

Samina Khan

Fraktionsgeschäftsführerin

DIE LINKE. Fraktion im Kreistag

Geschäftsstelle

Werner-Hilpert-Straße 1

63128 Dietzenbach

Telefon 0 60 74 / 81 80 - 24 00

Telefax 0 60 74 / 81 80 - 24 40

Die-Linke@kreis-offenbach.de

www.die-linke-kreis-offenbach.de

Anfrage

Sozialer Wohnungsbau-Mietspiegel-Mietobergrenzen bei Hartz IV Empfängern

Die Mieten im Kreis Offenbach steigen stetig an. Bei Neuvermietungen sind Mieterhöhungen von bis zu 65% zu verzeichnen. Eine Wohnraumverknappung oder hohe Mieten sind besonders für Geringverdiener, Rentner, Alleinerziehende, Behinderte und andere sozial Benachteiligte kaum bezahlbar und drängen sie an den Rand ihrer Existenz.

DIE LINKE möchte daher wissen:

1. Wie viele öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung gibt es im Jahr 2013 im Kreis Offenbach?
2. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen wurden im Jahr 2012 verkauft/gebaut?
3. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren im Kreis Offenbach verkauft/gebaut?
4. Gibt es einen Mietspiegel für den Kreis Offenbach oder den jeweiligen Kommunen, woran sich die PRO-Arbeit orientiert?
 - a. Wenn ja, wie sieht dieser aus?
 - b. Wenn ja, sind die Betriebskosten in diesem Mietspiegel erfasst?
 - c. Wenn nein, wieso nicht.
5. Wie sind die Mietobergrenzen bei Hartz IV Empfängern für die jeweiligen Wohneinheiten gestaffelt?
6. Wie viele Hartz IV Empfänger wurden im Jahr 2012 aufgefordert, aufgrund dieser Mietobergrenzen, ihre Mieten zu senken.
7. Wie viele davon waren Familien mit Kindern?
8. Wurde jemals ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis Offenbach ermittelt?
9. Deckt sich dieser Bedarf mit dem Ist-Zustand?

Samina Khan

Fraktionsgeschäftsführerin

Fraktion DIE LINKE.

Kreis Offenbach



Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Werner-Hilpert-Straße 1 · 63128 Dietzenbach

An die
Fraktion DIE LINKE
Werner-Hilpert-Straße 1
63128 Dietzenbach

Der Kreisausschuss

Büro Kreistag

Ansprechpartner
Wigbert Appel

Telefon:
06074/8180-3422

Telefax:
06074/8180-3944

E-Mail:
w.appel@kreis-offenbach.de

Zeichen:
10.1-03 A 112

Datum:
31.01.2013

Sozialer Wohnungsbau-Mietspiegel-Mietobergrenzen bei Hartz IV Empfängern Ihre Anfrage vom 15.01.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage bezüglich **Sozialer Wohnungsbau-Mietspiegel-Mietobergrenzen bei Hartz IV Empfängern** wird wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung:

Für den sozialen Wohnungsbau, der hier offensichtlich gemeint ist, sind nach Vorgaben des Landes die Städte und Gemeinden verantwortlich. Daher verfügt der Kreis nicht über detaillierte Informationen. Öffentlicher Wohnungsbau ist der Wohnungsbau, der von Wohnungsunternehmen, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden, erfolgt. Öffentlicher Wohnungsbau ist aber nicht immer und zwangsläufig sozialer Wohnungsbau. Da der Kreis kein Wohnbauunternehmen besitzt, ist er auch hier außen vor. Aus diesem Grund können die Fragen nur eingeschränkt beantwortet werden.

Frage 1:

Wie viele öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreisbindung gibt es im Jahr 2013 im Kreis Offenbach?

Antwort:

Im Jahr 2013 gibt es ca. 6.000 öffentlich geförderte Wohnungen.

Frage 2:

Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen wurden im Jahr 2012 verkauft/gebaut?

Antwort:

Ein bedeutender Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen kann im Kreis Offenbach nicht verzeichnet werden.

Frage 3:

Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen wurden in den letzten zehn Jahren im Kreis Offenbach verkauft/gebaut?

Antwort:

Eine gesicherte Datengrundlage zum Bestehen, zum Bau und zum Verkauf öffentlich geförderter Wohnungen im Kreis Offenbach gibt es nicht.

Frage 4:

Gibt es einen Mietspiegel für den Kreis Offenbach oder den jeweiligen Kommunen, woran sich die PRO-Arbeit orientiert?

- a. Wenn ja, wie sieht dieser aus?
- b. Wenn ja, sind die Betriebskosten in diesem Mietspiegel erfasst?
- c. Wenn nein, wieso nicht.

Antwort:

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Bis zum 30.04.2009 galten bei der Pro Arbeit und dem Kreis Offenbach Richtwerte der Angemessenheit, die auf einer Auswertung aus dem Jahr 2006 basieren. Einer gerichtlichen Prüfung hielten die so bestimmten Werte nicht mehr stand, so dass die Werte neu bestimmt werden mussten. Mit Urteil vom 18.06.2008 hat das Bundessozialgericht die Möglichkeit dargelegt, die Angemessenheitswerte durch einen Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zu bestimmen. Daher wurde mit Beschluss des Kreisausschusses vom 20.04.2009 das Institut für Wohnen und Umwelt in Darmstadt mit der Erstellung eines Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels beauftragt. Die mit dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel ermittelten Angemessenheitsgrenzen werden seit dem 01.06.2010 angewendet.

- a) Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel ist ein umfassendes Gutachten von 53 Seiten, in dem die Vorgaben des Bundessozialgerichtes beschrieben und umgesetzt werden.
- b) Im Rahmen der Kosten der Unterkunft wird im SGB II und im SGB XII zwischen der Bruttokaltmiete (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) und den Heizkosten unterschieden. In dem Gutachten werden die Betriebskosten, welche aus den Daten der Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII ermittelt wurden, daher nur nachrichtlich ausgewiesen (Gutachten Seite 45).

Frage 5:

Wie sind die Mietobergrenzen bei Hartz IV Empfängern für die jeweiligen Wohneinheiten gestaffelt?

Antwort:

Die Mietobergrenzen/ die Angemessenheitsgrenzen wurden für die 13 Gemeinden des Kreises und für die Haushaltgröße von 1 bis 5 Personen und einem „Mehrbedarf“ jede weitere Person im Haushalt ermittelt. Die einzelne Staffelung kann dem Gutachten auf Seite 43 entnommen werden.

Frage 6 und Frage 7:

Wie viele Hartz IV Empfänger wurden im Jahr 2012 aufgefordert, aufgrund dieser Mietobergrenzen, ihre Mieten zu senken.

Wie viele davon waren Familien mit Kindern?

Antwort:

Die Anzahl der Aufforderungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft, sowie die Betroffenheit von Familien mit Kindern bedarf einer umfangreichen Auswertung, die in der Kürze der Zeit nicht zu erstellen ist.

Bei der Prüfung, ob eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft erfolgen soll, wird der Einzelfall betrachtet und hier insbesondere die Wirtschaftlichkeit des Umzuges im Vergleich zum Betrag, der die Angemessenheitsgrenze übersteigt. Für die Senkung der Kosten der Unterkunft wird den Leistungsberechtigten in der Regel eine Frist von 6 Monaten eingeräumt. Soweit es den Betroffenen nachweislich nicht möglich ist, in dieser Frist eine angemessene Wohnung zu finden, kann die Frist verlängert werden.

Frage 8:

Wurde jemals ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis Offenbach ermittelt?

Antwort:

Ein Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen im Kreis Offenbach wurde bisher nicht ermittelt. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage wäre es wünschenswert, dass der soziale Wohnungsbau, welcher üblicherweise über die gemeinnützige Wohnbaugesellschaften erfolgt, an Bedeutung gewinnen würde. Dies wird aber vor dem Hintergrund von Haushaltskonsolidierungen schwierig zu erfüllen sein.

Frage 9:

Deckt sich dieser Bedarf mit dem Ist-Zustand?

Antwort:

Mangels Erhebung kann hierzu keine Angabe gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Carsten Müller
Kreisbeigeordneter



Institut Wohnen
und Umwelt

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für den Kreis Offenbach

Gutachten

09.04.2010

Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Annastraße 15
64825 Darmstadt

Projektleitung: Dr. Christian v. Malottki
Datenverarbeitung: Galina Nuss
Tel: 06151-2904-44
E-Mail: c.v.malottki@iwu.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Konzept des grundsicherungsrelevanten Mietpiegels	5
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	5
1.2	Bisherige Angemessenheitsgrenzen	6
1.3	Berücksichtigung der Verfügbarkeit bei der Ableitung von Richtwerten.....	6
1.4	Grundidee des IWU-Wohnungsmarktmodells	7
1.5	Haushaltsgrößen, Wohnflächenrichtwerte und Produkttheorie	8
1.6	Regionale Differenzierung.....	9
1.7	Stichprobengröße und „schlüssiges Konzept“	10
1.8	Rechenschritte im Wohnungsmarktmodell des IWU	11
2	Die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach dem Maßstab der Verfügbarkeit	14
2.1	Datenerhebung auf der Nachfrageseite	14
2.1.1	Datenquellen	14
2.1.2	Beschreibende Analyse.....	14
2.2	Rechenschritte auf der Nachfrageseite	16
2.2.1	Reduktion um nicht-wohnungsmarktrelevante Nachfrage	16
2.2.2	Berücksichtigung regionaler Mietpreisdifferenzen	17
2.2.3	Häufigkeitsauszählung und Kumulation.....	18
2.2.4	Jahreszeitliche und konjunkturelle Schwankungen	21
2.2.5	Umrechnung in Nachfrage pro Monat.....	21
2.2.6	Ergebnis auf Nachfrageseite	23
2.3	Datenerhebung des frei finanzierten Angebots	25
2.3.1	Wohnungsbestand nach der amtlichen Statistik.....	25
2.3.2	Erfassung des frei finanzierten Angebots	27
2.4	Rechenschritte beim frei finanzierten Angebot.....	28
2.4.1	Umrechnung in Bruttokaltmieten	28
2.4.2	Berücksichtigung regionaler Mietpreisdifferenzen	29
2.4.3	Häufigkeitsauszählung	29
2.4.4	Reine Printanzeigen und Angebote in kleinen Zeitungen und Portalen.....	32
2.4.5	Angebote außerhalb von Zeitung und Internet	33
2.4.6	Jahreszeitliche Schwankungen	34
2.4.7	Umrechnung in Angebot pro Monat.....	35
2.4.8	Konkurrenz um das einfache Wohnungssegment durch andere Nachfragegruppen	35
2.5	Erfassung des Wohnungsangebots mit Belegungsbindungen	37
2.5.1	Ergebnis auf Angebotsseite.....	39
2.6	Abgleich von Angebot und Nachfrage pro Monat.....	41
2.6.1	Methodik.....	41
2.6.2	Ergebnisse	42
2.7	Sensitivitätsanalyse.....	43

2.8	Prüfung von räumlichen Sonderfällen	44
2.9	Nachrichtliche Umrechnung in Nettomieten.....	44
3	Nachweis der abstrakten Angemessenheit.....	46
4	Bestimmung einer Orientierungsgröße für angemessene Heizkosten	47
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	47
4.2	Datenquellen	48
4.3	Ergebnisse	48
4.4	Nachrichtliche Umrechnung in Verbrauchskennwerte	50
5	Literatur	52

1 Anlass und Konzept des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Pro Arbeit – Kreis Offenbach –AöR ist zuständig für die Bewilligung der Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II). Die Kreisverwaltung selbst bewilligt Leistungen nach dem SGB XII. Dabei werden Leistungsempfängern die Kosten für Unterkunft und Heizung nur bis zu einem „angemessenen“ Niveau bezahlt. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSGE vom 07.11.2006).

Bis zum 30.04.2009 galten bei der Pro Arbeit und dem Kreis Offenbach Richtwerte der Angemessenheit, die auf einer Auswertung der Wohnungsangebote Anfang des Jahres 2006 beruhten. Einer gerichtlichen Prüfung hielten die so bestimmten Angemessenheitswerte nicht mehr stand. Seit dem 01.05.2009 wird auf die Werte der Wohngeldtabelle zurückgegriffen. Nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil B 14/7b AS 44/06 vom 19.06.2008) ist ein Rückgriff auf die Werte der Wohngeldtabelle aber nur dann zulässig, wenn lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht weiterführen. Mithin ist eine Neubestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft erforderlich.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung verlangt. Allerdings ist es zulässig, zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze einen Richtwert zu ermitteln und festzulegen. „Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungsverpflichtung oder eine die tatsächlichen Unterkunfts-kosten begrenzende Wirkung hat“ (DEUTSCHER VEREIN FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FÜRSORGE E.V., 2008, 2). Soweit ein solcher Richtwert aber die Mieten am Wohnort als Vergleichsmaßstab und auch sonstige Gegebenheiten am örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt, ist er eine geeignete Grundlage zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrags.

Für den Fall, dass kein qualifizierter Mietspiegel nach dem BGB vorliegt, sieht das BSG in seinem Urteil vom 07.11.2006 vor, dass die Träger der Grundsicherung eigene „grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ erstellen.¹ Dieses Verfahren wählt der Kreis Offenbach. Die Anforderungen hierzu sind durch mehrere Urteile² des Bundessozialgerichtes (BSG) in den letzten drei Jahren konkreter, aber auch anspruchsvoller geworden. Das vorliegende Gutachten fasst die den Richtwerten zugrunde liegenden Wohnungsmarktuntersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt, Darmstadt, zusammen.

¹ Auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, so sind Zusatzinformationen nötig, „ob im qualitativen Angemessenheitsbereich auch tatsächlich hinreichender Wohnraum für die Versorgung aller Hilfeempfänger vorhanden ist.“ (BERLIT, 2007, 362)

² Siehe Liste der Urteile im Literaturverzeichnis.

1.2 Bisherige Angemessenheitsgrenzen

Bisher galten in den Gemeinden des Kreises Offenbach folgende Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (bruttokalt ohne Heizung):

Ort	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	Mehrbetrag pro Pers.
Dietzenbach	385	497	582	663	739	90
Dreieich	389	507	593	675	753	92
Egelsbach	385	488	572	651	737	89
Hainburg	358	450	527	600	688	83
Heusenstamm	385	497	582	663	737	90
Langen	407	530	621	707	789	96
Mainhausen	385	468	556	649	737	88
Mühlheim	385	479	561	649	737	88
Neu- Isenburg	407	514	602	693	787	99
Obertshausen	385	484	567	649	737	88
Rodgau	385	468	556	649	737	88
Rödermark	370	482	565	643	716	87
Seligenstadt	342	445	522	594	662	81

Tabelle 1: Bisherige Angemessenheitsgrenzen in den Kommunen des Kreises Offenbach in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße

1.3 Berücksichtigung der Verfügbarkeit bei der Ableitung von Richtwerten

Richtwerte bemessen sich in der Praxis meist nach der abstrakten Angemessenheit (vgl. DEUTSCHER VEREIN 2008), d.h. anhand des üblichen Preises für Wohnungen im einfachen Segment. Neben der abstrakten Angemessenheit ist im weiteren Verfahren die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen zu berücksichtigen. Hierbei sind zwei Fragestellungen der konkreten Verfügbarkeit zu unterscheiden:

- Die Preisfrage, d.h. ob überhaupt Wohnungen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen am Markt angeboten werden und ein gewisser **prozentualer** Anteil des Marktes zugänglich ist (vgl. bspw. MACKSCHEIDT / RAUEN 2007, 33 f.), lässt sich tatsächlich in einer Einzelfallprüfung gut beantworten.
- Die quantitative Frage, nämlich ob die Richtwerte „gewährleisten, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes **alle** Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine (...) Unterkunft anmieten zu können“ (BERLIT, 2007, 360, Hervorhebung IWU), lässt sich auf der Ebene der Einzelfallprüfung nicht beantworten. Hierzu ist eine Quantifizierung des Angebotes (d.h. angemessene Wohnungen) und der Nachfragern (unangemessen Wohnende) auf der Ebene des gesamt-

ten Wohnungsmarktes und seiner Teilmärkte nötig. Es ist deshalb sinnvoll, die Verfügbarkeit von Wohnungen bereits zum Maßstab des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zu machen. Dies ersetzt keine Einzelfallprüfung, vereinfacht sie jedoch erheblich.

Es sind deshalb „in die Betrachtung nicht allein die Entwicklung der Bestands- und Zugangsmieten, sondern vor allem die Verfügbarkeit bedarfsdeckender Unterkünfte auf dem Markt in den Blick zu nehmen, die zu dem als angemessen angenommenen Preis angemietet werden können“ (BERLIT, 2007, 362).

Die Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft wird deshalb im vorliegenden grundsicherungsrelevanten Mietspiegel aus der Quantifizierung des verfügbaren Angebots und der Nachfrage der unangemessen wohnenden Haushalte abgeleitet (vgl. Kapitel 2). Im Anschluss daran wird nachgewiesen, dass die Ableitung von Richtwerten aus der Verfügbarkeit von Wohnungen auch den Maßstäben der abstrakten Angemessenheit genügt (vgl. Kapitel 3).

1.4 Grundidee des IWU-Wohnungsmarktmodells

Das Kernelement des hier zum Einsatz kommenden IWU-Wohnungsmarktmodells ist die Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft aus der Verfügbarkeit von Wohnungen. Diese erleichtern die Einzelfallprüfung und reduzieren gleichzeitig den Aufwand für die Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels. Wie sich die aus der Verfügbarkeit ermittelten Richtwerte zu abstrakt angemessenen Richtwerten verhalten, wird in Kapitel 3 diskutiert.

Die nach den Maßstäben der Verfügbarkeit ermittelte Angemessenheitsgrenze ist in jedem Wohnungsmarktsegment genauso hoch, dass alle unangemessen Wohnenden (= Nachfrage) innerhalb von sechs Monaten eine billigere Wohnung (= Angebot) finden, d.h. die Zahl der aktuell über dem Limit liegenden Haushalte genauso hoch ist wie die Zahl der unter den Angemessenheitsgrenzen liegenden Wohnungsangebote (vgl. Abbildung 1).

Das zur Berechnung entwickelte Wohnungsmarktmodell (vgl. Abbildung 2) „sucht“ deshalb für jeden unangemessen Wohnenden ein Wohnungsangebot.

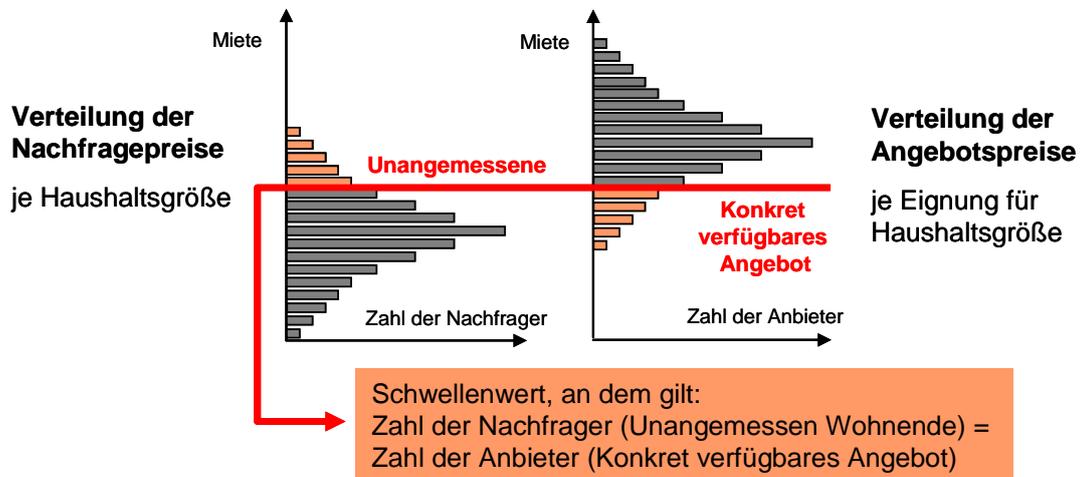


Abbildung 1: Definition der Angemessenheitsgrenzen nach den Maßstäben der konkreten Verfügbarkeit

Dies setzt voraus, dass in der Analyse nicht nur das Preisniveau bei Angebot und Nachfrage erhoben wird, sondern die Menge aller Nachfrager und aller angebotenen Wohnungen. Grundlage hierfür bilden die in Kapitel 1.7 genannten Daten. Entfallen kann nach diesen Maßstäben hingegen eine Erhebung detaillierter Wohnwertmerkmale, da sie sich ohnehin im Preis wieder finden.

1.5 Haushaltsgrößen, Wohnflächenrichtwerte und Produkttheorie

Kern des IWU-Wohnungsmarktmodells ist der quantitative Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage. Er kann jedoch nicht für den kompletten Wohnungsmarkt als Ganzes erfolgen.

„Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage [können] hinsichtlich kleinerer und größerer Wohnungen erheblich differieren“ (BSGE B 14 AS 65/08 R). Unbestritten notwendig ist deshalb eine **Unterteilung nach Größensegmenten** der Haushalte bzw. der Wohnungen. Denn für unterschiedliche Haushaltsgrößen werden unterschiedliche Richtwerte festgelegt. Sinnvoll ist deshalb ein Marktgleichgewicht in sechs Wohnungsmarktsegmenten, die sich nach der Größe der Haushalte bemessen: 1-Personen-Haushalte, 2-Personen-Haushalte, ..., 6-und-mehr-Personen-Haushalte.

Außerdem nutzen großen Haushalten kein Angebot an kleinen Wohnungen, hier gibt es Zumutbarkeitsregelungen zu beachten. Zur Festlegung der Größenklassen auf der Angebotsseite dienen die folgenden Überlegungen. Als angemessene Wohnungsgröße gelten in Hessen die Stufen 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt, 60 m² für einen Zwei-Personen-Haushalt und ein Zuschlag von 12 m² für jede weitere Person.³ Je nach

³ Richtlinie zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (St.Anz. S. 1346) in Verbindung mit Änderung vom 19.01.2004 (StAnz. S. 628)

Situation im Haushalt werden aber auch mindestens so viele Zimmer⁴ wie Personen oder ein Zimmer weniger als Personen benötigt (vgl. auch BERLIT 358 f.).

Als zumutbar für zwei Personen werden alle Wohnungen ab 45 m² betrachtet. Als zumutbar für drei Personen werden Wohnungen über 60 m² mit mindestens zwei Zimmern betrachtet. Als zumutbar für vier Personen werden Wohnungen über 72 m² mit mindestens drei Zimmern betrachtet. Für die weiteren Wohnungsgrößen wird analog verfahren. Für jede angebotene Wohnung wird bestimmt, für wie viele Personen sie **maximal** zumutbar ist. Anhand dessen wird jede angebotene Wohnung in die Größenklasse eingeteilt.

Die Festlegung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenze erfolgt sinnvollerweise nicht in Quadratmetermieten, sondern in Absolutmieten für die gesamte Wohnung. Denn grundsätzlich gilt die so genannte *Produkttheorie*⁵: „Die (...)als angemessen anzusehenden Kosten für die Unterkunft ergeben sich aus dem Produkt einer von der Zahl der Personen abhängigen, abstrakt zu ermittelnden Quadratmeterzahl und einem nach den örtlichen Verhältnissen zu ermittelnden Quadratmeterpreis.“⁶ Dem Leistungsempfänger steht es also grundsätzlich frei, für den absolut angemessenen Preis auch eine kleinere Wohnung höheren Standards oder eine größere Wohnung eines besonders niedrigen Standards anzumieten. Diese kann auch zumutbar für eine höhere Zahl von Personen sein.

In der Praxis zeigt es sich, dass insbesondere bei kleinen Wohnungen das Angebot am Markt so gering und die Zahl der Ein-Personen-Haushalte so hoch ist, dass die Grenze von 45 m² unter den Maßstäben der konkreten Verfügbarkeit nur dann zu halten wäre, wenn Leistungsempfängern auch Luxusappartements offen stünden. Die vorliegende Untersuchung verwendet deswegen – außer bei den Heizkosten – keine Flächenrichtwerte als Obergrenze. Der „Zuteilungsalgorithmus“ in Kapitel 2.6.1, der jedem unangemessen Wohnenden Nachfrager eine angemessene Wohnung „nachweist“, bevorzugt unter konsequenter Anwendung der Produkttheorie billigere zu große Wohnungen gegenüber teureren Wohnungen innerhalb der Flächenrichtwerte.

1.6 Regionale Differenzierung

Schwieriger ist die Frage, auf welcher **regionalen Ebene** der Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage durchgeführt werden sollte. Eine detaillierte räumliche Differenzierung der Angemessenheitsgrenzen ist aus folgenden Gründen wichtig (vgl. BERLIT, 2007, 363):

⁴ Als „Zimmer“ zählen in der Immobilienwirtschaft Wohn-, Ess- und Schlafräume. Der Begriff „Raum“ in der amtlichen Statistik umfasst auch die Küche, so dass eine Wohnung im Regelfall (geschlossene Küche) einen Raum mehr als Zimmer hat. Die vorliegende Untersuchung arbeitet mit „Zimmern“.

⁵ Im Gegensatz dazu stellt die so genannte *Kombinationstheorie* auf die Angemessenheit eines jeden Wohnwertmerkmals ab.

⁶ KNICKREHM / VOELZKE / SPELLBRINK 2009, 17

- Einerseits muss gewährleistet sein, dass der Leistungsempfänger auch bei der Notwendigkeit eines Umzugs in seinem bisherigen sozialen Umfeld wohnen bleiben kann und nicht an einen billigeren Standort umziehen muss.
- Zweitens ist zu verhindern, dass es durch eine restriktive Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen zu einer sozialen Segregation innerhalb der Städte kommt, indem Leistungsempfänger nur noch in eng begrenzten Stadtvierteln leben dürfen.

Um einen ausreichenden räumlichen Detaillierungsgrad zu erreichen, ist es nicht empfehlenswert, den Abgleich zwischen Angebot und Nachfrage für jede Gemeinde einzeln zu durchzuführen. In diesem Fall müssten nämlich 78 Abgleiche (6 Größensegmente mal 13 Kommunen) durchgeführt werden. Dies würde die Fallzahl pro Gebiet und damit die statistische Genauigkeit massiv reduzieren.

Außerdem ist es durchaus denkbar, dass entlang der S-Bahn-Linien auch benachbarte Ortsteile im Gebiet einer anderen Gemeinde als zumutbarer Wohnort gelten können während weit entfernte Ortsteile der gleichen Gemeinde unerreichbar sein können.

Das Wohnungsmarktmodell arbeitet deshalb mit einem Marktabgleich auf der Ebene der des ganzen Kreises, berücksichtigt vorher aber räumliche Korrekturfaktoren (vgl. Kapitel 2.2.2) und führt anschließend eine räumliche Ausreißeranalyse (vgl. Kapitel 2.8) durch. Dies trägt der räumlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes Rechnung, so dass Umzüge von Neu-Isenburg nach Mainhausen nicht notwendig sind.

Seltene Sonderfälle wie die konkrete Verfügbarkeit von Wohnungen in sehr kleinen Marktsegmenten (z.B. sechs Zimmer in Egelsbach) zu einem bestimmten Zeitpunkt müssen nach wie vor im Rahmen der Einzelfallprüfung behandelt werden.

Auf eine separate Untersuchung des (vermutlich niedrigeren) Preisniveaus von Stadtvierteln mit hohen Anteilen an Transferleistungsempfängern (z.B. Gebiet des Förderprogramms „Soziale Stadt“ in Dietzenbach) wurde verzichtet. Zwar können Vermieter auf diesem Wege gezwungen werden, ihre Wohnungen nach den tatsächlichen Marktpreisen anzubieten. Auf der anderen Seite wird dadurch der Vermieterseite Kapital bspw. für die energetische Sanierung entzogen und die Stigmatisierung der Problemviertel weiter erhöht.

1.7 Stichprobengröße und „schlüssiges Konzept“

Das BSG fordert, dass „die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage [...] auf einem schlüssigen Konzept beruhen [muss], das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben.“ (BSG-Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R). Das könne „u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht“ (BSG-Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R).

Für den Kreis Offenbach hat das Institut Wohnen und Umwelt deshalb unter Berücksichtigung der Forderung nach dem schlüssigen Gesamtkonzept das in den folgenden Kapiteln näher beschriebene Wohnungsmarktmodell auf der Basis der folgenden Daten entwickelt:

- Stichtagsvollerhebung von 9.658 Bestandswohnungen von Haushalten mit Bezug von Leistungen nach dem SGB II,
- Stichtagsvollerhebung von 2.987 Bestandswohnungen von Haushalten mit Bezug von Leistungen nach dem SGB XII,
- Stichtagsvollerhebung von 2.092 Wohngeldfällen (Bestandsmieten),
- Erhebung an zwei Stichtagen von 2.859 dublettenbereinigten Wohnungsannoncen aus dem Internet (Angebotsmieten, die großen Zeitungen kooperieren jeweils mit einem der Internetportale),
- Erhebung von 61 Angeboten über frei finanzierte Wohnungen der institutionellen Vermieter, die nicht im Internet annonciert wurden (Angebotsmieten),
- kleinere Stichproben von reinen Printannoncen

Der Bestand an Wohnungen im Kreis Offenbach beträgt 157.430, davon sind schätzungsweise 100.000 Mietwohnungen (in allen Marktsegmenten).

1.8 Rechenschritte im Wohnungsmarktmodell des IWU

Bei der Quantifizierung von Angebot und Nachfrage müssen folgende Aspekte und Modifikationen berücksichtigt werden:

1. Auf der Nachfrageseite gehen diejenigen Leistungsempfänger, die bspw. wegen Alter oder Behinderung nicht zum Umzug aufgefordert werden, nicht als Wohnungsnachfrage in das Marktmodell ein.
2. Auf der Angebotsseite werden Mieten üblicherweise als Kaltmieten ohne Nebenkosten erfasst. Es werden deshalb alle Mieten in Bruttokaltmieten (d.h. mit kalten Nebenkosten) umgerechnet.
3. Die Wohnungsmieten sind in den 13 Gemeinden unterschiedlich hoch. Diesem Umstand wird angebots- und nachfrageseitig durch das in Kapitel 2.2.2 beschriebene Vorgehen Rechnung getragen.
4. Nach dieser Umrechnung einzelner Mieten erfolgt auf Angebots- und Nachfrageseite eine Häufigkeitsauszählung. Die folgenden Schritte beziehen sich auf die Menge der Nachfrager / Angebote in einer Mietpreisstufe.
5. Auf der Angebotsseite müssen im Rahmen der Annoncenauswertung kleinere Anzeigenblätter hochgerechnet werden.
6. Auf der Anbieterseite muss das Angebot erfasst werden, das nicht in Annoncen auftaucht. Dies betrifft v.a. die gebundenen Wohnungen sowie die Wohnungsvergabe über Freunde und Bekannte.
7. Die Angebots- und Nachfragedaten sind daraufhin zu prüfen, inwieweit sie in zeitlicher Hinsicht repräsentativ sind, d.h. nicht in einem untypischen Monat oder einer nicht repräsentativen Zeit im Monat erhoben wurden.
8. Grundsätzlich handelt es sich bei den verwendeten Daten im Ursprungszustand um Stichtagserfassungen. Deren Verwendbarkeit als repräsentative Datengrundlage wäre nur dann gegeben, wenn aus der Vergangenheit kein Nachfra-

geüberschuss (d.h. Haushalte, die seit mehr als 6 Monaten unangemessen wohnen) mehr „abgetragen“ werden müsste. Da dies nicht der Fall ist und auch für diese Zielgruppen eine Wohnung als konkret verfügbar nachgewiesen werden muss, arbeitet diese Untersuchung grundsätzlich mit den Größen Nachfrage pro Monat und Angebot pro Monat. Stichtagsdaten (Bestandsgrößen) müssen deshalb auf Zeitraumdaten (Stromgrößen) umgerechnet werden.

9. Auf der Angebotsseite muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen aus SGB II und XII vermietet werden – schließlich konkurrieren bspw. Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen um die gleichen Wohnungen. Leistungsempfängern steht nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung. Dieser ist näher zu quantifizieren.

Insgesamt ergibt sich daraus das in Abbildung 2 dargestellte Wohnungsmarktmodell des IWU. Es wird in den folgenden Kapiteln mit Zahlen gefüllt und errechnet Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Wohnungen am Markt.

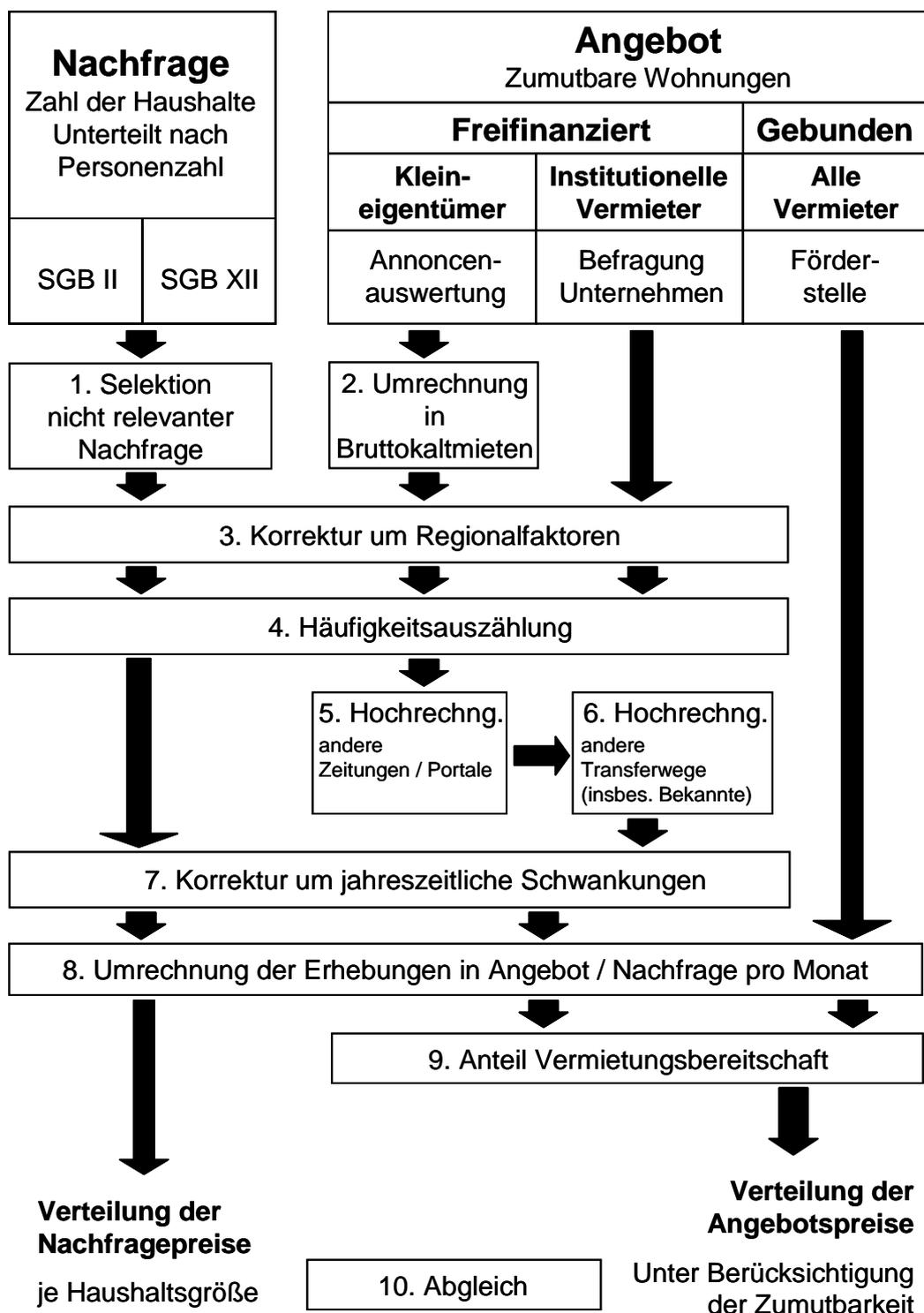


Abbildung 2: Aufbau des Wohnungsmarktmmodells. Eigene Darstellung.

2 Die Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach dem Maßstab der Verfügbarkeit

2.1 Datenerhebung auf der Nachfrageseite

2.1.1 Datenquellen

Alle Gruppen der Nachfrage wurden zum Stichtag 30.06.2009 erfasst.

SGB II

Die Leistungsempfänger nach dem SGB II wurden mit den relevanten Daten über die Kosten der Unterkunft und Heizung dem IWU von der ProArbeit AöR zur Verfügung gestellt. Insgesamt handelt es sich um 9.658 Haushalte.

SGB XII

Auch die Leistungsempfänger nach dem SGB II wurden mit den relevanten Daten über die Kosten der Unterkunft und Heizung dem IWU von der ProArbeit AöR zur Verfügung gestellt. Insgesamt handelt es sich um 2.987 Haushalte.

Wohngeld

Erfasst wurden zudem 2.092 Wohngeldfälle. Sie gehen nicht als Nachfrage in das Rechenmodell ein. Die Daten werden jedoch für die Bestimmung regionaler Preisunterschiede ausgewertet.

2.1.2 Beschreibende Analyse

Abbildung 3 zeigt, wie sich die Grundgesamtheit der SGB-II-Empfänger nach Haushaltstypen darstellt.

Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung sind im SGB II / XII überproportional viele Haushalte mit fünf und mehr Personen vertreten. Dadurch werden durch ProArbeit AöR über 23 % der großen Haushalte des Kreises betreut.

				Anteil	Ausländerquote
1-Personen-Haushalte	3357	1 Person, Mann	2140	22,2%	25%
		1 Person, Frau	1217	12,6%	24%
2-Personen-Haushalte	2153	2 Personen, verheiratet	654	6,8%	44%
		2 Personen, Frau und Kind	779	8,1%	28%
		2 Personen, keine Kinder	669	6,9%	26%
		2 Personen, sonstige	51	0,5%	20%
3-Personen-Haushalte	1765	3 Personen, Bezugsperson verheiratet, keine Kinder	714	7,4%	51%
		3 Personen, Frau und 2 Kinder	515	5,3%	37%
		3 Personen, sonstige	536	5,5%	37%
4-Personen-Haushalte	1218	4 Personen, Bezugsperson verheiratet, keine Kinder	816	8,4%	56%
		4 Personen, Frau und 3 Kinder	126	1,3%	43%
		4 Personen, sonstige	276	2,9%	39%
5-Personen-Haushalte	1165	5 und mehr Personen, Bezugsperson verheiratet, keine Kinder	920	9,5%	62%
		5 und mehr Personen, eine Frau und Kinder	62	0,6%	35%
		5 und mehr Personen, sonstige	183	1,9%	50%

Abbildung 3: Haushaltstypen der SGB-II-Empfänger

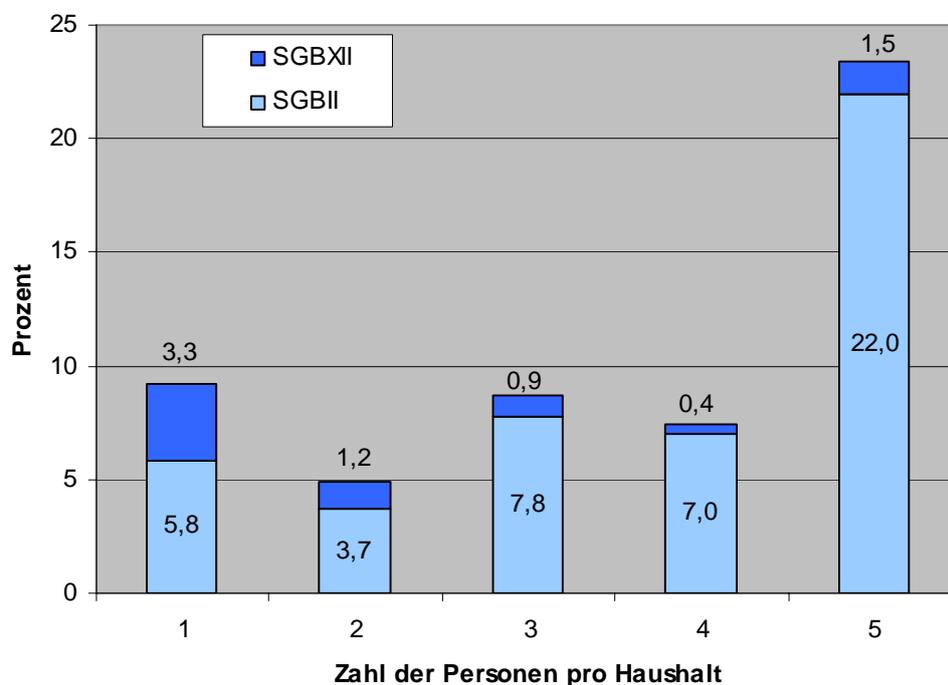


Abbildung 4: Anteil der Haushalte mit Leistungsbezug (SGB II und SGB XII) an allen Haushalten. (Quelle der Haushaltsdaten: Hessenweite Haushaltsfortschreibung des IWU)

Die Zahl der Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB II / XII sind nach Gemeinden sehr unterschiedlich verteilt (vgl. Tabelle 2). Dietzenbach sticht dabei deutlich heraus. Ansonsten haben kleinere Gemeinden und Gemeinden in größerer Entfernung zu Frankfurt und Offenbach tendenziell niedrigere Quoten an Haushalten mit SGB-II-Bezug.

Gemeinde	Haushalte	Anteil SGB II in %	Anteil SGB XII in %
Dietzenbach	15.739	11,00	2,89
Dreieich	19.726	5,30	1,67
Egelsbach	4.668	3,96	0,99
Hainburg	6.581	4,65	1,44
Heusenstamm	8.943	4,67	1,70
Langen (Hessen)	17.267	6,52	1,92
Mainhausen	4.030	3,90	1,24
Mühlheim am Main	12.808	6,57	1,97
Neu-Isenburg	18.953	7,18	2,49
Obertshausen	11.636	6,01	1,99
Rodgau	19.864	4,60	1,35
Rödermark	11.929	4,33	1,38
Seligenstadt	9.179	3,91	1,50
Kreis Offenbach	161.323	5,99	1,85

Tabelle 2: Anteil der Haushalte mit Leistungsbezug nach Gemeinden (Quelle der Haushaltsdaten: Hessenweite Haushaltsfortschreibung des IWU).

2.2 Rechenschritte auf der Nachfrageseite

2.2.1 Reduktion um nicht-wohnungsmarktrelevante Nachfrage

Die ProArbeit AöR hat in der Vergangenheit bereits unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Kosten der Unterkunft anerkannt. Gründe hierfür können bspw. hohes Alter, Behinderung oder besondere Zugangsprobleme zum Wohnungsmarkt sein. Diese Haushalte werden nicht am Markt aktiv. Sie dürfen nicht als Nachfrage in das Wohnungsmarktmodell eingehen. So steht das sonst für Leistungsempfänger mit erkannt erhöhten Unterkunfts-kosten nachzuweisende Angebot anderen Haushalten mit Leistungsbezug nach SGB II / XII zur Verfügung.

Zu Erhebung der Höhe des bereits anerkannten Nachfragesegments wurde im SGB II eine Einzelfallauswertung durch die ProArbeit AöR durchgeführt.

Durch die Bereinigung um 944 Haushalte mit anerkannt erhöhten Unterkunfts-kosten reduziert sich die Zahl der Nachfrager im SGB II von 9.658 auf 8.714.

Im SGB XII ist eine Einzelfallerhebung aufgrund der Datenlage nicht möglich. Hier wurde deshalb versucht, die Anerkennungspraxis in quantitativem Umfang nachzuvollziehen. In Absprache mit dem Kreis Offenbach wurde festgelegt, dass

- Haushalte mit einem SGB-XII-Empfänger ab 75 Jahren als Haushaltsvorstand und

- Haushalte mit einem schwer behinderten SGB-XII-Empfänger ab 65 Jahren als Haushaltsvorstand

nicht als Wohnungsnachfrage gerechnet werden.

Durch die Bereinigung um 786 hochbetagte sowie schwer behinderte alte Haushalte reduziert sich die Zahl der Nachfrager im SGB XII von 2.987 auf 2.201.

2.2.2 Berücksichtigung regionaler Mietpreisdifferenzen

Leistungsempfänger in Kommunen mit einem billigeren Wohnungspreisniveau zahlen weniger für ihre Wohnungen. Um zu verhindern, dass für die in teuren Kommunen unangemessen Wohnenden die Wohnungen in billigeren Kommunen als verfügbares Angebot zählen, werden alle Wohnungsnachfrager (und später die Anbieter) auf ein imaginär gleiches Niveau standardisiert. Dies kann interpretiert werden als „Preis, den ein Leistungsempfänger zahlen würde, wenn seine Wohnung in der Referenzkommune liegen würde und nicht in Kommune XY“. Als Referenzkommune wird Neu-Isenburg gewählt.⁷

Alle anderen Nachfrager werden also auf Neu-Isenburger Niveau standardisiert. Dazu wurde regressionsanalytisch, d.h. für Wohnungen mit gleicher Art, Wohnfläche etc., der Preisunterschied in % zwischen Neu-Isenburg und den anderen Kommunen anhand der Auswertung der Internetannoncen (siehe Kapitel 2.3.1) ermittelt. Parallel wurde auch eine Auswertung der Fälle nach dem SGB und der Wohngeldfälle durchgeführt. Bei den Wohngeldfällen zeigte sich eine starke Orientierung an den Wohngeldstufen. Da dies zu einem Zirkelschluss normativ festgelegter Mietpreise führen würde, wurden die Wohngeldfälle nicht weiter verwendet. Aufgrund ihrer Marktnähe wurden die Angebotsdaten zur Bestimmung der regionalen Preisdifferenzen herangezogen. Die Daten aus dem SGB erbrachten vergleichbare Ergebnisse wie die Angebotsdaten.

Daraus ergeben sich folgende Korrekturfaktoren:

⁷ Prinzipiell ist egal, welche Kommune als Referenzkommune gewählt wird. Neu-Isenburg ist einerseits groß (womit ein statistisch abgesicherteres Ergebnis bei den Preisdifferenzen zwischen den Kommunen verbunden ist) und repräsentiert andererseits eher ein Ende (in diesem Fall das teure) des Preisspektrums.

	Preisniveau im Vergleich zu Neu-Isenburg	Korrekturfaktor zur Standardisierung auf Neu-Isenburger Niveau
Dreieich	105 %	0,95
Egelsbach, Langen, Heusenstamm	100 %	1
Dietzenbach	96 %	1,04
Mühlheim	94 %	1,06
Obertshausen, Rodgau, Rödermark, Seligenstadt, Hainburg	91 %	1,09
Mainhausen	83 %	1,17

Tabelle 3: Regionale Mietpreisdifferenzen

Die Ergebnisse zeigen das typische Gefälle der Immobilienpreise im Kreis Offenbach von (Nord-)West nach (Süd-)Ost.

2.2.3 Häufigkeitsauszählung und Kumulation

Nun wird eine Häufigkeitsauszählung aller Haushalte mit Leistungsbezug nach SGB II / XII (ohne die alten Schwerbehinderten und die anerkannt überhöhten Unterkunfts-kosten) nach Mietstufen durchgeführt (vgl. Tabelle 4).

Danach wird durch eine Kumulation der Fälle aus der Häufigkeitsverteilung in

Tabelle 4 errechnet, wie viele von Ihnen unangemessen wohnen würden, wenn die Angemessenheitsgrenze auf ein bestimmtes Niveau gelegt würde. Mit dieser Berechnung wird die Summe der roten Säulen aus Abbildung 1 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.⁸ Das Ergebnis zeigt Tabelle 5.

⁸ Diese diskrete Berechnung entspricht im stetigen Fall dem Ergebnis des Integrals von der Angemessenheitsgrenze bis unendlich – in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze. Auf die Modellierung einer stetigen Funktion wurde verzichtet, da Wohnungsmieten nicht normalverteilt, sondern rechtsschief sind (vgl. Tabelle 4) und somit durch die diskrete Variante schneller genaue Ergebnisse erzielt werden können.

Zahl der Bestandsfälle nach Mietenstufen	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	6-und-mehr-Personen-HH
135 bis 155 €	146	22	15	5	1	1
155 bis 175 €	48	8	1	1	0	1
175 bis 195 €	86	7	2	2	1	0
195 bis 215 €	93	10	2	1	0	0
215 bis 235 €	143	11	4	5	0	0
235 bis 255 €	169	20	5	2	0	1
255 bis 275 €	264	34	7	2	2	3
275 bis 295 €	308	46	12	4	1	1
295 bis 315 €	468	65	21	14	2	0
315 bis 335 €	640	84	27	5	2	1
335 bis 355 €	491	124	37	12	6	1
355 bis 375 €	384	135	51	23	2	0
375 bis 395 €	325	144	64	26	5	3
395 bis 415 €	249	167	83	33	13	5
415 bis 435 €	127	210	94	34	27	9
435 bis 455 €	101	247	89	46	17	9
455 bis 475 €	96	240	114	53	15	3
475 bis 495 €	61	173	118	59	26	7
495 bis 515 €	52	143	138	56	22	15
515 bis 535 €	47	89	160	69	32	10
535 bis 555 €	41	60	164	79	30	8
555 bis 575 €	41	54	115	76	35	20
575 bis 595 €	23	45	114	85	30	16
595 bis 615 €	16	26	80	102	34	32
615 bis 635 €	10	34	54	86	37	17
635 bis 655 €	11	33	32	76	47	20
655 bis 675 €	11	21	28	56	65	18
675 bis 695 €	4	16	27	41	55	20
695 bis 715 €	8	19	19	31	31	19
715 bis 735 €	5	12	18	15	19	25
735 bis 755 €	4	8	9	10	30	22
755 bis 775 €	0	5	9	15	18	16
775 bis 795 €	2	2	7	9	12	18
795 bis 815 €	1	4	10	9	11	19
815 bis 835 €	1	3	10	7	5	20
835 bis 855 €	1	3	2	3	7	16
855 bis 875 €	0	5	2	1	10	12
875 bis 895 €	0	0	1	5	3	9
895 bis 915 €	1	2	2	4	9	13
915 bis 935 €	0	1	2	1	2	14
935 bis 955 €	0	0	2	2	3	8
955 bis 975 €	0	1	2	2	3	7
975 bis 995 €	1	0	1	2	2	4
995 bis 1015 €	0	0	0	2	1	2
1015 bis 1035 €	2	3	3	4	0	10
1035 bis 1055 €	0	0	0	0	0	0
1055 bis 1075 €	0	0	0	0	0	0
1075 bis 1095 €	0	0	0	0	0	0
1095 bis 1115 €	0	0	0	0	0	0
1115 bis 1135 €	1	4	1	9	1	18
SUMME	4.482	2.340	1.758	1.184	674	473

Tabelle 4: Häufigkeitsauszählung: Zahl der Bestandsfälle nach Mietenstufen

Absolute Zahl der unangemessen Wohnenden bei einer Angemessenheitsgrenze von...	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	6-und-mehr-Personen-HH
135 €	4.482	2.340	1.758	1.184	674	473
155 €	4.336	2.318	1.743	1.179	673	472
175 €	4.288	2.310	1.742	1.178	673	471
195 €	4.202	2.303	1.740	1.176	672	471
215 €	4.109	2.293	1.738	1.175	672	471
235 €	3.966	2.282	1.734	1.170	672	471
255 €	3.797	2.262	1.729	1.168	672	470
275 €	3.533	2.228	1.722	1.166	670	467
295 €	3.225	2.182	1.710	1.162	669	466
315 €	2.757	2.117	1.689	1.148	667	466
335 €	2.117	2.033	1.662	1.143	665	465
355 €	1.626	1.909	1.625	1.131	659	464
375 €	1.242	1.774	1.574	1.108	657	464
395 €	917	1.630	1.510	1.082	652	461
415 €	668	1.463	1.427	1.049	639	456
435 €	541	1.253	1.333	1.015	612	447
455 €	440	1.006	1.244	969	595	438
475 €	344	766	1.130	916	580	435
495 €	283	593	1.012	857	554	428
515 €	231	450	874	801	532	413
535 €	184	361	714	732	500	403
555 €	143	301	550	653	470	395
575 €	102	247	435	577	435	375
595 €	79	202	321	492	405	359
615 €	63	176	241	390	371	327
635 €	53	142	187	304	334	310
655 €	42	109	155	228	287	290
675 €	31	88	127	172	222	272
695 €	27	72	100	131	167	252
715 €	19	53	81	100	136	233
735 €	14	41	63	85	117	208
755 €	10	33	54	75	87	186
775 €	10	28	45	60	69	170
795 €	8	26	38	51	57	152
815 €	7	22	28	42	46	133
835 €	6	19	18	35	41	113
855 €	5	16	16	32	34	97
875 €	5	11	14	31	24	85
895 €	5	11	13	26	21	76
915 €	4	9	11	22	12	63
935 €	4	8	9	21	10	49
955 €	4	8	7	19	7	41
975 €	4	7	5	17	4	34
995 €	3	7	4	15	2	30
1015 €	3	7	4	13	1	28
1035 €	1	4	1	9	1	18
1055 €	1	4	1	9	1	18
1075 €	1	4	1	9	1	18
1095 €	1	4	1	9	1	18
1115 €	1	4	1	9	1	18
Gesamtzahl	4.482	2.340	1.758	1.184	674	473

Tabelle 5: Kumulation: Absolute Zahl der unangemessen Wohnenden in Abhängigkeit von möglichen Angemessenheitsgrenzen

2.2.4 Jahreszeitliche und konjunkturelle Schwankungen

Da alle Nachfragedaten zu Stichtag 30.06.2009 erfasst wurden, ist zu klären, ob dieser Zeitpunkt repräsentativ ist, um als Maß der Nachfragequantifizierung von Leistungsempfängern nach dem SGB II / XII auf dem Wohnungsmarkt zu dienen. Abbildung 5 zeigt kein ausgeprägtes saisonales Muster, wie es bspw. beim Zugang der Empfänger des ALG I zu beobachten ist.

Vielmehr bildet sich in Abbildung 5 der Konjunkturzyklus der vergangenen drei Jahre ab und die Zahl der Leistungsempfänger stieg zur Wirtschaftskrise 2008 / 09 an.

Es erfolgt deshalb keine saisonale Bereinigung der erhobenen Daten. Die Daten werden als so repräsentativ erachtet, dass sie mit Angebotsdaten abgeglichen werden können, die an anderen Stichtagen erfasst wurden.

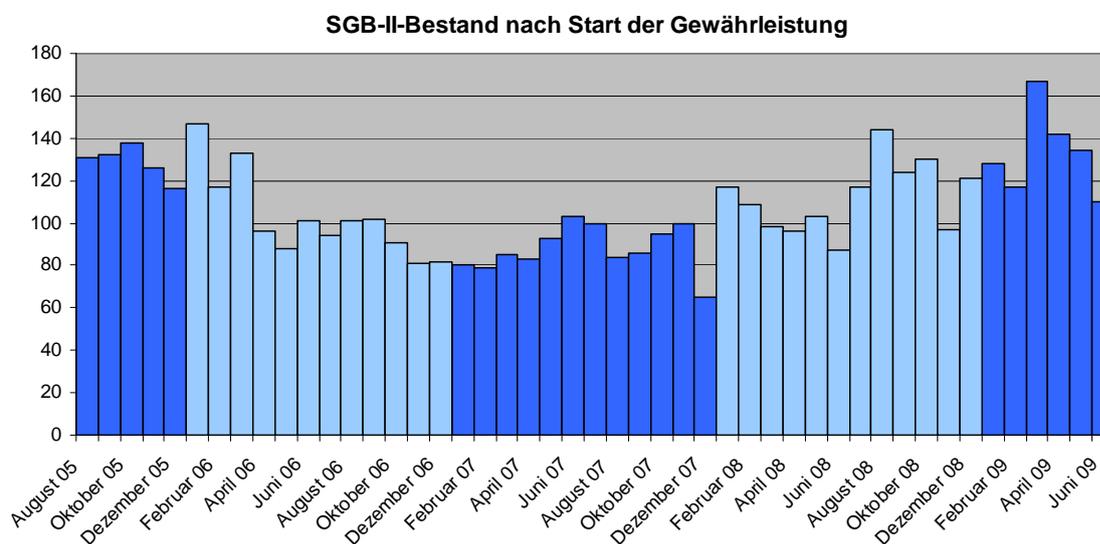


Abbildung 5: Zugang an Leistungsempfängern nach dem SGB II im Kreis Offenbach nach Monaten

2.2.5 Umrechnung in Nachfrage pro Monat

Bei den Nachfragedaten handelt es sich um Stichtagserfassungen. Deren Verwendbarkeit wäre dann unproblematisch, wenn aus der Vergangenheit kein Nachfrageüberschuss (d.h. Haushalte, die seit mehr als sechs Monaten unangemessen wohnen) mehr „abgetragen“ werden müsste. In diesem Fall könnte man davon ausgehen, dass jeden Monat so viele neue unangemessene Haushalte hinzukommen wie in eine billigere Wohnung ziehen.

Da jedoch ein umfangreicher Nachfrageüberschuss aus der Vergangenheit besteht, der sich durch die geplante Erhöhung des Schonvermögens weiter erhöhen dürfte, ist es unrealistisch, dass allen Nachfragern permanent ausreichend Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen. Hierfür wäre ein immenser Wohnungsleerstand nötig.

Die Stichtagerhebungen müssen deshalb auf Zeitraumerhebungen umgerechnet werden. Die hier interessierende Größe ist Nachfrage pro Monat und Angebot pro Monat. Der Gesetzgeber hat eine Frist von sechs Monaten eingeführt, innerhalb derer es realistisch ist, Marktrecherche, Wohnungsbesichtigungen und Vertragsabschluss durchzuführen. Aus diesem Grund wird rechnerisch davon ausgegangen, dass alle Altfälle sechs Monate Zeit zur Wohnungssuche haben und der Wohnungsmarkt pro Monat nur ein Sechstel der Altfälle (Spalte A in Tabelle 6) versorgen muss.

Die Fälle, die im letzten Monat in den Leistungsbezug kamen, müssen voll versorgt werden, da im nächsten Monat im Rahmen der üblichen Fluktuation ja wieder eine gleiche Zahl an Fällen hinzukommt.

Eine Ermessensentscheidung stellt die Behandlung der Fälle dar, die über einem und unter sechs Monaten im Leistungsbezug sind. Der Wert von einem Sechstel ist zu gering, da davon auszugehen ist, dass ein Teil der neu hinzugekommenen Fälle seine Unterkunftskosten bereits innerhalb der Frist nach der Aufforderung reduziert hat und somit nur noch ein Teil der Fälle übrig ist, der keine vollen sechs Monate mehr Zeit zur Suche hat. Um hier einen Sicherheitspuffer zugunsten der Leistungsempfänger einzubauen, wird diese Gruppe voll als Nachfrage gezählt, auch wenn der tatsächliche Faktor irgendwo zwischen $1/6$ und 1 liegen müsste.

Sowohl bei den Altfällen, als auch bei den Neuzugängen der letzten sechs Monate, muss berücksichtigt werden, dass ein Teil der Haushalte nur sehr kurz im Leistungsbezug ist und innerhalb der nächsten sechs Monate wieder ausscheiden wird. Diese Gruppe an Fällen wird nie nachfragerrelevant. Als Schätzung für die Abgänge in den nächsten sechs Monaten dient der empirisch erhobene Anteil der Fälle, die in den letzten sechs Monaten neu in den Leistungsbezug kamen (Spalte B in Tabelle 6). Diese Größe ist den Quoten der Arbeitsagentur überlegen, da sie nach Haushaltsgrößen differenziert.

Aus dieser Mischung aus voll zählenden Fällen und zu einem Sechstel zählenden Fällen ergibt sich unter Berücksichtigung der Fluktuation für verschiedene Haushaltsgrößen in Tabelle 6 der Umrechnungsfaktor (Spalte D in Tabelle 6) von Stichtagszahlen in Nachfrage pro Monat. Die höhere Fluktuation bei Ein-Personen-Haushalten sorgt dafür, dass für sie mehr Angebote vorgehalten werden müssen.

SGB II und SGB XII	A	B	C	D
	Anteil Altfälle	Anteil Neufälle, gleichzeitig Fluktuation	Neue Fälle plus 1/6 Altfälle	Umrechnungsfaktor
	A	1-A	$B+(A/6)$	$C*(1-B)$
1 Person	88,5%	11,5%	26,2%	23,2%
2 Personen	90,3%	9,7%	24,8%	22,4%
3 Personen	92,4%	7,6%	23,0%	21,3%
4 Personen	93,5%	6,5%	22,1%	20,6%
5 Personen	95,5%	4,5%	20,4%	19,5%
ab 6 Personen	94,3%	5,7%	21,4%	20,2%

Tabelle 6: Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung von Nachfrage pro Stichtag in Nachfrage pro Monat. Eigene Berechnung auf Basis der Daten der ProArbeit AöR.

2.2.6 Ergebnis auf Nachfrageseite

Die folgende Tabelle 7 zeigt für mögliche Angemessenheitsgrenzen die Nachfrageseite, d.h. die rechnerische Zahl der Nachfrager (= Unangemessen Wohnende), die pro Monat auf dem Wohnungsmarkt versorgt werden müssen. Tabelle 7 ergibt sich aus Tabelle 5 unter Hinzufügung sämtlicher Korrekturfaktoren aus den vergangenen Abschnitten.

Zahl der Nachfrager pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze von...	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	6-und-mehr-Personen-HH
135 €	1.041	523	374	244	131	96
155 €	1.007	519	371	243	131	95
175 €	996	517	370	243	131	95
195 €	976	515	370	243	131	95
215 €	954	513	370	243	131	95
235 €	921	511	369	242	131	95
255 €	882	506	368	241	131	95
275 €	820	498	366	241	130	94
295 €	749	488	364	240	130	94
315 €	640	474	359	237	130	94
335 €	491	455	353	236	129	94
355 €	377	427	346	234	128	94
375 €	288	397	335	229	128	94
395 €	213	365	321	223	127	93
415 €	155	327	303	217	124	92
435 €	126	280	283	210	119	90
455 €	102	225	265	200	116	88
475 €	80	171	240	189	113	88
495 €	66	133	215	177	108	86
515 €	54	101	186	165	104	83
535 €	43	81	152	151	97	81
555 €	33	67	117	135	92	80
575 €	24	55	92	119	85	76
595 €	18	45	68	102	79	73
615 €	15	39	51	81	72	66
635 €	12	32	40	63	65	63
655 €	10	24	33	47	56	59
675 €	7	20	27	36	43	55
695 €	6	16	21	27	33	51
715 €	4	12	17	21	26	47
735 €	3	9	13	18	23	42
755 €	2	7	11	15	17	38
775 €	2	6	10	12	13	34
795 €	2	6	8	11	11	31
815 €	2	5	6	9	9	27
835 €	1	4	4	7	8	23
855 €	1	4	3	7	7	20
875 €	1	2	3	6	5	17
895 €	1	2	3	5	4	15
915 €	1	2	2	5	2	13
935 €	1	2	2	4	2	10
955 €	1	2	1	4	1	8
975 €	1	2	1	4	1	7
995 €	1	2	1	3	0	6
1015 €	1	2	1	3	0	6
1035 €	0	1	0	2	0	4
1055 €	0	1	0	2	0	4
1075 €	0	1	0	2	0	4
1095 €	0	1	0	2	0	4
1115 €	0	1	0	2	0	4
Gesamtzahl	1.041	523	374	244	131	96

Tabelle 7: Rechnerische Zahl der Nachfrager pro Monat in Abhängigkeit von der Angemessenheitsgrenze.

2.3 Datenerhebung des frei finanzierten Angebots

2.3.1 Wohnungsbestand nach der amtlichen Statistik

Der Bestand an Wohnungen im Kreis Offenbach beträgt nach der amtlichen Statistik 157.430. Wie in ganz Deutschland ist dabei die Zahl der kleinen Wohnungen relativ begrenzt, da in der Vergangenheit nur wenige kleine Haushalte existierten und der deutsche Wohnungsbestand, insbesondere im suburbanen Raum, überwiegend aus den 50er, 60er und 70er Jahren stammt.

Im Gegensatz dazu ist die Gruppe der Haushalte, die Leistungen nach SGB II oder XII erhalten, stark durch Ein- und Zwei-Personen-Haushalte geprägt.

Daraus ergibt sich das in Abbildung 6 bis Abbildung 8 gezeigte Missverhältnis. Im Kreis Offenbach gibt es mehr Ein-Personen-Haushalte mit Leistungen nach SGB II oder XII als Wohnungen mit einem Raum.⁹ Im Gegensatz dazu kommen auf jeden Haushalt mit 5 Personen und Bezug von Leistungen nach SGB II / XII rechnerisch 45 Bestandswohnungen. Die Zahlen geben bereits einen Hinweis auf den Nachfrageüberhang im Bereich kleiner Wohnungen, der sich auch in den Ergebnissen des Marktabgleichs zeigen wird.

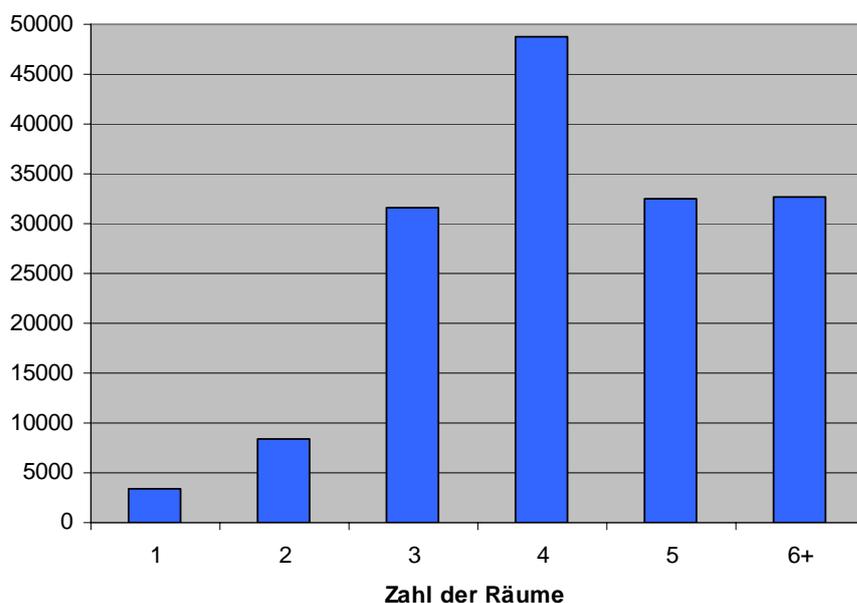


Abbildung 6: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume.
Quelle: Amtliche Statistik

⁹ In der amtlichen Statistik zählt – anders als im immobilienwirtschaftlichen Sprachgebrauch – auch die Küche als Raum. Eine Wohnung mit einem Raum ist deshalb ein 1-Zimmer-Appartement, eine Wohnung mit zwei Räumen kann entweder ein 2-Zimmer-Appartement oder eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche sein.

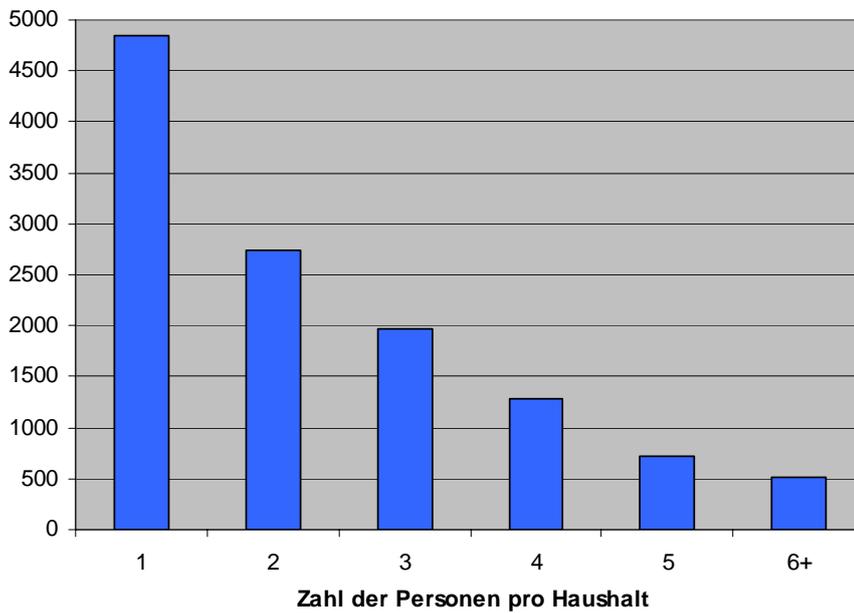


Abbildung 7: Zahl der Haushalte im SGB-II- bzw. XII-Bezug nach Zahl der Personen.
Quelle: IWU nach Daten der ProArbeit AöR.

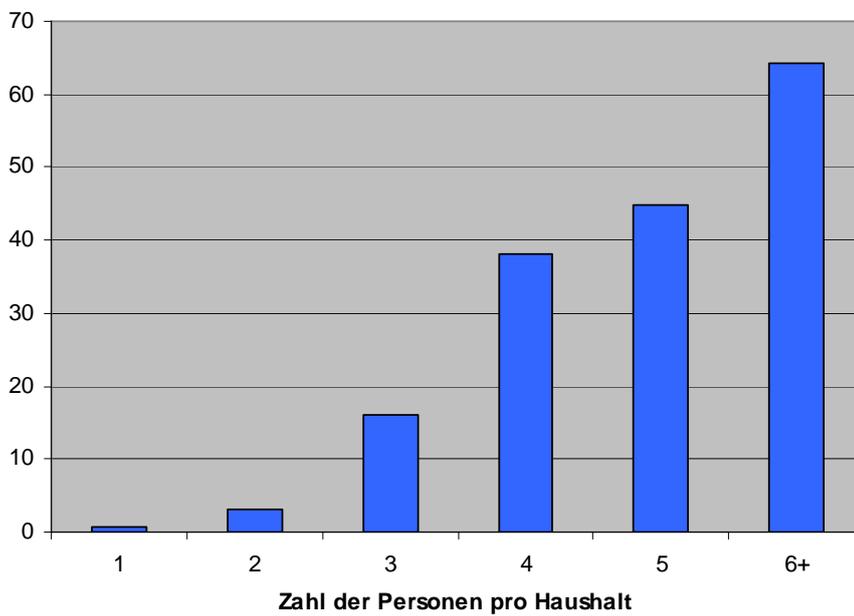


Abbildung 8: Wohnungen pro Haushalt im Leistungsbezug. Rechnerisches Ergebnis aus Abbildung 6 geteilt durch Abbildung 7.

2.3.2 Erfassung des frei finanzierten Angebots

Die Erfassung des verfügbaren freifinanzierten Angebots erfolgte mit Hilfe einer Analyse der auf dem Markt angebotenen Wohnungen des Kreises Offenbach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Erfassung aller verfügbaren Wohnungen nie möglich sein wird, sondern es nur um eine Analyse der erhebbarer Transferwege Zeitung, Internet und Wohnungsbaugesellschaften / kommunale Bestände gehen kann. Die „Dunkelziffer“ von Wohnungen, die über Bekanntschaften, Aushänge an schwarzen Brettern oder andere nicht offizielle Transferwege vergeben werden, muss deshalb hochgerechnet werden.

Internetportale

Die Untersuchung des Wohnungsangebotes stützt sich auf eine Auswertung der folgenden Internetportale am 25.08.2009 („erste Welle“) und am 04.11.2009 („zweite Welle“).

- www.immobilienscout24.de (1.041 Fälle bzw. 1.082 Fälle)
- www.immowelt.de (598 Fälle bzw. 707 Fälle) und
- www.immonet.de (330 Fälle bzw. 376 Fälle)
- www.kalaydo.de (108 Fälle bzw. 128 Fälle)
- www.rheinmainclick.de (58 Fälle bzw. 0 Fälle¹⁰)
- www.immopool.de (61 Fälle)¹¹

Nach Erfassung wurde eine Dublettenbereinigung durchgeführt und die Fälle von www.rheinmainclick.de und www.immopool.de auf beide Wellen hochgerechnet.

Danach verbleiben in der Summe 1.398 bzw. 1.461 angebotene Wohnungen.

Institutionelle Anbieter

Im Rahmen einer Abfrage der verfügbaren Wohnungen bei den wichtigen institutionellen Anbietern im Kreis Offenbach (Stichtag 01.10.2009) konnten weitere freifinanzierte (!) Wohnungen ermittelt werden. In die Untersuchung einbezogen wurden:

- Kommunale Eigenbetriebe oder Ämter in Seligenstadt, Dreieich, Obertshausen, Rödermark und Rodgau
- Kommunale Wohnungsunternehmen (Wohnungsbaugesellschaft der Stadtwerke Langen, Kommunale GmbH der Stadt Dietzenbach, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Mühlheim, GEWOBAU Neu-Isenburg)

¹⁰ Rhein-Main-Click ist seit Oktober 2009 nicht mehr online. Das Darmstädter Echo hat deshalb kurzfristig eine Nachfolgeplattform mit gescannten Anzeigen installiert. Da diese nicht sinnvoll digital ausgewertet werden konnten, wurde die erste Welle als repräsentativ angesehen.

¹¹ Wegen der hohen Zahl an Dubletten wurde Immopool erst in der zweiten Welle berücksichtigt.

- Genossenschaften (Baugenossenschaften Steinheim, Hainstadt, Klein-Krotzenburg, Langen und Dieburg – letztere nur mit ihren Beständen in Rödermark)
- Überörtliche öffentliche und kirchliche Gesellschaften (Nassauische Heimstätte, GWH, Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW) Frankfurt)
- Überörtliche private Gesellschaften (Deutsche Annington, GAGFAH)
- Vier private Hausverwaltungen / Privateigentümer mit umfangreichem Wohnungsbestand im Kreis

Bei Anbietern, die frei finanzierte Wohnungen teilweise im Internet oder in Zeitungen annoncieren, wurden entsprechende Anteile am Angebot abgezogen. Bei einzelnen Gesellschaften betrifft dies das gesamte Angebot. Gerade kommunale Eigenbetriebe vergeben allerdings auch ihre freifinanzierten Wohnungen über das Wohnungsamt. Lokal verwurzelte Unternehmen, z.B. kommunale Unternehmen, Genossenschaften oder die Geschäftsstelle Offenbach der Nassauischen Heimstätte, führen oft eigene Wartelisten und greifen nur im Notfall auf das Internet oder die Zeitung zurück.

Insgesamt ergibt sich bei den institutionellen Anbietern ein Angebot von 61 freifinanzierten Wohnungen zum Stichtag. Diese wurden zum Datensatz „Internetportale“ in der ersten und der zweiten Welle hinzugefügt.

Das Ergebnis macht deutlich, wie gering die Bedeutung der institutionellen Anbieter auf dem Wohnungsmarkt des Kreises Offenbach ist. Grund hierfür ist die geringe Fluktuation in den öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Beständen.

Die 61 Fälle werden der Häufigkeitsauswertung nach Preisklassen aus dem letzten Abschnitt hinzugefügt.

2.4 Rechenschritte beim frei finanzierten Angebot

2.4.1 Umrechnung in Bruttokaltmieten

Die in Immobilienannoncen angegebenen Mieten sind im Regelfall Nettomieten oder Teilinklusive mieten. Letztere beinhalten den Teil der Nebenkosten, der nicht über die Nebenkostenabrechnung abgerechnet wird. Für die vorliegende Untersuchung werden allerdings Bruttokaltmieten benötigt. Deshalb müssen die kalten Nebenkosten geschätzt werden.

Hier könnte zunächst der folgende problematische Zusammenhang vermutet werden: Ist die in der Annonce angegebene Nettomiete pro m² billig, so sind die kalten Nebenkosten umso höher – und ist die Nettomiete pro m² hoch, so sind die kalten Nebenkosten bereits enthalten. Zur Untersuchung dieser Vermutung wurde eine kreisspezifische Stichprobe von Annoncen aus dem Portal www.immobilienscout24.de gezogen, da hier in zahlreichen Anzeigen auch kalte Nebenkosten ausgewiesen werden. Die problematische Hypothese konnte anhand dieser Daten abgelehnt werden. Als Konsequenz daraus erscheint eine Schätzung der kalten Nebenkosten mit Durchschnittswerten zulässig.

Zur Nebenkostenschätzung wurden drei Quellen verwendet:

- Die durchschnittliche Differenz zwischen Netto- und Bruttokaltmiete, die sich aus den empirischen Erhebungen der genauen Mietstrukturen im Zuge der Erstellung der Mietspiegel der Städte Frankfurt und Darmstadt ableiten lassen. Im Durchschnitt ergeben sich 1,53 €/ m².
- Die Differenz zwischen Vertrags- und Bruttokaltmiete in der Datei der SGB-II-Empfänger der ProArbeit AöR. Auch diese Datei ermöglicht die Auswertung in Abhängigkeit von Wohnfläche und Vertragsmiete. Im Durchschnitt ergeben sich 1,30 €/ m²
- Die Differenz zwischen Vertrags- und Bruttokaltmiete in der kreisspezifischen Stichprobe an Fällen auf www.immobilienscout.de. Im Durchschnitt ergeben sich 1,19 €/ m².

Angesichts des Detailliertheitsgrades und der Plausibilität der Werte wurde mit dem Datensatz der ProArbeit AöR gearbeitet. Die Auswertung ermöglicht die Aufstellung einer Regressionsgleichung der kalten Nebenkosten in Abhängigkeit von Wohnfläche und Vertragsmiete.

Die Berechnung der kalten Nebenkosten erfolgt somit für jeden Angebotsfall individuell durch eine Regressionsgleichung auf Basis der Daten der ProArbeit AöR.

2.4.2 Berücksichtigung regionaler Mietpreisdifferenzen

Für die regionale Mietpreisdifferenzierung werden dieselben Korrekturfaktoren verwendet wie auf der Nachfrageseite.

Die komplette Wohnungsmarktmmodellierung erfolgt, wie bereits auf der Nachfrageseite beschrieben, auf dem Preisniveau von Neu-Isenburg, Heusenstamm, Langen und E-gelsbach.

2.4.3 Häufigkeitsauszählung

Analog zur Nachfrageseite wird auch auf der Angebotsseite eine Häufigkeitsauszählung nach Mietstufen durchgeführt.

Außerdem werden die Angebote in Größenklassen eingeteilt. Je nach Wohnfläche und Zimmerzahl sind für eine bestimmte Höchstzahl an Personen zumutbar (vgl. Kapitel 1.5).

Die Zahlen in Tabelle 8 geben den Durchschnitt der erfassten Fälle aus der ersten und der zweiten Welle an. Die tatsächlich erfasste Fallzahl ist also doppelt so hoch.

Analog zur Nachfrageseite werden auch hier die Angebote kumuliert. Tabelle 9 gibt die Zahl der erfassten Angebote (Durchschnitt aus beiden Stichtagserhebungen) an, die sich unter den möglichen Angemessenheitsgrenzen befinden. Mit dieser Berechnung wird die Summe der roten Säulen aus Abbildung 1 in Abhängigkeit von einer möglichen Angemessenheitsgrenze ausgerechnet.

Zahl der erfassten Angebote (Durchschnitt aus 2 Stichtagserhebungen).	zumutbar für max. 1 Person	zumutbar für max. 2 Personen	zumutbar für max. 3 Personen	zumutbar für max. 4 Personen	zumutbar für max. 5 Personen	zumutbar für 6 und mehr Personen
bis 155 €						
155 bis 175 €						
175 bis 195 €	2					
195 bis 215 €	1					
215 bis 235 €	0					
235 bis 255 €	1					
255 bis 275 €	3					
275 bis 295 €	3	1				
295 bis 315 €	14	1	1			
315 bis 335 €	17	2	1			
335 bis 355 €	22	4	2			
355 bis 375 €	19	4	3			
375 bis 395 €	22	5	1			
395 bis 415 €	16	6	1			
415 bis 435 €	11	14	1			
435 bis 455 €	13	19	4			
455 bis 475 €	5	27	7	2		
475 bis 495 €	6	25	5	1		
495 bis 515 €	3	28	18	2		
515 bis 535 €	2	28	15	4		
535 bis 555 €	2	27	28	2		
555 bis 575 €	1	17	34	3		
575 bis 595 €	1	8	30	11		
595 bis 615 €	0	16	30	18	1	
615 bis 635 €	0	8	31	21	0	
635 bis 655 €	1	3	20	34	3	
655 bis 675 €		5	18	26	4	
675 bis 695 €		1	19	35	5	
695 bis 715 €		0	6	34	8	
715 bis 735 €		0	10	21	8	
735 bis 755 €		1	5	31	12	1
755 bis 775 €		3	4	26	13	2
775 bis 795 €		0	4	31	11	2
795 bis 815 €		0	3	25	10	2
815 bis 835 €		0	5	15	8	2
835 bis 855 €		0	2	16	15	2
855 bis 875 €		0	0	11	15	5
875 bis 895 €		0	2	9	8	3
895 bis 915 €		0	2	10	8	3
915 bis 935 €		0	2	8	4	2
935 bis 955 €		0	1	5	6	4
955 bis 975 €		0	1	10	5	2
975 bis 995 €		0		3	6	3
995 bis 1015 €		0		3	5	4
1015 bis 1035 €		0		3	4	1
1035 bis 1055 €		0		1	3	2
1055 bis 1075 €		0		5	3	2
1075 bis 1095 €		0		1	4	2
1095 bis 1115 €		1		1	3	3
ab 1115 €			1	10	39	99
SUMME	159	248	308	429	205	144

Tabelle 8: Häufigkeitsauszählung auf Angebotsseite: Zahl der erfassten Angebote (Durchschnitt aus 2 Stichtagserhebungen)

Zahl der erfassten Angebote (Durchschnitt aus 2 Stichtagserhebungen)	zumutbar für max. 1 Person	zumutbar für max. 2 Personen	zumutbar für max. 3 Personen	zumutbar für max. 4 Personen	zumutbar für max. 5 Personen	zumutbar für 6 und mehr Personen
unter 155 €						
unter 175 €						
unter 195 €	2					
unter 215 €	3					
unter 235 €	3					
unter 255 €	4					
unter 275 €	6					
unter 295 €	9	1				
unter 315 €	23	2	1			
unter 335 €	40	4	2			
unter 355 €	61	8	3			
unter 375 €	80	12	6			
unter 395 €	102	17	7			
unter 415 €	118	23	8			
unter 435 €	128	36	9			
unter 455 €	141	55	12			
unter 475 €	145	81	19	2		
unter 495 €	151	106	24	2		
unter 515 €	154	134	41	4		
unter 535 €	155	162	56	8		
unter 555 €	157	188	84	10		
unter 575 €	158	205	117	13		
unter 595 €	158	213	147	24		
unter 615 €	158	229	177	41	1	
unter 635 €	158	236	208	62	1	
unter 655 €	159	239	227	95	3	
unter 675 €		243	245	121	7	
unter 695 €		244	264	156	11	
unter 715 €		244	269	189	19	
unter 735 €		244	279	210	27	
unter 755 €		245	284	241	39	1
unter 775 €		247	288	267	52	3
unter 795 €		247	292	298	63	5
unter 815 €		247	295	323	73	7
unter 835 €		247	300	337	81	9
unter 855 €		247	301	353	95	10
unter 875 €		247	301	364	110	15
unter 895 €		247	303	372	117	18
unter 915 €		247	304	382	125	21
unter 935 €		247	306	390	129	23
unter 955 €		247	306	395	135	27
unter 975 €		247	307	405	140	29
unter 995 €		247	307	407	146	32
unter 1015 €		247	307	410	151	36
unter 1035 €		247	307	413	154	37
unter 1055 €		247	307	414	157	38
unter 1075 €		247	307	418	160	40
unter 1095 €		247	307	419	164	42
unter 1115 €		248	307	420	166	45
unter unendlich		248	308	429	205	144
Gesamtzahl	159	248	308	429	205	144

Tabelle 9: Kumulation auf Angebotsseite: Zahl der erfassten Angebote (Durchschnitt aus 2 Stichtagserhebungen)

2.4.4 Reine Printanzeigen und Angebote in kleinen Zeitungen und Portalen

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende marktrelevante Zeitungen:

- Die Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) kooperiert mit dem Internetportal www.immowelt.de. Allerdings ist es möglich (und billiger), eine reine Print-Anzeige aufzugeben.
- Die Frankfurter Rundschau (FR) kooperiert mit www.immonet.de und mit www.kalaydo.de. Print-Anzeigen werden zum gleichen Preis auch ins Netz gestellt.
- Die Offenbach Post (OP) kooperiert mit www.immowelt.de. Auch hier sind telefonische Anzeigenaufgaben möglich, die sich dann auf die Printausgabe beschränken.

In diesem Abschnitt geht es nur noch um die Anzeigen, die von den Inserenten nur in der Print-Ausgabe aufgegeben werden, ohne dass sie in den ausgewerteten Portalen erscheinen.

Nach stichprobenartigen Überprüfungen ist davon auszugehen, dass diese Printanzeigen sich in ihrer Struktur nicht von den Anzeigen aus Internet und Wohnungsunternehmen unterscheiden. Aufgrund des geringen Erkenntnisgewinns wurde von einer Detailauswertung der Zeitungsannoncen nach Wohnfläche, Zimmerzahl und Miete abgesehen, sondern lediglich das Volumen ermittelt, welches dann als Zuschlagfaktor auf die Anzahl der Internetanzeigen aufgeschlagen wird.

Zum Stichtag 14.11.2009 konnten für den Kreis Offenbach folgende zusätzliche Printannoncen ermittelt werden:

- FAZ: 4 Inserate, davon 75 % nicht im Internet -> 3 Annoncen
- FR: 20 Inserate, davon ca. 40 % nicht im Internet -> 8 Annoncen
- OP: 142 Inserate, davon ca. 40 % nicht im Internet -> 57 Annoncen
- Zusammen: 68 Annoncen
- 68 Annoncen nur Print / 1.491 Annoncen online und institutionell = 4,5 %

Zur Berücksichtigung reiner Printanzeigen in den großen Zeitungen wird bei der Zahl der Anzeigen aus dem Internet und von den institutionellen Anbietern je Preiskategorie die Fallzahl um 4,5 % erhöht.

Neben den oben genannten Zeitungen können Anzeigen auch in anderen Printmedien erscheinen, hier sind insbesondere die Anzeigenblätter zu nennen. Überprüft wurden:

- Im Kurier, ein Anzeigenblatt im Bereich Seligenstadt, stehen wenige Immobilienanzeigen mit einem hohen Anteil von Dubletten.
- Dreieich-Zeitung, Dreieich-Spiegel, Blitz-Tipp & Äppler, Neues Heimatblatt Rödermark und Rodgau-Zeitung sind zwar auch als PDF abrufbar, eine Überprüfung erbrachte aber kein Wohnungsangebot in nennenswerter Größenordnung.
- Rhein-Main Extra Tipp kooperiert mit www.immowelt.de.

Um allen kleinteiligen Angebotskanälen im Bereich der Internetportale und der Printmedien Rechnung zu tragen, wird angenommen, dass das tatsächliche Angebot je Preiskategorie um 3 % höher ist, als in den ausgewerteten Zeitungen, Portalen und bei den institutionellen Vermietern erhoben.

2.4.5 Angebote außerhalb von Zeitung und Internet

Grundsätzlich können im Rahmen einer Wohnungsmarktuntersuchung, wie sie hier vorliegt, nur die beobachtbaren Transferwege auf dem Mietwohnungsmarkt genauer quantifiziert werden – und zwar:

- Zeitung, Internet und Makler, so sie inserieren
- Vermittlungen über Anfragen bei den institutionellen Vermietern

Nicht quantifizierbar sind:

- Die Vermittlung über Freunde, Bekannte und den Arbeitgeber (letzteres fällt bei Transferleistungsempfängern weg)
- Die Vermittlung über das Wohnungsamt
- Die Vermittlung über Makler, die nicht inserieren.

Das nicht quantifizierbare Segment muss für eine Schätzung des gesamten zur Verfügung stehenden Angebots deshalb hochgerechnet werden. Daten über den Umfang dieses Segments stehen für den Kreis Offenbach nicht zur Verfügung und wären nur über aufwändige Befragungen zu generieren. Aus diesem Grund wird auf die im IWU vorliegenden Primärerhebungsdaten aus den Mietspiegelbefragungen in Frankfurt 2008 und Darmstadt 2007 zurückgegriffen, die einen guten Eindruck davon geben, wie auf dem Wohnungsmarkt die Vermittlung von frei finanzierten (!) Mietwohnungen (in Abhängigkeit von Mietdauer, Haushaltsgröße und Haushaltseinkommen) funktioniert. Die Daten unterscheiden grundsätzlich nach den Vermittlungswegen Öffentliche Stelle, Arbeitgeber, Bekannte, Zeitung, Makler, Internet und sonstige. Ausgewertet wurden nur Vermittlungen der jeweils drei zurückliegenden Jahre, da davor der Vermittlungsweg Internet noch nicht die heutige Rolle spielte.

Zeitung, Internet, Makler und sonstige werden nun dem quantifizierbaren Marktsegment zugeordnet. Unter „sonstige“ dürften v.a. die Anfragen bei institutionellen Vermietern fallen. Die Vermittlungsfälle über die Arbeitgeber wurden vorab ausselektiert, da sie hier keine Rolle spielen.¹²

Bei der Auswertung der Daten aus Frankfurt und Darmstadt zeigen sich interessante Unterschiede v.a. bei der Bedeutung des Transferweges Zeitung. Die Existenz nur einer Lokalzeitung in Darmstadt hat hier offenbar eine deutlich positive Wirkung. Bei

¹² Insgesamt findet hier vermutlich eine leichte Überschätzung des quantifizierbaren Segments statt, da die Makler ja nicht zwangsweise jede Wohnung inserieren. Da in dieser Untersuchung im Sinne der Transferleistungsempfänger eine Überschätzung des Wohnungsangebots vermieden werden soll, trägt diese Zuordnung zu einer konservativen Schätzung des Wohnungsangebotes bei.

der Gesamtbedeutung des quantifizierbaren Segmentes ergeben sich mit 60 % (Darmstadt) und 59 % (Frankfurt) aber annähernd gleiche Werte.¹³

Eine Untersuchung der Vermittlungswege beschränkt auf das untere Einkommenssegment¹⁴ brachte unterschiedliche Ergebnisse. In Darmstadt stieg bei dieser Nachfragegruppe die Bedeutung der quantifizierbaren Vermittlungswege sogar leicht an (64 %), während in Frankfurt das dortige Wohnungsamt so stark an Bedeutung für die Vermittlung wird, dass nur noch 37 % der Vermittlungen über quantifizierbare Wege stattfinden.

Da die Zahlen in Frankfurt für das untere Einkommenssegment als lokaler Sonderfall gewertet müssen, erscheint eine geschätzte Quote von 60 % der Vermittlungen über die quantifizierbaren Vermittlungswege als so realistisch, dass sie auch für den Kreis Offenbach angenommen werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 40 % des Wohnungsangebots bislang nicht erfasst wurden.

Das erfasste quantifizierbare Wohnungsangebot muss also um 67 % erhöht werden¹⁵, um die unbekanntenen Vermittlungswege „Bekanntete“ und „öffentliche Stellen“ hochzurechnen.

Da eine Untersuchung der Vermittlungswege in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße in Darmstadt und Frankfurt keine signifikanten Unterschiede erbrachte, ist davon auszugehen, dass es durch diese Hochrechnung nicht zu einer Verzerrung der Marktsegmente kommt.

Fraglich ist, ob in Darmstadt und Frankfurt, bspw. durch homogenere soziale Gruppen wie Studierende, vermehrt eine Vergabe über Bekannte erfolgt. Dies ist schwer zu beurteilen, allerdings spricht eine in Teilen noch dörfliche Struktur sowie der hohe Ausländeranteil im Kreis Offenbach dafür, dass auch hier der Faktor Bekannte stark ist. Ausgewertet kann nur der Faktor der Einkommensgruppen. Stabil ist der Faktor „Bekanntete“ sowohl in Darmstadt als auch in Frankfurt über die Einkommensgruppen. Deshalb ist davon auszugehen, dass billige Wohnungen nicht deutlich mehr „unter der Hand“ vergeben werden als teure.

2.4.6 Jahreszeitliche Schwankungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass verschiedene Typen von Wohnungen zu unterschiedlichen Zeiten des Jahres in unterschiedlichem Maße angeboten werden.

Nach Befragung der Annoncenabteilungen der großen Zeitungen, die im Kreis Offenbach vertreten sind, schwankt die Zahl der Immobilienanzeigen im Jahresablauf leicht. Dabei sind die Schulferien Monate, in denen ein geringes Volumen erscheint. Große

¹³ Zu berücksichtigen ist, dass die Befragten in Darmstadt und Frankfurt selten auch mehrere parallele Vermittlungswege angaben. Die Zahlen sind so zu lesen, dass bei 59 / 60 % mindestens ein quantifizierbarer Vermittlungsweg angekreuzt wurde.

¹⁴ Haushaltsnettoeinkommen bis 1.250 €, Quelle: Mietspiegelbefragungen des IWU

¹⁵ Dreisatz: Wenn 60 % der Quantifizierbaren 100 % der erfassten Datensätze entsprechen, dann entsprechen 40 % nicht Quantifizierbare 67 % der erfassten Datensätze.

saisonale Schwankungen sind aber nicht zu beobachten. Grundsätzlich sind die Anzeigen zu Beginn eines Monats (nach Eingang der Kündigung) etwas zahlreicher als zum Ende eines Monats. Sowohl die Jahreszeitliche Komponente (außerhalb der Schulferien) als auch die monatspezifische Komponente (eine Welle am Anfang eines Monats, eine am Schluss) wurde bei der Konzeption der Auswertung berücksichtigt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Annoncenerhebungen zu den Stichtagen 25.08.2009 und 04.11.2009 eine repräsentative Menge an Angeboten erfassen. Durch die Beobachtung des Neuzugangs über einen längeren Zeitraum werden die zeitlichen Schwankungen zusätzlich im nächsten Punkt berücksichtigt.

2.4.7 Umrechnung in Angebot pro Monat

Angesichts der Wohnungsmarktlage im Kreis Offenbach werden Wohnungen üblicherweise schnell vermietet. Wird eine Kündigung zum Monatsende ausgesprochen, so wird die Wohnung inseriert und in der Regel in den nächsten vier Wochen (der Laufzeit einer Internetannonce) auch vermietet. Wäre dies immer so, so könnten die Stichpunktdaten (1.491 Fälle bei Mittelung aus der ersten und zweiten Erfassungswelle plus Institutionelle Vermieter) direkt als Angebot pro Monat interpretiert werden. Nun muss aber berücksichtigt werden, dass

- Wohnungen auch länger als einen Monat angeboten werden, weil sich vorher kein Mieter findet; oder
- Wohnungen kürzer als einen Monat angeboten werden, weil der Inserent diese wieder aus dem Netz nimmt.

Um beide Entwicklungen zu erfassen, wurde bei zwei Portalen der Anzeigenzugang über mehrere Monate hinweg beobachtet. Dabei betrug der Neuzugang an Fällen pro Monat im Schnitt 74 % der Fälle der Stichtagserhebungen. Die verbleibenden 26 % stellen Inserate über einen längeren Zeitraum dar, die analog zur Analyse auf der Nachfrageseite zu 1/6 gezählt werden.

Das Wohnungsangebot pro Preisklasse wird mit 80 % multipliziert, um von Stichtagszahlen auf Monatszahlen umzurechnen.

2.4.8 Konkurrenz um das einfache Wohnungssegment durch andere Nachfragegruppen

Nun muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen aus SGB II und XII vermietet werden – schließlich konkurrieren bspw. Studierende, Rentner oder Erwerbstätige mit unterdurchschnittlichen Löhnen um die gleichen Wohnungen. Vielmehr steht Empfängern von Grundsicherung nur ein gewisser Teil des Wohnungsangebotes zur Verfügung, der näher zu quantifizieren ist.

Gängig ist bislang der Ansatz über eine Befragung von Vermietern, ob sie bereit sind, an Empfänger von Grundsicherung zu vermieten. So verweist bspw. DIAKONISCHES WERK (2006, 30) auf Befragungen in Esslingen, die eine Ablehnungsquote von 50 % bzw. 67 % ermittelten. Dieses Vorgehen ergibt einen ersten Anhaltspunkt über die Größenordnung der Ablehnung. Es ist aber insofern problematisch, da nicht gesichert

ist, dass Vermieter aufgrund von sozial gewünschtem Verhalten eine andere Aussage treffen als ihrem tatsächlichen Handeln entspricht. Denkbar ist auch, dass Vermieter zwar keine Empfänger von Grundsicherung wünschen, aufgrund des einfachen Zustandes ihrer Wohnung realistischerweise aber keine anderen Zielgruppen bekommen und dies nach einer gewissen Zeit der Nachmietersuche auch einsehen.

Ein anderer Ansatz besteht darin, bei den Wohnungsämtern oder im Rahmen einer Mieterbefragung zu erheben, wie viele ihnen zusagende Wohnungen die Betroffenen besichtigt haben, bevor sie eine Zusage bekamen. Die detaillierteste Untersuchung hierzu stammt vom BUNDESMINISTER FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (HG.) (1991, 23 ff.). Bei einer Umrechnung in Ablehnungsquoten von Transferleistungsempfängern auf dem gesamten Wohnungsmarkt tritt jedoch das Problem auf, dass die bei einer individuellen Absage zum Zug gekommenen Mietinteressenten nicht nur Konkurrenten aus der Gruppe Rentner, Studierende etc. sind, sondern auch Konkurrenten aus der eigenen Gruppe der Empfänger der Grundsicherung. Eine Umrechnung der Form „wenn jeder im Schnitt beim vierten Mal eine Zusage erhält, stehen 75 % der Wohnungen nicht zur Verfügung“ überschätzt folglich massiv, aber nicht näher quantifizierbar, das nicht zur Verfügung stehende Segment.

Im Rahmen Mietspiegelerstellung hat das IWU in Frankfurt und Darmstadt erfasst, zu welchen Anteilen geeignete Wohnungen durch Bezieher niedriger Einkommen bewohnt werden. Hier gelingt jedoch keine gute Differenzierung zwischen Leistungsbeziehern und anderen Geringverdienern.

Als Lösung wird eine Auswertung des Mikrozensus vorgenommen. Dessen Daten geben Auskunft darüber, welcher Anteil von Wohnungen einer Eignungsklasse¹⁶ in Abhängigkeit vom Mietniveau durch Haushalte im SGB II / SGB XII belegt sind. Dabei werden nur die Vermietungen der letzten Jahre selektiert. Somit wird simuliert, in welchem Ausmaß Vermieter in den letzten Jahren Transferleistungsempfänger als Mieter akzeptiert haben. Erwartungsgemäß ist die Akzeptanz in billigen Wohnungen höher als in teuren und in kleinen höher als in großen.

Da der Mikrozensus keine Informationen auf der Ebene einzelner Landkreise bereithält, müssen geeignete große Vergleichsregionen (Bundesländer, Größenklassen von Gemeinden) mit ähnlicher Wohnungsmarktlage identifiziert werden. Als Vergleichsregion für den Kreis Offenbach werden die Länder Baden-Württemberg und Hessen gewählt, da beide stark verstädert sind und mehrheitlich über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen.

Da die Quote an Leistungsempfängern im Kreis Offenbach jedoch höher ist als im Durchschnitt von Hessen und Baden-Württemberg, wurde eine Anpassung der Werte gegenüber den Mikrozensusauswertungen nach oben vorgenommen. Tabelle 10 zeigt die verwendeten Quoten.

¹⁶ Gemessen in Quadratmetern, die Zimmerzahl als weiteres Eignungsmerkmal wird im Mikrozensus nicht erfasst.

Für teure Wohnungen werden nicht die empirischen Quoten verwendet, sondern die Quoten bei Miethöhen in Höhe der Angemessenheitsgrenzen. Denn bei einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenze ist zu vermuten, dass sich die Vermietungsbereitschaft auf das Niveau der alten Angemessenheitsgrenze einpendelt.

Vermietungsbereitschaft in %		Eignungsklasse der Wohnung				
		für 1 Person	für 2 Perso- nen	für 3 Per- sonen	für 4 Per- sonen	für 5 und mehr Per- sonen
Miethöhe brut- tokalt	Unter 350	20%	20%			
	350-400	20%	15%	20%		
	400-450	20%	15%	20%	15%	
	450-500	20%	15%	15%	15%	10%
	500-550	20%	15%	15%	15%	10%
	550-600	20%	15%	15%	10%	10%
	600-650	20%	15%	15%	10%	10%
	Über 650	20%	15%	15%	10%	10%

Tabelle 10: Anteil der Nachfrage von Haushalten (SGB II / XII) nach Wohnungsgröße und Miethöhe in Hessen und Baden-Württemberg. Quelle: Auswertung des Mikrozensus, eigene Berechnungen und Annahmen.

Die Zahl der angebotenen Wohnungen je Preis- und Eignungsklasse wird deshalb mit den in Tabelle 10 ermittelten Prozentquoten multipliziert, die angeben, welcher Teil des Wohnungsangebotes tatsächlich an die Zielgruppe der Empfänger von Grundsicherung vergeben wird.

2.5 Erfassung des Wohnungsangebots mit Belegungsbindungen

Öffentlich geförderte Wohnungen sind ein mögliches Angebotssegment für Transferleistungsempfänger. Da dieses vollkommen anderen Vergabemechanismen unterliegt wie der freie Wohnungsmarkt, wurde es in den vorangegangenen Kapiteln ausgeklammert und wird hier separat erfasst.

Um gebundene Wohnungen zu erfassen, wurde der aktuelle Bestand an Wohnungen bei der WI-Bank (ehemals LTH) erfragt. Das Ergebnis zeigt Tabelle 11.

Das Risiko, dass öffentlich geförderte Wohnungen über die Internetrecherche (siehe folgendes Kapitel) doppelt erfasst werden, ist sehr gering, da in der Mehrzahl der Gemeinden (9) die Vergabe über das Wohnungsamt erfolgt und in den anderen (kleineren) Gemeinden (4) zumindest die institutionellen Vermieter eigene Wartelisten führen.

Ort	1. Förderweg Mietwohnungen	Wohnungs- fürsorge	Vereinbarte Förderung	WoFG Miet- wohnungen	SUMME
Dietzenbach	532	28	122	32	714
Dreieich	744				744
Egelsbach	154			8	162
Hainburg	377			12	389
Heusenstamm	44	24	29		97
Langen	983	20	194	20	1.217
Mainhausen	6		12		18
Mühlheim	461	60	31	18	570
Neu- Isenburg	896		192	44	1.132
Obertshausen	407				407
Rodgau	114		11		125
Rödermark	118		5		123
Seligenstadt	276		74		350
SUMME	5.112	132	670	134	6.048

Tabelle 11: Öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung in den Gemeinden des Kreises Offenbach. Quelle: WI-Bank

Eine telefonische Befragung von Wohnungsämtern bzw. der größten Wohnungsunternehmen im Kreis Offenbach ergab eine durchschnittliche Fluktuationsquote im Sozialwohnungsbestand von 8 % jährlich. Dies muss nun so umgerechnet werden, dass der pro Monat verfügbare Wohnungsbestand abgedeckt ist. Daraus ergibt sich ein verfügbares Angebot von $8\% / 12 = 0,67\%$ des Bestandes.

6.048 Bestandswohnungen * 0,67 % = 40,5 Verfügbare Whgn. pro Monat

Die Expertengespräche mit den Wohnungsämtern ergaben, dass derzeit bei Neuvermietungen etwa zwei Drittel der gebundenen Wohnungen an Leistungsempfänger nach SGB II / XII vermietet werden.

40,5 Verfügbare Whgn. pro Monat * 67 % = 27 Whgn. für Leistungsempfänger

Das Ergebnis macht deutlich, wie gering die Bedeutung des gebundenen Wohnungsangebots im Kreis Offenbach noch ist. Grund hierfür ist die geringe Fluktuation in den gebundenen Beständen.

Da bei gebundenen Wohnungen tendenziell mehr große und kleine Wohnungen zur Verfügung stehen als auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt wird dieses Angebot zu sechs gleichen Teilen auf die sechs Wohnungsgrößenklassen aufgeteilt.

27 Whgn. für Leistungsempfänger / 6 = 4,5 Whgn. pro Größenklasse

Es wird davon ausgegangen, dass die angebotenen gebundenen Wohnungen grundsätzlich den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen.

Beim Abgleich von verfügbarem Angebot und Nachfrage werden 4,5 Wohnungen pro Wohnungsmarktsegment deshalb mit einer angemessenen Miete einkalkuliert.

2.5.1 Ergebnis auf Angebotsseite

Die folgende Tabelle 12 zeigt für mögliche Angemessenheitsgrenzen die Angebotsseite, d.h. die rechnerische Zahl der Wohnungsangebote, die pro Monat verfügbar sind und an Leistungsempfänger aus dem SGB II / XII vergeben werden. Tabelle 12 ergibt sich aus Tabelle 9 unter Hinzufügung sämtlicher Korrekturfaktoren aus den vergangenen Abschnitten.

Zahl der verfügbaren Angebote pro Monat bei einer Angemessenheitsgrenze von...	zumutbar für max. 1 Person	zumutbar für max. 2 Personen	zumutbar für max. 3 Personen	zumutbar für max. 4 Personen	zumutbar für max. 5 Personen	zumutbar für 6 und mehr Personen
155 €						
175 €						
195 €	5,5					
215 €	5,9					
235 €	5,9					
255 €	6,3					
275 €	7,2					
295 €	8,1	5,4				
315 €	13,1	5,7	5,4			
335 €	19,2	6,4	5,5			
355 €	26,9	7,9	6,1			
375 €	33,8	9,0	7,2			
395 €	41,5	10,5	7,5			
415 €	47,2	12,0	7,9			
435 €	51,0	15,9	8,1			
455 €	55,5	21,2	9,3			
475 €	57,1	28,9	11,3	5,4		
495 €	59,1	36,1	12,6	5,6		
515 €	60,2	44,1	17,7	6,2		
535 €	60,7	52,0	22,0	7,3		
555 €	61,3	59,6	29,9	7,9		
575 €	61,6	64,5	39,5	8,4		
595 €	61,8	66,7	48,1	10,8		
615 €	61,8	71,3	56,8	14,6	5,1	
635 €	61,8	73,4	65,5	19,0	5,1	
655 €	62,0	74,2	71,1	26,2	5,6	
675 €		75,5	76,2	31,8	6,4	
695 €		75,6	81,6	39,3	7,4	
715 €		75,6	83,2	46,5	9,1	
735 €		75,6	86,1	51,0	10,8	
755 €		75,9	87,4	57,7	13,4	5,0
775 €		76,6	88,5	63,3	16,2	5,0
795 €		76,6	89,7	70,0	18,6	5,0
815 €		76,6	90,6	75,3	20,6	5,0
835 €		76,6	92,0	78,4	22,4	5,0
855 €		76,6	92,4	81,8	25,5	5,0
875 €		76,6	92,4	84,1	28,6	5,0
895 €		76,6	92,9	86,0	30,2	5,2
915 €		76,6	93,3	88,1	32,0	5,6
935 €		76,6	93,7	89,7	32,7	6,1
955 €		76,6	93,9	90,8	34,0	6,4
975 €		76,6	94,2	93,0	35,1	6,8
995 €		76,6	94,2	93,5	36,4	7,2
1015 €		76,6	94,2	94,0	37,5	8,2
1035 €		76,6	94,2	94,7	38,2	8,9
1055 €		76,6	94,2	94,9	38,9	9,5
1075 €		76,6	94,2	95,9	39,5	10,0
1095 €		76,6	94,2	96,0	40,3	10,8
1115 €		76,8	94,2	96,2	40,8	11,3
unendlich		77,0	94,3	97,4	49,1	36,0
Gesamtzahl €	62	77	94	97	49	36

Tabelle 12: Rechnerische Zahl der verfügbaren Angebote pro Monat in Abhängigkeit von möglichen Angemessenheitsgrenzen

2.6 Abgleich von Angebot und Nachfrage pro Monat

2.6.1 Methodik

Die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft ist für jede Haushaltsgrößenklasse derjenige Preis, an dem Angebot und Nachfrage **pro Monat** im Gleichgewicht stehen, d.h. unter Berücksichtigung zeitlicher Besonderheiten jede unangemessen wohnende Bedarfsgemeinschaft mit einer angemessenen Wohnung versorgt werden kann. Sie errechnet sich aus dem Abgleich von Tabelle 7 und Tabelle 12. Der genaue Wert wird durch Interpolation gewonnen.

Abbildung 9 zeigt das Prinzip des Abgleichs für die 1-Personen-Haushalte: Bei niedrigen Angemessenheitsgrenzen (links auf der x-Achse) gibt es eine hohe Zahl an Unangemessen Wohnenden (hellblauer Graph) und wenig angemessenes Wohnungsangebot (dunkelblauer Graph). Bei hohen Angemessenheitsgrenzen (rechts auf der x-Achse) ist es anders herum. Im Schnittpunkt der beiden Graphen stehen – unter Berücksichtigung aller Korrekturen und Hochrechnungen der vergangenen Kapitel – **pro Monat** genauso viele angemessene Wohnungen zur Verfügung wie unangemessen Wohnende Haushalte versorgt werden müssen.

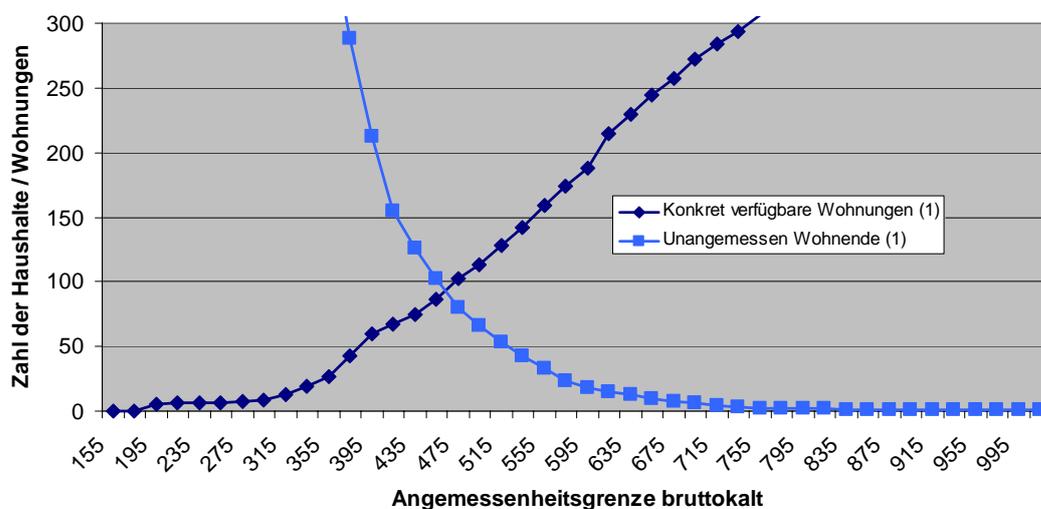


Abbildung 9: Marktgleichgewicht am Beispiel der 1-Personen-Haushalte

Bei der Frage nach den Marktsegmenten des Marktgleichgewichts sind zwei Optionen zu diskutieren:

- Es könnten für 1-Personen-Haushalte nur die Wohnungen bis 45 m² als Angebot gerechnet werden, für 2-Personen-Haushalte nur die Wohnungen bis 60 m². Diese Annahme ist jedoch realitätsfremd: Erstens wird die Größe der Wohnung aufgrund der Produktregel durch die ProArbeit AöR ohnehin nicht kontrolliert. Zweitens würden bspw. Drei-Zimmer-Wohnungen über 84 m² weder zumutbar für 5-Personen-Haushalte sein, noch angemessen für 4-Personen-Haushalte. Dadurch wird das verfügbare Angebot reduziert. Drittens müsste aufgrund des

Mangels an kleinen Wohnungen zur Versorgung der Leistungsempfänger das Segment der gehoben ausgestatteten, aber kleinen Appartements herangezogen werden – mit deutlichen Konsequenzen für die Höhe der Angemessenheitsgrenzen.

- Besser erscheint die konsequente Anwendung der Produktregel. Dem Leistungsempfänger steht es dabei frei, eine beliebig große Wohnung anzumieten, solange sie nur unter den Angemessenheitsgrenzen liegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass unterschiedlich große Haushalte teilweise um den gleichen Wohnraum konkurrieren. Im Marktmodell wird deshalb folgender „Zuteilungsalgorithmus“ gewählt, der sich konsequent an der Produkttheorie orientiert:

- Zunächst wird die Angemessenheitsgrenze für Ein-Personen-Haushalte bestimmt. Als Angebot zählen alle Wohnungen unabhängig von ihrer Größe. Die Angemessenheitsgrenze befindet sich dort, wo alle unangemessen Wohnenden zu den geringsten Kosten versorgt werden können. Eine sehr billige Drei-Zimmer-Wohnung kann deshalb angemessener für einen Ein-Personen-Haushalt sein als ein teures Appartement. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine Konkurrenz durch größere Haushalte besteht, da diese höhere Angemessenheitsgrenzen auszuschöpfen dürfen.
- Bei den Zwei-Personen-Haushalten wird davon ausgegangen, dass alle Wohnungen unter der Angemessenheitsgrenze für Ein-Personen-Haushalte bereits vergeben sind. Das Angebot besteht also nur aus Wohnungen über dieser Grenze. Als neue Bedingung kommt hinzu, dass die Wohnung auch zumutbar sein muss für zwei Personen (vgl. Kapitel 1.5). Ein kleines Luxusappartement mag zwar preislich angemessen sein, ist aber nicht zumutbar. Die Angemessenheitsgrenze für Zwei-Personen-Haushalte befindet sich wieder an dem Punkt, an dem Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht stehen.
- Bei den Drei-Personen-Haushalten wird davon ausgegangen, dass alle Wohnungen unter der Angemessenheitsgrenze für Zwei-Personen-Haushalte bereits vergeben sind. Das Angebot besteht also nur aus Wohnungen über dieser Grenze. Als neue Bedingung kommt hinzu, dass die Wohnung auch zumutbar sein muss für drei Personen (vgl. Kapitel 1.5).
- Bei den größeren Haushalten wird entsprechend verfahren.

Durch das dargestellte Verfahren wird es ermöglicht, den Angebotsüberhang im mittleren Größensegment für den Nachfrageüberhang im kleinen Größensegment zu nutzen. Diese konsequente Anwendung der Produktregel steigert allerdings den Wohnflächenkonsum pro Leistungsempfänger.

2.6.2 Ergebnisse

Die Ergebnisse des Abgleichs werden auf das Preisniveau einer jeden Kommune umgerechnet. Daraus ergibt sich folgende Tabelle 13.

Bruttokalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere
Dreieich	477	567	634	692	798	165
Neu-Isenburg, Langen, Egelsbach, Heusenstamm	463	550	615	672	775	160
Dietzenbach	445	528	591	645	744	154
Mühlheim	435	517	578	631	728	151
Hainburg, Obertshausen, Rödermark, Rodgau, Seligenstadt	422	501	560	611	705	146
Mainhausen	384	457	511	557	643	133

Tabelle 13: Empfohlene Angemessenheitsgrenzen nach Gemeinden und Haushaltsgröße unter Berücksichtigung der konkreten Verfügbarkeit bruttokalt. Berechnungen des IWU.

2.7 Sensitivitätsanalyse

Angesichts der Vielzahl an Rechenschritten und der Tatsache, dass für einzelne Größen nur Schätzwerte vorliegen, mag sich die Frage stellen, wie belastbar die mit Hilfe des Wohnungsmarktmodells errechneten Ergebnisse sind.

Hierzu wurden Sensivitätstests durchgeführt, d.h. Tests, wie sich das Ergebnis bei der Modifikation von nicht vollständig abgesicherten Eingangsgrößen verändert. Sie zeigen, dass die Ergebnisse stabil sind.

Der Grund hierfür liegt in folgendem Zusammenhang: Die Angemessenheitsgrenzen liegen bei allen Haushaltsgrößen nicht in Nischensegmenten, sondern „mitten im Markt“. Durch geringe Modifikationen der Angemessenheitsgrenzen werden große Änderungen der Zahl der Angebote bzw. der Nachfrager (= Zahl der unangemessen Wohnenden) ausgelöst. Geringen Preisänderungen stehen hohe Mengenänderungen gegenüber. Volkswirtschaftlich kann man hier von einer hohen Preiselastizität der Nachfrage bzw. des Angebots sprechen.

Analog haben substanzielle Änderungen der Zahl der Anbieter oder der Nachfrager (wie sie bspw. in Folge der Korrektur falscher Annahmen bei den Eingangsdaten entstehen könnten) nur relativ geringe Preisänderungen zur Folge.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse stabil sind und in der Anwendung keine Korridore für statistische Fehler berücksichtigt werden müssen.

2.8 Prüfung von räumlichen Sonderfällen

Die bisherige Untersuchung fand auf der Ebene des gesamten Kreises statt. Um zu verhindern, dass Nachfragern aus dem teuren Westen des Kreises billige Wohnungen aus dem Osten des Kreises nachgewiesen werden, wurden alle Angebots- und Nachfragepreise auf das gleiche Niveau standardisiert. Der Umrechnungsfaktor geht gleichzeitig in die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen ein. Damit wird der regionalen Differenzierung der Preise voll Rechnung getragen.

Nicht erfasst werden mit diesem Modell allerdings Sonderfälle, in denen es bspw. in einem Ort aufgrund der besonderen Struktur des Wohnungsmarktes eine Wohnungsgröße selten gibt, dieser Angebotsengpass aber nicht zu höheren Preisen führt, da alle privatwirtschaftlichen Nachfrager bereits bei der Haushaltsgründung bzw. -erweiterung einfach in die Nachbarorte umziehen. In einem solchen Fall müssten die Angemessenheitsgrenzen nur für das spezielle Wohnungsmarktsegment (z.B. nur 3-Zimmer-Wohnungen in Rodgau) angepasst werden.

Um diese Sonderfälle zu untersuchen, wurden der Abgleich von Angebot und Nachfrage nochmals für 78 Wohnungsmarktsegmente (6 Haushaltsgrößen mal 13 Kommunen) durchgeführt und auf außergewöhnliche Ausreißer untersucht. Diese konnten aber nicht festgestellt werden.

2.9 Nachrichtliche Umrechnung in Nettomieten

Als Information wurden die ermittelten bruttokalten Angemessenheitsgrenzen umgerechnet in durchschnittliche Nettomieten. Hierzu wurde für jede Haushaltsgröße die durchschnittliche Wohnungsgröße der am Markt nachgewiesenen Wohnungen bestimmt. Diese liegt insbesondere bei 1-Personen-Haushalten über dem Richtwert (hier: 45 m²). Mit Hilfe der Regressionsgleichung aus Kapitel 2.4.1 wurden dann kalte Nebenkosten abgezogen und die Nettomiete als Ergebnis aus Bruttokaltmiete minus kalte Nebenkosten errechnet.

Nettokalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere
Dreieich	408	477	536	591	694	129
Neu-Isenburg, Langen, Egels- bach, Heusen- stamm	394	460	517	570	670	124
Dietzenbach	375	437	492	542	638	118
Mühlheim	366	426	479	528	622	114
Hainburg, O- bertshausen, Rödermark, Rodgau, Seli- genstadt	351	409	460	508	598	109
Mainhausen	313	364	410	452	534	96

Tabelle 14: Nachrichtliche Umrechnung der empfohlenen Angemessenheitsgrenzen in Nettomieten. Berechnungen des IWU.

3 Nachweis der abstrakten Angemessenheit

Der hier verwendete Marktvergleich geht grundsätzlich davon aus, dass sich alle Wohnwertmerkmale im Preis spiegeln und dass die Angemessenheitsgrenze genau so hoch anzusetzen ist, dass alle Nachfrager mit Wohnraum versorgt werden können. Dadurch ist automatisch das einfachere Segment erfasst. Ob der Leistungsempfänger dafür lieber einen Balkon und weniger Fläche oder eine große Wohnung mit guter Ausstattung an einer lauten Straße mietet, bleibt ihm überlassen.

Die Frage ist nun, ob im Sinne einer abstrakten Angemessenheit auch prozentual ein ausreichender Anteil des Wohnungsmarktes zugänglich ist, d.h. ob das hier aus der Verfügbarkeit ermittelte einfache Segment einen ausreichenden prozentualen Anteil am gesamten Wohnungsmarkt einnimmt.

Dies ist aus folgendem Grund von Bedeutung: In entspannten Wohnungsmärkten tritt bei einer ausschließlichen Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen anhand der Verfügbarkeit von Wohnungen das Problem auf, dass sich aufgrund von Leerständen oder hohen Fluktuationsreserven viel mehr Angebote als unangemessen wohnende Nachfrager auf dem Markt befinden. Bei einer reinen Marktbetrachtung ergäbe sich dann eine Negativspirale hin zu immer niedrigeren Angemessenheitsgrenzen in immer schlechteren Wohnungsbeständen, die nicht mehr kostendeckend zu bewirtschaften wären und letztlich zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen würden.

Im Kreis Offenbach trifft dies nicht zu. Um dies zu verdeutlichen, wurde berechnet, wie groß der Anteil des Wohnungsmarktes ist, der mit den Angemessenheitsgrenzen aus Tabelle 13 für jede Haushaltsgröße zugänglich ist.

Es stehen offen:

- Für 1-Pers.-HH 88 % aller 1-Zimmer-Whgn. unter 45 m²
- Für 2-Pers.-HH 74 % aller Mind.-1-Zimmer-Whgn. unter 60 m²
- Für 3-Pers.-HH 64 % aller Mind.-2-Zimmer-Whgn. unter 72 m²
- Für 4-Pers.-HH 47 % aller Mind.-3-Zimmer-Whgn. unter 84 m²
- Für 5-Pers.-HH 54 % aller Mind.-4-Zimmer-Whgn. unter 96 m² ¹⁷

Die Aufstellung verdeutlicht, dass zu einer mengenmäßig ausreichenden Versorgung der Leistungsempfänger der einfache Standard innerhalb der Flächengrenzen sehr weit gefasst werden muss. Insbesondere sieht man den Engpass im Bereich kleiner Wohnungen. Nicht zugänglich ist für 1-Personen-Haushalte lediglich ein schmales Segment von 12 % der Kleinwohnungen.

Aufgrund dieses Nachfrageüberhangs müssen und können die Betroffenen im Rahmen der Anwendung der Produktregel auf das Segment der billigen größeren Wohnungen ausweichen.

¹⁷ Dieser Wohnungstyp ist sehr selten. 4-Zimmer-Wohnungen haben üblicherweise mehr als 96 m² Wohnfläche.

4 Bestimmung einer Orientierungsgröße für angemessene Heizkosten

4.1 Rechtliche Grundlagen

„Die in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II vorgesehene, am Einzelfall orientierte Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu erfolgen. [...] Auch die Entstehungsgeschichte spricht [...] für eine getrennte Angemessenheitsprüfung als gesetzgeberisches Grundkonzept“ (BSGE B14 AS 33 / 08 R).

Auch die Heizkosten sind nur in angemessenem Umfang durch den Träger der Grundsicherung zu übernehmen. Hier tritt jedoch das Problem auf, dass die Heizkosten nicht nur vom Verbrauchsverhalten des Haushalts abhängen, sondern in hohem Maße von der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes.

Aus diesem Grund ist die Angemessenheit bei den Heizkosten deutlich weiter gefasst als bei den Unterkunftskosten. Für eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen müssen „konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen“ (BERLIT, 2007, 369).

Nicht zulässig ist dabei das *Flächenüberhangprinzip*, d.h. dass bei einer unangemessen großen Wohnung die tatsächlichen Heizkosten nur zu dem Anteil anerkannt werden, welcher dem Verhältnis aus angemessener und tatsächlicher Wohnfläche entspricht (vgl. BSGE B 14 AS 33 / 08 R, Randnummer 30).

Maßstab für einen Richtwert für noch angemessene Heizkosten ist aber dennoch die abstrakte Wohnfläche:

„Der Grenzwert, den der Senat zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw § 5 Abs 2 Wohnungsbindungsgesetz a.F (WoBindG) ergibt. Insofern wird der Wert für extrem hohe Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was bereits ein Korrektiv hinsichtlich der Höhe der Heizkosten darstellt, zugleich aber auch die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen“ (BSG B 14 AS 33 / 08 R, Randnummer 32).

Den Grundsicherungsträgern steht es also bei einer zu großen Wohnung frei, ob sie einzelne Räume nicht beheizen und ansonsten extrem hohe Heizkosten verursachen oder ob sie (auf hohem Niveau) so sparsam heizen, dass sie mit den angemessenen Heizkosten für die angemessene Wohnfläche auch die tatsächliche Wohnfläche beheizen.

4.2 Datenquellen

Regionale Heizkostenspiegel liegen im Kreis Offenbach nicht vor. Für die Bestimmung angemessener Heizkosten wurde auf drei Datenquellen zurückgegriffen:

- Die tatsächlichen Heizkosten, die in den Haushalten mit Leistungsbezug nach SGB II / XII des Kreises Offenbach angefallen sind. Der große Vorteil dieser Daten liegt darin, dass das regionale Preisniveau der Energie berücksichtigt ist und zudem Merkmale wie Zahl der Personen im Haushalt, Wohnungsgröße und Baualter des Gebäudes vorliegen.
- Der Bundesheizkostenspiegel (CO2ONLINE GGMBH 2009) unter Anwendung der Vorgaben des BSG-Urteils B 14 AS 33 / 08 R.
- Die Energiekennwerte der Firma Techem (TECHEM 2009, 92 ff.), die auf der Ebene des Postleitzahlenbereichs 60-65 vorliegen und somit das erweiterte Rhein-Main-Gebiet umfassen.

Aufgrund ihrer örtlichen Genauigkeit und dem Vorliegen weiterer Merkmale ist hier den Daten der ProArbeit AöR der Vorzug zu geben, wobei die Bestimmung des Perzentils anhand der im Bundesheizkostenspiegel vorgegebenen Höhe erfolgt.

Es wird empfohlen, bei Gas und Öl das 70-%-Perzentil anzuwenden, um vom Durchschnittswert des Kreises Offenbach auf einen analogen Wert zum „zu hohen Verbrauch“ aus dem Bundesheizkostenspiegel (CO2ONLINE GGMBH 2009) umzurechnen. 70-%-Perzentil bedeutet, dass 70 % der Bestandsfälle diese Kosten / Verbrauchswerte einhalten. Hier ergibt sich bei den Kosten aktuell ein identisches Ergebnis zum Bundesheizkostenspiegel. Bei Strom und Fernwärme sollte das 80-%-Perzentil verwendet werden.

4.3 Ergebnisse

Die Berechnung der durchschnittlichen Heizkosten basiert auf der Auswertung aller Leistungsbezieher nach dem SGB II / XII im Kreis Offenbach. Ergebnis sind die durchschnittlich gezahlten Heizkosten in Abhängigkeit von Wohnfläche, Baualter des Gebäudes, Energieträger, Zahl der Personen im Haushalt und Alter des Haushaltsvorstands.

Schritt 1: Berechnung durchschnittlicher Heizkosten

Beispiel

Schritt 1A: Basiskosten in €pro Whg. und Monat nach Baualter und Wohnfläche

Wohnfläche	Baualter Gebäude				
	bis 1918	1919 - 1957	1958 - 1968	ab 1969	
45 m ²	49,45 €	54,49 €	50,98 €	46,21 €	
60 m ²	59,93 €	66,65 €	61,97 €	55,61 €	
72 m ²	68,32 €	76,38 €	70,77 €	63,13 €	
84 m ²	76,71 €	86,11 €	79,56 €	70,66 €	
96 m ²	85,09 €	95,85 €	88,36 €	78,18 €	
12 m ² zus.	8,39 €	9,73 €	8,80 €	7,52 €	
Schritt 1A: Ihr Wert:					72 m ² Baualter 1960
					70,77 €

Schritt 1B: Personenzuschläge €pro Wohnung und Monat

Anzahl der Personen			
1	6,45 €		
2	12,90 €		
3	19,34 €		
4	25,79 €		
5	32,24 €		
6	38,69 €		
		plus	3 Personen
Schritt 1B: Ihr Wert:			19,34 €

Schritt 1C: Alterszu- / -abschläge €pro Wohnung und Monat

Haushaltsvorstand unter 30 Jahre	-2,43 €		
Haushaltsvorstand 31 - 50 Jahre	0,00 €		
Haushaltsvorstand über 51 Jahre	2,52 €		
		plus / minus	Haushalts- vorstand 45 Jahre
Schritt 1C: Ihr Wert:			0,00 €

Schritt 1D: Zu- / Abschläge für die Heizungsart €pro m² und Monat

Wohnfläche	Gas	Kohle / Öl	Strom	Fernwärme	
45 m ²	0	-3,78 €	1,22 €	-1,58 €	
60 m ²	0	-5,04 €	1,62 €	-2,10 €	
72 m ²	0	-6,05 €	1,94 €	-2,52 €	
84 m ²	0	-7,06 €	2,27 €	-2,94 €	
96 m ²	0	-8,06 €	2,59 €	-3,36 €	
12 m ² zus.	0	-1,01 €	0,32 €	-0,42 €	
Schritt 1D: Ihr Wert:					72 m ² Öl
					-6,05 €

Schritt 1: Ergebnis durchschnittliche Heizkosten

	84,06 €
das sind	1,17 €/m ²

Schritt 2: Berechnung angemessener Heizkosten			Beispiel	
Kosten, die 70 % der Haushalte einhalten	mal	1,074	mal	70%
Kosten, die 80 % der Haushalte einhalten	mal	1,229		
Kosten, die 90 % der Haushalte einhalten	mal	1,498		
Schritt 2: Ihr Wert:				1,074
Schritt 2: Ergebnis angemessene Heizkosten				90,29 €
das sind				1,25€/m ²

Tabelle 15: Berechnung eines Richtwertes für angemessene Heizkosten

4.4 Nachrichtliche Umrechnung in Verbrauchskennwerte

Die in folgende Umrechnung der Heizkosten in verbrauchte Energie soll Anpassungen der Angemessenheitsgrenze bei den Heizkosten erleichtern. Erfahrungsgemäß schwanken Energiekosten stark, während der Verbrauch relativ stabil ist. Dies liegt daran, dass sich der energetische Zustand der Gebäude nur langsam verbessert und sich energiesparende Verhaltensweisen der Verbraucher nur mühsam durchsetzen.

Tabelle 16 zeigt Heizkosten und Verbrauchskennwerte, die für eine Standardwohnung mit Gasheizung ermittelt wurden. Es zeigt sich, dass Kosten und Verbrauch im Durchschnitt bei Techem (alle Wohnungen) niedriger liegen als bei den Wohnungen von Transferleistungsempfängern, die tendenziell energetisch schlechtere Wohnungen bewohnen.

Beispielwohnung 70 m ² , 3 Pers., Gas, Baujahr 1960, Gebäude 251-500 m ²		Jahresverbrauch in kWh pro m ²	Monatsverbrauch in kWh pro m ²	Jahreskosten in € pro m ²	Monatskosten in € pro m ²	Cent pro kWh Gas (Fixkosten anteilig enthalten)
Techem Ablesedaten Rhein-Main	Durchschnitt	173	14,4	13,47	1,12	7,8
Bundesheizkostenspiegel bei Gebäuden 251-500 m ²	Verbrauch "zu hoch"	210	17,5	16,20	1,35	7,7
Bestandsdaten der ProArbeit Offenbach	Durchschnitt	205	17,1	15,19	1,27	7,4
	70%-Perzentil	221	18,4	16,25	1,35	7,3
	80%-Perzentil	259	21,6	18,72	1,56	7,2

Tabelle 16: Vergleich von Heizkosten und Verbrauchskennwerten aus den verwendeten Datenquellen für eine gasbeheizte Standardwohnung.

Zur Bestimmung der Orientierungswerte für den Verbrauch wird nur Gas verwendet. Ausgegangen wird von 10,23 € monatlichen Fixkosten unabhängig von der Größe der Wohnung oder Verbrauch und 6,5 Cent / kWh variable Verbrauchskosten (vgl. TECHEM 2009, 57). Der Preis des lokalen Versorgers Maingau Energie liegt darunter, allerdings handelt es sich hierbei auch um einen sehr günstigen Anbieter, der nicht im kompletten Kreisgebiet Grundversorger ist.

Es wird empfohlen, auch für Öl den Verbrauchswert für Gas als Grundlage zu verwenden. Es hat sich gezeigt, dass die Ölheizung der Leistungsempfänger im Kreis Offenbach anders als im Bundesdurchschnitt billiger als Gas ist. Als Richtwert ergäbe sich hier deshalb ein leicht niedrigerer Verbrauch.

Fernwärme und Strom ergeben leicht bzw. stark herabgesetzte Verbrauchszahlen. Es zeigt sich hier, dass teure Energieträger auch bei Transferleistungsempfängern offensichtlich ein Anreiz zur Sparsamkeit sind. Da aber bei Richtwerten zur Angemessenheit von Heizkosten Sparsamkeit nicht vorab einkalkuliert werden kann, wird empfohlen, auch hier den höheren Verbrauchswert für Gas anzusetzen.

5 Literatur

- Berlit, Uwe-Dietmar: § 22. In: Münder, Johannes (Hg.): Sozialgesetzbuch II. Grundsicherung für Arbeitssuchende. Lehr- und Praxiskommentar. 2. Auflage, Berlin, 2007.
- BMVBS / BBSR (Hg.): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Schriftenreihe Forschungen, Heft 142. Bonn, 2009.
- Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg.): Auf Sozialwohnungen angewiesen – Die Bedeutung der Vermittlung von Sozialmietwohnungen durch das Wohnungsamt für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Problemen auf dem Wohnungsmarkt. Bonn 1991.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 20.08.2009, B 14 AS 65/08 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 19.09.2009, B 14 AS 54/07 R.
- Bundessozialgericht: Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R.
- Co2online gGmbH (Hg.): Heizspiegel Bundesweit 2009. Berlin, 2009.
- Butzer / Keller 2009: Grundsicherungsrelevante Mietspiegel als Maßstab der Angemessenheitsprüfung nach § 22 SGB II. In: NZS 2009, 65 ff.
- Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e.V.: 5.Kasseler Mieterforum – Die Auswirkungen von Hartz IV auf den Wohnungsmarkt. Kassel 2005.
- Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGBII (§22 SGBII). Berlin 2008.
- Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V.: Kosten der Unterkunft – ein Beratungs- und Aktionsleitfaden. Stuttgart 2006.
- Gude, Sigmar: Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. In: Norton, Alan; Novy, Klaus (Hrsg.): Soziale Wohnpolitik der 90er Jahre. Stadtforschung aktuell, Band 26. Basel 1990, S. 237 - 256.
- Hessischer Landkreistag: Praktische Arbeitshilfe – Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII in Hessen. Wiesbaden 2009.
- Keller, Ulf: Konzeptionelle Bestandteile und Verfahren für grundsicherungsrelevante Mietspiegel. In: NDV, Februar 2009.
- Knickrehm, Sabine; Voelzke, Thomas; Spellbrink, Wolfgang: Kostender Unterkunft nach § 22 SGB II. Stuttgart, 2009.
- Kreis Groß-Gerau: KdU - Bericht 2008, Entwicklung der Unterkunftskosten für Leistungsbezieher nach SGB II und SGB XII im Kreis Groß-Gerau. Groß-Gerau 2009.

Markscheidt, Klaus; Rauen, Stephan: Wirkungen von Hartz IV auf Mobilität und Wohnungsversorgung der Mieter. Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln, Heft 31/ 2007.

Pflugk, Detlef: Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II am Beispiel eines Dresdner Stadtteils – Grundlagen , Bestandsaufnahme, Veränderungsbedarf – Dresden 2007.

Richtlinie zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (St.Anz. S. 1346) in Verbindung mit Änderung vom 19.01.2004 (StAnz. S. 628)

Techem GmbH: Energie-Kennwerte. Hilfen für den Wohnungswirt. Ohne Ortsangabe, 2009.

Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf vom 21.10.1994.

Wfa, Anstalt der NRW.BANK: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Info 2006 – Schwerpunkte : Bestandsinvestitionen, Hartz IV. Düsseldorf 2006.