

# Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 25.06.2014	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  <b>Behandlung in</b> Ja Nein <b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Dezernat I  <input type="checkbox"/> OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: I IV 20 V 50 Stvv	Ja Nein <b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<b>Vorlage-Nr. 2014/0241</b>  Magistratsbeschluss-Nr. 279
<b>Produkt-Nr.:</b> 311100/312010 <b>Kostenstelle:</b> 050-002-1000/050-006-1000 <b>Investitionsnummer:</b> <b>Kostenträger:</b> 3111-10/3120-10 <b>Sachkonto:</b> 7230100/7270100		

**Betreff: Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis des Mietspiegels 2014**

**Vorlage vom: 23.06.2014**

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat stimmt der Festsetzung der Angemessenheitsgrenze zu.

**Anlagen:** Betriebskostenspiegel des Bundes

**Datenschutzrelevante Anlage:**

**Folgekosten:**  Ja  Nein

**Beschluss des Magistrats vom 02.07.2014**

Der Vorlage wird zugestimmt.

## **Begründung zur Magistratsvorlage vom 23.06.2014**

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt hat am 10.01. 2007 aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung beschlossen, dass die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft für die Rechtskreise SGB II und SGB XII nun auf Basis des Darmstädter Mietspiegels durchzuführen ist (Vorlage-Nr. 2006/0775).

Am 14.05.2014 hat der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt den neuen qualifizierten Mietspiegel 2014 beschlossen (Vorlage-Nr. 2014/0177). Demzufolge ist eine Überprüfung der Richtwerte erforderlich und eine Neuberechnung der Angemessenheitsgrenzen erfolgt.

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, sog. kommunale Träger im Sinne des § 6 Abs. 1 S. 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 Gerichte die vom kommunalen Träger festgelegten Richtwerte jederzeit überprüfen können. Zunächst ist es aber nach dem Bundessozialgericht (BSG) Angelegenheit und Verantwortung des kommunalen Trägers, bereits im Verwaltungsverfahren ein „schlüssiges Konzept“ zu 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.<sup>1</sup>

Die hohen Anforderungen, die das BSG an ein „schlüssiges Konzept“ stellt, sind mittlerweile in diversen Entscheidungen des BSG und vielen weiteren Entscheidungen von Landessozialgerichten und örtlichen Sozialgerichten dokumentiert. Viele kommunale Träger sehen sich nicht mehr in der Lage in Eigenregie ein „schlüssiges Konzept“ zu entwickeln und somit den Anforderungen der Gerichte an die Datenerhebungen zu entsprechen sowie den nicht unerheblichen Arbeitsaufwand zu leisten. Zunehmend werden daher von den Kommunen spezialisierte Beratungsfirmen für die Erarbeitung eines „schlüssigen Konzepts“ beauftragt. Die Kosten für die Beauftragung dieser Beratungsfirmen sind erheblich. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat sich daher entschlossen, das „schlüssige Konzept“ derzeit selbst zu erstellen.

## „ Schlüssiges Konzept“

Definition des schlüssigen Konzeptes durch das BSG<sup>2</sup>:

Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Raum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung)
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Für die Datenerhebung kommen aber nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft in Darmstadt nach Vorgabe des BSG sind deshalb die nachfolgend dargestellten Kriterien zu berücksichtigen.

In einem ersten Schritt sind zunächst der maßgebliche örtliche Vergleichsraum und die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln.

Für die repräsentative Bestimmung des Mietpreisniveaus ist es entscheidend, ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Auch in Großstädten ist dies in der

---

<sup>1</sup> BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R

<sup>2</sup> BSG 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R

Regel das gesamte Stadtgebiet.<sup>3</sup> Der örtliche Vergleichsraum ist somit das gesamte Stadtgebiet Darmstadt; d.h. in die Erhebung sind alle Stadtgebiete einzubeziehen.

Die Angemessenheit der Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, in Abhängigkeit von Anzahl der im Haushalt lebenden Personen gemäß der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung die die Länder aufgrund von § 10 Wohnraumförderungsgesetz vom 13.9.2010 festgelegt hatten.

Nach den Hessischen Wohnbaurichtlinien<sup>4</sup> sind folgende Wohnungsgrößen für Mietwohnungen als angemessen anzusehen:

1 Person - 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Personen - 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

jede weitere Person jeweils 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Richtwert bestimmt sich nach der Produkttheorie. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

Zur Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises wurden vom BSG wiederum verschiedene Kriterien aufgestellt. Bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises ist nach Wohnungsgröße der der Erhebung zugrunde liegenden Wohnungen zu differenzieren, da kleinere Wohnungen in der Regel höhere Quadratmeterpreise haben.

Als weiteres Kriterium wird der Wohnungsstandard herangezogen. Zugrunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard.<sup>5</sup> Angemessen ist eine Wohnung nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.<sup>6</sup> Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als den Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen.

Der gebildete Referenzwert muss das gesamte untere Marktsegment abbilden.<sup>7</sup> Es ist nicht zulässig, nur bestimmte Stadtteile oder besonders niedrigpreisige Wohngegenden zur

---

<sup>3</sup>BSG 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08

<sup>4</sup>Richtlinie zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20.02.2003 (StAnz. S. 1346) i.V.m. Änderung vom 02.01.2009 (StAnz. Seite 286)

<sup>5</sup>BSG 07.11.2006, Az.: B 7b AS 10/06 R

<sup>6</sup>BSG 16.12.2010, Az.: B 4 AS 1/08 R

<sup>7</sup>BSG 20.08.2010, Az.: B 14 AS 65/08 R

Ermittlung eines abstrakt angemessenen Mietpreises herauszugreifen.<sup>8</sup> Hilfebedürftige können auch nicht auf bestimmte Wohnungsbaugesellschaften als Anbieter verwiesen werden, sofern nicht erkennbar ist, dass diese das in Bezug genommene Mietsegment aufgrund einer marktbeherrschenden Stellung im Wesentlichen abdecken.

Nach Ansicht des BSG erfüllen qualifizierte Mietspiegel die Anforderungen, die an die Repräsentativität der Datenerhebung zu stellen sind.

Zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen/Richtwerte kann daher auf Daten eines aktuell vorhandenen Mietspiegels des kommunalen Trägers zurückgegriffen werden. Der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde nach wissenschaftlichen Methoden auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Stadtgebiet Darmstadt erstellt und bildet die örtlichen Vergleichsmieten ab.

Deshalb wurde für die Festlegung der Richtwerte der Mietspiegel der Stadt Darmstadt herangezogen. Das Ergebnis der Auswertung muss sein, dass der aus dem Mietspiegel gebildete Referenzwert = Richtwert die oberste Grenze des in Bezug zu nehmenden Mietsegments erfasst. Die Schwierigkeit dabei liegt darin, dasjenige Preissegment des Mietspiegels zu erfassen, das das gesamte Segment der armutsnahen Haushalte abbildet und ausreichenden tatsächlich vorhandenen Wohnraum auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt umfasst. Um dies zu gewährleisten, wird der aus dem Mietspiegel errechnete Wert anhand verschiedener anderer Auswertungen nachgeprüft.

Der Mietspiegel 2014 wurde wie der Mietspiegel 2008 mit dem Berechnungsverfahren der Regressionsmethode ermittelt, 2010 erfolgte eine Fortschreibung des Mietspiegels nach Indexwert. Mit der Regressionsmethode werden die relevanten Einflussfaktoren auf die Miethöhe, insbesondere die Wohnfläche, Baualtersklassen und weitere den Wohnwert erhöhende und vermindernde Ausstattungsmerkmale statistisch berechnet.

Grundlagen für die Berechnung der Grundmiete sind

- a) die Basis-Nettomieten des Mietspiegel 2014 (Tabelle 1 a)
- b) die angemessene Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen nach den Hessischen Wohnbaurichtlinien:
  - 1 Person bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - 2 Personen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - jede weitere Person bis jeweils 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

---

<sup>8</sup>BSG 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

Da die Wohnungsgrößen der Basis-Nettomieten des Mietspiegels 2014 in 5 m<sup>2</sup>-Schritten aufgeführt sind und diese teilweise nicht mit der angemessenen Wohnungsgröße (siehe Auflistung oben) der Hessischen Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau übereinstimmen, wurden die im Mietspiegel 2014 aufgeführten Mietwerte auf die jeweiligen m<sup>2</sup> gemäß dem im Mietspiegel festgelegten Verfahren zur Interpolation bei Wohnflächen innerhalb der 5m<sup>2</sup>-Schritte, umgerechnet.

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

Person(en)	Durchschnittliche Basis-Grundmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro	Angemessene Wohngröße in qm	Grundmiete in Euro
1	8,28	45	372,60
2	7,11	60	426,60
3	7,09	72	510,48
4	7,27	84	610,68
5	7,44	96	714,24
6	7,61	108	821,88
7	7,80	120	936,00
8	7,98	132	1.053,36

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 § 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 2014 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 1,98 € pro m<sup>2</sup> /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. SGB XII berücksichtigt werden.

Person(en)	Betriebskosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro	Angemessene Wohngröße in qm	Betriebskosten In Euro
1	1,98	45	89,10
2	1,98	60	118,80
3	1,98	72	142,56
4	1,98	84	166,32
5	1,98	96	190,08
6	1,98	108	213,84
7	1,98	120	237,60
8	1,98	132	261,36

Somit ergeben sich in der Summierung folgende Angemessenheitsgrenzen:

Person(en)	Grundmiete pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	Betriebskosten in Euro	Angemessen heitsgrenze in Euro	Angemessenheit sgrenze gerundet in Euro
1	372,60	89,10	461,70	462,00
2	426,60	118,80	545,40	545,00
3	510,48	142,56	653,04	653,00
4	610,68	166,32	777,00	777,00
5	714,24	190,08	904,32	904,00
6	821,88	213,84	1.035,72	1.036,00



7	936,00	237,60	1.173,60	1.174,00
8	1.053,36	261,36	1.314,72	1.315,00

### Gegenüberstellung alte/neue Angemessenheitsgrenzen

Person(en)	Alte Angemessenheitsgrenze in Euro	Neue Angemessenheitsgrenze in Euro	Differenz in Euro
1	395,00	462,00	+ 67,00
2	472,00	545,00	+ 73,00
3	554,00	653,00	+ 99,00
4	654,00	777,00	+ 123,00
5	738,00	904,00	+ 166,00
6	771,00	1.036,00	+ 265,00
7	803,00	1.174,00	+ 371,00
8	840,00	1.315,00	+ 475,00

Die Preisvolatilität im Zyklus scheint bei den großen Wohnungen generell größer zu sein. Dies zeigen auch die Angebotsmietauswertungen des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt im Zeitverlauf. Mögliche Erklärungsansätze hierzu sind einerseits die Marktlage (der Markt ist kleiner, damit ändert sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage leichter), andererseits fallen die zyklusbedingten Preisanstiege i.d.R. mit einer günstigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zusammen. Genau dann steigen die Löhne und die Zahlungsbereitschaft für Wohnraum im Allgemeinen steigt. Das lenkt die Nachfrage mehr in die Großwohnungen.

### Sonderregelungen - Überschreitung der Richtwerte

Bei Einweisung durch das Amt für Soziales und Prävention (Wohnungssicherungsstelle) in Pensionen, Obdachlosenwohnungen oder Wohnraum des sozialen Wohnungsbaus sind die

tatsächlichen Mietpreise anzuerkennen. Diese Regelung findet auch bei besonderen Wohnformen wie Frauenhaus oder Wohnraum für Flüchtlinge Anwendung.

Die Sonderregelung bei Alleinerziehenden, allein erziehenden Schwangeren und Schwangere, wonach bei ihnen ein zusätzlicher Bedarf für eine weitere Person berücksichtigt wird, bleibt aufrechterhalten. Gleiches gilt auch für die Sonderregelung bei der Ausübung eines Umgangsrechts. Für jedes Kind, für das im Rahmen der Ausübung des Umgangsrecht eine Übernachtungsmöglichkeit in der Wohnung des umgangsberechtigten Elternteiles zur Verfügung gestellt werden muss, erhöht sich die Mietobergrenze um 44,- EUR.

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 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 jeweils zum 01.07. jeden Jahres zu aktualisieren. Als Methode wird eine Indexfortschreibung analog der Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) angewandt.

Aus den neuen Angemessenheitsgrenzen ergeben sich zunächst keine direkten Kostensteigerungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft. Als aktuelle Konsequenz werden die Leistungsberechtigten, die nach alter Angemessenheitsgrenze nach altem Mietspiegel zu

einem Umzug aufgefordert wurden, in der Regel weiterhin in ihrer vorhandenen Wohnung bleiben können. Hierdurch ergibt sich rechnerisch kein kalkulierbarer Mehraufwand.

Darmstadt, 23.06.2014

Dezernat I

Dezernat V

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

Barbara Akdeniz  
Stadträtin

Punkt 38: Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis des Mietspiegels 2014 (V-Nr. 2014/0241)

**Der Vorlage wird einstimmig zugestimmt.**