

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0
Fax: +49(0)6151/2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II und SGB XII im Rems-Murr-Kreis „Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2015“

Eine Untersuchung im Auftrag des Rems-Murr-Kreises

Darmstadt, den 23.11.2015

Autoren: Dr. Christian von Malottki
Galina Nuss

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich.....	3
2. Ermittlung der Richtwerte	4
2.1. Angemessene Wohnfläche	4
2.2. Örtlicher Vergleichsraum	4
2.3. Ermittlung bruttokalter Referenzmieten pro Quadratmeter.....	5
2.4. Ermittlung bruttowarmer Referenzmieten pro Quadratmeter	6
3. Ergebnis: Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen	7
4. Einordnung der Ergebnisse	8

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.

1 Rechtsgrundlagen und Anwendungsbereich

Das deutsche Sozialleistungssystem sichert auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab, Zielgruppen sind:

- Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II)
- Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)

Dabei werden Leistungsempfängern die tatsächlich anfallenden Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (KdH) nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII bis zu einem „angemessenen“ Niveau gewährt. „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (Entscheidung des Bundessozialgerichts B. 7 b AS 18/06 R). Dieses Niveau muss anhand der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes näher bestimmt werden.

Leistungsempfänger mit höheren Wohnkosten werden in der Regel zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkung kann durch Umzug erfolgen, aber bspw. auch durch Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter. Erfolgt dies nicht, so werden nach einer Übergangszeit von in der Regel sechs Monaten die erstatteten KdU bzw. KdH auf das Niveau der Angemessenheitsgrenze abgesenkt.

Der Bundesgesetzgeber hat die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsgrenze den örtlichen Trägern, d.h. Kreisen und kreisfreien Städten überantwortet. Zum einen tragen sie – abgesehen von einem Bundeszuschuss – die Leistungen, zum anderen können sie nach Ansicht des Gesetzgebers den örtlichen Wohnungsmarkt besser einschätzen.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) unterscheidet zwischen der abstrakten Angemessenheitsgrenze und der Angemessenheitsgrenze im konkreten Einzelfall. Die Anerkennung von KdU im konkreten Einzelfall über den jeweiligen Richtwert hinaus kommt z.B. in Betracht bei sogenannten Härtefällen, in Fällen der Unwirtschaftlichkeit von Umzügen (im Vergleich zu den eingesparten Kosten der Unterkunft und Heizung) sowie – befristet – bei einer dokumentierten erfolglosen Wohnungssuche.

Die abstrakte Angemessenheitsgrenze gilt übergreifend für den ganzen Markt und dient letztlich der Vereinheitlichung und der Verwaltungsvereinfachung. Das Ziel der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist es, dass sie in der Mehrzahl der Einzelfälle valide ist, und nur bei Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalles von ihr abgewichen wird. Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist jedoch nicht die Antizipation einer jeden Einzelfallentscheidung. Nur so ist sichergestellt, dass den besonderen Umständen und Bedürfnissen eines Haushalts Rechnung getragen wird.

Da der Bundesgesetzgeber keine weiteren methodischen Vorgaben bezüglich der abstrakten Ermittlung der Angemessenheitsgrenze gemacht hat, erfolgten die relevanten Rahmensetzungen durch die Rechtsprechung. Das BSG hat seit 2006 das so genannte „schlüssige Konzept“ mit formalen und teils auch inhaltlichen Anforderungen an die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze entwickelt. Die folgenden Ausführungen gliedern sich grundsätzlich nach den darin aufgeführten Arbeitsschritten:

1. Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche (siehe 2.1),
2. Bestimmung eines örtlichen Vergleichsraums (siehe 2.2)) und
3. Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete (Bruttokaltmiete, d.h. Miete und kalte Nebenkosten, pro Quadratmeter) (siehe 2.3).

Dass vorliegende Gutachten gibt dabei nur die Ergebnisse und eine kurze Zusammenfassung der Methodik an. Die Details der jeweiligen Errechnung sind in einem eigenen Methodenbericht dokumentiert.

Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Referenzmiete. In der Anwendung gilt jedoch die so genannte Produkttheorie. So müssen die beiden Faktoren angemessene Fläche und angemessene Miete pro Quadratmeter nicht beide für sich erfüllt werden. Ledig-

lich das Produkt aus beiden Größen (die Miete für die ganze Wohnung in €) zählt als Angemessenheitsgrenze.

Die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Heizung ist nach BSGE B 14 AS 60/12 R zwar separat von den Unterkunftskosten und im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung im Einzelfall können jedoch Unterkunfts- und Heizkosten miteinander verrechnet werden, so dass hohe Mieten in sanierten Wohnungen oder hohe Heizkosten im unsanierten Altbau nicht automatisch zu Kostensenkungsaufforderungen führen. Der hierbei zu verwendende Wert für die bruttowarme Prüfung ist nicht der Wert, der für die Prüfung des unwirtschaftlichen Heizverhaltens heranzuziehen ist (siehe Kapitel 2.4). Da im Rahmen des vorliegenden Modellprojektes eine Wohn- und Heizkostenerhebung durchgeführt wurde, kann dieses Urteil konsequent umgesetzt werden (und nebenbei noch eine empirische Unterfütterung der Argumentation des 14. Senates erfolgen).

Die bruttokalte Angemessenheitsgrenze gilt in gleicher Höhe auch für Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum und deckt deren Zinskosten sowie die kalten Nebenkosten ab.

2 Ermittlung der Richtwerte

Die vorliegende Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft- und Heizkosten basiert auf einem Modellprojekt, bei dem im Rems-Murr-Kreis nicht nur eine repräsentative Wohnkostenerhebung durchgeführt wurde, sondern darüber hinaus auch eine Erfassung der Gebäudeenergiebedarfe und der Heizkosten.

2.1 Angemessene Wohnfläche

Als angemessene Wohnfläche werden gemäß der BSG-Rechtsprechung die Werte der baden-württembergischen Landeswohnraumförderungsbestimmungen verwendet. Sie lauten:

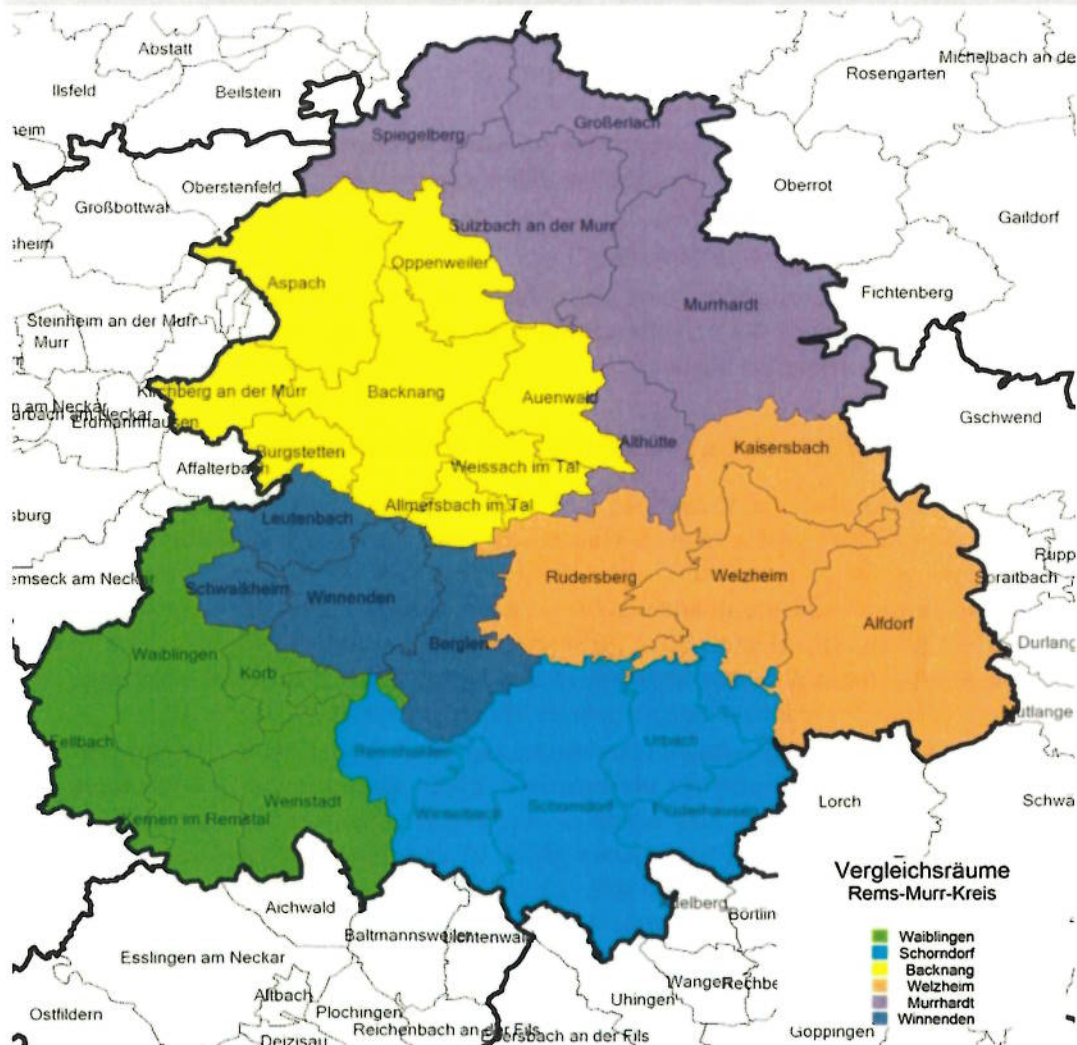
- 45 m² für einen Ein-Personen-Haushalt
- 15 m² für jede weitere Person (d.h. 60 m², 75 m², 90 m², 105 m² etc.)

2.2 Örtlicher Vergleichsraum

Das BSG definiert den so genannten Vergleichsraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft als homogenes Gebiet, welches insbesondere infrastrukturell zusammenhängt. Innerhalb des Vergleichsraums sind Umzüge im Grundsatz zumutbar. Dabei sieht das BSG gemäß der neueren Rechtsprechung den Vergleichsraum als relativ große räumliche Einheit an – zumutbar seien auf der abstrakten Ebene bis zu 1,5 Stunden Pendeldistanz. Vergleichsräume sind somit nicht bzw. nur in einem gewissen Rahmen Gebiete mit gleichem Immobilienpreisniveau. Umzüge in billigere Orte sind im Grundsatz zumutbar. Denn auch der Rest der Bevölkerung führt anhand seines gegebenen Wohnbudgets eine Abwägung zwischen größerer Wohnfläche und höherer Zentralität durch. Somit ist eine Zusammenfassung der Gemeinden zu größeren räumlichen Einheiten auch unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten sinnvoll. Dem wird oft entgegeng gehalten, dies führe zu Umzugsbewegungen in die billigeren Räume (Erhöhung der Segregation). Gerade im erweiterten Stadt-Umland-Bereich bzw. im ländlichen Raum beobachtet man jedoch häufig eine räumliche „Arbeitsteilung“ der Kommunen bzgl. der Wohnraumversorgung: In den Mittel- und manchen Unterzentren gibt es mehr Kleinwohnungen, in den kleineren Kommunen eher Großwohnungen. Solange hier keine für alle Haushaltsgrößenklassen unzugänglichen Gemeinden entstehen und wie im vorliegenden Konzept die ausreichende Verfügbarkeit bzw. die Bestandsstruktur / Menge der Wohnungen beachtet wird, ist eine Zusammenfassung sinnvoller und eher mit dem Prinzip der Gleichbehandlung vereinbar. Umgekehrt ist im Verdichtungsraum eine eher kleinteilige Unterteilung sinnvoll, weil das Preisgefälle so groß ist, dass bei der Zusammenfassung zu heterogener Gebiete eine überproportionale Verdrängung an die Peripherie stattfinden würde.

Im Rems-Murr-Kreis wurden die Vergleichsräume deshalb anhand des infrastrukturellen Zusammenhangs in der Form gebildet, dass jeweils ein größerer Ort im ländlichen Raum das Zentrum des Vergleichsraums bildet. Zwischen den Vergleichsräumen bilden die beiden S-Bahnlinsen sowie das auf diese Linien hin orientierte Busliniennetz den Abgrenzungsmaßstab (entscheidend ist, ob die kürzeste Verbindung nach Stuttgart über einen Umsteigebahnhof an der S2 oder der S3 führt). Die Grenzen zwischen den Vergleichsräumen entlang der S-Bahnlinsen (Waiblingen zu Winnenden, Winnenden zu Backnang, Waiblingen zu Schorndorf) wurden anhand des Preisniveaus gezogen. Daraus ergeben sich sechs Vergleichsräume.

Abbildung 1: Vergleichsräume im Rems-Murr-Kreis



Alle der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen zugrunde liegenden Datenerhebungen und -auswertungen sind jeweils vergleichsraumspezifisch (es sind also eigentlich sechs „schlüssige Konzepte“) und umfassen jeweils den gesamten Vergleichsraum.

2.3 Ermittlung bruttokalter Referenzmieten pro Quadratmeter

Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen beruht auf folgenden zwei Datenquellen:

- Eine repräsentative Befragung der Vermieter im Rems-Murr-Kreis bzgl. der Bruttokaltmieten und der Heizkosten

- Bestandsmieten der Leistungsempfänger im SGB II und im SGB XII.

Das Konzept arbeitet grundsätzlich mit einer Auswertung des gesamten Wohnungsmarktes und definiert die Angemessenheitsgrenze je Haushaltsgrößenklasse als Perzentil¹ der Häufigkeitsverteilung der Mieten in einem Korridor um die Flächenrichtwerte. Das Konzept entspricht in weiten Teilen demjenigen der Stadt Dresden, welches in der Entscheidung des Bundessozialgerichts B 4 AS 9/14 als schlüssig bestätigt wurde. Die Besonderheit im Rems-Murr-Kreis besteht erstens in der zusätzlichen Energiebedarfs- und Heizkostenerhebung, zweitens in der räumlichen Ausdifferenzierung und drittens in der Tatsache, dass hier kein qualifizierter Mietspiegel erstellt wurde.

Mit dem aus den Daten abgeleiteten Ergebnis („Schlussfolgerungen aus der Datenanalyse“) sind gemäß der Rechtsprechung des BSG folgende Bedingungen gewährleistet, begründet und dokumentiert:

- Die tatsächliche Anmietbarkeit von Wohnungen zu aktuellen Marktpreisen in ausreichender Häufigkeit unter Berücksichtigung der Nachfragekonkurrenz durch Mieter ohne Leistungsbezug nach SGB II / XII. Diese Bedingung ist in der Regel maßgeblich.
- Die Anlehnung an die Lebensumstände von anderen Beziehern niedriger Einkommen außerhalb der Grundsicherung: Hier wird auf das 20%-Perzentil als Mindestgröße (vgl. Entscheidung des Bundessozialgerichts B 4 AS 77/12) zurückgegriffen.
- Die Vermeidung von Segregation („Ghettoisierung“)

Die Datenerhebung sowie die genaue Errechnung und Begründung der aus den Daten gezogenen Schlüsse sind im Methodenbericht² dokumentiert. Die Angemessenheitsgrenze in € ergibt sich durch Multiplikation von angemessener Wohnfläche und Referenzmiete.

2.4 Ermittlung bruttowarmer Referenzmieten pro Quadratmeter

Um zu dem im Einzelfall maßgeblichen bruttowarmen Richtwert zu gelangen, wird gemäß Entscheidung des Bundessozialgerichts B 14 AS 60/12 R der lokale Mittelwert der Heizkosten pro Quadratmeter (nach der Erhebung für das Abrechnungsjahr 2012 ein Wert von 1,28 €/m²) mit dem Flächenrichtwert multipliziert und zur bruttokalten Angemessenheitsgrenzen addiert. Dieser Wert wird dann über die Anpassung an das jeweilige Wetter des Jahres (2013 war kälter als 2012, 2014 wärmer) fortgeschrieben (Details siehe im Methodenbericht). Für die Beurteilung von Vorauszahlungen in den Jahren 2015 und danach empfehlen sich die Werte mit dem – vom Wetter her exakt im langjährigen Durchschnitt liegenden – Jahr 2013.

Die Sinnhaftigkeit des Mittelwerts der Heizkosten und der Bezug zur Entscheidung des Bundessozialgerichts B 14 AS 60/12 R ist ebenfalls im Methodenbericht dokumentiert. Durch die bruttowarme Anwendung der Summe beider Richtwerte ist die statistische Eigenschaft erfüllt, dass die Quote der unangemessen Wohnenden (Überschreiterquote) bruttokalt und bruttowarm gleich ist und damit der Nachweis der ausreichenden Verfügbarkeit bruttokalt wie bruttowarm gilt. Die Heizkostenkomponente im bruttowarmen Richtwert gilt energieträgerübergreifend, weil sie ausschließlich dazu dient, die Wirtschaftlichkeit von Umzügen zu bestimmen. Hohe Heizkosten wegen eines teuren Energieträgers oder einer schlechten energetischen Gebäudequalität müssen / können über die dann niedrigere Kaltmiete ausgeglichen werden.

Von der im Einzelfall gültigen bruttowarmen Angemessenheitsgrenze ist strikt die Frage zu trennen, ob bei ausschließlicher Betrachtung der Heizkosten unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt. Hierfür ist weiter der bundesweite Heizspiegel bzw. der Heilbronner Heizkostenrechner ein sinnvoller Maßstab.

¹ Anteilswert der Häufigkeitsverteilung. Das p-te Perzentil gibt an, dass mindestens p % der Beobachtungen unterhalb des Perzentilwertes liegen. Das 50 %-Perzentil ist der Median.

² Vgl. Institut Wohnen und Umwelt: Methodenbericht zur Ermittlung von Richtwerten für angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII im Main-Kinzig-Kreis 2015, Darmstadt, 2015 (in Erstellung).

3 Ergebnis: Richtwerte für Angemessenheitsgrenzen

Für die sechs Vergleichsräume ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten Angemessenheitsgrenzen. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass die bruttokalten Werte zunächst maßgeblich für die Kosten der Unterkunft sind und die bruttowarmen Werte für die Bestimmung der Wirtschaftlichkeit eines Umzugs in Fällen von außergewöhnlichen Kombinationen von Bruttokaltmiete und warmen Nebenkosten.

Tabelle 1: Angemessenheitsgrenzen im Rems-Murr-Kreis (Wetter 2013 = langjähriges Mittel, d.h. Anwendung auch bei der Beurteilung von Vorauszahlungen ab 2015)

		Vergleichsraum					
		Waiblingen ³	Winnenden ⁴	Schorndorf ⁵	Backnang ⁶	Welzheim ⁷	Murrhardt ⁸
1 Person / 45 m ²	Bruttokalt	500,02	466,83	481,39	447,03	371,00	380,50
	Heizkosten	63,45	63,45	63,45	63,45	63,45	63,45
	Bruttowarm	563,47	530,28	544,84	510,48	434,45	443,95
2 Personen / 60 m ²	Bruttokalt	604,30	559,24	563,81	543,58	437,99	452,33
	Heizkosten	84,60	84,60	84,60	84,60	84,60	84,60
	Bruttowarm	688,90	643,84	648,41	628,18	522,59	536,93
3 Personen / 75 m ²	Bruttokalt	698,39	647,35	628,35	627,04	495,17	499,00
	Heizkosten	105,75	105,75	105,75	105,75	105,75	105,75
	Bruttowarm	804,14	753,10	734,10	732,79	600,92	604,75
4 Personen / 90 m ²	Bruttokalt	789,08	706,56	683,94	689,49	535,44	551,96
	Heizkosten	126,90	126,90	126,90	126,90	126,90	126,90
	Bruttowarm	915,98	833,46	810,84	816,39	662,34	678,86
5 Personen / 105 m ²	Bruttokalt	879,13	787,70	736,04	774,62	563,29	580,33
	Heizkosten	148,05	148,05	148,05	148,05	148,05	148,05
	Bruttowarm	1027,18	935,75	884,09	922,67	711,34	728,38

³ Fellbach, Kernen, Korb, Waiblingen, Weinstadt

⁴ Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

⁵ Plüderhausen, Remshalden, Schorndorf, Urbach, Winterbach

⁶ Allmersbach, Aspach, Auenwald, Backnang, Burgstetten, Kirchberg, Oppenweiler, Weissach

⁷ Altdorf, Kaisersbach, Rudersberg, Welzheim

⁸ Althütte, Großberlach, Murrhardt, Spiegelberg, Sulzbach

Tabelle 2: Angemessenheitsgrenzen im Rems-Murr-Kreis (Wetter 2014)

		Vergleichsraum					
		Waiblingen	Winnenden	Schorndorf	Backnang	Welzheim	Murrhardt
1 Person / 45 m ²	Bruttokalt	500,02	466,83	481,39	447,03	371,00	380,50
	Heizkosten	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
	Bruttowarm	554,02	520,83	535,39	501,03	425,00	434,50
2 Personen / 60 m ²	Bruttokalt	604,30	559,24	563,81	543,58	437,99	452,33
	Heizkosten	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
	Bruttowarm	676,30	631,24	635,81	615,58	509,99	524,33
3 Personen / 75 m ²	Bruttokalt	698,39	647,35	628,35	627,04	495,17	499,00
	Heizkosten	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
	Bruttowarm	788,39	737,35	718,35	717,04	585,17	589,00
4 Personen / 90 m ²	Bruttokalt	789,08	706,56	683,94	689,49	535,44	551,96
	Heizkosten	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
	Bruttowarm	897,08	814,56	791,94	797,49	643,44	659,96
5 Personen / 105 m ²	Bruttokalt	879,13	787,70	736,04	774,62	563,29	580,33
	Heizkosten	126,00	126,00	126,00	126,00	126,00	126,00
	Bruttowarm	1005,13	913,70	862,04	900,62	689,29	706,33

Es ist in jedem Fall nochmals Aufgabe der Einzelfallprüfung, bei individuellen Sachverhalten zu entscheiden, ob die Anwendung der oben genannten Richtwerte gerechtfertigt ist.

Für größere Haushalte ist die statistische Datenbasis nicht gut genug, um einen abstrakten Richtwert gemäß den Anforderungen des BSG an ein „schlüssiges Konzept“ abzuleiten. In einer ersten Näherung ist es hier sinnvoll, die Quadratmetermiete für den 5-Personen-Haushalt mit dem Flächenrichtwert von 15 m² zu multiplizieren. In jedem Fall ist eine sorgfältige Einzelfallprüfung in diesem statistisch schwer zu erfassenden Segment notwendig.

4 Einordnung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Berechnung sind vor dem Hintergrund der in den letzten vier Jahren weiterentwickelten Rechtsprechung sowie der Wohnungsmarktentwicklung zu sehen. Kern des IWU-Konzeptes ist es, die Angemessenheitsgrenzen empirisch anhand der oben formulierten drei Bedingungen (ausreichende Häufigkeit, 20%-Perzentil, Vermeidung von Segregation) abzuleiten und damit auf normative Wertungen – die der Gesetzgeber nicht getroffen hat – zu verzichten. Die Quantifizierung der drei oben formulierten Bedingungen lässt jedoch Beurteilungsspielräume offen, die im Rahmen insbesondere der Prozesse in Dresden in den letzten Jahren Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen und Neuberechnungen waren.⁹ Die Erkenntnisse hieraus sind in die Berechnungen im Rems-Murr-Kreis eingeflossen.

Generell ist der ganze Kreis aktuell durch Mietpreissteigerungen geprägt. Diese entstanden bereits in den Jahren vor der aktuellen Zuwanderungswelle. In Folge der Überproduktion von Wohnraum Ende der 90er Jahre stagnierten jahrelang die Preise, so dass die Neubauzahlen vergleichsweise gering waren. In den Jah-

⁹ Vgl. Entscheidung des Bundessozialgerichts B 4 AS 9/14 und Landessozialgericht Chemnitz L 7 AS 637/12 sowie Just, T.: Gutachten zum methodischen Vorgehen des IWU zur Ermittlung von Richtwerten für die Angemessenheitsgrenzen der Unterkunft in Dresden. Regensburg/Eltville, 2014.

ren nach der weltweiten Finanzkrise hat die Zuwanderung in die Ballungsräume in Deutschland massiv zugenommen – zum einen durch Wanderungen aus dem Ausland, aber auch durch eine zunehmende Entleerung der ländlichen Räume. Dies schlägt sich in erster Linie in Stuttgart nieder, aber in zunehmendem Maße auch in den Gemeinden des Rems-Murr-Kreises mit günstiger Anbindung an Stuttgart. Die Bauwirtschaft (und die Flächen bereitstellenden Kommunen) konnten auf diese Zunahme der Nachfrage nur verzögert reagieren.

Die Wohnungsnachfrage unterscheidet sich dabei auch bzgl. der Marktsegmente substantiell von früheren Epochen. Während früher der Bau von großen Wohnungen und insbesondere von Eigenheimen durch die geburtenstarken Jahrgänge in der Familienphase ebenso für einen Freizug von kleineren Wohnungen sorgte wie der Generationswechsel, fragen heute vermehrt kleine Haushalte nach und treffen dabei auf einen Generationswechsel im Einfamilienhausbestand, der nur schwer an Wohnbedürfnisse kleinerer Haushalte anzupassen ist. Dies wirkt tendenziell als Preistreiber bei Kleinwohnungen und sorgt dafür, dass angemessene Kleinwohnungen entweder vergleichsweise hohe Quadratmetermieten bei 45 m² oder niedrigere Quadratmetermieten über 45 m² haben müssen, um noch eine ausreichende Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Hinzu kommt, dass die Wohnraumversorgung im Rems-Murr-Kreis auch im Mietwohnungsmarkt nahezu vollständig durch den privaten Markt organisiert ist. Dies hat den Vorteil, dass kein öffentliches Vermögen gebunden wird, führt aber auch dazu, dass zur Sicherstellung des Existenzminimums des Wohnens in Phasen von Marktpreisanstiegen Marktpreise bezahlt werden müssen.

