



**Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von
angemessenen Kosten der Unterkunft nach
SGB II und XII für die Stadt Bielefeld**

im Auftrag des Amtes für Soziale Leistungen – Sozialamt

Methodenbericht

Hamburg, Dezember 2020

P 4-20-078



INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	III
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2 INDEXFORTSCHREIBUNG	2
2.1 Grundlagen	2
2.2 Berechnung	3
3 TATSÄCHLICHEN VERFÜGBARKEIT	5
3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum	6
3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes	8
3.3 Festlegung der Mietobergrenzen	10
4 NEUE RICHTWERTE	14

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1	Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)	_____	3
Tab. 2.2	Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für Bielefeld (Oktober 2020)	_____	4
Tab. 3.1	Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen im Zeitraum April 2019 bis März 2020	_____	7
Tab. 3.2	Wohnungsangebot in der Stadt Bielefeld (April 2019 bis März 2020)	_____	10
Tab. 3.3	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung	_____	11
Tab. 3.4	Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung	_____	13
Tab. 4.1	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bielefeld	_____	14

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BA	Bundesagentur für Arbeit
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BSG	Bundessozialgericht
BSGE	Entscheidungssammlung des BSG
EU-SILC	European Union Statistics on Income and Living Conditions
IT.NRW	Statistisches Landesamt von Nordrhein-Westfalen
KdU	Kosten der Unterkunft
LSG	Landessozialgericht
LPK-SGB	Lehr- und Praxiskommentar zum Sozialgesetzbuch
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
SGB XII	Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII)
SozR	Sozialrecht

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Bericht die männliche Sprachform verwendet. Dieses bezieht aber immer beide Geschlechter mit ein.

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Stadt Bielefeld verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Das Amt für soziale Leistungen – Sozialamt der Stadt Bielefeld hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung (...) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht (werden), soweit diese angemessen sind.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik und keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie derzeit für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung: Eine Fortschreibung kann durch eine Neuerhebung von Mietdaten oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der Kosten der Unterkunft im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (vgl. SGB § 22c Absatz 2). Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren überprüft und bei signifikanten Abweichungen aktualisiert werden.

Als Methode für die Aktualisierung der Richtwerte hat sich die Stadt Bielefeld für eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln entschieden. Die Grundlage für die Aktualisierung sind die im Dezember 2018 auf Basis der Datenerhebung zum qualifizierten Bielefelder Mietspiegel 2018 ermittelten Richtwerte.

2 INDEXFORTSCHREIBUNG

2.1 Grundlagen

Bei der Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Index im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Grundlage für die neuen Richtwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Index fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist gesetzlich im BGB vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Die Entwicklung der Lebenshaltungskosten wird jedoch stark von der Entwicklung der Energiekosten beeinflusst. Da die Heizenergiekosten im Rahmen der in der Stadt Bielefeld geltenden Richtlinien für die Kosten der Unterkunft gesondert berücksichtigt werden, würde bei einer Fortschreibung auf Basis des VPI die Entwicklung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten stark durch andere Faktoren beeinflusst.

Daher ist es für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts empfehlenswert, nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet. Dieser differenzierte Preisindex liegt auch auf Ebene der Bundesländer vor und berücksichtigt damit besser die von den Gerichten geforderte Einbeziehung regionaler Gegebenheiten bei der Mietpreisentwicklung.

Daher wird für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Bielefeld der Verbraucherpreisindex nach Verwendungszweck des Individualkonsums genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Nordrhein-Westfalen wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet, ist ein Spezialindex des VPI und wird von IT-NRW für Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung auf Basis dieses Preisentwicklungsindex stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung in anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der VPI Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Preisentwicklung der Nettokaltmieten und die kalten Betriebskosten (Wohnnebenkosten). Die Ergebnisse werden auf Basis der Produkttheorie zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst werden.

2.2 Berechnung

Auf der Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten (abstrakten Angemessenheit) und der kalten Betriebskosten aus dem letzten schlüssigen Konzept.

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Das letzte schlüssige Konzept wurde im Oktober 2018 veröffentlicht, daher wird der Zeitraum bis zum Oktober 2020 für die Fortschreibung herangezogen.

Tab. 2.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Nordrhein-Westfalen (Basis 2015 = 100)

	Oktober 2018	Oktober 2020	Veränderung	Multipli- kationsfaktor
Wohnungsmieten ohne Nebenkosten	104,2	106,7	2,4 %	1,02399
Wohnnebenkosten	103,6	105,3	1,6 %	1,01641

Quelle: IT-NRW und Berechnung F+B

Wohnungsmieten ohne Nebenkosten:

$$((106,7 * 100) / 104,2 - 100) / 100 = 2,4 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten Nettokaltmieten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,02399 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der Nettokaltmieten pro Quadratmeter zu erhalten.

Wohnnebenkosten:

$$((105,3 * 100) / 103,6 - 100) / 100 = 1,6 \%$$

Damit werden die ermittelten abstrakten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter des letzten schlüssigen Konzepts jeweils mit 1,01641 multipliziert, um die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter zu erhalten.

Diese beiden auf Basis des Verbraucherpreisindex NRW fortgeschriebenen Mietpreisbestandteile sind die Grundlage für die Ermittlung der absoluten abstrakten Bruttokaltmiete unter Berücksichtigung der Produkttheorie (vgl. Tab. 2.2). Die fortgeschriebenen abstrakten Bruttokaltmieten sind die Basis für die nachfolgende Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit. Es wird geprüft, ob ausreichend Wohnungen zu diesem Mietpreisniveau auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt verfügbar sind, um die Bedarfsgemeinschaften mit einer zu hohen Miete gegebenenfalls zu versorgen.

Tab. 2.2 Fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit für Bielefeld (Oktober 2020)

Wohnflächen- klassen	Bedarfs- größen- klasse	Nettokalt- miete	kalte Betriebs- kosten	Bruttokaltmiete	
		in €/m ²	in €/m ²	in €/m ²	In Euro
bis zu 50 m ²	1 Person	6,25	2,19	8,44	422,00
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	5,90	2,03	7,93	515,45
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	5,78	2,04	7,82	625,60
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	5,85	2,05	7,90	750,50
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	6,03	1,96	7,99	878,90
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	6,26	1,54	7,80	117,00

3 TATSÄCHLICHEN VERFÜGBARKEIT

In den Urteilen des BSG wird gefordert, dass aus den Mietwerterhebungen Rückschlüsse gezogen werden, ob diese eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation darstellen und für eine Überprüfung einer ausreichenden Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden können. D. h., die Richtwerte müssen dahingehend überprüft werden, ob sie Hilfeempfänger in die Lage versetzen, eine Mietwohnung anzumieten.

Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Diese ist fallbezogen und kann nicht durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der Richtwerte, also der im Kapitel 2.2 dargestellten abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete, wurden die verfügbaren Mietwohnungsangebote in der Stadt Bielefeld und die tatsächlichen Mieten der Leistungsempfänger analysiert. Durch den Abgleich der abstrakten Angemessenheitsgrenzen mit dem verfügbaren Wohnungsangebot eines Jahres wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot für die gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Bei der Stadt Bielefeld handelt es sich nicht um eine Optionskommune, weshalb der direkte Zugriff auf die tatsächlichen Mieten und Wohnflächen für eine Analyse nicht vorlagen. Daher mussten Spezialauswertungen durch die Bundesanstalt für Arbeit angefordert werden. Die Angebotsmieten wurden von F+B erhoben und umfassend plausibilisiert.

Die zur Analyse herangezogenen Daten umfassen den Zeitraum von April 2019 bis März 2020. Seit März 2020 gilt die Aussetzung der Anwendung von Mietobergrenzen bei Neuanträgen aufgrund der Covid-19-Pandemie. Durch die von der Bundesregierung erlassenen Übernahmen der Kosten der Unterkunft für durch die Pandemie in Schwierigkeiten geratene Mieter, enthalten die verwendeten Daten auch viele höhere Mieten. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil dieser neuen Bedarfsgemeinschaften zukünftig nicht mehr auf Hilfsleistungen angewiesen ist. Daneben erscheint eine Festlegung der neuen Richtwerte auf Basis der ungeprüften Neuanträge mit höheren Mieten nicht sachgerecht.

Bei den Angebotsdaten kam es während des Lockdowns im März/April 2020 kurzfristig zu einem deutlichen Rückgang des Angebotsvolumens. Dieses hat sich ab dem Sommer jedoch erholt und liegt jetzt wieder auf dem Niveau wie vor der Pandemie. Dennoch würde die Einbeziehung dieses Zeitraums in die Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit deutlich beeinflussen, da kurzfristig weniger Mietwohnungen für die Versorgung der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung standen. Dies entspricht aber nicht dem tatsächlichen Angebotsvolumen auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt und hätte somit das Ergebnis der Überprüfung verfälscht.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte F+B daher folgende Analysen durch:

- Ermittlung der Zahl der Neuantragsfälle im Zeitraum April 2019 bis März 2020, die eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen, basierend auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit;
- Erhebung der von April 2019 bis März 2020 in den elektronischen und Printmedien in der Stadt Bielefeld angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger im Zeitraum April 2019 bis März 2020 ermittelt. Einzeldatensätzen konnte nicht analysiert werden, da es sich bei der Stadt Bielefeld nicht um eine Optionskommune handelt. Daher wurde auf eine Sonderanalyse, nach den Vorgaben von F+B und der Stadt Bielefeld, durch die regionale Statistikstelle West der Bundesagentur für Arbeit (BA) zurückgegriffen. Die bei der BA vorliegenden Einzeldatensätze dürfen aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch im Jobcenter Bielefeld vorliegende Teildatensätze dürfen aufgrund einer Verwaltungsanweisung der BA nicht veröffentlicht werden.

Bei der BA-Statistik handelt es sich um eine offizielle Datengrundlage, die auf aktuelle Zahlen zurückgreift. Bei der Interpretation der nach Haushaltsgröße differenzierten Bedarfsgemeinschaften ist zu berücksichtigen, dass es zum Beispiel Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften gibt, die in einem Haushalt mit mehr Personen, beispielsweise einem Zwei-, -oder Mehr-Personenhaushalt, die nicht zur BG gehören, leben. Dies kann beispielsweise bei einem Zwei-Personen-Haushalt der Fall sein, wenn eine Mutter, die keine Leistungen bezieht, mit ihrem volljährigen Kind, das Leistungen bezieht, zusammenwohnt. Dann würde es sich um eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft handeln, die mit einer weiteren, nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Person, in einem Zwei-Personen-Haushalt lebt. Diese Konstellation ist wiederum für die Bedarfsermittlung von Bedeutung, da diese Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften zukünftig – sofern beide zum Haushalt gehörenden Personen gemeinsam umziehen wollen – Wohnungen für zwei Personen nachfragen werden.

Die Statistikstelle West der Bundesagentur hat fünf Varianten gerechnet, um die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete, differenziert nach den Größenklassen zahlen, zu ermitteln (vgl. Tab. 3.1). Die Sonderanalyse er-

folgte für die Monate April 2019, Oktober 2019 und März 2020. Aus diesen drei Messpunkten wurde die durchschnittliche Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften als Vergleichszahl für die zur Verfügung stehenden angemessenen Mietwohnungsangebote ermittelt. Die fünf Varianten unterscheiden sich wie nachfolgend dargestellt:

- Variante 0: abstrakte Angemessenheit, errechneter Wert
- Variante 1: abstrakte Angemessenheit (gerundet auf fünf Euro)
- Variante 2: Erhöhung der Variante 1 um 10 €
- Variante 3: Erhöhung der Variante 1 um 20 €
- Variante 4: Erhöhung der Variante 1 um 30 €

Anhand des Beispiels für eine Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft soll dieses Verfahren noch einmal verdeutlicht werden.

- Variante 0: abstrakte Angemessenheit = 515,45 €
- Variante 1: abstrakte Angemessenheit = 520 €
- Variante 2: gerundete abstrakte Angemessenheit von 520,00 € + 10 € = 530 €
- Variante 3: gerundete abstrakte Angemessenheit von 520,00 € + 20 € = 540 €
- Variante 4: gerundete abstrakte Angemessenheit von 520,00 € + 30 € = 550 €

Tab. 3.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum differenziert nach Bedarfsgrößenklassen im Zeitraum April 2019 bis März 2020

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Anzahl der Fälle nach Variante				
	Variante 0	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
1 Person	1.387	1.321	1.126	985	827
2 Personen	927	887	806	727	644
3 Personen	500	472	410	365	319
4 Personen	155	148	133	116	104
5 Personen	47	47	43	37	33
6 Personen	29	29	27	26	24
7 Personen	11	11	9	7	7
8 Personen	8	8	8	8	8
9 Personen	6	4	3	3	3
10 und mehr Personen	3	3	2	2	2
Insgesamt	3.073	2.930	2.567	2.276	1.971

Auf der Basis der von der Bundesagentur zur Verfügung gestellten Daten konnte damit der jeweilige Bedarf an preisgünstigen Wohnraum in den fünf Größenklassen in den Varianten festgestellt werden. Die Tab. 3.1 zeigt den Bedarf an preisgünstigen Wohnraum im Zeitraum April 2019 bis März 2020 in der Stadt Bielefeld und ist die Grundlage für den Abgleich mit den vorliegenden Angebotsmieten.

Der Abgleich mit dem verfügbaren angemessenen Wohnungsangebot differenziert nach Bedarfsgrößenklassen sowie der daraus gezogenen Schlüsse und Anpassungen der Miethöhe erfolgt in Kapitel 3.3.

3.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes

Die Überprüfung, der aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen, erfolgte mithilfe einer Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote im Zeitraum von April 2019 bis März 2020. Die Berücksichtigung der Neuvertragsmieten bzw. der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22).

Dennoch sieht es F+B als notwendig an, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der heranzuziehen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden werden, ist es daher zwingend erforderlich, die Neuvermietungen des letzten Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich zum Teil um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Objekt
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum: Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden durch das bei

F+B angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen nach folgenden Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studentenheime, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder keine Nettokaltmiet-Angabe,
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- oder Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Kosten für die Möblierung ein Teil der Miete sind und somit keine korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 9.710 angebotenen Wohnungen noch 8.044 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung. Diese Wohnungsangebote wurden differenziert nach den Bedarfsgößenklassen ausgewertet.

Teilweise fehlten in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten Angaben zu den kalten Betriebskosten. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten je Größenklasse (vgl. Tab. 2.2). Insgesamt konnte für 3.856 Mietwohnungsangebote die Bruttokaltmiete direkt ermittelt werden, für die restlichen 4.188 Mietwohnungsangebote erfolgte eine Ersetzung der monatlichen kalten Betriebskosten durch fortgeschriebene abstrakte kalte Betriebskosten.

Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmiete pro Monat der angebotenen Wohnungen mit den zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen (vgl. Tab. 2.2).

Insgesamt wiesen 2.745 Wohnungen eine angemessene Bruttokaltmiete auf Basis der fortgeschriebenen abstrakten Bruttokaltmiete auf und standen den Leistungsempfängern zur Anmietung zur Verfügung (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.2 Wohnungsangebot in der Stadt Bielefeld (April 2019 bis März 2020)

Wohnflächen- klassen	Bedarfs- größen- klasse	Richtwert (Variante 0)	Angebote	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	
		in Euro	Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	422,00	1.850	925	50 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	515,45	1.976	625	32 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	625,60	1.883	568	30 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	750,50	1.131	309	27 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	878,90	548	127	23 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	975,00	274	75	27 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.092,00	173	51	29 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.209,00	90	28	31 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.326,00	53	15	28 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	117,00	66	22	33 %
Insgesamt			8.044	2.745	34 %

3.3 Festlegung der Mietobergrenzen

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder deren Anteil, an allen Angeboten innerhalb einer Größenklasse, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt und Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter mit teilweise niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen in der Stadt Bielefeld eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Prüfung, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die Bedarfsgemeinschaften sowie die Mietwohnungsangebote aus dem Zeitraum April 2019 bis März 2020 berücksichtigt.

In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. Als Berechnungsgrundlage diente die fortgeschriebene abstrakte Angemessenheit (Variante 0).

Tab. 3.3 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – vor Anpassung

Wohnflächenklassen	Bedarfsgrößenklasse	Richtwert (Variante 0)	BG über der abstrakten Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
		in Euro	Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	422,00	1.387	925	67 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	515,45	927	625	67 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	625,60	500	568	> 100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	750,50	155	309	> 100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	878,90	47	127	> 100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	975,00	29	75	> 100 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.092,00	11	51	> 100 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.209,00	8	28	> 100 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.326,00	6	15	> 100 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Personen	117,00	3	22	> 100 %
Insgesamt			3.073	2.745	89 %

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete innerhalb der Richtwerte nicht ausreicht, um die nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften zu versorgen (vgl. Tab. 3.3). Betrachtet man die Analyse differenziert nach den Wohnungs- bzw. Bedarfsgrößenklassen, so zeigt sich, dass die tatsächliche Verfügbarkeit von Mietwohnungen für die

Ein-Personen- und Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft nicht ausreichend ist. Daher muss in diesen beiden Teilgruppen der Richtwert angehoben werden bis eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist. Durch die Anhebung der Richtwerte verringert sich die Zahl der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der verfügbaren Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete erhöht sich.

- Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - Es erfolgt eine Anhebung der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit um 23 Euro von 422,00 Euro auf 445,00 Euro.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 402 Bedarfsgemeinschaften und beträgt danach 985 Bedarfsgemeinschaften.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Anstieg der Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miete um 178 Wohnungsangebote und beträgt danach 1.103 Wohnungen.
 - Durch die Anhebung des Richtwerts ergibt sich eine Bedarfsdeckung der Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miethöhe von über 100 %.

- Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft
 - Es erfolgt eine Anhebung der fortgeschriebenen abstrakten Angemessenheit um 24,55 Euro von 515,45 Euro auf 540,00 Euro.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Rückgang der nicht angemessen wohnenden Bedarfsgemeinschaften um 200 Bedarfsgemeinschaften und beträgt danach 727 Bedarfsgemeinschaften.
 - Die Anhebung des Richtwerts bewirkt einen Anstieg der Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miete um 177 Wohnungsangebote und beträgt danach 802 Wohnungen.
 - Durch die Anhebung des Richtwerts ergibt sich eine Bedarfsdeckung der Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miethöhe von über 100 %.

Tab. 3.4 Bedarfsdeckung SGB II und XII in der Stadt Bielefeld auf Basis der ermittelten abstrakt angemessenen Richtwerte – nach Anpassung

Wohnflächenklassen	Bedarfsgrößenklasse	Richtwert (Variante 0)	BG über der abstrakten Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
		in Euro	Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m ²	1 Person	422,00	985	1.103	> 100 %
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	515,45	727	802	> 100 %
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	625,60	500	568	> 100 %
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	750,50	155	309	> 100 %
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	878,90	47	127	> 100 %
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	975,00	29	75	> 100 %
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.092,00	11	51	> 100 %
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.209,00	8	28	> 100 %
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.326,00	6	15	> 100 %
jede weitere 15 m ²	jede weitere Person	117,00	3	22	> 100 %
Insgesamt			2.471	3.100	> 100 %

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe hierfür sind sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen des städtischen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaft. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert insbesondere in Universitätsstädten ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um Informationstafeln in der Universität oder anderen öffentliche Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

4 NEUE RICHTWERTE

Die Ergebnisse der Fortschreibung durch Indexwerte sowie der Abgleich mit dem verfügbaren Angebot zu angemessenen Bedingungen spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes in der Stadt Bielefeld wider. Die Fortschreibung der abstrakten Angemessenheit auf Basis der Preisindizes und die Überprüfung der aktuellen Marktsituation sowie die Schlussfolgerungen erfüllen die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Die vorliegenden Ergebnisse der Fortschreibung sind die Grundlagen für die in der Tab. 4.1 dargestellten neuen Richtwerte.

Tab. 4.1 Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Stadt Bielefeld

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte in Euro		Veränderung absolut
		bisher	neu	
bis zu 50 m ²	1 Person	430,00 €	445,00 €	15,00 €
mehr als 50 m ² bis zu 65 m ²	2 Personen	515,00 €	540,00 €	25,00 €
mehr als 65 m ² bis zu 80 m ²	3 Personen	612,00 €	625,60 €	13,60 €
mehr als 80 m ² bis zu 95 m ²	4 Personen	734,35 €	750,50 €	16,15 €
mehr als 95 m ² bis zu 110 m ²	5 Personen	860,20 €	878,90 €	18,70 €
mehr als 110 m ² bis zu 125 m ²	6 Personen	953,75 €	975,00 €	21,25 €
mehr als 125 m ² bis zu 140 m ²	7 Personen	1.068,20 €	1.092,00 €	23,80 €
mehr als 140 m ² bis zu 155 m ²	8 Personen	1.182,65 €	1.209,00 €	26,35 €
mehr als 155 m ² bis zu 170 m ²	9 Personen	1.297,10 €	1.326,00 €	28,90 €
jede weiteren 15 m ²	jede weitere Person	114,45 €	117,00 €	2,55 €

Die Umsetzung der neuen Richtwerte erfolgt durch die Stadt Bielefeld mit einer entsprechenden Verordnung und Richtlinie für die anspruchsberechtigten Hilfeempfänger gemäß SGB II und SGB XII.