

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	004/0013/2004
	Erstelldatum:	08.04.2004
	Aktenzeichen:	Ref. 4 Dr. K/Mei
Pauschalierung von Sozialhilfeleistungen		
Referat für Jugend, Senioren und Soziales Verfasser: Herr Reinhardt		
Beratungsfolge	04.05.2004	Sozialhilfeausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Sozialhilfeausschuss erlässt auf der Grundlage der Verordnung zur Durchführung von Modellvorhaben zur Pauschalierung der Sozialhilfe folgende Verwaltungsvorschriften:

1. Für die Unterkunftskosten, Betriebskosten und Heizkosten, ausgenommen Warmwasser, werden monatlich folgende Pauschalen festgesetzt:

	1 Person	2 Personen	Allein- erziehende, max. 70 qm	3 Personen	4 Personen	5 Personen
qm	50	65	70	75	90	105
Kaltmiete	221,00	278,85	300,30	321,75	376,20	438,90
Betriebskosten 1,18 €/qm	59,00	76,70	82,60	88,50	106,20	123,90
Miete mit Betriebs- kosten in €	280,00	355,55	382,90	410,25	482,40	562,80
Heizkostenpauschale 0,55 Euro/qm	27,50	35,75	38,50	41,25	49,50	57,75
Gesamtmiete in Euro	307,50	391,30	421,40	451,50	531,90	620,55

2. Die Kosten der Unterkunft werden als Pauschale nur berücksichtigt, sofern der Hilfeempfänger im Rahmen eines Mietvertrags eine Miete zu zahlen hat.
3. Über die Teilnahme von Hilfeempfängern an der Pauschalierung der Unterkunftskosten entscheidet das Sozialamt nach pflichtgemäßem Ermessen. Für ältere oder behinderte Menschen kann die Pauschalierung im besonders begründeten Fällen (z.B. wegen gesundheitlicher Probleme) ausgesetzt und die tatsächliche Miete übernommen werden.
4. Sind die Unterkunftskosten um 20 % niedriger als die maßgebliche Unterkunftspauschale, so werden sie nur in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen. Ziffer 6 bleibt davon unberührt.
5. Im Sinn des § 3 der DVO zu § 22 BSHG werden die tatsächlichen Unterkunftskosten berücksichtigt, so lange es dem Hilfeempfänger nicht möglich oder zuzumuten ist, sie durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise zu senken. Ziffer 6 bleibt davon unberührt.
6. Im Einzelfall kann lediglich die Betriebskostenpauschale und Heizkostenpauschale gewährt werden, insbesondere wenn ein Wohnungswechsel (noch) nicht möglich oder

die Miete um 20 % niedriger als die maßgebliche Unterkunftspauschale ist. Dabei sind Betriebs- und Heizkosten mindestens für die jeweilige Haushaltsgröße (Anzahl der Personen), im Fall der Ziffer 5 jedoch maximal für die tatsächliche Wohnraumfläche, zu leisten. Dies gilt auch bei Nutzung von Eigenheimen oder Wohnungseigentum.

7. Für etwaige Nachforderungen aus der Neben- bzw. Heizkostenabrechnung sollen die Hilfeempfänger Rücklagen bilden. Eine zusätzliche Leistungsgewährung ist, da der Bedarf mit der Pauschale abgegolten wurde, nicht möglich. Ein Guthaben aus diesen Abrechnungen können die Hilfeempfänger dagegen auch für sich behalten.
8. Um den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ausreichend Zeit zu geben, sich auf diese neuen Gegebenheiten einzustellen, so wie unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohnungen, wird der Beginn der Pauschalierung zum 01.07.2004 festgesetzt.
9. Leben mehrere Personen in einer Haushaltsgemeinschaft und nicht alle diese Personen beziehen Sozialhilfe, so ist der Anteilsbetrag an der vergleichbaren Unterkunftspauschale bzw. der Anteilsbetrag für Betriebskosten und Heizung (nach Ziffer 6) zu Grunde zu legen.
10. Hilfeempfänger, die einen unwirtschaftlichen Umgang mit den pauschalen Hilfen erwarten lassen oder bei denen eine eigenverantwortliche Mitarbeit nicht gewährleistet erscheint (z.B. Suchtkranke oder Missbrauch von Hilfen), werden im Rahmen des Ermessensspielraumes von der Pauschalierung ausgenommen bzw. nachträglich von der Teilnahme entbunden. Soweit die Hilfebedürftigkeit nur von kurzer Dauer ist, kann von einer Pauschalierung abgesehen werden.
11. Die Entwicklungen des lokalen Wohnungsmarktes werden durch Fortschreibung einer Datentabelle, in der Wohnungsmarktanzeigen der Tageszeitungen 2 x jährlich erfasst werden, verfolgt. Die Auswertung der Entwicklung des Mietniveaus ist dadurch möglich und die Pauschalen für Unterkunftskosten können durch den Sozialhilfeausschuss der jeweiligen Marktsituation angepasst werden.
12. Die Hilfeempfänger werden über Gegenstand und Zielsetzung der Pauschalierung informiert sowie die darin liegenden Vorteile und der Umgang mit den Pauschalen erläutert.

Sachstandsbericht:

Pauschalierung der Unterkunftskosten

Eigenverantwortlichkeit ist sowohl ein Aspekt von Menschenwürde als auch ein konkretes Ziel des Bundessozialhilfegesetzes bzw. SGB XII. Bei den Kosten der Unterkunft bestehen für die Empfänger von Sozialhilfeleistungen gute bis sehr gute Dispositionsmöglichkeiten. Die Pauschalierung der Unterkunftskosten erspart die Prüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnung -ein Arbeitsvorgang der im Schnitt 20 – 25 Minuten benötigt - und wird so zu einer weiteren erheblichen Verwaltungsvereinfachung führen. Das Ziel, die Selbstverantwortung zu stärken, wird mit der Budgetierung der Mittel für die Unterkunft nachhaltig gefördert. Jeder Mann und jede Frau, der bzw. die unter veränderten Einkommensbedingungen ihren sonstigen Bedürfnissen Priorität geben will, sucht sich eine preiswertere Wohnung. Der Gesetzgeber hat ohnehin vorgesehen, dass auf Dauer nur die angemessenen Unterkunftskosten in der Sozialhilfe berücksichtigt werden können, d. h. Hilfeempfänger sind, so es ihnen zumutbar ist, verpflichtet, ihre Unterkunftskosten gegebenenfalls durch Umzug auf das angemessene Maß zu senken.

Sicher soll eine minimale Wohnfläche im Ergebnis keine exorbitanten Quadratmeterpreise rechtfertigen. Hier besteht weiterhin die Interventionsmöglichkeit, unangemessene Unterkunftskosten in Frage zu stellen und von der Pauschalierung auszunehmen, jedoch lässt die Pauschale konkret die Möglichkeit zu, eine größere Wohnfläche zu einem günstigeren Quadratmeterpreis anzumieten. Hier kann jeder im vernünftigen Rahmen, aber letztlich eigenverantwortlich entscheiden, wo er seine Prioritäten setzt.

Ziele und erwartete Auswirkungen

Die Zahl der Sozialhilfeempfänger wird eher noch zunehmen, nicht zuletzt durch Verlagerung aus dem Bereich der Agentur für Arbeit. Mit der weiteren Pauschalierung in der Sozialhilfe soll eine Vereinfachung der Leistungsgewährung erreicht werden. Dadurch werden sich zahlreiche Einzelanträge und deren Bearbeitungsaufwand erübrigen. Die bisherige Praxis, im Einzelfall auf Antrag zu gewähren, hat das Element einer Geldzuteilung und behindert die Entwicklung einer selbständigen Haushaltsführung. Durch Pauschalen vermehren sich Dispositionsmöglichkeiten und die Förderung der Eigenverantwortlichkeit.

Die Pauschalierung kann unseres Erachtens kostenneutral umgesetzt werden und setzt durch die Verwaltungsvereinfachung die Nutzung von Personalressourcen für die Hilfe zur Arbeit frei. Eine stärkere Gewichtung der Aufgaben des Sozialamtes weg von der aufwendigen Leistungssachbearbeitung hin zu mehr Beratung und Hilfen zur Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt entspricht auch der Intention des Bundessozialhilfegesetzes.

Gesetzliche Grundlagen

Auf Grund des § 101 a des Bundessozialhilfegesetzes hat die Bayerische Staatsregierung mit der Verordnung zur Durchführung von Modellvorhaben zur Pauschalierung der Sozialhilfe vom 10.01.2000 (Bay GVBl 2000,21) – PauschVO – die Sozialhilfeträger ermächtigt, in Modellvorhaben bis zum 30.06.2005 die Pauschalierung von Sozialhilfeleistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt einschließlich der Kosten der Unterkunft zu erproben. Nach § 6 Absatz 1 PauschVO muss gewährleistet sein, dass ein ausreichendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht und ausreichend Zeit eingeräumt wird, sich auf die Pauschalierung der Unterkunftskosten einzustellen.

Am 01.01.2005 tritt das Gesetz zur Einordnung des Sozialhilferechts in das Sozialgesetzbuch (SGB XII) in Kraft und löst das Bundessozialhilfegesetz in seiner bisherigen Fassung ab.

Danach kann der Träger der Sozialhilfe ab 01.01.2005 für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelten, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Leistungen für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen (§ 29 Abs. 2 und 3 SGB XII).

Eine Pauschalierung von Unterkunftskosten ist somit ab 01.07.2004 nach dem („alten“) BSHG und ab 01.01.2005 nach dem SGB XII möglich.

Es ist bei der Ermittlung einer angemessenen Unterkunftspauschale insbesondere mit einzubeziehen, dass

- durch die Gewährung der Pauschale auch ein ausreichendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen muss,
- den Hilfeempfängern ausreichend Zeit einzuräumen ist, sich auf die Pauschalierung einzustellen,
- unter Berücksichtigung des Einzelfalles sozialverträgliche Härtefallregelungen Anwendung finden müssen.

An der Pauschalierung der Unterkunftskosten können nicht teilnehmen:

- Personen, die keinen Mietvertrag abgeschlossen haben (z. B. mietfrei wohnen, Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte),
- Härtefälle, insbesondere kranke und behinderte Menschen, für die ein Umzug in eine preiswertere Wohnung nicht zumutbar ist, oder aufgrund einer Behinderung die tatsächlichen Unterkunftskosten für eine behindertengerechte Wohnung zu übernehmen sind.

Zur besseren Erläuterung und Verständnis werden zuerst die Pauschalen für Heizkosten, danach Betriebskosten und erst zum Abschluss die Ansätze für die Kaltmiete dargestellt:

Heizkosten

Die Praxis in der Vergangenheit hat gezeigt, dass viele Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt überdurchschnittlichen Heizölbedarf haben und zusätzlich Nachzahlungen durch das Sozialamt zu übernehmen waren. Hintergrund dieser Tatsache ist wohl, dass Heizkostenguthaben bei der Berechnung der Sozialhilfe zu berücksichtigen sind, ein Anreiz für Einsparungen nicht vorhanden ist. Durch eine Pauschalierung von Heizkosten wird nicht nur eine Verwaltungsvereinfachung mit dem Gebot der Kostenneutralität erreicht, da Nachzahlungen über die festgesetzten Pauschalen nicht mehr vorgesehen sind, sondern auch ein Anreiz für Einsparungen beim Heizkostenverbrauch geschaffen.

Heizkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage im Sinn von § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung. Aufwendung für Warmwasser gemäß § 2 Nr. 5 der Betriebskostenverordnung werden nicht berücksichtigt, da diese bereits im Regelsatz enthalten sind. Soweit für Heizung und Warmwasser ein Gesamtbetrag entrichtet und eine genaue Aufteilung der Kosten nicht zu erlangen ist, wird vom Gesamtbetrag ein Anteil von 5/6 für die Heizung und ein Anteil von 1/6 für Warmwasser angesetzt (12.02 Abs. 3 Sozialhilferichtlinien).

In der Frage der angemessenen Heizkosten ist uns die europaweite Studie der Firma Techem (ca. 5,8 Millionen Haushalte in Deutschland – veröffentlicht in 2002) zu Hilfe gekommen, die repräsentative Aussagen zum Energieverbrauch und zu den Kosten für Heizung und Warmwasser im Wohnungsbestand Deutschlands gibt. Die Analyse basiert auf Daten, die im Rahmen regelmäßiger Auswertungen von Verbrauchsabrechnungen in zentral beheizten und mit Warmwasser versorgten Mehrfamilienhäusern durch Techem gewonnen wurden.

Heizölverbrauch in zentral beheizten Mehrfamilienhäusern in Litern pro Quadratmeter für Heizung und Warmwasser

Region	PLZ-Bereich	93/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02
Nürnberg	90000-92999	17,65	16,44	18,69	18,27	15,95	16,41	15,55	14,81	15,25
Regensburg	93000-94999	17,11	16,46	18,13	18,59	16,56	17,00	16,45	15,52	16,14
Bundes-schnitt		19,29	18,02	19,88	20,08	17,75	17,90	16,65	15,93	16,33

Bei durchschnittlich 16 Liter im PLZ-Bereich Amberg mit einem Preis von 0,3754 € pro Liter ergibt sich ein Jahresverbrauch von 6 € pro qm und Jahr, was einem monatlichen Heizölverbrauch von 0,50 €/qm entspricht.

Zusätzlich wurde der Regensburger Betriebskostenspiegel vom Jahr 2000 herangezogen. Zur Ermittlung der ortsüblichen Betriebskosten wurden Betriebskostenabrechnungen von 1.100 Wohngebäuden mit 17.000 Wohnungen aus dem Bestand gewerblicher und privater Vermieter für den Stadtbereich Regensburg ausgewertet. Für Heizung und Warmwasser wurde ein Durchschnittswert von 0,61 €/qm ermittelt. In 12.02. Abs. 3 der Sozialhilferichtlinien wird pauschal 1/6 für Warmwasser und 5/6 für Heizkosten zugrunde gelegt. Danach ergibt sich folgende Aufteilung:

- Heizkosten 0,508 €/qm
- Warmwasser 0,102 €/qm

Das Ergebnis des Regensburger Betriebskostenspiegels ist folglich mit der Techem-Studie fast identisch.

Ein weiteres Kriterium für angemessene Heizkosten ist unseres Erachtens der Maßstab für Dienstwohnungen in Bayern. Nach § 7 Absatz 1 der Verordnung über Dienstwohnungen in Bayern und der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16.10.2002, Az.: 24 – VV 2810-1-44536/02, wird für Heizöl je qm Wohnfläche ein Heizkostenbeitrag von 0,655 €/qm monatlich und bei Gas von 0,668 €/qm monatlich bestimmt. Darin sind bereits die Kosten für Warmwasser enthalten und sind, wie oben erläutert, nach 12.02 Abs. 3 Sozialhilferichtlinien mit 1/6 in Abzug zu bringen. Dies entspricht für Heizöl einen Heizkostenbeitrag von 0,546 €/qm und für Gas 0,557 €/qm, was den Ergebnissen aus der Techem-Studie und dem Regensburger Betriebskostenspiegel sehr nahe kommt.

Auch eine Orientierung an § 6 der WoGVO (Wohngeldverordnung) zu § 5 WoGG (Wohngeldgesetz) wäre, wie in der Stadt Kassel, möglich. Diese beträgt nach § 6 der WoGVO zu § 5 WoGG 0,82 €. Die Orientierung an der Wohngeldverordnung bietet zwar die Gewähr ausreichend zu sein, schließlich wollte der Ordnungsgeber die von der Gesamtmiete abzuziehenden Heizkosten so hoch wie möglich ansetzen, um die Berechnungsgrundlage für das Wohngeld so gering wie möglich zu halten. Die Pauschalen sind im Vergleich zu den durchschnittlichen Heizkosten nach der Techem-Studie bzw. nach dem Heizkostenbeitrag für Dienstwohnungen jedoch erheblich höher. Deshalb ist unseres Erachtens die Wohngeldverordnung kein praxistgerechter Maßstab.

Da die Heizölpreise sowohl saisonalen als auch Wechselkursschwankungen unterliegen, wird empfohlen, sich an der nach § 7 Absatz 1 der Verordnung über die Dienstwohnung in Bayern und der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 16.10.2002, Az.: 24 – VV 2810-1-44536/02, festgesetzten Heizkostenbeiträgen zu orientieren und mit 0,55 €/qm monatlich festzusetzen.

Folgende Heizkostenpauschalen werden angesetzt:

	1 Person	2 Personen	Allein- erziehende, max. 70 qm	3 Personen	4 Personen	5 Personen
qm	50	65	70	75	90	105
Heizkostenpauschale 0,55 Euro je qm	27,50	35,75	38,50	41,25	49,50	57,75

Für etwaige Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung sollen die Hilfeempfänger Rücklagen bilden. Eine zusätzliche Leistungsgewährung ist, da der Bedarf mit der Pauschale abgegolten wurde, nicht möglich. Ein Guthaben aus diesen Abrechnungen können die Hilfeempfänger dagegen auch für sich behalten. Einsparungen lohnen sich.

Betriebskosten der Unterkunft

Betriebskosten der Unterkunft sind Kosten im Sinne von § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung), mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser (§ 2 Nr. 4 bis 6 BetrKV). Zu den „kalten“ Betriebskosten gehören insbesondere Aufwendungen für Grundsteuer, Wasserver- und entsorgung, Aufzüge, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart sowie Breitbandkabel bzw. Gemeinschaftsantennenanlage.

Für Betriebskosten wurde, in Abstimmung mit dem Baureferat, in der bisherigen Praxis 1,02 Euro als angemessen berücksichtigt und sind unseres Erachtens, wie nachfolgend dargestellt, für eine Pauschalierung wohl nicht mehr ausreichend.

Von besonderem Interesse ist das Ergebnis einer Untersuchung der von örtlichen Wohnungsgesellschaften (Stadtbau Amberg GmbH, Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk, Wohnungsunternehmen) konkret berechneten Betriebskosten. Die Durchschnittswerte dieser Untersuchung stellen sich wie folgt dar:

- Wohnungsgesellschaft 1: 1,025 bis 1,269 €/qm
- Wohnungsgesellschaft 2: 0,95 €/qm
- Wohnungsgesellschaft 3: 0,98 €/qm

In diesen Werten sind jedoch keine Kosten für eine Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandkabel enthalten, die zusätzlich im Monat mit rund 0,12 €/qm anzusetzen sind. Es konnten signifikante Unterschiede sowohl beim Wasserverbrauch, der Müllabfuhr als auch bei den Kosten für Hauswart und Gartenpflege festgestellt werden. Letztlich hat der Mieter in erster Linie bei der Wasserver- und entsorgung Einfluss auf die Betriebskosten. Inwieweit Vermieter bereit und in der Lage sind, durch ein modernes Kostenmanagement die Betriebskosten zu senken, bleibt offen. Mit der Pauschalierung der Unterkunftskosten hat der Hilfeempfänger jedenfalls die Möglichkeit, bei zu hohen Betriebskosten mit dem Vermieter Gespräche aufzunehmen, um diese Kosten zu senken oder letztlich eine Wohnung mit geringeren Betriebskosten zu nehmen.

Auch bei den Betriebskosten kann u. E. zur weiteren Orientierung der Regensburger Betriebskostenspiegel herangezogen werden. Die durchschnittlichen „kalten“ Betriebskosten wurden mit 1,33 €/qm ermittelt. Dabei gilt es jedoch einige kommunale Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Die Gebühren in der Stadt Regensburg für die Wasserver- und entsorgung sind niedriger als im Bereich der Stadt Amberg. Für die Wasserver- und entsorgung wurden im Regensburger Betriebskostenspiegel durchschnittlich 0,30 €/qm errechnet, wobei ein Preis von durchschnittlich 3,00 €/cbm Wasser zugrunde gelegt wurde. Demgegenüber werden im Bereich der Stadt Amberg 3,58 €/cbm Wasser berechnet. In der Stadt Amberg sind die Kosten demzufolge um 19 % höher, was einen Anteil von 0,057 €/qm ausmacht.
- Bei der Müllentsorgung wurde ein durchschnittlicher Preis im Regensburger Betriebskostenspiegel von 0,16 €/qm ermittelt. Im Bereich der Stadt Amberg sind für Restmüll im Vergleich zur Stadt Regensburg ca. 58 % weniger Müllgebühren aufzuwenden. Damit sind für Müllgebühren durchschnittlich 0,093 €/qm im Bereich der Stadt Amberg weniger zu bezahlen.
- Im Regensburger Betriebskostenspiegel werden für die Grundsteuer durchschnittlich 0,13 €/qm angesetzt, bei der Stadt Amberg wären im Durchschnitt aufgrund der geringeren Hebesätze für Grundsteuer ca. 0,02 €/qm im Monat weniger anzusetzen.
- Daneben sind im Regensburger Betriebskostenspiegel durchschnittlich 0,12 €/qm im Monat für Aufzugsanlagen vorgesehen. Dies ist jedoch als Durchschnittswert im Stadtgebiet Amberg nicht realistisch, da der Wohnungsmarkt in Amberg nicht von Hochhäusern mit Aufzugsanlagen geprägt ist. Unseres Erachtens ist der Durchschnittswert für Kosten von Aufzugsanlagen um 0,10 €/qm zu reduzieren.

Wir sind der Ansicht, dass der Regensburger Betriebskostenspiegel auf die Stadt Amberg übertragbar ist, jedoch mit der Maßgabe, dass die oben erläuterten Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen sind, was einen Wert von 1,174 €/qm im Monat für Betriebskosten ergibt.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass bei den großen Amberger Wohnungsgesellschaften die Betriebskosten mit 1,07 €/qm bis 1,389 €/qm (einschließlich Kosten für Breitbandkabel bzw. Gemeinschaftsantenne) ermittelt wurden, vertreten wir die Ansicht, dass 1,18 €/qm im Monat für „kalte“ Betriebskosten angemessen und bedarfsdeckend sind.

Kaltmiete

Zur Wohnungsmarktlage wurden die Daten für angebotene Unterkünfte aus der Tageszeitung im Zeitraum Oktober bis Dezember 2003 erfasst und 799 Wohnungen in die Auswertung aufgenommen. Zu bedenken gilt jedoch, dass diese

- die Auswertung sämtlicher ausgeschriebenen Wohnungsangebote bis hin zu Luxusapartments beinhaltet
- lediglich das Angebotsniveau spiegeln, nicht die tendenziell zu niedrigeren Preisen erfolgenden Mietvertragsabschlüsse
- die meist günstigen, ohne Veröffentlichung in der Presse zustande gekommenen Mietverträge nicht beinhalten
- vereinzelt keine Preisangaben enthalten haben
- Wohnungen in der Tagespresse teilweise mehrfach angeboten werden
- 51 Wohnungen mit einer Kaltmiete über 550 € bei der Ermittlung des Durchschnittspreises nicht berücksichtigt.

Auswertungsergebnis der in der Tagespresse angebotenen Wohnungen

	1-2 Zimmer bis 50 qm	2-3 Zimmer 51 – 75 qm	3-4Zimmer 76 – 90 qm	4-5 Zimmer 91 – 120 qm
Ø Kaltmiete	203,30 €	318,11 €	441,63 €	468,46 €

Daneben zeigen die Zahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes, dass der Bestand an Wohnungen mit den steigenden Bevölkerungszahlen Schritt gehalten hat.

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002
Wohngebäude insgesamt	8131	8281	8435	8503	8590
Wohnungen insgesamt	21182	21450	21654	21764	21916

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002
Bevölkerung	43.100	43.367	43.794	44.217	44.443
Bevölkerungsgewinn	-	267	427	423	226
Bevölkerungsverlust	68	-	-	-	

Bevölkerung nach Haushaltsgröße	1998	1999	2000	2001
Privathaushalte insgesamt	20047	20171	20561	20857
Davon mit				
1 Person	7337	7362	7525	7759
2 Personen	6555	6636	7012	6966
3 Personen	2987	3005	2981	3024
4 Personen	2386	2320	2221	2315
5 Personen und mehr	782	848	822	793

Der Wohnungsmarkt in Amberg bietet somit unseres Erachtens ausreichenden und angemessenen Wohnraum und es gibt keinerlei Anzeichen, dass sich dies mittelfristig ändern wird. Mit einem Umzug, dessen Kosten übernommen werden, ist es grundsätzlich möglich, angemessenen Wohnraum innerhalb des Dispositionsrahmens zu erhalten.

Das angemessene Maß der Unterkunftskosten führt zu der Frage, wie Unterkunftspauschalen zu bemessen sind. In der Stadt Amberg gab und gibt es keinen Mietspiegel, der den Anforderungen des § 558 c BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) gerecht wird. Die Stadt hat bereits zweimal den Versuch unternommen, einen Mietspiegel zu erstellen. Von 550 Erhebungsbögen zu den Wohnmieten kamen gerade mal 13 Prozent zurück, so dass das Ergebnis wenig aussagekräftig und repräsentativ ist. Es gab und gibt jedoch verschiedene Maßstäbe, an denen man sich orientieren kann:

- Das VG Regensburg hat in einer Entscheidung vom 22.05.2003 (Az: RO 8 K 02.282) in Ermangelung besserer Erkenntnisquellen die für die Bemessung von Wohngeld bestimmten tabellarischen Beträge als Orientierungshilfe herangezogen. Die Angemessenheitsprüfung erfolgt anhand der Tabelle zu § 8 WoGG für Wohnungen, die nach dem 01.01.1992 bezugsfertig geworden sind. Die Beträge für Miete und Belastungen nach § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) berücksichtigen nicht nur die Kaltmiete, sondern schließen auch die Betriebskosten, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten, ein. Die Regelungen des § 8 WoGG sind am 01.01.2002 in Kraft

getreten und beinhalten mit der im Stadtgebiet Amberg geltenden Mietstufe II folgende Beträge:

Miete mit „kalten“ Betriebskosten in €	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Bezugsfertigkeit ab 01.01.1966 bis 31.12.1991	230,00	310,00	365,00	425,00	485,00
Bezugsfertigkeit ab 01.01.1992	280,00	345,00	410,00	475,00	545,00

- Die Sozialhilfeverwaltung des Landkreises Amberg-Sulzbach orientiert sich in Anlehnung an die Wohngeldobergrenzen des § 8 Wohngeldgesetz an der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.
- Das Amt für soziale Angelegenheiten der Stadt Amberg hat sich, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtentwicklung und Bauen, bisher an den Mietobergrenzen des Wohnungsbindungsgesetzes orientiert, wobei bisher von 50 bis 85 qm 4,60 €/qm und ab 85 qm 4,34 €/qm zuzüglich 1,02 € „kalte“ Betriebskosten als Obergrenze angesetzt wurden.

	1 Person	2 Personen	Alleinerziehende, max. 70 qm	3 Personen	4 Personen	5 Personen
qm	50	65	70	75	90	105
Kaltmiete	230,00	299,00	322,00	345,00	390,60	455,70
Betriebskosten 1,02 Euro/qm	51,00	66,30	71,40	76,50	91,80	107,10
Miete mit „kalten“ Betriebskosten	281,00	365,30	393,40	421,50	482,40	562,80
€/qm Kaltmiete	4,60	4,60	4,60	4,60	4,34	4,34

- Als sozialhilferechtlich angemessener Wohnraumbedarf ist grundsätzlich die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnraumgrößen auszugehen (BVerwG; NDV 1993, 348). Danach sind folgende Wohnungsgrößen vorgesehen:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
qm	50	65	75	90	105

- Auch Wohnungen der unteren Ausstattungskategorie genügen regelmäßig den sozialhilferechtlichen Anforderungen an die Deckung des notwendigen Unterkunftsbedarfs. Der Standard für Sozialhilfeempfänger hat sich an älteren Wohnungen zu orientieren (BVerwG v. 30.05.1996 – NJW 1996, 3427; BayVGH v. 15.10.1993 - FEVS 45, 159).
- Die von den örtlichen Wohnungsgesellschaften (Stadtbau Amberg GmbH, Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk, Wohnungsunternehmen) angebotenen Wohnungen haben nachfolgende Kaltmieten pro qm:

Wohnungsgesellschaft 1: 4,00 € bis 5,00 €

Wohnungsgesellschaft 2: bis 40 qm 200 – 210 €,
 50 bis 65 qm 231 – 255 €,
 70 – 80 qm 328 – 340 €

Wohnungsgesellschaft 3: 4,10 € ohne Balkon; 4,35 € mit Balkon, 4,60 € neu renoviert

- Nach der Immobilienmarkt-Datensammlung des Rings deutscher Makler aus dem I. Quartal 2003 wurde für Wohnungsmieten einer 3-Zimmer-Wohnung, 70 qm, Bautyp 2. Hälfte dieses Jahrhunderts, folgende Werte für Kaltmiete entnommen:

	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Amberg	3,07 €/qm	3,58 €/qm	4,60 €/qm
Deggendorf	3,70 €/qm	4,30 €/qm	4,60 €/qm
Passau	4,00 €/qm	4,60 €/qm	5,20 €/qm
Schwandorf/Opf.	4,10 €/qm	4,60 €/qm	4,90 €/qm
Weiden	3,80 €/qm	4,60 €/qm	5,00 €/qm

Es werden folgende Unterkunftspauschalen vorgeschlagen:

	1 Person	2 Personen	Allein- erziehende, max. 70 qm	3 Personen	4 Personen	5 Personen
qm	50	65	70	75	90	105
Kaltmiete	221,00	278,85	300,30	321,75	376,20	438,90
Betriebskosten 1,18 €/qm	59,00	76,70	82,60	88,50	106,20	123,90
Miete mit Betriebs- kosten in €	280,00	355,55	382,90	410,25	482,40	562,80
€/qm Kaltmiete	4,42	4,29	4,29	4,29	4,18	4,18

Bei den Pauschalen ist nach Auffassung der Verwaltung zu berücksichtigen, dass für alle Haushaltsgrößen mindestens die Beträge nach § 8 WoGG für Wohnungen, die nach dem 01.01.1992 bezugsfertig geworden wurden, anzusetzen sind, da diese vom Verwaltungsgericht Regensburg als Orientierungswert herangezogen werden. Als Wohnraumbedarf wurde die im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnungsgrößen zugrunde gelegt. Die Pauschalen sind auch mit dem vom Amt für soziale Angelegenheiten ermittelten Daten für angebotene Unterkünfte aus der Tageszeitung und den von den Wohnungsgesellschaften angebotenen Mietpreisen vergleichbar. Gegenüber den bisherigen Miethöchstgrenzen wurde die Kaltmiete je qm jedoch leicht reduziert. Eine Orientierung an der Datensammlung der Mietwerte vom Ring deutscher Makler halten wir, auch in anbetracht der von den Wohnungsgesellschaften angebotenen Wohnungen als auch im Hinblick auf die angebotenen Unterkünfte in der Tageszeitung für nicht angemessen.

Bei Haushalten mit 1 Person werden die nach § 8 WoGG vorgegebene Beträge (einschließlich „kalter“ Nebenkosten) erreicht und sind mit den bisherigen, vom Sozialamt Amberg angesetzten Mietobergrenzen fast identisch.

Bei Haushalten mit 2 Personen wurde der bisher anerkannte Höchstbetrag von 365,30 € etwas unterschritten, gleichzeitig wurde jedoch ein einheitlicher Preis von 4,29 €/qm Kaltmiete für Haushalte mit 2 oder 3 Personen bzw. Alleinerziehenden erreicht.

Um der besonderen Situation für Alleinerziehende gerecht zu werden, wurde für Alleinerziehende mit 1 Kind eine weitere Spalte eingebaut, mit der Maßgabe, dass eine erhöhte Wohnfläche zuerkannt wird, der Preis je qm sich an einer Wohnung für 2 bzw. 3 Personen orientiert.

Bei Haushalten mit 3 Personen wurde die Wohngeldgrenze nach § 8 WoGG ebenfalls erreicht, gleichzeitig ein einheitlicher Preis von 4,29 €/qm zugrunde gelegt.

Für Haushalte mit 4 und 5 Personen sind die Pauschalen über den nach § 8 WoGG festgesetzten Beträgen und entsprechen den bisherigen angenommenen Höchstwerten. Dies erscheint aber im Hinblick auf die ausgewerteten Ergebnisse aus der Tageszeitung und der Preisspanne bei den großen Wohnungsgesellschaften auch gerechtfertigt. Daneben gilt es zu bedenken, dass es sich bei diesen Haushalten um Familien mit Kindern handelt, die durch eine zu knapp bemessene Pauschale in Wohnvierteln mit sozialen Brennpunkten gedrängt werden.

Ausgegangen davon, dass die Unterkunftspauschale die angemessenen Unterkunftskosten beinhalten muss, stellt sich auch die Frage, ob sich die Pauschale an Obergrenzen orientieren muss oder ob der angemessene Betrag nicht auch unterhalb einer Obergrenze liegen kann. Eine Obergrenze besagt schließlich, dass es sich um einen oberen Wert handelt, der nicht in jedem Fall erreicht werden muss. Um dem Gebot der Kostenneutralität zu entsprechen, werden Unterkunftskosten, die um 20 % niedriger sind als die maßgebliche Mietobergrenze, nur in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen. Dies bedeutet eine teilweise Herausnahme aus der Pauschalierung, die in einigen Fällen wahrscheinlich ist, aber im Einzelfall die Akzeptanz der öffentlichen Meinung erhöht. Daneben sollte aber in diesen Fällen die Pauschale für die Betriebskosten und Heizkosten für die jeweilige Haushaltsgröße bei der Berechnung der Sozialhilfe angesetzt werden, um einen Anreiz für Einsparungen bei Hilfeempfängern zu erreichen und die Eigenverantwortlichkeit zu stärken.

Die Entwicklungen des lokalen Wohnungsmarktes werden durch Fortschreibung der Datentabelle aus den Wohnungsmarktanzeigen der Tageszeitungen 2 x jährlich verfolgt. Die aktuelle Auswertung der Entwicklung des Mietniveaus ist dadurch möglich und wird regelmäßig durchgeführt. Aus den vorliegenden Daten wird ersichtlich, dass Angebot und Preis zwar kleineren Schwankungen unterliegen werden, diese jedoch als unwesentlich bezeichnet werden können. Die Pauschalen für die Unterkunftskosten der Stadt Amberg werden deswegen nicht dynamisch fortgeschrieben, sondern der jeweiligen aktuellen Marktsituation angepasst.

(Dr. Knerer, Rechtsdirektor)

Verteiler:
Mitglieder Sozialhilfeausschuss
Referat 2
Referat 4
Amt 4.2
zum Akt Beschlussvorlagen