
Anfrage des Stadtratsmitgliedes Elke Bauer; Mietspiegeldatensätze

KSD 20146318

Stellungnahme der Verwaltung

Die folgenden Differenzierungen der Mietspiegeldatensätze 2010 orientieren sich an den Kriterien der Kaltmietobergrenzen im SGB II im Jahr 2010. Es handelt sich somit um Kriterien, die losgelöst von den mietspiegelrechtlichen Erfordernissen der §§ 558 ff BGB zu betrachten sind. Bei allen Quadratmeterangaben ist im Übrigen zu beachten, dass die Wohnungsgrößen in vollen Quadratmetern erhoben wurden. Eine Wohnung mit beispielsweise 60,9 m² wird daher als Wohnung mit 60 m² berücksichtigt. Dies wirkt sich bei der Frage der Angemessenheit im SGB II zugunsten der Leistungsberechtigten aus.

Die Datensätze wurden nach folgenden sogenannten Ausstattungsklassen differenziert:

Ausstattungsklasse 1	Bad und Zentralheizung
Ausstattungsklasse 2	Bad oder Zentralheizung
Ausstattungsklasse 3	ohne Bad ohne Zentralheizung
Ausstattungsklasse 4	WC außerhalb
Ausstattungsklasse 5	Warmmiete

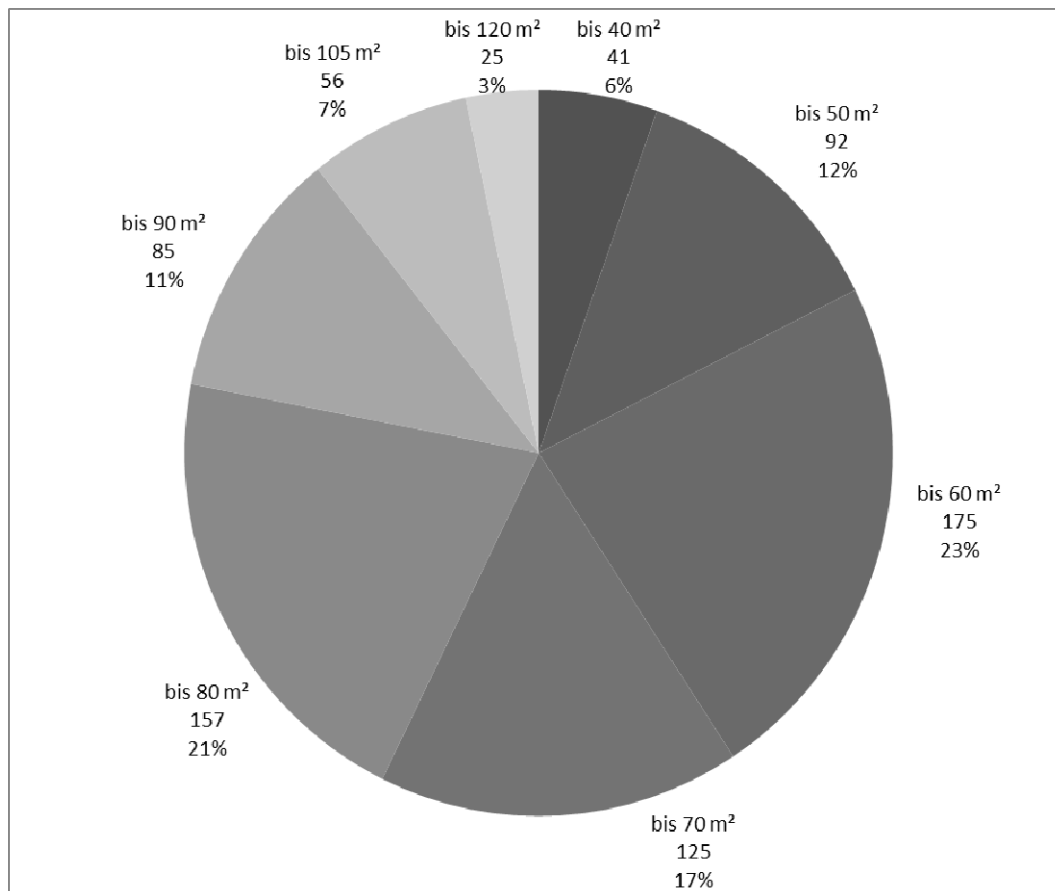
Die mietspiegelrelevanten Daten beschränken sich auf die Ausstattungsklassen 1 und 2. Es wurden keine Wohnungen der Ausstattungsklassen 3, 4 und 5 berücksichtigt.

Die Staffelung bezieht sich auf folgende Kaltmiet-Mietobergrenzen des Jahres 2010:

1 Person	max. 50 m ²	250,00 €
2 Personen	max. 60 m ²	300,00 €
3 Personen	max. 80 m ²	400,00 €
4 Personen	max. 90 m ²	450,00 €
5 Personen	max. 105 m ²	525,00 €

ab 6 Personen: einzelfallbezogene Ermessensentscheidung
(im Folgenden vereinfacht dargestellt: 106 m² bis 120 m² zu 600,00 €)

Die mietspiegelrelevanten Datensätze wurden hierfür nach folgenden Größenordnungen differenziert:



Die Gruppen „bis 40 m²“ und „bis 50 m²“ betreffen somit die Kategorie für eine Person, hier galt eine Kaltmietobergrenze von 250 €. Die Gruppen „bis 70 m²“ und „bis 80 m²“ betreffen die Kategorie für drei Personen, d.h. 400 € Kaltmiete.

Die Daten lassen sich außerdem nach Anzahl der Zimmer differenzieren:

Wohnungen	Anzahl	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	ab 5 Zimmer
bis 40 m ²	41	33	8	0	0	0
bis 50 m ²	92	5	82	4	0	1
bis 60 m ²	175	1	107	66	1	0
bis 70 m ²	125	0	45	74	6	0
bis 80 m ²	157	0	13	118	24	2
bis 90 m ²	85	0	2	65	18	0
bis 105 m ²	56	0	0	19	28	9
bis 120 m ²	25	0	0	5	13	7
Gesamt	756	39	257	351	90	19

Die Anzahl der angemessenen Wohnungen lässt sich entsprechend der Personenstaffelung im Verhältnis zur Anzahl aller Wohnungen dieser Größenordnung darstellen.

Für eine Person

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 250 €	in %
bis 40 m ²	41	33	80,5%
bis 50 m ²	92	50	54,3%

Für zwei Personen

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 300 €	in %
bis 60 m ²	175	94	53,7%

Für drei Personen

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 400 €	in %
bis 70 m ²	125	110	88,0%
bis 80 m ²	157	103	65,6%

Für vier Personen

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 450 €	in %
bis 90 m ²	85	40	47,1%

Für fünf Personen

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 525 €	in %
bis 105 m ²	56	30	53,6%

Für sechs Personen (vereinfacht)

Wohnungen	Anzahl	davon angemessen bis 600 €	in %
bis 120 m ²	25	12	48,0%

Die Ausstattungsklassen (siehe Seite 1) verteilen sich wie folgt:

Wohnungen	Anzahl Datensätze	Ausstattungsklasse 1	Ausstattungsklasse 2
bis 40 m ²	41	40	1
bis 50 m ²	92	76	16
bis 60 m ²	175	144	31
bis 70 m ²	125	112	13
bis 80 m ²	157	142	15
bis 90 m ²	85	81	4
bis 105 m ²	56	53	3
bis 120 m ²	25	25	0
Gesamt	756	673	83

Eine Differenzierung nach Mietspiegelklassen ist möglich, zeigt aber hinsichtlich der Frage nach der Angemessenheit von Unterkunftskosten im SGB II keine nennenswerten Auffälligkeiten:

Wohnungen	Anzahl	111	112	113	114	115	116	121	122	211	212	bis 5€/m ²
bis 40 m ²	41	1	3	2	0	0	0	24	10	0	1	3
bis 50 m ²	92	12	48	12	3	0	1	0	0	5	11	25
bis 60 m ²	175	19	65	45	3	3	9	0	0	8	23	47
bis 70 m ²	125	21	25	53	4	4	5	0	0	5	8	50
bis 80 m ²	157	16	33	71	14	3	5	0	0	4	11	78
bis 90 m ²	85	23	16	28	6	3	5	0	0	1	3	25
bis 105 m ²	56	15	10	24	4	0	0	0	0	1	2	16
bis 120 m ²	25	8	5	5	3	0	4	0	0	0	0	10
Gesamt	756	115	205	240	37	13	29	24	10	24	59	254

Die Mietspiegelklassen wurden im Mietspiegel 2010 dargestellt und erläutert.

Es handelt sich um folgende Unterscheidung:

Klasse	im Mietspiegel (MSP)
111	MSP GUT 40-120 vor 1949
112	MSP GUT 40-120 '49-'60
113	MSP GUT 40-120 '61-'71
114	MSP GUT 40-120 '72-'82

115	MSP GUT 40-120 '83-'93
116	MSP GUT 40-120 '94 u.spät
121	GUT < 40qm vor 1972
122	GUT < 40qm '72 u.spät.
211	MSP MITTEL vor 1949
212	MSP MITTEL '49 u.spät.

Die Kernaussagen in der Sozialausschuss-Sitzung am 16.05.2013 (Seite 9 des Berichts) bezogen sich auf Wohnungen von 40 m² (einschließlich) bis 60 m² (einschließlich). Dies entsprach einer Anfrage des Sozialgerichtes. Die damals genannten Daten enthielten ebenfalls nur Wohnungen der Ausstattungsklassen 1 und 2.

Gruppierungen bis 39 m²/ 49 m²/ 59 m² usw. sind für die Angemessenheit im SGB II nicht dienlich, daher wurde nach den personenzahlabhängigen Größenklassen gruppiert.