

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>004/0011/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>07.05.2019</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>Referat 4 Dr. K / bf</b>
<b>Angemessene Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung - Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für die Stadt Amberg</b>		
<b>Referat für Jugend, Senioren und Soziales</b> <b>Verfasser: Reinhardt, Martin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>23.05.2019</b>	<b>Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss</b>
	<b>03.06.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den "Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel" als Grundlage für die Richtwerte der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der Sozialhilfe (§ 35 SGB XII) und Grundsicherung für Arbeitssuchende (§ 22 SGB II).
2. Die Richtwerte der angemessenen Unterkunftskosten werden künftig wie folgt festgelegt:

1-Personen-Haushalt	340,00 €
2-Personen-Haushalt	410,00 €
3-Personen-Haushalt	459,00 €
4-Personen-Haushalt	575,00 €
5-Personen-Haushalt	654,00 €
Alleinstehend mit 1 Kind	435,00 €

3. Die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten werden im Jahr 2020 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 über die Fortschreibung des "Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels".

## **Sachstandsbericht:**

### **a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung**

#### **1. Grundlagen und Empfehlungen**

Die Stadt Amberg ist als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende 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 grund-legender 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 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 konfliktträchtig. Es hat zahlreiche neue Entscheidungen in der Rechtsprechung gegeben. Die fortentwickelte Rechtsprechung sowie die aktuelle AMS des Bayerischen Sozialministeriums vom 02.08.2016, des Deutschen Vereins für öffentliche und freie Fürsorge e.V. vom 12.09.2017 sowie der umfassende Forschungsbericht 478 zur Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für Unterkunft und Heizung des BMAS vom Januar 2017 wurden bei der Fortschreibung dieses grundsicherungsrelevanten Mietspiegels berücksichtigt. Ein Novum stellt die beim Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in Auftrag gegebene Sonderauswertung von Niedrigeinkommensbeziehern außerhalb von Sozialtransferleistungen dar.

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

Zuletzt wurde in der mündlichen Verhandlung vor dem Sozialgericht Regensburg im Februar 2019 die Klage gegen den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zurückgewiesen.

## **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 dafür 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 erfolgen und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung)
- Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. 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 einbezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. 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 um-grenzten 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 die Bevölkerungs-gruppe 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 2018 bis Juni 2018, soweit nicht ausdrücklich auf einen anderen Zeitraum hingewiesen wird.

In die Analyse des Amberger Wohnungsmarktes sind hiernach

- 4.504 Wohnungen der vier größten Wohnungsbaugesellschaften
- 297 Wohnungen mit Wohngeldbezug
- 1.162 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB II
- 598 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB XII

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

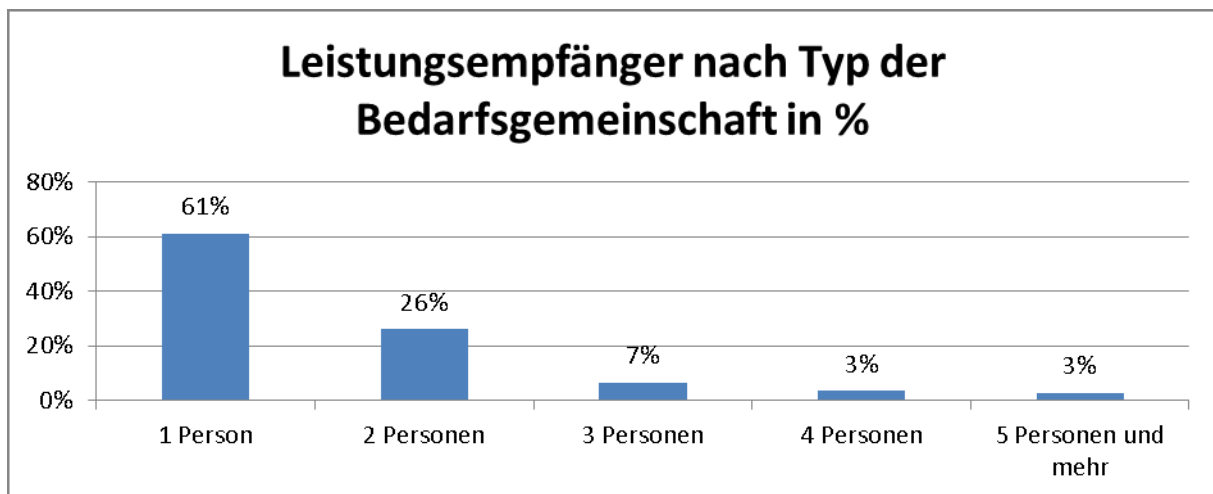
Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die zustehende Wohnfläche um weitere 15 qm. Die bestehende Praxis, der besonderen Situation Alleinerziehender dadurch Rechnung zu tragen, dass eine Wohnfläche bis zu 70 qm als angemessen betrachtet wird, hat sich bewährt. Diesbezüglich ist keine Änderung geboten und wird auch künftig fortgeführt. Wohnungen, deren Größe geringer als 25 qm ist, wurden nicht berücksichtigt.

### 4.3 Wohnungsnachfrage

#### 4.3.1 Grundsicherungsempfänger (SGB II und SGB XII)

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.

Auch Leistungsempfänger nach dem SGB XII wurden mit den relevanten Daten über die tatsächlichen Kosten der Unterkunft herangezogen. Grundlage sind die Daten aus OK-Sozius, das Softwareprogramm zur Erfassung und Zahlbarmachung von Sozialhilfeleistungen.



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 sechs 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 im Leistungsbezug sind, liegt bei 8,2 %.

Um einen Sicherheitspuffer einzubauen, wird sowohl der Anteil der Personen unter sechs Monaten Leistungsbezug genauso wie der schwer zu schätzende Anteil von Grundsicherungsempfängern, die unangemessene Unterkunftskosten eigenständig aus ihrem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen bzw. Freibetrag ausgleichen, weiterhin als Nachfragehaushalte auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt. Dies gilt ebenso für die 48 Bedarfsgemeinschaften der Grundsicherungshaushalte nach dem SGB XII, die wegen Alter bzw. Behinderung / Pflege nicht mehr zum Umzug aufgefordert werden.

### 4.3.2 Wohngeldempfänger, Asylbewerber, Studenten

Der Anteil der Asylbewerber mit Leistungen nach dem AsylbLG ist hier nicht zu berücksichtigen, da diese zum weit überwiegenden Teil in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. Anerkannte Flüchtlinge erhalten Leistungen im Rahmen des SGB II und werden dort berücksichtigt.

Des Weiteren wurden von der Wohngeldstelle im Amt für soziale Angelegenheiten alle Wohngeldempfänger mit Mietzuschuss berücksichtigt.

An der Fachhochschule Amberg-Weiden in Amberg waren zum Sommersemester 2017 insgesamt 1.501 Studenten immatrikuliert. Hiervon sind jedoch 428 Studenten ihrer Herkunft nach aus dem Stadtgebiet Amberg bzw. dem Landkreis Amberg-Sulzbach. Diese Studenten aus der Region sind wohl kaum auf dem Amberger Wohnungsmarkt vertreten. Daneben ist bei der Wohnform von Studenten zu berücksichtigen, dass diese häufig in einer Wohngemeinschaft leben.

### 4.3.3 Niedrigeinkommensbezieher

Die empirische Bestimmung der Nachfragekonkurrenz bereitet in der Praxis größte Schwierigkeiten. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Amberg eine Sonderauswertung beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung in Auftrag gegeben.

In dieser Sonderauswertung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wurden

- die Haushalte der Niedrigeinkommensbezieher, die armutsgefährdet sind
- aus dem Mikrozensus 2016
- nach den Haushaltstypen 1-, 2-, 3-, 4-, 5-Personenhaushalte
- die in einer Mietwohnung leben
- die in einem Eigenheim leben
- und keine Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII, dem WoGG, dem AsylbLG oder dem BAföG erhalten

ausgewertet.

Der Anteil von Transferleistungsempfängern SGB II, SGB XII, Wohngeld sowie BAföG und AsylbLG (Gemeinschaftsunterkünfte) sind per eigener Definition im unteren Marktsegment des Mietwohnungsmarktes angesiedelt und aus eigener aktueller Datenquelle dem Fachamt bekannt.

Diese Transferleistungsempfänger wurden in den Kapiteln 6.1 bis 6.5 detailliert ausgewertet.

Die Sonderauswertung vom Statistischen Landesamt hat nachfolgende Ergebnisse erzielt:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Gesamt
Niedrigeinkommensbezieher ohne Sozialtransfer- leistungen	13,9 %	8,3 %	5,5 %	5,8 %	8,7 %	10,0 %
<b>Anzahl der Haushalte</b>	<b>1.315</b>	<b>632</b>	<b>145</b>	<b>123</b>	<b>71</b>	<b>2.286</b>

Diese empirische Bestimmung der Niedrigeinkommensbezieher ohne Sozialtransferleistungen wurde bei der weiteren Analyse verwendet, da diese Werte zielgenauer und detaillierter die Nachfragekonkurrenz auf dem Wohnungsmarkt abbilden.

#### 4.3.4 Zusammenfassung der Wohnungsnachfragen

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 Markt Betrachtung von Angebot und Nachfrage wäre dies nicht ausreichend bewertet.

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

- Grundsicherung für Arbeitssuchende - SGB II
- Sozialhilfe - SGB XII
- Wohngeld
- Studenten der Hochschule Amberg-Weiden
- Niedrigeinkommensbezieher außerhalb von Sozialtransferleistungen

Asylbewerber mit Leistungen nach dem AsylbLG sind keine Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt, da diese in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind. Anerkannte Flüchtlinge erhalten Leistungen im Rahmen des SGB II und werden dort berücksichtigt.

Nachfolgend wird dargestellt, wie groß der Anteil der Wohnungen ist, die von oben genanntem Personenkreis nachgefragt werden. Hierbei wird das jeweilige Volumen der Nachfragegruppen gegliedert nach der Struktur und in Beziehung gesetzt zur Anzahl der Privathaushalte.

## Nachfrage Unteres Wohnungsmarktsegment

	1 Person- Haushalt	2 Personen- Haushalt	3 Personen- Haushalt	4 Personen- Haushalt	5 Personen- Haushalt	Gesamt
SGB II und SGB XII	1.072	459	117	61	51	1.760
Wohngeldhaushalte	171	40	26	35	17	289
Studentenhaushalte	255	157	56	42	34	544
Niedrigeinkommensbezieher	1.315	632	145	123	71	2.286
<b>Summe Nachfrager unteres Marktsegment</b>	<b>2.813</b>	<b>1.288</b>	<b>344</b>	<b>261</b>	<b>173</b>	<b>4.879</b>
Privathaushalte nach Haushaltsgröße	9.462	7.609	2.633	2.113	810	22.627
<b>Anteil der Nachfrager unteres Marktsegment</b>	<b>29,7 %</b>	<b>16,9 %</b>	<b>13,1 %</b>	<b>12,4 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>21,6 %</b>

## 4.4 Wohnungsangebot

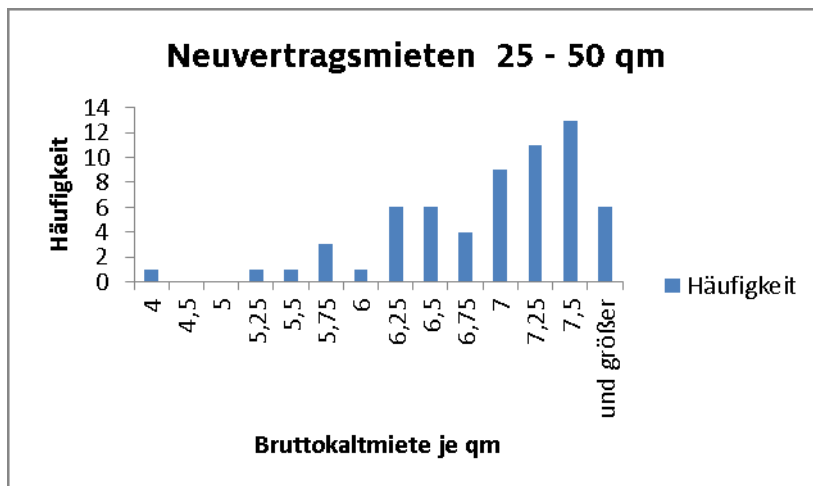
### Angebotsmieten

Ein Problem bei jeder empirischen Untersuchung besteht darin, dass einzelne Werte und Merkmale in den Daten nicht bekannt sind. Nicht alle Vermieter sind bereit, preisgünstigen Wohnraum an Grundsicherungsempfänger zu vermieten. Eine Untersuchung zu diesem Thema liegt derzeit nicht vor. Eine Befragung von Vermietern zu Angebotsmieten ist insoweit problematisch, ob die Aussage von Vermietern dem tatsächlichen Handeln entspricht. Zudem ist bei Ablehnungsquoten zu berücksichtigen, dass Konkurrenten aus der eigenen Gruppe der Transferleistungsempfänger bzw. Niedrigeinkommensbezieher stammen. Eine Bewertung von Angebotsmieten führt zudem dazu, dass die kalten Nebenkosten teilweise nicht bekannt sind und zu einer Verzerrung und Reduzierung der Datengrundlage führen.

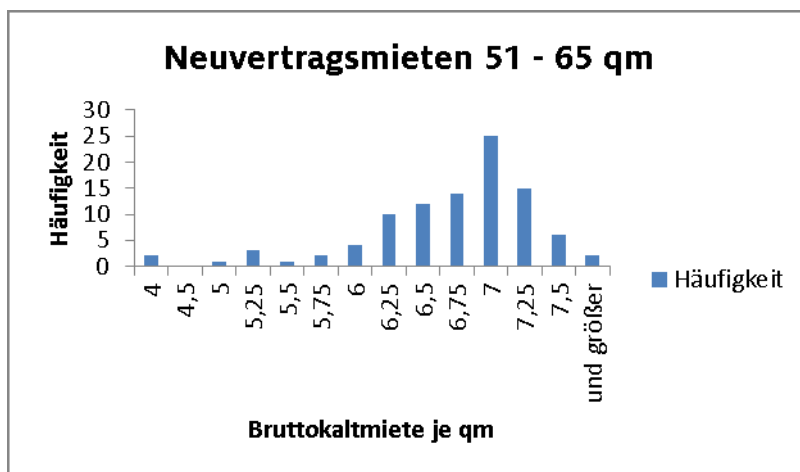
### Neuvertragsmieten

Mit einer Analyse wurden daher die auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Amberg erzielten Neuvertragsmieten ermittelt. Mit einer statistischen Häufigkeitsverteilung differenziert nach Wohnungsgrößen werden die Neuvertragsmieten repräsentativ wiedergegeben. Die Neuvertragsmieten wurden danach ausgewertet, welche Mietverträge im Zeitraum ab 01. Januar 2018 tatsächlich realisiert werden konnten.

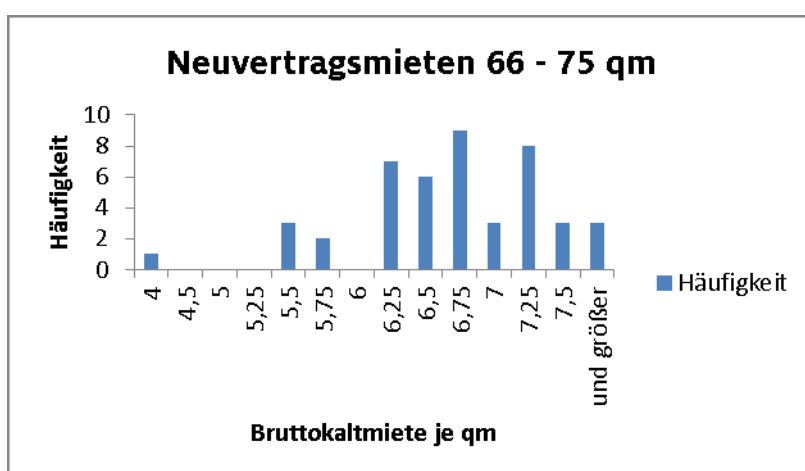




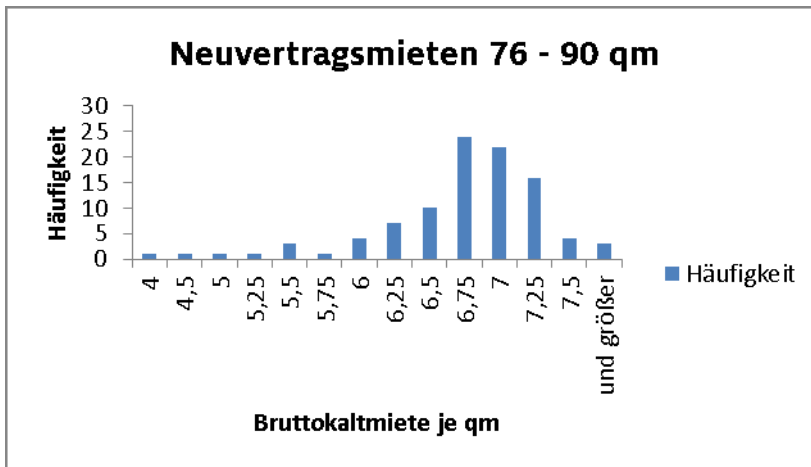
Perzentile	Bruttokaltmiete je qm
10	5,78 €
20	6,22 €
30	6,52 €
40	6,80 €
50	6,98 €
60	7,09 €
70	7,28 €
80	7,41 €
90	7,47 €
100	7,94 €



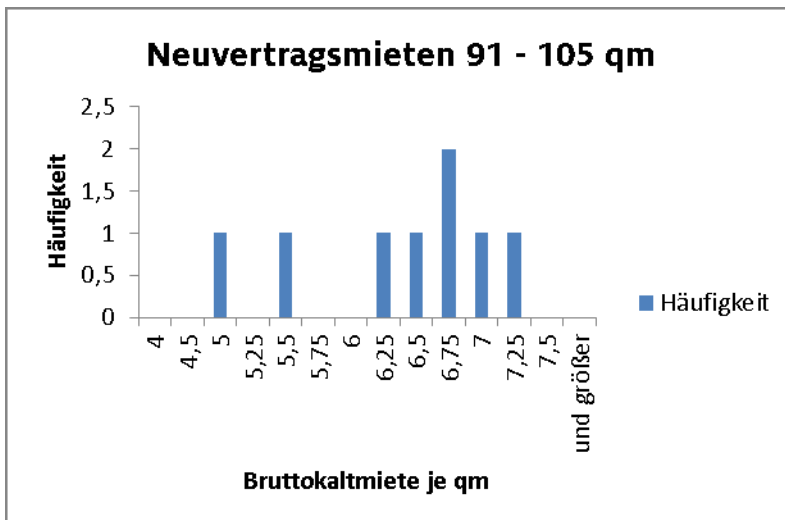
Perzentile	Bruttokaltmiete je qm
10	5,83 €
20	6,19 €
30	6,37 €
40	6,56 €
50	6,75 €
60	6,82 €
70	6,92 €
80	7,08 €
90	7,18 €
100	10,59 €



Perzentile	Bruttokaltmiete je qm
10	5,56 €
20	6,09 €
30	6,29 €
40	6,39 €
50	6,62 €
60	6,73 €
70	7,00 €
80	7,17 €
90	7,29 €
100	7,81 €



Perzentile	Bruttokaltmiete je qm
10	5,81 €
20	6,34 €
30	6,51 €
40	6,70 €
50	6,74 €
60	6,84 €
70	6,95 €
80	7,01 €
90	7,18 €
100	7,56 €



Perzentile	Bruttokaltmiete je qm
10	5,13 €
20	5,64 €
30	6,19 €
40	6,40 €
50	6,54 €
60	6,63 €
70	6,64 €
80	6,78 €
90	6,96 €
100	7,15 €

## 5. Ermittlung der Richtwerte

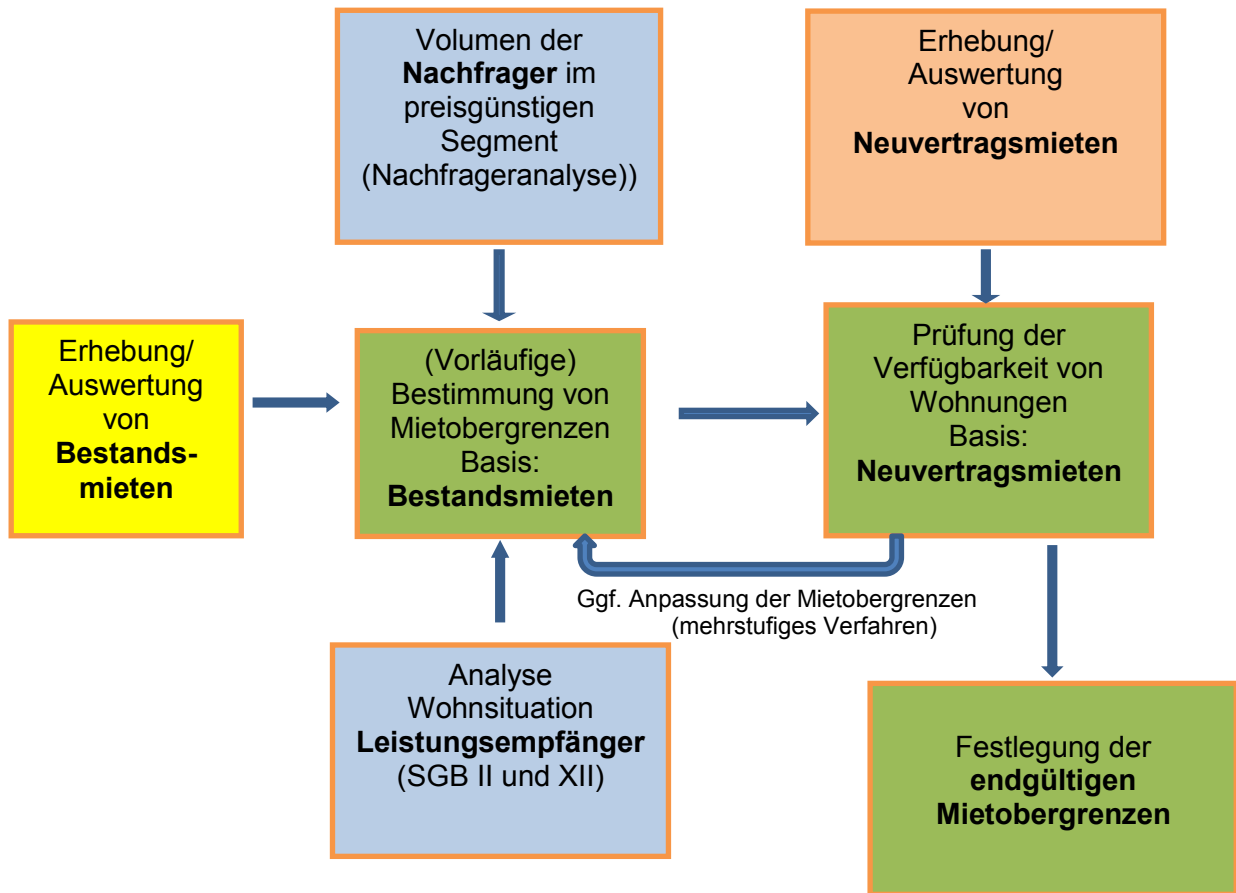
### 5.1 Methodik

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.

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. Vor diesem Hintergrund wird der Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment um einen Sicherheitsaufschlag von 10 % erhöht.

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 Sicherheitsaufschlags von 10 % erreicht werden.

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

### 5.2 Bestimmung der abstrakten Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

Nach der vom Bundessozialgericht bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen Landesozialgerichts ist das "untere Marktsegment" jedenfalls dann hinreichend abgedeckt, wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt.

Unter Berücksichtigung der Referenzhaushalte nach dem Regelbedarfsermittlungsgesetz bzw. der vorgenannten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts werden damit für jeden Haushaltstyp mindestens 20 % des unteren Wohnungsmarktsegments bei den Neuvertragsmieten erreicht.

Wohnungsgrößenklassen	Perzentile Bestandsmiete		Nachfrage aus dem unteren Wohnungsmarktsegment für Neuvertragsmieten		
	%	BKM je qm	%	zzgl. 10 % Sicherheitszuschlag	BKM je qm
25 - 50 qm	50	6,01 €	29,7	39,7	6,80 €
51 - 65 qm	50	5,99 €	16,9	26,9	6,30 €
66 - 75 qm	50	5,99 €	13,1	23,1	6,12 €
76 - 90 qm	50	5,78 €	12,4	22,4	6,38 €
91 - 105 qm	50	5,28 €	21,4	31,4	6,22 €

Im Ergebnis zeigt sich, dass das Perzentil der Nachfrage aus dem unteren Wohnungsmarkt für Neuvertragsmieten höhere Bruttokaltmieten je qm aufweist wie das 50 %-Perzentil bei Bestandsmieten.

So haben z.B. in der Wohnungsgrößenklasse von 25 - 50 qm 50 % aller Bestandswohnungen eine Bruttokaltmiete von 6,01 €/qm.

Die entsprechende Nachfrage (zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 10 %) aus dem unteren Wohnungsmarktsegment von 25 - 50 qm mit einem Anteil von 39,7 % erreicht jedoch bei den Neuvertragsmieten eine Bruttokaltmiete von 6,80 € je qm. Der höhere Wert bei den Neuvertragsmieten in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen wird bei dem weiteren Berechnungsschritt herangezogen.

Die ermittelten Werte der Neuvertragsmieten werden mit den definierten Wohnungsgrößen multipliziert.

		Anzahl qm	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt	6,80 €	50	340,00 €
2-Personen-Haushalt	6,30 €	65	409,50 €
3-Personen-Haushalt	6,12 €	75	459,00 €
4-Personen-Haushalt	6,38 €	90	574,20 €
5-Personen-Haushalt	6,22 €	105	653,10 €

### Konkrete Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

Unter Berücksichtigung der abstrakten Wohnungsgröße und der dargestellten berechneten Bruttokaltmiete je qm werden nachfolgende Richtwerte festgelegt:

- 1-Personen-Haushalte  
Es wird ein Richtwert von 340,00 € für 1-Personen-Haushalte angesetzt.
- 2-Personen-Haushalte  
Es wird ein Richtwert von 410,00 € für 2-Personen-Haushalte angesetzt.
- 3-Personen-Haushalte  
Es wird ein Richtwert von 459,00 € für 3-Personen-Haushalte angesetzt.
- 4-Personen-Haushalte  
Es wird ein Richtwert von 575,00 € für 4-Personen-Haushalte angesetzt.
- 5-Personen-Haushalte  
Es wird ein Richtwert von 654,00 € für 5-Personen-Haushalte angesetzt.
- Alleinerziehende mit 1 Kind  
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 435,00 € angesetzt.

## **6. 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 Anhaltspunkte als Besonderheit des Einzelfalls in Betracht, sodass 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, Pflege Wohngemeinschaften)
- 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 Richtwerts 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)

## **7. Fortschreibung**

Um die weitere Aktualität der erhobenen Daten und Bestimmung des Richtwertes für angemessene Unterkunftskosten zu gewährleisten, werden die Werte im Jahr 2020 überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt (§ 22 c Abs. 2 SGB II analog).

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

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 WoGG für die jeweiligen Haushaltsgrößen mit einem Sicherheitszuschlag von 10 % werden in nachfolgender Tabelle den ermittelten Richtwerte gegenübergestellt:

	Ermittelte Richtwerte	Tabellenwert § 12 WoGG mit 10 % Sicherheitszuschlag
1 Person	340,00 €	386,10 €
2 Personen	410,00 €	467,50 €
3 Personen	459,00 €	556,60 €
4 Personen	575,00 €	650,10 €
5 Personen	654,00 €	742,50 €

Im Hinblick auf die Ergebnisse der oben genannten Tabelle sind die ermittelten Richtwerte für Unterkunftskosten erheblich geringer als die nach der Rechtsprechung vorgesehenen Tabellenwerte im Sinn des § 12 WoGG.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Mehraufwendungen für die Anhebung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft werden beim JobCenter und beim Amt für soziale Angelegenheiten mit jährlich rund 140.000,00 Euro 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 Kosten für die Anhebung der Richtwerte für die Unterkunftskosten im Rahmen des SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Sozialhilfe) sind im Haushalt 2019 eingeplant.

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

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

---

**Alternativen:**

---

**Anlagen:**

---

---

Dr. Harald Knerer-Brütting  
Rechtsdirektor

Verteiler:

Mitglieder des Hauptausschusses  
Mitglieder des Stadtrats  
Ref 2, Ref. 4, Amt 4.2, OB, RP  
Zum Akt Beschlussvorlagen  
Zum Akt Registratur