

Angemessene Kosten der Unterkunft in den Rechtskreisen SGB II/SGB XII ab 01.01.2019

Allgemeines

Seit dem 01.01.2017 betragen die angemessenen (kalten) Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Wuppertal

Wohnungen bis 50 qm	5,60 €/qm
Wohnungen über 50 bis 95 qm	5,11 €/qm
Wohnungen über 95 qm	4,87 €/qm

Basis dafür war der qualifizierte Mietspiegel 2016. Zuzüglich Werten für die kalten Nebenkosten aus dem Betriebskostenspiegel NRW 2016, ergab sich damit eine angemessene Bruttokaltmiete / qm bei

Wohnungen bis 50 qm	7,52 €/qm
Wohnungen über 50 bis 95 qm	7,03 €/qm
Wohnungen über 95 qm	6,79 €/qm

Mietspiegel 2018

Voraussichtlich im Januar 2019 wird der Mietspiegel 2018 als fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Wuppertal veröffentlicht; die Beschlussvorlage (Drs. Nr. VO/0786/18) hat der Rat der Stadt Wuppertal am 17.12.18 zur Kenntnis genommen. Im neuen Mietspiegel weichen alle arithmetischen Mittelwerte der genannten 6 Baualtersklassen geringfügig nach oben von den Mietspiegeldaten 2016 ab, sodass auch eine Neubemessung der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgen muss. Hierzu muss das sogenannte "Schlüssige Konzept" ebenfalls fortgeschrieben werden.

Für die Bestimmung der angemessenen Referenzmiete unter Beachtung der vom BSG aufgestellten Kriterien für ein schlüssiges Konzept kann u.a. auch auf einen (qualifizierten und auch fortgeschriebenen) Mietspiegel zurückgegriffen werden (z.B. BSG Urteil vom 12.12.17 – B 4 AS 33/16 R mwN).

Sofern auf die Daten eines Mietspiegels zurückgegriffen wird, ist allerdings folgendes noch zu beachten:

1. Hinter den ermittelten Werten müssen Wohnungen im gesamten Vergleichsraum zur Verfügung stehen, d.h. es darf zu keiner Ghettobildung kommen
2. Es kann nicht ohne weiteres auf das (arithmetische) Mittel aus den untersten Spannenwerten der Wohnungen in normaler Wohnlage abgestellt werden
3. Der Rückgriff auf nur eine eingeschränkte Zahl von Baualtersklassen muss begründet werden, d.h. die Standards der Baualtersklassen sind zu dokumentieren, z.B. dass

neuere Wohnungen einen eindeutig höheren Standard ausweisen und damit nicht mehr den einfachen Standard abbilden

4. Die einbezogenen Baualtersklassen müssen sich im gesamten Stadtgebiet verteilt finden (siehe auch Punkt 1)
5. Die Bildung eines arithmetischen Mittels erfüllt die Anforderungen an ein mathematisch Statistisch nachvollziehbares Konzept regelmäßig nicht, da ansonsten z.B. wenige teurere Wohnungen in den Baualtersklassen das Bild nach oben verfälschen können (oder umgekehrt); vielmehr ist ein gewichtetes Mittel angezeigt.
6. Bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts sind – soweit ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt – die **Grundlagendaten**, die im Rahmen der Primärdatenerhebung zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden (Streuung, Häufigkeit der Mietwerte in den Spannen und Ausstattung), heranzuziehen und zu dokumentieren, um die Häufigkeit von Wohnungen und die nachvollziehbare Abbildung des einfachen Standards durch bestimmte Werte zu ermitteln.
7. Hinsichtlich der abstrakt angemessenen Miete ist auf die Bruttokaltmiete abzustellen. Bei fehlenden Feststellungen zur angemessenen Höhe der Betriebskosten, ist auf den räumlich maßgeblichen Betriebskostenspiegel (ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für den entscheidungserheblichen Zeitraum abzustellen.

Der Wuppertaler Mietspiegel 2018 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel, der nach § 558d Abs. 1 und 2 BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und u.a. von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (DMB Mieterbund Wuppertal und Umgebung eV, Bergischer Mietering eV, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein in Wuppertal und Umgebung eV, IVD West Immobilienverband Deutschland; Haus und Grund Wuppertal und Umland e.V. WBL Wohnungsunternehmen Bergisches Land, Gutachterausschuss für die Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal) anerkannt worden ist. Die Repräsentativität und Validität der Datenerhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen, sofern o.g. Kriterien beachtet wurden (BSG, Urteile vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R und vom 20.12.2011 - B 4 AS 19/11 R). Die Datenerhebung erfolgte im April 2018.

Hinsichtlich aller relevanter Parameter, die bereits bei der Erarbeitung des schlüssigen Konzeptes 2017 anhand des MSP 2016 berücksichtigt wurden, ergaben sich – bis auf den Mietpreis- keine Veränderungen (siehe z.B. auch Ausführungen auf Seite 8 dritter Absatz in der Dokumentation zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wuppertal der InWIS Forschung und Beratung GmbH). Durch geringe Neubauaktivitäten zwischen 2016 und 2018 deckt z.B. weiterhin der Wohnungsbestand, dessen Daten in der Nacherhebung für die Fortschreibung abgefragt worden ist, im Bereich der Baualtersklassen bis 1977, mehr als 2/3 aller Wohnungen im Stadtgebiet ab (70% bzw. 77,4 % gewichtet bei der Erhebung); die Verteilung der Baualtersklassen im Hinblick auf die Stadteile ist ebenfalls homogen. Insoweit

wird auf die allgemeinen Ausführungen des Konzeptes im Jahre 2017 verwiesen, die vollumfänglich übernommen werden bzw. auch weiterhin zutreffend sind.

Neue Werte für die angemessenen KdU ab 2019

Hiernach ergeben sich unter Berücksichtigung der arithmetischen Mittelwerte (aus den jeweiligen arithmetischen Mitteln zwischen Spannenunter- und Oberwert) in den Kategorien 1-3 (alle Baualtersklassen bis 1977) für die jeweiligen Wohnflächen-Bereiche folgende mögliche Angemessenheitsrichtwerte:

Whg. bis 50 qm:	5,70 EUR/qm
Whg. über 50 bis 95 qm:	5,20 EUR/qm
Whg. über 95 qm:	4,96 EUR/qm

Die im Mietspiegel aufgeführten Abschläge für einfache Wohnlagen/ohne Bodenbelag/oder ohne Heizung sind nicht zu berücksichtigen, weil sich dann eine stärkere Orientierung auf schlecht ausgestattete Wohnungen in einfachen Wohnlagen ergeben würde, die einer (zu vermeidenden) Ghettobildung Vorschub leisten würden. Desgleichen sind Zuschläge für besonders gut ausgestattete Wohnungen (mit Gäste WC, Balkon, Gartennutzung oder guter Wohnlage) nicht zu berücksichtigen, weil damit nicht mehr das einfache Mietsegment abgebildet würde.

Festlegung einer Bruttokaltmiete

Wuppertal verfügt über keinen lokalen, statistisch valide erhobenen Betriebskostenspiegel für das Stadtgebiet; bei der Mietspiegelerhebung wurde zur Ausweisung des Abzuges bei einer pauschalen Bruttokaltmiete auf (einige wenige) Daten des Betriebskostenspiegels für Deutschland abgestellt. Kleinräumiger steht jedoch seit 05.12.18 ein neuer Betriebskostenspiegel Nordrhein-Westfalen des DMB zur Verfügung, der auf einer Datenerhebung 2017/2018 beruht; dieser weist einen maßgeblichen Wert für alle relevanten Betriebskosten von 2,04 EUR/qm (ohne Heizkosten/WW) aus.

Es ergeben sich damit folgende angemessene Bruttokaltmieten:

Whg. bis 50 qm	7,74 € / qm
Whg. über 50 bis 95 qm	7,24 € / qm
Whg. über 95 qm	7,00 € / qm

Wirksamwerden der neuen Werte:

Der Mietspiegel erlangte ausweislich der Ratsvorlage (Drs. Nr. VO/0786/18) am 22.12.2018 seine Rechtswirksamkeit. Die oben ermittelten Werte werden hiermit ab dem 01.01.19 als angemessene Kosten der Unterkunft im Rechtskreis des SGB II / XII festgesetzt.