

Referat	Amt	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:
V	501	Frau Werner	09131/86- 2442

Festsetzung der angemessenen KdU für das Stadtgebiet Erlangen

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart	Abstimmungsergebnis		
					einstimmig	für	gegen
Sozialbeirat	02.07.2008	X		Gutachten			
SGA	02.07.2008	X		Beschluss			

Beteiligungsverfahren

I.

Der Beschluss/ das Gutachten umfasst alle 4 Zielfelder!	Der Sozialbeirat begutachtet: Der Sozial- und Gesundheitsausschuss beschließt:
Was soll erreicht werden? Ergebnis Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Bei der Festsetzung der angemessenen Miete sollen die Vorgaben des Urteils des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az B 7b AS 18/06 R) realisiert werden Für die Leistungsempfänger aus den Rechtskreisen SGB II und SGB XII soll die Möglichkeit erleichtert werden angemessenen Wohnraum anzumieten
Was soll getan werden? Programme Produkte Leistungen	Festsetzung der angemessenen Mieten entsprechend dem Urteil des BSG
Wie soll es getan werden? Prozesse Strukturen	Die bisher gültigen Obergrenzen der angemessenen Miete werden in Anwendung des Erlanger Mietenspiegels 2007 - entsprechend Ziffer 13.4 der Beschlussvorlage - erhöht.
Welcher Aufwand ist erforderlich? Ressourcen Kosten	<p>Investitionsaufwand: Sachkosten: Personalkosten (brutto): Folgekosten: Haushaltsmittel sind auf HHSt. vorhanden. Einsatz sonstiger Ressourcen.</p> <p>Mit Erhöhung der angemessenen Mieten werden die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft sukzessive steigen; eine konkrete Höhe ist nicht bezifferbar (auf den Vorschlag einer Mittelaufstockung für das Restjahr 2008 wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet). Bei den derzeitigen Empfängerzahlen kann jedoch von einem finanziellen Mehraufwand für den städtischen Haushalt von maximal ca. 1,1 Mio. € pro Kalenderjahr ausgegangen werden.</p>

II.

Beschlusskontrolle		
Datum	Gremium	Umsetzung

SGA Vorsitzende/-r:	Berichtersteller/-in:

III. Sachbericht:

1. Bisherige Regelungen

Sowohl nach § 22 SGB II als auch nach § 29 SGB XII sind Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit diese Kosten **angemessen** sind.

Durch Beschluss des SGA vom 06.10.2004 wurde festgelegt, dass bei der Prüfung, ob Unterkunftskosten als angemessen anzusehen sind, von Höchstmietbeträgen nach § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) auszugehen ist. Diese Höchstmietbeträge gelten sowohl für die Beurteilung der Frage, ob bereits bewohnter Wohnraum vom Mietpreis her angemessen ist, als auch für die Neuanmietung von Wohnraum. Bei der Höchstmiete handelt es sich um die Bruttokaltmiete, also die reine Miete zuzüglich den zu entrichteten Nebenkosten, jedoch ohne die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die angemessene Größe der Wohnung richtet sich nach der Personenzahl der Haushaltsgemeinschaft und entspricht den Vorgaben des 2. Wohnungsbindungsgesetzes. Die angemessene Höchstmiete ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Tabelle 1:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum qm	Höchstmiete kalt €
1	50	300,00
2	65	365,00
3	75	435,00
4	90	505,00
5	105	580,00
6	120	650,00
Jede weitere Person	15	65,00

Bei der Beurteilung der Frage der Angemessenheit ist auch darauf zu achten, dass die Nebenkosten angemessen sind.

Bei besonderem Wohnraumbedarf (z.B. bei Rollstuhlfahrer, bei Pflegefällen mit Übernachtungsmöglichkeit für Pflegepersonen) kann vom nächsthöheren Unterkunftsbedarf ausgegangen werden.

Lebt ein Leistungsempfänger in einer zu teuren Wohnung oder mietet eine zu große oder zu teure Wohnung an, ist er **schriftlich** aufzufordern, die Unterkunftskosten in geeigneter Weise zu senken (z.B. durch Untervermietung oder Umzug). Ihm wird dafür ein Zeitraum von sechs Monaten eingeräumt. In dieser Zeit muss der unangemessene hohe Mietpreis jedenfalls als Unterkunftsbedarf anerkannt werden. Dies gilt dann nicht, wenn unangemessener teurer Wohnraum während des Leistungsbezugs angemietet wird.

Wenn nach Ablauf von sechs Monaten die Minderung des Unterkunftsbedarfs trotz der schriftlichen Aufforderung nicht erreicht wurde, weil angemessener Wohnraum mit einer angemessenen Miete trotz intensiver Bemühungen nicht zur Verfügung stand, sind die unangemessenen hohen Unterkunftskosten weiterhin als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Der Leistungsempfänger ist aber erneut aufzufordern, seine Mietkosten in geeigneter Weise zu senken. Dabei ist in der Regel eine Nachfrist von drei Monaten einzuräumen.

2. Anforderungen durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006

Mit dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) wurden neue Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Miete festgelegt; demnach bestimmt sich die Angemessenheit einer Mietwohnung anhand der sog. Produkttheorie. Hierfür sind zwei Faktoren entscheidend:

Wohnungsgröße:

Als angemessen gelten die entsprechenden landesrechtlicher Ausführungsbestimmungen zum sozialen Wohnungsbau (für Bayern: Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVWoBindR) vom 12.09.2007).

Bei Vorliegen bestimmter Umstände sind jedoch Ausnahmen bei der anzuerkennender Wohnfläche zu ermöglichen. Prüfkriterien hierfür sind u.a. Krankheit, Behinderung, Familienzuwachs, Pflege haushaltsangehöriger Personen etc. Bei einer evtl. Untervermietung einer Wohnung sind gemeinschaftlich genutzte Räume anteilig dem Untervermieter zuzurechnen.

Mietpreis pro Quadratmeter:

Als angemessen gilt ein einfacher Wohnstandard. Maßstab hierfür ist die Nettokaltmiete am Wohnort (Mietspiegel, örtliche Vergleichsmiete etc). Liegt ein Mietspiegel vor, ist auf die Beträge im unteren Spannwert des Mietspiegels abzustellen. Damit soll gewährleistet sein, dass Leistungsempfänger angemessenen Wohnraum in ihrem Einzugsgebiet finden. Die pauschalisierten Höchstbeträge des § 8 Wohngeldgesetz bilden allein - nach Meinung des Bundessozialgerichtes - keine ausreichende Basis zur Ermittlung angemessener KdU.

Das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (=Miethöhe nettokalt) definiert die Angemessenheit:

Das BSG führt hierzu aus: Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. Der Senat folgt insoweit der Produkttheorie, die letztlich abstellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Ihr ist gegenüber der Kombinationstheorie der Vorzug zu geben, weil nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren jeweils im Bereich der Angemessenheit liegen müssen und der Hilfebedürftige daher nicht ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränkt wird.“ (BSG Urteil vom 07.11.2006 Az. B 7b AS 18/06 R).

Das BSG stellt in dem zitierten Urteil fest, dass vorrangig auf konkrete, auf die örtlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes bezugnehmende Ermittlungen wie einen aktuellen örtlichen Mietspiegel oder gesondert für SGB II – Zwecke erstellte Mietdatenbanken abzustellen ist.

Wenn diese allerdings nicht vorhanden sind, kann auf die Tabellenwerte nach §8 WoGG zurückgegriffen werden.

3. Berücksichtigung von sog. Wohnnebenkosten

Heizkosten:

Grundsätzlich verlangt § 22 SGB II sowie § 29 SGB XII die Übernahme der tatsächlich anfallenden Heizkosten, soweit diese angemessen sind.

Der Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Heizkosten kann nicht durch Pauschalen beschränkt werden. Diese sind grundsätzlich in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, außer es liegen dem Grundsicherungsträger konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches unangemessenes Heizverhalten vor. Vergleichsmaßstab hierfür kann bei Mehrfamilienhäusern der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude oder auch ein früherer vergleichbarer Abrechnungszeitraum sein.

Kalte Betriebskosten:

Zu den Nebenkosten zählen alle Kosten, die vom Vermieter nach § 556 BGB i.V.m. § 2 BetrKVO für Verträge ab 01.01.2004 bzw Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung für ältere Verträge rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können.

Kabelanschlussgebühren sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind und nicht zur Disposition des Leistungsempfängers stehen. Kosten für Stellplätze sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe zuzuordnen und damit nicht den Kosten der Unterkunft. Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrages ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins dafür innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Soweit möglich soll der Mieter den Stellplatz untervermieten.

Kosten der Warmwasserzubereitung gehören nicht zu den notwendigen Betriebskosten einer Mietwohnung, obwohl diese in § 2 Abs. 1 Nr. 2, 5 und 6 BetrKVO aufgeführt sind. Die Kosten der Warmwasserbereitung sind mit der Regelleistung abgegolten.

In der Praxis werden die Kosten der Warmwasseraufbereitung von den Vermietern mit den Heizkosten abgerechnet; folglich sind die Kosten für Warmwasser grundsätzlich in der Heizkostenvorauszahlung enthalten. Da nur in den absoluten Ausnahmefällen in einem Haushalt technische Vorrichtungen vorhanden sind, die eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserbereitung ermöglichen, wurde bisher die Regelung aus den früheren Sozialhilferichtlinien zugrundegelegt und grundsätzlich ein Sechstel der Heizkosten für Warmwasser angesetzt.

Logische Konsequenz war, dass lediglich 5/6 der Heizkostenzahlungen als Unterkunftsbedarf anerkannt wurde.

Mit Urteil vom 27.02.2008 hat das Bundessozialgericht (B 14/11b AS 15/07 R) nun entschieden, dass die Kosten der Warmwasseraufbereitung bereits von der Regelleistung gem. § 20 SGB II umfasst sind und die Heizkosten um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für Warmwasserbereitung zu kürzen sind.

Aus dem in der Regelleistung für Strom enthaltenen Betrag (ca 6 % der Regelleistung) entfällt ein Anteil von 30 % auf Warmwasser.

Folglich müssen folgende Beträge (pro in der Bedarfsgemeinschaft lebender Person) von den Heizkosten in Abzug gebracht werden:

Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für Warmwasseraufbereitung für den einzelnen Angehörigen der BG
351,00 € Regelleistung nach § 20 Abs. 2 SGB II/ § 28 SGB XII	100%	6,63 €
316,00 € Regelleistung nach § 20 Abs. 3 Satz 1 SGB II / § 28 SGB XII	90 %	5,97 €
281,00 € Regelleistung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 SGB II / § 28 SGB XII	80%	5,31 €
211,00 € Regelleistung nach § 28 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 SGB II / § 28 SGB XII	60%	3,99 €

Der Erlanger Mietspiegel 2007 selbst enthält Angaben über die durchschnittliche Nettokaltmiete, d.h. Neben- und Betriebskosten sind nicht berücksichtigt.

Bei der Mietspiegelerhebung 2007 wurden jedoch auch Daten von Nebenkosten erfragt und Durchschnittsbeträge (pro Quadratmeter Wohnfläche) ermittelt und im Internet hinterlegt.

Da es sich hierbei um sehr aktuelle, speziell für das Stadtgebiet Erlangen ermittelte Daten handelt, werden diese Beträge (pro Quadratmeter anzuerkennender Fläche) bei der Festsetzung der neuen Obergrenzen zugrundegelegt.

Unter Beachtung der obigen Grenzen ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis an kalten Nebenkosten von 1,42 €.

Nebenkostenart	Preis pro qm Wohnfläche
Hausstrom	0,04 €
Kaminkehrer	0,05 €
Straßenreinigung	0,05 €
Versicherung	0,08 €
Gartenpflege	0,11 €
Aufzug	0,18 €
Müllabfuhr	0,18 €
Grundsteuer	0,19 €
Hauswart, Hausreinigung, Schneeräumen	0,27 €
Wasser- und Kanalgebühren	0,27 €

Unabhängig hiervon wird – da in Erlangen nahezu alle Wohnungen mit Kabelfernsehen ausgestattet sind – pro Wohnung der Betrag in 8,17 € (Durchschnitt aller Preise) für Kabelfernsehen anerkannt.

4. Vorgehen der Stadt Erlangen nach dem Urteil des BSG

In seiner Sitzung vom 02.05.2007 beschloss der SGA die seinerzeit geltende Regelung bezüglich der Höhe der angemessenen Miete solange anzuerkennen, bis der neue Mietspiegel der Stadt Erlangen veröffentlicht ist und aus diesem Mietspiegel neue Obergrenzen abgeleitet werden können.

Nach Veröffentlichung des Erlanger Mietspiegels Ende November 2007 hat die Verwaltung mit den Arbeiten für die Festsetzung einer neuen angemessenen Miete begonnen. Aufgrund der Tragweite dieser Entscheidung für die betroffenen Erlanger Bürger (Leistungsempfänger aus den Rechtskreisen SGB II und SGB XII) auf der einen Seite und der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt auf der anderen Seite wurde ein Arbeitskreis unter Beteiligung der Verwaltung (Amt für Recht und Statistik, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Sozialamt) und Vertretern der Stadtratsfraktionen gegründet. Der Arbeitskreis traf in Vorbereitung dieser Vorlage zweimal zusammen (20.02.2008 und 16.04.2008).

Neben dem neuen Erlanger Mietspiegel wurden insbesondere die Daten des sozialen Wohnungsbaus wie auch Auswertungen aus der Tagespresse (Erlanger Nachrichten) ausgewertet und beleuchtet.

5. Festlegung der Struktur der angemessenen Miete

In der Vergangenheit wurde – wie unter Ziffer 1 ausgeführt – ein Betrag (= Höchstmiete) pro Haushaltsgröße festgelegt. Diese Höchstmiete war zugleich die sog Bruttokaltmiete, d.h. sie setzte sich aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten zusammen.

Diese Struktur – **ein Betrag** (Grundmiete plus kalte Nebenkosten) für eine bestimmte Haushaltsgröße (gemessen an der Anzahl der Personen) – hat sich in der Vergangenheit bewährt und soll weitergeführt werden. Alternative Varianten (z. B. separate Obergrenzen für Nettokaltmiete und Betriebskosten, z. B. unterschiedliche Mietobergrenzen je nach Baujahr des Wohngebäudes) haben sich nach den in anderen Kommunen gemachten Erfahrungen nicht bewährt, bzw. haben zu logisch nicht mehr nachvollziehbaren und zum Teil kontraproduktiven

Ergebnissen geführt.

Eine Differenzierung der Obergrenzen

nach Wohnlage im Stadtgebiet

nach Ausstattungsmerkmalen

nach konkreter Wohnungsgröße

würde die Anwendung sowohl für die Kunden wie für die Verwaltung äußerst erschweren. Ohne konkrete schriftliche Angebote, die alle diese Kriterien abbilden, wäre dann eine verlässliche Beurteilung der Angemessenheit einer konkreten Wohnung nicht möglich.

Dies würde eine massive Verzögerung im Verfahren implizieren und telefonische Anfragen anderer Grundsicherungsträger oder Kunden, die sich in Erlangen eine Wohnung suchen, erschweren und häufig zu falschen Ergebnissen führen.

Aus diesen Gründen einigte man sich im Arbeitskreis auf die Beibehaltung dieser Struktur der Obergrenzen.

6. Heranziehung des Erlanger Mietspiegels für die Festsetzung der angemessenen Miete

Bei der Sitzung des Arbeitskreises am 20.02.2008 wurde der Mietspiegel und insbesondere die Frage, welche Daten fließen bei der Erstellung des Mietspiegels in die Auswertungen ein, beleuchtet und diskutiert.

Der Mietspiegel basiert auf einer Befragung von Erlanger Haushalten, wobei folgende Wohnungen von den Auswertungen ausgeschlossen waren:

Sozialwohnungen oder sonst verbilligt bereitgestellter Wohnraum (z.B. Werkmietwohnungen)
Eigenheime
Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten vier Jahren nicht veränderten
möbliert vermieteter Wohnraum

Erlangen verfügt über (geschätzt) 25.000 Mietwohnungen.

Der Erlanger Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen Stichprobe von 1400 auswertbaren Wohnungen und liefert damit signifikante Ergebnisse für den oben beschriebenen Ausschnitt des Erlanger Wohnungsmarktes. Dabei übertrifft die gewählte Stichprobengröße die Mindestanforderung von 1000 Wohnungen nur knapp.

Diese Wohnungen wurden nach drei Merkmalsgruppen beurteilt:

Wohnungsgröße
Baujahr (bzw Klassen von Baujahren)
Qualität (= Ausstattungsmerkmale, die Einfluss auf die Miethöhe haben; hierbei handelt es sich in 1. Linie um Lagemerkmale, d.h. das wichtigste Kriterium ist die Lage)

Entsprechend dieser Merkmale entstand die Tabelle auf Seite 5 des Mietspiegels. Gemäß den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen empfohlenen Richtlinien werden ca. 2/3 der Mietpreise eines Segments als „ortsübliche Vergleichsmiete“ ausgewiesen.

Kritisch musste – aus Sicht des Sozialamtes - der Umstand gewertet werden, dass Sozialwohnungen keine Berücksichtigung fanden: in Amt 50 werden in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII knapp über 3.000 Bedarfsgemeinschaften betreut. Diese bewohnen in erster Linie die in Erlangen vorhandenen Sozialwohnungen. Bei ca. 300 der insgesamt vorhandenen 3.500 Sozialwohnungen findet jährlich ein Mieterwechsel statt. Auf der Warteliste der Wohnungssuchenden stehen ca. 500 Kunden aus dem SGB II bzw XII.

Zum anderen beantwortet der Mietspiegel in erster Linie die Frage „Wie hoch ist die durchschnittlich in Erlangen erzielte Miete pro qm unter Berücksichtigung der einzelnen Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale?“ Zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenze müsste aber in erster Linie die Frage „Bis zu welcher Miethöhe sind auf dem Erlanger Wohnungsmarkt für Bedürftige tatsächlich Mietwohnungen in ausreichender Anzahl verfügbar?“ beantwortet werden.

7. Auswertungen des Mietspiegels

7.1 Gemäß dem bereits zitierten Urteil des Bundessozialgerichts gilt als angemessen ein einfacher Wohnstandard. Maßstab hierfür ist die Nettokaltmiete am Wohnort (Mietspiegel, örtliche Vergleichsmiete etc). Liegt ein Mietspiegel vor, ist auf die Beträge im unteren Spannwert des Mietspiegels abzustellen. D. h. es werden die unteren Spannwerte (**einfache Wohnungsqualität**) der Tabelle 1 auf Seite 5 des Mietspiegels zugrundegelegt.

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist nur der „notwendige“ Bedarf abzudecken ist, welcher nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abstellt, sondern auf den **Standard, der für die unteren Einkommensgruppen prägend ist**. Aus diesem Grunde wird bei der Ermittlung der Durchschnittswerte nicht auf den jeweils ausgewiesenen Mittelwert (fettgedruckt) zurückgegriffen, sondern ein „unterer Durchschnittswert“ gebildet. Dieser ist das arithmetische Mittel aus dem linken Wert und dem Mittelwert aus der Zeile „einfacher Wohnungsstandard“.

Die Ermittlung des unteren Durchschnittswerts stellt sich - am Beispiel des 1-Personen-Haushaltes - wie folgt dar:

Baujahre	linker Wert €/qm	mittlerer Wert €/qm	unterer Durchschnittswert €/qm
bis 1918	5,30	6,45	5,88
1919 - 1957	4,25	5,20	4,73
1958 - 1972	4,30	5,25	4,78
1973 - 1982	5,05	6,15	5,60
1983 - 1995	5,40	6,60	6,00
1996 und später	6,10	7,45	6,76

} Durchschnitt 5,28

In der Mietpreistabelle des Mietenspiegels werden die Wohnungen nach Baujahren (Gruppen) differenziert dargestellt. Bei einer Gesamtbetrachtung der Tabelle (Ziffer 7.1) sticht sofort ins Auge, dass die jeweiligen Werte bei den älteren Wohnungen (Baujahre bis 1918) und den neuen Baujahren (Baujahre 1996 und später) auffällig hohe Werte ausweisen und stark von den Nachbarwerten abweichen. Bei diesen Wohnungen handelt es sich in erster Linie um die alten – teuren - Patrizierhäuser bzw. um neu erbauten teuren Wohnraum. Hier kann nicht von Wohnungen ausgegangen werden, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Standard aufweisen. Insofern werden diese beiden Kategorien bei der Betrachtung außer Acht gelassen und der Durchschnittswert aus den vier anderen Baujahrsgruppen ermittelt.

Für den 1-Personen - Haushalt errechnet sich damit - bei Berücksichtigung der mittleren vier Baujahrklassen - ein unterer durchschnittlicher Wert von 5,28 €/qm
 $((4,73 \text{ €} + 4,78 \text{ €} + 5,6 \text{ €} + 6,0 \text{ €}) / 4)$

7.3 Gemäß Ziffer 5.7 der bayerischen Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) vom 12.09.2007 sind folgende Wohnflächen angemessen und bei der Berechnung der angemessenen Mieten zu berücksichtigen.

für Alleinstehende	bis zu 50 qm oder bis zu 2 Wohnräume
für zwei Haushaltsangehörige	bis zu 65 qm Wohnfläche oder bis zu 3 Wohnräume
für drei Haushaltsangehörige	bis zu 75 qm Wohnfläche oder bis zu 3 Wohnräume
für vier Haushaltsangehörige	bis zu 90 qm Wohnfläche oder bis zu 4 Wohnräume

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich diese Wohnfläche um 15 qm, die Zahl der Wohnräume um eins.

Diese Wohnflächen werden der Berechnung der angemessenen Mieten zugrundegelegt; umliegende - mit der Stadt Erlangen vergleichbare - Kommunen wie Nürnberg und Fürth gehen bei einem 1-Personen-Haushalt von 45 qm und bei einem 2-Personen-Haushalt von 60 qm aus. Ab dem 3-Personen-Haushalt sind die zugrundeliegenden Wohnflächen identisch mit denen die Stadt Erlangen zugrundelegt.

Hierbei ist bereits auf den ersten Blick erkennbar, dass die Gruppierungen im Mietspiegel nicht mit denen des sozialen Wohnungsbaus kongruent sind, so dass eine Zuordnung, die dem Gedanken - den Kunden angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen - Rechnung trägt, erfolgen muss.

8. Ergebnis dieser Auswertungen

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu Ziffer 7 errechnen sich – in Anwendung der Produkttheorie – folgende Werte:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum qm	durchschnittl. qm-Preis	Nettokaltmiete
1	50	5,28 €/qm	264,00 €
2	65	4,77 €/qm	310,05 €
3	75	4,72 €/qm	354,00 €
4	90	4,95 €/qm	445,50 €
5	105	4,95 €/qm	519,75 €
6	120	4,95 €/qm	594,00 €
für jede weitere Person	15	4,95 €/qm	74,25 €

Um einen Vergleich mit den bisherigen Grenzen herstellen zu können, werden in einem nächsten Schritt die Bruttokaltmieten errechnet und den bisher geltenden Mietobergrenzen gegenübergestellt:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum qm	Netto- kaltmiete	Kalte Nebenkosten	Kabel- gebühren	Bruttokaltmiete
1	50	264,00 €	71,00 €	8,17 €	343,17 €
2	65	310,05 €	92,30 €	8,17 €	410,52 €
3	75	354,00 €	106,50 €	8,17 €	468,67 €
4	90	445,50 €	127,80 €	8,17 €	581,47 €
5	105	519,75 €	149,10 €	8,17 €	677,02 €
6	120	594,00 €	170,40 €	8,17 €	772,57 €
Für jede weitere Person	15	74,25 €	21,30		95,55 €

Ein Vergleich mit den bisherigen Grenzen stellt sich – bezogen auf die ermittelten Haushaltsgrößen - wie folgt dar:

Haushaltsgröße Personen	Bruttokaltmiete bisher	Bruttokaltmiete neu	Steigerung in €	Steigerung in %
1	300,00 €	343,17 €	43,17 €	14,39
2	365,00 €	410,52 €	45,52 €	12,47
3	435,00 €	468,67 €	33,67 €	7,74
4	505,00 €	581,47 €	76,47 €	15,14
5	580,00 €	677,02 €	97,02 €	16,72
6	650,00 €	772,57 €	122,57 €	18,55
Für jede weitere Person	65,00 €	95,55 €	30,55 €	47,00

Vor einer endgültigen Festlegung auf die so ermittelten Werte müssen jedoch noch die Angebote aus der Tagespresse sowie der soziale Wohnungsbau beleuchtet werden.

9. Sozialer Wohnungsbau (inkl. geplanter Ankauf von Belegungsrechten)

Die Anzahl an Sozialwohnungen im Stadtgebiet Erlangen geht seit über zehn Jahren deutlich zurück. Während es am 01.01.1997 noch 6.119 Sozialwohnungen gab, war der Bestand an Sozialwohnungen zum 01.09.2007 auf 3.555 Wohneinheiten geschrumpft. Hiervon stehen lediglich 2.901 Wohnungen für Wohnungssuchende der Einkommensstufe 1 (Geringverdiener bzw. Bezieher von Transferleistungen) zur Verfügung. Die Anzahl an Wohnungen für diese Haushalte mit sehr geringem Einkommen reduzierte sich von 1997 bis 2006 um mehr als die Hälfte.

Dem dargestellt sinkenden Angebot an Sozialwohnungen steht eine konstant hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gegenüber. Beim Wohnungsamt waren im Kalenderjahr 2007 1.094 Personen wohnungssuchend gemeldet; diese teilen sich wie folgt auf:

Empfänger von Alg II:	389
Empfänger von Alg:	76
Empfänger sonst. Transferleistungen:	40
sonst. Personen:	589

Entsprechend einer Auswertung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenerhebung zum 31.12.2005 liegt die durchschnittliche Wartezeit für die Vermittlung einer Sozialwohnung bei 11 Monaten.

Im Kalenderjahr 2007 wurden 358 Sozialwohnungen vermittelt; aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße ergibt sich folgendes Bild:

1-Zimmer Wohnungen:	45
2-Zimmer Wohnungen:	84
3-Zimmer Wohnungen:	187
4-Zimmer Wohnungen:	39
5-Zimmer Wohnungen:	3

Dieser Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage will man bei der Stadt Erlangen mit dem Kauf von 600 Belegungsrechten begegnen. Durch den Ankauf der Belegungs- und Mietbindungen wird langfristig eine günstige Miete festgeschrieben; es handelt sich hierbei um Wohnungen, die von der GEWOBAU saniert werden und somit langfristig auch auf einem zeitgemäßen und energietechnisch modernen Standard sind. Auf längere Sicht können so von der Stadt Erlangen zu zahlende Mietkosten bei Empfängern von Transferleistungen gesenkt werden.

Diese geplante Maßnahme wird zwar einer nicht unerheblichen Anzahl an Sozialleistungsempfängern das Anmieten von angemessenen Wohnraum erleichtern, kann jedoch das Problem in der Gesamtheit sicherlich nicht lösen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass – trotz des bestehenden Nachfrageüberhangs – ein nicht unerheblicher Teil des Wohnungsbedarfs von Transferleistungsempfängern über Sozialwohnungen abgedeckt werden kann, die – mit wenigen Ausnahmen – preislich die heute geltenden Mietobergrenzen einhalten. Somit ist nur ein Teil der Transferleistungsempfänger auf die Nutzung von freifinanzierten Mietwohnungen mit einfachem Standard angewiesen. Durch den geplanten Ankauf von Belegungsrechten könnte dieser Anteil noch weiter verringert werden.

10. Angebote aus der Tagespresse

Der in der örtlichen Tagespresse (Erlanger Nachrichten) angebotene Wohnraum wurde seit Anfang Dezember 2007 erfasst; im Zeitraum von ca. sechs Monaten (Anfang Dezember 2007 bis Ende Mai 2008) wurden insgesamt 458 Wohnungen angeboten und erfasst.

Sortiert nach Wohnungsgrößen stellt sich das Angebot wie folgt dar:

Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 50 qm:	153
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 65 qm:	59
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 75 qm:	63
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 90 qm:	99
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 105 qm:	51
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 120 qm:	24
Anzahl der angebotenen Wohnungen bis 130 qm:	9

Bei dem angebotenen Wohnraum handelt es sich zu einem nicht unerheblichen Teil um Wohnungsangebote von Maklern.

Maklergebühren sind Bestandteil der notwendigen Unterkunftskosten; inwieweit bei der Anmietung einer konkreten Wohnung Maklergebühren übernommen werden, richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und ist stets im konkreten Einzelfall zu entscheiden.

Zweifellos erhöht allerdings die Übernahme von Maklergebühren die Unterkunftskosten in einem nicht unerheblichen Maße, so dass solche Entscheidungen sorgfältig abzuwägen sind.

Eine überschlägige Berechnung ergab, dass ein Anteil von ca 35% des in der Tagespresse angebotenen Wohnraums den unter Ziffer 8 ermittelten Grenzen entspräche. Auch wenn aus diesen Angeboten, die zweifellos nur **ein Segment** des Erlanger Wohnungsmarktes abbilden, nur schwierig konkrete Zahlen für die Ermittlung der angemessenen Miete gewonnen werden können, so ist es – neben den angebotenen Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau - ein geeignetes Instrument die Verfügbarkeit von angemessenen Wohnraum nachzuweisen.

Im übrigen gilt es an dieser Stelle zu betonen, dass das Gros der Leistungsempfänger aus den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus bewohnt und sich bei Neuanmietungen dem Angebot des sozialen Wohnungsbaus bedient.

Das Bundessozialgericht bestimmt, dass der Sozialleistungsträger im **konkreten** Einzelfall den Nachweis zu führen hat, dass der Leistungsempfänger **konkret** die Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen.

Sowohl bei Entscheidungen der Verwaltung wie auch bei Streitigkeiten vor den Sozialgerichten ist eine solche aktuelle Liste geeignet um den Beweis zu führen zu können, dass angemessener Wohnraum tatsächlich vorhanden ist.

11. Abgleich mit anderen Datenquellen

Durchaus zu Vergleichszwecken interessante Daten liefert der Wohnungsbericht der Stadt Erlangen, der im August 2007 veröffentlicht wurde.

Entsprechend der Tabelle auf Seite 14 des Erlanger Wohnungsberichts wurden im Zeitraum 1997 – 2006 folgende Wohnungsmieten pro qm – Wohnfläche bei einem einfachen Wohnwert verlangt:

Fertigstellung der Wohnungen vor 1950: 5,15 €/qm

Fertigstellung der Wohnungen nach 1950: 5,55 €/qm

Der durchschnittliche Preis pro qm vermieteter Wohnfläche belief sich demnach auf 5,35 €/qm.

Bei den Auswertungen der Zahlen aus dem Erlanger Mietspiegel, die letztlich Grundlage für die Festsetzung der angemessenen Mieten sein sollen, errechnet sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 4,94 €. Hierbei wurde allerdings Wohnungen ab Baujahr 1996 nicht mehr berücksichtigt (vgl. Ausführungen zu Ziffer 7), während bei der Ermittlung der Zahlen im Erlanger Wohnungsbericht noch Wohnungen bis einschließlich Baujahr 2005 in die Kategorie „Baujahr ab 1950“ einfließen (Quelle: Ring deutscher Makler, Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth März 2007)

Obwohl diese Zahlen sicherlich nicht absolut vergleichbar sind, so ist die Differenz von 5,35 €/qm zu 4,93 €/qm nicht eklatant und durchaus plausibel erklärbar.

Die Zahlen aus dem Regionalreport 2006/2007 – die selbstverständlich nur ein Segment des Erlanger Wohnungsmarkts abbilden - bestärken das aus dem Mietspiegel gewonnene Ergebnis.

12. Wohngeldnovelle

Auch wenn das Bundessozialgericht die Anwendung der Tabelle aus dem Wohngeldgesetz als letzte aller möglicher Alternativen benennt und ein Rückgriff auf die Tabellen des WoGG für die Stadt Erlangen ausscheidet, ist das Wohngeldgesetz stets ein geeignetes Instrument die Plausibilität der ermittelten Daten zu prüfen.

Bundestag und Bundesrat planen das Wohngeldrecht zum 01.01.2009 neu zu regeln. In diesem Zusammenhang soll das Wohngeld angehoben und zu einer durchschnittlichen Leistungsverbesserung um 24 % führen. Der Bundesrat hat am 23.05.2008 beschlossen den Vermittlungsausschuss einzuberufen, da nunmehr zusätzlich zu den Miethöchstbeträgen eine gesondert zu berücksichtigende Heizkostenkomponente eingeführt werden soll.

Entsprechend der Gesetzesbegründung sind die Kaltmieten seit 2001 lediglich um 8% gestiegen, während die Heizkosten sich um 50 % erhöht haben. Die Miethöchstbeträge (= Bruttokaltmiete) sollen zum 01.01.2009 um 10% angehoben werden.

Diese Steigerungen, die auf bundesweiten Erhebungen beruhen, lassen die unter Ziffer 8 ermittelte prozentuale Erhöhung um durchschnittlich 14,17 % bezogen auf den Erlanger Wohnungsmarkt realistisch erscheinen.

13. Ergebnis

- 13.1 Die Struktur der Mietobergrenzen in Erlangen wird beibehalten; die Frage der Angemessenheit der Wohnung beurteilt sich an der Haushaltsgröße sowie der Bruttokaltmiete
- 13.2 Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich an den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsrecht
- 13.3 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wurde dem Mietspiegel entnommen.

13.4 Es ermitteln sich folgende nach oben gerundete Werte:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum qm	Höchstmiete alt in €	Höchstmiete neu in €
1	50	300,00	344,00
2	65	365,00	411,00
3	75	435,00	469,00
4	90	505,00	582,00
5	105	580,00	678,00
6	120	650,00	773,00
jede weitere Person	15	65,00	96,00

13.5 Die Erfassung der Mietangebote aus der Tageszeitung wird fortgeführt und dient – neben dem Angebot an Sozialwohnungen – als Nachweis des konkret vorhandenen Angebots.

13.6 Ein Vergleich mit den umliegenden Kommunen Nürnberg ,Fürth, Schwabach und Landkreis Erlangen – Höchststadt kann der Anlage entnommen werden.

14. Vollzugsregelungen

14.1 Die neuen Obergrenzen für die angemessenen Mieten gelten mit sofortiger Wirkung.

14.2 Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Obergrenzen (Bruttokaltmieten) – wie bereits in der Vergangenheit - um 5 v.H. erhöht

14.3 Eine Prüfung der Frage, inwieweit aufgrund der Neufestsetzung der Obergrenzen und der Neuregelung der Anrechnung der Kosten für Warmwasser ein veränderter Unterakunftsbedarf anerkannt wird, erfolgt zwingend beim nächsten Änderungsbescheid bzw dem Bescheid über die Weiterbewilligung von Leistungen nach Ablauf des Bewilligungszeitraums.

14.4 Eine Aufforderung die Unterkunftskosten bei bestehenden Mietverhältnissen zu senken, ist entbehrlich, wenn

- § die Überschreitung geringfügig (= bis zu 10%) über der maßgeblichen Mietobergrenze liegt und /oder die aus dem Umzug resultierenden Folgekosten in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehe
- § der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Erkrankung, intensive soziale Bindungen, erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung etc), so dass die höhere Miete aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls als angemessen erachtet werden kann
- § die Leistungen darlehensweise gewährt werden, sofern die zu teure Wohnung bereits bewohnt wird und auf absehbare Zeit (sechs Monate) der Leistungsempfänger aus dem Bezug ausscheiden wird.

IV. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

V. Amt 50 zum Vorgang