

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	004/0019/2014
	Erstelldatum:	30.09.2014
	Aktenzeichen:	Referat 4 Dr. K. / bf
Angemessene Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung – Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für die Stadt Amberg		
Referat für Jugend, Senioren und Soziales Verfasser: Herr Martin Reinhardt		
Beratungsfolge	09.10.2014	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	20.10.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den „Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ in der Fassung vom 05. September 2014 als Grundlage für die Richtwerte der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der Sozialhilfe (§ 35 SGB XII) und Grundsicherung für Arbeitsuchende (§ 22 SGB II).
2. Die Richtwerte der angemessenen Unterkunftskosten werden wie folgt festgelegt:

1-Personen-Haushalt	298,00 €
2-Personen-Haushalt	387,00 €
Alleinerziehende	416,00 €
3-Personen-Haushalt	444,00 €
4-Personen-Haushalt	523,00 €
5-Personen-Haushalt	563,00 €
3. Die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten werden alle 2 Jahre überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt. Soweit sich die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten durchschnittlich um nicht mehr als 5 % verändern, erfolgt die geänderte Festsetzung durch die Verwaltung, andernfalls durch den Stadtrat.
4. Die Verwaltung berichtet in 2 Jahren über die Fortschreibung mit dem „Grundsicherungsrelevantem Mietspiegel“.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Grundlagen und Empfehlungen

Die Stadt Amberg ist als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach § 22 SGB II und als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach § 35 SGB XII dazu verpflichtet, Leistungen für die Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Eine Definition dessen, was unter „angemessen“ zu verstehen ist, welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Die Festsetzung von angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung ist von grundlegender und allgemeiner Bedeutung. Die Länder können die Kommunen dazu ermächtigen, die Höhe für Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung durch Satzung festzusetzen (§ 22 a SGB II, § 35 a SGB XII). Der Freistaat Bayern hat von dieser Ermächtigung bislang noch keinen Gebrauch gemacht, wodurch eine Regelung durch Satzung in Bayern mangels Rechtsgrundlage bislang nicht möglich ist.

Der erste Grundsicherungsrelevante Mietspiegel wurde am 24. Mai 2012 im Hauptausschuss und am 18. Juni 2012 im Stadtrat beschlossen.

Die rechtssichere Ausgestaltung von kommunalen Grundsicherungsrelevanten Mietspiegeln erweist sich in der Praxis als schwierig und konflikträftig. Es hat seither zahlreiche neue höchstrichterliche Entscheidungen gegeben und das vom Bundessozialgericht unter dem Begriff „schlüssiges Konzept“ in mehreren Folgeentscheidungen weiterentwickelt.

Die anfängliche Umsetzung des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erfolgte bisher in der Verwaltungspraxis unproblematisch. Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel hat sich als äußerst erfolgreiches Instrument erwiesen. Seit 2014 häufen sich zunehmend Widerspruchs- und Klageverfahren, die als Gegenstand den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel haben.

2. Methodik und Validität des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels - „Schlüssiges Konzept“

Die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung muss auf Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts" erfolgen (st. Rspr. BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R m.w.N.).

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden. Schlüssig ist das Konzept nach Ansicht der Rechtsprechung, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Raum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung)
- Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. Bsp. welche Art von Wohnungen - Wohnungsstandard, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel, Datenbanken)
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. Bsp. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

3. Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung - Wirkungszusammenhang

Eine marktgerechte Festsetzung der Richtwerte ist von zentraler Bedeutung, da der Wohnungsmarkt ein dynamisches System ist. Ein Richtwert im unteren Bereich des preisgünstigen Mietsegments hätte zwar einen preisdämpfenden Effekt. Allerdings steigt die Gefahr, dass Transferhaushalte in eng umgrenzten Beständen konzentriert und die soziale Segregation verstärkt wird.

Ein großzügig bemessener Richtwert würde langfristig dazu führen, dass sich das Mietniveau des preisgünstigen Segments nach oben verschiebt. Dies hat zur Folge, dass die Ausgaben für Sozialleistungen steigen, ohne dass die Quantität oder Qualität der Wohnungen zunimmt. Auch werden die Nachfragegruppe der Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen und Wohngeldhaushalte aus dem preisgünstigen Segment (teilweise) verdrängt, das Wohnungsangebot für diese Bevölkerungsgruppe verkleinert sich.

4. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel im Einzelnen

4.1 Vergleichsraum, Validität und Zeitraum

Es ist nicht zulässig, nur bestimmte Stadtteile oder besonders niedrigpreisige Wohngegenden zur Ermittlung eines abstrakt angemessenen Mietpreises herauszugreifen. Unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen, wie dem Stadtteil „Soziale Stadt am Bergsteig“ in Amberg, ist die Gefahr immanent, durch preisgünstigen Wohnraum zu einer Ghettobildung zu führen. Als räumlicher Vergleichsmaßstab wurde aus diesen Gründen das gesamte Stadtgebiet Amberg ausgewählt.

Um die Gefahr der Selbstreferenz zu vermeiden, wurden systematische und nachvollziehbare Erhebungen innerhalb des grundsicherungsrelevanten freien Wohnungsmarktangebotes durchgeführt. In Abgrenzung zu Mietspiegeln, die lediglich zur Herstellung von Transparenz über die Marktlage in Mieterhöhungsverfahren dienen sollen, wurde grundsätzlich sämtlicher Wohnraum berücksichtigt, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird, so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (Sozialer Wohnungsbau).

Als Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten wurde die Bruttokaltmiete (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizkosten) ausgewählt.

Die einbezogenen Daten der Untersuchung beziehen sich auf den Zeitraum von Januar 2014 bis Juni 2014, soweit nicht ausdrücklich auf einen anderen Zeitraum hingewiesen wird.

In die Analyse des Amberger Wohnungsmarktes sind hiernach

- 5.338 Wohnungen der fünf größten Wohnungsgesellschaften
- 432 Wohnungen mit Wohngeldbezug
- 1.112 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB II
- 506 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB XII
- sowie 567 angebotene Wohnungen aus Zeitungsannoncen und Internet

eingeflossen. Die Datenbasis für den in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestand ist hiernach breit angelegt, hinreichend repräsentativ und übertrifft die Anforderungen des Bundessozialgerichts.

4.2 Wohnungsgrößen und Wohnstandard

Nach der ständigen Rechtsprechung sind als Wohnraum angemessen:

für Alleinstehende	bis zu 50 qm
für zwei Haushaltsangehörige	bis zu 65 qm
für drei Haushaltsangehörige	bis zu 75 qm
für vier Haushaltsangehörige	bis zu 90 qm

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die zustehende Wohnfläche um weitere 15 qm.

Die bestehende Praxis, der besonderen Situation Alleinerziehender dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Wohnfläche bis zu 70 qm als angemessen betrachtet wird, hat sich bewährt. Diesbezüglich ist keine Änderung geboten und wird auch künftig fortgeführt. Wohnungen mit einer Größe, die geringer als 30 qm sind, wurden nicht berücksichtigt.

4.3 Wohnungsbestand

Wie aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Amberg 2010/2011 bzw. der Kommunalstatistik vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hervorgeht, ist die Einwohnerentwicklung in Amberg rückläufig, während sich die Zahl der Wohnungen relativ konstant darstellt.

Bei der Beurteilung der jeweiligen Wohnungsmärkte ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen von Bedeutung. Nach einer eingehenden Untersuchung der demographischen Entwicklung in Amberg ist von einem Bevölkerungsrückgang von 42.733 Einwohnern im Jahr 2009 auf 40.194 Einwohner im Jahr 2019 auszugehen. Bis zum Jahr 2029 ist mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen von 11,5 % zu rechnen. Für den Prozess am Wohnungsmarkt, der durch Angebot und Nachfrage gesteuert wird, hat dies eine angebotssteigernde Wirkung. Eine Verknappung von Wohnraum ist damit auch künftig nicht zu erwarten und es kann von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

4.4 Wohnungsnachfrage

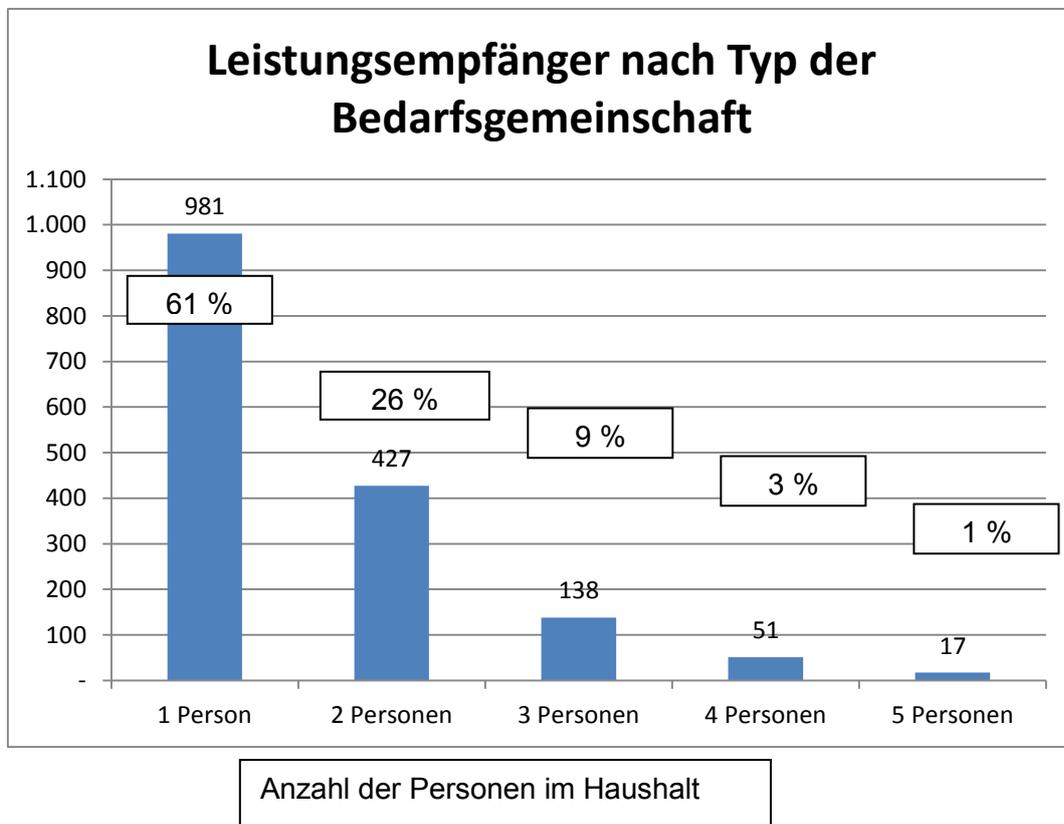
Grundlage sind zum einen die Daten und Statistiken der Agentur für Arbeit durch die im IT-Verfahren A2LL erfassten Datensätze. Diese Datensätze wurden vom Statistik-Service der Regionaldirektion Bayern mit dem Verfahren „OPDS“ (Operativer Datensatz) ausgewertet. Im Januar 2014 waren in 1.449 Bedarfsgemeinschaften insgesamt 2.513 Personen im Leistungsbezug SGB II, was einer SGB-II-Quote von 7,5 % entspricht. Die Strukturen der Grundsicherungsempfänger stellen sich in einem groben Überblick wie folgt dar:

- 792 Alleinstehende
- 173 Alleinerziehende mit 1 Kind
- 89 Alleinerziehende mit 2 Kindern
- 193 Paare kein Kind
- 58 Paare 1 Kind
- 45 Paare 2 Kinder
- 23 Paare 3 Kinder

Auch die Leistungsempfänger nach dem SGB XII wurden mit den relevanten Daten über die tatsächlichen Kosten der Unterkunft herangezogen. Insgesamt handelt es sich bei der Totalerhebung um 502 Bedarfsgemeinschaften. Grundlage sind die Daten aus OK-Sozius, das Softwareprogramm zur Erfassung und Zahlbarmachung von Sozialhilfeleistungen.

Die Strukturen der Sozialhilfeempfänger stellen sich wie folgt dar:

- 404 Alleinstehende
- 90 Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 3 Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 4 Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- 1 Fünf-Personen-Bedarfsgemeinschaften



Bei den Nachfragedaten handelt es sich um Stichtagserfassungen. Es wäre unrealistisch anzunehmen, dass allen Nachfragern in einem Zuge ausreichend Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen, da hierfür ein immenser Wohnungsleerstand nötig wäre. Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft den angemessenen Umfang übersteigen, sind diese in der Regel längstens für 6 Monate anzuerkennen (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII). Es ist davon auszugehen, dass alle Grundsicherungshaushalte im Bezug von SGB II bzw. SGB XII sechs Monate Zeit zur Wohnungssuche haben und der Wohnungsmarkt rechnerisch pro Monat ein Sechstel der Haushalte im Leistungsbezug aufnehmen muss.

Ebenso gilt zu berücksichtigen, dass ein Teil der Haushalte nur sehr kurz im Leistungsbezug steht und innerhalb der nächsten sechs Monate wieder ausscheiden wird. Der Anteil der Grundsicherungsempfänger beim Jobcenter, die unter 3 Monate Leistungsbezug haben, liegt bei 8.2 %, der Anteil unter 6 Monaten sogar bei 14.8 %. Diese Fallgruppe wird kaum nachfragerrelevant werden.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen. Dieses Segment muss so groß sein, dass ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger innerhalb des Stadtgebietes Amberg zur Verfügung steht. Es muss berücksichtigt werden, dass nicht alle verfügbaren Wohnungen auch an die Zielgruppen SGB II und SGB XII vermietet werden, da Studierende sowie Erwerbstätige und Rentner mit unterdurchschnittlichem Einkommen das gleiche Wohnungsmarktsegment im Auge haben. Bei einer reinen Marktbetrachtung von Angebot und Nachfrage wäre dies nicht ausreichend bewertet.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegments unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Aussagefähiger ist jedoch der Anteil der Empfänger an der Gesamtbevölkerung bzw. Haushalten im Stadtgebiet Amberg mit folgenden Hilfen:

- Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach dem SGB II
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (3. und 4. Kapitel) nach dem SGB XII
- Wohngeldempfänger
- Studenten der Fachhochschule Amberg-Weiden
- Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen ohne Bezug von Transferleistungen (Niedrigeinkommensbezieher)

Der Anteil der Asylbewerber ist hier nicht zu berücksichtigen, da diese zum weit überwiegenden Teil in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind.

Des Weiteren wurden von der Wohngeldstelle im Amt für soziale Angelegenheiten alle Wohngeldempfänger mit Mietzuschuss berücksichtigt (Stand Januar 2014). Die Daten der 431 Haushalte mit Wohngeldbezug sind in hohem Maße geeignet, Transparenz auf dem preisgünstigen Wohnungsmarktsegment herzustellen.

An der Fachhochschule Amberg-Weiden in Amberg waren zum Sommersemester 2012 insgesamt 1.439 Studenten immatrikuliert. Hiervon sind jedoch 374 Studenten ihrer Herkunft nach aus dem Stadtgebiet Amberg bzw. dem Landkreis Amberg-Weiden. Diese Studenten aus der Region sind wohl kaum auf dem Amberger Wohnungsmarkt vertreten. Daneben ist bei der Wohnform von Studenten zu berücksichtigen, dass 29 % in einer Wohngemeinschaft bzw. 20 % mit einer Partnerin leben. Hiernach wird rund die Hälfte der auf dem Wohnungsmarkt aktiven Single-Studenten der Wohnungsgrößenklasse bis 50 qm zugeordnet, die verbleibende Hälfte wird in die Wohnungsgrößenklasse bis 65 qm eingeordnet.

Die Gruppe der Niedrigeinkommensbezieher wurde vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln für alle Regionen in Deutschland auf Basis vom Mikrozensus 2012 ermittelt. Hiernach liegt die kaufkraftbereinigte Einkommensarmut in Amberg bei 9,5 %.

	1 Person <50 qm	2 Personen > 50 qm < 65 qm	3 Personen > 65 qm < 75 qm	4 Personen > 75 qm < 90 qm	5 Personen > 90 qm
SGB II und SGB XII	981	427	138	51	17
Wohngeldhaushalte	137	129	57	62	46
Studentenhaushalte	532	266			
Niedrigeinkommens- bezieher	789	683	279	207	58
Summe Nachfrager unteres Marktsegment	2.439	1.505	474	320	121
Privathaushalte nach Haushaltsgröße	8.302	7.194	2.941	2.185	612
Anteil der Nachfrager unteres Marktsegment in %	29,38%	20,92 %	16,12 %	14,65 %	19,77 %

4.5 Wohnungsangebot

Mit einer Analyse wurden die auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Amberg angebotenen Wohnungen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Erfassung aller verfügbaren Wohnungen nie möglich sein wird, sondern es nur um eine Analyse der dokumentierten Wohnungsangebote in der Tageszeitung, der Wohnungsgesellschaften sowie des sozialen Wohnungsbaus und des Internets gehen kann. Mit einer statistischen Häufigkeitsverteilung differenziert nach Wohnungsgrößen sollen die absoluten Bruttokaltmieten repräsentativ wiedergegeben werden.

Im Zeitraum Januar 2014 bis Juni 2014 wurden 567 Angebote mit Wohnungsanzeigen aus der Amberger Zeitung und im Internet ausgewertet. Die Annoncen wurden vorab einer Dublettenprüfung unterzogen und manuell ausgeschlossen.

Bei der Internet-Recherche wurden folgende Portale untersucht:

- Immowelt
- Immopool
- MeineStadt
- Immobiliendonhauser
- 1a-immobilienmarkt
- Immobilienio

Es wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- 43 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 qm
- 75 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 qm
- 76 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 qm bis 65 qm
- 64 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 65 qm bis 75 qm
- 101 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 75 qm bis 90 qm
- 63 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 qm
- 83 Wohnungen über 105 qm
- 62 Wohnungen ohne Information zur Wohnfläche bzw. Kaltmiete

62 Wohnungen ohne zentrale Information der Miete bzw. Wohnfläche sowie 43 Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 30 qm sowie 83 Wohnungen über 105 qm wurden bei der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Auswertung des Wohnungsangebotes gilt es zu bedenken, dass

- die Auswertung sämtliche ausgeschriebenen Wohnungsangebote bis hin zu Luxusappartements beinhaltet
- lediglich das Angebotsniveau gespiegelt wird, nicht die tendenziell zu niedriger verhandelten Preisen erfolgenden Mietvertragsabschlüsse
- die meist günstigen, ohne Veröffentlichung zustande gekommenen Verträge nicht beinhaltet sind
- Angebote mangels Preisangaben nicht in der Berechnung enthalten sind

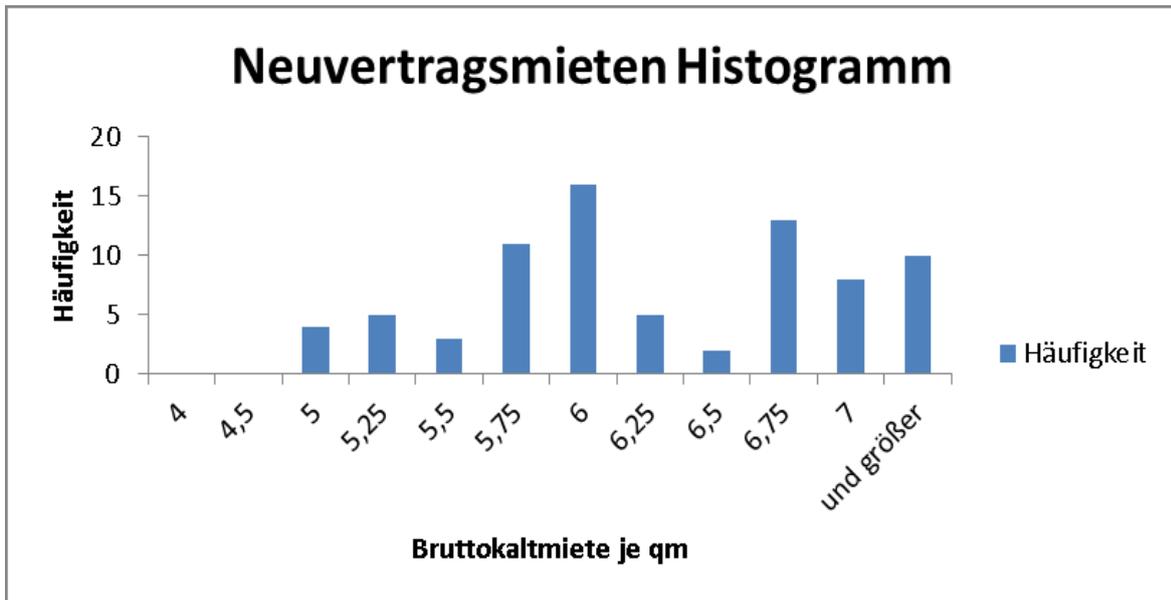
Zahlreiche Angebote werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Die ermittelte Anzahl von angebotenen Wohnungen liegt erheblich unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die Tageszeitung und Internet vermarktet werden. So bieten z.B. die Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an bzw. werden gleichartige Wohnungen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das Mietniveau der erhobenen Angebotsmieten aus der Tageszeitung und dem Internet ist deutlich teurer als die bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse.

In einem weiteren Schritt wurde deshalb das nicht quantifizierbare Segment der Angebotsmieten bestimmt. Auf der Anbieterseite muss auch das Angebot erfasst werden, das nicht in Annoncen und Internet auftaucht bzw. über Makler, die nicht inserieren.

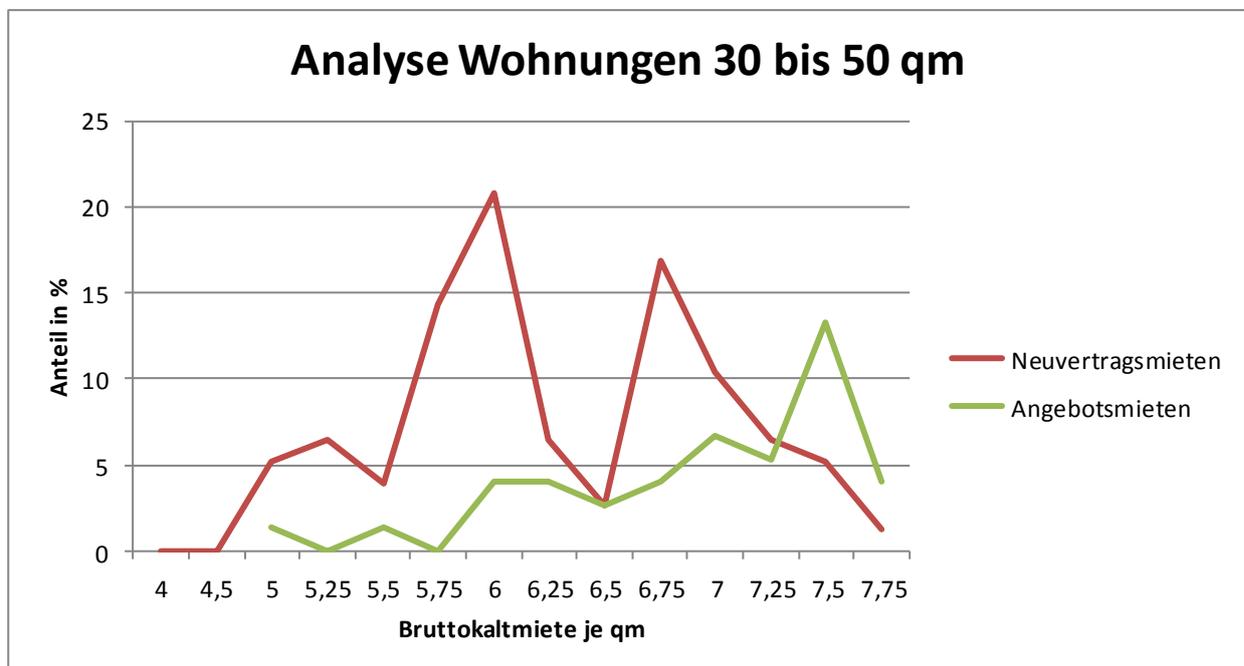
Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten im Zeitraum der letzten 6 Monate (01. Januar 2014 bis 30. Juni 2014) als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten. Die Auswertung erfolgte nach den in Ziffer 4.2 definierten Wohnungsgrößenklassen.

Grafikbeispiel für Wohnungen von 30 bis 50 qm:



Daraufhin wurden die Unterschiede zwischen Angebotsmieten und Neuvertragsmieten untersucht und analysiert.

Grafikbeispiel:



Im Ergebnis bedeutet dies, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Richtwerte zur Verfügung steht, als dies in den Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Eine statistische Berücksichtigung der Angebotsmieten führt daher in aller Regel zu einer Übergewichtung der teureren Wohnungen.

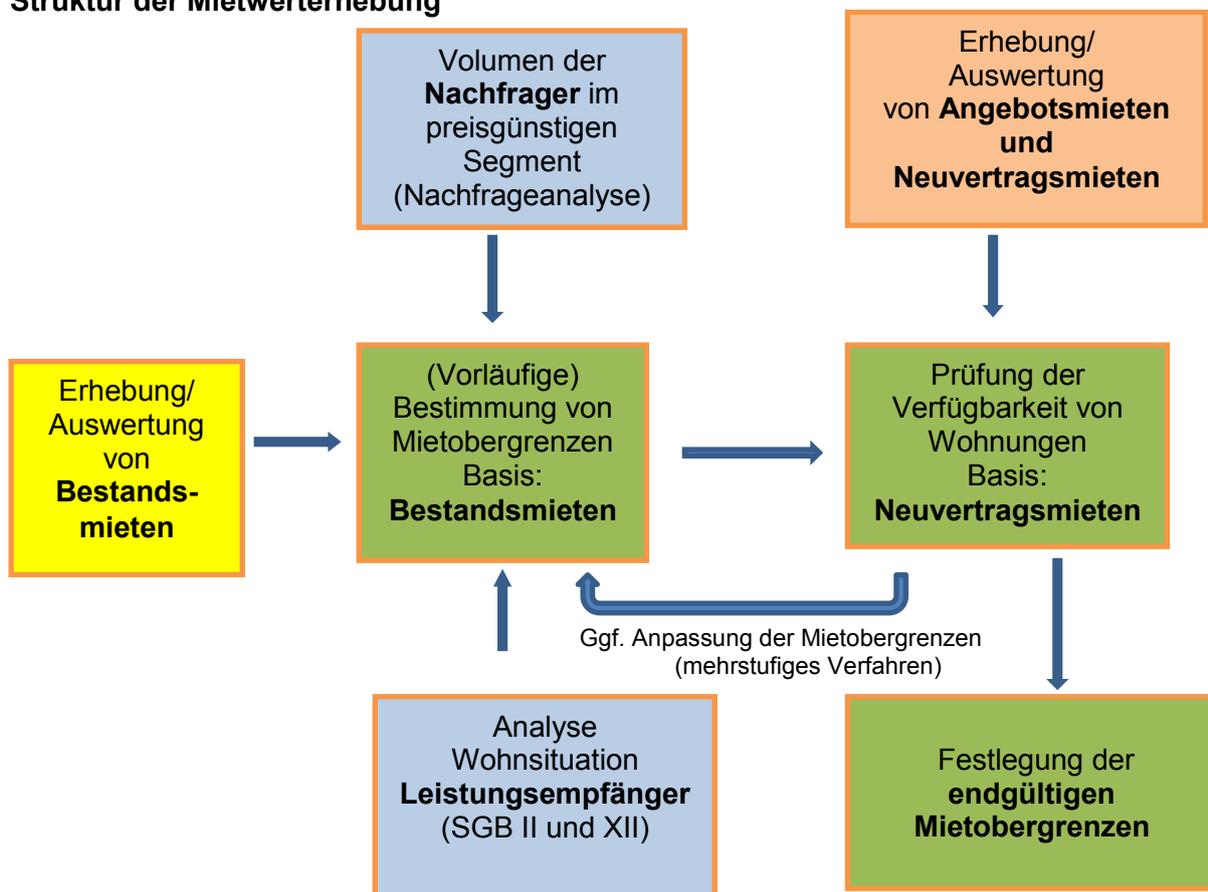
4.6 Methodik zur Ermittlung der Richtwerte

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenzen wird nach Größenklassen aus den Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation definiert. Dieses Perzentil orientiert sich an der analysierten Wohnsituation von Grundsicherungsempfängern (SGB II und SGB XII) und den definierten unteren Wohnungsmarktsegmenten.

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten gesetzt, da die Angebotsmieten in der Regel über den Neuvertragsmieten liegen und den Wohnungsmarkt verzerrt darstellen würden.

Auch der Gesetzgeber hat bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen Neuvertragsmieten bei der Auswertung vorgesehen (§ 22 c Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Struktur der Mietwerterhebung



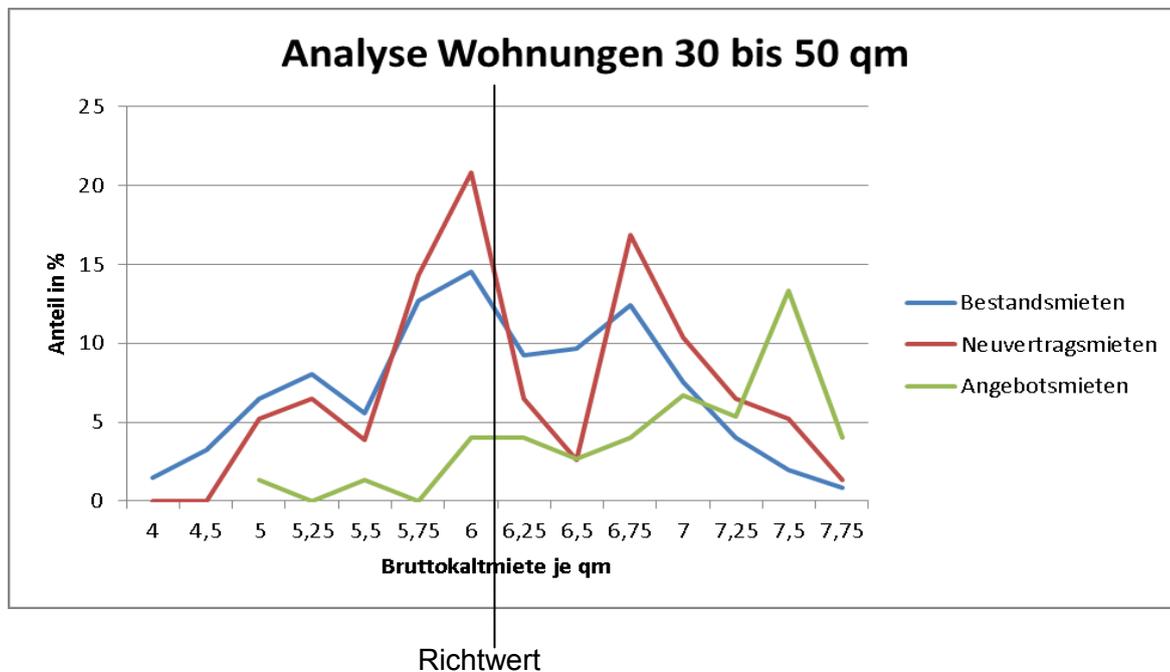
Da nicht alle Vermieter bereit sind, preisgünstigen Wohnraum an Grundsicherungsempfänger zu vermieten, muss bei der Verfügbarkeit von Wohnungen (Neuvertragsmieten) das Perzentil angemessen erhöht werden. Zudem ist die Konkurrenz aus der eigenen Gruppe der Transferleistungsempfänger bzw. Niedrigeinkommensbezieher zu berücksichtigen.

Der Anteil der Bestandswohnungen für einkommensschwache Haushalte wird definiert, indem bei den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen jeweils 50 % berücksichtigt werden. Es muss jedoch bei den Neuvertragsmieten mindestens das untere Wohnungsmarktsegment für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % erreicht werden.

Hierdurch besteht hinreichend die Gewähr, dass adäquater Wohnraum angemietet werden kann.

Beispiel: Es wird bei den 1-Personenhaushalten die Bruttokaltmiete je qm so definiert, dass 50 % aller Bestandswohnungen für Grundsicherungsempfänger anmietbar sind. Mit diesem Quadratmeterpreis müssen gleichzeitig mindestens 39 % aller Neuvertragsmieten enthalten sein (29 % und 10 %).

Beispiel grafische Darstellung



Wohnungsgrößenklassen	unteres Wohnungsmarktsegment	Perzentil Bestandsmiete	Perzentil Neuvertragsmieten	Bruttokaltmiete je qm	Bruttokaltmiete
30 – 50 qm	29,38 %	50 %	46,6 %	5,96 €	298,00 €
51 bis 65 qm	20,92 %	59 %	31 %	5,94 €	386,10 €
66 bis 75 qm	16,12 %	50 %	40 %	5,91 €	443,25 €
76 bis 90 qm	14,65 %	56 %	25 %	5,81 €	522,90 €
91 bis 105 qm	19,77 %	58 %	30 %	5,36 €	562,80 €

Unter Berücksichtigung der definierten abstrakten Wohnungsgröße und der berechneten Bruttokaltmiete je qm ergeben sich folgende konkreten Richtwerte:

- 1-Personen-Haushalte
Es wird ein Richtwert von 298,00 € für 1-Personen-Haushalte angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 50 % aller Wohnungen von 30 bis 50 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.
- 2-Personen-Haushalte
Es wird ein Richtwert von 387,00 € für 2-Personen-Haushalte angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 59 % aller Wohnungen von 51 bis 65 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.
- 3-Personen-Haushalte
Es wird ein Richtwert 444,00 € für 3-Personen-Haushalte angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 50 % aller Wohnungen von 66 bis 75 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.
- 4-Personen-Haushalte
Es wird ein Richtwert von 523,00 € für 4-Personen-Haushalte angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 56 % aller Wohnungen von 76 bis 90 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.
- 5-Personen-Haushalte
Es wird ein Richtwert von 563 € für 5-Personen-Haushalte angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 58 % aller Wohnungen von 91 bis 105 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.
- Alleinerziehende
Für den Personenkreis der Alleinerziehenden ist kein ausreichendes Datenmaterial vorhanden. Weder im Statistischen Jahrbuch der Stadt Amberg noch im Bereich SGB XII als auch im Bereich SGB II bzw. Wohngeld ist dieser Personenkreis hinreichend differenziert ausgewiesen.
Die abstrakt angemessene Wohnfläche für diesen Personenkreis von 70 qm liegt genau zwischen den Haushaltsgrößen eines 2-Personen- und 3-Personen-Haushaltes. Der Richtwert in Höhe des Mittelwertes dieser beiden Haushaltsgrößen ist ein geeigneter Maßstab.
Es wird ein Richtwert von 416,00 € angesetzt.
Mit diesem Richtwert sind 59 % aller Wohnungen von 51 bis 65 qm des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.

4.7 Einzelfallprüfung

Es ist zunächst zu ermitteln, ob die tatsächliche Miete den ermittelten Richtwert übersteigt. Im zweiten Schritt ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, welche eine Abweichung vom Richtwert nötig machen.

In einem dritten Schritt wird der „Wiedervermietungsmarkt“ daraufhin geprüft, ob tatsächlich eine „angemessene“ Wohnung zur Verfügung steht.

Bezüglich des ersten Schrittes bleibt zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung über dem Richtwert eingeleitet wird (Bagatellfälle). Insbesondere im Hinblick auf entstehende Umzugskosten ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren abzusehen, wenn die Richtwerte für Unterkunftskosten nur gering überschritten werden.

Im zweiten Schritt kommen insbesondere folgende Anhaltspunkt als Besonderheiten des Einzelfalles in Betracht, so dass von den Richtwerten für die Kosten der Unterkunft abzuweichen ist:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen)
- künftiger erhöhter Bedarf (z.B. bei Schwangerschaft)

In einem dritten Schritt ist zu prüfen, ob anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist, d. h. eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt angemietet werden kann. Dies liegt in der Verantwortung jedes Leistungsempfängers selbst, er hat keinen Anspruch auf Beschaffung einer Wohnung durch den Grundsicherungsträger. Art, Umfang und Ergebnisse des Leistungsempfängers über die Suche nach einer angemessenen Wohnung sind beweiskräftig und systematisch zu dokumentieren (Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen) und der Stadt Amberg frühzeitig aufzuzeigen, dass und welche Probleme nach einer alternativen angemessenen Wohnung bestehen.

Erst wenn der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz intensiver Bemühungen innerhalb der 6-Monats-Frist nicht in der Lage war, seine Unterkunftskosten auf das geforderte Maß zu reduzieren, ist zu prüfen, inwieweit bzw. für wie lange noch tatsächliche Kosten der Unterkunft anzuerkennen sind.

Die Kostensenkungsobliegenheit ist kein Umzugszwang. Alternativ zum Wohnungswechsel steht es einem Leistungsempfänger frei, die Kosten auf andere Weise zu senken. Durch den Grundsicherungsträger erfolgt in keinem Falle eine Aufforderung zum Umzug, lediglich eine Aufforderung zur Kostensenkung. Dabei werden dem Leistungsempfänger die alternativen Möglichkeiten hierzu genannt:

- Verhandlung mit dem Vermieter über Kostensenkung
- Untervermietung (Einverständnis des Vermieters vorausgesetzt)

Um die weitere Aktualität der erhobenen Daten und Bestimmung des Richtwertes für angemessene Unterkunftskosten zu gewährleisten, werden die Werte alle 2 Jahre überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt (§ 22 c Abs. 2 SGB II analog).

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Finanzielle Auswirkungen

Entscheidet die Stadt Amberg ohne schlüssiges Konzept und können keine hinreichenden Feststellungen zu den angemessenen Unterkunftskosten getroffen werden, sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Diese werden durch die Tabellenwerte zu § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) im Sinne einer Angemessenheitsgrenze nach oben begrenzt. Wegen der nur abstrakten, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum losgelösten Begrenzung wäre zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten nach der Rechtsprechung auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle zurückzugreifen und ein "Sicherheitszuschlag" von 10 % einzubeziehen (st. Rspr. BSG Urteil vom 20.12.2011 – [B 4 AS 19/11 R](#) m.w.N.).

Die Tabellenwerte nach § 12 Wohngeldgesetz für die jeweiligen Haushaltsgrößen sind höher als die in der Richtlinie angesetzten Richtwerte. Soweit die Tabellenwerte zu § 12 WoGG herangezogen würden, wären Mehrkosten in Höhe von rund 60.000,-- €, bei einem „Sicherheitszuschlag“ von 10 % sogar Mehrkosten von 180.000,-- € jährlich zu verzeichnen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Mehraufwendungen für die Anhebung der vorgeschlagenen Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft werden für das Jahr 2014 beim JobCenter und beim Amt für soziale Angelegenheiten mit rund 10.000,--€ und für die jeweiligen Folgejahre mit rund 80.000,-- € beziffert. Die Beteiligung des Bundes an den Kosten der Unterkunft nach § 46 Abs. 5 SGB II sowie Schlüsselzuweisungen nach Artikel 5 AGSG vom Freistaat Bayern bzw. Erstattungen des Bundes im Rahmen des SGB XII (100 %) sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Mehraufwendungen im Haushaltsjahr 2014 können durch die geringeren Ausgaben als bisher geplant kompensiert werden.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

keine

Anlagen:

keine

Dr. Knerer-Brütting
Rechtsdirektor