

## **Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II und §§ 35 Abs. 2, 42 Nr. 4 SGB XII;**

### **Überprüfung der seit 01.04.2020 geltenden Richtwerte (Mietobergrenzen)**

#### **I. Ausgangslage**

Sowohl das am 01.01.2005 in Kraft getretene SGB II als auch das zeitgleich in Kraft getretene SGB XII knüpfen für die Bemessung der Bedarfe für Unterkunft auch im Grundsatz an angemessene Aufwendungen der Unterkunft an.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) zur Festsetzung der Angemessenheit für Unterkunftskosten (vgl. Urteile vom 07.11.2006 mit den Az. B 7b AS 10/06 und 18/06 und 19.02.2009, B4 AS 30/08 R sowie den Urteilen vom 30.01.2019 mit den Az. B 14 AS 24/18 R und B 14 AS 11/18 R), den Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung vom September 2017 und den Hinweisen des Bay. STMAS vom 04.04.2019 zur Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung (Az. I3/6074.04-1/113) ist eine Überprüfung der derzeit geltenden Mietobergrenzen für den Landkreis Fürstenfeldbruck notwendig. Nach den im Jahr 2020 durchgeführten Mietmarktbeobachtungen ist keine Aktualisierung der Richtwerte angezeigt.

#### **II. Überprüfung der seit 01.04.2020 geltenden Richtwerte (Mietobergrenzen)**

Nach der Rechtsprechung des BSG sind zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft (KdU) die Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard abstrakt festzustellen. Die Ermittlung der Grenze für die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten, für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung hat in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen. Der Vergleichsraum muss einen homogenen Vergleichs- und Lebensraum abbilden. Das BSG hat am 30.01.2019 zahlreiche Entscheidungen zur Vergleichsraumbildung getroffen. Inwiefern die nachfolgend vorgenommene Zonenaufteilung (Zone 1 und Zone 2) der vom BSG definierten Vergleichsraumbildung standhält, ist rechtlich nicht gesichert.

## **1. Wohnungsgröße abstrakt:**

Nach den landesrechtlichen Vorschriften (Wohnfläche nach Nr. 5.8 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts - VVWOBindR), die lt. BSG anzuwenden sind, ist von folgenden angemessenen Wohnungsgrößen auszugehen:

für Alleinstehende	bis zu 50 qm oder bis zu zwei Wohnräume
für zwei HH-Angehörige	bis zu 65 qm oder bis zu drei Wohnräume
für drei HH-Angehörige	bis zu 75 qm oder bis zu drei Wohnräume
für vier HH-Angehörige	bis zu 90 qm oder bis zu vier Wohnräume

für jeden weiteren HH-Angehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 qm und die Zahl der Wohnräume um eins.

## **2. Wohnungsstandard abstrakt:**

Zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft sind Wohnverhältnisse unterer Einkommensschichten als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Hierbei ist das Wohnungsangebot im sog. „unteren Segment“ der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in räumlich vergleichbaren Gebieten innerhalb des Landkreises auszuwerten. Maßgeblich sind der jeweilige Wohnungsbestand und der Wohnungsmarkt (Angebote).

Eine Auswertung der Mietangebote hat ergeben, dass der Landkreis Fürstenfeldbruck sowohl städtisch als auch ländlich geprägte Regionen aufweist, die aufgrund ihres Mietniveaus, ihrer Nähe zueinander und der gemeinsamen Infrastruktur in zwei Zonen aufzuteilen sind. Es empfiehlt sich hierbei eine enge Orientierung an den jeweiligen Mietstufen des Wohngeldgesetzes. Diese an den Mietstufen orientierte Zonenaufteilung wird seit 01.04.2016 im Amt für Soziales sowie im Jobcenter Fürstenfeldbruck umgesetzt, wobei die Gemeinde Emmering aufgrund der Nähe zur Stadt Fürstenfeldbruck der Zone 1 zugeordnet ist. Weiterhin sind die Stadt Olching sowie die Gemeinde Maisach Zone 1 zugeordnet, da es sich hierbei um städtisch geprägte Regionen im S-Bahnbereich handelt. Innerhalb der jeweiligen Zonen erfolgte die Auswertung der Mietpreise aller Mietangebote im unteren Drittel bzw. der unteren Hälfte bei größeren Haushalten in Zone 1 (dabei wurden offensichtlich räumlich ungeeignete Angebote ausgesondert).

Folgende Zonen ergeben sich:

### **Zone 1: Germering, Puchheim, Gröbenzell, Eichenau, Olching, Fürstenfeldbruck, Emmering, Maisach:**

- nahezu zusammenhängende Gemeinden in direkter Großstadtnähe im S-Bahnbereich,
- ähnliche Bebauungsstruktur mit ähnlichem Wohnungsangebot,
- sämtliche Großgemeinden mit städtischem Charakter,
- gehobenes Mietpreisniveau,
- Mietstufe VII lt. Wohngeldgesetz, mit Ausnahme der Gemeinden Emmering und Maisach sowie der Stadt Olching die aufgrund der direkten Nähe zur Stadt Fürstenfeldbruck sowie der städtisch geprägten Region im S-Bahnbereich der Zone 1 zugeordnet wurden.

## **Zone 2: Restlicher Landkreis:**

- eher ländlicher Bereich mit mittlerem Mietpreisniveau,
- das Angebot im ländlichen, westlichen Landkreis (insbesondere in den Gemeinden Jesenwang, Hattenhofen, Althegeenberg und Egenhofen) ist gering, aber hinsichtlich des Mietniveaus vergleichbar mit den anderen Gemeinden in Zone 2.
- eine Differenzierung in weitere Zonen verbietet sich, da insgesamt ein räumlicher Bezug zu den nahen Großgemeinden (Mammendorf, Moorenweis) und zu deren Infrastruktur besteht.
- Mietenstufe VI lt. Wohngeldgesetz

## **3. Ermittlung des Mietpreisniveaus:**

Nach der „Produkttheorie“ des BSG ist für die oben genannten Zonen eine sog. „Referenzmiete“ zu ermitteln. Diese ergibt sich aus der jeweiligen Quadratmeterzahl der möglichen Haushaltsgrößen multipliziert mit dem maßgeblichen Mietpreis je Quadratmeter.

## **4. Wohnungsangebote:**

### **a) Presse und Internet:**

Diesbezüglich wurde in einem Zeitraum von Januar 2020 bis Dezember 2020 der örtliche Wohnungsmarkt quartalsweise ausgewertet. Die seit dem Jahr 2017 praktizierte quartalsweise Auswertung erfolgt, um eine wiederholte Berücksichtigung von regelmäßig gleich inserierter Wohnungen zu vermeiden. Erfasst wurden stichprobenartig Wohnungsangebote aus dem im Landkreis führenden Anzeigenblatt „Amper-Kurier“ und den Internetangeboten aus „Immobilien Scout24“. Die geeigneten Wohnungsangebote wurden in Listenform nach den folgenden Wohnungsgrößen erfasst:

- für 1-Personen-Haushalte zwischen 30 und 55 qm
- für 2-Personen-Haushalte zwischen 56 und 70 qm
- für 3-Personen-Haushalte zwischen 71 und 80 qm
- für 4-Personen-Haushalte zwischen 81 und 95 qm
- für 5-Personen-Haushalte zwischen 96 und 110 qm
- für größere Familien ab 111 qm

Aus dem unteren Preissegment der Angebote (unteres Drittel) wurde für die jeweiligen Haushaltsgrößen der durchschnittliche Quadratmeterpreis ermittelt und mit der oben dargestellten Wohnungsgröße multipliziert. Mangels repräsentativem Angebot von Wohnungen für Haushaltsgrößen für fünf und sechs Personen in Zone 1 im unteren Angebotsdrittel wurde für die Durchschnittsberechnung die untere Hälfte des Angebotes herangezogen.

Das Ergebnis der im Jahr 2020 durchgeführten Stichprobenanalyse ist in der Tabelle in Anlage 1 aufgeführt. Nachdem das BSG bei der Ermittlung der Mietrichtwerte vorgegeben hat, dass die Wohnungen anmietbar, also auch verfügbar sein müssen, ist auf diese Erhebung ein besonderer Augenmerk gerichtet worden (vgl. Urteil des BSG vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R, Rdnr. 27). Des Weiteren wurde die höchstrichterliche Vorgabe, dass Wohnungen mit gehobenem Wohnstandard auszuschließen sind, dahingehend umgesetzt, dass lediglich eine Berücksichtigung des unteren Drittels (bzw. der unteren Hälfte bei größeren Haushalten in Zone 1) erfolgt.

## **b) Vom Jobcenter Fürstenfeldbruck ausgereichte Kautionsdarlehen:**

2020 wurden vom Jobcenter insgesamt 127 Darlehen (2019: 100 Darlehen) für Kautionen zur Anmietung von Wohnungen bewilligt (Anlage 2). Das Amt für Soziales bewilligte zusätzlich 10 Kautionsdarlehen. Diese nicht unerheblichen Anmietungen machen deutlich, dass trotz angespanntem Mietmarkt, Mietobjekte im Rahmen der bisherigen Richtwerte angemietet werden konnten. Die durchschnittlichen Mieten für die neuen Objekte haben die 2020 geltenden Richtwerte zudem nicht unerheblich unterschritten. Festzustellen war aber auch, dass sich ein Teil der Mieten an den Obergrenzen der Richtwerte des Jobcenters orientierte. In 18 Fällen des Jobcenters, überwiegend in Zone 1 (17 Fälle), wurde der Anmietung einer Unterkunft zugestimmt, obwohl die geltenden Richtwerte überschritten wurden.

Insgesamt wird deutlich, dass sich im Rahmen der ausgereichten Kautionsdarlehen die überwiegende Anzahl der Neuanmietungen auf Zone 1 (ca. 95 %) bezieht.

## **5. Tatsächlicher Wohnungsbestand:**

### **a)**

Über diesen Aspekt liegen aktuell nur begrenzt Daten vor. Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es im Landkreis Fürstenfeldbruck für die Stadt Germering sowie die Stadt Puchheim (Anlage 3). Der Mietspiegel für die Stadt Germering wurde zum 01.03.2020 und für die Stadt Puchheim zum 01.11.2020 neu festgesetzt. Diese Mietspiegel wurden für die Festlegung der Mietrichtwerte für das Jahr 2020 nicht herangezogen, da sie für den Landkreis nicht repräsentativ sind. Außerdem geben die Mietspiegel keine Auskünfte über die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen innerhalb der zu berücksichtigenden (unteren) Preissegmente. Eine Mietpreisaufschlüsselung erfolgt im Wesentlichen hinsichtlich der Baujahre der ausgewerteten Wohnobjekte und der jeweils unterschiedlichen Wohnungsgrößen zur Ermittlung von Vergleichsmieten.

Darüber hinaus beinhalten die Mietspiegel sämtliche Bestandsmieten, die zum Teil keinen Einfluss auf den Mietmarkt haben, da anzunehmen ist, dass wegen der anziehenden Mietpreise weniger Umzüge und Wohnungswechsel stattfinden. Maßgeblich für die Festlegung der Richtwerte war deshalb das zur Verfügung stehende Mietangebot tatsächlich verfügbarer Wohnungen.

Nach aktueller BSG-Rechtsprechung ist jedoch bei Nichtvorliegen eines schlüssigen Konzepts auf den qualifizierten Mietspiegel für die Städte Puchheim und Germering zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zurückzugreifen (vgl. hierzu auch die Ausführungen auf Seite 7).

### **b)**

Bei einer **Datenabfrage** mittels IT-Anwendung **ALLEGRO** wurden erneut die Bestandsmieten der von Arbeitslosengeld-II-Empfängern bewohnten Wohnungen zum Stand Dezember 2020 betrachtet. Hierbei war festzustellen, dass in der Zone 1 von 2.530 Haushalten 362 Haushalte (14,31 %) eine Grundmiete zu begleichen haben, welche oberhalb der geltenden Mietrichtwerte liegt. Im Vergleich zum Jahr 2019 ist die Anzahl der Haushalte, die unangemessenen Wohnraum bewohnen knapp gesunken. Hier hatten 371 Haushalte unangemessene Unterkunftskosten.

In der Zone 2 übersteigt bei 75 von 274 Haushalten die Grundmiete den geltenden Mietrichtwert, was einem Anteil von 27,37 % entspricht. Im Vergleich zum Jahr 2019 (Anteil 33,33 %) ist hier eine Abnahme der Haushalte, die unangemessenen Wohnraum haben, mit knapp 6 % zu verzeichnen.

Insgesamt haben rund 16 % der im Dezember 2020 in der IT-Anwendung ALLEGRO erfassten Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Fürstfeldbruck eine Grundmiete, die die geltenden Mietrichtwerte (ggf. auch nur geringfügig) übersteigt – im Jahr 2019 waren es knapp 20 % der Bedarfsgemeinschaften. Hierbei führt jedoch nicht jede Überschreitung der Kaltmiete zur Kostensenkung, denn das Jobcenter erkennt einerseits im Einzelfall auch den Mietrichtwert zuzüglich eines Zuschlags in Höhe von 10 Prozent als angemessen an. Andererseits beurteilt sich die Angemessenheit nicht ausschließlich an den Unterkunftskosten, sondern auch an der Bruttowarmmiete i. S. d. § 22 Abs. 10 SGB II (siehe auch Erläuterungen auf den Seiten 6 und 7).

Auch bei Bedarfsgemeinschaften, in welchen eine Vielzahl von Personen leben, werden im Einzelfall abweichend von den Mietrichtwerten aufgrund der Wohnungsknappheit höhere Unterkunftskosten übernommen. Darüber hinaus haben Hilfeempfänger in Einzelfällen auch nachgewiesen, dass eine Kostensenkung unmöglich bzw. unzumutbar oder ein Umzug unwirtschaftlich ist. In diesen Fällen werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe als angemessen anerkannt, trotzdem die Mietrichtwerte überschritten werden.

Die Mieten, die Arbeitslosengeld-II-Empfänger im Durchschnitt zu entrichten haben, sind vor allem in der Zone 1 weitestgehend geringer als die aktuellen Mietrichtwerte. Die geringeren durchschnittlichen Grundmieten sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass bei der Festlegung der Mietrichtwerte, die häufig an Arbeitslosengeld-II-Empfänger vermieteten Sozialwohnungen außer Betracht bleiben (siehe Buchstabe d).

In der Zone 2 liegen die durchschnittlichen Mieten allerdings teilweise über den geltenden Richtwerten. Eine Übersicht der Auswertung ist der Anlage 4 zu entnehmen.

#### c)

Die **Wohngeldstatistik** des Landkreises wurde für die Entscheidung über die Richtwerte nur in eingeschränktem Maße, und zwar zum Vergleich und zur Prüfung der Plausibilität der ausgewerteten Wohnungsangebote, herangezogen. Für die Festsetzung der Richtwerte ist diese Statistik nur sehr eingeschränkt aussagefähig. Auch wenn anzunehmen ist, dass Wohngeldempfänger in der Regel den unteren Einkommensschichten zuzuordnen sind, sind die entsprechenden Wohnungen der Wohngeldempfänger nicht zwangsläufig im unteren Preissegment (Drittel) angesiedelt. Darüber hinaus sind bei den Mieten der Wohngeldstatistik kalte Betriebskosten beinhaltet. Bei Vergleich der der Berechnung des Wohngeldes im Jahr 2020 zu Grunde gelegten tatsächlichen Bruttokaltmieten mit den derzeit geltenden Mietrichtwerten, ist festzustellen, dass die der Wohngeldberechnung zu Grunde gelegten tatsächlichen Mieten der Antragsteller (Grundmiete inklusive kalter Betriebskosten) in Zone 1 fast durchgehend und in Zone 2 weitestgehend geringer sind, als die derzeit geltenden Mietrichtwerte des Landkreises (Anlagen 1 und 5). Offensichtlich haben demnach Antragsteller von Wohngeld Mieten zu gleichen, die innerhalb der derzeit geltenden Mietrichtwerte des Landkreises liegen.

#### d)

In nahezu allen größeren Landkreisgemeinden gibt es **sozialen Wohnungsbau**, der in der Regel günstigeren Wohnraum bietet als der freie Mietmarkt. Bei der Beurteilung des Gesamtwohnungsbestandes in Gemeinden ohne Mietspiegel senkt der soziale Wohnungsmarkt insgesamt das Preisniveau im unteren Segment (Drittel), da die Mieten überwiegend günstiger sind als die auf dem frei verfügbaren Wohnungsmarkt. Diese Einschätzung beruht auf langjährigen Erkenntnissen des Landratsamtes Fürstfeldbruck/ Amt für Soziales sowie des Jobcenters Fürstfeldbruck aufgrund von Bestandsfällen bzw. gewährten Kautionsdarlehen.

Da der Bestand an Sozialwohnungen aber in der Regel alt und der Zugang nur eingeschränkt möglich ist (lange Wartezeiten, Fehlbelegung, geringe Fluktuation) sowie entsprechende Statistikdaten nicht zur Verfügung stehen, konnten diese Wohnungen in die Ermittlung der neuen

Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht konkret rechnerisch einbezogen werden. Bei der Festlegung der neuen Richtwerte wurde daher dem freien Mietwohnungsangebot höheres Gewicht beigemessen.

Die günstigen Sozialwohnungsangebote und die von vielen Landkreisgemeinden vermittelten eigenen günstigen Wohnungen (z. B. durch die Städte Fürstenfeldbruck, Olching, Maisach, Gröbenzell, Germering) fließen allein deshalb nicht in die Richtwertermittlung ein, weil die Vergabe dieser Wohnungen entweder über Wohnberechtigungsscheine oder gezielt an bedürftige Gemeindeglieder (ohne Ausschreibung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt) erfolgen.

Da aber entsprechende Angebote tatsächlich neben dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, ist eine Ermittlung der Richtwerte aus dem Preisniveau des unteren Segmentes (Drittel bzw. Hälfte für größere Haushalte in Zone 1) mehr als gerechtfertigt. Maßgeblich für die Festlegung der Richtwerte war deshalb das zur Verfügung stehende Mietangebot für tatsächlich verfügbare Wohnungen.

## **6. Vergleich der Mietrichtwerte mit Nachbarlandkreisen**

Die Nachbarlandkreise München, Dachau und Starnberg orientieren sich zur Bestimmung der Mietrichtwerte ebenfalls an der Grundmiete. Die Stadt München sowie die Landkreise Landsberg und Ebersberg orientieren sich an angemessenen Bruttokaltmieten – Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Hinsichtlich der Aktualisierung der jeweils geltenden Richtwerte in den umliegenden Landkreisen wird auf Anlage 6 verwiesen.

## **III. Ergebnis**

Derzeit ist rechtlich weiterhin nicht gesichert, ob das für die Ermittlung der Richtwerte zur Verfügung stehende Datenmaterial insgesamt ausreicht, die angemessenen Bedarfe für Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII entsprechend den Vorgaben der Rechtsprechung des BSG zu ermitteln. Auch in dem Forschungsbericht zur Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept problematisiert und der Bund aufgefordert, Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen zu entwickeln (Rundschreiben 48/2017 vom 27.01.2017 des Deutschen Landkreistages, Az. IV-423-10/3, Beschluss vom Januar 2018 und Rundschreiben 154/2019, Az. IV-423-10/3).

Durch das am 01.08.2016 in Kraft getretene Rechtsvereinfachungsgesetz wurde zudem in § 22 Abs. 10 SGB II die Möglichkeit geschaffen, eine Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) zu bilden. Im Einzelfall kann die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze hilfreich sein, welche sich aus dem jeweiligen Mietrichtwert sowie den angemessenen Heiz- und Betriebskosten zusammensetzt. Gegebenenfalls können dann höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden und umgekehrt. Dies ist jedoch im Einzelfall durch die zuständige Sachbearbeitung zu entscheiden. Als Indiz für angemessene Heiz- bzw. Betriebskosten ist der bundesweite Heizspiegel (Internet: <http://www.heizspiegel.de/> sowie Anlage 7) und der zuletzt aktualisierte Betriebskostenspiegel (Anlage 7) heranzuziehen (vgl. auch Rundschreiben des Bay. Staatsministerium für Arbeit und Soziales vom 02.08.2016, Az. I3/6074-1/4).

Zur Ermittlung einer Gesamtangemessenheitsgrenze können auch der qualifizierte Mietspiegel (Städte Puchheim und Germering) und der bundesweite Heiz- und Betriebskostenspiegel

herangezogen werden. Bei Nichtvorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels können die Höchstbeträge nach § 12 WoGG zzgl. eines nach der Rechtsprechung entwickelten 10 %-igen Zuschlags und der bundesweite Heizspiegel herangezogen werden (Münder/Geiger, SGB II-Grundsicherung für Arbeitsuchende, 7. Auflage 2021, Rn. 285,104).

Andere Landkreise bedienen sich - soweit überhaupt laufende Auswertungen erfolgen - zum Teil externer Firmen (z.B. Empirica AG), die zeit- und kostenintensiv die Mietrichtwerte ermitteln, wobei hierbei auch nicht bekannt ist, ob diese der BSG-Rechtsprechung standhalten.

Die Richtwertermittlung erfolgte nicht zuletzt aus Wirtschaftlichkeitsgründen pragmatisch in enger Anlehnung an die höchstrichterlich ergangenen Entscheidungen. Soweit Bedenken an der sachgerechten Richtwertermittlung angemeldet werden und die Richtwerte möglicherweise mangels „schlüssigem Konzept“ angezweifelt werden, ist laut Urteilen des BSG vom 30.01.2019 (B 14 AS 24/18 R und B 14 AS 11/18 R) hilfsweise auf den qualifizierten Mietspiegel der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt zurückzugreifen (Städte Puchheim und Germering).

Bei Nichtvorhandensein eines qualifizierten Mietspiegels sind die Miethöchstbeträge nach dem Wohngeldgesetz (§ 12) zuzüglich eines angemessenen 10%-igen Zuschlages als Bedarf für die angemessenen Unterkunftskosten (inkl. kalte Betriebskosten, ohne Heizung) heranzuziehen. Das Wohngeldrecht ist umfassend reformiert worden. Zum 01.01.2020 ist das Gesetz zur Stärkung des Wohngeldes in Kraft getreten, mit welchem für die Gemeinde Eichenau sowie die Städte Fürstenfeldbruck, Germering, Gröbenzell und Puchheim eine neue Mietstufe VII eingeführt worden ist. Die übrigen Gemeinden und Städte wurden der Mietstufe VI zugeordnet. Weiterhin wurden die Miethöchstgrenzen angehoben und die Einkommensgrenzen angepasst. Das Wohngeldgesetz unterliegt künftig einer zweijährlichen Dynamisierung.

Eine entsprechende Gegenüberstellung der geltenden Werte des Wohngeldgesetzes mit den im Jahr 2020 geltenden Richtwerten ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Aktuell ist das Kostensenkungsverfahren für Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 01.03.2020 – derzeit 31.03.2021 beginnen, aufgrund des vereinfachten Verfahrens im Rahmen der COVID-19-Pandemie ohnehin ausgesetzt, § 67 Abs. 1, 3 SGB II. Dies betrifft insbesondere diejenigen Neu- und Weiterbewilligungsanträge, für die bisher keine Kostenabsenkung erfolgt ist (Rundschreiben STMAS vom 22.07.2020, Az. S9/6074.04-1/485). Die Heranziehung der Mietrichtwerte ist daher derzeit hauptsächlich für Neuanmietungen und bereits abgesenkte Mieten ausschlaggebend.

Gerade bei den Neuanmietungen orientieren sich Vermieter von Wohnungen des unteren Preissegmentes an den Richtwerten des Jobcenters, so dass die Richtwerte einen Einfluss auf das Mietniveau im Landkreis haben dürften (vgl. auch Anlage 8).

Weiterhin fordert das BSG eine Überprüfung und ggf. Fortschreibung des schlüssigen Konzepts nach Ablauf der Zweijahresfrist (BSG, Urteil vom 12.12.2017, Az. B 4 AS 33/16 R).

Eine Erhöhung der Mietrichtwerte erfolgt im Jahr 2021 nicht, da die BSG-Rechtsprechung eine jährliche Anpassung nicht fordert und die Mietrichtwerte für den Landkreis zuletzt im April 2020 fortgeschrieben wurden. Auch das Sozialschutzpaket, welches voraussichtlich fortlaufend bis zum Ende der Corona-Pandemie verlängert wird, das Verhältnis der derzeit geltenden Mietrichtwerte zum WoGG (vgl. Anlage 3), die Thematisierung in der Presse sowie die Orientierung der Vermieter an den geltenden Mietrichtwerten und nicht zuletzt der sparsame Umgang mit Steuermitteln rechtfertigen den Beibehalt der derzeit geltenden Richtwerte.

Auch die relativ geringe Zahl der Streitfälle (Widerspruchs- und Klageverfahren) in den Bereichen des SGB II und SGB XII lassen darauf schließen, dass die jeweils festgelegten Richtwerte marktangepasst sind und keine andere Vorgehensweise indiziert ist. Im Jahr 2020 wurden 2 Widersprüche und 1 Klage gegen das Jobcenter erhoben.

Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Auswertungen und der zu berücksichtigenden Gesichtspunkte wurden die derzeit geltenden Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Geltungsbereich des SGB II und XII überprüft. Eine Notwendigkeit der Anpassung ergibt sich aus o. g. Gründen nicht, so dass weitere folgende Richtwerte gelten:

**Zone 1 (Städte Germering, Olching, Fürstenfeldbruck, Puchheim und Gemeinden Gröbenzell, Eichenau, Maisach, Emmering)**

Richtwert für:	Richtgröße	Mietkosten bis max.
1 Personenhaushalt	50 qm	620,-- €
2 Personenhaushalt	65 qm	775,-- €
3 Personenhaushalt	75 qm	870,-- €
4 Personenhaushalt	90 qm	1.040,-- €
5 Personenhaushalt	105 qm	1.275,-- €
Für größere Haushalte		Einzelfallentscheidung (100,00 € pro Person)

**Zone 2 (alle übrigen Gemeinden des Landkreises)**

Richtwert für:	Richtgröße	Mietkosten bis max.
1 Personenhaushalt	50 qm	600,-- €
2 Personenhaushalt	65 qm	690,-- €
3 Personenhaushalt	75 qm	715,-- €
4 Personenhaushalt	90 qm	800,-- €
5 Personenhaushalt	105 qm	920,-- €
Für größere Haushalte		Einzelfallentscheidung (100,00 € pro Person)

**IV. Zukünftige Überprüfung der Richtwerte (Mietobergrenzen)**

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck – Amt für Soziales – sichtet und erfasst weiterhin monatlich das Wohnungsmietangebot im Landkreis in Listenform und stellt diese Listen dem Jobcenter Fürstenfeldbruck zur zeitnahen Auswertung zur Verfügung. Eine Überprüfung und ggf. Fortschreibung der Richtwerte erfolgt künftig nach der BSG-Rechtsprechung grundsätzlich nach Ablauf der Zweijahresfrist. Sollte sich aufgrund der Auswertung des Wohnungsmietangebots eine frühere Aktualisierungsnotwendigkeit ergeben, erfolgt ggf. eine frühere Anpassung.

**Fürstenfeldbruck, 08.03.2021**

**Jobcenter Fürstenfeldbruck**



Mayer  
(Widerspruchsstelle/Verfasserin)

Müller  
(Widerspruchsstelle/Verfasser)

Feldmann  
(Teamleitung Leistung)

Baubkus  
(Geschäftsführung)

**Landratsamt Fürstenfeldbruck**

Loibl  
(Referatsleitung 31)

Zimmermann  
(Abteilungsleitung 3-1)