



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Amt für
Soziales und Wohnen**

Fachbereichsleiter

Hartmut Peltz

Telefon (0201) 88-50000
Telefax (0201) 88-50005
e-mail hartmut.peltz@sozialamt.
essen.de

03.06.2016

Stadt Essen · Stadtamt 50 · 45121 Essen

DIE LINKE
Fraktion im Rat der Stadt Essen
Severinstr. 1
45127 Essen

Berechnung der neuen Mietobergrenzen ab 01.03.2016 aufgrund des neuen Essener Mietspiegels

Sehr geehrte Frau Lötzer,

nach Beratung Ihrer Anfrage vom 04.05.2016 in der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Integration am 24.05.2016 - Top 19.2 - stelle ich Ihnen die Grundlagen zur Berechnung der sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen dar:

1. Allgemeines

Grundlage für die Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft (schlüssiges Konzept) bildet der ab 01.03.2016 gültige - nach § 558d BGB - qualifizierte Mietspiegel 2016 der Stadt Essen

(https://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/68/essen_mietspiegel_2016.pdf), der vom Arbeitskreis Mietspiegel erstellt und am 12.02.2016 beschlossen wurde.

Die Datenerhebung (Abfrage bei 25.000 Mietern u. 15.000 Vermietern) und die Datenauswertung (verwertbarer Rücklauf = 4.452 Datensätze) erfolgte durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Stichtag der Datenerhebung war der 01.07.2015. In die Auswertung wurden nur Wohnungen einbezogen, die einen gewissen Mindeststandard erfüllten. Beispielsweise wurden Wohnungen unter 25 m², ohne Bad oder fehlende Abgeschlossenheit nicht berücksichtigt.

2. Schlüssiges Konzept zur Festlegung der Mietobergrenzen

2.1 Basiswerte „Baujahr“

Der Basiswert entspricht der auf den m² Wohnfläche bezogenen Basisnettokaltmiete für eine Wohnung (Mietspiegel, Tabelle 1). Nach der Rechtsprechung des BSG (z.B. Urteil vom 17.12.09; B 4 AS 27/09 R) sind Wohnungen sozialhilferechtlich als angemessen zu bewerten, die ca. 20 Jahre und älter sind. In die Berech-



ESSEN
2017
GRÜNE
HAUPTSTADT
EUROPAS



Steubenstr. 53
45138 Essen

nung werden daher zzt. nur Wohnungen bis zu einem tatsächlichen Baujahr bis 1994 einbezogen.

<u>Tatsächliches Baujahr</u>	<u>Euro/m²</u>	
bis 1918	5,61	} 29,60 € :5 = <u>5,92 €</u>
1919 bis 1960	5,77	
1961 bis 1967	5,83	
1968 bis 1977	5,94	
1978 bis 1994	6,45	
1995 bis 2001	7,17	
2002 bis 2008	7,69	
ab 2009	8,46	

Der mittlere Basiswert beträgt bei Berücksichtigung der Baujahresklasse bis 1994 = **5,92 €/m²**.

2.2 Einfluss der Wohnlage

Die Tabelle 2 des Mietspiegels weist fünf Lageklassen auf. Im zugehörigen Straßenverzeichnis (Anlage 1 des Mietspiegels) ist die überwiegende Wohnlage einer Straße bzw. eines Straßenabschnitts angegeben.

Nach der sozialgerichtlichen Wertung wird eine einfache Wohnlage als angemessen bewertet. Danach sind die Wohnlageklassen 1 und 2 als angemessen zu bewerten. Danach sind

94 Punkte (Faktor 0,94) zu berücksichtigen.

Die Lageklassen 1 und 2 umfassen rd. 115.000 Wohnungen in Essen. Die Verteilung im Stadtgebiet hat sich nicht wesentlich zum bisherigen Mietspiegel verändert.

2.3 Einfluss der Wohnfläche

Die Tabelle 3 des Mietspiegels stellt den Einfluss der Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis dar. Kleine und große Wohnungen haben danach einen höheren Punktwert. Nach der sozialhilferechtlich angemessenen Wohnungsgröße sind nachfolgende Punktwerte zu berücksichtigen:

Personenzahl	Wohnungsgröße	Punkte
1	50 m ²	101
2	65 m ²	98
3	80 m ²	98
4	95 m ²	100
5	110 m ²	104
6	120 m ²	106
7	130 m ²	109
8	140 m ²	111
9	150 m ²	112
10	160 m ²	112

Erläuterung zur Tabelle:

Die unterschiedlichen Punktwerte je Wohnungsgröße bewirken, dass mit dem neuen Mietspiegel keine einheitliche Angemessenheitsgrenze pro Quadratmeter für alle Bedarfsgemeinschaften gebildet werden kann. Die Überlegung, mindestens für BGs bis 4 Personen (= über 90 % der Fälle) eine einheitliche Angemessenheitsgrenze festzulegen, indem für diese Wohnungsgrößen der Punktwert einheitlich auf 101 angehoben wird, verursacht unvertretbare Mehrkosten und wurde daher verworfen.

Hinweis:

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze einer Bedarfsgemeinschaft wird nicht durch die tatsächliche Verwirklichung des Wohnraumbedarfes beeinflusst. Im Rahmen der Produkttheorie kann innerhalb der maßgeblichen Angemessenheitsgrenze der jeweiligen BG der Unterkunftsbedarf selbstbestimmt festgelegt werden. Mietet z.B. eine BG mit 8 Personen zwei Wohnungen an, um den erforderlichen Wohnbedarf zu decken, bestimmt sich die Angemessenheitsgrenze weiterhin allein nach der Angemessenheitsgrenze der BG und nicht nach der Quadratmeterzahl der angemieteten Wohnungen und dem Punktwert nach dem Mietspiegel, Tabelle 3.

2.4 Einfluss von Art und Ausstattung der Wohnung

Die Tabelle 4 des Mietspiegels führt nur die Merkmale einer Wohnung auf, die einen statistisch signifikanten und plausiblen Einfluss auf das Mietpreisgefüge haben (siehe Erläuterungen im Mietspiegel).

Standards für Heizung und Warmwasser sind

- Zentral- oder Etagenheizung (einschl. Elektrospeicherheizung in allen Räumen der Wohnung)
- keine zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.

Die Ausstattung einer Wohnung ist sozialhilferechtlich angemessen, wenn sie einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt.

Von den in der Tabelle 4 aufgeführten Merkmalen entsprechen nachfolgend aufgeführte Merkmale nicht dem sozialhilferechtlichen einfachen Standard und führen daher zu Abschlägen:

<u>Mietspiegel</u>	<u>Ausstattung</u>	<u>Punkte</u>
• Ziff. 4d)	Moderne Badausstattung *	- 3
• Ziff. 5b)	Balkon/Terrasse/Loggia etc.	- 5
• Ziff. 5d)	Gegensprechanlage	- 2

- * Der erläuternde Hinweis 2 des Mietspiegels 2016 zum Ausstattungsstandard zu Ziff. 8.4d) - Keine moderne Badausstattung - konkretisiert den Punktabzug von 3 Punkten:
 „Die Voraussetzung für den Punktabzug liegt in der Regel vor, wenn das Bad vor 1995 erstellt oder modernisiert wurde.“

Die abstrakte Angemessenheitsprüfung berücksichtigt nur Wohnungen der Baujahre bis einschließlich 1994 (siehe Ausführungen zu Pkt. 2.1). Die Punktwerte für eine „moderne Badausstattung“ sind daher in Abzug zu bringen. Die Definition einer modernen Badausstattung ist auf der abstrakten Ebene nicht notwendig. Der Fragebogen zur Mietspiegeldatenerfassung hat diesen Begriff ebenfalls nicht weiter konkretisiert.

Nach den Ausstattungsmerkmalen ergibt sich ein vorläufiger Punktwert von **90 Punkten** (Faktor 0,9).

2.5. Berücksichtigung weiterer Merkmale und Besonderheiten

Die Ausführungen des Mietspiegels zu Pkt. 9 sind zur Ermittlung der sozialhilfrechtlichen Angemessenheitsgrenze nicht relevant, da die Mietpreisspanne von ± 13 Prozent zur Berücksichtigung einer Vielzahl von mietpreisbeeinflussenden Merkmalen bestimmt ist. Diese weiteren Merkmale oder Besonderheiten sind nur bei der Aushandlung der tatsächlichen Miete im Vergleich zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen Mieter und Vermieter von Bedeutung.

3. Berechnung der Angemessenheitsgrenzen nach der Größe der Bedarfsgemeinschaft

Berechnungsschritt 1:

Basiswert		Faktor Wohnlage		Faktor Art und Ausstattung	Zwischenwert je m ²
Pkt. 2.1		Pkt. 2.2		Pkt. 2.4	
5,92	X	0,94	X	0,9	5,01 €

Berechnungsschritt 2: Wohnfläche (s. Pkt. 2.3)

Personen	angemessene Wohnfläche (m ²)	Zwischenwert je m ²	Punktwert für die Wohnfläche	angemessener Wert je m ²	angemessene Nettokaltmiete mtl.
1	50	5,01 €	101	5,06 €	253,00 €
2	65	5,01 €	98	4,91 €	319,15 €
3	80	5,01 €	98	4,91 €	392,80 €
4	95	5,01 €	100	5,01 €	475,95 €
5	110	5,01 €	104	5,21 €	573,10 €
6	120	5,01 €	106	5,31 €	637,20 €
7	130	5,01 €	109	5,46 €	709,80 €
8	140	5,01 €	111	5,56 €	778,40 €
9	150	5,01 €	112	5,61 €	841,50 €
10	160	5,01 €	112	5,61 €	897,60 €

Berechnungsschritt 3: angemessene Bruttokaltmiete/
Erhöhungsbetrag mtl.

Personen	angemessene Nettokaltmiete mtl.	angemessene Betriebskosten mtl. (1,93 €/m²)	angemessene Bruttokaltmiete mtl. ab 01.03.16	bisher:	Steigerung Euro / Prozent	
1	253,00 €	96,50 €	349,50 €	331,50 €	18,00 €	5,4%
2	319,15 €	125,45 €	444,60 €	430,95 €	13,65 €	3,2%
3	392,80 €	154,40 €	547,20 €	530,40 €	16,80 €	3,2%
4	475,95 €	183,35 €	659,30 €	629,85 €	29,45 €	4,7%
5	573,10 €	212,30 €	785,40 €	729,30 €	56,10 €	7,7%
6	637,20 €	231,60 €	868,80 €	795,60 €	73,20 €	9,2%
7	709,80 €	250,90 €	960,70 €	861,90 €	98,80 €	11,5%
8	778,40 €	270,20 €	1.048,60 €	928,20 €	120,40 €	13,0%
9	841,50 €	289,50 €	1.131,00 €	994,50 €	136,50 €	13,7%
10	897,60 €	308,80 €	1.206,40 €	1.060,80 €	145,60 €	13,7%

Mit freundlichen Grüßen

Hartmut Peltz

