
Gutachten

**Fortschreibung
des schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe
der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII
für den Kreis Düren**

im Auftrag des
Kreises Düren

Projektleitung:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung:
Dipl.-Volkswirt Sebastian Klöppel

Bochum, im Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
1. Einleitung	4
2. Grundlagen der Indexfortschreibung	5
2.1. Ermittlung der Veränderung des Preisindex	5
2.2. Anpassung der Betragsangaben im schlüssigen Konzept.....	7
2.3. Fortschreibung der angemessenen Gesamtmieten (nettokalt)	8
3. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit	8
4. Bestimmung angemessener Betriebskosten	11
5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt	13
6. Vergleichsraum	14

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.	6
Tab. 2:	Neu berechnete angemessene Gesamtmieten (nettokalt).	8
Tab. 3:	Verfügbarkeit von Wohnungen (1-Person-BG).	9
Tab. 4:	Verfügbarkeit von Wohnungen (2-Personen-BG).	9
Tab. 5:	Verfügbarkeit von Wohnungen (3-Personen-BG).	10
Tab. 6:	Verfügbarkeit von Wohnungen (4-Personen-BG).	10
Tab. 7:	Verfügbarkeit von Wohnungen (5-Personen-BG).	10
Tab. 8:	Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten nach einzelnen Kostenarten.	11
Tab. 9:	Neu berechnete durchschnittliche Betriebskosten nach einzelnen Kostenarten.	13
Tab. 10:	Berechnete angemessene Gesamtmieten (bruttokalt).	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.	7
---------	---	---

1. Einleitung

Mit Wirkung vom 1. Januar 2013 hat der Kreis Düren auf Basis des durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH erstellten schlüssigen Konzeptes angemessene Höchstgrenzen für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 SGB XII in Kraft gesetzt.

Als Grundlage für die innerhalb des Kreises Düren geltenden Höchstgrenzen diente das schlüssige Konzept, welches auf einer umfangreichen Primärdatenerhebung mit dem Stichtag 1. Oktober 2012 beruhte. Die detaillierte Darstellung der Methodik von Datenerhebung und Datenauswertung ist im Gutachten zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren aus Januar 2013 dokumentiert.

Für den Kreis Düren wurde ein schlüssiges Konzept erstellt, das sich in seiner Methodik an den Qualitätsmerkmalen orientiert, die für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verwendet werden. Allgemein wird davon ausgegangen, dass qualifizierte Mietspiegel ein geeignetes Instrument für diesen Zweck darstellen.

Mehrere Gründe sprechen dafür, u.a.:

- Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die beobachtete Miete, hier die ortsübliche Vergleichsmiete, für einen Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird.
- Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann; sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert.
- Qualifizierte Mietspiegel verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie eignen sich auch in besonderem Maße, um die Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde für die Erarbeitung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren auf die allgemein anerkannten Regeln für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel zurückgegriffen. Dies betrifft insbesondere die Vorgehensweise bei der Entwicklung des Erhebungsinstrumentariums, die Erhebung der Mieten in der Feldphase (insbesondere unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Repräsentativität) sowie die Auswertungen zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft unter Anwendung anerkannter statistischer Verfahren wie der Regressionsmethode.

Weder der Gesetzgeber noch die höchstrichterliche Rechtsprechung haben zur Frage der Aktualisierung bzw. Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes eine bestimmte Methodik oder einen genauen Zeitraum vorgeschrieben. Im Hinblick auf die Frage der Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren erscheint es vor dem geschilderten methodischen Hintergrund allerdings sinnvoll, sich – wie bei der ersten Erstellung des

schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren – an den etablierten Methoden zur Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel zu orientieren.

Nach § 558d Abs. 2 BGB behält ein qualifizierter Mietspiegel seinen Qualifizierungsvermerk nur, wenn er nach Ablauf von zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung angepasst wird. Das Gesetz verweist auf zwei zulässige Verfahren, die gleichrangig nebeneinander stehen:

- Eine Fortschreibung mittels Stichprobe.
- Eine Fortschreibung anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als Referenzindex.

Einen 2-Jahres-Zeitraum sieht auch die innerhalb des SGB II geschaffene Option der kommunalen Satzungen hinsichtlich der KdU-Regelungen nach § 22c Absatz 2 SGB II vor.

Eine Fortschreibung mittels Stichprobe ist aus erhebungsmethodischen Gründen ausgeschlossen, da aus der Ersterhebung zum schlüssigen Konzept aus Datenschutzgründen keine Adressbestände der Ergebnisstichprobe vorlagen, die für eine Stichproben-basierte Fortschreibung genutzt werden können (vgl. dazu das Gutachten zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren aus Januar 2013).

Als Methode zur Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes des Kreises Düren wird deshalb eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) angewandt.

2. Grundlagen der Indexfortschreibung

Nach § 558d Abs. 2 BGB kommt für eine Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels nur die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) in Betracht.

Um den von Beginn an um die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren gebildeten und von höchstrichterlicher Seite bestätigten methodischen Rahmen der Orientierung an der Erstellungsmethodik qualifizierter Mietspiegel nicht zu verlassen, wird für die Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen. Dessen Entwicklung von Oktober 2012 bis 2014 zeigt eine Steigerung von rund 2,01 Prozent.

2.1. Ermittlung der Veränderung des Preisindex

Zur Ermittlung der Veränderung des Preisindex für die Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes wurde zunächst der Zeitraum bestimmt, für den die Veränderung berechnet

werden soll. Für die Wahl des Anfangszeitpunktes sollte der Erhebungsstichtag gewählt werden.

Die Daten für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurden mit dem Stichmonat Oktober 2012 erhoben. Die Datengrundlage bzw. die daraus abgeleiteten und im schlüssigen Konzept dokumentierten Obergrenzen werden ohne zeitliche Lücken unmittelbar fortgeschrieben. Als Endtermin für die Berechnung wurde der Indexstand Oktober 2014 gewählt, um den Zwei-Jahres-Zeitraum exakt abzubilden.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die jeweiligen Stände zum Anfangs- und Endzeitpunkt für die Berechnung entnommen werden:

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

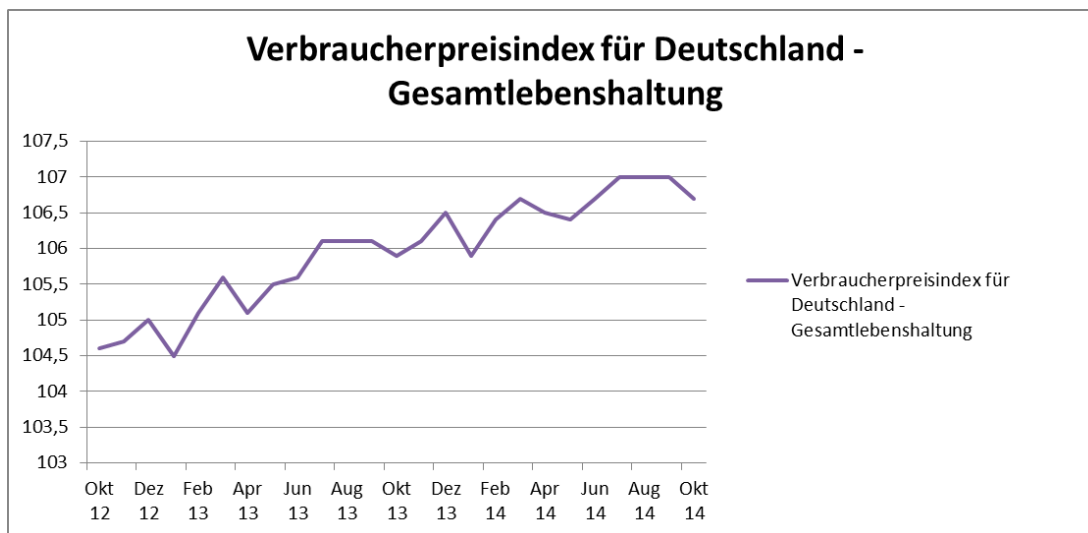
Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010=100)			
Monat	Indexstand	Monat	Indexstand
Januar 2012	102,8	Juni 2013	105,6
Februar 2012	103,5	Juli 2013	106,1
März 2012	104,1	August 2013	106,1
April 2012	103,9	September 2013	106,1
Mai 2012	103,9	Oktober 2013	105,9
Juni 2012	103,7	November 2013	106,1
Juli 2012	104,1	Dezember 2013	106,5
August 2012	104,5	Januar 2014	105,9
September 2012	104,6	Februar 2014	106,4
Oktober 2012	104,6	März 2014	106,7
November 2012	104,7	April 2014	106,5
Dezember 2012	105	Mai 2014	106,4
Januar 2013	104,5	Juni 2014	106,7
Februar 2013	105,1	Juli 2014	107
März 2013	105,6	August 2014	107
April 2013	105,1	September 2014	107
Mai 2013	105,5	Oktober 2014	106,7

Die relevanten Indexstände lauten:

- Oktober 2012: Indexstand 104,6 Punkte
- Oktober 2014: Indexstand 106,7 Punkte

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

Abb. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.



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

$$\frac{\text{Indexstand Oktober 2014}}{\text{Indexstand Oktober 2012}} \times 100 - 100 = \frac{106,7}{104,6} \times 100 - 100 \approx 2,01 \text{ (Prozent)}$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Oktober 2012 bis Oktober 2014 beläuft sich gerundet auf 2,01 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von rund 1,42 Prozent per annum (geometrisches Mittel).

2.2. Anpassung der Betragsangaben im schlüssigen Konzept

Zur Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren werden auf Basis des ermittelten Fortschreibungsfaktors zunächst die angemessenen Mietobergrenzen (Gesamtmiets nettokalt) angepasst. Für die neu ermittelten Werte wird dann geprüft, ob ein hinreichend großes Angebot an Wohnungen im Kreis Düren verfügbar ist.

Anschließend werden die durchschnittlichen kalten Betriebskosten mit Hilfe des ermittelten Fortschreibungsfaktors angepasst. In einem letzten Schritt werden – im Sinne der erweiterten Produkttheorie – die angemessenen Bruttokaltmieten für den Kreis Düren dargestellt. Eine Prüfung des hinreichenden zur Verfügung stehenden Angebotes auf Basis der Bruttokaltmieten ist methodisch nicht sauber durchführbar, da die aus den inserierten Angeboten hervorgehenden kalten und/oder warmen Betriebs- und Nebenkosten nicht zweifelsfrei voneinander zu trennen sind und auch keine einzelnen Kostenarten angegeben sind. Anders als im Falle der in der Erhebung 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, die –

geprägt vom Angebotscharakter – systematisch eher zu gering als zu hoch ausfallen dürften.

2.3. Fortschreibung der angemessenen Gesamtmieten (nettokalt)

Die seit Januar 2013 für den Kreis Düren geltenden angemessenen Gesamtmieten (nettokalt) werden mit dem Faktor 2,01 fortgeschrieben. Um die künftigen Berechnungen im Verwaltungsablauf zu erleichtern, wurden die fortgeschriebenen Gesamtmieten auf Wunsch der job-com des Kreises Düren aufgerundet:

Tab. 2: Neu berechnete angemessene Gesamtmieten (nettokalt).

Wohnungsgröße	Größe der BG	Bislang gültige, angemessene Gesamtmiete (nettokalt)	Mit dem Faktor 2,01 fortgeschriebene, angemessene Gesamtmiete (nettokalt)	Neue, angemessene Gesamtmiete (nettokalt) nach Fortschreibung und Rundung	Durch die Rundung tatsächlich angewandter Fortschreibungsfaktor
Bis 50m ²	1 Person	230,00 €	234,62 €	235,00 €	2,17%
>50m ² und <=65m ²	2 Personen	292,50 €	298,38 €	298,50 €	2,05%
>65m ² und <=80m ²	3 Personen	344,00 €	350,91 €	351,00 €	2,03%
>80m ² und <=95m ²	4 Personen	380,00 €	387,64 €	388,00 €	2,11%
>95m ²	5 Personen	440,00 €	448,84 €	449,00 €	2,05%

Durch die vorgenommene Rundung der angemessenen Gesamtmieten sind die Werte des schlüssigen Konzeptes de facto je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft mit Faktoren oberhalb des zunächst ermittelten Faktors von 2,01 fortgeschrieben worden.

3. Prüfung der hinreichenden Verfügbarkeit

Die neu ermittelten angemessenen Gesamtmieten nettokalt werden im Folgenden auf die Frage hin analysiert, ob innerhalb der jeweiligen Grenzen hinreichend viele Wohnungen im Kreisgebiet zur Verfügung stehen. Dafür wird geprüft, wie viele der in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 sowohl online als auch in diversen Printmedien angebotenen Wohnungen innerhalb der neu ermittelten Angemessenheitsgrenzen hinsichtlich der inserierten Gesamtmiete nettokalt lagen. Die inserierten Angebote wurden auf Dubletten hin geprüft.

Es ist davon auszugehen, dass das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot – gerade im preisgünstigen Segment – höher ausfällt, als die folgenden Auswertungen zeigen, da insbesondere frei werdende „attraktive“ und preisgünstige Wohnungen nicht öffentlich inseriert werden, weil sie „unter der Hand“ oder mittels Wartelisten 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) nicht eindeutig 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 innerhalb der ersten drei Quartale des Jahres 2014 nach Größen der Bedarfsgemeinschaften. Dabei sind im Sinne der Produkttheorie jeweils verschiedene mögliche Suchräume dargestellt, innerhalb derer sich eine bestimmte Anzahl bzw. ein bestimmter Anteil von Wohnungen innerhalb der angemessenen Gesamtmieten nettokalt finden ließ.

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. Eine strikte Trennung von kalten und warmen Betriebskosten geht aus den Anzeigen regelmäßig nicht hervor. Für die Frage der konkreten Verfügbarkeit von Wohnungen ist dementsprechend die Betrachtung der Nettokaltmieten das methodisch sinnvollere Verfahren.

Tab. 3: Verfügbarkeit von Wohnungen (1-Person-BG).

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person			
angemessene Gesamtmiete nettokalt	235,00 €			
Suchraum (Wohnfläche)	>30m ² bis <=50m ²	>30m ² bis <=55m ²	>20m ² bis <=50m ²	>20m ² bis <=55m ²
Betrachtungszeitraum	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014
Angebote verfügbar <=235,00 €	99	105	151	157
Angebote verfügbar gesamt	422	639	483	700
Anteil verfügbar <= 235,00 € an Angeboten insgesamt	23,5%	16,4%	31,3%	22,4%

Tab. 4: Verfügbarkeit von Wohnungen (2-Personen-BG).

Größe der Bedarfsgemeinschaft	2 Personen	
angemessene Gesamtmiete nettokalt	298,50 €	
Suchraum (Wohnfläche)	>50m ² bis <=65m ²	>45m ² bis <=70m ²
Betrachtungszeitraum	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014
Angebote verfügbar <=298,50 €	183	316
Angebote verfügbar gesamt	799	1.261
Anteil verfügbar <= 298,50 € an Angeboten insgesamt	22,9%	25,1%

Tab. 5: Verfügbarkeit von Wohnungen (3-Personen-BG).

Größe der Bedarfsgemeinschaft	3 Personen	
angemessene Gesamtmiete nettokalt	351,00 €	
Suchraum (Wohnfläche)	>65m ² bis <=80m ²	>60m ² bis <=85m ²
Betrachtungszeitraum	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014
Angebote verfügbar <=351,00 €	243	444
Angebote verfügbar gesamt	1.003	1.567
Anteil verfügbar <= 351,00 € an Angeboten insgesamt	24,2%	28,3%

Tab. 6: Verfügbarkeit von Wohnungen (4-Personen-BG).

Größe der Bedarfsgemeinschaft	4 Personen		
angemessene Gesamtmiete nettokalt	388,00 €		
Suchraum (Wohnfläche)	>80m ² bis <=95m ²	>75m ² bis <=100m ²	>70m ² bis <=105m ²
Betrachtungszeitraum	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014
Angebote verfügbar <=388,00 €	74	180	359
Angebote verfügbar gesamt	677	1.251	1.694
Anteil verfügbar <= 388,00 € an Angeboten insgesamt	10,9%	14,4%	21,2%

Tab. 7: Verfügbarkeit von Wohnungen (5-Personen-BG).

Größe der Bedarfsgemeinschaft	5 Personen		
angemessene Gesamtmiete nettokalt	449,00 €		
Suchraum (Wohnfläche)	>95m ² bis <=110m ²	>90m ² bis <=115m ²	>85m ² bis <=120m ²
Betrachtungszeitraum	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014	1. bis 3. Quartal 2014
Angebote verfügbar <=449,00 €	49	77	180
Angebote verfügbar gesamt	357	543	877
Anteil verfügbar <= 449,00 € an Angeboten insgesamt	13,7%	14,2%	20,5%

Im Hinblick auf die Frage der hinreichenden Verfügbarkeit von Wohnraum zu den neu ermittelten angemessenen Gesamtmieten lässt sich bei zusammenfassender Betrachtung der tatsächlichen Anzahl von Bedarfsgemeinschaften innerhalb des Kreises Düren sowie des beobachtbaren Wohnungsangebotes und der praktischen Erfahrung mit den bislang geltenden Angemessenheitsgrenzen konstatieren, dass hinsichtlich der Nettokaltmieten von einem hinreichenden Angebot an Wohnraum innerhalb des Kreises Düren ausgegangen werden kann. Insbesondere der letztgenannte Punkt – die Erfahrungen in der praktischen Anwendung der bisher gültigen Grenzen – dient hier als Anhaltspunkt dafür, dass das verfügbare Angebot innerhalb des Kreises Düren auch für die neu ermittelten Grenzen hinreichend ist.

Gemäß der erweiterten Produkttheorie werden im weiteren Verlauf der Analyse die angemessenen Bruttokaltmieten ausgewiesen. In den vergangenen zwei Jahren hat sich in der Praxis gezeigt, dass die tatsächlich bei den Leistungsempfängern innerhalb des Kreises Düren anfallenden durchschnittlichen Nebenkosten(-abschläge) unterhalb der seit Januar 2013 gültigen Angemessenheitsgrenze der kalten Betriebskosten liegen. Bei Anwendung der erweiterten Produkttheorie ist demzufolge davon auszugehen, dass die tatsächliche Verfügbarkeit im Hinblick auf die Bruttokaltmiete sogar noch über diejenige im Hinblick auf die Nettokaltmiete hinausgeht.

4. Bestimmung angemessener Betriebskosten

Für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren wurden die Befragten um aktuelle Angaben zu Betriebskosten ihrer Wohnungen gebeten. Mit Stand 1. Oktober 2012 konnten auf Basis von Betriebskostenangaben aus dem Abrechnungsjahr 2011 folgende durchschnittlichen Betriebskostensätze (nach Extremwertbereinigung) ermittelt werden.

Tab. 8: Ermittelte durchschnittliche Betriebskosten nach einzelnen Kostenarten.

Kostenart	Bislang gültiger Mittelwert pro m ²	Anzahl Fälle
Grundsteuer	0,17 €	1.138
Wasser	0,43 €	857
Straßenreinigung	0,01 €	1.023
Müllabfuhr	0,21 €	996
Gartenpflege	0,11 €	678
Allgemeinstrom	0,04 €	956
Schornsteinfeger	0,05 €	757
Versicherungen	0,13 €	1.136
Hausmeister	0,18 €	298
Kabel	0,20 €	925
Aufzug	0,28 €	25
Sonstiges	0,09 €	616

Nicht zu jeder Wohnung, die in die Analyse zum schlüssigen Konzept eingegangen ist, lagen auch verwertbare Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten vor. Zu beachten ist insbesondere, dass der dargestellte Wert zur Kostenart „Aufzug“ aufgrund der geringen Fallzahl nicht dieselbe Aussagekraft aufweist wie die übrigen Durchschnittswerte, deren dahinterstehende Fallzahlen dagegen im Hinblick auf die Aussagekraft als vollkommen ausreichend anzusehen sind. Eine festzulegende abstrakte Angemessenheitsgrenze für die Leistungsberechnung kann sich dementsprechend statistisch fundiert auf die ermittelten Werte stützen. Allerdings sollte die Kostenart „Aufzug“ hierfür außer Acht gelassen werden bzw. Gegenstand einer Einzelfallprüfung sein.

Im Einzelfall können die tatsächlichen Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen.

Eine Auswertung der Bestandsfälle der Leistungsberechtigten hat ergeben, dass die tatsächlich anfallenden kalten Betriebskosten(-abschläge) mit einem durchschnittlichen Betrag von rund 1,40 €/m² noch unter der seit Januar 2013 gültigen Angemessenheitsgrenze von 1,65 €/m² lagen.

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 also 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“.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden auch die einzelnen Betriebskostendurchschnitte mit dem Fortschreibungsfaktor 2,01 angepasst.

Tab. 9: Neu berechnete durchschnittliche Betriebskosten nach einzelnen Kostenarten.

Kostenart	Bislang gültiger Mittelwert pro m ²	Neuer, fortgeschriebener Mittelwert pro m ² (Fortschreibungsfaktor 2,01) – kaufmännisch gerundet
Grundsteuer	0,17 €	0,17 €
Wasser	0,43 €	0,44 €
Straßenreinigung	0,01 €	0,01 €
Müllabfuhr	0,21 €	0,21 €
Gartenpflege	0,11 €	0,11 €
Allgemeinstrom	0,04 €	0,04 €
Schornsteinfeger	0,05 €	0,05 €
Versicherungen	0,13 €	0,13 €
Hausmeister	0,18 €	0,18 €
Kabel	0,20 €	0,20 €
Aufzug	0,28 €	0,29 €
Sonstiges	0,09 €	0,09 €

Die Summe der Durchschnitte der angegebenen Kostenart betrug vor der Fortschreibung 1,90 €/m². Ein Anlegen des Fortschreibungsfaktors auf diese Summe führt zu einem Ergebnis von 1,94 €/m². Die Aufsummierung der einzelnen, kaufmännisch gerundeten Durchschnittswerte der jeweiligen Betriebskostenarten führt dagegen nur zu einer Summe von 1,92 €/m².

Die job-com hatte unter Berücksichtigung der Besonderheit der Kostenart „Aufzug“ eine abstrakte Angemessenheitsgrenze in Höhe von 1,65 €/m² festgelegt. Im Zeitverlauf der Anwendung des schlüssigen Konzeptes hatte sich gezeigt, dass die tatsächlichen kalten Betriebskosten der bei der job-com des Kreises Düren registrierten Bedarfsgemeinschaften im Durchschnitt unterhalb der festgelegten Grenze lagen. Wird der Fortschreibungsfaktor 2,01 auf die bisher gültige abstrakte Angemessenheitsgrenze angewandt, erreicht die neu ermittelte Grenze einen Betrag von 1,68 €/m².

5. Berechnung der angemessenen Gesamtmieten bruttokalt

Um den Anforderungen der erweiterten Produkttheorie gerecht zu werden, folgt eine Darstellung der neuen angemessenen Gesamtmieten bruttokalt nach Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes:

Tab. 10: Berechnete angemessene Gesamtmieten (bruttokalt).

Wohnungsgröße	Größe der BG	Neue, angemessene Gesamtmiete (nettokalt)	Neue, angemessene kalte Betriebskosten (1,68 €/m ² abstrakte Angemessenheitsgrenze)	Neue, angemessene Gesamtmiete (bruttokalt)
Bis 50m ²	1 Person	235,00 €	84,00 €	319,00 €
>50m ² und ≤65m ²	2 Personen	298,50 €	109,20 €	407,70 €
>65m ² und ≤80m ²	3 Personen	351,00 €	134,40 €	485,40 €
>80m ² und ≤95m ²	4 Personen	388,00 €	159,60 €	547,60 €
>95m ²	5 Personen	449,00 €	184,80 €	633,80 €

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.

Im Umkehrschluss bedeutet dies nach dem Verständnis der Autoren auch, dass unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Kaltmiete und der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten Leistungsberechtigte in der Regel keinen Anspruch auf Übernahme von Kosten der Unterkunft haben, die über die maßgebliche Bruttokaltmiete hinausgehen.

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 Grundsicherungsträger beschreibt.

Seit Veröffentlichung des schlüssigen Konzeptes für den Kreis Düren im Januar 2013 haben sich keinerlei neue Erkenntnisse ergeben, die substantiell gegen die innerhalb des schlüssigen Konzeptes vorgenommene Festlegung des gesamten Kreisgebietes als einem Vergleichsraum sprechen.

Im Falle des schlüssigen Konzeptes bilden die Städte Düren und Jülich hinsichtlich der lagebezogenen Miethöhe die Referenz. Die übrigen kreisangehörigen Kommunen weisen

in der Regel – regressionsanalytisch bereinigt um andere Wohnwertmerkmal-bezogene Einflüsse auf die Miethöhe – geringere durchschnittliche Mieten auf (vgl. Gutachten aus Januar 2013).

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 Fahrzeiten. 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 15 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 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 Kreisgebietes Düren als einheitlichem Vergleichsraum den Vorgaben des Bundessozialgerichts gerecht. Darüber hinaus trägt die Wahl des gesamten Kreisgebietes 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. Wie die Auswertungen zum schlüssigen Konzept gezeigt haben (vgl. Gutachten zur Erstellung des schlüssigen Konzeptes vom Januar 2013), liegt – ausstattungs- und beschaffenheitsbereinigt – das Mietniveau in der Stadt Düren in der Regel über demjenigen in den kreisangehörigen Kommunen. 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.