

Liga der freien Wohlfahrtspflege Heidelberg



Mieterverein Heidelberg



Heidelberg, den 27.10.2015

## **Anwendung der Miete des Heidelberger Mietspiegels zur Berechnung der „angemessenen“ Miete**

Nach Prüfung der Beschlussvorschläge der Verwaltung empfehlen wir, den Beschlussvorschlag A zuzustimmen. Wir schließen uns damit der Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes an.

Die Einbeziehung der Baualtersklasse 1980 bis 1989 des inzwischen in Kraft getretenen Heidelberger Mietspiegels 2015 ist aus unserer Sicht insbesondere deshalb geboten, weil dieser Mietspiegel gegenüber dem Mietspiegel des Jahres 2013 die weitere Baualtersklasse 2010 bis 2015 aufweist. Im Rahmen der erforderlichen abstrakten Angemessenheitsprüfung und der dadurch notwendigen Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG ist davon auszugehen, dass auch Wohnungen, die der Baualtersklasse 1980 bis 1989 zugehören den Angemessenheitskriterien insbesondere der Entscheidung des BSG vom 07.11.2006 entsprechen.

Die Neuregelung und damit die Abweichung von der Variante C ist aus unserer Sicht geboten, um den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen und zu berücksichtigen, dass –wie der Mietspiegel 2015 deutlich macht- die Qualität des Wohnungsmarkts sich durch Neubauten verändert, so dass auch die der Baujahresklasse 1980 bis 1989 zugehörigen Wohnungen ein Segment des Wohnungsmarktes darstellen, in dem potentielle Leistungsempfänger wohnen.

Mit der Einbeziehung der Baujahresklasse 1980 bis 1989 wird aus unserer Sicht diese Entwicklung angemessen Rechnung getragen.

Die Variante A ist schon deshalb den Varianten B und D vorzuziehen, weil diese Variante die größte Rechtssicherheit bietet und die Berechnung der angemessenen Miete in angemessener Art und Weise möglichst vereinfacht. Nur die Variante A bietet die Möglichkeit, ausgehend von den zutreffend als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen mit den Werten des Heidelberger Mietspiegels bezogen auf die Wohnflächen von 45 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 75 m<sup>2</sup> usw. exakte Mietobergrenzen für die betroffenen Wohnungen in den einzelnen Mietspiegelzonen zu berechnen. Die notwendige Einzelfallprüfung wird dadurch deutlich

erleichtert, so dass eine höhere Rechtssicherheit eintritt und auch die Nachvollziehbarkeit für Leistungsempfänger stärker gewährleistet ist. Die Wahl dieser Variante wird daher wahrscheinlich auch dazu beitragen, dass Auseinandersetzungen hinsichtlich der Höhe der angemessenen Miete durch Widersprüche oder Klagen zum Sozialgericht weitgehend vermieden werden können.

Soweit in der Vorlage der Verwaltung angesprochen wird, dass die bei Wahl der Variante A eintretende Erhöhung der angemessenen Mieten Auswirkungen auf die Mietpreisbildung im allgemeinen Wohnungsmarkt hat, halten wir dieses Argument für jedenfalls nicht in erheblichem Umfang relevant.

Die Wohnungen, in denen mehrheitlich Leistungsempfänger wohnen, stehen überwiegend im Eigentum der GGH oder der in Heidelberg vertretenen Baugenossenschaften. Aufgrund der sozialen Verantwortung, mit der diese Vermieter ihre jeweilige Mietpreisbildung gestalten, ist davon auszugehen, dass in dem wesentlichen Segment des Wohnraums für Leistungsempfänger eine nennenswerte Auswirkung auf die Miethöhe von Wohnungen in Heidelberg nicht eintreten wird.

Die Fallzahl der Fälle, in denen anlässlich der Durchführung von Mieterhöhungen mit Vermietern die Höhe der Miete im Zusammenhang mit der „angemessenen Miete“ relevant wird, ist nach unserer Erfahrung sehr gering.

Soweit in den Erläuterungen der Verwaltung die Kostenbelastung für die Stadt Heidelberg angesprochen wird, ist darüber hinaus zu bedenken, dass durch die Festlegung einer angemessenen Miete Zwangsumzüge möglichst vermieden werden sollten. Wenn der angemessenen Miete der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, die durch den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2015 dokumentiert wird, nicht Rechnung getragen wird, könnte eine Situation eintreten, die dazu führt, dass wegen der nicht mehr gegebenen vollständigen Übernahme der Mieter zunehmend Hilfeempfänger auf Wohnungswechsel angewiesen sind.

Hinzu kommt, dass durch den besseren energetischen Standard der Wohnungen der Baualtersklasse Baujahr 1980-1989 Heizkosten eingespart werden, so dass niedrigere Betriebskosten die höheren Mieten ausgleichen.

Da die hierdurch entstehenden Kosten im Rahmen der gesetzlichen Regelung ebenfalls Hilfeleistungen nach sich ziehen können, ist es sinnvoll, ein solches Szenario möglichst zu vermeiden. Dass hier ein nachvollziehbares Interesse der Stadtverwaltung gegeben ist, macht das Beispiel des hochaltrigen Menschen deutlich. Auch die Fälle, in denen durch Erkrankungen oder vorübergehende Arbeitslosigkeit eine zeitweilige Hilfebedürftigkeit eintritt, sind Fälle, in denen kostenaufwändige Umzüge während der Phase der Hilfsbedürftigkeit unbedingt vermieden werden sollten. Dem wird die Wahl der Variante A ebenfalls am besten gerecht.

Gegenüber der Variante D ist insofern zwar einzuwenden, dass die Variante D auch mit der Berücksichtigung der neusten Baualtersklassen in noch stärkerem Maß der Bestandserhaltung dienen könnte. Allerdings wird mit dieser Variante den Vorgaben des Bundessozialgerichtes zur Qualität der Wohnungen nicht Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass bei einer Vielzahl von Hilfeempfängern, die in Wohnungen der besonders niedrig eingestuften Baujahresklasse 1945 bis 1959 wohnen die derzeit vereinbarte Miete, die nach der bisherigen Praxis der Berücksichtigung der Baujahresklasse 1970 bis 1979 angemessen war, nicht mehr angemessen sein würde. Unter Berücksichtigung des insoweit bestehenden Vertrauensschutzes der Hilfeempfänger verbietet es sich daher aus unserer Sicht, eine Variante zu wählen, die in Einzelfällen zu einer Schlechterstellung der Hilfeempfänger führt. Dies wäre bei Variante D der Fall.

Gegenüber der Variante B ist der Variante A deshalb der Vorzug zu geben, weil zum einen auch hier in Einzelfällen eine Schlechterstellung denkbar ist und zum anderen die Berechenbarkeit, die Variante A bietet, der wesentliche Vorteil dieser Variante ist.

Verfasser:

Fritz Vollrath  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht

Sigrid Schwab  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht