Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/3391-01	Termin 09.04.2014	Sozialausschuss
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
09.04.2014	Sozialausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Anpassung der Referenzmieten auf Grundlage des Konzepts der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Sachdarstellung

Der kommunale Träger von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und dem SGB XII (Sozialhilfe) ist zur Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft verpflichtet, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II). Die Bestimmung dieser Angemessenheit obliegt sowohl im Rechtskreis des SGB II (als zuständiger Träger der Unterkunftskosten) als auch im Rechtskreis des SGB XII den Kommunen.

In gefestigter Rechtsprechung fordert die Sozialgerichtsbarkeit, dass die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Rahmen eines schlüssigen Konzepts zu bestimmen ist. An dieses Konzept hat die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen geknüpft.

Der Sozialhilfeträger hat die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Dabei muss die Datenerhebung und –auswertung anerkannten mathematisch- statistischen Standards entsprechen.

Die derzeitig als angemessen angesehenen Mietobergrenzen, es handelt sich hierbei um eine reine Grundmiete, wurden anhand des gültigen, einfachen Mietspiegels festgemacht. Diese Vorgehensweise genügte nicht den Anforderungen der Sozialgerichte. Sowohl das Sozialgericht Duisburg als erste Instanz als auch das Landessozialgericht NRW als Zweitinstanz haben diese Vorgehensweise als unzureichend gewertet und die Stadt Oberhausen aufgefordert, den gerichtlichen Vorgaben nachzukommen.

Vermehrt sind zuletzt Verfahren vor den Sozialgerichten zu Ungunsten der Stadt Oberhausen ausgegangen.

Bereichsleiter Bereich 3-2	Dezernent Dezernat 3	Kämmerer	Oberbürgermeister
Kawicki 19.03.14	Münich 21.03.14	Datum	Datum

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Das nun erstellte „Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ wurde unter Beteiligung des wissenschaftlichen Mitarbeiters des Bereiches 4-5/Statistik und Wahlen und des Leiters des Arbeitskreises Mietspiegel vom Bereich 5-2/Geodaten, Vermessung und Kataster erstellt.

Grundlage des schlüssigen Konzeptes sind die Daten des zum 01.01.2013 geltenden qualifizierten Mietspiegels sowie die Daten, die im Rahmen des Mietspiegels ermittelt wurden, aber keine Berücksichtigung bei der Erstellung des Mietspiegels finden konnten. Des Weiteren wurden Daten einbezogen, die im Rahmen der in 2011 durchgeführten Gebäude und Wohnraumzählung (GWZ) gesammelt wurden.

Vergleich der bisherigen „Richtwerte“ (nettokalt) mit der neuen „Nettokaltmiete“

Derzeitig geltende Angemessenheitsregelungen, basierend auf dem einfachen Mietspiegel 2011				Neu ermittelte Kaltmieten	
Personen-zahl	maximale Wohnungs-größe	Preis je m²	maximale Grundmiete	Preis je m²	anzusetzende Kaltmiete (Grundmiete)
1	50 m²	4,70 EUR	235,00 EUR	5,13 EUR	256,50 EUR
2	65 m²	4,45 EUR	289,25 EUR	4,90 EUR	318,50 EUR
3	80 m²	4,40 EUR	352,00 EUR	4,90 EUR	392,00 EUR
4	95 m²	4,25 EUR	403,75 EUR	4,76 EUR	452,20 EUR
5	110 m²	4,25 EUR	467,50 EUR	4,76 EUR	523,60 EUR
6	125 m²	4,25 EUR	531,25 EUR	4,76 EUR	595,00 EUR
jede weitere Person	+ 15 m²	4,25 EUR	63,75 EUR	4,76 EUR	71,40 EUR

Finanzielle Auswirkungen (schlimmster anzunehmender Fall = worst case)

Bei Anhebung der Kaltmieten ist nicht davon auszugehen, dass alle geforderten Mieten sofort durch die Vermieter angepasst werden. Dies dürfte den Erfahrungen nach nur peu à peu erfolgen.

Durch die Grundsicherungsbehörde anzupassen sind auf jeden Fall die Mieten, die bisher bei der Leistungsgewährung aufgrund eines Mietsenkungsverfahrens auf die zulässige Obergrenze abgesenkt wurden.

In diesen Fällen ergibt sich nachstehende Hochrechnung der finanziellen Auswirkungen

SGB XII	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	252	5.418 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	49	1.433 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	23	920 EUR

Daten aus 09/2013

SGB II	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	1.178	25.327 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	677	19.802 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	358	14.320 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	226	10.949 EUR

Daten aus 04/2013

Es ist zu beachten, dass der Bund ab dem Jahr 2014 die Grundsicherungsleistungen nach dem 4. Kapitel des SGB XII zu 100 % erstattet (§ 46a Abs. 1 SGB XII). Ca. 90% der SGB XII–Ausgaben für Kosten der Unterkunft entfallen auf das 4. Kapitel (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Des Weiteren relativieren sich die kommunalen Mehrausgaben im SGB II-Bereich durch die Bundeserstattung in Höhe von 27,6 % (§ 46 Abs. 5 SGB II).

Hochgerechnet könnten sich für die Kommune im Zeitraum Mai bis Dezember 2014 Mehrausgaben i. H. v. rd. 414.000 EUR ergeben (worst case).

Langfristig muss davon ausgegangen werden, dass viele Vermieter/-innen die Grundmiete anheben. Dies allein schon aufgrund des neuen Mietspiegels.

SGB XII	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	1.829	39.323 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	613	17.930 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	161	6.440 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	78	3.779 EUR
5 Pers.	467,50 EUR	523,60 EUR	56,10 EUR	35	1.963 EUR

Daten aus 09/2013

SGB II	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	7.986	171.699 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	2.816	82.368 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	1.593	63.720 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	1.141	55.281 EUR
5 Pers.	467,50 EUR	523,60 EUR	56,10 EUR	800	44.800 EUR

Daten aus 04/2013

Hochgerechnet auf das Jahr ergeben sich nach dieser Rechnung (langfristig) Mehrausgaben i. H. v. rund 3.720.000 EUR (inkl. 414.000 EUR aus 2014; worst case).

Umstellung auf eine Bruttokaltmiete

Die vorgenannten „Kaltmieten“ sind Nettokaltmieten. Die bisherige Vorgehensweise besagt, dass für angemessenen Wohnraum alle Betriebskosten, die nach der Betriebskostenverordnung durch die Mieter zu tragen sind, zusätzlich gewährt werden. Das Bundessozialgericht hat im Hinblick auf die Bestimmung der angemessenen kalten Betriebskosten entschieden, dass diese nicht etwa isoliert von der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete zu betrachten sind, sondern dass vielmehr die abstrakt angemessene Nettokaltmiete errechnet wird und zu dieser ein der Höhe nach ebenfalls abstrakt zu bestimmender Betrag an angemessenen „kalten“ Betriebskosten pro Quadratmeter addiert wird (sog. „erweiterte Produkttheorie“).

Mangels eines örtlichen Betriebskostenspiegels, welcher die am Wohnungsmarkt herrschenden Verhältnisse wirklichkeitsnah abbildet, wird zur Bestimmung der angemessenen Betriebskosten auf den Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser = kalte Betriebskosten) zurück gegriffen.

Als maximal angemessen gilt danach ein Betrag in Höhe von 1,91 EUR je m² abstrakt angemessene Wohnfläche pro Monat.

Auch dieser Wert unterliegt einer jährlichen Überprüfung.

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnraumgrößen ergibt sich folgende Tabelle:

Personenzahl	Wohnungsgröße	kalte Betriebskosten
1 Pers.	50 m²	95,50 EUR
2 Pers.	65 m²	124,15 EUR
3 Pers.	80 m²	152,80 EUR
4 Pers.	95 m²	181,45 EUR
5 Pers.	110 m²	210,10 EUR
6 Pers.	125 m²	238,75 EUR
jede weitere Person	15 m²	28,65 EUR

Die angemessene Referenzmiete stellt eine Bruttokaltmiete dar. Gebildet wird sie durch Addition der abstrakt angemessenen Kaltmiete und der abstrakt angemessenen Betriebskosten.

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	**Referenzmiete**
1 Pers.	256,50 EUR	95,50 EUR	**352,00 EUR**
2 Pers.	318,50 EUR	124,15 EUR	**442,65 EUR**
3 Pers.	392,00 EUR	152,80 EUR	**544,80 EUR**
4 Pers.	452,20 EUR	181,45 EUR	**633,65 EUR**
5 Pers.	523,60 EUR	210,10 EUR	**733,70 EUR**
6 Pers.	595,00 EUR	238,75 EUR	**833,75 EUR**
jede weitere Person	71,40 EUR	28,65 EUR	**100,05 EUR**

Aus der Umstellung der Angemessenheit auf die Bruttokaltmiete ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen, da bereits jetzt die tatsächlichen Betriebskosten für angemessenen Wohnraum als Unterkunftsbedarf berücksichtigt wurden.

Fazit

Durch die in der Vorlage beschriebene Umstellung der Angemessenheitsbestimmung von einer Nettokaltmiete auf eine Bruttokaltmiete wird der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes Rechnung getragen, wonach es Hilfesuchenden zu ermöglichen ist, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können.

Anlage

Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Ausgangslage

Der kommunale Träger von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII ist zur Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft verpflichtet, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

Die Angemessenheit der zu berücksichtigenden Unterkunftskosten unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff im vollen Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Die sachgerechte Bestimmung der im Einzelfall zu prüfenden Angemessenheit zum Bedarfszeitpunkt hat die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt ebenso zu berücksichtigen, wie Größe und Zusammensetzung der die Unterkunft nutzenden Bedarfsgemeinschaft; die Angemessenheit wird weiterhin bestimmt durch den Wohnstandard, der Leistungsberechtigten zuzubilligen ist.

Hinsichtlich des Wohnstandards sind in die Angemessenheitsbetrachtung Unterkünfte einzustellen, die nach Lage, Wohnbausubstanz, Zuschnitt der Räume und Ausstattung (z.B. Heizung, Sanitäranlagen) ein „einfaches und bescheidenes Leben“ ermöglichen. Die örtlichen Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

Die Angemessenheit von Wohnraum für Leistungsempfänger nach dem SGB II oder SGB XII ist über eine „Referenzmiete“ festzustellen.

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Verfahren zum einen entschieden, dass die Ermittlung der angemessenen Referenzmieten auf einem „schlüssigen Konzept“ beruhen muss, zum anderen wird gefordert, eine Bruttokaltmiete als Referenzmiete zu bestimmen. Bisher wurden die Mietobergrenzen, es handelt sich hierbei um eine reine Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten), anhand des jeweils gültigen, einfachen Mietspiegels festgemacht. Diese Vorgehensweise entsprach nicht den Anforderungen des Bundessozialgerichtes.

Die Anforderungen an ein „schlüssiges Konzept“ sind mit jeder vom Landes- und Bundessozialgericht getroffenen Entscheidung gewachsen.

Demnach ist von einem „schlüssigen Konzept“ auszugehen, wenn der Grundsicherungsträger planmäßig im Sinne eines systematischen Vorgehens generelle, wenngleich orts- und zeitbedingte Umstände des maßgeblichen Vergleichszeitraumes in seine Ermittlungen einbezieht und kein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall vorliegt.

Grundsätzlich kann ein (qualifizierter) Mietspiegel nach § 558c BGB als Grundlage für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten ein geeignetes Instrument darstellen.

Wird so verfahren, sind die Daten der Primärdatenerhebung für den Mietspiegel im schlüssigen Konzept darzulegen, damit nachgeprüft werden kann, ob diese repräsentativ sind, und ob die wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten worden sind.

Durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde auf Anregen des Grundsicherungsträgers erstmals nach Jahren anstelle des einfachen ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, anzuwenden ab März 2013.

Basis des neuen Mietspiegels ist eine Datenbank, welche die Ergebnisse der Mietspiegelbefragung 2012 und der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) zusammenfasst.

Zum Nachweis, dass die Angemessenheit „belegbar“ ist, wird nicht alleine auf den Mietspiegel zurückgegriffen, da dieser nicht alle Wohnungen in Oberhausen umfasst. Genutzt werden aber die zur Aufstellung des Mietspiegels gesammelten Daten.

Hintergrund ist, dass somit nicht nur Mieten Berücksichtigung finden, die in den letzten vier Jahren geändert oder neu vereinbart wurden, sondern auch Bestandsmieten. Es wurde ein Referenzwert je Größenklasse ermittelt. Um eine genügend große Anzahl von Mietdaten zugrunde legen zu können, wurden die Mieten der Wohnungen, die vor 1980 errichtet wurden, zusammengefasst. In Oberhausen fallen 86,6% der Mietwohnungen in diese Altersgruppe. Lage und Ausstattungsstandard der Wohnungen wurden unberücksichtigt gelassen. Die gebildeten Referenzmieten berücksichtigen im Verhältnis zum Wohnungsstandard gemäß Mietspiegel zum Teil etwas höhere Standards.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung fordert hinsichtlich der Datenauswertung die Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze. Um dieser Forderung Genüge zu tun, erfolgte die Auswertung der Daten durch den Bereich 4-5/Statistik und Wahlen unter Beteiligung des Leiters des Arbeitskreises Mietspiegel vom Bereich 5-2/Geodaten, Vermessung und Kataster.

Ermittlung der Datengrundlage
(Verantwortlich für die nachfolgende Datenerhebung und -auswertung: FB 4-5/Statistik und Wahlen)

Die Aussagen zum schlüssigen Konzept der Stadt Oberhausen beruhen auf einer empirischen Grundlage, die zum Zweck der Neuaufstellung des Mietspiegels im Jahre 2012 geschaffen wurde.

Der Verwaltungsvorstand der Stadt Oberhausen beauftrage am 22.02.2011 den Bereich Statistik und Wahlen mit der Durchführung einer repräsentativen Mieterbefragung. Neben der Ermittlung verschiedenster statistischer Ergebnisse bildete der Datenbestand die Datenbasis für die Berechnung eines qualifizierten Mietspiegels.

Folgende Vorgaben wurden festgelegt:

- Eingegrenzter Vergleichszeitraum der Datenerhebung ist das Stadtgebiet Oberhausen.
- Die Miethöhe wird als Nettokaltmiete ermittelt.
- Die Wertermittlung erfolgt durch eine Mieterbefragung.

Als Grundgesamtheit wurden alle Oberhausener Bürger/innen definiert, sofern sie als Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet und zwischen 21 und unter 80 Jahre alt waren.

Basis der Stichprobenziehung war der Einwohnermeldebestand am 31.12.2011 (Grundgesamtheit = 159.033 Personen). Mit einer Stichprobengröße von 14.955 Personen wurden knapp 10 Prozent der Grundgesamtheit zufällig ausgewählt und angeschrieben. Mit einem Rücklauf von 5.568 betrug die Ausschöpfungsquote 40,9 Prozent.

Insgesamt haben 3.271 Angeschriebene aus Mieterhaushalten geantwortet, von ihnen konnten 2.250 Fragebögen für die Ermittlung der Miethöhe nach Wohnungsgröße und Alter des Gebäudes ausgewertet werden.

Tabelle Rücklaufstatistik

Adressen insgesamt (Bruttostichprobe)	14.955	
	(-)	
- nicht zustellbar	1.343	
	(=)	
Grundgesamtheit (bereinigte Bruttostichprobe)	13.613	100,0%
	(-)	
- ohne Rückmeldung oder Teilnahmeverweigerung	8.044	
Rücklauf (Nettostichprobe und Ausschöpfungsquote)	5.568	40,9%
Ausfälle wegen	(-)	
Eigentümerwohnungen, möblierte Wohnungen, Wohnheime und Untervermietungen	2.297	
	(=)	
Mieterhaushalte insgesamt	3.271	100,0%
Davon keine Angaben zur Nettoquote, Wohnungsgröße oder Gebäudealter	1.021	
Auswertbare Mietwohnungen	2.250	68,8%

Das Alter eines Wohngebäudes ist eine der wichtigen Einflussgrößen für die Höhe der Wohnungsmiete. In neueren Mietshäusern werden am Markt deutlich höhere Mieten verlangt, gleichzeitig werden sie aufgrund der geringen Bautätigkeit in dieser Zeit kaum am Markt angeboten. Der weit überwiegende Teil der Mieterangaben bezog sich auf den älteren Wohnungsbestand, der vor 1980 errichtet wurde. Sie werden für die Ermittlung des Referenzwertes zugrunde gelegt.

auswertbare Mietwohnungen insgesamt	2.250	100,0%
davon		
Wohnungen in Gebäuden, die 1980 oder später errichtet wurden	333	14,8%
Wohnungen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden	1.917	85,2%

Die ermittelten Referenzwerte basieren auf 1.917 Fragebögen, die Oberhausener Mieter/innen im ersten Halbjahr 2012 ausfüllten. Diese wurden nach der Wohnungsgrößenklasse gruppiert, um innerhalb jeder Gruppe das arithmetische Mittel für

die Nettokaltmiete je qm zu berechnen. Für Wohnungen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden, ergibt sich danach folgendes Ergebnis:

	auswertbare Wohnungen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden		
Wohnungsgröße in qm	Anzahl	Prozent	Durchschnittliche Nettokaltmiete
unter 60	586	30,6%	5,13 EUR
60 bis unter 90	1.069	55,8%	4,90 EUR
90 und größer	262	13,7%	4,76 EUR

Die bundesweit am 9. Mai durchgeführte amtliche Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011) ermöglichte es erstmals seit 1987, aktuelle Daten zum Wohnungsbestand in Oberhausen zu präsentieren. Aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) ist bekannt, dass insgesamt 68.947 aller Wohnungen in Oberhausen von Mietern/innen bewohnt werden.

Davon befanden sich 59.688 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden, was einem Anteil von 86,6 Prozent aller Mietwohnungen entspricht.

	Wohnungen in Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden	
Wohnungsgröße in qm	Anzahl	Prozent
unter 60	24.223	40,6%
60 bis unter 90	28.402	47,6%
90 und größer	7.063	11,8%
Insgesamt	59.688	100,0%

Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ)

Auf diese Mietwohnungsmenge können die Referenzwerte angewendet werden.

Davon gehörten 24.223 Wohnungen zur Größenklasse unter 60 qm, zur Größenklasse 60 bis unter 90 qm zählten 28.402 Wohnungen und zur Größenklasse 90 qm und größer 7.063 Wohnungen.

Ermittlung der Wohnfläche

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist nach einer Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 16.05.2012 in NRW ab 01.01.2010 auf Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zurück zu greifen. Als angemessene Wohnfläche

für 1 Person sind daher grundsätzlich 50 qm zu berücksichtigen. Für jede weitere Person im Haushalt sind zusätzlich 15 qm zu berücksichtigen.

Personenzahl	Maximale Wohnungsgröße
1	50 qm
2	65 qm
3	80 qm
4	95 qm
5	110 qm
6	125 qm
jede weitere	+ 15 qm

Ermittlung des Kaltmietprodukts

Als Kaltmietprodukt gilt der angemessene Kaltmietzins multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße. Es ergeben sich folgende Beträge:

Personenzahl	Wohnungsgröße	Preis je qm	anzusetzende Kaltmiete
1	50 qm	5,13 EUR	256,50 EUR
2	65 qm	4,90 EUR	318,50 EUR
3	80 qm	4,90 EUR	392,00 EUR
4	95 qm	4,76 EUR	452,20 EUR
5	110 qm	4,76 EUR	523,60 EUR
6	125 qm	4,76 EUR	595,00 EUR
jede weitere	15 qm	4,76 EUR	71,40 EUR

Die vorgenannten „Kaltmieten“ sind Nettokaltmieten. Das Bundessozialgericht hat im Hinblick auf die Bestimmung der angemessenen kalten Betriebskosten entschieden, dass diese nicht etwa isoliert von der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete zu betrachten sind, sondern dass vielmehr die abstrakt angemessene Nettokaltmiete errechnet wird und zu dieser ein der Höhe nach ebenfalls abstrakt zu bestimmender Betrag an angemessenen „kalten“ Betriebskosten pro Quadratmeter addiert wird (sog. „erweiterte Produkttheorie“).

Mangels eines örtlichen Betriebskostenspiegels, welcher die am Wohnungsmarkt herrschenden Verhältnisse wirklichkeitsnah abbildet, wird zur Bestimmung der angemessenen Betriebskosten auf den Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser) zurück gegriffen.

Als maximal angemessen gilt danach ein Betrag in Höhe von 1,91 EUR je qm abstrakt angemessene Wohnfläche pro Monat. Auch dieser Wert unterliegt einer jährlichen Überprüfung.

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnraumgrößen ergeben sich folgende Werte:

Personenzahl	Wohnungsgröße	kalte Betriebskosten
1	50 qm	95,50 EUR
2	65 qm	124,15 EUR
3	80 qm	152,80 EUR
4	95 qm	181,45 EUR
5	110 qm	210,10 EUR
6	125 qm	238,75 EUR
jede weitere	15 qm	28,65 EUR

Ermittlung der Referenzmiete (gleich Bruttokaltmiete)

Die unter Nutzung des schlüssigen Konzepts zu ermittelnde Referenzmiete ist eine Bruttokaltmiete (Gesamtmiete ohne Heizkosten). Gebildet wird sie durch Addition der abstrakt angemessenen Kaltmiete und der abstrakt angemessenen Betriebskosten.

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Referenzmiete
1	256,50 EUR	95,50 EUR	**352,00 EUR**
2	318,50 EUR	124,15 EUR	**442,65 EUR**
3	392,00 EUR	152,80 EUR	**544,80 EUR**
4	452,20 EUR	181,45 EUR	**633,65 EUR**
5	523,60 EUR	210,10 EUR	**733,70 EUR**
6	595,00 EUR	238,75 EUR	**833,75 EUR**
jede weitere	71,40 EUR	28,65 EUR	**100,05 EUR**