

September 2016

Zur Ermittlung angemessene Wohnkosten (KdU) für Grundsicherungs- und Sozialhilfebezieher anhand des Bielefelder Mietspiegels 2016

Laut BSG sind aus angemessener Wohnungsgröße (nach Wohnungsbindungsgesetz) und örtlich angemessenem Quadratmeterpreis im Wege der **Produkttheorie** die angemessenen Grundmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten) je nach Haushaltsgröße zu ermitteln.¹

Während die Vorgaben zur Wohnungsgröße in Bielefeld bereits bisher umgesetzt werden (letzte Änderung 2010), wurden die Quadratmeterpreise seit 2004 nicht mehr angepaßt (!) und hinken der aktuellen Preisentwicklung katastrophal hinterher. Infolge dessen müssen nicht wenige Leistungsberechtigte zum Teil erhebliche Summen für übersteigende Wohnkosten aus ihren Regelsätzen zuzahlen²

Mietspiegel 2016

Da mit dem qualifizierten Mietspiegel in Bielefeld bereits eine wissenschaftlich fundierte Erhebung der ortsüblichen Mietpreise vorliegt, können die daraus gewonnenen Erkenntnisse durchaus für die Ermittlung von nach „Hartz IV“ angemessenen Wohnkosten zugrundegelegt werden.

Das kann u.E. wie folgt geschehen:

Durchschnitt der Mietpreise aus der mittlere Spalte „Median“ 6,02 €
abzügl. Abschlag für einfache Wohnlage (- 0,38 €) **5,64 €** (bisher 4,64 €),
da laut BSG - Rechtsprechung nur Wohnungen in einfacher Wohnlage als angemessen gelten.
Für 2 Personen würde die angemessene Grundmiete danach 366 € betragen (bisher 301 €)

Darüber hinaus sollte der bereits bisher vorgesehene Zuschlag bei vorhandenem Gebäudeenergieausweis beibehalten werden - und zwar wie folgt:

Stufe 1 und 2 Steigerung wie bisher³;

Stufe 3 nach Mietspiegel 2016 bei energetischer Vollsanierung i.H.v + 0,77 € (bisher 0,65 €):

Stufe 1 bei Verbrauch v. 160 kWh/m²/a (ohne WW): + 0,35 € = **5,99 €** (bisher 4,99 €)

Stufe 2 bei Verbrauch v. 110 kWh/m²/a (ohne WW): + 0,50 € = **6,14 €** (bisher 5,14 €)

Stufe 3 bei Verbrauch v. 60 kWh/m²/a (ohne WW): + 0,77 € = **6,41 €** (bisher 5,29 €)

Nähme man - was natürlich allen Haushaltspolitikern zuerst einfallen würde - einfach nur den **Durchschnitt der Mietpreise aus der linken Spalte „Minimum“** (5,06 €), würde man der

tatsächlichen Wohnungsmarktlage nicht gerecht. Nach unseren Erfahrungen sind Wohnungen in dieser Preisklasse (für 2 Personen wären das 329 € Grundmiete) nur noch in „Ghettolagen“ zu finden.

Diese Erfahrung korrespondiert mit den Werten der Wohngeldtabelle ⁵, die laut Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zur Ermittlung angemessener Wohnkosten (nebst einem Zuschlag von 10 %) herangezogen werden muss, wenn eine Kommune kein sogenanntes „Schlüssiges Konzept“ zur Angemessenheitsermittlung vorlegen kann. ⁴

Die Zahlen der **Wohngeldtabelle** sehen für Bielefeld wie folgt aus, wenn man die Bruttokaltmiete aus der Wohngeldtabelle um die in Bielefeld als angemessen geltenden Nebenkosten reduziert:

Haushaltsgröße	Bruttokaltmiete ⁵	Nebenkosten ⁶	Grundmiete	Preis / m ²
1 Person	429,- €	76,50 €	325,50 €	7,05 €
2 Personen	520,- €	99,45 €	420,55 €	6,47 €
3 Personen	619,- €	122,40 €	494,60 €	6,21 €
4 Personen	721,- €	145,35 €	575,65 €	6,06 €
5 Personen	825,- €	168,30 €	656,70 €	5,97 €
				Ø ⁷ 6,35 €

¹ Siehe dazu auch Leitfaden Widerspruch e.V., 2014, Seite 28 - 31

² Monatlich rund 300.000 € tatsächlich gezahlter Wohnkosten werden vom Jobcenter Bielefeld nicht übernommen - siehe u.a. Statistik der BA, Download zu JC Bielefeld, Mai 2016, unter https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?nn=1021940&year_mont_h=201605&pageLocale=de&view=processForm&topicId=1023396®ionInd=t31704

³ Da uns nicht bekannt ist, wie diese Zuschläge bzw. Stufen bisher ermittelt wurden, ist hier kein anderer Vorschlag möglich, sollte aber ebenfalls geprüft werden - insb. wenn der Grundmietpreis nach Spalte „Minimum“ ermittelt wird !

⁵ Siehe Wohngeldtabellen 2016 zzgl. 10 %; für Bielefeld gilt die Mietstufe III <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldtabellen/>

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

⁵ Siehe Wohngeldtabellen 2016 zzgl. 10 %; für Bielefeld gilt die Mietstufe III <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldtabellen/>

⁶ In Bielefeld werden laut Richtlinien von 2013 für die Nebenkosten 1,53 € pro Quadratmeter angesetzt - je nach Haushaltsgröße und angemessener Wohnfläche ergibt sich der aufgeführte Betrag

⁷ Hier ist die Verteilung der Haushalte nicht mit einbezogen: laut Statistik der BA für Mai 2016 ² bestanden in Bielefeld 45,89 % aller Haushalte im ALGII - Bezug aus nur einer Person, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 21,62 %. Haushalte mit einer Größe von 5 oder mehr Personen machten insgesamt nur 9 % aus.