

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.12.2016	an den Magistrat <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Dezernat V	an die Stadtverordnetenversammlung <input type="checkbox"/> OBW zur Befassung <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung <input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dezernat I Dezernat IV <input type="checkbox"/> OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: I IV 20 V 50 64 Stvv	Internetfähig Ja Nein <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vorlage-Nr. 2016/0468 Magistratsbeschluss-Nr. 13
Produkt-Nr.: 311100/312010 Investitionsnummer: Kostenstelle: 050-002-1000/050-006-1000 Sachkonto: 7230100/7270100 Kostenträger: 3111-10/3120-10		

Betreff: Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2014 (Mietspiegel 2016)

Vorlage vom: 09.12.2016

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen zu.

Anlagen: Aktueller Betriebskostenspiegel
 Schlüssiges Konzept
 Mietspiegel-2016

Datenschutzrelevante Anlage:

Folgekosten: Ja Nein

Beschluss des Magistrats vom 11.01.2017

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründung zur Magistratsvorlage vom 09.12.16:

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat am 10.01.2007 aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) beschlossen, die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung bzw. Kosten der Unterkunft für die Rechtskreise SGB II und SGB XII (im folgenden einheitlich Kosten der Unterkunft und Heizung genannt) auf Basis des Darmstädter Mietspiegels durchzuführen (Vorlage-Nr. 2006/0775).

Am 14.05.2014 hat der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt den neuen qualifizierten Mietspiegel 2014 beschlossen (Vorlage-Nr. 2014/0177). Über die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde am 27.04.2016 vom Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt entschieden (Vorlage-Nr. 2016/0174). Demzufolge war eine Überprüfung der Richtwerte erforderlich mit dem Ziel der Neuberechnung der Angemessenheitsgrenzen.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II sind die kreisfreien Städte und Kreise als sog. kommunale Träger im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II, die in eigener Zuständigkeit die in ihrem Gebiet angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ermitteln. Der Begriff der „Angemessenheit“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Dies bedeutet, dass Sozialgerichte die vom kommunalen Träger festgelegten Richtwerte in rechtlichen Streitigkeiten über die Anerkennung von Unterkunfts-kosten überprüfen. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (grundlegend: BSGE 97, 231) muss der kommunalen Trägers bereits im Verwaltungsverfahren ein „schlüssiges“ Konzept entwickeln, in dem ausführlich darzulegen ist, auf welcher Grundlage die jeweiligen örtlichen Richtwerte ermittelt wurden. Das Gericht hat dann anhand der gelieferten Daten zu verifizieren, ob der angenommene Richtwert/ die Mietobergrenze angemessen im Sinne des § 22 SGB II ist. Entscheidet der Träger ohne „schlüssiges Konzept“, ist er im Rahmen der prozessualen Mitwirkungspflicht gehalten, dem Gericht eine zuverlässige

Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat eine unterbliebene Datenerhebung oder –aufbereitung nachzuholen.¹

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat ein „schlüssiges Konzept“ entwickelt. Die Definition und die praktische Anwendung des schlüssigen Konzepts ergeben sich aus der Anlage.

Bei der Berechnung von angemessenen Unterkunftskosten sind folgende Haltelinien zu berücksichtigen, die zum einen die zulässige Wohnungsgröße und zum anderen den jeweiligen m²-Preis einer Wohnung betreffen:

1. Die angemessene Wohnungsgröße kann bei Wohnungen für Einzelpersonen nach oben (mehr als 45 m²) abweichen. Dies folgt aus den Regelungen, die zur Berechtigung einer Sozialwohnung führen. Danach kommen für Einzelpersonen Wohnungen bis zu 54,99 m² in Betracht. Die Angemessenheitsgrenze des Mietpreises ändert sich hierdurch jedoch nicht.
2. Die tatsächliche Miethöhe soll die im Mietspiegel ausgewiesenen Kosten je Wohnung inkl. eines Zuschlages von 10 % (in Gebieten mit Gültigkeit der Mietpreisbremse) bzw. von 20% (Arheilgen, Kranichstein, Eberstadt) nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung der hier vorgenommenen statistischen Auswertung der im Stadtgebiet Darmstadt zur Verfügung stehenden Wohnungen ergibt sich folgende Berechnung:

Person(en)	Durchschnittliche Basis-Grundmiete pro m ² Wohnfläche in Euro	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Grundmiete in Euro
1	8,37	45	376,65
2	7,19	60	431,40
3	7,18	72	516,96
4	7,86	84	660,24
5	7,61	86	730,56

¹ BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R

6	7,89	108	852,12
7	7,89	120	946,80
8	8,10	132	1.069,20

Ein abstrakt angemessener Quadratmeterpreis muss unter Einschluss eines Referenzwertes für die kalten Betriebskosten gebildet werden. Die Richtwerte müssen also die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen.

Betriebskosten

Zu den angemessenen Aufwendungen im Sinne des § 22 SGB II und des § 35 SGB XII gehören auch die Nebenkosten der Unterkunft, soweit es sich um die in § 2 Betriebskostenverordnung aufgeführten Betriebskosten handelt. Nach der Rechtsprechung sollen die Richtwerte die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen. Deshalb ist auch für die Betriebskosten ein angemessener Wert pro Quadratmeter festzulegen. Bei den Betriebskosten können – anders als bei den Mietpreisen – die Durchschnittswerte der SGB II-Leistungsbeziehenden herangezogen werden, da sich die Betriebskosten, die bei dem auszuwertenden Wohnungssegment entstehen, nicht wesentlich vom übrigen Wohnungsmarkt unterscheiden. Die Grundsteuer, Kosten für die Entwässerung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung und Sach- und Haftpflichtversicherung, Kabelgebühren sind unabhängig vom Wohnungssegment. Da der Mietspiegel 2016 keinen gesonderten Betrag der Betriebskosten vorsieht und auf den Betriebskostenspiegel für die Bundesrepublik Deutschland verweist, wird bei der Berechnung der Betriebskosten dieser zu Grunde gelegt. Hiernach betragen die Betriebskosten 2,08 € pro m²/Wohnfläche.

Die Betriebskostenart „Heizung/Warmwasser“ wird nicht berücksichtigt, da diese Kosten gesondert und zusätzlich zu den Kosten der Unterkunft bei der Berechnung der Leistungen nach dem SGB II bzw. dem SGB XII berücksichtigt werden.

Person(en)	Betriebskosten pro m ² Wohnfläche in Euro	Angemessene Wohngröße in qm	Betriebskosten in Euro
1	2,08	45	93,60
2	2,08	60	124,80
3	2,08	72	149,76

4	2,08	84	174,72
5	2,08	96	199,68
6	2,08	108	224,64
7	2,08	120	249,60
8	2,08	132	274,56

Somit ergeben sich in der Summierung folgende Angemessenheitsgrenzen:

Person(en)	Grundmiete pro m ² Wohnfläche	Betriebskosten In Euro	Angemessenheitsgrenze in Euro	Angemessenheitsgrenze gerundet
1	376,65	93,60	470,25	470,-
2	431,40	124,80	556,20	556,-
3	516,96	149,76	666,72	667,-
4	660,24	174,72	834,96	835,-
5	730,56	199,68	930,24	930,-
6	852,12	224,64	1.076,76	1.077,-
7	946,80	249,60	1.196,40	1.196,-
8	1.069,20	274,56	1.343,76	1.344,-

Gegenüberstellung alte/neue Angemessenheitsgrenzen

Person(en)	Alte Angemessenheitsgrenze In Euro	Neue Angemessenheitsgrenze In Euro	Differenz In Euro
1	462,-	470,-	+ 8,-
2	545,-	556,-	+ 11,-
3	653,-	667,-	+ 14,-
4	777,-	835,-	+ 58,-
5	904,-	930,-	+ 26,-
6	1.036,-	1.077,-	+ 41,-
7	1.174,-	1.196,-	+ 22,-
8	1.315,-	1.344,-	+ 29,-

Sonderregelungen - Überschreitung der Richtwerte

Bei Einweisung durch das Amt für Soziales und Prävention als Obdachlosenbehörde oder der Unterbringung im Rahmen der Wohnungssicherung in Wohnraum sowie andere geeignete Unterkünfte sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen. Diese Regelung findet auch bei besonderen Wohnformen wie Frauenhaus oder Wohnraum für Flüchtlinge Anwendung.

Aufgrund der Rechtsprechung des BSG (Urteile vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R und vom 16.04.2016 – B 14 AS 28/12 R), sind pauschale wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen zu streichen und künftig auf die persönlichen Belange der Leistungsberechtigten abzustellen. Für Alleinerziehende, allein erziehende Schwangere und Schwangere, wird von einem, aufgrund persönlicher Belange generierten, zusätzlichen Bedarf für eine weitere Person ausgegangen. Für die Ausübung eines Umgangsrechts wird an den bisherigen Regelungen festgehalten. Für jedes Kind für das im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts eine Übernachtungsmöglichkeit in der Wohnung des umgangsberechtigten Elternteiles zur Verfügung gestellt werden muss, erhöht sich die Mietobergrenze um 44.-- €.

Bei Wohnungen mit energetischer Ausstattung und Beschaffenheit gemäß Tabelle 2 des relevanten Mietspiegels sind die dortigen Zuschläge bei der Grundmiete bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenze ebenfalls zu berücksichtigen.

Fortschreibung Angemessenheitsgrenzen

Die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft müssen regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden. Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch der nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln nach § 558 d BGB gesetzlich vorgeschrieben ist, sinnvoll.

Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dabei kann eine Stichprobe oder eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) zugrunde gelegt werden.

Es sind daher die angemessenen Mietwerte auf Basis eines „Schlüssigen Konzepts“ ebenfalls nach zwei Jahren zu aktualisieren. Als Methode wird eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) angewandt.

Darmstadt, 09.12.16

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Andrè Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin