

Anlage 3 – Angemessenheitsgrenzen 2018

Gemäß des qualifizierten Mitspiegels 2018 der Wissenschaftsstadt Darmstadt und unter Berücksichtigung des Betriebskostenspiegels 2015 für Hessen ergeben sich folgende Mietobergrenzen/Richtwerte:

Personen	m ² -Preis	Kaltmiete	Betriebskosten = 1,82€/m ²	Mietobergrenzen
1	8,81 €	440,33 €	91,00 €	531 €
2	8,46 €	507,30 €	109,20 €	617 €
3	8,30 €	622,69 €	136,50 €	759 €
4	8,41 €	731,54 €	158,34 €	890 €
5	8,54 €	845,76 €	180,18 €	1.026 €
6	8,61 €	955,49 €	202,02 €	1.158 €
7	8,72 €	1.072,64 €	223,86 €	1.297 €
8	8,76 €	1.181,93 €	245,70 €	1.428 €

Gegenüberstellung Angemessenheitsgrenze ALT und NEU:

Person(en)	Angemessenheitsgrenze ALT	Angemessenheitsgrenze NEU	Differenz	
			in Euro	in Prozent
1	508 €	531 €	23 €	5%
2	539 €	617 €	77 €	14%
3	646 €	759 €	108 €	17%
4	811 €	890 €	73 €	9%
5	902 €	1.026 €	118 €	13%
6	1.045 €	1.158 €	107 €	10%
7	1.162 €	1.297 €	129 €	11%
8	1.305 €	1.428 €	117 €	9%

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 23.05.2018	an den Magistrat <input type="checkbox"/> zur Kenntnis <input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Soziales und Prävention	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 Stvv	Internetfähig Ja Nein <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Vorlage-Nr. 2018/0139 Magistratsbeschluss-Nr. 201
Produkt-Nr.: 311100/312010 Kostenstelle: 050-002-1000/050-006-1000 Kostenträger: 3111-10/3120-10		
Investitionsnummer: Sachkonto: 7230100/7270100		

Betreff: Grundsatzbeschluss zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis eines schlüssigen Konzepts

Vorlage vom: 17.05.2018

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen dem Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für Bedarfe der Unterkunft in Darmstadt für die Rechtskreise SGB II und SGB XII auf Basis des schlüssigen Konzepts zu.

Anlagen: Anlage 1 Schlüssiges Konzept_Stand 2018
Anlage 2 Betriebskostenspiegel Hessen 2015 (Stand Mai 2018)
Anlage 3 Angemessenheitsgrenzen 2018

Datenschutzrelevante Anlage:

Folgekosten: Ja Nein

Beschluss des Magistrats vom 30.05.2018

Der Vorlage wird zugestimmt.

Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.05.2018

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 kommunale Träger 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

Das von der Wissenschaftsstadt Darmstadt entwickelte „schlüssige Konzept“ ist in der aktuellen Version als Anlage 1 beigefügt. Es regelt unter anderem die zur Ermittlung der Richtwerte maßgeblichen (abstrakten) Wohnungsgrößen und greift zur Bestimmung des angemessenen (abstrakten) Quadratmeterpreises auf die Daten des qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB der Wissenschaftsstadt Darmstadt zurück.

Zu den angemessenen Aufwendungen im Sinne des § 22 SGB II und des § 35 SGB XII gehören aber 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. Da der qualifizierte Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt keinen gesonderten Betrag der Betriebskosten vorsieht, ist der Betriebskostenspiegel für Hessen zu Grunde zu legen. Die Betriebskostenart „Heizung/Warmwasser“ wird hierbei nicht berücksichtigt, da diese Kosten gesondert und zusätzlich zu den Kosten der Unterkunft bei der

¹ BSG 20.12.2011 Az.: B 4 AS 19/11 R

Berechnung der Leistungen nach dem SGB II bzw. dem SGB XII berücksichtigt werden. Haushaltsstrom ist über den Regelsatz abgedeckt.

Die maßgeblichen Richtwerte bestimmen sich nach der Produkttheorie. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (inkl. Betriebskosten). Die sich demnach für 2018 ergebenden Richtwerte und eine Gegenüberstellung zu den bisher gültigen Werten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Mietangebote, die offensichtlich den Richtwerten/Mietobergrenzen angepasst werden und in sich nicht plausibel sind, sind abzulehnen. Hierunter versteht man unter anderem Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher, insbesondere bei Kleinstwohnungen unter 50 m² oder Wohngemeinschaften (hierbei ist der maximale Mietbetrag aus den Wohneigenschaften zu ermitteln und durch die Anzahl der WG-Mietparteien zu teilen). Mietpreisüberhöhungen beginnen bei 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, bei Mietwucher spricht man von einer Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete von mindestens 50%.

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. Zur Stärkung und Förderung der Gleichbehandlung gegenüber ehe(ähn)lichen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern, wird für Alleinerziehende, allein erziehende Schwangere und Schwangere jedoch von einem, aufgrund persönlicher Belange generierten, zusätzlichen Bedarf für eine weitere Person ausgegangen. Zudem wird durch diese Regelung vermieden, dass im Fall einer Trennung von der Partnerin/dem Partner oder im Fall einer neuen Beziehung, eine kleinere bzw. größere Wohnung angemietet werden muss. Dies vermeidet bürokratischen Aufwand, unnötige Zusatzkosten (für z.B. Umzüge) und gibt den betroffenen Familien Sicherheit in Bezug auf ihre Wohnung und das daraus resultierende soziale Umfeld (Kita, Schule, Nachbarschaft,...).

Bei Wohnungen mit energetischer Ausstattung und Beschaffenheit entsprechend dem qualifizierten Mietspiegel, sind die dortigen Zuschläge bei der Grundmiete bei der Berechnung der Angemessenheitsgrenze ebenfalls zu berücksichtigen.

Experimentelle Wohnformen und alternative Wohnkonzepte sollen gefördert und möglichst auf eine nachhaltige, urbane und sozial gerechte Mischung geachtet werden. Auch Bezieherinnen und Bezieher von Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII ist der Zugang zu solchen Wohnformen zu ermöglichen, sofern die Gesamtkosten angemessen sind. Aufgrund der Vielzahl von konzeptionellen Gestaltungsmöglichkeiten solcher Projekte, ist die Entscheidung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten im konkreten Einzelfall zu treffen (Individualisierungsgrundsatz). Ökologische, ökonomische sowie gesellschaftliche Gesichtspunkte sind hierbei zu beachten.

Fortschreibung der Angemessenheitsgrenzen

Die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft müssen regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden. Gesetzliche Vorgaben zu Zeiträumen und Methodik gibt es nicht. Qualifizierte Mietspiegel sind per Gesetz im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Fortschreibung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgt dabei alle zwei Jahre im Wechsel auf Basis der Indexfortschreibung bzw. der Regressionsmethode. Durch die Koppelung des schlüssigen Konzepts an die Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels sind die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen.

Die Festsetzung der neuen Richtwerte auf Basis der Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt zukünftig per Verwaltungsverfügung. Die städtischen Gremien werden hierüber zeitnah informiert. Über die Ausgestaltung der vorgenannten Sonderregelungen wird eine entsprechende ämterübergreifende Dienstanweisung erstellt.

Die zu erwartenden Mehraufwendungen im städtischen Haushalt wurden bei der Aufstellung der Haushalte 2018 und 2019 bereits pauschal berücksichtigt.

Darmstadt, 17.05.2018

eml/50

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch

André Schellenberg

Barbara Akdeniz

Oberbürgermeister

Stadtkämmerer

Stadträtin

Anlagen

Schlüssiges Konzept“

Die Definition des schlüssigen Konzeptes durch das BSG¹ lautet:

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).

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 Regel das gesamte Stadtgebiet². Der örtliche Vergleichsraum ist somit das gesamte Stadtgebiet Darmstadt; d.h. in die Erhebung sind alle Stadtgebiete einzubeziehen.

¹ BSG 22.09.2009, Az.: AS 18/09 R

² BSG 19.02.2009, Az.: AS 30/08

Die Angemessenheit der Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, in Abhängigkeit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, gemäß der hessischen Richtlinie zu § 5 Hessisches Wohnungsbindungsgesetz in Verbindung mit § 17 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz vom 22.07.2014.

Nach den aufgeführten Gesetzesgrundlagen und der aktuellen Rechtsprechung sind folgende Wohnungsgrößen für Mietwohnungen als angemessen anzusehen:

- 1 Person – 50 m² Wohnfläche,
 - 2 Personen – 60 m² Wohnfläche,
 - 3 Personen bis 75 m² Wohnfläche.
- Jede weitere Person jeweils 12 m² 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.³ Angemessen ist eine Wohnung nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.⁴ 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.⁵ Es ist nicht zulässig, nur bestimmte Stadtteile oder besonders niedrigpreisige Wohngegenden zur Ermittlung eines abstrakt angemessenen Mietpreises heranzugreifen.⁶ Leistungsberechtigte 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.

³ BSG 07.11.2006, Az.: 7b AS 10/06 R

⁴ BSG 16.12.2010, Az.: B 4 AS 1/08 R

⁵ BSG 20.08.2010, Az.: B 14 AS 65/08 R

⁶ BSG 19.02.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R

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 ortsüblichen 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 als 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.

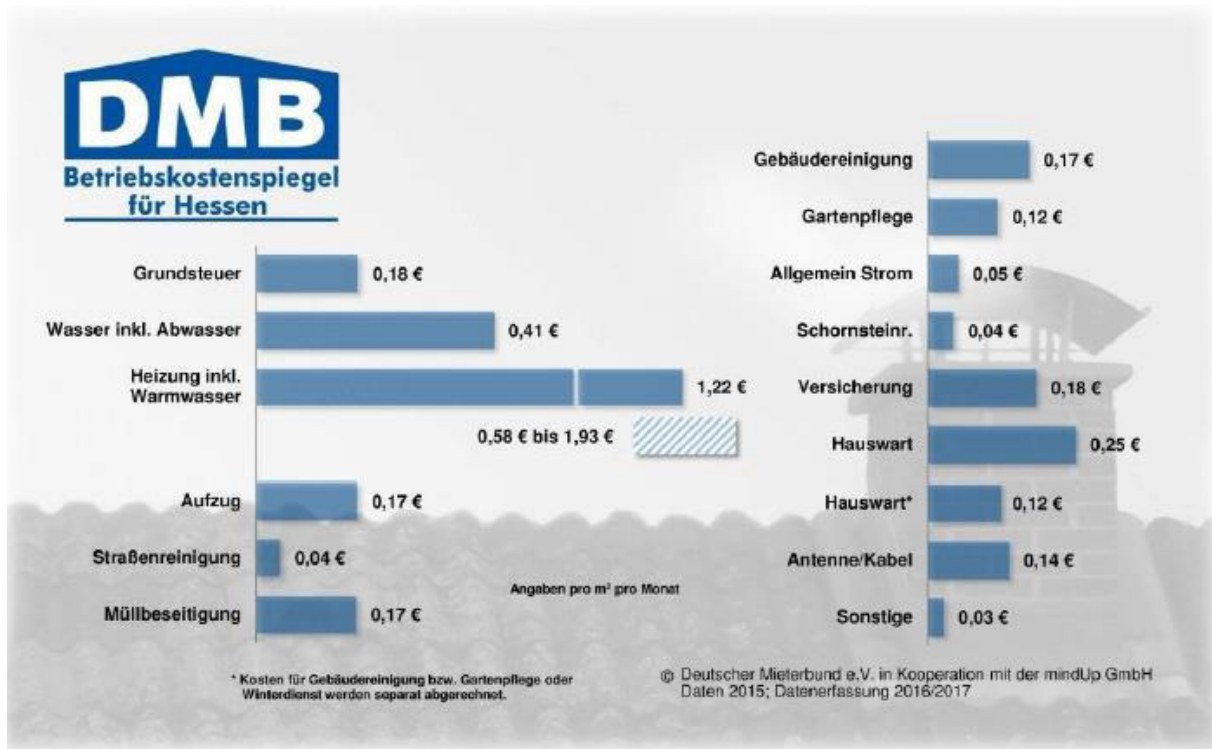
Der Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird regelmäßig fortgeschrieben. Qualifizierte Mietspiegel sind per Gesetz im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Fortschreibung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgt dabei alle zwei Jahre im Wechsel auf Basis der Indexfortschreibung bzw. der Regressionsmethode. Durch Anwendung der Regressionsmethode werden die relevanten Einflussfaktoren auf die Miethöhe, insbesondere die Wohnfläche, Baualtersklassen und weitere, den Wohnwert erhöhende und vermindernende Ausstattungsmerkmale statistisch berechnet. Durch die Koppelung des schlüssigen Konzepts an die Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels, werden die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft entsprechend regelmäßig angepasst.

Grundlagen für die Berechnung der Grundmiete sind

- a) die Basis-Nettomieten des qualifizierten Mietspiegels,
- b) die angemessene Wohnungsgröße in Abhängigkeit von der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen:
 - 1 Person bis 50 m² Wohnfläche,
 - 2 Personen bis 60 m² Wohnfläche,
 - 3 Personen bis 75 m² Wohnfläche.Jede weitere Person bis jeweils 12 m² Wohnfläche.

Da die Wohnungsgrößen der Basis-Nettomieten des qualifizierten Mietspiegels in 5 m²-Schritten aufgeführt sind und diese teilweise nicht mit der angemessenen Wohnungsgröße (siehe Auflistung oben) übereinstimmen, wurden die im Mietspiegel aufgeführten Mietwerte auf die jeweiligen m² gemäß dem im Mietspiegel festgelegten Verfahren zur Interpolation bei Wohnflächen innerhalb der 5 m²-Schritte, umgerechnet.

Anlage 2 – Betriebskostenspiegel Hessen 2015 (Stand Mai 2018)



Es ergeben sich angemessene Betriebskosten in Höhe von **1,82 €/m²**. Kosten für Heizung und Warmwasser werden bei den angemessenen Betriebskosten 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. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben hier Kosten für den Haushaltsstrom, da diese im Regelsatz enthalten sind. Hinsichtlich der Kosten für einen Hauswart wurde der Ansatz in Höhe von 0,12 € der Berechnung zu Grunde gelegt und die Ansätze für Gebäudereinigung etc. in vollem Umfang berücksichtigt.

Anlage 3 – Angemessenheitsgrenzen 2018

Gemäß des qualifizierten Mitspiegels 2018 der Wissenschaftsstadt Darmstadt und unter Berücksichtigung des Betriebskostenspiegels 2015 für Hessen ergeben sich folgende Mietobergrenzen/Richtwerte:

Personen	m ² -Preis	Kaltmiete	Betriebskosten = 1,82€/m ²	Mietobergrenzen
1	8,81 €	440,33 €	91,00 €	531 €
2	8,46 €	507,30 €	109,20 €	617 €
3	8,30 €	622,69 €	136,50 €	759 €
4	8,41 €	731,54 €	158,34 €	890 €
5	8,54 €	845,76 €	180,18 €	1.026 €
6	8,61 €	955,49 €	202,02 €	1.158 €
7	8,72 €	1.072,64 €	223,86 €	1.297 €
8	8,76 €	1.181,93 €	245,70 €	1.428 €

Gegenüberstellung Angemessenheitsgrenze ALT und NEU:

Person(en)	Angemessenheitsgrenze ALT	Angemessenheitsgrenze NEU	Differenz	
			in Euro	in Prozent
1	508 €	531 €	23 €	5%
2	539 €	617 €	77 €	14%
3	646 €	759 €	108 €	17%
4	811 €	890 €	73 €	9%
5	902 €	1.026 €	118 €	13%
6	1.045 €	1.158 €	107 €	10%
7	1.162 €	1.297 €	129 €	11%
8	1.305 €	1.428 €	117 €	9%