



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2843-15
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	29.10.2019
		Referent:	Christian Hinterstein
Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel sowie Kosten der Unterkunft (KdU) für die Stadt Bamberg			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.11.2019	Konversionssenat	Empfehlung	
27.11.2019	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 den qualifizierten Mietspiegel und die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im SGB XII und SGB II (Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) für die Stadt Bamberg zum 01.01.2018 beschlossen. Der Mietspiegel und die „Kosten der Unterkunft (KdU)“ wurden von der Firma ALP erarbeitet. Am 23.07.2019 hat der Stadtrat beschlossen, die Indexfortschreibung des Mietspiegels 2018 und des schlüssigen Konzeptes von der Firma ALP durchführen zu lassen.

Die Firma ALP hat die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mittels der Entwicklung des Verbraucherpreisindex einschließlich einer Dokumentation vorgelegt (siehe Anlage 1). In dieser Dokumentation wird das Procedere der Fortschreibung genau beschrieben. Verkürzt dargestellt, hat sich im Zeitraum von April 2017 (Stichtag Mietspiegel) bis April 2019 der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland um 3,3 Prozent erhöht. Somit werden die Werte der Mietspiegeltabelle mit 1,033 multipliziert und ergeben dann den fortgeschriebenen Mietspiegel. Der fortgeschriebene Mietspiegel soll am 01.01.2020 in Kraft treten.

Somit stellt sich der Mietspiegel 2020 wie folgt dar:

Mietspiegel 2020 der Stadt Bamberg

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m ²							
Wohnfläche		Baujahresklasse / Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
		A	B	C	D	E	F
bis unter 41 m ²	1	9,04*	6,89*	6,71*	10,21*		
		6,89 – 11,71	6,08 – 10,06	5,68 – 8,93	7,97 – 12,78		
41 m ² bis unter 66 m ²	2	7,75	6,20	6,18	7,73*	7,86*	10,32*
		5,31 – 10,33	5,23 – 7,09	5,22 – 6,83	5,95 – 8,96	5,62 – 9,08	7,25 – 10,52
66 m ² bis unter 90 m ²	3	6,81	6,63	6,25	6,56*	7,24	9,13*
		5,56 – 8,37	5,06 – 7,83	5,31 – 7,48	5,42 – 7,39	6,12 – 8,29	6,57 – 10,87
ab 90 m ²	4	7,05	7,38*	6,34	6,49*	7,29*	9,10
		5,03 – 8,68	6,12 – 8,89	5,27 – 8,44	5,56 – 7,69	6,41 – 8,94	7,16 – 11,12

Das Punktsystem für die Einordnung in die jeweiligen Spannen bleibt von der Fortschreibung unberührt. Die Ergebnisse der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bamberg wurden dem Arbeitskreis Mietspiegel übersandt.

Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in mehreren Entscheidungen, basierend auf dem grundlegenden Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, u.a. die Mindestgrundsätze eines „schlüssigen Konzeptes“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen im SGB II (SGB XII) festgeschrieben.

Aufgrund des bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erhobenen Datenmaterials konnte unter Anwendung dieser Grundsätze das „schlüssige Konzept“ aufsetzen und so die Angemessenheitsgrenzen der KdU für den Bereich der Stadt Bamberg ermittelt werden.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bamberg vom 29.11.2017 wurde die Anwendung der in der Tabelle Spalte 2 genannten Referenzmieten als Angemessenheitsgrenzen der KdU im Bereich der Stadt Bamberg für das SGB II und SGB XII ab dem 01.01.2018 beschlossen.

Nachdem der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bamberg zum 01.01.2020 aufgrund des ermittelten Preisindex von 3,3 Prozent fortgeschrieben und angepasst wird, ist es auch zwingend erforderlich die Angemessenheitsgrenzen der KdU auf Grundlage des „schlüssigen Konzept“ ab dem 01.01.2020 im gleichen Umfang anzupassen. Die Beträge werden auf volle Euro gerundet. Die Dokumentation der Fortschreibung der Kosten der Unterkunft ist als Anlage 2 beigefügt.

Wohnungsgröße	Angemessenheitsgrenze ab 01.01.2018	Angemessenheitsgrenze ab 01.01.2020
1 Pers./ 50 qm	389,00 €	402,00 €
2 Pers./ 65 qm	471,00 €	486,00 €
3 Pers./ 75 qm	533,00 €	551,00 €
4 Pers./ 90 qm	647,00 €	668,00 €
5 Pers./ 105 qm	751,00 €	775,00 €
jede weitere Person	117,00 €	121,00 €

Die daraus folgenden Mehrausgaben für die KdU im Bereich des SGB II werden auf ca. 120.000 € geschätzt.

Bei dem Haushaltsansatz für 2020 wurden bereits im SGB II bei der Haushaltsstelle „Unterkunft und Heizung“ 120.000 € als Mehrausgaben berücksichtigt.

Im Bereich des SGB XII ist im 3. Kapitel (Hilfe zum Lebensunterhalt) im Bereich der KdU mit Mehrausgaben in Höhe von ca. 5.000 € zu rechnen, diese Kostenmehrung ist im Haushaltsansatz für 2020 berücksichtigt.

Die Mehrausgaben im 4. Kapitel SGB XII bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung werden im Rahmen der 100 % Kostenerstattung des Bundes erstattet.

Weiteres Vorgehen

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein bewährtes Instrument des Wohnungsmarktes, um Rechtsfrieden auf dem Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Wie im Sitzungsvortrag des Konversionssenates am 17.07.2019 und Stadtrat am 23.07.2019 dargelegt und beschlossen, führt die Verwaltung im Jahr 2020 die Ausschreibung für die Gewinnung eines Instituts zur Erstellung des Mietspiegels 2022 durch. Die eigentliche Erstellung des qualifizierten Mietspiegels mit schlüssigem Konzept erfolgt dann im Jahr 2021.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:
 - 2.1. Der Stadtrat stimmt der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels in der dargelegten Form zum 01.01.2020 zu (Mietspiegel 2020)
 - 2.2. Der Stadtrat beschließt die Anwendung der in der Tabelle genannten Referenzmieten als Angemessenheitsgrenzen der KdU im Bereich der Stadt Bamberg für das SGB II und SGB XII ab dem 01.01.2020.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von 120.000 € für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Dokumentation MSP Bamberg 2020

Anlage 2: Dokumentation KdU Bamberg 2020

Verteiler:

Ref. 2 **zur Kenntnis**

Amt 20/200 **mit der Bitte um Mittelfreigabe in Höhe von 120.000 Euro**

Ref. 5 **zur Kenntnis**

Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2020

November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	3

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bamberg verfügt seit 2014 über einen nach § 558d BGB Abs. 1 qualifizierten Mietspiegel, also über einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der letzte Mietspiegel in Bamberg ist der im Jahr 2017 auf Basis einer Repräsentativerhebung erstellte Mietspiegel 2018, der zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist.

Die Stadt Bamberg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2018 als Mietspiegel 2020 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Bamberg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bei dieser 2014 aufgelegten Broschüre handelt es sich um eine inhaltlich unveränderte Neuauflage einer Broschüre gleichen Titels des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Mittelwerte sowie die unteren und oberen Spannenwerte aus der Mietspiegeltabelle 2018 (siehe Tabelle 3 der für den Mietspiegel 2018 angefertigten Dokumentation) mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2018 war der 1. April 2017. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen April 2017 und April 2019 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für April 2017 101,8 und für April 2019 105,2. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,2/101,8 - 1 = 3,3\%$. Die Ergebnisse der Mietspiegeltabelle 2018 werden entsprechend mit dem Faktor 1,033 multipliziert.

Tab. 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 2020 anstelle der Tabelle 3 aus der Mietspiegeldokumentation 2018 zur Ermittlung der Mietwerte im Mietspiegel 2020 zu verwenden. Das ergänzende Punktesystem zur Spanneneinordnung bleibt im Rahmen der Fortschreibung des Mietspiegels unverändert.

Tab. 1: Mietspiegeltabelle 2020, alle Angaben in €/m²

Wohnfläche		Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
		A	B	C	D	E	F
20 bis unter 41 m ²	1	9,04* 6,89-11,71	6,89* 6,08-10,06	6,71* 5,68-8,93	10,21* 7,97-12,78		
41 bis unter 66 m ²	2	7,75 5,31-10,33	6,20 5,23-7,09	6,18 5,22-6,83	7,73* 5,95-8,96	7,86* 5,62-9,08	10,32* 7,25-10,52
66 bis unter 90 m ²	3	6,81 5,56-8,37	6,63 5,06-7,83	6,25 5,31-7,48	6,56* 5,42-7,39	7,24 6,12-8,29	9,13* 6,57-10,87
90 m ² und mehr	4	7,05 5,03-8,68	7,38* 6,12-8,89	6,34 5,27-8,44	6,49* 5,56-7,69	7,29* 6,41-8,94	9,10 7,16-11,12

Der Median der ortsüblichen Vergleichsmiete unabhängig von Wohnfläche und Baujahresklasse liegt in Bamberg unter Anwendung des gleichen Faktors bei 6,80 €/m² zum 1. April 2019.

3 Schlussbemerkungen

Nach dem positiven Votum durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde der Mietspiegel vom Stadtrat am 27.11.2019 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er gilt ab dem 1. Januar 2020. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2017 als Mietspiegel 2018 und der Indexfortschreibung im Jahr 2019 als Mietspiegel 2020 im Jahr 2021 neu zu erstellen.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg auf Basis des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018 und der Mietspiegelfortschreibung 2020

November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	2
3	Datengrundlage	3
4	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	5

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Bamberg ist als Leistungsträgerin nach SGB II und XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.² Ein solches Schlüssiges Konzept kann beispielsweise auf den – repräsentativ ausgewerteten – Daten eines qualifizierten Mietspiegels aufbauen.³

Das von ALP erarbeitete Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg wurde auf Basis des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018 erstellt. Das Konzept wurde durch die Stadt Bamberg zum 1. Januar 2018 in Kraft gesetzt. Da Schlüssige Konzepte sinnvollerweise wegen ihrer Orientierung an qualifizierten Mietspiegeln eine Gültigkeit von zwei Jahren aufweisen,⁴ ist eine Fortschreibung zum 1. Januar 2020 erforderlich.

Die Stadt Bamberg hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, aufbauend auf den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bamberg ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg zu entwickeln.

Für die nach § 558d Abs. 2 BGB erfolgte Fortschreibung des Mietspiegels 2018 als Mietspiegel 2020 über die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland existiert eine eigene Dokumentation. Die Ausführungen zur Mietspiegelerstellung 2018 (etwa zur Stichprobenziehung, Befragung und Auswertung) finden sich in der separaten Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2018. Für das darauf aufbauende Schlüssige Konzept 2018 liegt ebenfalls eine eigene Dokumentation vor.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

¹ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R.

² Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R.

³ Etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R, *Bundessozialgericht*, Urt. v. 19.10.2010 – B 14 AS 65/09 R oder *Bundessozialgericht*, Urt. v. 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

⁴ Siehe etwa Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration vom 02.08.2016: „Vollzug des SGB II; ‚Angemessenheit‘ der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und Erstellen eines ‚schlüssigen Konzepts‘; Herausgabe interner kommunaler Richtlinien zur Angemessenheit an Bürger“.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In einem Urteil aus dem Jahr 2009 hat das Bundessozialgericht die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:⁵

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung 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 und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg erfüllt diese Bedingungen. Es wurde auf Basis der Daten des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018 erstellt, welche um eine Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum ergänzt wurden: Dieser Wohnraum steht den Transferleistungsempfängern neben dem für den Mietspiegel erhobenen freifinanzierten Wohnraum ebenfalls zur Verfügung. Diese Datengrundlage wurde analog zum Mietspiegel 2020 fortgeschrieben.

⁵ Bundessozialgericht, Urt. v. 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R.

3 Datengrundlage

Wie in der Vergangenheit beruht auch das neue Schlüssige Konzept auf der Datengrundlage des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bamberg. Wie bereits beim Mietspiegel 2016 wurde der Mietspiegel 2020 aber nicht auf Basis einer neuen Datenerhebung erstellt, sondern es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB einmalig über die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als qualifizierten Mietspiegel fortzuschreiben. Der qualifizierte Mietspiegel 2020 wird zum 1. Januar 2020 in Kraft treten.

Der Mietspiegel 2018 galt ab dem 1. Januar 2018. Die dazugehörige Datengrundlage wurde zum Stichtag 1. April 2017 erhoben. Zur Ermittlung der Anpassungsfaktoren für die Mietspiegeltabelle im Mietspiegel 2020 wurden die Werte des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland vom April 2017 und vom April 2019 zugrunde gelegt. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für April 2017 101,8 und für April 2019 105,2. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,2/101,8 - 1 = 3,3\%$.

Für den Mietspiegel 2020 wurden daher die Ergebnisse der Mietspiegeltabelle 2018 entsprechend mit dem Faktor 1,033 multipliziert. Diese Änderung sollte auch für das Schlüssige Konzept 2020 nachvollzogen werden und zwar sowohl für die Nettokaltmiete als auch für die kalten Betriebskosten, da diese zum einheitlichen Stichtag 1. April 2017 erhoben wurden. So wird für das Schlüssige Konzept 2020 einheitlich die Bruttokaltmiete aus dem Schlüssigen Konzept 2018 als Ausgangsfaktor für die Multiplikation zugrunde gelegt.⁶

Für die Ableitung der Werte, auf welche die Indexfortschreibung angewandt wird, wird auf das Schlüssige Konzept 2018 verwiesen.⁷ Dies umfasst die Beschreibung der im Rahmen der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel Bamberg 2018 erhobenen Datensätze (Abschnitt 3.1), die durchgeführte Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum (Abschnitt 3.2), die Zusammenführung zu einer gemeinsamen Datengrundlage samt Bereinigung um Wohnungen des untersten Standards (Abschnitt 3.3), die Bewertung der Datengrundlage hinsichtlich Vergleichsraum und einheitlicher Bezugsgröße (Abschnitt 3.4) sowie die eigentliche Ableitung der Angemessenheitsgrenzen (Abschnitt 4).

⁶ Zur Zulässigkeit der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes über die Entwicklung der vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland siehe *Bundessozialgericht*, Urt. v. 12.12.2017 – B 4 AS 33/16 R.

⁷ Siehe Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Bamberg auf Basis des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2018.

Die in Abschnitt 4.2 des Schlüssigen Konzeptes 2018 vorgenommene Ableitung der angemessenen Wohnungsgröße gilt weiterhin: Die bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2012) wurden in Bezug auf die angemessenen Wohnungsgrößen nicht geändert.⁸

Bei unveränderten rechtlichen Rahmenbedingungen würde im Jahr 2021 wieder ein neuer qualifizierter Mietspiegel auf Basis einer Datenerhebung erstellt werden, sodass hierauf aufbauend auch wieder ein Schlüssiges Konzept entwickelt werden könnte, das wieder unmittelbar auf einer Datenerhebung basiert.

⁸ Siehe Bayerische Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) vom 11.01.2012 Az.: IIC1-4700-001/11, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 08.08.2018 (Allgemeines Ministerialblatt S. 555).

4 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

Zur Bestimmung der Mietobergrenzen wird die Bruttokaltmiete in €/m² aus dem Schlüssigen Konzept 2018 zugrunde gelegt, die zur Berechnung der Mietobergrenzen verwendet wurde – nach Haushaltsgröße getrennt.⁹ Diese wird mit dem in Abschnitt 3 ermittelten Faktor 1,033 und anschließend mit der angemessenen Größe der Wohnungen multipliziert (sogenannte Produkttheorie des Bundessozialgerichtes).¹⁰ Die so berechneten Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf volle Eurobeträge aufgerundet. Die Ergebnisse sind Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Mietobergrenzen in der Stadt Bamberg

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
2018: Bruttokaltmiete in €/m ² aus der Herleitung Mietobergrenzen im Schlüssigen Konzept 2018	7,78	7,23	7,11	7,18	7,14
2020: Ermittelte Mietobergrenze in € (auf volle Euro aufgerundet)	402,00	486,00	551,00	668,00	775,00

Die Mietobergrenzen 2020 übersteigen die ermittelten Mietobergrenzen aus dem Schlüssigen Konzept 2018 für jede Haushaltsgröße – allerdings in leicht unterschiedlichem Maße. Dies liegt daran, dass jeweils die Bruttokaltmiete in €/m² als Ausgangsbasis für die Multiplikation herangezogen wurde und nicht die ermittelten Mietobergrenzen 2018, um wiederholtes Runden zu vermeiden. In Tab. 2 ist dies noch einmal dargestellt. Dieser Tabelle sind auch die absoluten und die prozentualen Veränderungen der festgelegten Mietobergrenzen für jede Haushaltsgröße zu entnehmen.

⁹ Quelle: Tab. 5 aus dem Schlüssigen Konzept 2018.

¹⁰ Siehe etwa *Bundessozialgericht*, Urt. v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tab. 1 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

Tab. 2: Veränderung der Mietobergrenzen in der Stadt Bamberg 2018 / 2020

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis 50 m ²	Bis 65 m ²	Bis 75 m ²	Bis 90 m ²	Bis 105 m ²
2018: Bruttokaltmiete in €/m ² aus der Herleitung Mietobergrenzen im Schlüssigem Konzept 2018	7,78	7,23	7,11	7,18	7,14
2018: Ermittelte Mietobergrenze in € (auf volle Euro aufgerundet)	389,00	471,00	533,00	647,00	751,00
2020: Ermittelte Mietobergrenze in € (auf volle Euro aufgerundet)	402,00	486,00	551,00	668,00	775,00
Absolute Veränderung der festgelegten Mietobergrenze gegenüber 2018	+13,00	+15,00	+18,00	+21,00	+24,00

Für das Segment der Haushalte mit 6 und mehr Personen konnte aufgrund der geringen Fallzahlen im Schlüssigen Konzept 2018 kein separater Wert für die Wohnraum nachfragenden Haushalte ermittelt werden. Für dieses Segment wurde basierend auf der Bruttokaltmiete pro m² der Wohnungen mit mehr als 105 m² in der Stichprobe ebenfalls ein 40 %-Perzentil gebildet. Dieses lag bei 7,76 €/m². Multipliziert mit dem in Abschnitt 3 ermittelten Faktor 1,033 sowie den 15 m², die jedem zusätzlichen Haushaltsmitglied nach den Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen zur Verfügung stehen, ergibt sich somit eine angemessene Bruttokaltmiete von 121,00 € für jedes zusätzliche Haushaltsmitglied. Dieser Wert wurde auch auf volle Euro aufgerundet; er liegt um 4,00 € höher als im Schlüssigen Konzept 2018.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de