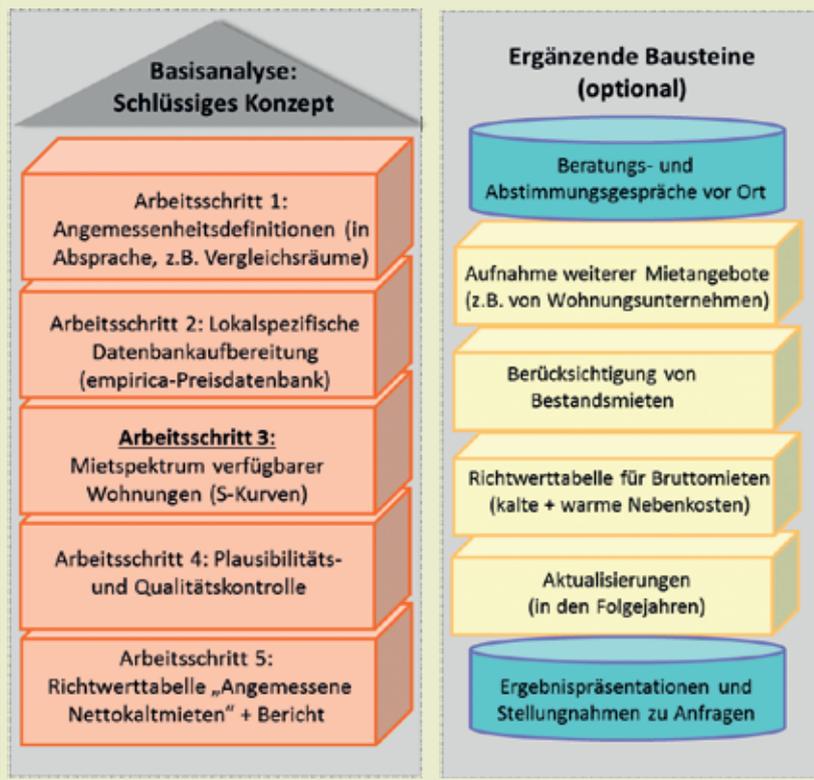
Das empirica-Konzept denkt vom Ende her: Da zum Schluss zur Mietobergrenze auch Wohnungen verfügbar sein müssen, werden von vornherein nur die Mieten verfügbarer Wohnungen ausgewertet. Deren Mietspanne zeigt, was verfügbare Wohnungen aktuell am lokalen Markt tatsächlich kosten – von der billigsten zur teuersten. Das schafft Transparenz.

Die aktuellen Marktmieten verfügbarer Wohnungen werden der Höhe nach sortiert. Die Mieten des unteren Wohnungsmarktsegments lassen sich daraus einfach ablesen. Die Abgrenzung erfolgt für alle Haushalte und Vergleichsräume gleich (z. B. beim unteren Drittel). Das ist ein systematisches Vorgehen, das in ländlichen und städtischen Regionen gleichermaßen anwendbar ist. Die Herleitung der Mietobergrenzen ist leicht nachvollziehbar.

Datengrundlage ist zunächst die empirica-Preisdatenbank, eine der größten Mietpreisdatenbanken in Deutschland. Sie enthält deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate aus zahlreichen Quellen (Internet und Printmedien), die mehrstufig dopplerbereinigt werden

(über alle Medien und im Zeitverlauf) und Plausibilitäts- und Validitätsprüfungen unterzogen werden. Damit liegt eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungsangebote vor. Die Datenbank ist hochaktuell (inkl. Mieten des letzten Quartals). Lokalspezifische Anreicherungen sind möglich (z. B. über Daten von Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungen nicht öffentlich inserieren). Eine Auswertung kann kurzfristig und kostengünstig für alle Landkreise und Städte in Deutschland erfolgen.

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem konzipiert, sodass es passgenau auf jede Kommune zugeschnitten werden kann. Die Basisanalyse besteht aus fünf Arbeitsschritten, die zusammen bereits ein schlüssiges Konzept darstellen. Details wie lokalspezifische Datenquellen und Angemessenheitsdefinitionen (Wohnungsgrößen, Vergleichsräume, Wohnungsmarktabgrenzungen) werden mit dem Auftraggeber abgesprochen. Ergänzend können weitere Bausteine beauftragt werden, z. B. Berücksichtigung von Bestandsmieten, Richtwerte für Bruttokaltmieten, Aktualisierungen und Beratungen.



Kommunale Praxisbeispiele II: Stadt Duisburg

Entspannter Wohnungsmarkt mit moderatem Mietpreisniveau

Frau Kloth gab zunächst einen Überblick über den Duisburger Wohnungsmarkt. Insgesamt kann bei den rund 262 000 Mietwohnungen in Duisburg von einem moderaten Mietenniveau ausgegangen werden. Mehr als 50 % der Mietwohnungen befinden sich im kostengünstigeren Altbaubestand, welcher bis 1957 errichtet wurde. Zurzeit stehen rund 12 000 Wohnungen leer, so Frau Kloth. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften beläuft sich auf 40 000 Haushalte, die Leistungen nach SGB II und SGB XII in Anspruch nehmen. Somit bezieht rund jeder sechste Haushalt Leistungen für Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung. Im Rahmen der kommunalen Wohnungsvermittlung bestehen Datensammlungen speziell für Bezieher von Grundsicherung und drei Mitarbeiter sind für die Akquise von angemessenem Wohnraum zuständig. Somit können jeweils mehrere passende Angebote dem suchenden Grundsicherungsempfänger angeboten werden.

Vom Mietspiegel zum schlüssigen Konzept

Frau Kloth stellte den Weg zur Erstellung des schlüssigen Konzepts vor. Seit dem Jahr 2005 wurde als Grundlage für die Angemessenheitsgrenzen der Mietspiegel sowie der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel

NRW zugrunde gelegt. In den Jahren 2010 bis 2013 ergab sich hieraus eine Grundmiete von 4,43 Euro/m² zzgl. der Betriebskosten von 1,89 Euro/m².

Weiterhin legte Frau Kloth dar, dass im Jahr 2010 mit der Entscheidung des Landessozialgerichts Essen (Az: L 9 AS 58/08) festgelegt wurde, dass der qualifizierte Mietspiegel die Konzeptanforderungen erfüllt. Als Basis wurde der jeweils unterste Wert der Wohnlagengruppen I bis IV herangezogen und es erfolgte eine Staffelung nach Wohnungsgrößen. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Mit der Forderung des Bundessozialgerichtes nach einem schlüssigen Konzept im Jahr 2011 ergaben sich neue Anforderungen, sodass der Mietspiegel allein keine ausreichende Grundlage mehr bot. Frau Kloth berichtete, dass die Stadt Duisburg die Erstellung des schlüssigen Konzepts ausschrieb. Dabei sollte selbstverständlich die BSG-Rechtsprechung berücksichtigt werden: Das gesamte Stadtgebiet sollte als räumlicher Vergleichsraum angesetzt und nur Wohnungen mit Bad und Heizung einbezogen werden sowie die Bruttokaltmiete als Referenzwert dienen. Weiterhin sollte das Konzept zeitnah erstellt werden. Die Bewertung erfolgte durch Vertreter des Amtes für Soziales und Wohnen, des Rechtsamtes und des Jobcenters und es wurde das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte beauftragt.



Cornelia Kloth ist bei der Stadt Duisburg als Koordinatorin für die kommunalen Zuständigkeiten im SGB II tätig. Ihr Schwerpunkt liegt dabei auf den Themenbereichen der Unterkunftskosten und Eingliederungsleistungen nach § 16a SGB II.



Matthias Klupp ist in der Geschäftsleitung des Beratungsunternehmens Analyse & Konzepte tätig und beschäftigt sich mit den Themenbereichen Wohnen, Immobilien und Stadtentwicklung.

| Maximale Bruttokaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot* | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------|---|-------------------|-------|---|-------------------|-------|---|-------------------|-------|--------------------------------------|-------------------|------|
| 1 Person (bis 50 m ²) | | | 2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²) | | | 3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²) | | | 4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²) | | | 5 Personen (> 95 m ²) | | |
| Max. BKM | Anteil am Angebot | N | Max. BKM | Anteil am Angebot | N | Max. BKM | Anteil am Angebot | N | Max. BKM | Anteil am Angebot | N | Max. BKM | Anteil am Angebot | N |
| 329,00 € | 60 % | N=359 | 403,65 € | 52 % | N=548 | 491,00 € | 56 % | N=596 | 593,75 € | 55 % | N=277 | 672,10 € | 46 % | N=95 |

* Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)
Quelle: Mietwerkerhebung Stadt Duisburg 2013

Grundlage des schlüssigen Konzepts bildete die Erfassung von Bestands- und Angebotsmieten, so Herr Klupp von Analyse & Konzepte. Insgesamt konnten 35 571 plausible und relevante Mietwerte der Bestandsmieten ermittelt werden (rund 19 % des relevanten Bestandes). Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen und Anwendung der 4-Jahres-Regelung bilden insgesamt 20 148 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse (rund 11 % des relevanten Bestandes).

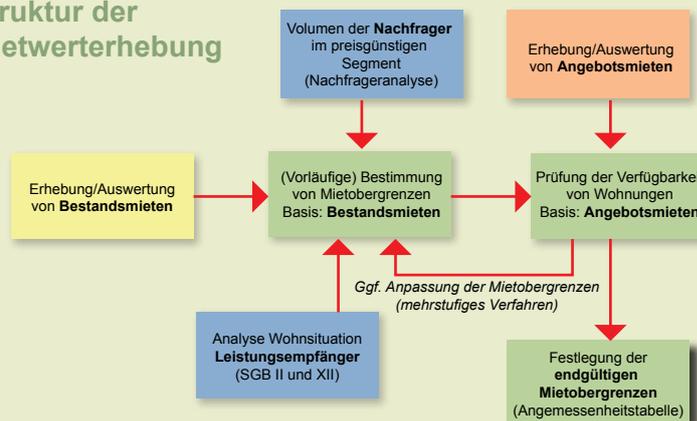
Bezüglich der Angebotsmieten wurden im Zeitraum von 1. Juli 2012 bis 1. Februar 2013 insgesamt 3 581 Mietwerte erhoben. Herr Klupp stellte weiterhin dar, dass die Nachfrager im preiswerten Wohnungsmarktsegment jeweils unterteilt nach Wohnungsgrößenklassen (z. B. 1 Pers. bis 50 m², 2 Pers. 50 bis unter 65 m²) ermittelt wurden. Hieraus ergaben sich vorläufige Angemessenheitsgrenzen (z. B. bis 50 m² max. 329 Euro/Monat). Ob im Rahmen dieser Angemessenheitsgrenzen ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung steht, wurde nachfolgend im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung ermittelt. Diese ergab, dass zwischen 46 % und 60 % des Wohnungsbestandes einer Größenklasse innerhalb der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen liegen.

Eckpunkte der Untersuchung von Analyse & Konzepte

Der von Analyse & Konzepte bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts für die Stadt Duisburg angewandte Ansatz basiert auf folgenden Eckpunkten:

- Enge Orientierung an der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.
- Die Stadt Duisburg bildet einen Vergleichsraum.
- Es werden entsprechend der Rechtsprechung des BSG Bestands- und Angebotsmieten in die Analysen einbezogen.
- Erhebung von Bestandsmieten sowie Betriebskosten im Rahmen einer Vermieterbefragung unter Einbeziehung aller Vermietergruppen; es wird der gesamte Wohnungsmarkt abgebildet und auch Sozialwohnungsbestände einbezogen. Die Datenerhebungen erfolgten durch die Stadt Duisburg selbst.
- Erhebung von Angebotsmieten aus Mietpreisdatenbanken sowie lokalen Publikationen und Internetseiten von Wohnungsanbietern über einen Zeitraum von sechs Monaten durch Analyse & Konzepte.
- Die Definition des angemessenen Wohnungsbestandes erfolgt über die Miethöhe; hier liegt die Prämisse zugrunde, dass es einen engen Zusammenhang zwischen den Qualitäten einer Wohnung und der Höhe der Miete gibt. Bei Wohnungen mit einfachem Standard handelt es sich entsprechend um Wohnungen mit den günstigsten Mieten. Nicht einbezogen werden Substandardwohnungen ohne Bad und Sammelheizung.
- Die Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen wird nach Größe der Bedarfsgemeinschaften bzw. Wohnungsgrößenklassen vorgenommen.
- Orientierung der Angemessenheitsgrenzen am tatsächlichen Umfang von Bedarfsgemeinschaften und anderen Geringverdiener-Haushalten; hierzu werden die entsprechenden Statistiken ausgewertet. Der Anteil der jeweiligen Wohnungen einer Größenklasse, der zur Versorgung für die Bedarfsgemeinschaften und anderer Geringverdiener-Haushalte in Duisburg benötigt wird, liegt je nach Haushaltsgröße zwischen 23 % für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen und 38 % für solche mit fünf Personen. Diese Werte bildet die Grundlage für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen; es wird also z. B. ermittelt, bis zu welcher Miethöhe die günstigsten 23 % bzw. 38 % der entsprechenden Wohnungen reichen.
- Die Ausweisung der Angemessenheitsgrenzen erfolgt als Gesamtbruttokaltmieten, also einschließlich kalter Betriebskosten, entsprechend der Produkttheorie des BSG.
- Es erfolgt eine notwendige Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen in Duisburg anhand von Auswertungen der Angebotsmieten. Dabei zeigt sich, dass die in diesem Rahmen zur Verfügung stehenden Bestände hinreichende Größenordnungen aufweisen.
- Die Ergebnisse werden in einem ausführlichen Methodenbericht dokumentiert.

Struktur der Mietwerterhebung



Kommunale Praxisbeispiele II: Stadt Hamburg

Hohe Mieten – hoher Handlungsdruck

Herr Burmester gab zunächst einen kurzen Überblick über die Behördenstruktur in Hamburg. Die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (vergleichbar mit dem Sozialministerium in Flächenländern) ist zuständig für die ministerielle Steuerung der Kosten der Unterkunft. Für allgemeine Themen rund ums Wohnen (z. B. Mietenspiegel, Wohngeld) sowie für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zuständig. Im operativen Bereich liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von SGB II-Leistungen beim Jobcenter team.arbeit.hamburg, da es für die Gesamtstadt nur ein Jobcenter gibt. Die Leistungen für SGB XII-Bezieher werden hingegen von den sieben Bezirksamtern bewilligt. Im Durchschnitt bezogen 2013 181 765 Personen Leistungen nach SGB II, 30 809 Personen nach dem SGB XII, Viertes Kapitel (ambulante Grundsicherung) und 5 184 Personen nach dem SGB XII, Drittes Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt).

Anschließend gab Herr Burmester einen Überblick über die angespannte Hamburger Wohnungsmarktsituation. Die Leerstandsquote war Ende des Jahres 2012 mit 0,7 % bundesweit die zweitniedrigste Quote. Gleichzeitig ergeben sich in Hamburg starke Steigerungen der Nettokaltmiete bei vergleichsweise hohem Mietniveau. Aufgrund dieses Handlungsdrucks hat der Hamburger Senat Wohnungsbauprogramme aufgelegt, welche Herr Burmester erläuterte. Im Jahr 2011 wurde der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und

den Bezirksamtern geschlossen. Zentrales Ziel des Vertrages ist es, die Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen (alle Genehmigungen für Wohnungsbauanträge sollen spätestens sechs Monate nach Eingang erteilt werden). Weiterhin wurde das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Wohnungswirtschaft unter Beteiligung der Hamburger Mietervereine geschlossen, welches insbesondere verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen (6 000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 2 000 öffentlich geförderte Wohnungen) und die besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen zum Gegenstand hat. Die Neubautätigkeit konnte durch diese Rahmenbedingungen deutlich gesteigert werden: In 2013 wurden 10 328 Baugenehmigungen erteilt (2012: 8 731 Genehmigungen, 2011: 6 800 Genehmigungen).

Herr Burmester legte weiterhin dar, dass rund 40 % aller Hamburger Haushalte WBS-berechtigt sind und darüber hinaus seit 2011 auch Wohnungen für mittlere Einkommensschichten gefördert werden (insgesamt 56 % aller Hamburger Haushalte). Weiterhin werden weitere Maßnahmen umgesetzt, wie die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 % auf 15 % gegenüber der vor drei Jahren gezahlten Miete, Anpassungen des Wohnraumschutzgesetzes (z. B. Verbot der Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung), Einführung einer Anzeigepflicht bei Leerstand sowie Unterstützung der Bundesratsinitiativen zur Maklercourtage („wer bestellt, bezahlt“) und zur Erhöhung des Wohngeldes.



Frank Burmester ist Leiter des Referats „Steuerung der Kosten der Unterkunft und der Hilfen zur Gesundheit“ der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration.

Mietenspiegel als Grundlage

Herr Burmester stellte dar, dass Hamburg zur Erstellung eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558d BGB eine umfangreiche empirische Datenerhebung vornimmt. Der aktuelle Mietenspiegel wurde im November 2013 veröffentlicht und basiert auf einer repräsentativen Stichprobe von Mieten frei finanzieller Wohnungen in Hamburg, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Nicht berücksichtigt werden Sozialwohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt wurden 542 000 mietspiegelrelevante Wohnungen in Hamburg erfasst.

Der qualifizierte Mietenspiegel dient als Grundlage zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen bei den Kosten der Unterkunft.

Anpassung der Angemessenheitsgrenzen an den Mietspiegel

Mit Wirkung zum 01.03.2014 sind neue Höchstwerte auf Basis des Mietenspiegels 2013 in Kraft getreten, so Herr Burmester. Ausgangspunkt ist die sogenannte Produkttheorie, wofür der vorliegende qualifizierte Mietenspiegel entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts eine geeignete Datenquelle ist. Der angemessene Quadratmeterpreis wird entsprechend den Quadratmeterpreisen in normaler Wohnlage von Wohnungen mit Vollausstattung (mit Bad und Sammelheizung) ermittelt. Zudem wird bei der Berechnung berücksichtigt, wie häufig im entsprechenden Segment tatsächlich Wohnungen zur Verfügung stehen (Gewichtung). Der jeweils ermittelte, angemessene Quadratmeterpreis wird mit den Wohnflächenhöchstwerten aus der „Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes und des Hamburgischen Wohnungsbindingsgesetzes“ (Wohnberechtigungsschein) multipliziert.

Die Steigerungsraten bei den Höchstwerten (6,2 % bis 7,5 %) liegen oberhalb der durchschnittlichen Steigerungsraten des Mietenspiegels 2013 in Höhe von 5,7 %.

Herr Burmester betonte, dass die Leistungsberechtigten entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts innerhalb der Höchstwerte eine Wohnung nach ihren Vorstellungen – Größe ist unbeachtlich – anmieten können. Die Hambur-

Übersicht über Wohnflächenhöchstwerte und angemessene Quadratmeterpreise entsprechend dem Mietspiegel 2013:

| Haushaltsgrößen nach Personen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Jede weitere Person |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Wohnflächenhöchstwert | 50 m ² | 60 m ² | 75 m ² | 85 m ² | 97 m ² | 109 m ² | 12 m ² |
| Angemessener Quadratmeterpreis Mietspiegel 2013 | 6,97 € | 6,97 € | 6,99 € | 7,31 € | 7,31 € | 7,31 € | 7,31 € |

Vergleich der Höchstwerte Mietspiegel 2011 und 2013:

| Haushaltsgröße | Höchstwert Mietenspiegel 2011 | Höchstwert Mietenspiegel 2013 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1 Person | 327,00 € | 348,50 € (+ 6,6 %) |
| 2 Personen | 392,30 € | 418,20 € (+ 6,6 %) |
| 3 Personen | 493,50 € | 524,25 € (+ 6,2 %) |
| 4 Personen | 559,30 € | 694,15 € (+ 6,2 %) |
| 5 Personen | 659,60 € | 709,07 € (+ 7,5 %) |
| 6 Personen | 741,20 € | 796,79 € (+ 7,5 %) |
| jede weitere Person | 81,60 € | 87,72 € (+ 7,5 %) |

ger KdU-Höchstwerte waren in der Vergangenheit mehrfach Gegenstand der Verfahren vor dem Hamburger Sozialgericht und dem Landessozialgericht Hamburg und sind nie gerichtlich beanstandet worden.

Weiterhin legte Herr Burmester dar, dass Umstände des Einzelfalls gegebenenfalls eine Überschreitung der Tabellenhöchstwerte erfordern. Um eine gewisse Systematisierung und Gleichbehandlung zu erreichen, wurden prozentuale Zuschläge von besonders häufigen Fallgruppen festgelegt (z. B. +15 % bei getrennt lebenden Elternteilen im Rahmen von gemeinsamer Ausübung des Sorgerechts, +15 % bis +30 % bei Wohnungs- und Obdachlosigkeit). Eine darüber hinausgehende Überschreitung ist im Einzelfall stets möglich

und in der Fachanweisung vorgesehen. Kommt es zu einer Überschreitung der Höchstwerte aufgrund einer öffentlich geförderten, energetischen Sanierung mit anschließender Mieterhöhung, kann die erhöhte Nettokaltmiete trotzdem als angemessen anerkannt werden.

Bezüglich der Höhe angemessener Heizkosten wird in Hamburg bei zu hohen Verbrauchswerten geprüft, ob im konkreten Einzelfall ein erhöhter Verbrauch trotzdem angemessen ist oder gegebenenfalls Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden sollten (Einzelfallprüfung). Ein Indiz für unangemessen hohe Wasserkosten liegt vor, wenn der Verbrauch über dem Hamburger Pro-Kopf-Durchschnitt liegt.

Festlegung der KdU-Richtlinien – ein Balanceakt?



Teilnehmende der Podiumsdiskussion

von links nach rechts:

Hilmar von Lojewski,
Deutscher Städtetag, Beigeordneter
für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen
und Verkehr

Karen Krauß, Richterin am
Bundessozialgericht

Matthias Klupp, Analyse und
Konzepte

Petra Heising, empirica

Mathias Metzmacher, Bundes-
institut für Bau-, Stadt- und Raum-
forschung (BBSR)

Die Podiumsdiskussion schloss sich an die Darstellung der Fallbeispiele an und nahm verschiedene Aspekte zur Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten unter die Lupe.

Ermessens- und Beurteilungsspielräume

Herr von Malottki, der die Podiumsdiskussion moderierte, begann die Diskussion mit der Frage nach den Freiheitsgraden bei der Erstellung schlüssiger Konzepte. Weder der Gesetzgeber noch das BSG haben bislang eine Methodik zur Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen postuliert – im Sinne von klar definierten anzuwendenden statistischen Schlussfolgerungen aus verfügbaren Daten. Er stellte die These in den Raum, dass die Zahl der günstigen und kleinen Wohnungen nicht kurzfristig vermehrbar ist, es auch keine Alternative zur Wohnung gibt und deshalb alle Bedarfsgemeinschaften eine benötigen. Aus empirischer Sicht sind die Freiheitsgrade bei der Bedarfsdeckung zumindest in angespannten Märkten geringer als in entspannten Märkten.

Frau Krauß betonte, dass es zwar durchaus Spielräume bei der Wahl der Methodik und den statistischen Grundlagen gibt und somit nicht die eine geeignete Methode vorhanden ist. Dennoch wies sie darauf hin, dass der Begriff der „Angemessenheit“ als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle unterliegt und es keine Ermessensspielräume bei der Festlegung der Existenzsicherung geben kann.

Herr von Lojewski legte dar, dass aufgrund der baulichen Typologien und des verfügbaren Wohnraums Angemessenheitsgrenzen zwischen den Städten unterschiedlich sein können. Deswegen sollten gewisse Ermessensspielräume – im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung – auch in der Hand der Kommunen liegen. Dafür sprächen nicht zuletzt die entstehenden finanziellen Belastungen für die Kommunen. Auch sprach er sich gegen ein einheitliches Vorgehen bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen aus. Die örtlichen Verhältnisse müssten entsprechend abgebildet werden

und vor diesem Hintergrund müsse das gesamte methodische Spektrum genutzt werden.

Hinsichtlich der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen plädierte **Herr Metzmacher** für einen möglichst breiten Ansatz, der Anpassungsreaktionen des Marktes zulässt. Dabei sollte immer die lokale Wohnungsmarktsituation über alle Segmente – insbesondere Privateigentümer – erfasst und erkannt werden. In diesem Zusammenhang sollte beachtet werden, dass auch im preiswerten und mittleren Marktsegment Aushandlungsprozesse zwischen Wohnungsanbietern und Nachfragern stattfinden.

Als Moderator der Diskussion zeigte **Herr von Malottki** ein fiktives Szenario auf, in welchem die Bundesregierung zu dem Schluss kommt, die Freiheitsgrade sind derzeit zu hoch und dementsprechend eine Verordnung herausgegeben würde, in dem „das Beste aus allen publizierten Konzepten“ verwendet wird. Wären dann alle Probleme gelöst?

Herr Klupp sprach sich deutlich gegen eine solche mögliche Verordnung aus. Ziel des schlüssigen Konzepts ist es, eine hinreichende Versorgung sicherzustellen. Ähnlich wie bei Mietspiegeln gibt es auch bei schlüssigen Konzepten keinen methodischen Königsweg. Beispielsweise gibt es in ländlichen Räumen teilweise kaum Wohnungszuschnitte unter 50 m², weil hier tendenziell großzügiger gebaut wird. Andere Wohnungsmärkte hingegen weisen einen hohen Anteil an sehr kleinen Wohnungen auf. Normative Festlegungen sind somit nicht sinnvoll.

Da es grundsätzlich keinen Ermessensspielraum bei der Festlegung der Existenzsicherung gebe, bemerkte **Frau Heising**, ist letztlich das Ergebnis, also die tatsächliche Höhe der Angemessenheitsgrenzen, entscheidend und nicht so sehr die Methodik, die zu diesem Ergebnis geführt hat. Bei der Prüfung, ob die Richtwerte richtig ermittelt wurden, muss man aufpassen, sich nicht in der Diskussion über Methoden zu verlieren. Die sozialgerichtlichen Überprüfung zielt letztlich darauf, ob im Rahmen der festgelegten Angemessenheitsgrenzen eine Wohnung für den jeweiligen Leistungsempfänger vor Ort verfügbar ist und ob diese auch tatsächlich

angemessen im Sinne der Existenzsicherung – also nicht zu schlecht, aber auch nicht zu gut – sind.

Datengrundlagen der Sozialämter und Jobcenter

Ein Vertreter des Kreises Neuss fragte **Frau Krauß** bezüglich der Verwendung von Datenbeständen der Sozialämter und Jobcenter. Frau Krauß betonte, dass diese Daten grundsätzlich eine gute Aussage darüber geben, wie Leistungsempfänger derzeit wohnen. Allerdings dürften diese Daten nicht als alleinige Grundlage herangezogen werden, sondern müssen in Kombination zur Vermeidung eines Zirkelschlusses mit weiteren Datenbeständen genutzt werden.

Frau Heising äußerte in diesem Zusammenhang, dass bei der Wahl der Angebotsmieten als Datengrundlage der Vorteil bestehe, dass nur Aussagen über tatsächlich verfügbare Wohnungen getroffen werden. Der Vorteil der Datenbestände der Sozialämter und Jobcenter liege darin, dass sie Informationen über die tatsächlichen Wohnkosten und damit auch über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort gäben. Sie lieferten

daher sinnvolle Prüfgrößen, etwa für die Übernahme der Heizkosten.

Bildung von Vergleichsräumen

Mit der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen ergeben sich Folgewirkungen auf dem Wohnungsmarkt. Beispielsweise schränken sehr niedrige Angemessenheitsgrenzen die Wahlfreiheit und Verfügbarkeit von Wohnungen tendenziell ein und können Segregationstendenzen verstärken. Auf die Frage zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen und der Bildung von Vergleichsräumen äußerte **Herr Metzmacher**, dass die räumlichen Festlegungen nicht zu kleinteilig erfolgen sollen und eine Stadt als ein Vergleichsraum gesehen werden kann. Dabei ist es besonders wichtig, dass „KdU“ kein wohnungspolitisches Steuerungsinstrument ist. Bei der allgemeinen Wohnraumversorgung muss auf andere Instrumente zurückgegriffen werden, wie die Sicherung von Belegungsrechten, bodenpolitische Maßnahmen (beispielsweise sozialgerechte Bodennutzung in München) oder Kooperationsvereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft sowie Vereinbarungen zur Ausweitung des Wohnungsangebotes.

Herr von Lojewski wies an dieser Stelle darauf hin, dass aus Sicht des Städtetages die Entscheidungskompetenz über die Ausgestaltung der Angemessenheitsgrenzen bei den Städten liegen soll. Im Rahmen ihrer allgemeinen Wohnungspolitik müssen diese dann auf Aspekte wie die Vermeidung von Segregation achten. Die Übernahme der Unterkunftskosten sollen nicht als wohnungspolitisches Instrument (z. B. zur Vermeidung von Segregation) eingesetzt werden. Es gilt, die örtlichen Herausforderungen anderweitig zu lösen. Dennoch sollte darauf geachtet werden, dass durch die KdU-Angemessenheitsgrenzen keine falschen Anreize (z. B. Mietpreissteigerungen) gesetzt werden.



von links nach rechts: Frau Krauß, Herr von Lojewski



Frau Heising legte dar, dass in Gebieten mit starkem Mietgefälle große Vergleichsräume tendenziell zu stärkeren Segregationsprozessen führen: Da dann ein mittlerer Richtwert über den gesamten Vergleichsraum gelte, sind teurere Stadtteile nicht mehr angemessen. Dann können sich die Haushalte aufgrund der Preisstruktur zunehmend nur in den schlechteren Wohnlagen mit Wohnraum versorgen. Grundsätzlich sollen aber durch die Festlegung der KdU-Angemessenheitsgrenzen Segregationsprozesse nicht verstärkt werden. Besser sind in einem solchen Fall mehrere kleinteiligere Vergleichsräume – mit höheren Angemessenheitsgrenzen in teureren Stadtteilen. Dann können Leistungsempfänger auch dorthin ziehen. Insgesamt soll vermieden werden, falsche Anreize auf dem Wohnungsmarkt zu setzen.

Dass zur Vermeidung von Segregation nicht ausdrücklich das schlechteste Wohnungsmarktsegment im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen abgebildet werden sollte, es aber in der Rechtsprechung keine Forderung nach der Durchmischung der Innenstädte bzw. der Gesamtstadt gibt, gab **Frau Krauß** zu bedenken.

Herr Klupp betonte, dass es bei der wohnungsmarktspezifischen Betrachtung schwierig ist, in jedem

Raum die Entstehung von besseren und schlechteren Lagequalitäten zu vermeiden. Denn auch kleinräumig ergeben sich immer Unterschiede, wie z. B. die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder Wohnungszuschneite, die zu unterschiedlichen Qualitäten führen.

Abschließend plädierte **Herr von Lojewski** dafür, dass „mehr investiv, weniger konsumtiv“ gehandelt werden solle. Das heißt, der Fokus soll auf der Angebotsausweitung durch eine gesteigerte Neubautätigkeit liegen, was zu einer allgemeinen Wohnungsmarktentlastung führt, anstatt durch (steigende) KdU-Leistungen kommunale Haushalte zu belasten.





Schlussworte

Herr Müller resümierte, dass es sich bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen um ein komplexes Thema handle, bei denen verschiedene Perspektiven und Anforderungen zusammengebracht werden müssen. Somit entsteht ein Balanceakt zwischen den entstehenden Kosten, dem Wohnungsmarkt und sozialen Aspekten. Auch wenn die Existenzsicherung als primäres Ziel der Transferleistungen im Vordergrund steht, müssen dabei doch auch gesamtstädtische Wechselwirkungen beachtet werden.

Allgemein zeigt sich, dass es gangbare Wege zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gibt, wenngleich dies für die Kommunen immer noch mit Unsicherheiten und Herausforderungen behaftet ist. Aus der Sicht der Städte müssen die Angemessenheitskriterien rechtssicher sein, sie sollen den Betroffenen gerecht werden und die lokalen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes abbilden, dabei aber (für die Kommunen) finanzierbar bleiben. Gerade vor diesem Hintergrund wollte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit dieser Veranstaltung eine Diskussionsplattform bieten. Herr Müller betonte, dass mit Blick auf die zentralen Anforderungen aus dem schlüssigen Konzept vor Ort eine gute empirische Basis geschaffen werden sollte, die die örtlichen Verhältnisse möglichst genau widerspiegelt und in regelmäßigen Abständen angepasst bzw. überprüft wird.

Auch wenn der Bund keine direkte Zuständigkeit bei der Festlegung der KdU-Kriterien hat, wird der Themenbereich im Rahmen der sozialen Absicherung des Wohnens für das BBSR seine große Bedeutung beibehalten, so Herr Müller. Insbesondere im Rah-



Rolf Müller (BBSR) ist Leiter der Gruppe Wohnungs- und Immobilienwesen, welche die Wohnungspolitik in Deutschland durch wissenschaftliche Politikberatung sowie Programm- und Projektmanagement unterstützt.

men der Wohnungsmarktbeobachtung und weiterer Forschungsprojekte hat die Wohnungsversorgung von Niedrigeinkommensbeziehern einen hohen Stellenwert.

Generell erfährt das Thema Wohnungspolitik in letzter Zeit große Aufmerksamkeit, was sich auch im Koalitionsvertrag widerspiegelt. So wurde in den Koalitionsvertrag die Absicht einer Wohngeldnovelle aufgenommen: „Um Menschen mit geringeren Einkommen direkt zu helfen und gutes Wohnen zu ermöglichen, wollen wir die Leistungen des Wohngelds weiter verbessern, indem wir Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen.“ Die Wohngeldnovelle ist im kommenden Jahr vorgesehen und befindet sich zurzeit in der Vorbereitung.



Kommunale Strategien zur Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte

BBSR-Sonderveröffentlichung, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Wohnungspolitische Themen und insbesondere die Wohnraumversorgung in dynamischen und hochpreisigen Städten und Regionen sind wieder verstärkt in die allgemeine öffentliche Debatte und Fachdiskussion gerückt. Vor diesem Hintergrund wurde das Forschungsprojekt „Kommunale Strategien zur Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte“ durchgeführt. Eingebettet in die Analyse auf Bundesebene werden die kommunalen Strategien und Handlungsansätze in den Fallstudienstädten München, Frankfurt a. M., Köln, Hamburg und Ingolstadt sowie der Referenzstadt Dortmund dargelegt. Darüber hinaus wird in der Studie diskutiert, wie verschiedene Investorengruppen für den dringend benötigten Mietwohnungsneubau gewonnen werden können. Im Rahmen der Studie werden eine Vielzahl an Herausforderungen und den damit verbundenen Herangehensweisen und Lösungsstrategien aufgezeigt.



Deutlicher Anstieg beim Handel großer Wohnungsportfolios in 2012 und 2013

BBSR-Analysen KOMPAKT 3/2014, Hrsg.: BBSR, Bonn 2014

Seit Ende der 1990 Jahre werden auf dem Mietwohnungsmarkt in Deutschland vermehrt große Mietwohnungsportfolios bzw. ganze Wohnungsunternehmen gehandelt. Um die wesentlichen Entwicklungen des Verkaufsgeschehens zu beobachten und zu analysieren, führt das BBSR die Datenbank „Wohnungstransaktionen“. Die Dynamik auf dem Transaktionsmarkt für Mietwohnungsbestände hat in den letzten zwei Jahren merklich zugenommen, sodass sich das Transaktionsvolumen aktuell wieder auf dem Niveau von vor der Wirtschafts- und Finanzkrise befindet. Das Heft stellt die Ergebnisse des Verkaufsgeschehens großer Wohnungsportfolios in den Jahren 2012 und 2013 vor.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung/Ansprechpartner

Anna Maria Müther
annamaria.muether@bbr.bund.de

Redaktion

Katharina Urbaniak

Bildnachweis

Ernst Degener (BBSR)

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de

Die BBSR-Berichte KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 1867-0547 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-608-2

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter