

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
III/Amt für Soziales und Senioren	Frau Konfitin	3100	18.11.2011
IV/Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Meier	5300	

Betreff:

**Mietobergrenzen / Mietspiegel in der Stadt Freiburg
h i e r :
Konsequenzen aus der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	28.11.2011		X	X	
2. HA	05.12.2011		X	X	
3. GR	13.12.2011	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - siehe Anlage

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß den Ausführungen nach Ziffer II der Drucksache G-11/272, die Mietobergrenzen zur Berechnung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten anhand der Basismiete des Mietspiegels zu bestimmen.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß Drucksache G-11/272 die Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels 2013 nach der Regressionsmethode und beauftragt die Verwaltung**

- eine paritätisch besetzte Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Mieterseite sowie der Vermieterseite - wie bei der Mietspiegelerstellung 2011 - einzuberufen und das weitere Verfahren abzustimmen.
 - mit der Ausschreibung der Datenerhebung und Aufstellung des Mietspiegels 2013 durch ein qualifiziertes externes Institut gemäß Ziffer II.2 der Drucksache G-11/272.
3. Der nach Ziffer II.2 der Drucksache G-11/272 ausgewählte Auftragnehmer soll in Abstimmung mit der Verwaltung mit den Daten aus der Mietspiegel-erhebung eine zusätzliche Untersuchung zu den Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II erbringen („grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“).
-

Anlage:

Finanzielle Auswirkungen

I. Ausgangslage**1. Sachverhalt**

Bei den Grundsicherungsleistungen nach SGB II und SGB XII wird auch der Bedarf für Unterkunft und Heizung in der tatsächlichen Höhe anerkannt, soweit dieser angemessen ist. Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten dient der Verwaltung die sog. Mietobergrenze als Richtwert. Die Mietobergrenze bestimmt, bis zu welchem Mietpreis eine Wohnung angemietet werden kann. In Fällen, in denen die Mietobergrenze überschritten wird, kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ein Mietsenkungsverfahren durchgeführt werden. Bewohnen Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach der Mietobergrenze zu teure Wohnungen und ziehen nicht um, obwohl angemessener Wohnraum zu einem Mietpreis zur Verfügung steht, der der Mietobergrenze entspricht oder mieten sie eine zu teure Wohnung an, muss der die Mietobergrenze übersteigende Teil der Miete von den Leistungsempfängerinnen und -empfängern selbst gezahlt werden.

Der Gemeinderat hat die Höhe der Mietobergrenzen im Jahr 2007 (Drucksache G-07/191) und zuletzt im Jahr 2009 analog der Fortschreibung des Mietspiegels festgesetzt (vgl. Drucksache G-09/093) und damit die Grundlage für die derzeitige Verwaltungspraxis der Stadt Freiburg beschlossen. Als Mietobergrenze dient danach aktuell immer noch die Basismiete nach dem Mietspiegel 2009 abzüglich 14 % für das Baualter, das Fehlen eines Balkons und einfache Bodenausstattung.

Das Landessozialgericht hatte die Freiburger Praxis dem Grundsatz nach bestätigt, hat allerdings die genannten Abschläge durch andere Abschläge ersetzt, nämlich durch die in den Mietspiegeln 2007 und 2009 ausgewiesenen Abschläge für das Fehlen einer Gegensprechanlage, die Lage an einer Durchgangsstraße und eine einfache Bodenausstattung (insgesamt 15 % Abschläge).

Der Mietspiegel 2011 dagegen sieht die - so dem Grundsatz nach akzeptierten - Abschläge betreffend nur noch das Fehlen einer Gegensprechanlage vor, im Übrigen enthält er aufgrund der ermittelten Relevanz andere Abschläge als die Mietspiegel 2007 und 2009.

Die kalten Nebenkosten wurden den Leistungsempfängerinnen und -empfängern stets unabhängig von der angemessenen Miete gezahlt.

2. Rechtliche Bewertung durch das Bundessozialgericht

Das Bundessozialgericht fordert zur Ermittlung der angemessenen Miete nach dem SGB II und dem SGB XII ein sog. schlüssiges Konzept, mit dem nachvollziehbar ermittelt und belegt wird, wie die Annahme der Mietobergrenze zustande kam.

Die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 13.04.2011 (Az: B 14 AS 106/10 R) hat die Freiburger Praxis einer Prüfung unterzogen. Dabei hat das Bundessozialgericht für die Mietspiegel 2007 und 2009 ausgeführt, dass ein qualifizierter Mietspiegel zwar grundsätzlich ein schlüssiges Konzept sei, wenn die Basismiete nach dem Mietspiegel zugrunde gelegt wird. Bei Abschlägen von der Basismiete sei aber zusätzlich ein Nachweis nötig, dass es Wohnungen mit der angenommenen Ausstattung - also nach dem Urteil des Landessozialgerichts (s. o.) an einer Durchgangsstraße, ohne Gegensprechanlage und mit einfacher Bodenausstattung - zu dem angenommenen Preis auch in ausreichender Zahl gebe. Zudem fehle es an einer Ermittlung der ortsüblichen kalten Nebenkosten, die der angemessenen Miete hinzuzurechnen seien. Erst das Ergebnis von Quadratmeterpreis und kalten Nebenkosten ergäbe insgesamt die angemessene Miete.

3. Handlungsmöglichkeiten

Ausgehend von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und mit Blick auf die notwendigen Schritte, die einen möglichst rechtssicheren Zustand herstellen, bieten sich folgende Handlungsmöglichkeiten:

a) Vergangenheit

Die laufenden Gerichtsverfahren und Widersprüche beziehen sich auf die Mietspiegel 2007 und 2009. Hier böten sich folgende Vorgehensweisen alternativ an:

- aa) Auswertung der vorhandenen Daten zum Wohnungsbestand 2007 bis heute durch die Verwaltung und gegebenenfalls Neufestsetzung der Mietobergrenze *oder*
- bb) Auswertung der vorhandenen Daten zum Wohnungsbestand 2007 bis heute durch einen externen Dienstleister und gegebenenfalls Neufestsetzung der Mietobergrenze *oder*
- cc) Neufestsetzung der Mietobergrenze unter Zugrundelegung der Basismieten nach den Mietspiegeln 2007, 2009, 2011

und jeweils Ermittlung der ortsüblichen kalten Nebenkosten sowie konkrete Auswertung von Wohnungsangeboten.

b) Gegenwart

Die jetzt aktuellen Anträge beziehen sich ebenfalls noch auf den Mietspiegel 2009, weil bisher keine Anpassung der Mietobergrenze an den Mietspiegel 2011 erfolgt ist. Hier bieten sich folgende alternativen Handlungsmöglichkeiten:

- aa) Neufestlegung der Abschläge nach dem Mietspiegel 2011 sowie Auswertung der Daten zum Wohnungsbestand 2011 durch die Verwaltung und Neufestsetzung der Mietobergrenze nach dem Mietspiegel 2011 mit Abschlägen, soweit die Auswertungen dies ermöglichen *oder*

- bb) Neufestlegung der Abschläge nach dem Mietspiegel 2011 sowie Auswertung der Daten zum Wohnungsbestand 2011 durch einen externen Dienstleister und Neufestsetzung der Mietobergrenze nach dem Mietspiegel 2011 mit Abschlägen, soweit die Auswertungen dies ermöglichen *oder*
- cc) Neufestsetzung der Mietobergrenze unter Zugrundelegung der Basismieten nach dem Mietspiegel 2011

und jeweils Ermittlung der ortsüblichen kalten Nebenkosten sowie konkrete Auswertung von Wohnungsangeboten.

c) Zukunft

Für die Zukunft kann unter Einbeziehung der Erstellung eines neuen Mietspiegels ein neues Verfahren erarbeitet werden:

- aa) Neufestlegung der Abschläge nach einem qualifizierten Mietspiegel sowie Auswertung der Daten zum Wohnungsbestand durch die Verwaltung und Neufestsetzung der Mietobergrenze nach dem qualifizierten Mietspiegel mit Abschlägen, soweit die Auswertungen dies ermöglichen *oder*
- bb) Erarbeitung eines Konzepts zur schlüssigen Bestimmung einer Mietobergrenze unter Erhebung und Auswertung grundsicherungsrelevanter Daten durch die Verwaltung zusätzlich zum qualifizierten Mietspiegel und Neufestsetzung der Mietobergrenze *oder*
- cc) Erstellung eines "grundsicherungsrelevanten" Mietspiegels bzw. eines grundsicherungsrelevanten Moduls zum qualifizierten Mietspiegel unter Erhebung und Auswertung grundsicherungsrelevanter Daten durch externe Dienstleister und Neufestsetzung der Mietobergrenze *oder*
- dd) Festsetzung der Mietobergrenze anhand der Basismiete nach dem jeweiligen Mietspiegel der Stadt Freiburg

und jeweils Ermittlung der ortsüblichen kalten Nebenkosten sowie konkrete Auswertung von Wohnungsangeboten.

II. Vorschlag der Verwaltung

Unter Berücksichtigung fachlicher Gesichtspunkte hat die Verwaltung nach Auswertung der vorstehenden Handlungsalternativen folgenden Verfahrensvorschlag zur Bestimmung der angemessenen Miete ausgearbeitet:

Übergangsweise soll zur Bestimmung der Mietobergrenzen die Basismiete des aktuellen Mietspiegels 2011 herangezogen werden (entspricht oben I.3. Handlungsalternative a) und b) jeweils unter cc) - vgl. Beschlussziffer 1). Für das Jahr 2013 ist eine Neuerstellung des Mietspiegels vorgesehen (entspricht oben I.3. Handlungsalternative c) unter cc) - vgl. Beschlussziffer 2). Im Zusammenhang mit der Neuerstellung des Mietspiegels 2013 können die zu erhebenden Daten

als Grundlage einer weiteren Untersuchung hinsichtlich der Angemessenheit der Unterkunftskosten nach dem SGB II genutzt werden (entspricht oben I.3. Handlungsalternative c) unter cc) - vgl. Beschlussziffer 3). Entsprechend dieser Erhebung kann dann gegebenenfalls ab 2013 die Mietobergrenze vom Gemeinderat neu festgelegt werden. Durch die gemeinsame Datenerhebung für zwei unterschiedliche Untersuchungen ergeben sich hierbei deutliche Kostenvorteile.

1. Vorläufige Bestimmung der Mietobergrenzen anhand der Basismieten des Mietspiegels

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten und somit zur Bestimmung der Mietobergrenzen soll übergangsweise die auf das gesamte Stadtgebiet bezogene Durchschnittsmiete nach dem Freiburger Mietspiegel, die sog. Basismiete, herangezogen werden. Hieraus würden sich folgende exemplarische Veränderungen der Mietobergrenzen 2011 (bezogen auf die jeweils angemessene Wohnungsgröße) ergeben:

<u>Wohnungsgröße</u>	<i>Gegenüberstellung der Mietobergrenzen</i>			
	BISHERIGES VERFAHREN		KÜNFTIGES VERFAHREN	
	gekürzte Miete* auf Grundlage des Mietspiegels 2009		Basismiete des Mietspiegels 2011	
45 m ²	330,10 €	7,34 € / m ²	364,95 €	8,11 € / m ²
60 m ²	397,80 €	6,63 € / m ²	435,60 €	7,26 € / m ²
75 m ²	464,75 €	6,20 € / m ²	508,50 €	6,78 € / m ²
90 m ²	567,40 €	6,30 € / m ²	599,40 €	6,66 € / m ²
105 m ²	683,85 €	6,51 € / m ²	724,50 €	6,90 € / m ²
120 m ²	783,80 €	6,53 € / m ²	842,40 €	7,02 € / m ²
135 m ²	876,25 €	6,49 € / m ²	923,40 €	6,84 € / m ²
150 m ²	979,50 €	6,53 € / m ²	988,50 €	6,59 € / m ²

* unter Berücksichtigung von 14% Abschlägen von der Basismiete und einer gestaffelten Bagatellgrenze von 25,00 € bezogen auf 45 m² zzgl. 8,00 € je weiteren 15 m²

Mit der dargestellten Anpassung lägen die Mietobergrenzen immer noch deutlich unter den Beträgen nach § 12 Wohngeldgesetz, die von der Rechtsprechung bei Fehlen eines Mietspiegels hilfsweise herangezogen werden, um die angemessene Miete zu ermitteln (Beispiel: nach Wohngeldgesetz 385,00 € bei 45 m²).

Dieser Vorschlag führt zu Mehrkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft in Höhe von brutto ca. 700.000,00 € bis 800.000,00 € pro Jahr. Teilweise ist die Entstehung dieser Mehrkosten aber unvermeidbar, da die seit 2009 statistischen Mietobergrenzen ohnehin an den Mietspiegel 2011 und damit an die Preissteigerungen am Wohnungsmarkt angepasst werden müssten (vgl. Ziffer 4). Darüber hinaus weist der Verfahrensvorschlag insbesondere in Bezug auf Rechtssicher-

heit und Verwaltungseffizienz zahlreiche Vorteile gegenüber etwaigen Alternativen auf (vgl. Ziffer 5).

2. Erstellung eines neuen Mietspiegels 2013

Aus der zitierten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ergibt sich, dass die im Mietspiegel 2011 erstellten Daten für eine rechtssichere Anwendung der angemessenen Unterkunftskosten nach dem SGB II nicht ausreichen, um eine Mietobergrenze unterhalb der Basismiete festzulegen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, anstelle einer Fortschreibung eine Neuerstellung des Mietspiegels für 2013 vorzunehmen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 (Drucksache G-10/173) den Freiburger Mietspiegel 2011 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Der Freiburger Mietspiegel 2011 gilt seit dem 01.01.2011 und läuft bis 31.12.2012. Nach § 558 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Für eine Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels sieht der Gesetzgeber die beiden Alternativen einer Indexierung oder einer Stichprobe vor, bei der lediglich die Basis des Mietspiegels 2011 (Tabelle 1 des Mietspiegels 2011) aktualisiert wird. Nach § 558 d Abs. 2 Satz 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle vier Jahre neu zu erstellen.

Die vorzeitige Neuerstellung hat den Vorteil, dass aktuelle Wohnungsmarktentwicklungen deutlich besser abgebildet werden können als bei einer Fortschreibung, bei der lediglich die Basis des Mietspiegels (Grundmiete in Abhängigkeit der Wohnungsgröße, vgl. Tabelle 1 des Mietspiegels 2011) untersucht wird. Zudem dient die Datenerhebung des Mietspiegels zur separaten Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (vgl. Ziffer 3).

Wie in der Vergangenheit sollen die Daten für den Mietspiegel 2013 von einem externen unabhängigen Institut erhoben und ausgewertet werden. In der Bundesrepublik Deutschland gibt es allerdings nur sehr wenige Institute, die die fachliche Qualifikation zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln haben und dies auch in verschiedenen Städten unter Beweis gestellt haben. Aus diesem Grund ist - wie bereits bei der Mietspiegelerstellung 2011 - erneut vorgesehen, dass im Rahmen einer Ausschreibung ein Qualitätsnachweis (Erstellung von mindestens drei Mietspiegeln in verschiedenen Städten) von den Instituten gefordert wird.

Das für die Mietspiegelerstellung 2011 eingeführte Verfahren mit einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Freiburger Wohnungswirtschaft und der Moderation durch Herrn Hubert Blank, anerkannter Mietrechtsexperte, hat sich nach Auffassung der Verwaltung bewährt und sollte fortgeführt werden (vgl. Drucksache G-10/036). Herr Blank hat im Vorfeld der Überlegungen zur Mietspiegelerstellung 2013 seine Bereitschaft zur weiteren Mitarbeit signalisiert.

3. Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels

Mit der Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels bzw. eines zusätzlichen Moduls zum Mietspiegel kann den gesetzlichen Erfordernissen und den Anforderungen der Rechtsprechung an die Bestimmung der abstrakt angemessenen Miete Rechnung getragen werden. Wesentliche Bestandteile eines solchen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels sind:

- Einbeziehung der Mieten des Wohnungsbestandes, die aus rechtlichen Gründen nicht in die Mietspiegelerhebung einfließen (z. B. Sozialwohnungen, vor längerer Zeit vereinbarte Bestandsmiete)
- Einbeziehung der aktuellen Wohnungsmarktsituation (z. B. Auswertung von Wohnungsangeboten, Angebotsmenge)
- Ermittlung der Struktur und der tatsächlich gezahlten Mietpreise der Bedarfsgemeinschaften
- Berechnung der Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation, für Freiburg, getrennt nach jeweiliger Haushaltsgröße
- Möglichkeit der Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen.

Damit geht die Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels oder eines entsprechenden Moduls zusätzlich zum Mietspiegel im Bereich der Datenauswertung über diejenigen Bestandteile des regulären Mietspiegels hinaus und bietet eine spezifischere Betrachtungsmöglichkeit des bedarfsgerechten Wohnungsmarktes.

Die Einzelheiten hierzu sind mit dem noch zu beauftragenden Institut und der Stadtverwaltung abzustimmen.

4. Finanzielle Auswirkungen

a) Auswirkungen auf die KdU-Ausgaben

Bei der Bestimmung der Mietobergrenzen unter Zugrundelegung der Basismieten des Mietspiegels wird eine Nettomehrbelastung des städtischen Haushalts in Höhe von ca. **445.000,00 € bis 510.000,00 € pro Jahr** (ohne Kosten für Abschluss der laufenden Gerichts- und Widerspruchsverfahren) erwartet.

Diese Kostenprognose beruht zum einen auf einer Untersuchung der im Mietprüfungsverfahren befindlichen Fälle aus den Jahren 2010 und 2011. Ergänzend hierzu wurde eine Reihe von Fällen ausgewertet und auf die Gesamtzahl von Bedarfsgemeinschaften hochgerechnet, bei denen bislang eine Differenz zwischen tatsächlichen Mietkosten und der im Rahmen der Mietobergrenze übernommenen Miete bestand und diese Differenz bislang durch die Regelleistung bzw. durch erzieltetes Einkommen beglichen worden ist. Mit dieser Methode kann eine Brutto-Mehrbelastung in Höhe von insgesamt 700.000,00 € bis 800.000,00 € prognostiziert werden, davon entfallen 550.000,00 € bis

600.000,00 € auf den SGB II-Bereich und 150.000,00 € bis 200.000,00 € auf den SGB XII-Bereich.

Der Prognosekorridor beruht auf einigen unvermeidbaren kalkulatorischen Unschärfen: Beispielsweise würde eine Erhöhung der Mietobergrenze auf Niveau der Basismiete dazu führen, dass in einer nicht genau zu beziffernden Anzahl von Einzelfällen der Wohngeldbezug entfällt und stattdessen ergänzende Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII zu gewähren sind. Des Weiteren müssten in einer ebenfalls nicht genau zu beziffernden Anzahl von Fällen notwendiger Umzüge nicht nur höhere Mietkosten, sondern auch entsprechend höhere Kautionszahlungen übernommen werden.

Von der prognostizierten Brutto-Mehrbelastung ist die Kostenerstattung des Bundes in Abzug zu bringen (für das Jahr 2012: 30,4 % im SGB II, 45 % im SGB XII). Ebenfalls in Abzug zu bringen ist eine im Zusammenhang mit Wohngeld-/ und ALG II-Bezug erfolgende pauschale Kostenerstattung des Landes. Hieraus ergibt sich ab 2012 eine Netto-Mehrbelastung zwischen rd. 360.000,00 € und 400.000,00 € für den SGB II-Bereich und rd. 85.000,00 € bis 110.000,00 € für den SGB XII-Bereich. Für den SGB XII-Bereich ist zudem zu beachten, dass die Brutto-Mehrbelastung sich auf Grund der Erhöhung der Kostenerstattung im Bereich der Grundsicherung im Alter in den nächsten Jahren stufenweise reduziert. Der prozentuale Anteil der Bundeserstattung erhöht sich bis zum Jahr 2014 stufenweise auf 100 % (2012: 45 %; 2013: 75 %), weshalb die Mehrbelastung im SGB XII-Bereich ab 2014 vollständig entfällt.

Hinsichtlich der nach Abzug der Erstattungen durch Bund und Land insgesamt zu erwartenden Netto-Mehrbelastung in Höhe von 445.000,00 € bis 510.000,00 € ist darüber hinaus zu beachten, dass die Mietobergrenzen seit dem Jahr 2009 unverändert blieben - das Anpassungsverfahren war bislang ausgesetzt worden, weil zunächst die Entscheidungsgründe des BSG-Urteils abgewartet werden sollten. Daher wäre ohnehin eine Anpassung an den Mietspiegel 2011 erforderlich, um den Preissteigerungen am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

Für den Abschluss der laufenden Gerichts- und Widerspruchsverfahren unter Zugrundelegung der Basismiete würden Kosten in einer Größenordnung von 120.000,00 € bis 150.000,00 € anfallen.

b) Kosten für Mietspiegel-Erstellung 2013

Die Neuerstellung des Mietspiegels 2013 wird gegenüber einer Fortschreibung des Mietspiegels 2011 mittels Stichprobe (z. B. Mietspiegelfortschreibung 2009) zu voraussichtlichen Mehrkosten in Höhe von ca. 136.000,00 € führen. Unter Berücksichtigung der im Haushaltsjahr 2012 eingestellten Mittel von 9.000,00 € ergeben sich Gesamtkosten von ca. 145.000,00 €.

c) Kosten für einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel

Da vergleichbare Zahlen für Freiburg nicht vorliegen, können die Kosten für das erforderliche Zusatzmodul derzeit lediglich geschätzt werden. Der hierfür vorgesehene Kostenrahmen in Höhe von ca. 30.000,00 € ergibt sich aus den Erfahrungen anderer Städte, die eine solche Befragung bereits durchgeführt haben. Die tatsächlichen Kosten können erst nach der Ausschreibung exakt beziffert werden.

5. Bewertung**a) Für die Vergangenheit**

Das vorgeschlagene Vorgehen ist mit Blick auf Verwaltungseffizienz und Rechtssicherheit zu präferieren.

Vor allem weist der vorgelegte Verfahrensvorschlag eine wesentlich höhere Rechtssicherheit im Vergleich zum bisherigen Verfahren sowie auch zu alternativen Verfahrensweisen auf. Auf Grund dessen ist mit dem Verwaltungsvorschlag die Erwartung verbunden, dass die Anzahl der im Zusammenhang mit den Mietobergrenzen regelmäßig entstehenden Konflikte künftig deutlich reduziert wird und damit ein wichtiger Beitrag zu einer größeren Befriedung eines sozialpolitisch höchst umstrittenen Themenfeldes geleistet werden kann.

Dieses Maß an Rechtssicherheit kann nach Einschätzung des Rechtsamts derzeit eine andere Verfahrensalternative nicht bieten: Eine Bestimmung der Mietobergrenzen auf Grundlage einer gekürzten Basismiete wäre aus rechtlicher Sicht nicht nur dem Risiko ausgesetzt, die sozialhilferechtlich relevanten Abschläge rechtsfehlerhaft zu bestimmen - das Verfahren würde auch im Alltag der Verwaltungspraxis zu höherer Komplexität und damit zu höherem Aufwand und einer höheren Fehleranfälligkeit führen.

Nach dem derzeitigen Stand wären zusätzliche Datenauswertungen der Mietspiegeldaten 2007, 2009 und 2011 vorzunehmen. Dabei wäre fraglich, ob die Verwaltung dies selbst leisten kann. Die Beauftragung externer Dienstleister würde zu erheblichen Kosten führen, ohne dass das Ergebnis einer solchen Auswertung im Voraus abgeschätzt werden kann. Als Folge wäre denkbar, dass die zusätzliche Datenauswertung möglicherweise zu keinem wesentlich anderen Ergebnis als zur Koppelung an die Basismiete führen würde. Insoweit bestünde das Risiko, dass die finanzielle Mehrbelastung nicht nur um die erhöhten Kosten der Unterkunft steigen würde, sondern zusätzlich auch noch anderweitige Kosten verursacht würden. Die alternative Vorgehensweise birgt deshalb die Gefahr wesentlich höherer Aufwendungen.

b) Für den Zeitraum bis 2013

Hier gilt das vorstehend Ausgeführte.

c) Für den Zeitraum ab 2013

Mit der Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels bzw. eines zusätzlichen Moduls zum Mietspiegel und der Kopplung der Datenerhebung und -auswertung an einen qualifizierten Mietspiegel 2013 ist davon auszugehen, dass die Stadt Freiburg ein verlässliches und transparentes Instrumentarium besitzen wird, um wirksam eventuelle Mietsenkungsverfahren ab 2013 durchzuführen.

III. Zusammenfassung und Ausblick

Die Verwaltung spricht sich auf Grund der herausgestellten Vorteile für die Bestimmung der Mietobergrenzen unter Zugrundelegung der Basismiete nach den Freiburger Mietspiegeln 2007, 2009 und 2011 sowie für die Neuerstellung des Mietspiegels 2013 und eine damit verbundene Berechnung der Angemessenheitsgrenzen nach dem SGB II aus.

Darüber hinaus wird die Verwaltung die von der Rechtsprechung geforderte Ermittlung der ortsüblichen kalten Nebenkosten sowie die Auswertung der Wohnungsangebote zum Nachweis der konkreten Verfügbarkeit vornehmen.

Nach Bekanntgabe der Mietspiegelergebnisse bzw. der Berechnung der Angemessenheitsgrenzen nach dem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel wird die Verwaltung den Gemeinderat voraussichtlich Ende 2012 über die Ergebnisse informieren und dem Gemeinderat vorschlagen, den Mietspiegel 2013 als qualifizierten Mietspiegel 2013 zu beschließen und ggf. einen Beschluss des Gemeinderats zur erneuten Anpassung der Mietobergrenzen herbeiführen.

Für Rückfragen stehen Herr Müller, Amt für Soziales und Senioren, Tel.: 0761/201-3110, und Herr Schmid, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, Tel.: 0761/201-5450, zur Verfügung.