

BESCHLUSSVORLAGE V0492/16 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Jobcenter
	Kostenstelle (UA)	4050
	Amtsleiter/in	Isfried Fischer
	Telefon	3 05-4 51 00
	Telefax	3 05-4 51 11
	E-Mail	jobcenter@ingolstadt.de
Datum	28.06.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	14.07.2016	Entscheidung	
Finanz- und Personalausschuss	21.07.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Anhebung der Mietobergrenzen in Ingolstadt
(Referent: Herr Scheuer)

Antrag:

Die Grenzen der „angemessenen Unterkunftskosten“ im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden mit Wirkung vom 01.08.2016 wie folgt festgesetzt:

Personen	Angemessene Wohnfläche	Grundmiete je qm	Nebenkosten je qm	Mietobergrenze
1	50 m ²	8,95 €	1,50 €	523 €
2	65 m ²	8,95 €	1,50 €	679 €
3	75 m ²	8,35 €	1,50 €	739 €
4	90 m ²	8,35 €	1,50 €	887 €
5	105 m ²	8,35 €	1,50 €	1.034 €
je weitere Person	+ 15 m ²	8,35 €	1,50 €	148 €

gez.

Wolfgang Scheurer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 120.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 300.000 €	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 482010.783* 410110.735* <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 240.000 € 60.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) mind. 38,6 % der Unterkunftskosten im SGB II werden vom Bund erstattet; im Bereich der Grundsicherung im Alter werden 100 % der Kosten vom Bund getragen	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Ausgangslage

Die zuständigen Fachausschüsse des Stadtrates haben auf Vorschlag der Verwaltung die abstrakte Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII (sog. „Mietobergrenzen“) zuletzt zum 01.04.2013 (V0165/13) wie folgt festgelegt:

Personen	Angemessene Wohnfläche	Grundmiete je qm	Nebenkosten je qm	Mietobergrenze 2013
1	50 m ²	7,50 €	1,50 €	450 €
2	65 m ²	7,50 €	1,50 €	585 €
3	75 m ²	7,00 €	1,50 €	637 €
4	90 m ²	7,00 €	1,50 €	765 €
5	105 m ²	7,00 €	1,50 €	892 €
je weitere Person	+ 15 m ²			127 €

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten hat das bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen 2014 Vollzugshinweise herausgegeben (veröffentlicht unter <http://www.stmas.bayern.de/grundsicherung/jobcenter/index.php>).

Danach ist für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten weiterhin wie folgt vorzugehen:

$$\begin{array}{ccc} \underline{\text{relevante Wohnungsgröße}} & \times & \underline{\text{durchschnittlicher m}^2\text{-Preis}} & = & \underline{\text{angemessene KdU}} \\ \text{(Faktor 1)} & & \text{(Faktor 2)} & & \text{(Produkt)} \end{array}$$

Die nach der Personenzahl abstrakt angemessene Wohnungsgröße (erster Faktor) wird mit dem im Vergleichszeitraum durchschnittlichen Quadratmeterpreis (zweiter Faktor) multipliziert; das Produkt bildet die angemessenen Kosten der Unterkunft ab .

Angemessene Wohnflächen

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche typisierend nach den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau (BSG vom 16.4.2013 – B 14 A 28/12 R). Die landesrechtlichen Wohnflächengrenzen gelten auch dann, wenn der Leistungsberechtigte in einem Gebiet mit hohen Mieten lebt und es dort üblich ist, dass Geringverdiener auch in Wohnungen mit geringerer Größe leben (BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R; BayLSG vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10).

Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (abrufbar unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2012/heftnummer:1/seite:20>) sind daher (weiterhin) folgende Wohnflächen angemessen (vgl. Ziff. 22.2 der WFB 2012):

Personen	Angemessene. Wohnfläche
1	50 m ²
2	65 m ²
3	75 m ²
4	90 m ²
5	105 m ²
je weitere Person	+ 15 m ²

Vergleichsraum

Als Vergleichsraum wird das gesamte Gebiet der Stadt Ingolstadt festgelegt.

Für (Groß-)Städte hat das Bundessozialgericht entschieden, dass eine Beschränkung auf einzelne Orts- oder Stadtteile in der Regel nicht möglich ist. Als (ausreichend großer) Vergleichsraum wurde von der Rechtsprechung das Gebiet einer kreisfreien Stadt mit einer Einwohnerzahl von (nur) 35.000 Einwohnern, aber auch das ganze Stadtgebiet von Großstädten, wie z.B. München anerkannt.

Angemessener, einfacher Wohnungsstandard

Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ist von einem einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard auszugehen, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt. Dieser maßgebliche angemessene, einfache Wohnraum ist vom Wohnraum des „untersten Standards“ abzugrenzen, der nicht als Datenbasis zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete einbezogen werden darf, denn Leistungsberechtigte können bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf diese Wohnungen verwiesen werden.

Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

Die angemessene Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

In einer referats- und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe in der das Sachgebiet Statistik und Stadtforschung, das Rechnungsprüfungsamt, das Amt für Soziales und das Jobcenter vertreten waren, wurden die zuletzt mit Beschluss des FPA und des SGSFA im März 2013 festgelegten abstrakt angemessenen Quadratmeterpreise überprüft.

Dabei wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Um den angemessenen Quadratmeterpreis zu ermitteln, ist es nach den Vollzugshinweisen des StMAS nicht erforderlich, auf einfache oder qualifizierte Mietspiegel abzustellen bzw. solche Mietspiegel eigens zur Festlegung der Mietobergrenzen erstellen zu lassen. Vielmehr hat die Stadt eigene Erhebungen anzustellen. Dazu können beispielsweise Tageszeitungen (soweit aussagekräftige Daten zu Wohnungsstandard, Lage etc.) ausgewertet, Makler und Wohnungsbau-gesellschaften angeschrieben oder Übersichten z.B. von Mieter- oder Vermieterorganisationen eingeholt werden. Dabei ist nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen.

Aus Sicht des StMAS ist es auch möglich, für die Ermittlung eines ausreichenden Datenbestandes auf die tatsächlichen (auch „unangemessenen“) (Bestands-)Mieten der Leistungsempfänger nach SGB II, SGB XII und WoGG abzustellen. Das StMAS empfiehlt bei Nutzung dieser Datenbasis um die Gefahr eines Zirkelschlusses zu vermeiden (Leistungsberechtigte dürften sich im Regelfall an der Referenzmiete orientieren, auch wenn im Einzelfall – geringfügig – höhere Mieten in Kauf genommen werden mögen), jedoch, ergänzend weitere Daten (unabhängig vom Leistungsbezug der Mieter) einzubeziehen.

Das StMAS empfiehlt in seinen Vollzugshinweisen darüber hinaus regelmäßig eine weitere Gewichtung anhand der Wohnungsgröße vorzunehmen, die berücksichtigt, dass für kleinere Wohnungen in der Regel ein höherer Quadratmeterpreis zu zahlen ist.

Entsprechend der Vollzugshinweise hat die Arbeitsgruppe daher folgende Quellen als Daten-grundlage herangezogen:

- Monatsberichte der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation im SGB II in Ingolstadt, insbesondere im Oktober 2012 und Januar 2016
- Auswertung des Sachgebiets Statistik und Stadtforschung zur Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt in den Jahren 2012 bis 2015 für 3-Zimmer-Wohnungen

basierend auf den Daten des Immobilienverbandes Deutschland

- Auswertungen der aktuellen Wohnungsangebote in Ingolstadt aus Print- und Onlinemedien
- Auskünfte der Wohnungsbaugesellschaften über die aktuellen Mietpreise

Wohn- und Wohnkostensituation von SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt

Die Entwicklung der Wohnungskosten der SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt wird durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit monatlich veröffentlicht. Vergleicht man den bei der letzten Überprüfung der Mietobergrenzen vom Oktober 2012 herangezogenen Datenstand der durchschnittlichen tatsächlichen Unterkunftskosten von Mietwohnungen (ohne Betriebs- und Heizkosten) mit den jüngsten verfügbaren Daten (Januar 2016) so ergibt sich folgende Entwicklung:

Tabelle: Ingolstädter Wohn- und Wohnkostensituation im SGB II nach Haushaltsgröße

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Nettokaltmiete 10/2012	267,66 €	338,44 €	389,77 €	434,62 €	448,03 €	524,42 €
Nettokaltmiete 01/2016	299,85 €	381,67 €	425,13 €	489,70 €	532,56 €	571,53 €
Veränderung in Prozent	+ 12,0 %	+ 12,8 %	+ 9,1 %	+ 12,7 %	+18,9 %	+ 9,0 %

In die sich aus der Tabelle ergebenden Kostensteigerungen fließen auch die Bestandsmieten zB des öffentlich geförderten Wohnungsbaus preisdämpfend mit ein. Da es sich um rechnerische Durchschnittsmieten handelt, können diese nicht 1:1 als Mietobergrenzen übernommen werden.

Insbesondere die tatsächlichen Durchschnittskosten für Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen sind interpretationsbedürftig. Da hier alle großen Haushalte (unabhängig davon, ob es sich beispielsweise um eine 6 oder 9-köpfige Familie handelt) in einer Gruppe zusammengefasst werden, können Unterschiede in den Daten auch aus unterschiedlichen Familiengrößen 2012 und 2016 resultieren. Da gleichzeitig zwischen 2012 und 2016 die Quadratmetermieten dieser Haushaltsgrößen überproportional angestiegen sind, ist davon auszugehen, dass größere Bedarfsgemeinschaften zunehmend Wohnungen anmieten, die die Flächenobergrenzen der Wohnraumförderbestimmungen nicht ausschöpfen. Die tatsächliche Steigerung der Wohnkosten für Haushalte mit 6 und mehr Personen bezogen auf den Quadratmeter dürfte daher über den rechnerisch ermittelten 9,0 % liegen.

Ein Vergleich mit den übrigen bayerischen Großstädten im Hinblick darauf, welcher Anteil der den SGB II Leistungsberechtigten im Januar 2016 tatsächlich entstandenen Bruttokaltmietkosten von den jeweiligen Jobcentern als angemessen übernommen wurden, ergibt folgendes Bild:

Tabelle: Anteil der tatsächlichen laufenden Kosten für Unterkunft im SGB II , die als angemessen übernommen werden im Großstadtvergleich

	IN	A	ER	FÜ	M	N	R	WÜ
Anteil anerkannte KdU in %	97,7	95,0	98,7	94,8	96,1	95,9	96,4	95,6

Auch mit den bisherigen Ingolstädter Mietobergrenzen wird im Vergleich zu den übrigen bayerischen Großstädten ein überdurchschnittlicher Anteil der tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen. Die 2,3 % der tatsächlichen Unterkunftskosten in Ingolstadt, die derzeit nicht angemessen sind, entsprechen monatlich gut 30 000 Euro – hochgerechnet auf ein Jahr mithin rund 360 000 Euro.

Vergleich der Betriebskosten 2012 und 2016

Im Oktober 2012 ergaben sich für SGB II Leistungsberechtigte in Ingolstadt durchschnittliche tatsächliche Betriebskosten von 1,50 Euro pro Quadratmeter. Im Januar 2016 sind die durchschnittlichen Betriebskosten auf 1,47 Euro pro Quadratmeter leicht gesunken. Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Obergrenze für Betriebskosten unverändert beizubehalten.

Weitere Datengrundlagen

Im Hinblick auf die Empfehlungen des StMAS wurden neben den Daten der SGB II Leistungsberechtigten weitere Quellen zur Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises herangezogen:

Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt

Dem Sachgebiet Statistik und Stadtforschung liegen Daten des Immobilienverbandes Deutschland zur Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt vor.

Entwicklung der Mietpreise in Ingolstadt (nur Neuvermietung - ohne Bestandsmieten)

Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, € je m² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m², ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau

Jahr	Fertigstellung bis 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsvermietung)		Fertigstellung nach 1.1.1949 (Wiedervermietung/ Neuvertragsvermietung)		Neubau - Erstbezug (Erstvermietung im Berichtsjahr)	mittlere Wohnungs- mieten (bei Neuvermietung)	mittlere jährliche Mietpreis- steigerung
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	mittlerer Wohnwert	Mittelwert aller Kategorien	Mittelwert aller Kategorien
2012	6,73 €	7,63 €	7,15 €	8,20 €	10,33 €	8,01 €	+9%
2013	7,33 €	8,33 €	8,05 €	9,00 €	10,50 €	8,64 €	+8%
2014	8,00 €	8,90 €	8,50 €	9,50 €	11,00 €	9,18 €	+6%
2015	8,42 €	9,29 €	8,80 €	9,96 €	11,30 €	9,55 €	+4%
2012 bis 2015	+1,69 €	+1,66 €	+1,65 €	+1,76 €	+0,97 €	+1,55 €	
2015/2012 in %	+25%	+22%	+23%	+21%	+9%	+19,3%	

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)

Berechnung: Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

Die Daten sind aufgeschlüsselt nach dem Wohnwert und dem Alter der jeweiligen Mietwohnung. Daten von Wohnungen mit gutem bis sehr gutem Wohnwert wurden im Hinblick auf den SGB II Leistungsberechtigten zustehenden Wohnstandard (s.o.) nicht berücksichtigt. Im Schnitt stiegen die Mietpreise für 3-Zimmer-Wohnungen von 2012 bis 2015 um 19,3 %. In jüngster Zeit sind die Mietpreissteigerungen geringer ausgefallen als 2012 und 2013.

Auswertung aktueller Print- und Onlineangebote von Mietwohnungen

Eine Auswertung der im Donaukurier im 2. Quartal 2016 veröffentlichten Mietangebote, in denen Kaltmiete und Nebenkosten getrennt ausgewiesen waren ergab folgendes Ergebnis (nicht einbezogen wurden Wohnungsangebote ab 13 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete, die meist als „exklusiv“ bezeichnet werden und in der Regel eine sehr guten Lage und/oder Ausstattung aufweisen):

Bei Wohnungen bis 50 m² bzw. bis 65 m² ergab sich ein Durchschnittspreis für die Kaltmiete von 10,74 Euro bzw. 10,96 Euro pro Quadratmeter. Dabei reichte die Spanne von 8,89 Euro bis 12,50 Euro. Bei Wohnungen mit angemessenen Wohnflächen für 3, 4,5 oder mehr Personen ergaben sich Durchschnittspreise zwischen 9,71 und 10,15 Euro. Dabei reichte die Spanne von 6,67 Euro bis 12,99 Euro.

In Onlinemedien – z.B. wohnungsboerse.net – werden für das Jahr 2015 für 60 m²-Wohnungen ein Durchschnittspreis von 8,63 Euro und für 100 m² Wohnungen ein Durchschnittspreis von 8,47 Euro ermittelt.

Auskünfte der Wohnungsbaugesellschaften über aktuelle Mietpreise

Im Juni 2016 haben die Wohnungsbaugesellschaften folgende Auskünfte über ihr aktuelles Nettokaltmietenniveau im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erteilt:

Für den Bereich der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH beträgt die ungewichtete Durchschnittsmiete 5,27 Euro, bei einer Spanne von 3,34 Euro bis 6,65 Euro. Das Sankt Gundekar Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat für seine Wohnungen in Ingolstadt aktuell eine Durchschnittsmiete von 5,71 Euro bei einer Preisspanne von 4,35 bis 7,50 Euro mitgeteilt. Nach Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme in einem Objekt wird die Durchschnittsmiete künftig 6,05 Euro bei einer Spanne von 5,00 bis 7,50 Euro betragen.

Die öffentlich geförderten Wohnungen tragen damit erheblich zur Stabilisierung der Preisentwicklung auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt bei. Sowohl bisher, als auch künftig, können sich die Mietobergrenzen jedoch nicht ausschließlich am Preisniveau im geförderten Wohnungsbau orientieren, da die Leistungsberechtigten nach SGB II und XII auch auf den freien Wohnungsmarkt zurückgreifen können.

Vorschlag der Verwaltung für angepasste Mietobergrenzen

Es wird vorgeschlagen, die Mietobergrenzen um den Durchschnitt des Anstiegs der Neuvermietungspreise, mithin um gut 19 %, zu erhöhen. Eine bloße Erhöhung entsprechend des durchschnittlichen Kostenanstiegs zwischen 9 % und 18,9 % der von SGB II Leistungsberechtigten genutzten Wohnungen, wird nicht als ausreichend erachtet. Die Kostensteigerungen fallen hier aufgrund teilweise langfristiger Mietverträge und der enthaltenen preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen geringer aus, als im Neuvermietungsbereich. Die angemessene Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten jedoch so festzulegen, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung (neu) anzumieten.

Die schon bisher unterschiedliche Höhe der Mietobergrenze der Nettokaltmiete für Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für 1 oder 2 Personen einerseits und größere Wohnungen anderer-

seits sollte auch künftig beibehalten werden. Eine entsprechende Differenzierung wird bereits vom StMAS empfohlen. Auch anhand der Auswertung der aktuellen Ingolstädter Wohnungsangebote in den Printmedien ergeben sich für Wohnungen bis 50 m² bzw. 65 m² höhere durchschnittliche Quadratmeterpreise als für größere Wohnungen.

Die Auswertung der aktuellen Wohnungsangebote hat auch ergeben, dass zu den neuen Mietobergrenzen von 8,95 Euro bzw. 8,35 Euro auch ausreichend Wohnungen am Markt angeboten werden, wie sich aus den ermittelten Mietpreisspannen ergibt. Der Vorschlag für die Mietobergrenzen liegt zwar unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis der angebotenen Mietwohnungen. Anspruch besteht jedoch nur auf einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnraum und nicht auf Wohnungen mit mittlerem Preisniveau.

Eine Kostensteigerung bei den Nebenkosten konnte per Saldo in den letzten Jahren anhand der Wohn- und Kostensituation der SGB II Leistungsberechtigten nicht nachgewiesen werden. Die bisherige (rechnerische) Obergrenze von 1,50 Euro je Quadratmeter soll daher beibehalten werden.

Daher werden im Ergebnis folgende neue Mietobergrenzen vorgeschlagen:

Personen	Angemessene. Wohnfläche	Grundmiete je qm	Nebenkosten je qm	Mietobergrenze	Entspricht Erhöhung um
1	50 m ²	8,95 €	1,50 €	523 €	73 €
2	65 m ²	8,95 €	1,50 €	679 €	94 €
3	75 m ²	8,35 €	1,50 €	739 €	102 €
4	90 m ²	8,35 €	1,50 €	887 €	122 €
5	105 m ²	8,35 €	1,50 €	1.034 €	142 €
je weitere Person	+ 15 m ²	8,35 €	1,50 €	148 €	21 €

Verzicht auf Gesamtangemessenheitsgrenze

Mit dem 9. SGB II Änderungsgesetz, das zum 1.8.2016 in Kraft treten soll, räumt der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit ein, die Obergrenzen für angemessene Wohn- und angemessene Heizkosten nicht mehr getrennt, sondern in einer Obergrenze, auf Basis der Bruttowarmmiete, festzulegen. Von dieser Möglichkeit, die aktuell nur im Rechtskreis SGB II, aber nicht im Rechtskreis SGB XII – also insbesondere bei der Grundsicherung für Ältere – gegeben ist, soll vorerst nicht Gebrauch gemacht werden. Einkommensschwache Mieter sollten aus Sicht der Verwaltung auch künftig unabhängig vom Alter und der Erwerbsfähigkeit bei der Mietobergrenze weiterhin gleich behandelt werden.