



## **BESCHLUSSVORLAGE**

---

**FB 22**

**Tagesordnungspunkt: 3**

**Sozialwesen;  
Festsetzung der Mietobergrenzen im Landkreis Erding ab  
01.01.2024**

**Anlage(n):**

- Schlüssiges Konzept
- Mietobergrenzen ab 01.01.2024

Alois-Schieß-Platz 8  
85435 Erding

Ansprechpartner/in:  
Andreas Renner

Tel. 08122/58-1073

Erding, 02.11.2023  
Az.:  
Jobcenter 650

**Kreisausschuss am 13.11.2023**

öffentliche Sitzung

**Vorlagebericht:** siehe Rückseite

**Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

Keine

**Freiwillige Leistung oder Pflichtaufgabe:** Pflichtaufgabe

**Beschlussvorschlag:**

Den beiliegenden Mietobergrenzen für den Vollzug des SGB II und SGB XII wird zugestimmt. Diese sollen mit Wirkung zum 01.01.2024 in Kraft treten.

## Vorlagebericht:



LANDKREIS  
ERDING

Die letzte Anpassung der als abstrakt angemessen angesehenen Mietobergrenzen erfolgte zum 01.01.2019. Seitdem hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Erding weiter verschärft, insbesondere in den verkehrsgünstig angeordneten Gemeinden wie z.B. Erding und Dorfen. Das Angebot wird durch den anhaltenden Zuzug und auch durch das Thema Flucht immer knapper bzw. die m<sup>2</sup>-Preise sind seit der letzten Datenerhebung weiter angestiegen. Das Angebot an günstigen Wohnungen ist im Verhältnis zu der gestiegenen Nachfrage unzureichend. Aus diesem Grund ist eine Anpassung nach nunmehr fünf Jahren unumgänglich.

### I. Rechtliche Grundsätze

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 § 35 Abs. 1 SGB XII sowie § 3 AsylbLG sichergestellt. Die dafür aufgewendeten Mittel sind vom kommunalen Leistungsträger zu erbringen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). *Neu* nach der Einführung des Bürgergeldes seit dem 01.01.2023 ist eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen bezogen worden sind.

Nach Ablauf der Karenzzeit sind die Bedarfe solange anzuerkennen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Weist ein Leistungsempfänger 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 ohne die Zusicherung 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 Ersparnis – soweit vorhanden – bestreiten, oder sie schränken sich in ihrer Lebensführung so ein, dass sie aus ihrer Regelleistung hierfür monatlich den erforderlichen Differenzbetrag aufbringen.



Wenn sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden nur die bisherigen Bedarfe anerkannt.

Verwaltungsrichtlinien des Landkreises Erding zu den Obergrenzen für angemessene Unterkunftskosten wurden für den Bereich SGB II und SGB XII erstmals Ende 2005 vom Kreisausschuss für die Zeit ab 01.01.2006 beschlossen. In den Folgejahren erfolgten weitere Anpassungen zum 01.01.2008, zum 01.04.2015 und zum 01.01.2019.

Zwar werden aktuell wegen der neu eingeführten Karenzzeit bei Neukunden die tatsächlichen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt, jedoch ist das Jahr am 31.12.2023 abgelaufen, so dass die ersten Fälle mit unangemessenen Unterkunftskosten Ende 2023 aufgefördert werden müssen, ihre Kosten zu senken (sogenanntes Kostensenkungsverfahren). Hierfür sind die angemessenen Unterkunftskosten zu benennen. Da die Werte aus 2019 den aktuellen Wohnungsmarkt nicht mehr abbilden, besteht Handlungsbedarf.

## II. „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten:

Die Verantwortung für die Beurteilung der „abstrakten Angemessenheit“ der Unterkunftskosten auf der Grundlage eines sog. „schlüssigen Konzepts“ liegt primär bei den zuständigen kommunalen 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 für den Wohnbedarf auf den Höchstbetrag der Tabelle zu § 12 WoGG, ggf. zuzüglich eine Sicherheitszuschlages von 10% abzustellen (BSG vom 22.03.2012 – B 4 AS 16/11 R; 11.12.2012 – B 4 AS 44/12 R; 12.12.2013 – B 4 AS 87/12 R) – und zwar auch auf die erhöhten Werte ab 01.01.2023, wenn weiterhin kein schlüssiges Konzept vorliegen sollte (BayLSG vom 18.01.2016 – L 7 AS 869/15 B ER).

Das „Schlüssige Konzept“ wurde nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen durch die Geschäftsführung des Jobcenters ARUSO Erding erstellt und ist als Anlage beigefügt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

### Mietobergrenzen ab 01.01.2024 - Brutto-Kaltmieten (ohne Heizkosten)

für SGB II und SGB XII	Landkreis Erding		
	Region 1	Region 2	Region 3
Wohnungsgröße			
Einpersonenhaushalt bis 50 qm	708,50 €	633,50 €	599,50 €
Zweipersonenhaushalt bis 65 qm	917,80 €	762,45 €	744,90 €
Dreipersonenhaushalt bis 75 qm	980,25 €	879,75 €	835,50 €
Vierpersonenhaushalt bis 90 qm	1.074,60 €	1.068,30 €	979,20 €
Fünfpersonenhaushalt bis 105 qm	1.307,25 €	1.267,35 €	1.024,80 €
für jede weitere Person 15 qm mehr	186,75 €	181,05 €	146,40 €
Pauschaler Abzug für Stellplatz/Garage, sofern in Grundmiete enthalten:			
Stellplatz	20	15	15
Tiefgaragenstellplatz/Garage	35	25	25



**\*kalte Betriebskosten:**

z.B. Wasser, Abwasser, Müll, Grundsteuer, Versicherungen, Hausmeister aber ohne Heizung, Warmwasser und Haushaltsenergie (Strom)

**Region 1:** Stadt Erding

**Region 2:** Oberding, Ottenhofen, Moosinning, Finsing, Neuching, Forstern, Pastetten, Dorfen, Wörth

**Region 3:** Buch am Buchrain, Isen, Walpertskirchen, Eitting, Bockhorn, Lengdorf, Berglern, St. Wolfgang, Langenpreising, Taufkirchen, Wartenberg, Fraunberg, Inning a.Holz, Steinkirchen, Hohenpolding, Kirchberg

Die zuvor dargestellten Ergebnisse sollen zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit wie folgt gerundet werden:

für SGB II und SGB XII	Landkreis Erding		
	Region 1	Region 2	Region 3
Wohnungsgröße			
Einpersonenhaushalt bis 50 qm	710,00 €	635,00 €	600,00 €
Zweipersonenhaushalt bis 65 qm	920,00 €	765,00 €	745,00 €
Dreipersonenhaushalt bis 75 qm	980,00 €	880,00 €	835,00 €
Vierpersonenhaushalt bis 90 qm	1.075,00 €	1.070,00 €	980,00 €
Fünfpersonenhaushalt bis 105 qm	1.310,00 €	1.270,00 €	1.025,00 €
für jede weitere Person 15 qm mehr	190,00 €	180,00 €	150,00 €

Festzuhalten gilt, dass es sich bei den genannten Mietobergrenzen lediglich um allgemeine Richtwerte für Höchstbeträge bzgl. der anzuerkennenden Unterkunftskosten 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 Unterkunftskosten im Sinne des SGB II und SGB XII und sind deshalb grundsätzlich nicht bei der Leistungsbemessung 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. Hier sollen die bisher gültigen Abzüge zu Gunsten der Leistungsberechtigten beibehalten werden.

### III. Finanzielle Auswirkungen

Aktuell entfallen auf den Haushaltsansatz für Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II – Stand 30.06.2023 – insgesamt 4.058.016 Euro. Auf's Jahr 2023 hochgerechnet werden 2023 voraussichtlich ca. 8,1 Mio. Euro für Unterkunftskosten der Leistungsberechtigten im SGB II ausgegeben. Wegen der Karenzzeit sind in diesem Betrag die tatsächlichen Mieten, auch wenn sie unangemessen teuer sind, enthalten. Diese liegen zum Teil über den neu ermittelten Werten. Auch die während der Corona-Pandemie hinzugekommenen

Bedarfsgemeinschaften erhalten immer noch die tatsächlichen Unterkunftskosten. Eine Kürzung auf die angemessene Höhe war rechtlich bisher nicht möglich.



Außerdem wurden wegen der angespannten Wohnungsmarktsituation im Landkreis Erding bereits seit Ende 2021 bis zu 10 Prozent Mehrkosten als angemessene Unterkunftskosten anerkannt. Die vom Landkreis Erding zu tragenden KdU sind in den letzten 3 Jahren daher stark gestiegen (ca. 29%). Zugleich hat sich aber auch die Bundesbeteiligung an den Unterkunftskosten erheblich erhöht.

**LANDKREIS**  
**E R D I N G**

Jahr	Ausgaben lfd. KdU	Bundes- beteiligung	in Euro	Kosten für Landkreis
2019	5.748.378	46,8%	2.690.241	3.058.137
2020	7.294.344	72,2%	5.266.516	2.027.828
2021	7.546.368	68,7%	5.184.355	2.362.013
2022	7.361.433	67,4%	4.961.606	2.399.827
2023 Schätzung	8.162.000	68,9%	5.623.618	2.538.382
2024 Schätzung	8.000.000	68,9%	5.512.000	2.488.000

Mit Ablauf des Jahres 2023 enden die ersten Karenzzeiten nach den neuen gesetzlichen Regelungen des § 22 Abs. 1 SGB II. Die betreffenden Bedarfsgemeinschaften werden daher Ende 2023 (unter Verweis auf die neuen Mietobergrenzen) aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken, sofern sie in unangemessen teuren Wohnungen leben. Den Leistungsberechtigten werden zur Wohnungssuche sechs Monate eingeräumt. Ihre Wohnungsbemühungen müssen sie nachweisen. Frühestens ab dem 01.07.2024 kann dann der anerkannte Unterkunftsbedarf auf die angemessene Höhe abgesenkt werden. Weisen die Leistungsberechtigten nach, dass sie trotz intensiver Bemühungen keine angemessene Wohnung finden konnten, werden die unangemessenen KdU ggf. weiter übernommen. Die Kostensenkungsaufforderungen werden aller Voraussicht nach zu einer Reduzierung der vom Landkreis zu finanzierenden KdU führen.

Zusätzlich gehen wir derzeit von einem Rückgang des Kundenbestandes von gut einem Prozent aus.

**Insofern wird die geplante Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2024 keine Mehrausgaben verursachen.**