



## **BESCHLUSSVORLAGE**

---

**ARuSO**

### **Tagesordnungspunkt: 1**

#### **Sozialwesen Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten**

**Anlage(n):**  
Aufstellung der neuen Obergrenzen für angemessene Mieten als  
Beschlussvorschlag

Alois-Schieß-Platz 2  
85435 Erding

Ansprechpartner/in:  
Harald Wirth

Zi.Nr.: 207

Tel. 08122/58-1114  
harald.wirth@lra-ed.de

Erding, 20.11.2007  
Az.:

### **Sitzung des Kreisausschusses am 10.12.2007**

öffentliche Sitzung

**Vorlagebericht:** siehe Rückseite

**Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Ab 01.01.2008 gelten allgemeine Obergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im Bereich SGB II und SGB XII gemäß Anlage 1

## **Vorlagebericht:**

Sowohl nach § 22 Abs. 1 SGB II als auch nach § 29 Abs. 1 SGB XII sind vom jeweiligen kommunalen Leistungsträger für Hilfebedürftige Leistungen für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind.



**LANDKREIS**  
**ERDING**

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. 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 unangemessenen teuren Unterkunft zunächst auch weiterhin anzuerkennen, und zwar solange, bis angemessen teure Unterkünfte auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden.

Zieht ein Hilfesuchender um, ohne den zuständigen Leistungsträger hiervon zu unterrichtet zu haben, trägt er jedoch 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 darauf, zunächst die tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft für sechs Monate anerkannt zu bekommen.

Die Differenz aus der unangemessenen Miete 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 wegsparen.

Offizielle Verwaltungs-Richtlinien des Landkreises Erding zu den Obergrenzen für angemessene Unterkunftskosten wurden für den Bereich SGB XII und SGB II erstmals Ende 2005 vom Kreisausschuss für die Zeit ab 01.01.2006 beschlossen. 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, wurde der Landkreis Erding in 5 (statt früher 3) Mietobergrenzen-Zonen eingeteilt.

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 5stufigen Mietobergrenzen-Modells hat sich auch in der Praxis bewährt und wird dem inzwischen ergangenen Beschluss des Bundessozialgerichts (BSG) mehr als 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 zudem, 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.

Bei der Bestimmung der Mietobergrenzen ist auf ein einfaches und bescheidenes Leben abzustellen; dies bedeutet: Bei Ermittlung der Mietobergrenzen ist darauf abzustellen, welche Mieten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt im unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten im Durchschnitt verlangt werden.

Die im Einzelfall maßgebliche Mietobergrenze ergibt sich grundsätzlich aus dem Produkt der angemessenen Wohnungsgröße und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Solange dieser Betrag nicht überschritten wird, gelten die Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen. Hierbei ist es unerheblich, ob ein Faktor für sich unangemessen ist. Diese vom Landkreis Erding seit vielen Jahren angewandte „Produkttheorie“ wurde vom BSG ebenfalls ausdrücklich bestätigt.

Für die Bemessung der Wohnungsgrößen beim Vollzug des SGB II und des SGB XII wurde vom Bayer. Staatsministerium des Innern die Heranziehung der Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus empfohlen. Auf dieser Grundlage erfolgte folglich auch der Beschluss des Kreisausschusses Ende 2005.

Das BSG verlangte nun sogar in seiner Rechtsprechung zum SGB II die Heranziehung der jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zum sozialen Wohnbau. Es bedarf hierzu somit keiner Änderungen.

Für die Wohnungsgrößen ergeben sich aus den seit 01.01.2005 geltenden Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts folgende Richtwerte:

Für 1 Person	50 qm
Für 2 Personen	65 qm
Für 3 Personen	75 qm
Für 4 Personen	90 qm
Für jede weitere Person	zzgl. 15 qm

Die Verwaltungspraxis zeigte, dass die vom Kreisausschuss festgelegten Mietobergrenzen grundsätzlich den tatsächlichen Gegebenheiten des lokalen Mietmarktes gerecht wurden.



**LANDKREIS**  
**ERDING**

Ende 2006 erfolgte durch die ARUSO eine erneute interne Erhebung des regionalen Wohnungsmietmarktes. Wegen kaum signifikanter Entwicklungen der Mietpreise wurde für 2007 jedoch von einem neuerlichen Beschluss des Kreisausschusses abgesehen und die Ende 2005 verabschiedeten Mietobergrenzen auch in 2007 weiterhin angewandt.

Nun - wiederum ein Jahr später- erfolgte aktuell durch die ARUSO erneut eine Analyse des Mietwohnungsmarktes im Landkreis Erding. Grundsätzlich bestätigten sich wiederum die geltenden Mietobergrenzen. Nur bei wenigen Gemeinden erscheint - auch unter Einbeziehung der letztjährigen Erhebung - eine Verschiebung in eine höhere (Oberding und Eitting) bzw. in eine niedrigere (Walpertskirchen, Isen, Buch a. B., Inning a.H.) Mietpreis-Zone.

Da leider für keine Gemeinde im Landkreis Erding ein Mietspiegel vorliegt, sind andere Kriterien zur Ermittlung heranzuziehen. Die Verwaltung hat deshalb die Inserate in der örtlichen Presse sowie im Internet geprüft.

Aufgrund des relativ geringen Angebots an Single-Wohnungen (40 bis 50 qm) ist jedoch festzustellen, dass hier der Marktpreis doch oft deutlich über der als angemessen vorgegebenen Mietobergrenze liegt. Hier sieht die Verwaltung daher grundsätzlich Handlungsbedarf und schlägt eine Anhebung des anzuerkennenden Quadratmeterpreises um 50 Cent vor. Dies bedeutet die Anhebung der Mietobergrenze für Ein-Personen-Haushalte in jeder Mietzone um jeweils 25 EUR.

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