



## **BESCHLUSSVORLAGE**

---

**FB 22**

**Tagesordnungspunkt: 12**

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

**Anlage(n):**  
Mietobergrenzenvergleich 2015-2018

**Kreisausschuss am 05.11.2018**

öffentliche Sitzung

**Vorlagebericht:** siehe Rückseite

**Anmerkungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

**Mehrkosten in Höhe von etwa 200.000 €**

**Beschlussvorschlag:**

Den beiliegenden Mietobergrenzen für den Vollzug des SGB II und SGB XII wird zugestimmt. Diese sollen mit Wirkung zum 01.01.2019 in Kraft treten.

Alois-Schieß-Platz 2  
85435 Erding

Ansprechpartner/in:  
Christine  
Kaltenbach

Zi.Nr.:

Tel. 08122/58 1341  
christine.kaltenbach@lr  
a-ed.de

Erding, 04.10.2018  
Az.:



## Vorlagebericht:

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 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.

Von dieser Regelung musste in den letzten zwei Jahren immer mehr Gebrauch gemacht 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 Ersparnis – 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 01.04.2015.

### 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 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 des BSG für den Wohnbedarf auf den Höchstbetrag der Tabelle zu § 12 WoGG, ggf. zuzügl. eine Zuschlages 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 01.01.2016, wenn weiterhin kein schlüssiges Konzept vorliegen sollte (BayLSG vom 18.01.2016 – L 7 AS 869/15 B ER).



**LANDKREIS**  
**ERDING**

## II.1 Ermittlung der Nettokaltmieten:

Als Grundlage dienen die ermittelten Nettokaltmieten zuzüglich der kalten Nebenkosten – siehe II.2 (ohne Heizung und Warmwasser) = Bruttokaltmiete – siehe II.3. Datenbasis ist eine interne Preisdatenbank des Jobcenters ARUSO Erding, in der fortlaufend sämtliche Angebotsmieten für Wohnungen im Landkreis erfasst werden. Die Daten stammen aus Immobilienportalen im Internet (ImmoScout 24.de) sowie Online Seiten von Zeitungen einschließlich von Kleinanzeigenblättern im Landkreis. Die Datenbank enthält Angaben zum Objekt (u.a. Wohnfläche, Miethöhe, Höhe der Betriebskosten, Ausstattungsmerkmale). Außerdem werden die Daten getrennt nach Landkreisgemeinden erfasst. Die Daten wurden um Doppelerfassungen, unplausible Angebote (viel zu klein/groß, extrem hohe Mieten) und untypische Mietverhältnisse (Wohngemeinschaften, Wohnen auf Zeit) bereinigt.

**Die aktuelle Auswertung der Angebotsmieten** (Erhebungszeitraum war der 01.01.2018 bis 31.08.2018) **macht eine Anpassung dringend notwendig.**

Für die Konzepterstellung wurden in den verschiedenen Regionen 1 bis 4 insgesamt ff. Mietangebote herangezogen:

	Region 1	Region 2	Region 3	Region 4
1 Person 50 m <sup>2</sup>	76	13	32	3
2 Personen 65 m <sup>2</sup>	87	17	60	7
3 Personen 75 m <sup>2</sup>	77	16	85	9
4 Personen 90 m <sup>2</sup>	65	19	76	14
5 Personen 105 m <sup>2</sup>	34	9	36	15
<b>Gesamt:</b>	<b>339</b>	<b>74</b>	<b>289</b>	<b>48</b>

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 anhand der Mietstruktur und der tatsächlich geografischen Verhältnisse zuletzt vier Regionen/Vergleichsräume gebildet. Bei der Bildung der Vergleichsräume wurden das Vorhandensein einer zusammenhängenden Infrastruktur und insbesondere eine verkehrstechnische Verbundenheit festgelegt.

Eine einheitliche Mietobergrenze für den gesamten Landkreis hätte zur Folge, dass in hochpreisigen Mietgebieten 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 Wohnraumförderbestimmungen, 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 Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind daher folgende Werte Wohnfläche zu Grunde zu legen - +/- 10 m<sup>2</sup> (BSG, Urt. vom 13.04.2011) – B 14 AS 85/09 R):

1 Person	50 m <sup>2</sup> (40 bis 60 m <sup>2</sup> )
2 Personen	65 m <sup>2</sup> (55 bis 75 m <sup>2</sup> )
3 Personen	75 m <sup>2</sup> (65 bis 85 m <sup>2</sup> )
4 Personen	90 m <sup>2</sup> (80 bis 100 m <sup>2</sup> )
5 Personen	105 m <sup>2</sup> (95 bis 115 m <sup>2</sup> )
Jede weitere Person	je 15 m <sup>2</sup> zusätzlich

In jedem Vergleichsraum wurden die Kaltmieten der Wohnungen in jeder Wohnungsgrößenklasse der Miethöhe nach von oben (niedrigste Miete) nach unten (höchste Miete) sortiert. Die Angemessenheitsgrenze wurde bei der Kaltmiete der Wohnung gezogen, die von oben aus bei 33% aller sortierten Wohnungen lag (Kappungsgrenze).

Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Miethöhe bei ungefähr gleich großen Wohnungen den Standard der Wohnungen widerspiegelt, sprich sich die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Wohnungen im unteren Mietendrittel aller Wohnungen befinden.



**LANDKREIS**

**ERDING**

Zusätzlich wurde zu den gefundenen Ergebnissen im September 2018 eine Online-Stichprobe auf den allgemein zugänglichen Internetportalen durchgeführt, ob es in den einzelnen Vergleichsräumen und Wohnungsgrößenklasse angemessene Wohnungen gab. Dies wurde bestätigt.

## II.2 Nebenkosten (kalte Betriebskosten):

Die Nebenkosten wurden aus den Daten der SGB II-Leistungsbezieher ermittelt. Es handelt sich um Daten mit dem Datenstand 31.07.2018. Hier erfolgte keine Aufteilung auf Vergleichsräume und Wohnungsgrößenklassen. Es wurde der Durchschnitt der tatsächlich gezahlten kalten Betriebskosten pro m<sup>2</sup> insgesamt über alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen hinweg zu Grunde gelegt. Auch wenn es sich bei den Bestandsmieten um Wohnungen im unteren Preissegment handelt, ist aus unserer Sicht kein prozentualer Aufschlag nötig. Bisher wurden für kalte Betriebskosten im Landkreis Erding 1,00 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt (damals 2014 wurde der Durchschnitt der tatsächlichen kalten Betriebskosten angesetzt). Eine Unterscheidung nach Wohnungsgrößenklassen wurde nicht durchgeführt. Der Wert von damals kann nach den jetzigen Ermittlungen beibehalten werden.

Preis/m <sup>2</sup>	insgesamt	1 Person	2 Pers.	3. Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 und mehr Personen
Dez. 2013	1,01 €	0,97 €	1,06 €	1,04 €	1,03 €	0,89 €	1,01 €
Nov. 2017	0,93 €	0,86 €	1,01 €	1,05 €	0,96 €	0,88 €	0,72 €

\*Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik; Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II – Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass kaum Nebenkostennachzahlungen bzgl. der kalten Betriebskosten anfallen.

## II.3 Gesamtangemessenheitsgrenze:

Die Angemessenheitsgrenzen für die Nettomieten (II.1) und die jeweils zugehörigen Obergrenzen für die Nebenkosten (II.2) wurden addiert = Bruttokaltmiete (BSG Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R).

## 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.

Die Einbeziehung der kalten Betriebskosten eröffnet den Leistungsberechtigten im Rahmen der Produkttheorie einen zusätzlichen Spielraum.

## IV. Mietspiegel der Stadt Erding 2016:

Der Mietspiegel der Stadt Erding 2016 wurde im November 2016 vom Stadtrat anerkannt und gilt seit dem 01.12.2016. Ein „Qualifizierter Mietspiegel“ kann zur Festlegung der Mietobergrenzen nach dem SGB II/SGB XII herangezogen werden. Die Datenbasis bilden 770



mietspiegelrelevante Mietobjekte, die per Zufall in der Zeit von Mai bis Juli 2014 ausgewählt wurden. Im Stadtgebiet der Stadt Erding wohnen etwa 43 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II (605 von 1.403 Stand Mai 2018).

Die durchschnittliche Nettomiete in Erding über alle Wohnungsgrößen und Wohnraumklassen hinweg betrug damals **8,70 €/m<sup>2</sup>**. Kleinere Wohnungen bis etwa 50 m<sup>2</sup> waren jedoch teurer. Da inzwischen erneut ca. zwei Jahre vergangen sind und sich die Mieten nochmals weiter verteuert haben, **scheint ein Rückgriff, zumindest auf den Mietspiegel aus Dezember 2016, nicht sachgerecht.**

**LANDKREIS  
ERDING**

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

Für alle anderen Gemeinden im Landkreis Erding existiert ein solcher Mietspiegel nicht. Aus zuvor gemachten Erwägungen unter IV. erfolgte daher auch für Erding die aktuelle Auswertung ausschließlich aus anderen Quellen.

#### Angebotsmieten:

Das Jobcenter ARUSO Erding hat für alle Landkreis-Gemeinden die Inserate in der örtlichen Presse sowie im Internet geprüft – erfasst wurden sämtliche Angebotsmieten. Die Erfassung der Daten erfolgt fortlaufend. Für die aktuelle Mietobergrenzen-Ermittlung liegen Daten aus der Zeit von Januar bis August 2018 zu Grunde (siehe II.1). Das seit Mitte 2015 geltende „Bestellerprinzip“ bei der Beauftragung von Immobilienmaklern hat dazu beigetragen, dass mehr Wohnungen durch die Vermieter selber zur Vermietung angeboten werden, allerdings wird ein Großteil der Wohnungen „unter der Hand“ vergeben.

#### Bestandsmieten:

Zusätzlich wurden über eine statistische Abfrage (Datenstand 31.07.2018) sämtliche Bestandsmieten aller Bedarfsgemeinschaften im SGB II ausgewertet. Bestandsmieten sind tendenziell niedriger als die Angebotsmieten, sodass **eine Beschränkung auf die Angebotsmieten nicht** zulasten der Leistungsempfänger geht. 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. Die Nettomieten sind seit der letzten Erhebung extrem angestiegen. Preissteigerungen gab es in allen Regionen, die größten allerdings in den Regionen 1 und 2 sowie in der Region 3 in der Stadt Dorfen. Hier sind Steigerungen bei den Angebotsmieten von bis zu 29 Prozent zu verzeichnen.

	Nettomiete/m <sup>2</sup> - 2015	Nettomiete/m <sup>2</sup> - neu	Steigerung
Region 1 bis 50 m <sup>2</sup>	9,50 €	12,00 €	26,3%
Region 1 über 50 m <sup>2</sup>	8,50 €	11,00 €	29,4%
Region 1 über 75 m <sup>2</sup>		10,00 €	17,6%
Region 2 bis 50 m <sup>2</sup>	8,50 €	10,00 € bis 90 m <sup>2</sup>	17,6%
Region 2 über 50 m <sup>2</sup>	8,00 €	9,00 € über 90 m <sup>2</sup>	12,5%
Region 3 bis 50 m <sup>2</sup>	8,00 €	9,50 €	18,8%
Region 3 über 50 m <sup>2</sup>	7,50 €	9,00 €	20,0%
Region 4 bis 50 m <sup>2</sup>	7,50 €	7,50 €	0,00%
Region4 über 50 m <sup>2</sup>	7,00 €	7,50 €	7,1%



**Aus den geschilderten Erwägungen heraus ergibt sich der in der Anlage beigefügte Vorschlag für Mietobergrenzen im Landkreis Erding.**

**LANDKREIS  
E R D I N G**

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 zu rechnen. 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 Mehrbelastungen für den Landkreis Erding werden als erheblich eingeschätzt, da sich nahezu in allen Bereichen Änderungen ergeben haben.**

Zudem wohnt aktuell bereits ein größerer Teil der Bedarfsgemeinschaften (BGs) in Wohnungen mit Mieten über der derzeitigen jeweiligen Obergrenze. Diese BGs erhalten ab 01.01.2019 die höheren angemessenen Unterkunftskosten. Es handelt sich hier um insgesamt 213 Bedarfsgemeinschaften (das sind etwa 20% aller BGs).

Die Preissteigerungen liegen zwischen 7 und 29 Prozent. Dies liegt aber auch daran, dass nunmehr seit 4 Jahren keine Anpassung mehr erfolgt ist.

**Die erwarteten Mehrkosten in Höhe 200.000,00 €** sind bei der Haushaltsplanung 2019 bereits berücksichtigt worden – der neue Ansatz für Kosten der Unterkunft und Heizung liegt bei 7,2 Mio. Euro im SGB II – der Haushaltsansatz 2018 lag bei 7,0 Mio. Euro.