

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Düren

Fortschreibung 2023

Gutachten im Auftrag des Kreises Düren

Autoren

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel, Eva-Christina Becker-Emden

Schlüssigen Konzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (KdU) für das Gebiet des Kreises Düren - Fortschreibung

Gutachten im Auftrag des Kreises Düren

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Bochum, den 23. November 2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| Abbildungsverzeichnis | 4 |
| Tabellenverzeichnis | 4 |
| 1. Einleitung | 5 |
| 2. Grundlagen der Index-gestützten Anpassung | 7 |
| 2.1. Methodisches Vorgehen bei der Index-gestützten Anpassung | 7 |
| 2.2. Betrachtung unterschiedlicher Indexkonzepte | 7 |
| 2.3. Bewertung der Index-Instrumente | 9 |
| 3. Berechnung von Faktoren für die Fortschreibung und Anpassung der bisherigen Grenzen | 10 |
| 3.1. Berechnung von Fortschreibungsfaktoren | 10 |
| 3.1.1 Fortschreibungsfaktor für die Nettokaltmieten | 10 |
| 3.1.2 Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten | 11 |
| 3.2. Anpassung der Werte des schlüssigen Konzeptes | 13 |
| 3.2.1 Vorläufige Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten | 13 |
| 3.2.2 Anpassung der kalten Betriebskosten (Nichtprüfungsgrenze) | 14 |
| 4. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials..... | 16 |
| 5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt | 19 |
| 6. Vergleichsraum | 20 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Verlauf verschiedener Verbraucherpreisindizes | 9 |
| Abb. 2: | Entwicklung des Wohnungsnebenkostenindex NRW | 12 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | Entwicklung der betrachteten Indexkonzepte zwischen Januar 2020 und Juli 2022 | 8 |
| Tab. 2: | Wohnungsnebenkostenindex NRW zwischen Januar 2020 und Juli 2022 | 12 |
| Tab. 3: | Angepasste Werte für kalte Betriebskosten anhand des Wohnungsnebenkostenindex NRW (ohne Aufzug) | 15 |
| Tab. 4: | Neue (fortgeschriebene) angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m ² Wohnfläche und gesamt je Monat | 19 |

1. Einleitung

Die für den Kreis Düren seit dem 1. Januar 2021 geltenden Höchstgrenzen für angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII wurden anhand des schlüssigen Konzeptes ermittelt, das von der InWIS Forschung und Beratung GmbH auf der Grundlage einer Primärdatenerhebung erstellt worden ist. Als Erhebungsstichtag wurde der 1. Januar 2020 festgelegt. Die detaillierte Darstellung der Methodik von Datenerhebung und Datenauswertung ist im Gutachten zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren dokumentiert.

Da sich die Wohnungsmärkte je nach ihrer Lage dynamisch entwickeln können, hat es der Gesetzgeber für erforderlich angesehen, dass die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen sind und gegebenenfalls neu festgesetzt werden müssen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in laufender Rechtsprechung dargelegt, dass innerhalb des Zweijahreszeitraumes nach Datenerhebung eine Überprüfung und Fortschreibung regelmäßig nicht erfolgen muss (BSG vom 12. Dezember 2017, Az B 4 AS 33/16 R, Rd.-Nr. 18) und der Grundsicherungsträger das erhobene Datenmaterial weiter zugrunde legen kann. Danach muss eine Überprüfung und gegebenenfalls Fortschreibung erfolgen. Hierbei bestätigt das BSG die Methodenfreiheit für die Art der Fortschreibung, die ebenso für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes gewährt wird.

Das BSG hat darüber hinaus entschieden, dass der bundesdeutsche Verbraucherpreisindex grundsätzlich ein geeignetes Instrument darstellt, die Angemessenheitsgrenzen zu überprüfen und bei Bedarf neu festzusetzen. Auch bei qualifizierten Mietspiegeln ist die Anpassung mittels des bundesdeutschen Verbraucherpreisindex eine von zwei Möglichkeiten, nach Ablauf von zwei Jahren eine Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktentwicklung herbeizuführen (§ 555d Abs. 2 BGB). Der Gesetzgeber hat für qualifizierte Mietspiegel zusätzlich eine Anpassung mittels Stichprobe zugelassen, ohne darzulegen, unter welchen Voraussetzungen das eine oder das andere Instrument angewendet werden kann oder muss. Sofern eine Anpassung mittels Index gewählt wird, so ist ausdrücklich nur der Verbraucherpreisindex anzuwenden.

Für die Anpassung qualifizierter Mietspiegel hat der Gesetzgeber unterschiedliche Indexkonzepte geprüft, wie bspw. den Index der Nettokaltmieten, der ebenfalls im Rahmen der Ermittlung der Verbraucherpreisindex erhoben wird. Eine wesentliche Kritik an der Verwendung des Verbraucherpreisindex richtet gegen die Zusammensetzung des Index, der die Preise für unterschiedliche Produkte und Dienstleistungen enthält und anhand eines Wägungsschemas zusammenführt. Dadurch kann es vorkommen, dass der Verbraucherpreisindex von einzelnen Produkten oder Produktgruppen sehr stark beeinflusst wird. In den vergangenen Jahren hat sich der Anstieg bzw. der Rückgang der Preise für Energieträger für die Beheizung von Wohnungen, die Warmwasserbereitung und die Versorgung mit Strom im Verbraucherpreisindex besonders bemerkbar gemacht, ohne dass solche Veränderungen einen Rückschluss auf die Veränderungsrate der Wohnungsmieten zulassen würden.

Das BSG hebt hervor, dass auf den bundesdeutschen Verbraucherpreisindex zurückgegriffen werden kann, wenn durch den Grundsicherungsträger im Rahmen seiner Methodenfreiheit keine Fortschreibung erfolgt ist (BSG vom 12. Dezember 2017, Az B 4 AS 33/16 R, Rd.-Nr. 22). Methodenfreiheit bedeutet hierbei, dass sowohl eine Fortschreibung etwa mittels Stichprobe durchgeführt werden als auch ein anderer Index herangezogen werden kann, der die Entwicklung der Mieten am Wohnungsmarkt besser abbilden kann als der Verbraucherpreisindex. Dies ist derzeit bedeutsam, da der Verbraucherpreisindex – wie derzeit und ausgelöst durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine – von extrem gestiegenen Energiepreisen, aber auch von einem allgemeinen Anstieg der Lebenshaltungskosten beeinflusst wird, während sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen eher moderat entwickeln. Da der Verbraucherpreisindex vom BSG als geeignetes Instrument angesehen wird, die Werte für die Angemessenheitsgrenzen im Sinne des auch bei der Fortschreibung geforderten systematischen und planmäßigen Vorgehens neu festzulegen, besitzt hierfür auch jeder andere Index seine Eignung.

Der Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BAMS) über die Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (Forschungsbericht Nr. 478, Berlin Januar 2017) hat sich mit den in der Praxis häufig vorkommenden Instrumenten für die Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenzen befasst. Im Rahmen einer Befragung von Kommunen/Grundsicherungsträgern wurde auch gefragt, wie das schlüssige Konzept in der Vergangenheit fortgeschrieben wurde. 71,4 Prozent der Kommunen haben mittels des Instrumentes eines Indexes fortgeschrieben. Die anderen Kommunen (29,6 Prozent) haben unterschiedliche Verfahren angewendet, die nicht durch eine offene Frage ermittelt wurden, sondern der Rubrik „Sonstige“ zugeordnet wurden und nicht näher spezifiziert werden konnten.

Der mit 28,1 Prozent höchste Anteil aller Befragten hat mittels des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundes- oder Landesamtes fortgeschrieben – also 40 Prozent der Kommunen, die für die Fortschreibung einen Index verwendet haben. Mit 20,7 Prozent und 21,5 Prozent ungefähr in gleichem Umfang wurde von den Kommunen der Verbraucherpreisindex für Deutschland bzw. ein anderer, auch ein selbst generierter Index verwendet.

Angesichts der hohen praktischen Bedeutung von Indexfortschreibungen bei schlüssigen Konzepten sollen im weiteren Verlauf verschiedene Indexkonzepte betrachtet werden, um eine Einschätzung über die Entwicklung verschiedener Instrumente zu erhalten. Vor dem Hintergrund der Beobachtungen und der Situation auf den Wohnungsmärkten wird danach die Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen mittels Nettokaltmietindex erläutert und dargestellt, welche Änderungen sich dadurch ergeben.

Eine Fortschreibung mittels kleiner Stichprobe im Sinne eines Panels ist aus erhebungsmethodischen Gründen ausgeschlossen, da aus der Ersterhebung zum schlüssigen Konzept u.a. aus Datenschutzgründen keine Adressbestände der Ergebnisstichprobe vorlagen, die für eine stichprobenbasierte Fortschreibung genutzt werden können (vgl. dazu das Gutachten zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren aus Dezember 2020). Aufgrund der im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes geänderten Gesetzgrundlagen können künftig Erhebungsgrundlagen verwendet werden, die grundsätzlich eine Fortschreibung auf der Grundlage der Daten der Haupterhebung ermöglichen würden. Eine Stichprobe, die nicht an die bereits erhobenen Datengrundlagen anknüpfen würde, wäre mit Stichprobenumfängen in einer Größenordnung wie bei einer Haupterhebung verbunden. Dieses Vorgehen würde annähernd einer Haupterhebung entsprechen. Daher ist es fraglich, ob ein solches Vorgehen mit Prüfung der Angemessenheitsgrenzen und gegebenenfalls Festlegung vom Gesetzgeber gemeint gewesen ist.

Da auch zu den fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum für wohnraumsuchende Haushalte zur Verfügung stehen muss, wird nach der Anpassung mittels Nettokaltmietenindex NRW im Anschluss eine Verfügbarkeitsprüfung durchgeführt. Eine punktuelle Erhöhung der Angemessenheitsgrenze findet statt, wenn der Anteil von Angeboten unterhalb der Angemessenheitsgrenze zu gering ausfällt oder die Anzahl nicht ausreicht, damit die Bedarfs- und Einstandsgemeinschaften adäquaten Wohnraum anmieten können.

Zusätzlich wird die Steigerung des Wohnnebenkostenindex Nordrhein-Westfalens dargestellt und für die Neufestsetzung der kalten Betriebskosten verwendet.

Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten werden die neu festgesetzten angemessenen Obergrenzen dargestellt (Kapitel 5).

Abschließend wird geprüft, ob sich die Wohn- und Lebensverhältnisse des Kreises Düren verändert haben, die maßgeblich für die Bildung des Vergleichsraumes maßgeblich waren.

2. Grundlagen der Index-gestützten Anpassung

2.1. Methodisches Vorgehen bei der Index-gestützten Anpassung

Die Anpassung von Werten im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes mittels Index ist ein vergleichsweise einfaches und leicht anwendbares Verfahren. Die Entwicklung des Indexes wird durch die Veränderung von Indexständen abgebildet, deren Ausgangsdaten monatlich ermittelt werden. Die jeweiligen Indexstände werden mit einem zeitlichen Nachlauf von ca. ein bis zwei Monaten nach dem Stichtag für die Datenermittlung veröffentlicht und können abgerufen werden.

Aus zwei Indexständen wird eine Veränderungsrate ermittelt, die für einen vorher festgelegten Zeitraum ausgewiesen werden kann. Da als Stichtag für die Datenerhebung zum schlüssigen Konzept des Jahres 2021 der 1. Januar 2020 festgelegt werden musste, ist der Monat Januar 2020 auch Basismonat für die Fortschreibung, da sich alle Werte in dem schlüssigen Konzept auf diesen Monat beziehen.

Um die Veränderungsrate der Indexe und die Preisentwicklung möglichst bis zum aktuellen Rand zu berücksichtigen, wurde der zum Zeitpunkt der Analysen aktuell verfügbare Indexstand von Juli 2022 herangezogen. Damit wird der Fortschreibungsfaktor aus der Veränderungsrate des betrachteten Indexes anhand der Indexstände für die Monate Januar 2020 und Juli 2022 ermittelt.

2.2. Betrachtung unterschiedlicher Indexkonzepte

Um einen Überblick über die Höhe der Veränderungsrate für den relevanten Zeitraum Januar 2020/Juli 2022 zu erhalten, wurden folgende Indexkonzepte entlang des Verbraucherpreisindex betrachtet und deren Entwicklung miteinander verglichen:

- Der Verbraucherpreisindex (VPI) für die Gesamtlebenshaltung in Deutschland als Index, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete, die in einem qualifizierten Mietspiegel dargestellt wird, angepasst werden muss.
- Der Verbraucherpreisindex für die Gesamtlebenshaltung in Nordrhein-Westfalen als länderspezifischen Index.
- Ein aus dem VPI für Gesamtlebenshaltung in NRW eigenständig berechneter Teilindex, aus dem die Preissteigerung von Strom, Gas u.a. Brennstoffe eliminiert wurde.
- Der Index der Entwicklung der Nettokaltmieten in NRW.
- Der Index der Entwicklung der Wohnungsnebenkosten in NRW. Dieser Index wird gemeinsam mit den anderen Indexkonzepten diskutiert, wird jedoch ohnehin für die Anpassung der kalten Betriebskosten angewendet.

In der folgenden Tabelle sind der Indexstand zum Beginn und zum Ende des Zeitraums sowie die Veränderungsrate in Prozent dargestellt. Die Indizes wurden 2015 auf die einheitliche Basis 100 normiert. Zwischen Januar 2015 und Januar 2020 haben sich die verschiedenen Indexkonzepte nahezu gleich entwickelt. Der Anstieg bewegte sich in einer Spanne von 5,2 (Gesamtlebenshaltung Deutschland) bis 5,9 (Wohnungsnebenkosten NRW) Prozent.

Tab. 1: Entwicklung der betrachteten Indexkonzepte zwischen Januar 2020 und Juli 2022

| Verbraucherpreisindex | Indexstand Januar 2020 | Indexstand Juli 2022 | Steigerung in Prozent |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Gesamtlebenshaltung Deutschland | 105,2 | 118,4 | 12,5 |
| Gesamtlebenshaltung NRW | 105,3 | 118,8 | 12,8 |
| Gesamtlebenshaltung NRW ohne Strom, Gas u.a. Brennstoffe | 105,4 | 115,9 | 10,0 |
| Nettokaltmieten NRW | 105,8 | 109,6 | 3,6 |
| Wohnungsnebenkosten NRW | 105,9 | 111,5 | 5,3 |

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen. Index 2015 = 100. Der VPI gesamt NRW ohne Strom etc. wurde nach Dekomposition umbasiert.

Die Energiepreissteigerung hat sich im Vergleich der Entwicklung der Verbraucherpreisindizes Gesamtlebenshaltung NRW mit und ohne Energie sogar dämpfend auf die Veränderungsrate ausgewirkt (5,4 Prozent ohne Energie gegenüber 5,3 Prozent mit Energie).

In dem Betrachtungszeitraum von Januar 2020 bis Juli 2022 haben sich die Indizes sehr stark unterschiedlich entwickelt. Die Preise für die Gesamtlebenshaltung in Deutschland und Nordrhein-Westfalen sind um 12,5 bzw. 12,8 Prozent auf Indexstände von 118,4 bzw. 118,8 angestiegen. Ein Treiber waren die Kosten für Energie, auf die in Nordrhein-Westfalen immerhin 2,8 Prozentpunkte oder etwas mehr als ein Viertel der Steigerung entfielen, denn der um die Energiepreissteigerung von Strom, Gas und anderen Brennstoffen bereinigte Index hat sich lediglich um 10,0 Prozent verändert.

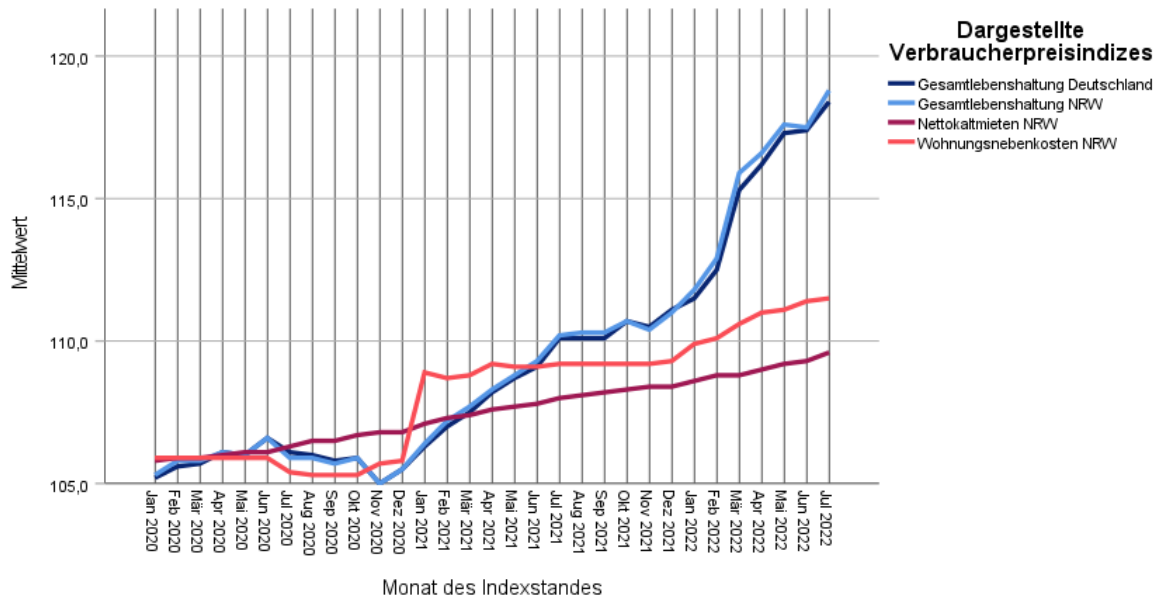
Die Nettokaltmieten in NRW haben sich auf der Grundlage der im Rahmen der Preisberichterstattung erhobenen Daten um 3,6 Prozent und damit deutlich weniger stark als die Verbraucherpreise (mit/ohne Energie) erhöht. Berechnet man für die Zeiträume von Januar 2015 bis Januar 2020 (= fünf Jahre) und Januar 2020 bis Juli 2022 (2,5 Jahre) anhand des geometrischen Mittelwertes die jährlichen Veränderungsrate, so sind die Nettokaltmieten bis Januar 2020 mit einer Jahresrate von 1,1 Prozent p.a. gestiegen, in der Folgezeit bis Juli 2022 um 1,4 Prozent p.a. und damit – relativ gesehen – deutlich stärker. Die sich durch die hohe Wohnungsnachfrage beschleunigende Mietendynamik hat sich daher auch im Nettokaltmietindex bemerkbar gemacht.¹

Der Index für die Wohnungsnebenkosten in Nordrhein-Westfalen hat sich angesichts der Kostensteigerungen insbesondere bei kommunalen Gebühren mit einer Rate von plus 5,3 Prozent stärker entwickelt als die Nettokaltmieten, aber nur halb so viel wie der Gesamtlebenshaltungskostenindex.

¹ Im Zuge der Umrechnung des Verbraucherpreisindex auf das Basisjahr 2015 wurde die Methodik zur Erhebung und Berechnung von Mietensteigerungen geändert. Zum einen wurde eine neue Mietenstichprobe umgesetzt und gleichzeitig eine Schichtung und explizite Gewichtung für Kreis- und Vermietertypen eingeführt. Zusätzlich wurden private Kleinvermieter entsprechend ihrer Bedeutung am Mietwohnungsmarkt höher gewichtet. Es kam dadurch in den Jahren 2017 und 2016 zu einer leichten Dämpfung der Nettokaltmietenentwicklung gegenüber dem vorherigen Konzept. Die ausgewiesene Preisentwicklung hat sich aufgrund der methodischen Veränderungen 2018 nicht verändert (Quelle: Destatis (2021): Verbraucherpreisindex für Deutschland. Qualitätsbericht. 10. Dezember 2021, S. 11). Der niedrigere Nettokaltmietenanstieg für den Zeitraum bis Januar 2020 lässt sich daher nicht auf die geänderte Methodik zurückführen, sondern entspricht dem Marktverlauf.

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der offiziell vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellten Indizes dargestellt. Auf die Darstellung des individuell berechneten Indexes ohne Energiekosten wurde verzichtet.

Abb. 1: Verlauf verschiedener Verbraucherpreisindizes



Quelle: Eigene Darstellung anhand der Daten des Statistischen Bundesamtes.

Die Darstellung zeigt, dass der Index der Nettokaltmieten über den Betrachtungszeitraum kontinuierlich ansteigt, während sich die Preise für die Gesamtlebenshaltung erst seit Dezember 2020 mit zunehmender Dynamik gesteigert haben.

2.3. Bewertung der Index-Instrumente

Die Betrachtung der verschiedenen Index-Instrumente zeigt, dass sich die Indizes in dem Betrachtungszeitraum sehr unterschiedlich entwickelt haben und es daher notwendig ist, eine sachgerechte Auswahl zu treffen.

Nach fachlicher Einschätzung ist angesichts der Diskrepanz zwischen der Steigerungsrate der Nettokaltmiete in Nordrhein-Westfalen und der Preise für die Gesamtlebenshaltung weder der bundesdeutsche noch der landesspezifische Verbraucherpreisindex geeignet, um die Mietentwicklung nachzuvollziehen und die Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage dieser Instrumente fortzuschreiben.

Bei der Verwendung eines Verbraucherpreisindex, auch ohne Energie, würde die tatsächliche Mietentwicklung stark überzeichnet und eine Anpassung deutlich zu hoch ausfallen. In den vorangegangenen Jahren – von 2015 bis 2020 – gab es hingegen keine großen Unterschiede in der Entwicklung der betrachteten Indizes, sodass die Indizes jeweils zu einem annähernd gleichen Ergebnis geführt hätten.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten werden durch den Nettokaltmietenindex Nordrhein-Westfalen sowohl sachlich als auch räumlich eher zutreffend wiedergegeben. Jedoch ist es erforderlich, in einem weiteren Schritt anhand von Auswertungen zu Inseraten bzw. Wohnungsangeboten zu überprüfen, ob zu den neu festgesetzten Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnraum in den für die Bedarfs-/Einstandsgemeinschaften relevanten Wohnungsmarktsegmenten zur Verfügung stehen, damit sichergestellt ist, dass zu den jeweiligen Höchstgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft tatsächlich Wohnungen angemietet werden können.

Mit diesem zusätzlichen Schritt im Rahmen der Überprüfung und Festsetzung der Angemessenheitsgrenzen wird das Risiko ausgeschlossen, dass mit einer Fortschreibung anhand des Nettokaltmietenindex insbesondere die Marktdynamik bei Neuvermietungen unterschätzt wird.

3. Berechnung von Faktoren für die Fortschreibung und Anpassung der bisherigen Grenzen

In den folgenden beiden Unterkapiteln werden zunächst die Faktoren für die Fortschreibung der Höchstgrenzen für die angemessenen Unterkunfts-kosten (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) anhand der Indizes für Nettokaltmieten und Wohnungsnebenkosten konkret berechnet.

Der Anfangspunkt des Betrachtungszeitraumes ergibt sich – wie eingangs bereits beschrieben – aus dem Stichmonat für die Datenerhebung (Januar 2020). Der Endzeitpunkt ergibt sich aus dem aktuellen Rand für die Auswertung zur Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen. Hier wurde aufgrund des zeitlichen Nachlaufes der Monat Juli 2022 verwendet.

Im Anschluss daran werden die bisherigen Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete und die Nicht-Prüfungsgrenze für die kalten Betriebskosten vorläufig angepasst. Die ermittelten Werte dienen als Ausgangspunkt für die Prüfung, ob zu den erhöhten Mieten ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

3.1. Berechnung von Fortschreibungsfaktoren

3.1.1 Fortschreibungsfaktor für die Nettokaltmieten

In der folgenden Tabelle sind die Indexstände des Nettokaltmietenindex für Nordrhein-Westfalen in dem Betrachtungszeitraum dargestellt.

Tab. 2: Nettokaltmietenindex NRW zwischen Januar 2020 und Juli 2022

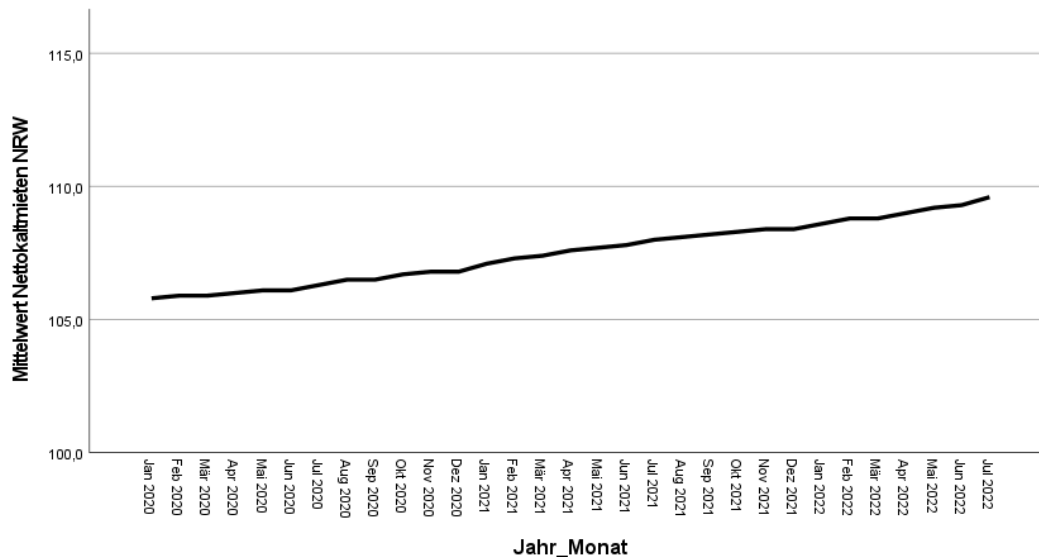
| Nettokaltmietenindex | | | |
|----------------------|------------|---------------|------------|
| Monat | Indexstand | Monat | Indexstand |
| Jan 20 | 105,8 | Mai 21 | 107,7 |
| Feb 20 | 105,9 | Jun 21 | 107,8 |
| Mrz 20 | 105,9 | Jul 21 | 108 |
| Apr 20 | 106 | Aug 21 | 108,1 |
| Mai 20 | 106,1 | Sep 21 | 108,2 |
| Jun 20 | 106,1 | Okt 21 | 108,3 |
| Jul 20 | 106,3 | Nov 21 | 108,4 |
| Aug 20 | 106,5 | Dez 21 | 108,4 |
| Sep 20 | 106,5 | Jan 22 | 108,6 |
| Okt 20 | 106,7 | Feb 22 | 108,8 |
| Nov 20 | 106,8 | Mrz 22 | 108,8 |
| Dez 20 | 106,8 | Apr 22 | 109 |
| Jan 21 | 107,1 | Mai 22 | 109,2 |
| Feb 21 | 107,3 | Jun 22 | 109,3 |
| Mrz 21 | 107,4 | Jul 22 | 109,6 |
| Apr 21 | 107,6 | | |

Die relevanten Indexstände des Nettokaltmietenindex NRW lauten:

- Januar 2020: Indexstand 105,8 Punkte
- Juli 2022: Indexstand 109,6 Punkte

Die Veränderung des Nettokaltmietenindex NRW im Zeitablauf wird mit der folgenden Grafik veranschaulicht:

Abb. 2: Entwicklung des Nettokaltmietenindex NRW



Die Veränderung des Nettokaltmietenindex NRW für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Juli 2022}}{\text{Indexstand Januar 2020}} \times 100 = \frac{109,6}{105,8} \times 100 = 1,03591682 \dots$$

Der Fortschreibungsfaktor beläuft sich auf 1,03591682... . Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Januar 2020 bis Juli 2022 beläuft sich gerundet auf 3,6 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von rund 1,4 Prozent p.a. (geometrisches Mittel für einen Zeitraum von 30 Monaten).

3.1.2 Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten

In der folgenden Tabelle sind die Indexstände für den Wohnungsnebenkostenindex in Nordrhein-Westfalen im Betrachtungszeitraum dargestellt.

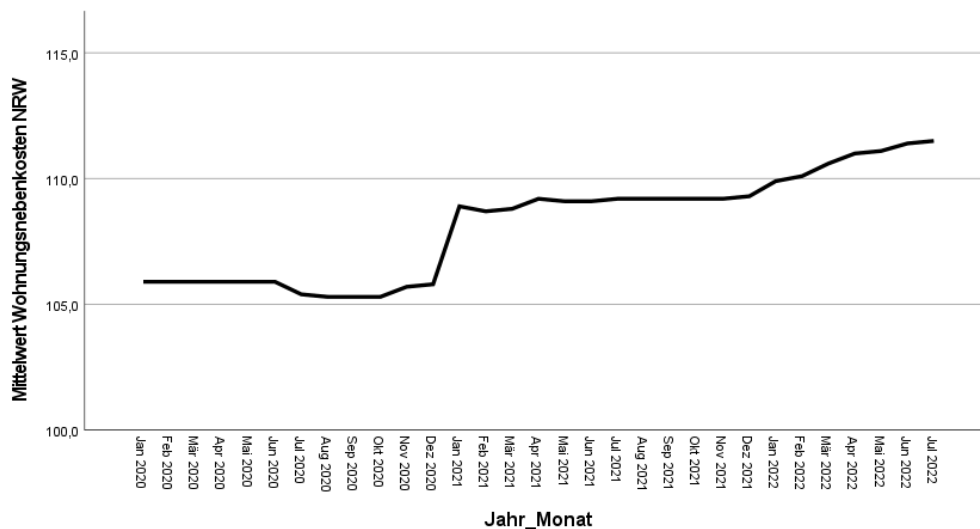
Tab. 2: Wohnungsnebenkostenindex NRW zwischen Januar 2020 und Juli 2022

| Wohnungsnebenkostenindex – einzelne Stände | | | |
|--|------------|---------------|------------|
| Monat | Indexstand | Monat | Indexstand |
| Jan 20 | 105,9 | Mai 21 | 109,1 |
| Feb 20 | 105,9 | Jun 21 | 109,1 |
| Mrz 20 | 105,9 | Jul 21 | 109,2 |
| Apr 20 | 105,9 | Aug 21 | 109,2 |
| Mai 20 | 105,9 | Sep 21 | 109,2 |
| Jun 20 | 105,9 | Okt 21 | 109,2 |
| Jul 20 | 105,4 | Nov 21 | 109,2 |
| Aug 20 | 105,3 | Dez 21 | 109,3 |
| Sep 20 | 105,3 | Jan 22 | 109,9 |
| Okt 20 | 105,3 | Feb 22 | 110,1 |
| Nov 20 | 105,7 | Mrz 22 | 110,6 |
| Dez 20 | 105,8 | Apr 22 | 111 |
| Jan 21 | 108,9 | Mai 22 | 111,1 |
| Feb 21 | 108,7 | Jun 22 | 111,4 |
| Mrz 21 | 108,8 | Jul 22 | 111,5 |
| Apr 21 | 109,2 | | |

Die relevanten Indexstände des Wohnungsnebenkostenindex NRW lauten:

- Januar 2020: Indexstand 105,9 Punkte
- Juli 2022: Indexstand 111,5 Punkte

Die Veränderung des Wohnungsnebenkostenindex NRW im Zeitablauf wird mit der folgenden Grafik veranschaulicht:

Abb. 2: Entwicklung des Wohnungsnebenkostenindex NRW


Die Veränderung des Wohnungsnebenkostenindex NRW für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Juli 2022}}{\text{Indexstand Januar 2020}} \times 100 = \frac{111,5}{105,9} \times 100 = 1,052880076 \dots$$

Der Fortschreibungsfaktor für die kalten Betriebskosten lautet 1,052880076 Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Januar 2020 bis Juli 2022 beträgt gerundet 5,3 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von rund 2,1 Prozent p.a. (geometrisches Mittel für 30 Monate des Betrachtungszeitraums).

3.2. Anpassung der Werte des schlüssigen Konzeptes

3.2.1 Vorläufige Anpassung der angemessenen Nettokaltmieten

In der folgenden Tabelle sind die bislang gültigen Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete pro Monat in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaft dargestellt. Für eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person belief sich die Angemessenheitsgrenze auf 5,40 Euro pro m² und Monat bzw. gesamt von 270,00 Euro/Monat.

Die bisher ausgewiesenen Werte werden mit dem vorgesehenen Fortschreibungsfaktor (siehe Kapitel 3.1.1) vorläufig angepasst. Vorläufig aus dem Grund, dass die Verfügbarkeitsprüfung auf ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen noch zu Veränderungen führen kann.

Tab. 3: Vorläufig angepasste Angemessenheitsgrenzen für die Nettokaltmiete (vor Verfügbarkeitsprüfung)

| Wohnungsgröße | Größe der BG | Bislang gültige angemessene Nettokaltmiete m ² pro Monat (2020) | Vorläufig fortgeschriebene angemessene Nettokaltmiete pro m ² Monat (Faktor 109,6/105,8) | Bislang gültige angemessene Nettokaltmiete pro Monat (2020) | Vorläufig fortgeschriebene angemessene Nettokaltmiete pro m ² Monat | Tatsächliche Anpassung nach Rundung |
|--|---------------------|--|---|---|--|-------------------------------------|
| Bis 50m ² | 1 Person | 5,40 € | 5,59 € | 270,00 € | 279,50 € | 3,52% |
| >50m ² und ≤65m ² | 2 Personen | 5,18 € | 5,37 € | 336,70 € | 349,05 € | 3,67% |
| >65m ² und ≤80m ² | 3 Personen | 4,94 € | 5,12 € | 395,20 € | 409,60 € | 3,64% |
| >80m ² und ≤95m ² | 4 Personen | 4,85 € | 5,02 € | 460,75 € | 476,90 € | 3,51% |
| >95m ² und ≤110m ² | 5 Personen | 4,74 € | 4,91 € | 521,40 € | 540,10 € | 3,59% |
| 15 m ² | jede weitere Person | 4,74 € | 4,91 € | 71,10 € | 73,65 € | 3,59% |

Quelle: Schlüssiges Konzept 2021, eigene Berechnungen.

Nach Anpassung ergibt sich eine vorläufig fortgeschriebene Angemessenheitsgrenze von 5,59 Euro Nettokaltmiete pro m² und Monat und insgesamt 279,50 Euro pro Monat für eine bedarfsgerechte Wohnung von maximal 50 Quadratmetern. Die Werte wurden nach kaufmännischer Rundungsregel auf zwei Stellen gerundet.

Die vorläufig fortgeschriebenen Höchstbeträge für die Nettokaltmiete ergeben sich entsprechend. Für Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen erhöht sich die Angemessenheitsgrenze um jeweils 73,65 Euro pro Monat bzw. 4,91 Euro/m² und Monat.

Die Ergebnisse der Verfügbarkeitsprüfung sind in Kapitel 4 dargestellt.

3.2.2 Anpassung der kalten Betriebskosten (Nichtprüfungsgrenze)

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurden die Befragten im Rahmen der Primärerhebung (Stichtag 1. Januar 2020) um aktuelle Angaben zu Betriebskosten ihrer Wohnungen gebeten. Erfasst wurden folgende Betriebskostenarten:

- Grundsteuer
- Wasser
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Schornsteinfeger
- Versicherungen
- Hausmeister
- Kabel
- Aufzug
- Gebäudereinigung
- Winterdienst
- Sonstiges

Die Summe aller erhobenen Betriebskostenarten belief sich mit dem Stand 1. Januar 2020 (ermittelt aus den Abrechnungsjahren 2018/2019) auf 2,15 Euro/m² und Monat. Allerdings fallen nicht alle Betriebskostenarten in jedem Gebäude an. Die durchschnittlichen Betriebskosten nach Extremwertbereinigung betragen 1,61 Euro/m² Monat und ohne Betriebskosten für Aufzüge bei 1,55 Euro/m² Monat. In Gebäuden mit Aufzügen fielen für den Aufzug im Durchschnitt 0,24 Euro/m² Monat an.

Allerdings können die tatsächlichen Betriebskosten im Einzelfall aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird der obere Spannenwert einer Zwei-Drittel-Spanne zur Bestimmung angemessener Betriebskosten herangezogen. Dieser obere Spannenwert lag bei 1,92 €/m² (ohne Aufzug). Damit befinden sich nur noch Ein-Sechstel der betrachteten Werte oberhalb dieses Wertes. Durch diese Festlegung der Obergrenze wird der hohen Spanne der Höhe von Betriebskosten Rechnung getragen. Sofern im Einzelfall Betriebskosten für einen Aufzug anfallen, sind die angemessenen Betriebskosten unter Betrachtung der durchschnittlichen Betriebskosten für Personen-/Lastenaufzüge 0,24 €/m² Monat höher.

Die Vorgehensweise bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten entspricht vollumfänglich der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes. In seinem Urteil vom 19. Oktober 2010 erklärt das BSG zur Frage der Ermittlung von angemessenen Betriebskosten für ein schlüssiges Konzept zwar, dass auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückgegriffen werden kann, „im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte“ (AZ: B 14 AS 2/10 R, Rn. 28, siehe auch BSG-Urteil vom 22.08.2012 AZ: B 14 AS13/12 R, Rn. 27). Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben – so das BSG a.a.O. weiter – dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, könne auf diese zurückgegriffen werden. Allerdings ergänzt das BSG im unmittelbar folgenden Satz: „Solche Gründe, weshalb die Werte des Deutschen Mieterbundes ein realistischeres Bild des örtlichen Preisniveaus [von Berlin] abgeben sollten, sind bislang nicht ersichtlich“.

Für das schlüssige Konzept des Kreises Düren hat somit eine örtlich erhobene, die lokalen Gegebenheiten des Kreises Düren widerspiegelnde Datengrundlage zur Ermittlung der angemessenen Betriebskosten vorgelegen. Anhaltspunkte dafür, dass sich die kalten Betriebskosten des unteren Preissegmentes systematisch von denen anderer Marktsegmente unterscheiden, lagen nicht vor.

Im Hinblick auf die Frage der Fortschreibung dieser Durchschnittswerte im Sinne einer Aktualisierung nennt das BSG in seinem Urteil vom 19. Oktober 2010 (AZ: B 14 AS 2/10 R) in Randnummer 29 explizit die Möglichkeit „die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen“.

Um der Entwicklung der kalten Betriebskosten Rechnung zu tragen und diese an das heutige Preisniveau anzupassen, werden die durchschnittlichen Betriebskosten mithilfe des Fortschreibungsfaktors für die Wohnungsnebenkosten in Höhe von rund 1,052880076 (siehe Kapitel 3.1.2) angepasst. Dementsprechend erhöht sich der Wert für die angemessene Obergrenze bzw. Nichtprüfungsgrenze der kalten Betriebskosten von 1,92 Euro/m² Monat auf 2,02 Euro/m² und Monat.

In der folgenden Tabelle sind die Werte für die kalten Betriebskosten in Abhängigkeit von der Größe der Bedarfsgemeinschaft dargestellt:

Tab. 3: Angepasste Werte für kalte Betriebskosten anhand des Wohnungsnebenkostenindex NRW (ohne Aufzug)

| Größe der BG (Anzahl Personen) | Anspruch Wohnfläche bis zu | angemessene kalte Betriebskosten/m ² Monat im Jahr 2020 (ohne Aufzug) | angemessene kalte Betriebskosten gesamt je Monat im Jahr 2020 (ohne Aufzug) | angemessene kalte Betriebskosten/m ² Monat im Jahr 2022 (ohne Aufzug) | angemessene kalte Betriebskosten gesamt je Monat im Jahr 2022 (ohne Aufzug) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---|
| 1 | 50 m ² | 1,92 € | 96,00 € | 2,02 € | 101,00 € |
| 2 | 65 m ² | 1,92 € | 124,80 € | 2,02 € | 131,30 € |
| 3 | 80 m ² | 1,92 € | 153,60 € | 2,02 € | 161,60 € |
| 4 | 95 m ² | 1,92 € | 182,40 € | 2,02 € | 191,90 € |
| 5 | 110 m ² | 1,92 € | 211,20 € | 2,02 € | 222,20 € |
| jede weitere Person | zzgl. 15 m ² je Person | zzgl. 1,92 € je Person | zzgl. 28,80 € je Person | zzgl. 2,02 € je Person | zzgl. 30,30 € je Person |

Quelle: Eigene Berechnungen.

Auch der Wert für Betriebskosten eines Personen-/Lastenaufzuges ist anzupassen. Dieser beträgt nach Fortschreibung 0,25 Euro/m² und Monat (2020: 0,24 Euro/m² Monat). Für den Fall, dass sich im Gebäude ein Personen-/Lastenaufzug befindet, erhöht sich der Wert jeweils um 0,25 Euro/m² Monat und beträgt insgesamt 2,27 Euro/m² Monat.

4. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit unter Berücksichtigung des Nachfragepotenzials

Die vorläufig fortgeschriebenen Höchstbeträge für die angemessenen Unterkunftskosten (nettokalt; je Gesamtmiete je Monat) wurden im Folgenden daraufhin analysiert, ob innerhalb der vorläufigen Grenzen hinreichend viele Wohnungen im Kreisgebiet zur Verfügung stehen. Dafür wird in einer zweistufigen Analyse geprüft, wie viele der sowohl online als auch in diversen Printmedien angebotenen Wohnungen innerhalb der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen hinsichtlich der inserierten Gesamtmiete nettokalt lagen. Die Verfügbarkeit wird anhand der zwischen Juli 2021 und Juli 2022 inserierten Wohnungen analysiert.

Es ist davon auszugehen, dass das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot – gerade im preisgünstigen Segment – höher ausfällt, als die folgenden Auswertungen zeigen, da insbesondere freiwerdende „attraktive“ und preisgünstige Wohnungen nicht öffentlich inseriert werden, weil sie „unter der Hand“ oder mittels Wartelisten (meist bei Wohnungsunternehmen) vergeben werden. Dennoch liefert die Auswertung des „offiziellen“ Angebots einen wertvollen Hinweis auf die Gesamtsituation des Angebotes.

Wann genau das – gemessen an den „offiziellen“ Inseraten – zur Verfügung stehende Angebot in quantitativer Hinsicht hinreichend ist, lässt sich nicht exakt bestimmen, da einerseits das Gesamtnachfragepotenzial nach Wohnraum innerhalb des preisgünstigen Segmentes (Transferleistungsempfänger zzgl. weitere Nachfrager) nur näherungsweise quantifizierbar ist und andererseits mangels exakten Zahlenmaterials die Frage unbeantwortet bleibt, zu welchem Zeitpunkt genau, wie viele Haushalte, Personen oder Bedarfsgemeinschaften welche Wohnungen suchen, bei gleichzeitigem „Freiziehen“ möglicherweise bereits innerhalb des Kreisgebietes existierender Wohnungen.

Die folgenden Tabellen liefern eine Übersicht über das durch Inserate zur Verfügung stehende Angebot im Kreis Düren zwischen Juli 2021 und Juni 2022 nach Größen der Bedarfsgemeinschaften.

Die Untersuchung der konkreten Verfügbarkeit richtet sich an diesem Punkt der Analyse nach der Nettokaltmiete und nicht nach der Bruttokaltmiete, da sich in den Wohnungsinseraten oftmals keine genauen Angaben zu den Betriebskosten befinden. Anders als im Falle der in der Haupterhebung zum schlüssigen Konzept mit abgefragten tatsächlich angefallenen Betriebskosten (nach einzelnen Kostenarten) handelt es sich bei den Angaben aus den inserierten Angeboten um eher grob kalkulierte Vorausberechnungen bzw. monatliche Vorauszahlungen, die – geprägt vom Angebotscharakter – systematisch eher zu gering als zu hoch ausfallen dürften.

Für die Frage der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen ist dementsprechend die Betrachtung der Nettokaltmieten das sachgerechtere Verfahren.

Tab. 5: Verfügbarkeit von Wohnungen (1-Person-BG)

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 1 Person |
|--|---|
| angemessene Gesamtmiete nettokalt je Monat | 279,50 € |
| Suchraum (Wohnfläche) | >=20m ² bis <=55m ² |
| Betrachtungszeitraum | Juli 2021 bis Juni 2022 |
| Angebote verfügbar 279,70 € | 108 |
| Angebote verfügbar gesamt | 761 |
| Anteil verfügbarer Angebote | 14,2% |

Quelle: Verschiedene Angebotsdatenbanken, eigene Berechnungen.

Für Haushalte bzw. Bedarfsgemeinschaften mit einer Person standen insgesamt 761 Angebot zur Verfügung. Unterhalb der vorläufig angepassten Angemessenheitsgrenze von 279,50 Euro/Monat lagen 108 Angebote.

Das Wohnungsmarktsegment wurde auf Wohnungen einer Größe von 20 bis 55 m² eingegrenzt. Aufgrund der Produkttheorie wird der Suchraum über die für eine Person bedarfsgerechte Grenze angehoben.

Sowohl die Anzahl als auch der Anteil von Wohnungen innerhalb der vorläufig festgesetzten Angemessenheitsgrenze zeigt, dass ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, damit Haushalte, die innerhalb des unteren Preissegmentes eine Wohnung suchen, eine ausreichende Auswahl haben, um ihre Wohnanforderungen – auch im Hinblick auf die räumliche Lage – zu befriedigen. Eine weitere Erhöhung der vorläufigen Angemessenheitsgrenze ist nicht erforderlich.

Tab.6: Verfügbarkeit von Wohnungen (2-Personen-BG)

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 2 Personen |
|--|--|
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt je Monat | 349,05 € |
| Suchraum (Wohnfläche) | >45m ² bis <=70m ² |
| Betrachtungszeitraum | <u>Juli 2021 bis Juni 2022</u> |
| Angebote verfügbar <= 348,79 € | 89 |
| Angebote verfügbar gesamt | 1.025 |
| Anteil verfügbarer Angebote | 8,7% |

Quelle: Verschiedene Angebotsdatenbanken, eigene Berechnungen.

Auch für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen stehen mit 89 oder 8,7 Prozent der Angebote innerhalb der vorläufigen Angemessenheitsgrenzen ausreichend Wohnungen zur Verfügung.

Tab.7: Verfügbarkeit von Wohnungen (3-Personen-BG)

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 3 Personen |
|--|--|
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt je Monat | 409,60 € |
| Suchraum (Wohnfläche) | >60m ² bis <=85m ² |
| Betrachtungszeitraum | <u>Juli 2021 bis Juni 2022</u> |
| Angebote verfügbar <= 409,39 € | 86 |
| Angebote verfügbar gesamt | 1.110 |
| Anteil verfügbarer Angebote | 7,7% |

Quelle: Verschiedene Angebotsdatenbanken, eigene Berechnungen.

Dies trifft auch für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen zu (86 Wohnungen oder 7,7 Prozent innerhalb der Angemessenheitsgrenzen).

Für Bedarfsgemeinschaften mit vier und fünf Personen hat sich gezeigt, dass zu den vorläufig angepassten Höchstbeträgen keine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur Verfügung stand.

Für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen wurde als vorläufig angepasste Höchstgrenze ein Betrag von 5,02 Euro/m² Monat bzw. 476,90 Euro Monat errechnet. Diese Grenze muss auf 5,13 Euro/m² und Monat bzw. 487,35 Euro im Monat angepasst werden.

Tab. 8: Verfügbarkeit von Wohnungen (4-Personen-BG) – nach Anpassung

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 4 Personen |
|--|---|
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt je Monat | 487,35 € |
| Suchraum (Wohnfläche) | >75m ² bis <=100m ² |
| Betrachtungszeitraum | <u>Juli 2021 bis Juni 2022</u> |
| Angebote verfügbar <=487,80 € | 63 |
| Angebote verfügbar gesamt | 841 |
| Anteil verfügbarer Angebote | 7,5% |

Quelle: Verschiedene Angebotsdatenbanken, eigene Berechnungen.

Nach der Anpassung stehen 63 und damit 7,5 Prozent aller ermittelten Angebote zur Verfügung. Eine Grenze von 5 Prozent aller Angebote kann noch als ausreichend angesehen werden.

Für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen war die vorläufige Angemessenheitsgrenze mit 5,02 Euro/m² und Monat bzw. 540,13 Euro im Monat berechnet worden. Hier ist es erforderlich, die Angemessenheitsgrenze auf 5,10 Euro/m² und Monat bzw. 561,00 Euro im Monat anzuheben, damit ein Anteil von 5,8 Prozent der Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegt. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um 27 Wohnungen. Der Wohnungsmarkt ist für große Wohnungen als besonders eng anzusehen. Die Situation hat sich gegenüber der Haupterhebung in 2020 noch verschärft.

Tab. 9: Verfügbarkeit von Wohnungen (5-Personen-BG) – nach Anpassung

| Größe der Bedarfsgemeinschaften | 5 Personen |
|--|---|
| Angemessene Gesamtmiete nettokalt je Monat | 561,00 € |
| Suchraum (Wohnfläche) | >90m ² bis <=115m ² |
| Betrachtungszeitraum | <u>Juli 2021 bis Juni 2022</u> |
| Angebote verfügbar <= 560,11€ | 27 |
| Angebote verfügbar gesamt | 467 |
| Anteil verfügbar Angebote | 5,8% |

Quelle: Verschiedene Angebotsdatenbanken, eigene Berechnungen.

Es kann daher dazu kommen, dass insbesondere größere Bedarfsgemeinschaften mit fünf und mehr Personen mit einer etwas längeren Wohnungssuche konfrontiert sein werden, jedoch stehen nach wie vor gerade noch ausreichend Wohnungen zur Verfügung, damit die Transferleistungsempfängerhaushalte verschiedene Wohnungsangebote prüfen können. Dies gilt insbesondere, da weiterhin davon auszugehen ist, dass nicht alle Wohnungen in Angebotsdatenbanken inseriert werden, sondern durch Direktansprache bei Wohnungsanbietern angemietet werden können.

Dies bedeutet, dass die konkreten Angemessenheitsgrenzen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen um 5,77 Prozent und mit fünf Personen um 7,59 Prozent (jeweils statt 3,6 Prozent) angepasst werden, um der angespannten Wohnungsmarktsituation in diesen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes Rechnung zu tragen.

5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Nach Verfügbarkeitsprüfung ergibt sich die folgende Nettokaltmiete im Vergleich zu den bisherigen Werten:

Tab. 3: Neue berechnete angemessene Gesamtmieten (nettokalt) nach Verfügbarkeitsprüfung

| Wohnungsgröße | Größe der BG | Bislang gültige angemessene Nettokaltmiete m ² pro Monat (2020) | Fortgeschriebene angemessene Nettokaltmiete pro m ² Monat (nach Verfügbarkeitsprüfung) | Bislang gültige angemessene Nettokaltmiete pro Monat (2020) | Fortgeschriebene angemessene Nettokaltmiete pro m ² Monat (nach Verfügbarkeitsprüfung) | Tatsächliche Anpassung |
|---|---------------------|--|---|---|---|------------------------|
| Bis 50m ² | 1 Person | 5,40 € | 5,59 € | 270,00 € | 279,50 € | 3,52% |
| >50m ² und <=65m ² | 2 Personen | 5,18 € | 5,37 € | 336,70 € | 349,05 € | 3,67% |
| >65m ² und <=80m ² | 3 Personen | 4,94 € | 5,12 € | 395,20 € | 409,60 € | 3,64% |
| >80m ² und <=95m ² | 4 Personen | 4,85 € | 5,13 € | 460,75 € | 487,35 € | 5,77% |
| >95m ² und <=110m ² | 5 Personen | 4,74 € | 5,10 € | 521,40 € | 561,00 € | 7,59% |
| 15 m ² | jede weitere Person | 4,74 € | 5,02 € | 71,10 € | 75,30 € | 5,91% |

Quelle: Eigene Berechnungen.

Die tatsächliche Anpassung der angemessenen Höchstbeträge für die Nettokaltmiete erfolgte daher in einer Spanne von 3,52 bis 7,59 Prozent.

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der insgesamt ermittelten, angemessenen Gesamtmieten bruttokalt für das neue schlüssige Konzept des Kreises Düren. Zwischenzeitlich haben beide für den Rechtskreis SGB II zuständigen Senate des Bundessozialgerichts (4. und 14. Senat) entschieden, dass der Träger die Angemessenheitsgrenze ausschließlich durch eine genau zu benennende Bruttokaltmiete definieren muss. Nach Auffassung des Bundessozialgerichts können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Kaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

Vor diesem Hintergrund wird auf Basis der vorangegangenen Analysen die Verwendung der folgenden Werte als angemessene Obergrenzen empfohlen:

Tab. 4: Neue (fortgeschriebene) angemessene Obergrenzen nettokalt und bruttokalt, pro m² Wohnfläche und gesamt je Monat

| Größe der BG (Anzahl Personen) | Anspruch Wohnfläche bis zu | Angemessene Nettokaltmiete pro m ² | Angemessene Gesamtmiete nettokalt | Angemessene kalte Betriebskosten/m ² (ohne Aufzug) | Angemessene kalte Betriebskosten gesamt (Ohne Aufzug) | Angemessene Bruttokaltmiete/m ² Monat | Angemessene Bruttokaltmiete gesamt je Monat (ohne Aufzug) |
|--------------------------------|-----------------------------------|---|-----------------------------------|---|---|--|---|
| 1 | 50 m ² | 5,59 € | 279,50 € | 2,02 € | 101,00 € | 7,61 € | 380,50 € |
| 2 | 65 m ² | 5,37 € | 349,05 € | 2,02 € | 131,30 € | 7,39 € | 480,35 € |
| 3 | 80 m ² | 5,12 € | 409,60 € | 2,02 € | 161,60 € | 7,14 € | 571,20 € |
| 4 | 95 m ² | 5,13 € | 487,35 € | 2,02 € | 191,90 € | 7,15 € | 679,25 € |
| 5 | 110 m ² | 5,10 € | 561,00 € | 2,02 € | 222,20 € | 7,12 € | 783,20 € |
| jede weitere Person | zzgl. 15 m ² je Person | 5,10 € | 76,50 € | 2,02 € | 30,30 € | 7,12 € | 106,80 € |

Quelle: Eigene Berechnungen.

Für Gebäude, in denen sich ein Aufzug befindet, erhöhen sich die angemessenen kalten Betriebskosten um 0,25 Euro/m² und Monat.

6. Vergleichsraum

Das schlüssige Konzept für den Kreis Düren betrachtet das gesamte Kreisgebiet als einen Vergleichsraum. Nach der Definition des BSG muss es sich bei dem Vergleichsraum um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (B 14 AS 2/10 R, Urteil vom 19.10.2010). Die Grenzen dieses Vergleichsraumes werden durch die Kreisgrenze bestimmt, die gleichzeitig die Grenze der Verwaltungstätigkeit der Dürener job-com als Grund-sicherungsträger beschreibt.

Seit Veröffentlichung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren im Januar 2021 haben sich keinerlei neue Erkenntnisse ergeben, die substantiell gegen die innerhalb des schlüssigen Konzeptes vorgenommene Festlegung des gesamten Kreisgebietes als einen Vergleichsraum sprechen.

Obwohl der Kreis Düren mit einer Gebietsfläche von 941 km² ein ländlich geprägter Flächenkreis ist, bildet er aufgrund seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich. Die einen Vergleichsraum prägenden Merkmale liegen vor: Der öffentliche Nahverkehr ist auf die Erreichbarkeit der Kreisstadt Düren von allen kreisangehörigen Städten und Gemeinden ausgerichtet. Lediglich von einzelnen kleinen Ortschaften aus ergeben sich in die Kreisstadt Düren längere Fahrtzeiten. Den Extremfall bildet hierbei die Distanz zwischen der Gemeinde Titz im Norden des Kreisgebietes und der Stadt Heimbach im Süden: Die einfache Pendelzeit zwischen diesen beiden Kommunen beträgt mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln rund 2 Stunden. Die Fahrtzeit von der Stadt Heimbach bis in die Kreisstadt Düren dagegen beträgt rund 50 Minuten, die von der Gemeinde Titz nach Düren etwas mehr als eine Stunde. Vergleichbare Pendelzeiten werden aber auch erwerbstätigen Pendlern im Sinne von § 140 Abs. 4 Satz 2 SGB III zugemutet.

Zudem verfügt der Kreis Düren über ein Sozialticket, das es Transferleistungsberechtigten unabhängig von ihrem Wohnort im Kreisgebiet ermöglicht, für 24,50 Euro monatlich alle öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, RegionalExpress, RegionalBahn und S-Bahn) in der 2. Klasse rund um die Uhr zu nutzen. Dieses Sozialticket gilt uneingeschränkt innerhalb der Grenzen des Kreises Düren.

Auch im Hinblick auf das Straßennetz ist der Kreis Düren gut erschlossen: Die Bundesautobahn 4 zwischen Aachen und Köln durchzieht das Kreisgebiet von Ost nach West – innerhalb des Kreisgebietes liegen alleine vier Anschlussstellen (Weisweiler, Langerwehe, Düren, Merzenich). Überdies durchquert die A 44 von Aachen nach Mönchengladbach und Düsseldorf den Nordkreis bei Jülich. Außerdem liegt auch noch das Autobahndreieck Jackerath (inklusive der Abfahrt) an der A 61 innerhalb des Kreisgebietes. Zudem führen folgende Bundesstraßen durch das Kreisgebiet: B 55, B 56, B56n, B 57, B 264, B 265, B 399, B 477.

Einen verkehrstechnischen Knotenpunkt bildet die Kreisstadt Düren, an der nicht nur die A4 unmittelbar vorbeiführt, sondern auf die auch die drei Bundesstraßen 56 bzw. 56n, 264 und 399 sternförmig zuführen. Die Stadt Jülich sowie die angrenzende Gemeinde Aldenhoven können einen unmittelbaren Anschluss an die A 44 sowie die Bundesstraßen 55 und 56 aufweisen. Letztlich ist auch im Falle der weiteren kreisangehörigen Kommunen zu konstatieren, dass ein direkter oder zumindest sehr nahe gelegener Anschluss an das Bundesfernstraßennetz gegeben ist. Einzig im Falle der Städte Nideggen und Heimbach im Süden des Kreises muss ein etwas weiterer Fahrweg bis zum Anschluss an die nächsten Fernstraßen in Kauf genommen werden. In beiden Fällen steht die Frage der verkehrstechnischen Anbindung in unmittelbarem Zusammenhang mit der geografischen Lage am Nordrand der Eifel. Nichtsdestotrotz sind auch von den Städten Heimbach und Nideggen – wie auch allen weiteren kreisangehörigen Kommunen – die nächstgelegenen Oberzentren Köln oder Aachen mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen. Das nächstgelegene Oberzentrum für die Kommunen im nördlichen Bereich des Kreisgebietes kann auch Mönchengladbach sein.

Eine Erreichbarkeit des gesamten Kreisgebietes in einem zumutbaren zeitlichen Rahmen ist damit in der Gesamtbetrachtung von öffentlichem Personennahverkehr und Straßennetz gegeben. Zudem hat das BSG in diesem Zusammenhang bereits in seinem Urteil vom 19. Februar 2009 (B 4 – AS 30/08, Rn. 23, juris) darauf hingewiesen, dass das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes nicht bedeutet, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen; vielmehr auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen sind, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden.

Auch die Versorgung mit Bildungseinrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sowie die Abdeckung durch niedergelassene Ärzte lässt keine unmittelbaren Anhaltspunkte erkennen, die gegen die Behandlung des Kreises als einheitlichem Vergleichsraum sprechen.

Da kleine kreisangehörige Kommunen wie z.B. die Stadt Heimbach oder die Gemeinde Titz über keinen eigenständigen Wohnungsmarkt verfügen, der aus statistischer Sicht eine repräsentative Abbildung eigener Wohnungsmarktstrukturen im Sinne eines schlüssigen Konzeptes ermöglicht, wird gerade die Bildung des Kreisgebiets Düren als einheitlichem Vergleichsraum den Vorgaben des Bundessozialgerichts gerecht. Darüber hinaus trägt die Wahl des gesamten Kreisgebiets als räumlichem Vergleichsmaßstab mit einer einheitlichen Referenzmiete insbesondere den Bemühungen Rechnung, dass die Verschärfung der räumlichen Konzentration von Leistungsberechtigten in bestimmten Gebieten vermieden werden soll.

Aktuell wohnen in der Stadt Düren rund ein Drittel der Kreisbevölkerung, gleichzeitig aber auch etwa 56 Prozent der Bedarfsgemeinschaften aus dem Rechtskreis des SGB II. Durch die Bildung eines großen, dem Kreisgebiet entsprechenden Vergleichsraumes, in dem allerdings eine Referenzmiete maßgeblich ist, die sich an dem Mietniveau in der Stadt Düren orientiert, kann Segregation entgegengewirkt werden. Bei der Bildung von kleineren Vergleichsräumen mit unterschiedlichen Referenzmieten bestünde die Gefahr, dass Leistungsberechtigte aus einem Vergleichsraum mit einer geringeren Referenzmiete nach einer Kostensenkungsaufforderung in einen anderen Vergleichsraum ziehen könnten, in dem eine höhere Referenzmiete maßgebend ist.

