

## **Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmieten) gemäß Nummer 3.2**

Im Land Berlin werden die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten auf der Grundlage des nachfolgend beschriebenen schlüssigen Konzepts ermittelt. Das Konzept folgt der Produkttheorie, nach der die Richtwerte aus dem Produkt der nachfolgend beschriebenen Parameter gebildet werden.

Als Basis für das Berliner Angemessenheitskonzept dient der Berliner Mietspiegel einschließlich der für seine Erstellung erhobenen Grundlagendaten in der jeweils aktuellen Fassung.

### **1. Bestimmung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt –** (Nummer 3.2 AV-Wohnen)

#### **1.1 Abstrakt angemessene Wohnfläche**

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche wird auf die anerkannte Wohnungsgröße für Wohnberechtigte im Sozialen Wohnungsbau abgestellt (siehe hierzu BSG-Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R -).

Zwar sind die bisher für die Bestimmung der angemessenen Wohnflächen zugrundeliegenden Vorschriften inzwischen durch die Ausführungsvorschriften zur Festlegung der Wohnungsgrößen nach § 27 Absatz 4 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (AV zu § 27 Absatz 4 WoFG) vom 03.09.2013 und durch die Wohnraumförderungsbestimmungen 2014 (WFB 2014) vom 25.03.2014 ersetzt worden, die bestehenden Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) sind jedoch auf Grundlage der vorangegangenen Bestimmungen gebaut und an Berechtigte vergeben worden. In den aktuellen AV zu § 27 Absatz 4 WoFG wird allein auf Wohnräume abgestellt. Eine angemessene Wohnfläche kann auf dieser Grundlage nicht bestimmt werden. Auf der Grundlage der neuen Förderbestimmungen existiert noch kein nennenswerter Wohnraum. Dieser wird erst zukünftig entstehen und vergeben werden. In Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BSG a.a.O.) wird auch nicht auf die Wohnflächen im Rahmen der Eigentumsförderung zurückgegriffen.

Die Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (s.u. Berechnungstabelle unter 2. - Spalte 1) bilden daher weiterhin die zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG (unveröffentlichten) Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.12.2004, die (vgl. Hinweis 8) an die zuvor ergangenen Bekanntmachungen – hier Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 20.10.1995 (Amtsblatt für Berlin 1995, 4462) – anknüpfen (BSG a.a.O.). Diese hatten für 1-Personenhaushalte eine Wohnfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> und für 2-Personenhaushalte eine Wohnfläche von höchstens 60 m<sup>2</sup> vorgeesehen.

Bei den 2-Personenhaushalten wird für den Personenkreis der Alleinerziehenden mit einem Kind eine Sonderregelung getroffen, da hier regelmäßig ein größerer Wohnflächenbedarf als bei Paarhaushalten besteht. In entsprechender Anwendung von § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin (WoG Berlin) wird insoweit eine angemessene Wohnfläche von 65 qm zugrunde gelegt.

Da in den oben genannten Arbeitshinweisen keine m<sup>2</sup> –Werte für Mehrpersonenhaushalte ab drei Personen genannt sind, wird im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Sozialgerichts Berlin insoweit auf die Wohnungsbauförderbestimmungen 1990 vom 16. Juli 1990

(ABl. S. 1379) zurückgegriffen. Dabei wurde die entsprechende Zimmerzahl der jeweiligen Haushaltsgröße zugeordnet.

Damit wird die tatsächliche Zusammensetzung des Berliner Wohnungsmarkts im Sozialen Wohnungsbau berücksichtigt, insbesondere die starke Phase der Wohnraumförderung in den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts. In der Geltungszeit der bisher zugrunde gelegten Wohnungsbauförderbestimmungen 1992 wurden deutlich weniger Wohnungen im 1. Förderweg errichtet als im Zeitraum zwischen 1973 und 1991. Zudem galt die Herabsetzung der förderfähigen Wohnflächen aus dem Jahr 1992 nicht für die Förderung von eigenem genutztem Wohnraum. Deshalb wird die mit der Änderung der Wohnungsbauförderbestimmungen vom 13. Dezember 1992 (ABl. 1993, S.98) erfolgte Absenkung der maßgeblichen Wohnflächen nicht mehr berücksichtigt.

Im Ergebnis werden für 3-Personenhaushalte 80 m<sup>2</sup>, für 4-Personenhaushalte 90 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person plus 12 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

## **1.2 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes**

Nach den Maßstäben der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind ausreichend große Räume – nicht bloße Orts- oder Stadtteile – der Wohnbebauung zu berücksichtigen, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Aufgrund der entwickelten Infrastruktur und der verkehrstechnischen Anbindung aller Wohnorte in Berlin wird als räumlicher Vergleichsmaßstab das Berliner Stadtgebiet zu Grunde gelegt (BSG a.a.O.), für das auch der Berliner Mietspiegel erstellt ist (s.u. 1.3).

## **1.3 Bestimmung des zu berücksichtigenden Quadratmeterpreises – nettokalt –**

Grundlage für die Bestimmung des Mietpreises nettokalt pro m<sup>2</sup> ist der Berliner Mietspiegel 2017. Der mit dem Konzept des kommunalen Trägers festzustellende Wohnungsstandard, der sich regelmäßig im Mietpreis niederschlägt, soll nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (siehe hierzu u.a. BSG-Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R -) die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden.

Allerdings muss bei der Heranziehung eines Mietspiegels das Kriterium der Verfügbarkeit von Wohnraum berücksichtigt werden und sichergestellt werden, dass es in ausreichendem Maß Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (vgl. BSG-Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R -).

Durch die Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.04.2015 (GVBl. S.101) zur Umsetzung der Mietpreisbremse ist Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt worden, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zudem ist die Einwohnerzahl im Land Berlin in den letzten Jahren stark gestiegen. Gemäß Pressemitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg Nr. 35 vom 24.02.2017 erhöhte sich die Einwohnerzahl Berlins im Jahr 2016 um 60.500 Personen.

Zugleich sank die Leerstandsquote bei Wohnungen in Berlin in den letzten Jahren erheblich. Sie lag im Jahre 2015 etwa im Wohnungsbestand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bei nur noch 1,7% (siehe Drucksache 18/10202 des Abgeordnetenhauses von Berlin; Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Stefan Förster (FDP) vom 19.01.2017).

Die hierdurch bestehende aktuelle Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt macht es erforderlich, neben Wohnungen der einfachen Wohnlage auch alle Wohnungen der mittleren Wohnlage in die Berechnung einzubeziehen (s. Mietspiegeltabelle; zur Zulässigkeit der Einbeziehung mittlerer Wohnlagen: BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R).

Lediglich Wohnungen mit Minderausstattung (Wohnungen ohne Bad, ohne Sammelheizung mit Innen-WC bzw. Wohnungen ohne Sammelheizung oder ohne Bad mit Innen-WC) werden nicht einbezogen, da Leistungsberechtigte auf diese Wohnungen nicht verwiesen werden können. In der aktuellen Mietspiegeltabelle werden diese Wohnungen – wie auch zuvor beim Mietspiegel 2015 - nicht in einer eigenen Spalte dargestellt, da sie im Berliner Wohnungsbe-

stand nur noch selten vorkommen. Aufgrund dessen sieht der Mietspiegel 2017 für Wohnungen mit Minderausstattung weiterhin einen pauschalen Abschlag vor, der jedoch in die Richtwertbildung nicht einbezogen wird.

Zu Grunde gelegt wird der Mittelwert und nicht der obere oder untere Spannenwert, wobei zu berücksichtigen ist, dass den einzelnen Rasterfeldern des Mietspiegels keine gleichmäßige Verteilung des Wohnungsbestands zu Grunde liegt und daraus abgeleitete arithmetische Mittelwerte nicht die Gewähr dafür bieten, dass das einfache Mietsegment realistisch abgebildet wird.

Deswegen wird der m<sup>2</sup>- Preis zu Grunde gelegt, der sich als anhand des Wohnungsbestands gewichteter Mittelwert, nach Wohnungsgrößen differenziert, aus der einfachen und mittleren Wohnlage des Berliner Mietspiegels ergibt (Summe aus den einzelnen Produkten des jeweiligen Mittelwertes und Anzahl der Wohnungen der Rasterfelder der einfachen und mittleren Lage geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen der einfachen und mittleren Lage jeweils ohne Wohnungen mit Minderausstattung gemäß Grundlagendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte Betrag für die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> ist der Berechnungstabelle unter 2. - Spalte 3 zu entnehmen.

Die Vorgehensweise, den Berliner Mietspiegel zur Angemessenheitsbestimmung heranzuziehen, stellt sicher, dass Wohnungen, die in Folge durchgeführter (energetischer) Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig höhere Nettokaltmieten ausweisen, in die Bestimmung des angemessenen Mietpreises einfließen und somit für Bezieher/innen von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II, XII und AsylbLG nicht verschlossen bleiben.

#### **1.4 Zu berücksichtigende kalte Betriebskosten**

Da der Berliner Mietspiegel Nettokaltmieten ausweist, ist für die Bemessung des Richtwertes im nächsten Schritt die angemessene Höhe der kalten Betriebskosten pro m<sup>2</sup> zu ermitteln.

Grundlage hierfür bildet die Übersicht der durchschnittlichen kalten Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2017 in Euro pro m<sup>2</sup>, welche im Methodenbericht „Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2017“ veröffentlicht werden wird. Um die konkreten Berliner Verhältnisse abzubilden, werden die im Methodenbericht veröffentlichten Durchschnittswerte der in Berlin im Erhebungszeitraum tatsächlich geleisteten kalten Betriebskostenvorauszahlungen zu Grunde gelegt, die sich anhand des Wohnungsbestands als gewichteter Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels ergibt (Summe aus den einzelnen Produkten des jeweiligen Durchschnittswertes und Anzahl der Wohnungen in der jeweiligen Baualtersklasse (ohne Wohnungen mit Minderausstattung) geteilt durch die Gesamtanzahl der Wohnungen (ohne Wohnungen mit Minderausstattung) gemäß Grundlagendaten zum Berliner Mietspiegel).

Der auf diese Weise ermittelte gewichtete Durchschnittsbetrag für kalte Betriebskosten pro m<sup>2</sup> ist der folgenden Berechnungstabelle unter Spalte 4 zu entnehmen:

## 2. Berechnung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises – bruttokalt – (siehe oben unter 1.)

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	abstrakt angemessene Wohnungsgröße gem. § 2 Abs. 2 Wohnraumgesetz Berlin	Nettokaltmiete nach Berliner Mietspiegel 2017 (gewichteter Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach BG-Größe)	Durchschnitt kalte Betriebskosten Vorauszahlungen	Bruttokaltmiete	Richtwert bruttokalt
	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> mtl.	in €/m <sup>2</sup> mtl.	in €/m <sup>2</sup> mtl.	in € monatlich
1	2	3	4	5	6
1 Person	50	6,46 €	1,62 €	8,08 €	<b>404,00 €</b>
2 Personen	60	6,25 €	1,62 €	7,87 €	<b>472,20 €</b>
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65	5,94 €	1,62 €	7,56 €	<b>491,40 €</b>
3 Personen	80	5,94 €	1,62 €	7,56 €	<b>604,80 €</b>
4 Personen	90	5,94 €	1,62 €	7,56 €	<b>680,40 €</b>
5 Personen	102	6,18 €	1,62 €	7,80 €	<b>795,60 €</b>
jede weitere Person	12	6,18 €	1,62 €	7,80 €	<b>93,60 €</b>

## 3. Sozialer Wohnungsbau

Gemäß Nummer 3.2 Absatz 3 der Ausführungsvorschriften wird für Wohnungen, die im 1. Förderweg errichtet wurden, eine Überschreitung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten zugelassen.

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) beliefen sich Ende des Jahres 2016 auf 6,40 €/m<sup>2</sup> monatlich, die durchschnittlichen kalten Betriebskosten auf 1,97 €/m<sup>2</sup> monatlich (IBB-Mietenauswertungen, Vermieterbefragungen, eigene Berechnungen IBB und SenStadtWohn). Die durchschnittliche Bruttokaltmiete im Sozialen Wohnungsbau beträgt damit 8,37 €/m<sup>2</sup>. Sie ist damit höher als die auf Grundlage des Berliner Mietspiegels ermittelten Bruttokaltmieten pro Quadratmeter, die in die Richtwerte bruttokalt gemäß Nummer 3.2 Absatz 2 in Verbindung mit Anlage 1 Ziffer 1 und 2 dieser Ausführungsvorschriften eingeflossen sind.

Es ist daher sachgerecht, dieses Wohnungsmarktsegment (1. Förderweg) speziell für den Personenkreis einkommensschwacher Haushalte für die transferleistungsbeziehenden Haushalte zu erhalten und eine Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte um 10 Prozent zuzulassen. Dies dient dem Erhalt sozial durchmischter Quartiere und wirkt der Segregation entgegen. Wegzug aus den Innenstadtbereichen kann so vermieden werden.