Erstellung eines Mietspiegels

Das BSG hat in seinem Urteil vom 07.11.2006 zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ausgeführt, dass die Grundsicherungsträger und Gerichte nicht umhin kommen werden, die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Liegen keine entsprechenden Mietspiegel oder Mietdatenbanken vor, so wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, eigene – grundsicherungsrelevante – Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Nur soweit Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiterführen, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz oder auf die zulässigen Mietgrenzen der in Ergänzung zum Wohnraumförderungsgesetz erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in Betracht kommen. Bei einem Rückgriff auf Tabellen bzw. Fördervorschriften wird zu erwägen sein, ob zu Gunsten des Leistungsempfängers ein mögliche Unbilligkeiten der Pauschalierung ausgleichender Zuschlag (etwa 10% zu den Tabellenwerten) in Betracht kommt.

In der Region Hannover gilt seit dem 01.05.2007 die rechte Spalte der Wohngeldtabelle als Mietobergrenze. Durch diese Neuregelung wurde der bis dahin geltende Drittel-Mix aus den drei rechten Spalten der Wohngeldtabelle abgeschafft. Der 7. Senat des LSG Niedersachsen/Bremen hat in seinem Urteil vom 24.04.2007 festgestellt, dass die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz mangels anderer Erkenntnismöglichkeiten und -mittel den einzigen normativen Ansatzpunkt darstellt, an den die Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angelehnt werden kann und das eventuelle Unbilligkeiten aufgrund der pauschalierenden Regelung mit einem Zuschlag von 10% zu den Tabellenwerten auszugleichen sind. Eine weitere Begründung für den Zuschlag in Höhe von 10% war die mangelnde Aktualität der Wohngeldtabelle (Stand 2001).

Seitens der Sozialgerichte wird dem Urteil des 7. Senats des LSG mittlerweile fast vorbehaltlos gefolgt, zuletzt haben 6 von 8 Kammern den Aufschlag von 10% auf die rechte Spalte der Wohngeldtabelle zugesprochen. Es steht nicht zu erwarten, dass die beiden verbleibenden Kammern anders entscheiden werden.
Der 7. Senat des LSG hat in einem weiteren Urteil vom 11.03.2008 seine bisherige Rechtsprechung gefestigt und nun auch für einen Mehrpersonenhaushalt, allerdings im Landkreis Celle, ebenfalls die rechte Spalte der Wohngeldtabelle zuzüglich eines Zuschlages von 10% als angemessen anerkannt.

Bundesminister Tiefensee hat am 22.02.2008 sein Konzept zur Wohngelderhöhung zum 01.01.2009 vorgestellt. Danach sollen u.a. die Miethöchstbeträge um 10% angehoben werden mit dem Ergebnis, dass die rechte Spalte der Wohngeldtabelle dann der Rechtsprechung des LSG entsprechen würde. Da jedoch die Wohngeldtabelle grundsätzlich einem anderen Zweck dient als der Feststellung angemessener Kosten der Unterkunft in den Rechtskreisen des SGB II/SGB XII besteht die Möglichkeit, dass das LSG weiterhin einen Aufschlag zu den dann bereits erhöhten Werten der Wohngeldtabelle vornimmt.

Unabhängig davon, dass die Änderung des Wohngeldgesetzes durch den Bundesrat am 23.05.2008 vorerst gestoppt wurde, ist aufgrund der hier beschriebenen Situation zur Vermeidung von überproportionalen Ausgabensteigerungen im Bereich der Kosten der Unterkunft die Erstellung eines Mietspiegels langfristig die erfolgversprechendste Variante. Das Ergebnis eines Mietspiegels ist allerdings nicht vorhersehbar. Letztlich würde die

Erstellung jedoch für Rechtssicherheit sorgen und die Region Hannover käme dem Auftrag des BSG, grundsicherungsrelevante Daten zu erheben, nach.

Die Kosten für einen qualifizierten Mietspiegel werden nach den bisherigen Recherchen bei maximal 0,5 Mio. € liegen. Die Stadt Hamburg hat für die Erstellung ihres Mietspiegels 380.000 € in den dortigen Haushalt eingestellt. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass in Hamburg bereits seit Jahrzehnten Mietspiegel erstellt werden, so dass Grundlagendaten, wie z.B. eine Wohnlagenbewertung, bereits vorhanden sind.
Die Verwaltung wird zur Erstellung des Mietspiegels ähnlich dem Vorbild der Städte Hamburg und Frankfurt einen Arbeitskreis einberufen, der mit Fachleuten aus den Verwaltungen sowie mit Vertretern von Mieter- und Vermieterverbänden und anderen Organisationen besetzt ist.

Quelle:
Region Hannover
Der Regionspräsident
Fachbereich Soziale
Informationsdrucksache Nr. II 229/2008 vom 26.05.2008