

Rhein-Kreis Neuss: Mietwerterhebung 2016

1 Modellrechnungen zu Mietobergrenzen

Für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen ist eine empirisch fundierte Auswertung der Grundlagendaten zu Wohnfläche und Brutto-Kaltmieten erforderlich. Hierbei werden die "anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze" eingehalten. Dies beinhaltet zuerst eine Qualifizierung der zu verwenden Datenquellen in Form einer

1. Durchführung von Plausibilitätskontrollen
2. Bereinigung des Datensatzes um Sonderfälle (z. B. möblierte Wohnungen, teilgewerbliche Vermietungen) und Wohnungen mit Substandard
3. Umrechnung der Werte auf einheitliche Mietenbegriffe (z. B. Brutto-Kaltmieten je m²)
4. Extremwertkappungen

Im Sinne der Produkttheorie (siehe Kasten unten) bildet die angemessene Wohnfläche die Basis für die Ermittlung der Richtwerte. Hierbei handelt es sich nur um eine rechnerische Größe, da die Bedarfsgemeinschaft eine größere oder auch kleinere Wohnfläche bewohnen darf, solange das Produkt aus Wohnfläche und Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

Produkttheorie

Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind nach der sogenannten Produkttheorie festzulegen. Sie besagt, dass die Angemessenheit einer Wohnung über die Gesamtkosten zu definieren ist. Die Gesamtkosten sind das Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete. Die hieraus resultierende maximale Wohnungsmiete darf dabei nur so hoch sein, dass sie einen einfachen Wohnstandard repräsentiert. Die Produkttheorie wurde 2006 vom Bundessozialgericht entwickelt.¹

Die angemessene Wohnfläche wird für die jeweilige Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaft durch sog. Wohnungsgrößenklassen abgebildet. Eine Wohnungsgrößenklasse umfasst alle Wohnungen mit einer bestimmten Wohnfläche. Die angemessene Quadratmetermiete ist die Summe aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten (d. h. die Brutto-Kaltmiete) und wird für jede Wohnungsgrößenklasse getrennt festgelegt.²

$$\text{Produkt} = \text{angem. Wohnfläche} * (\text{Netto-Kaltmiete/m}^2 + \text{kalte Betriebskosten/m}^2)$$

Sinn der Produkttheorie ist es, den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung des Budgets zu ermöglichen.

¹ Bundessozialgericht vom 07.11.2006 - B 7b AS 18 R.

² Bundessozialgericht vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R.

Die Wohnkosten sind entsprechend auch dann angemessen, wenn einer der beiden Faktoren des Produkts oberhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, die Kosten der Unterkunft für die Wohnung insgesamt aber im Rahmen der Richtwerte bleiben.

Die Struktur der preisgünstigen Mieten wird anhand einer Tabelle dargestellt, die auf den definierten maximalen Wohnflächen der Größenklassen basiert. Die Basis bilden dabei gemäß dem BSG die aktuellen Wohnungsgrößen der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen.

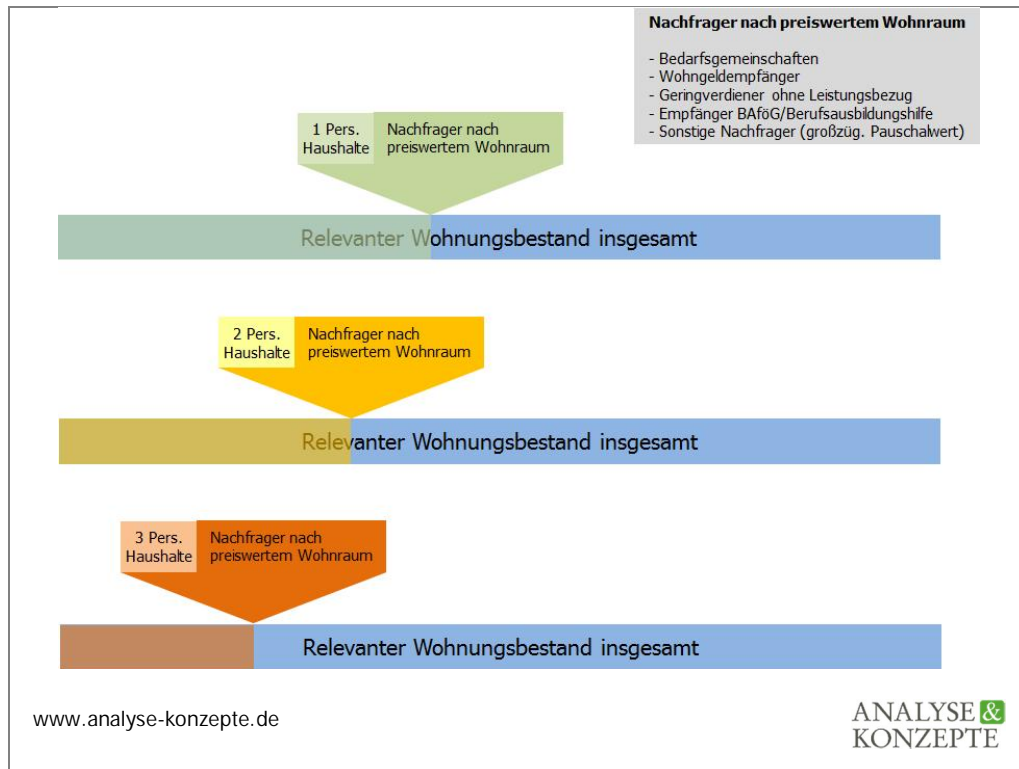
bis 50 m ²	> 50 bis ≤ 65 m ²	> 65 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 95 m ²	> 95 m ² ≤ 110 m ²
1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen

Die Richtwerte werden für jeden Wohnungstyp separat berechnet.

Zur Ermittlung der angemessenen Miethöhen werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößenklassen und Wohnungstypen werden die Bestandsmieten ausgewertet. Es werden für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse der ermittelte Prozent-Anteil an Nachfrager-Haushalten abgetragen und die untersten Mietwerte der Mietverteilung ausgewertet.
- Der Grenzwert stellt die vorläufige angemessene Quadratmetermiete dar. Anschließend wird das Produkt aus Quadratmetermiete und angemessener Wohnfläche sowie den ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten gebildet.

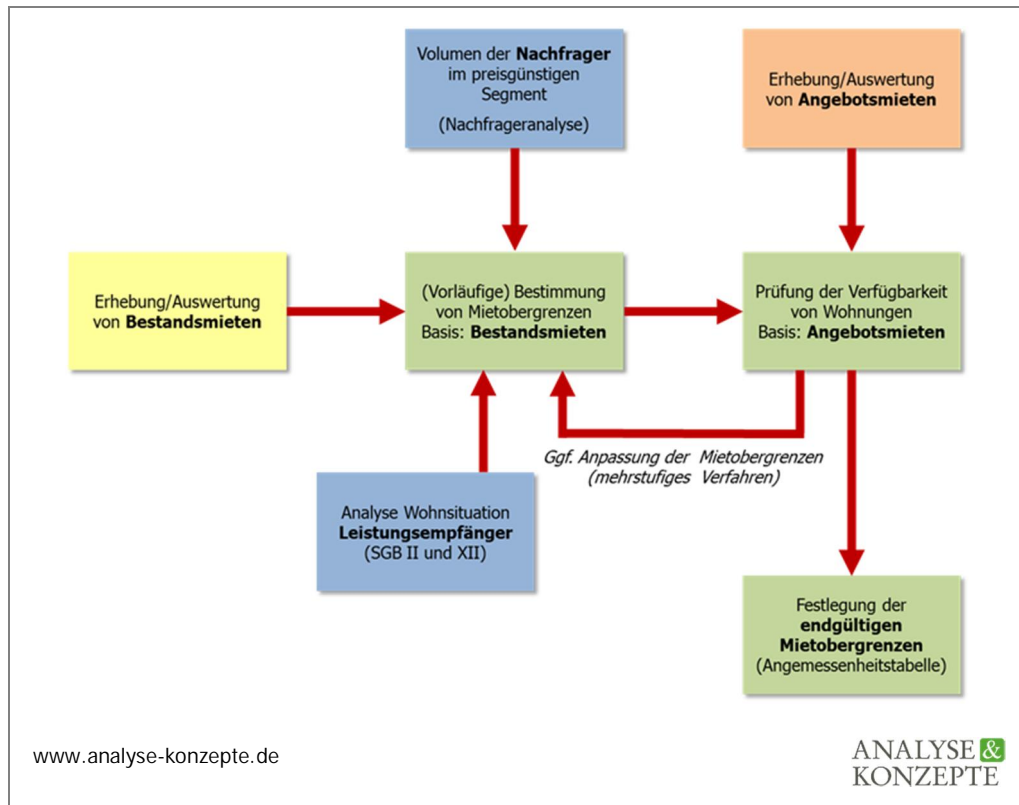
Abgrenzung des angemessenen Wohnungsbestandes



- Es erfolgt eine Überprüfung, ob für den ermittelten Anteil an Nachfragern von preiswerten Wohnungen ausreichend Wohnungen vorhanden sind. Hierfür wird auf die seit 2013 zur Verfügung stehenden Daten der Wohnungs- und Gebäudezählung zurückgegriffen.
- Um die Richtwerte passgenau definieren zu können, werden dann die Erhebungsdaten in einem iterativen Verfahren unter dem Aspekt einer Versorgungssicherheit optimiert. Dabei werden die Richtwerte jedoch nicht so definiert, dass in allen Fällen eine Einzelfallprüfung unterbleiben kann. Eine derartige Vorgehensweise hätte zur Folge, dass für die Vermieter ein unnötiger Mieterhöhungsspielraum geschaffen wird, der aus wohnungsmarktpolitischer Sicht nicht notwendig ist und zu hohe Angemessenheitsgrenzen mit sich bringt.

Zur Ermittlung dieser Größen werden die nach Wohnungsmarkttypen differenzierten Ergebnisse der Bestands- und Angebotsmietenerhebung gegenübergestellt und ausgewertet.

Ermittlung der angemessenen Mietrichtwerte



Die Auswertung erfolgt für alle Tabellenfelder nach derselben Methodik. Diese erlaubt, in Abhängigkeit von der Haushaltsgrößenstruktur und der Anzahl der zu versorgenden Leistungsberechtigten, unterschiedliche Perzentile auszuweisen. So ist es möglich, dass theoretisch das Perzentil für 1-Personen-Haushalte aufgrund eines größeren Bedarfes (i. d. R. stellen 1-Personen-Haushalte den größten Anteil an den Bedarfsgemeinschaften) höher sein kann als die der größeren Bedarfsgemeinschaften.

Die Ausweisung der Perzentile erfolgt abgeleitet und nachvollziehbar. Innerhalb eines kleineren Rahmens bestehen Möglichkeiten, die Ergebnisse zu optimieren, ohne dass das Konzept hierdurch unschlüssig wird.