



## **BESCHLUSSVORLAGE**

---

**Abt. 2**

**Tagesordnungspunkt: 2**

**Sozialwesen;  
Festsetzung der Obergrenzen für angemessene Unterkunftskosten  
im Landkreis**

**Anlage(n):**

Tabelle: Mietobergrenzen ab 01.04.2015

Alois-Schieß-Platz 2  
85435 Erding

Ansprechpartner/in:  
Simon  
Hahn

Zi.Nr.: 220

Tel. 08122/58 1160  
simon.hahn@lra-ed.de

Erding, 23.02.2015  
Az.:

**Sitzung des Kreisausschusses am 11.03.2015**

öffentliche Sitzung

**Vorlagebericht:** siehe Rückseite

**Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

Mehrkosten i.H.v. etwa 250.000 €

**Beschlussvorschlag:**

Den beiliegenden Mietobergrenzen für den Vollzug des SGB II und XII wird zugestimmt.

## Vorlagebericht:



LANDKREIS  
ERDING

Die von der verfassungsrechtlichen Garantie des Existenzminimums umfasste Bedarfslage „Wohnen“ wird durch die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung sowohl nach § 22 Abs. 1 SGB II als auch nach § 29 Abs. 1 SGB XII sichergestellt. Die dafür aufgewendeten Mittel sind vom kommunalen Leistungsträger zu erbringen.

### I. Gesetzliche Grundlagen

Bewohnen Hilfesuchende eine Unterkunft, für die unangemessen hohe Aufwendungen zu zahlen sind, sind zunächst regelmäßig die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft anzuerkennen, allerdings nur solange, als es diesen Personen nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Weist ein Leistungsempfänger dagegen nach, dass es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine nach den Vorstellungen des Leistungsträgers angemessenen freien Unterkünfte gibt, dann sind die tatsächlichen Kosten seiner unangemessen teuren Unterkunft zunächst auch weiterhin anzuerkennen, und zwar solange, bis angemessen teure Unterkünfte auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Zieht ein Hilfesuchender ohne die Zustimmung des zuständigen Leistungsträgers um, trägt er das Risiko, alle mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten selbst tragen zu müssen. Er hat dann nur Anspruch darauf, dass die angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft anerkannt werden. Sind die Aufwendungen unangemessen, besteht kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Kosten – auch nicht in den ersten sechs Monaten. Die Differenz aus der unangemessenen und der angemessenen Miete müssen in diesen Fällen die Betroffenen aus ihrem Ersparnen – soweit vorhanden – bestreiten, oder sie schränken sich in ihrer Lebensführung so ein, dass sie aus ihrer Regelleistung hierfür monatlich den erforderlichen Differenzbetrag aufbringen.

Verwaltungsrichtlinien des Landkreises Erding zu den Obergrenzen für angemessene Unterkunfts-kosten wurden für den Bereich SGB II und SGB XII erstmals Ende 2005 vom Kreisausschuss für die Zeit ab 01.01.2006 beschlossen. Ende 2007 erfolgte für 2008 ohne Beteiligung des Kreisausschusses eine Anpassung der Mietobergrenzen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.09.2010. Seither ist keine weitere Änderung vorgenommen worden. Eine Anpassung ist daher dringend angezeigt.

### II. „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten

Die Verantwortung für die Beurteilung der „abstrakten Angemessenheit“ der Unterkunfts-kosten auf der Grundlage eines sog. „schlüssigen Konzepts“ liegt primär bei den zuständigen Trägern. Sollte sich im konkreten Fall vor Gericht dann herausstellen, dass ein erarbeitetes Konzept den Anforderungen der Rechtsprechung nicht genügt, kann es ggf. mit Hilfe des Gerichts im Rahmen seiner Amtsermittlungspflichten nachgebessert werden. Andernfalls ist nach der Rechtsprechung des BSG für den Wohnbedarf auf den Höchstbetrag der Tabelle zu § 12 WoGG, ggf. zuzügl. eine Zuschlages von 10% abzustellen. Die Werte der Wohngeldtabelle sollen voraussichtlich ebenfalls noch 2015 angepasst werden. Hier wird eine erhebliche Steigerung erwartet. Konkrete Beträge sind aber noch nicht bekannt.

Um den regional stark differierenden Mietpreisen im Landkreis Erding gerecht zu werden und um die Unterschiede zu den angrenzenden Landkreisen jeweils möglichst gering zu halten, wurden damals für den Landkreis Erding Mietobergrenzen in fünf (statt

früher in drei) Stufen festgelegt. Die aktuelle Auswertung der Bestands- und Angebotsmieten (Erhebungszeitraum war der 01.01.2014 bis 31.08.2014) macht eine erneute Anpassung notwendig. Die Aufteilung erfolgt künftig in vier (statt bisher fünf) Zonen.



**LANDKREIS**  
**ERDING**

Eine einheitliche Mietobergrenze für den gesamten Landkreis hätte zur Folge, dass in hochpreisigen Mietgegenden Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosengeld II – Empfänger keinen finanzierbaren Wohnraum mehr finden und sich deshalb verstärkt in den von potentiellen Arbeitsplätzen und von öffentlichen Verkehrsmitteln eher abgelegenen Regionen ansiedeln würden. Da sich viele der betroffenen Leistungsempfänger kein eigenes Kfz leisten können, hätte dies negative Auswirkungen nicht nur auf die Lebensqualität (v.a. bei Beziehern von Grundsicherung nach dem SGB XII), sondern insbesondere auch auf die Vermittlungschancen am Arbeitsmarkt (bei ALG II – Beziehern).

Die Festlegung eines mehrstufigen Mietobergrenzen-Modells hat sich seither auch in der Praxis bewährt und wird dem seit 2005 ergangenen Beschlüssen des Bundessozialgerichts (BSG) grundsätzlich gerecht. Hiernach ist bei der Bestimmung der Angemessenheit der räumliche Vergleichsmaßstab für den Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. So kann der Hilfesuchende nur innerhalb seines „Wohnbereichs“ auf eine andere angemessene Wohnung verwiesen werden. Ein Umzug kann nach Meinung des BSG eben nicht verlangt werden, wenn dieser mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre.

Zu beachten ist außerdem, dass eine zu restriktive Auslegung des Angemessenheitsbegriffs die Segregation fördern und somit als Folgeproblem einseitige Bewohnerstrukturen und daraus resultierende soziale Spannungen nach sich ziehen könnte. Auch dürfen Hilfeempfänger nicht stigmatisiert werden, indem ihnen de facto vorgegeben wird, eine Unterkunft nur in bestimmten Gemeinden, Stadtteilen, Straßen oder Wohnanlagen mieten zu dürfen.

Der Quadratmeterpreis ist dabei für solche Wohnungen zu ermitteln, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen und die deshalb im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen.

Für die Bemessung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nach ständiger Rechtsprechung auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen, d.h. auf die Werte, welche die Länder aufgrund von § 10 WoFG festgesetzt haben. Regelungen in Wohnraumförderbestimmungen, die differenzierend auf die Raumzahl abstellen sind für die abstrakte Angemessenheitsprüfung genauso unbeachtlich wie Regelungen der landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse, z.B. alleinerziehend oder Behinderung Bezug nehmen. Besonderen Bedarfslagen ist erst im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung Rechnung zu tragen.

Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind daher folgende Werte zu Grunde zu legen:

1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	je 15 m <sup>2</sup> zusätzlich



**LANDKREIS**  
**ERDING**

### **III. Produkttheorie**

Die im Einzelfall maßgebliche Mietobergrenze ergibt sich grundsätzlich aus dem Produkt der angemessenen Wohnungsgröße und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Solange das Produkt beider Größen die maßgebliche Mietobergrenze nicht überschreitet, gelten die Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen. Hierbei ist es unerheblich, ob ein Faktor für sich unangemessen ist.

Für die Berechnung des Produkts sind zu der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete nach der aktuellen Rechtsprechung zudem die abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten hinzuzurechnen, die notwendiger Bestandteil der abstrakt angemessenen Referenzmiete sind (BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R). Daher ist in der neuen Mietobergrenzentabelle ab 01.04.2015 eine Spalte für die kalten Betriebskosten nach Quadratmetern eingefügt worden. Es werden 1,00 € pro m<sup>2</sup> angesetzt – dieser Wert ergibt sich aus einer statistischen Auswertung der laufenden Betriebskosten (ohne Heizung) aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II-Bezug im Landkreis Erding (Stand Dezember 2013). Die Einbeziehung der kalten Betriebskosten eröffnet den Leistungsberechtigten im Rahmen der Produkttheorie einen zusätzlichen Spielraum.

### **IV. Mietspiegel der Stadt Erding 2014**

Der Mietspiegel der Stadt Erding 2014 ist Mitte Dezember 2014 veröffentlicht worden. Ein „Qualifizierter Mietspiegel“ kann zur Festlegung der Mietobergrenzen nach dem SGB II/SGB XII herangezogen werden. Da gute 50 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften (666 von 1.308 Stand August 2014) im SGB II im Stadtgebiet Erding wohnen, wurde mit der Anpassung der Mietobergrenzen auch auf die Veröffentlichung des Mietspiegels gewartet.

### **V. Weitere Datenquellen für die Erhebungen**

Für alle anderen Gemeinden im Landkreis Erding existiert ein solcher Mietspiegel nicht, so dass hier ausschließlich andere Quellen zur Ermittlung heranzuziehen waren. Das Jobcenter hat deshalb für alle Gemeinden die Inserate in der örtlichen Presse sowie im Internet geprüft – erfasst wurden sämtliche Angebotsmieten. Zusätzlich wurden über eine statistische Abfrage sämtliche Bestandsmieten aller Bedarfsgemeinschaften ausgewertet. Die Heranziehung der Daten aus der Wohngeldstatistik hat sich leider als nicht sachgerecht erwiesen (oftmals nur sehr wenige Wohngeldbezieher in den jeweiligen Gemeinden und erheblich abweichende Mietpreise).

### **VI. Ergebnis**

Das Wohnraumangebot auf dem freien Wohnungsmarkt ist stark zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich die Zahl der durch Makler angebotenen Wohnungen extrem erhöht. Wir gehen davon aus, dass ein großer Teil der Wohnungen ohne Veröffentlichung in Zeitungen oder im Internet weiter vermietet wird, so dass dieser Teil an Wohnungen bei der Auswertung der Angebotsmieten unberücksichtigt geblieben ist.

Die aktuellen Erhebungen haben ergeben, dass nach wie vor kleinere Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> grundsätzlich höhere Quadratmetermieten aufweisen und auch nur stark begrenzt zur Verfügung stehen

Insgesamt ist eine Preissteigerung von 13 bis zu 19 Prozent gegenüber den letzten Datenauswertungen vor etwa 5 Jahren zu beobachten. Die größte Preissteigerung erfolgte im Stadtgebiet Erding für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>.

Da der Landkreis Erding aus zahlreichen überwiegend kleinen Gemeinden besteht, die oftmals über keinen eigentlichen Mietmarkt verfügen, wird vorgeschlagen – zur Steigerung der Erfolgsaussichten bei gerichtlichen Verfahren – zur Festlegung von Mietober-

grenzen für den Landkreis weiterhin regionale Mietzonen zu bilden (Zone 1 bis 4 – bisher Zone 1 bis 5).



**LANDKREIS**  
**ERDING**

Gegenüber der letzten Zuordnung ergeben sich aktuell ff. Verschiebungen innerhalb der Mietzonen – diese sind in der Tabelle **rot gekennzeichnet**. Die Gemeinden Neuching und Moosinning südwestlich von Erding (vorher Zone 2) sind nun der teureren Zone 1 zuzuordnen. Die Gemeinden Eitting und Berglern nördlich von Erding und in direkter Nähe zum Flughafen werden künftig der Zone 2 zugeordnet (vorher Zone 3).

Die Stadt Dorfen sowie die Gemeinden Lengdorf und Taufkirchen werden aufgrund der erfolgten Preissteigerungen nunmehr der Zone 3, statt bisher der Zone 4 zugeordnet. Die günstigsten Mieten sind in den Gemeinden St. Wolfgang, Kirchberg, Hohenpolding, Steinkirchen und Inning am Holz zu beobachten. Diese 5 Gemeinden werden in einer Zone 4 zusammengefasst. Die Preiszone 5 entfällt.

Die Mietpreise pro Quadratmeter reichen von 9,50 € in Zone 1 für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> bis 7,00 € in Zone 4 für größere Wohnungen über 50 m<sup>2</sup>.

Die Preisunterschiede sind vor allem begründet in der unterschiedlichen Infrastruktur und hier insbesondere hinsichtlich der Verkehrsanbindung zu München und/oder zum Flughafen.

### **Aus den geschilderten Erwägungen heraus ergibt sich der in der Anlage beige-fügte Vorschlag für Mietobergrenzen im Landkreis Erding.**

Festzuhalten gilt, dass es sich bei den genannten Mietobergrenzen lediglich um allgemeine Richtwerte für Höchstbeträge bzgl. der anzuerkennenden Unterkunfts-kosten handeln kann.

Für Eigenheimbesitzer sind diese Werte ebenfalls heranzuziehen. Das BSG fordert eine Gleichbehandlung von Mietern und Eigenheimbewohnern.

Kosten für Kfz-Stellplätze bzw. Garagen zählen nicht zu den Unterkunfts-kosten im Sinne des SGB II und SGB XII und sind deshalb grundsätzlich nicht bei der Leistungsbe-messung zu berücksichtigen. In den Fällen, in denen im Mietvertrag keine speziellen Beträge hierfür genannt sind, sind diese folglich mit einem pauschalen Betrag aus der Miete heraus zurechnen. Der ausgearbeitete Beschlussvorschlag differenziert hier Stellplätze und Garagenplätze nach den jeweiligen Marktpreisen.

Hier sollen die bisher gültigen Abzüge beibehalten werden.

Die sich aus der Änderung der Mietobergrenzen ergebenden finanziellen Mehrbelas-tungen für den Landkreis Erding werden als erheblich eingeschätzt, da sich insbeson-dere für die Stadt Erding größere Änderungen ergeben haben.

Auch sind die Stadt Dorfen mit 142 Bedarfsgemeinschaften und die Gemeinde Taufkir-chen mit 71 Bedarfsgemeinschaften einer teureren Zone zugeordnet worden, so dass sich die Kostensteigerung auf einen großen Anteil an Bedarfsgemeinschaften bzw. po-tentiellen Bedarfsgemeinschaften auswirkt.

Zudem wohnt aktuell bereits ein größerer Teil der Bedarfsgemeinschaften (BGs) in Wohnungen mit Mieten über der derzeitigen jeweiligen Obergrenze. Diese BGs erhalten ab 01.04.2015 die höheren angemessenen Unterkunfts-kosten.

Die Preissteigerungen liegen zwischen 13 und 19 Prozent. Dies liegt aber auch daran, dass nunmehr seit 4 ½ Jahren keine Anpassung mehr erfolgt ist. In den Jahren zuvor erfolgten Änderungen jeweils alle 2 bis 3 Jahre.

Die erwarteten Mehrkosten in Höhe 250.000,00 € sind bei der Haushaltsplanung 2015 bereits berücksichtigt worden.