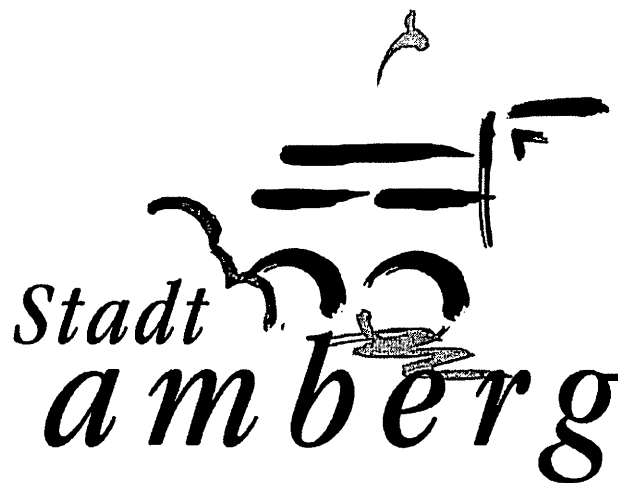




Amt für soziale Angelegenheiten

**Grundsicherungsrelevanter
Mietspiegel
2016**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seiten
1. Grundlagen	3
2. Ermittlung und Methodik	4
3. Indexfortschreibung	5
4. Situation des Amberger Wohnungsmarktes und Veränderung im Hinblick auf Wohnungsbestand, Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot	7
4.1 Repräsentativität und Berichtszeitraum der einbezogenen Daten	7
4.2 Erhebung des Wohnungsbestandes	8
4.2.1 Überblick	8
4.2.1 Wohnungsbaugesellschaften	8
4.3 Ermittlung der Wohnungsnachfrage	11
4.3.1 Grundsicherung für Arbeitssuchende	11
4.3.2 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit	11
4.3.3 Haushalt mit Wohngeldleistungen	11
4.3.4 Studenten der Hochschule Amberg-Weiden	12
4.3.5 Asylbewerber und Flüchtlinge	12
4.3.6 Zusammenfassung	12
4.4 Erhebung des Wohnungsangebots	13
4.4.1 Angebotsmieten Tagespresse und Internet	14
4.4.2 Neuvertragsmieten	14
4.4.3 Zusammenfassung des Wohnungsangebots	17
5. Ermittlung der angemessenen Richtwerte	20
5.1 Methodik	20
5.2 Bestimmung der abstrakten Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten	21
5.3 Kohärenz	23
5.4 Konkrete Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten	25

Fortschreibung des

Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels

1. Grundlagen

Auf die Übernahme von angemessenen Unterkunftskosten in der Grundsicherung besteht ein Rechtsanspruch. Die im Einzelfall konkrete, nähere Bestimmung der „Angemessenheit“, unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der vollen Überprüfbarkeit durch die Sozialgerichte.

Die Verfahren zur Ermittlung von angemessenen Unterkunftskosten in der Grundsicherung sind in der Verwaltungspraxis stark konfliktträchtig. Das Bundessozialgericht hat mit seiner Rechtsprechung eine neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) stehende neue Kategorie von Mietspiegeln entworfen.

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel unterscheidet sich von (qualifizierten) Mietspiegeln nach §§ 558 c und d BGB dadurch, dass eine teilrepräsentative und grundsicherungsbezogene örtliche Vergleichsmiete dargestellt und dabei die Anzahl und Struktur von Mietern in der Grundsicherung berücksichtigt wird.

Das Verfahren bewegt sich dabei in einem komplexen Spannungsfeld zwischen der materiellen Absicherung der Leistungsempfänger und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit der Grundsicherungsträger. Großzügig bemessene Mietobergrenzen führen langfristig mit großer Wahrscheinlichkeit dazu, dass sich das Mietniveau nach oben verschiebt und sich das Wohnungsangebot für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen verkleinert. Werden die Mietobergrenzen hingegen zu restriktiv gesetzt, ist in der Folge eine verstärkte soziale Segregation zu erwarten.

Dieser grundsicherungsrelevante Mietspiegel ist eine Fortschreibung des bisherigen grundsicherungsrelevanten Mietspiegels. Dabei wurde die fortentwickelte Rechtsprechung sowie die aktuellen Empfehlungen und Hinweise des Bayerischen Sozialministeriums, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. berücksichtigt.

2. Ermittlung und Methodik

Da der Gesetzgeber für eine Aktualisierung der Werte keine Methodik sowie keine Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen zeitlichen Abständen eine Überprüfung sinnvoll ist und welche Methode dafür angewendet werden kann.

Sowohl bei der Frage nach sinnvollen zeitlichen Abständen als auch nach einer angemessenen Methode, erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise sinnvoll, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierfür stehen zwei gleichberechtigte Verfahren zur Verfügung. Dies kann durch eine Fortschreibung (Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung bei den Vermietern) oder durch eine Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung) erfolgen.

Im Rahmen der Novellierung des Sozialgesetzbuches (SGB) wurde für die neu geschaffene Option der Regelung der KdU-Kosten im Rahmen von Satzungen ebenfalls ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben (§ 22 c SGB II).

Damit sollten die Mietwerte eines "Schlüssigen Konzeptes" ebenfalls nach zwei Jahren aktualisiert werden.

Zuletzt wurden zum 01.07.2014 die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten im Bereich der Stadt Amberg mit Beschluss vom Stadtrat vom 20.10.2014 festgelegt.

Als Methode für die Aktualisierung der Mietwerte wird zum einen die Indexfortschreibung analog der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln herangezogen (siehe Kapitel 3).

Zusätzlich wird eine erneute Erhebung der Mietwerte vorgenommen und die Situation des Amberger Wohnungsmarktes hinsichtlich des Wohnungsbestandes, der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots auf Veränderungen geprüft (siehe Kapitel 4).

3. Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Index im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen einer Ersterhebung zuvor ermittelten Mieten einmalig für einen Zeitraum von zwei Jahren mittels eines Index fortgeschrieben werden können.

Für qualifizierte Mietspiegel ist für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" durch das BGB vorgeschrieben. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt.

Es empfiehlt sich allerdings für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzepts nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zu verwenden, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten berechnet.

Für die Fortschreibung der Mietwerte für die Stadt Amberg wird ein Index genutzt, der die Entwicklung der Mietkosten für Bayern wiedergibt. Dieser Index wird monatlich berechnet und ist ein Spezialindex des Verbraucherpreisindex¹.

Diese Art der Fortschreibung der Mietenentwicklung stellt eine angemessene Methode dar, um Verzerrungen der Mietpreisentwicklungen durch die Berücksichtigung der Preisentwicklung von anderen Gütergruppen, die ebenfalls bei der Berechnung der Verbraucherpreisindizes Berücksichtigung finden, zu vermeiden.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik - Verbraucherpreisindex sowie der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten - Mai 2016

Berechnung der Indexentwicklung

Die Fortschreibung der Mietenentwicklung bzw. die Preisentwicklung eines Zeitraumes wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Indexveränderung in Prozent: } \frac{\text{neuer Indexwert} * 100}{\text{alter Indexwert}} - 100$$

Die Mietpreisentwicklung wird für den Zeitraum Mai 2014 bis Mai 2016 berechnet. Damit erfolgt die Aktualisierung der Mietwerte genau zwei Jahre nach der Ersterhebung der Mietdaten.

Wohnungsmieten

$$\frac{108,1 * 100}{105,0} - 100 \sim 2,95 \%$$

Zudem wird der Wohnungsmietenindex in Prozent für den Zeitraum vom Jahr 2012 bis zum April 2014 dargestellt:

Wohnungsmieten

$$\frac{105,0 * 100}{102,6} - 100 \sim 2,34 \%$$

4. Situation des Amberger Wohnungsmarktes und Veränderungen im Hinblick auf Wohnungsbestand, Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

Hinsichtlich der Methodik und Vorgehensweise wird ausdrücklich auf den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel 2014 der Stadt Amberg hingewiesen. Veränderungen inhaltlicher Art (u. a. Erhebung von Daten) sowie zeitliche Abweichungen (Berichtszeitraum) sind nachfolgend dargestellt.

4.1. Repräsentativität und Berichtszeitraum der einbezogenen Daten

Nach der Kommunalstatistik der Stadt Amberg betrug die Gesamtanzahl der Wohnungen in Amberg 22.843 (Stand 31.12.2014). Weniger als die Hälfte der Haushalte in Deutschland lebt in den eigenen vier Wänden, bundesweit sind es nur 42 %.

Die Wohnungseigentumsquote für Gemeindegrößenklassen von 20.000 bis 100.000 Einwohner liegt in Bayern ebenfalls bei 42 %². Wenn man diesen Wert auf das Stadtgebiet Amberg überträgt, so entfallen auf den gesamten Wohnungsbestand 13.248 Mietwohnungen (58 % von 22.843). Lediglich rund 1 % der Leistungsempfänger haben Wohneigentum³, so dass dieser Anteil nicht repräsentativ ist.

Bei den Wohnungsgesellschaften wurde eine Totalerhebung mit insgesamt **5.030 Wohnungen** durchgeführt. Der Mietwohnungsmarkt umfasst rund 13.248 Wohnungen (siehe oben), demzufolge wurden rund 38 % des Mietwohnungsbestandes in Amberg erfasst und nach Größenordnungsklassen ausgewertet.

In die Analyse des Amberger Wohnungsmarktes sind hiernach

- 5.030 Wohnungen der fünf größten Wohnungsgesellschaften⁴,
- 1.356 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB II
- 548 Bedarfsgemeinschaften im Rechtskreis SGB XII
- 390 Haushalte mit Wohngeld
- sowie 267 angebotene Wohnungen aus Zeitungsannoncen und Internet

eingeflossen. Die Datenbasis für den in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestand ist hiernach breit angelegt, hinreichend repräsentativ und übertrifft die Anforderungen des Bundessozialgerichts⁵.

Die einbezogenen Daten der Untersuchung beziehen sich auf den Zeitraum vom 01.01.2016 bis 01.07.2016, soweit nicht ausdrücklich auf einen anderen Zeitraum hingewiesen wird.

² Wohnungsanalyse des BayStMAS - Situationsanalyse Wohnen, S. 354 f.

³ Bundesagentur für Arbeit - Wohn- und Kostensituation - Februar 2016

⁴ Stadtbau Amberg GmbH, Wohnungsunternehmen Amberg e.G., Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk e.G., BauGrund GmbH, GBW-Gruppe

⁵ BSG vom 18.06.2008 - B14/7b AS 44/06 R

4.2. Erhebung des Wohnungsbestandes

4.2.1 Überblick

Wie aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Amberg 2012/2013⁶ bzw. der Kommunalstatistik hervorgeht, ist die Einwohnerentwicklung sowie die Zahl der Wohnungen relativ konstant:

Einwohner	Wohnungen
2010: 43.755	22.777
2011: 43.529	22.879
2012: 42.383	23.038
2013: 42.363	21.792
2014: 42.358	22.843
2015: 42.781	---

Für den Prozess am Wohnungsmarkt, der durch Angebot und Nachfrage gesteuert wird, hat die relativ konstante Entwicklung von Einwohnern und Wohnungen zur Folge, dass von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann.

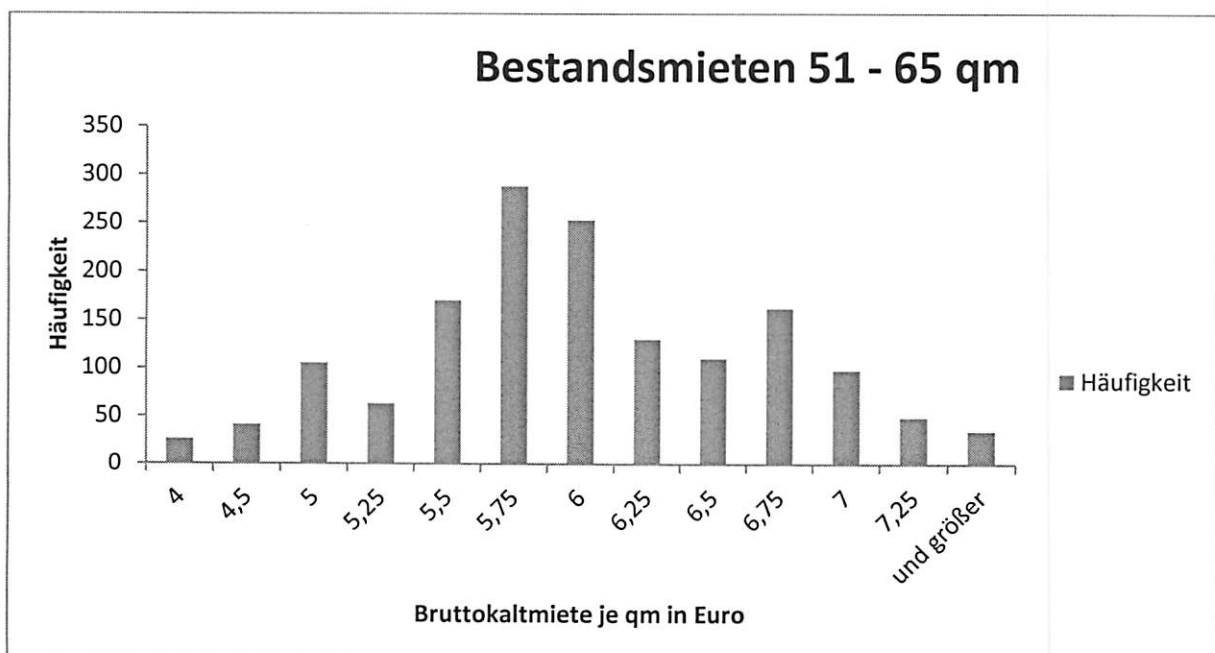
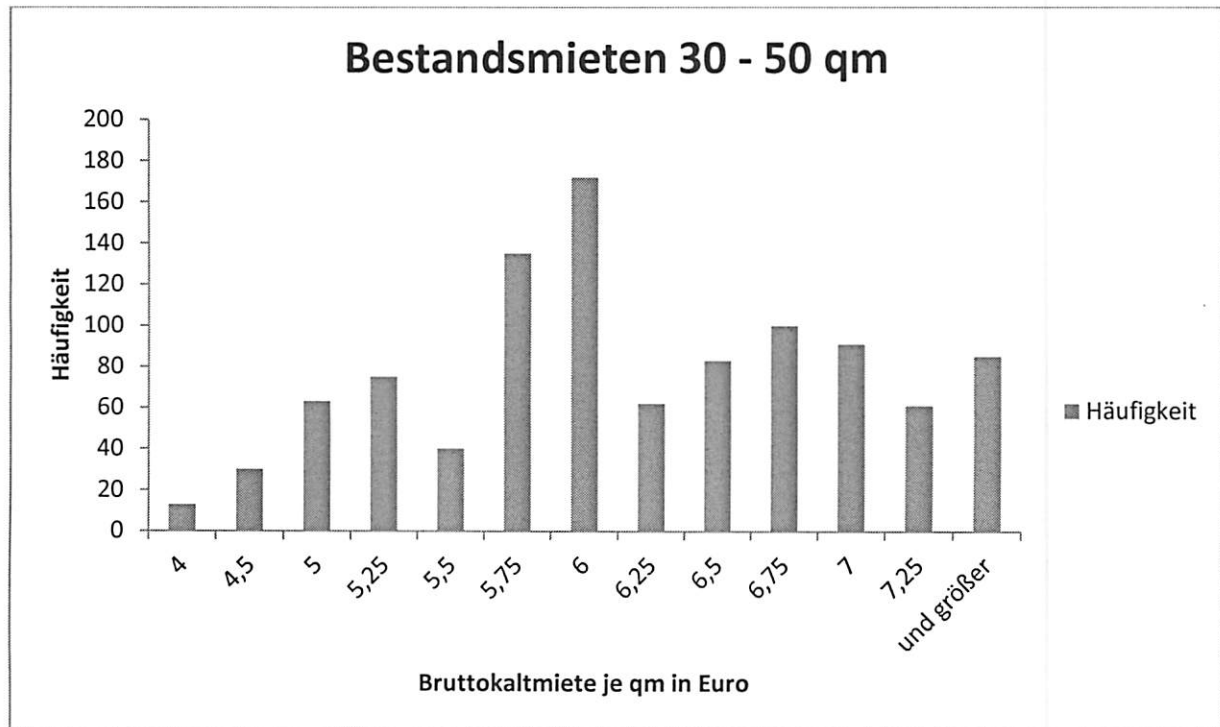
4.2.2 Wohnungsbaugesellschaften

Es wurde bei den fünf größten Wohnungsbaugesellschaften mit 5.030 Wohnungen im Stadtgebiet Amberg eine Totalerhebung durchgeführt. Es handelt sich dabei um freifinanzierte Wohnungen und Sozialwohnungen. Von diesen Unternehmen wird der Amberger Mietwohnungsmarkt entscheidend geprägt. Die Bestände wurden im Hinblick auf den Wohnstandard geprüft und im Vorfeld entsprechend bereinigt. Es wurden folgende Ergebnisse erzielt:

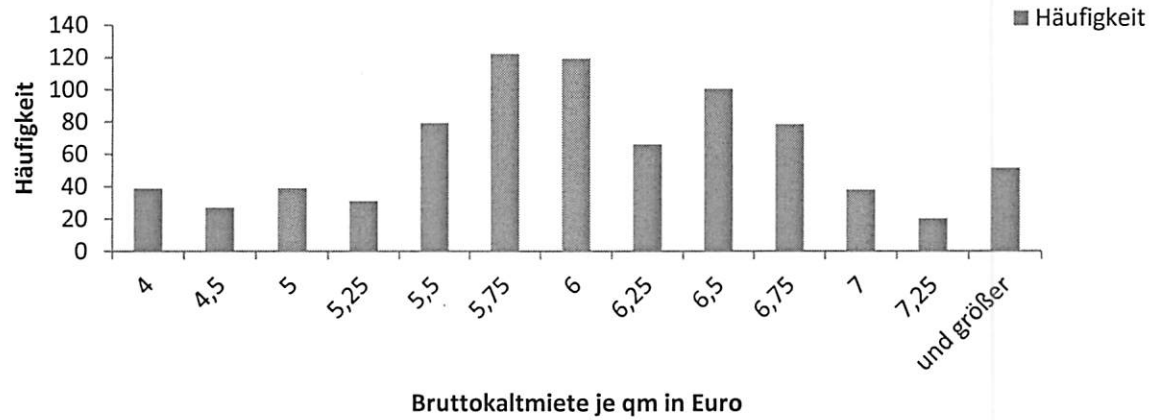
- 120 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 qm
- 1.010 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 30 qm bis 50 qm
- 1.530 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 qm bis 65 qm
- 809 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 65 qm bis 75 qm
- 828 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 75 qm bis 90 qm
- 227 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 qm bis 105 qm
- 28 Wohnungen mit einer Wohnfläche über 105 qm

⁶ Statistisches Jahrbuch Stadt Amberg, 14. Ausgabe - 2012/2013

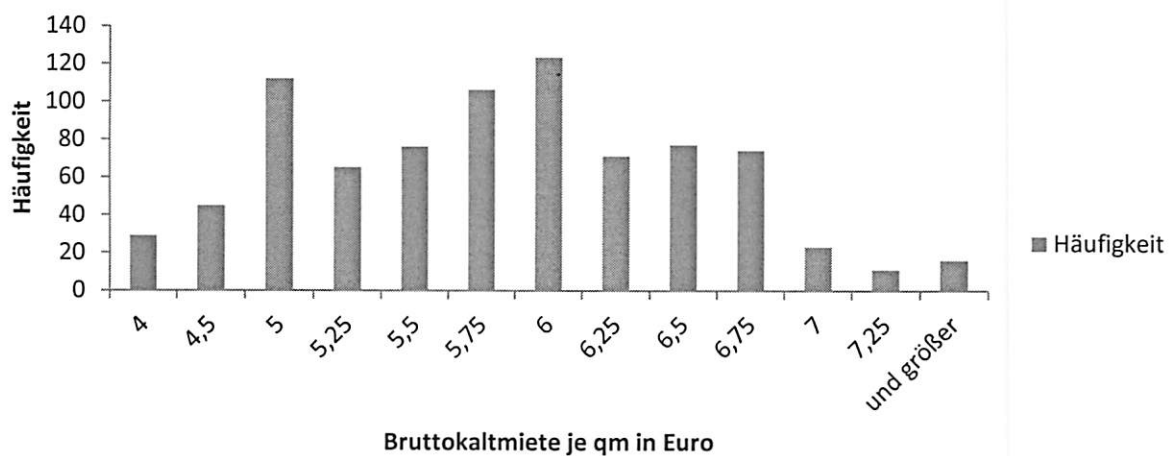
Es erfolgt eine Unterteilung des Wohnungsbestandes nach Größenordnungsklassen und Bruttokaltmiete je qm, dabei wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 30 qm nicht weiter berücksichtigt. Ebenso wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche über 105 qm nicht weiter ausgewertet, da für Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen aufgrund der Datenlage keine Richtwerte in diesem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel ermittelt werden.

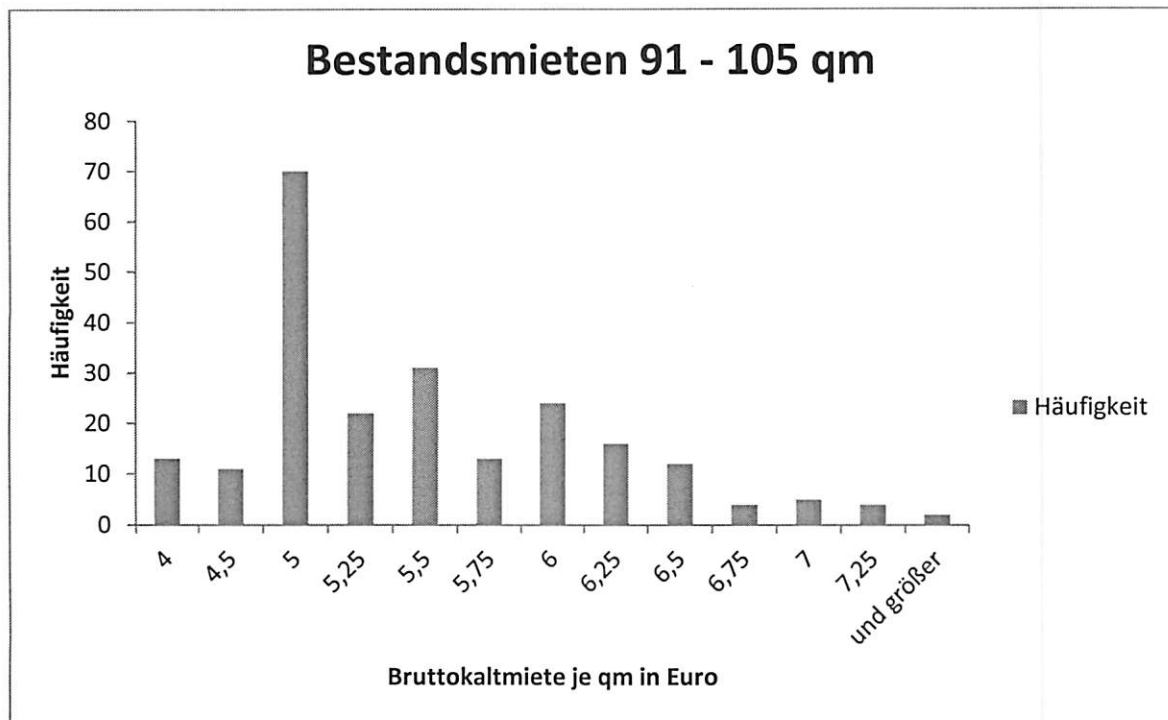


Bestandsmieten 66 - 75 qm



Bestandsmieten 76 - 90 qm





4.3. Ermittlung der Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage auf dem Amberger Wohnungsmarkt wurde untersucht, inwieweit es Veränderungen gegenüber dem Jahr 2014 aus den Rechtskreisen SGB II, SGB XII und Wohngeld gegeben hat bzw. wie sich die Anzahl der Studenten an der Hochschule Amberg und die Zahl der Flüchtlinge bzw. Asylbewerber entwickelt hat.

4.3.1 Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)

Im Februar 2016 waren 1.356 Bedarfsgemeinschaften⁷ im Leistungsbezug SGB II. Damit hat sich die Anzahl gegenüber Januar 2014 um 93 Bedarfsgemeinschaften reduziert.

4.3.2 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit (SGB XII)

Im Februar 2016 haben 548 Bedarfsgemeinschaften⁸ Leistungen im Rahmen des SGB XII erhalten. Damit hat sich die Anzahl gegenüber dem Januar 2014 um 46 Bedarfsgemeinschaften erhöht.

4.3.3 Haushalte mit Wohngeldleistungen

Die Anzahl der Wohngeldfälle hat sich vom Januar 2014 mit 431 Haushalten⁹ auf 390 Haushalte im Juni 2016 reduziert.

⁷ Bundesagentur für Arbeit - Statistik Wohn- und Kostensituation - Februar 2016

⁸ Auswertung Sozialhilfedatenbank OK.Sozius - Februar 2016

⁹ Auswertung OK.Wobis - Kommunalstatistik

4.3.4 Studenten an der Hochschule Amberg-Weiden

Am Standort der Hochschule Amberg waren zum Sommersemester 2015 insgesamt 1.692 Studenten¹⁰ immatrikuliert, eine Steigerung von 253 Studenten gegenüber dem Sommersemester 2012. Gleichzeitig ist die Anzahl der Studierenden mit Herkunft aus dem Landkreis Amberg-Weiden bzw. Stadtgebiet Amberg auf rund ein Drittel angestiegen. (34,5 % der Studenten an der Fakultät Maschinenbau sind aus der Heimatregion¹¹) Damit hat sich die Zahl der Studenten, die auf dem Amberger Wohnungsmarkt vertreten sind, lediglich um 64 Studenten erhöht.

4.3.5 Asylbewerber und Flüchtlinge

Der Zustrom von Asylbewerbern hat seit September 2014 erheblich zugenommen. Die Zahl der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) ist von August 2014 mit 211 Leistungsberechtigten auf 557 Personen im Monat Mai 2016 angestiegen.

Dieser Personenkreis ist in großer Mehrheit in staatlichen Gemeinschaftsunterkünften bzw. dezentralen Gemeinschaftsunterkünften in kommunaler Verantwortung untergebracht. Insoweit ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Amberger Mietwohnungsmarkt.

Für Flüchtlinge, die mittlerweile als Flüchtlinge anerkannt wurden, besteht die Möglichkeit, mit dem Wechsel in den Rechtskreis SGB II bzw. SGB XII aus der Gemeinschaftsunterkunft ausziehen und auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt eine Wohnung zu suchen.

Der daraus resultierende Anstieg der leistungsberechtigten Personen im Rechtskreis SGB II bzw. SGB XII ist allerdings, wie unter Ziff. 4.3.1 bzw. 4.3.2 sehr gering, da offensichtlich ein Rückgang bei anderen EU-Nationalitäten erfolgt ist.

4.3.6 Zusammenfassung

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Höhe der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt im unteren Marktsegment im Zeitraum vom 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem 1. Halbjahr 2016 nahezu unverändert ist.

Vor diesem Hintergrund kann der Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel der Stadt Amberg aus dem Jahr 2014 unverändert übernommen werden (vgl. Kapitel 6.5, Seite 41)

	1 Person < 50 qm	2 Personen > 50 qm < 65 qm	3 Personen > 65 qm < 75 qm	4 Personen > 75 qm < 90 qm	5 Personen > 90 qm
Anteil der Nachfrager unteres Marktsegment in % (gerundet)	30 %	21 %	16 %	15 %	20 %

¹⁰ Jahresbericht Hochschule Amberg-Weiden 2015

¹¹ Jahresbericht Hochschule Amberg-Weiden 2015

4.4 Erhebung des Wohnungsangebots

Mit einer Analyse wurden die auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Amberg angebotenen Wohnungen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Erfassung aller verfügbaren Wohnungen nie möglich sein wird, sondern es nur um eine Analyse der dokumentierten Wohnungsangebote in der Tageszeitung, der Wohnungsgesellschaften sowie des sozialen Wohnungsbaus und des Internets gehen kann.

Mit einer statistischen Häufigkeitsverteilung differenziert nach Wohnungsgrößen sollen die absoluten Bruttokaltmieten repräsentativ wiedergegeben werden.

Ein Problem bei jeder empirischen Untersuchung besteht darin, dass einzelne Werte in den Daten nicht bekannt sind. Ein Ausschluss der Annoncen, bei denen die kalten Nebenkosten nicht bekannt sind, würde zu einer Verzerrung und Reduzierung der Datengrundlage führen. Es ist sinnvoller, den Wert für die kalten Nebenkosten auf einer fundierten Grundlage zu schätzen (Imputation).

In einer gesonderten Auswertung wurden bei den Wohnungsgesellschaften die kalten Nebenkosten von 4.404 Wohnungen erfasst und nach Größenordnungsklassen die Mittelwerte der kalten Nebenkosten ermittelt.

Mittelwerte der kalten Nebenkosten nach Größenklassen

50 qm	65 qm	75 qm	90 qm	105 qm
1,39 €/qm	1,28 €/qm	1,32 €/qm	1,21 €/qm	1,21 €/qm

Bei den angebotenen Wohnungen werden, soweit keine kalten Betriebskosten durch den Vermieter angegeben wurden, die oben dargestellten Mittelwerte eingesetzt.

4.4.1 Angebotsmieten in der Tagespresse und im Internet

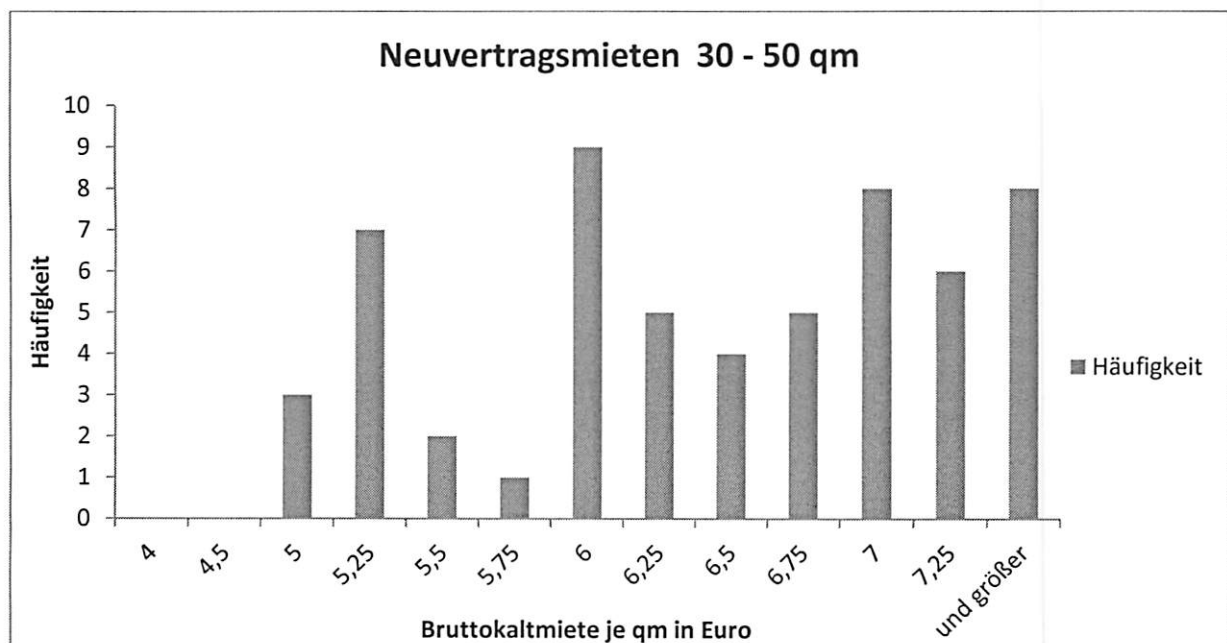
Im Zeitraum Januar 2016 bis Juni 2016 wurden 267 Angebote mit Wohnungsanzeigen aus der Amberger Zeitung und im Internet ausgewertet. Die Annoncen wurden vorab einer Dublettenprüfung unterzogen und manuell ausgeschlossen.

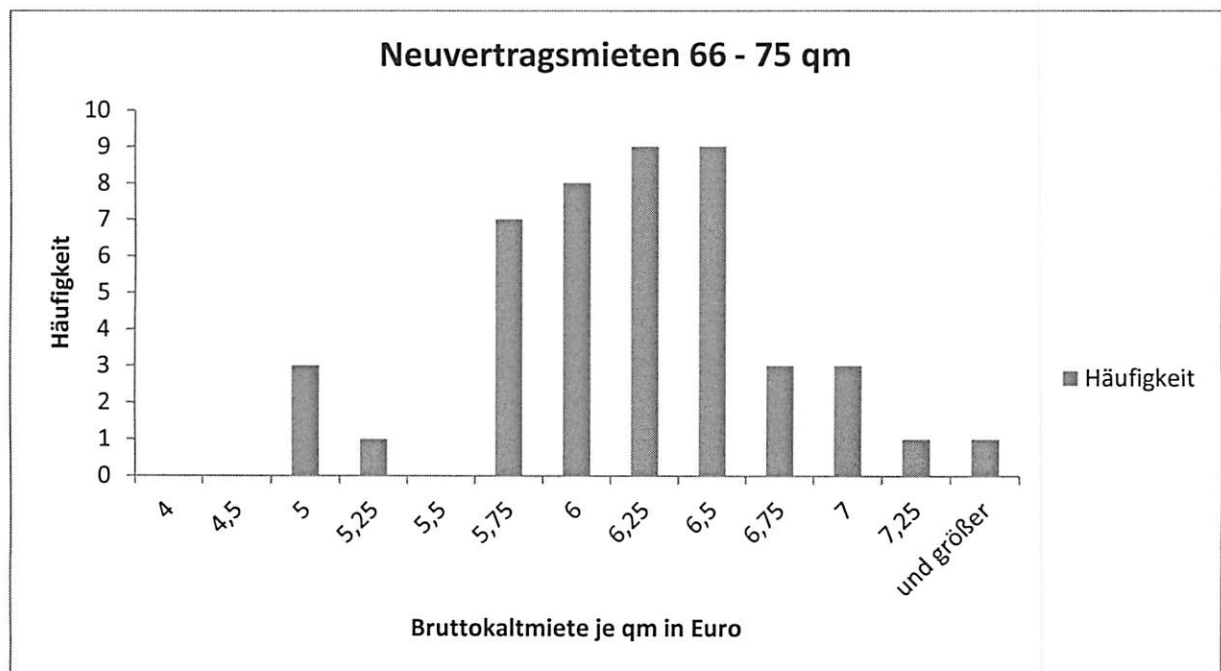
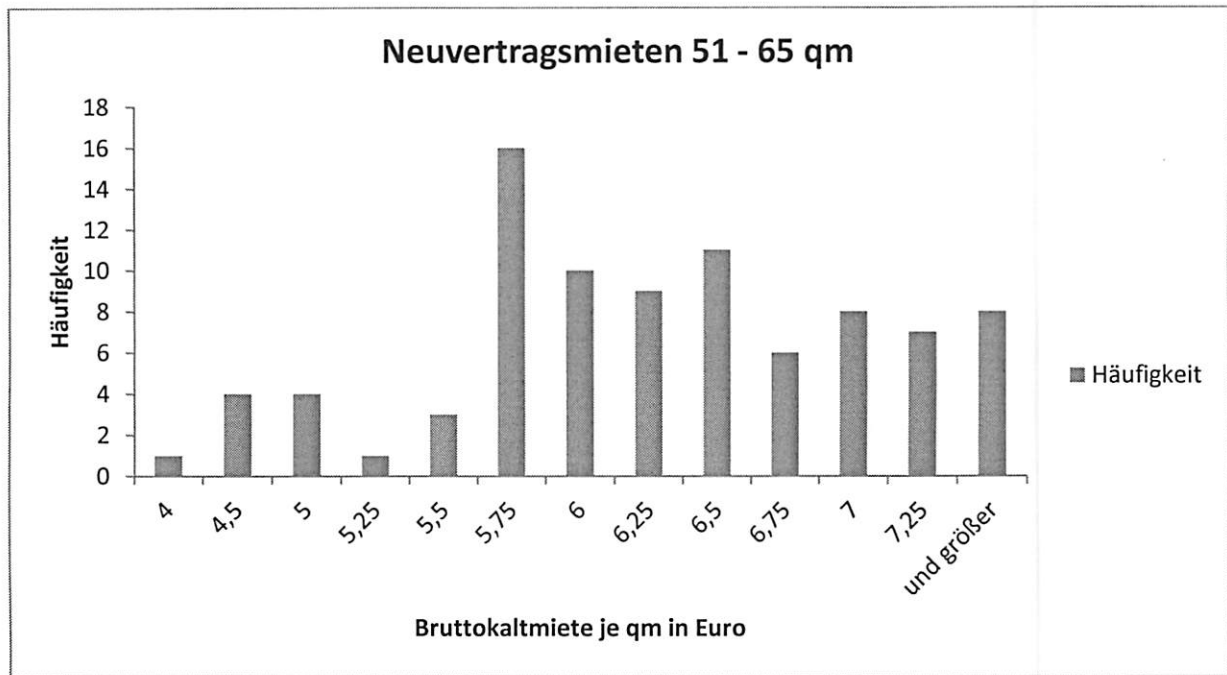
Bei der Internet-Recherche wurden folgende Portale untersucht:

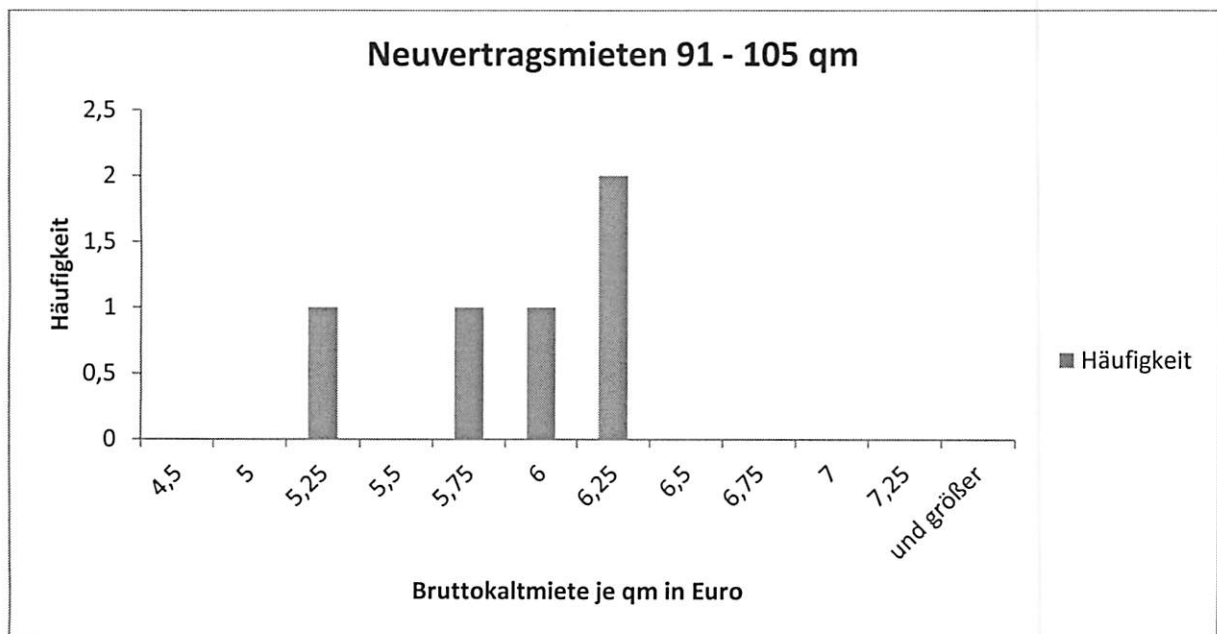
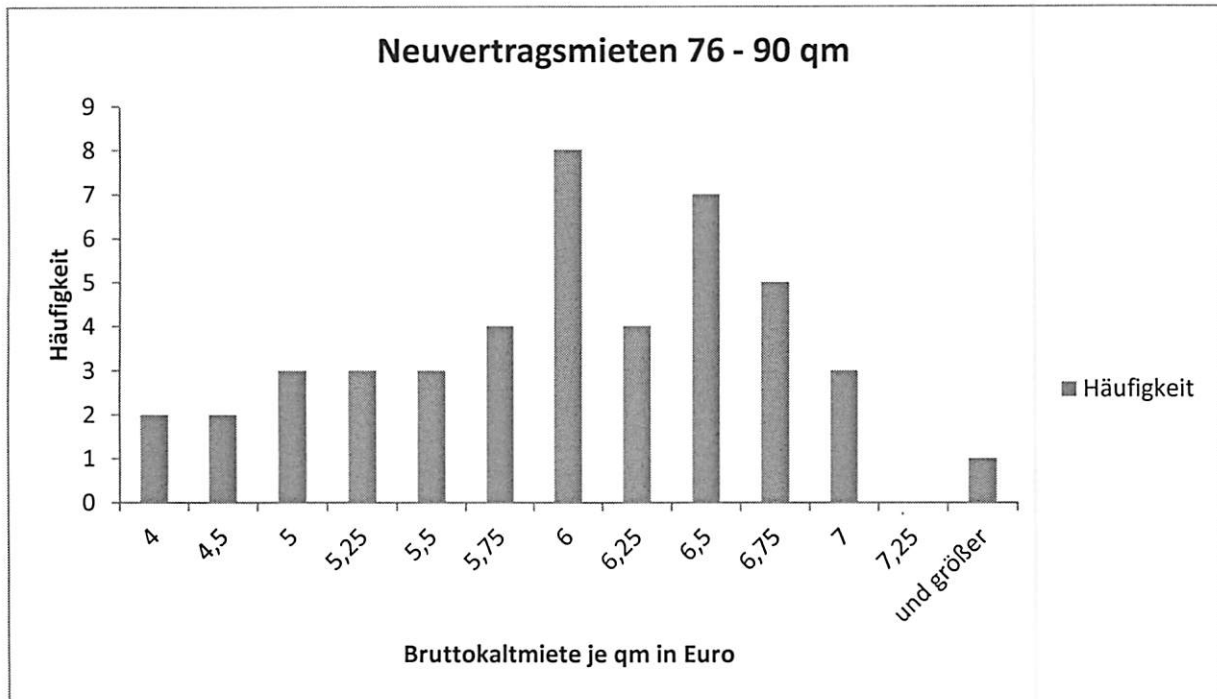
- immowelt
- immopool
- meinestadt
- immobiliendonhauser
- 1a-immobilienmarkt
- immobilio
- immobilienscout24

4.4.2 Neuvertragsmieten

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten im Zeitraum der letzten 6 Monate (01. Januar 2016 bis 01. Juli 2016) als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten. Die Auswertung erfolgte nach definierten Wohnungsgrößenklassen.







4.4.3 Zusammenfassung des Wohnungsangebots

Bezüglich der Auswertung des Wohnungsangebotes gilt es zu bedenken, dass die Angebotsmieten in der Tagespresse und im Internet

- die Auswertung sämtlicher ausgeschriebenen Wohnungsangebote bis hin zu Luxus-appartements beinhalten
- lediglich das Angebotsniveau widerspiegeln, nicht die tendenziell zu niedriger verhandelten Preisen erfolgten Mietvertragsabschlüsse
- die meist günstigen, ohne Veröffentlichung zustande gekommenen Verträge nicht beinhalten
- Angebote mangels Preisangaben nicht in der Berechnung enthalten.

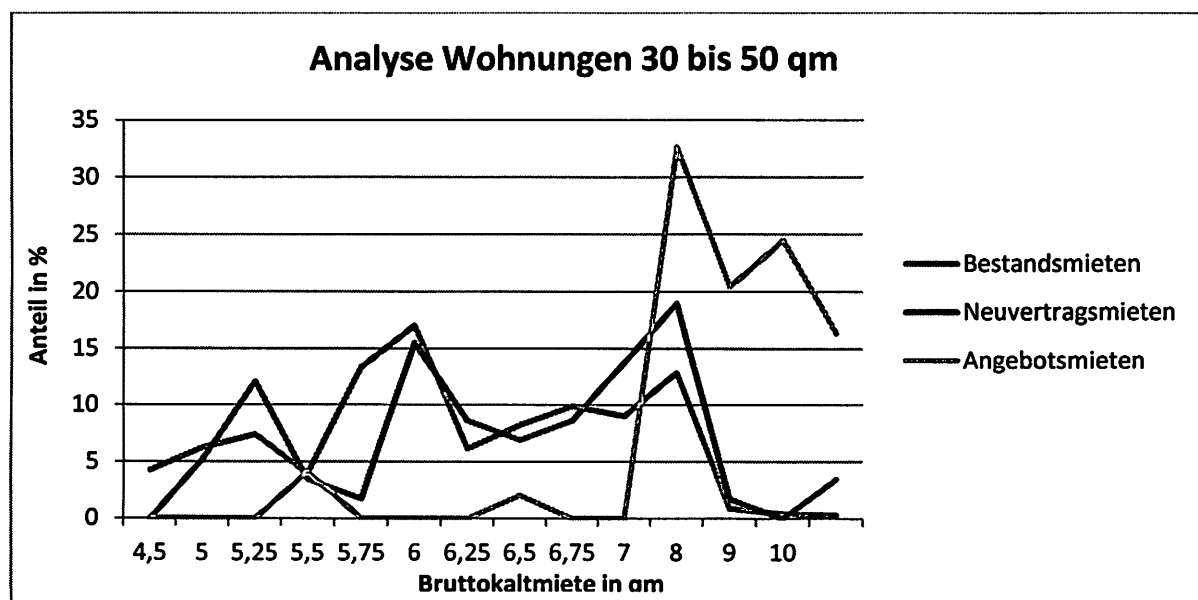
Zahlreiche Angebote werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Die ermittelte Anzahl von angebotenen Wohnungen liegt erheblich unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über die Tageszeitung und Internet vermarktet werden. So bieten z.B. die Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst ihren bekannten Interessenten an bzw. werden gleichartige Wohnungen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das Mietniveau der erhobenen Angebotsmieten aus der Tageszeitung und dem Internet ist deutlich teurer als die bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse.

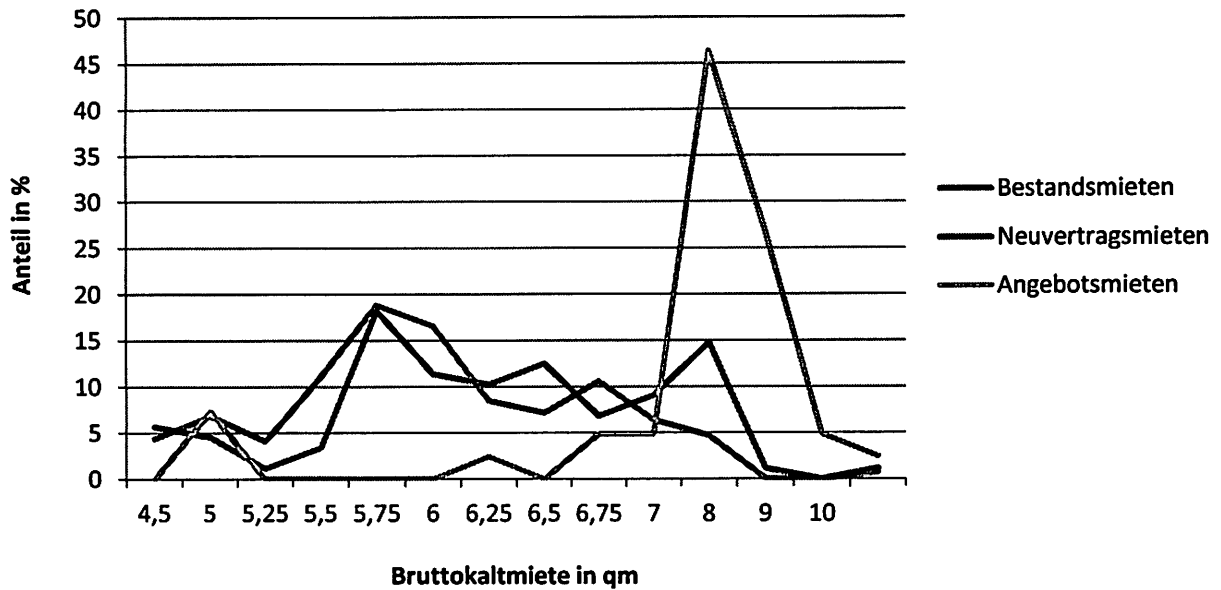
Im Ergebnis bedeutet dies, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot zur Verfügung steht, als dies in den Angebotsmieten (Tageszeitung, Internet) zum Ausdruck kommt.

Vor allem sind die Angebotsmieten in der Regel teurer als die im gleichen Zeitraum tatsächlich abgeschlossenen Neuvertragsmieten.

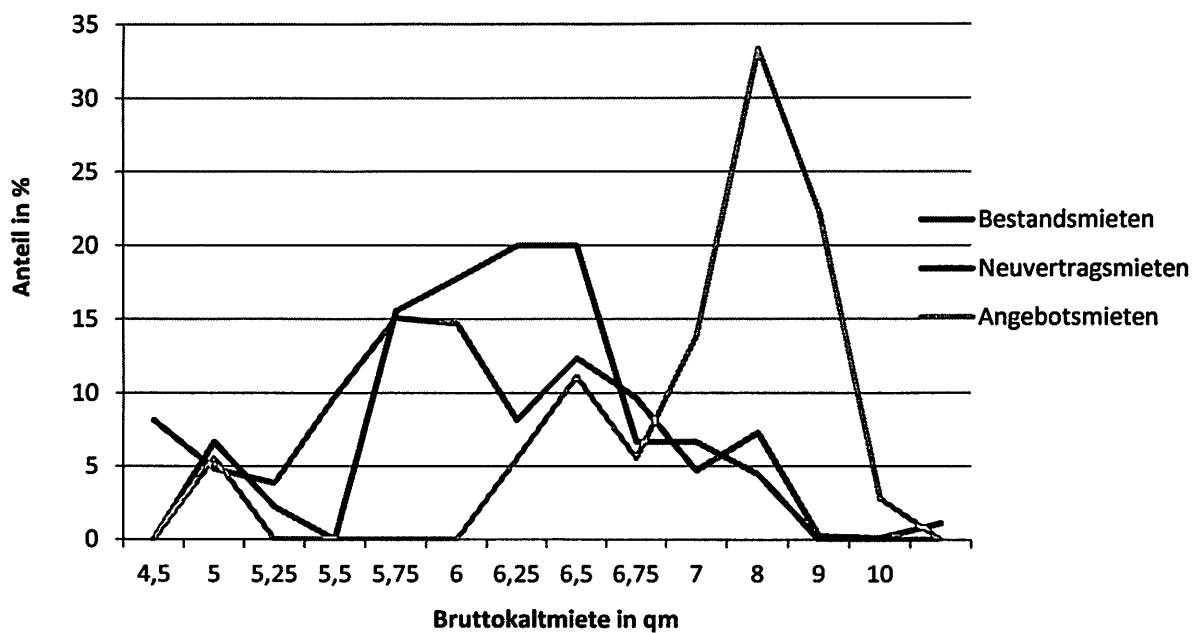
Die nachfolgenden Grafiken verdeutlichen diese Aussagen:



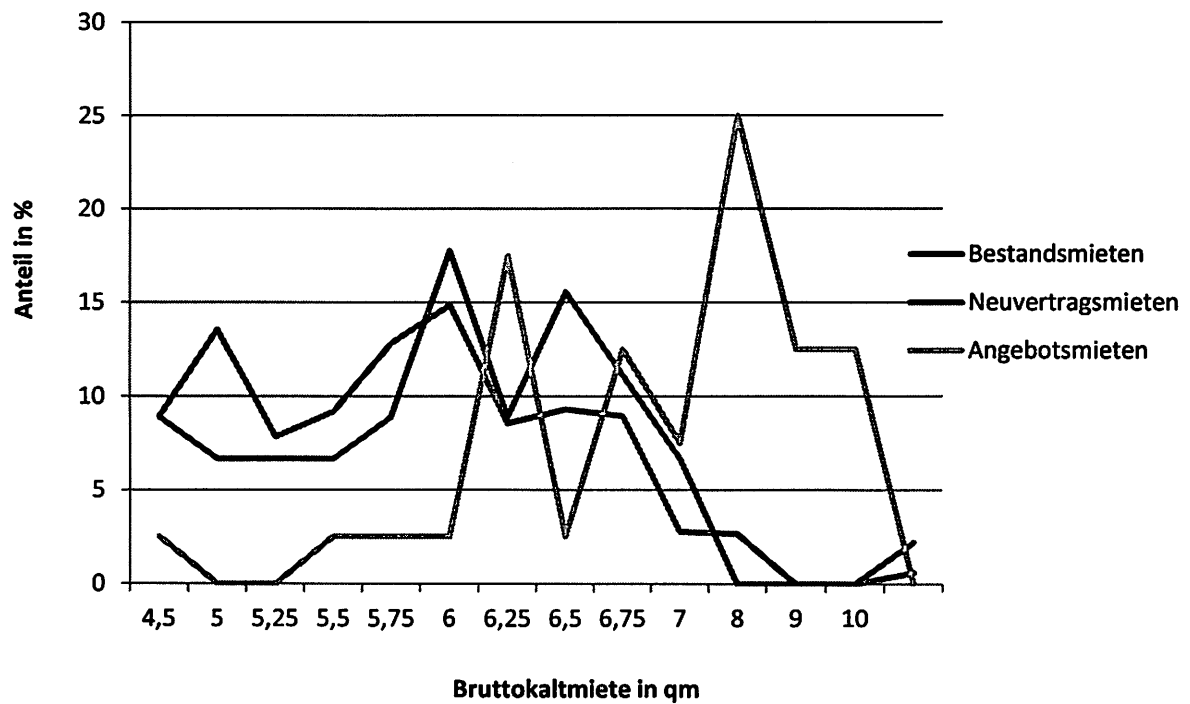
Analyse Wohnungen 51 bis 65 qm



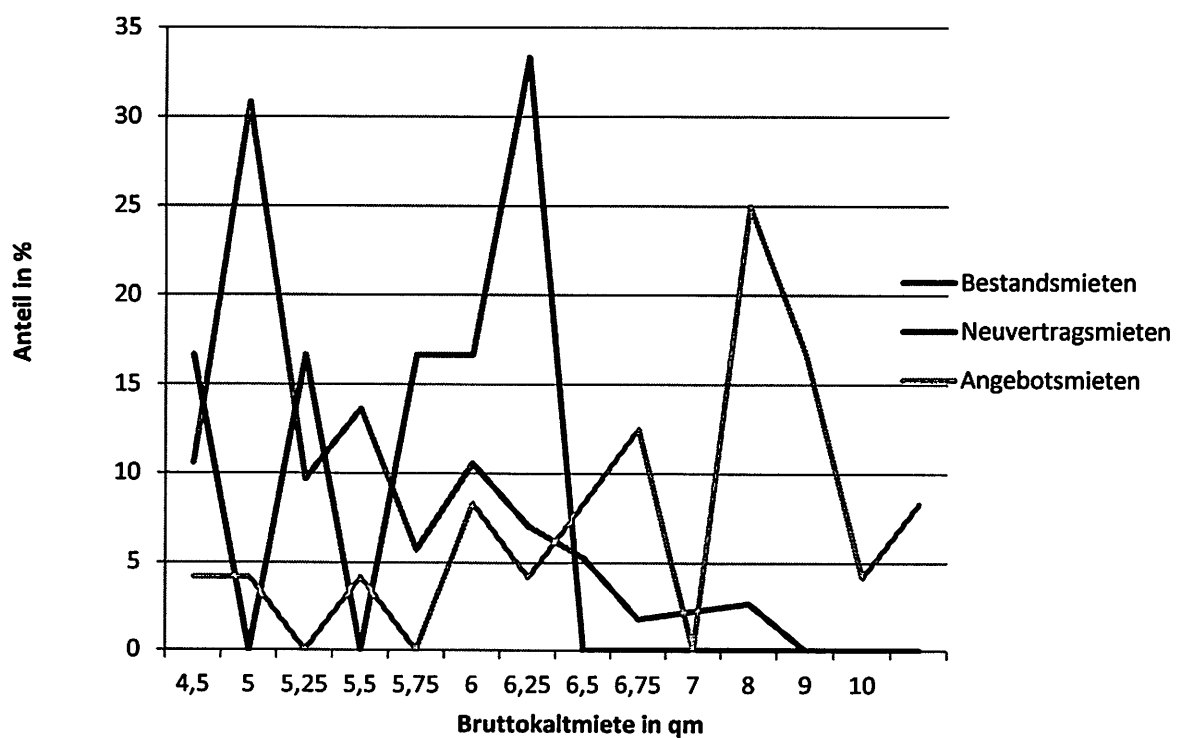
Analyse Wohnungen 66 bis 75 qm



Analyse Wohnungen 76 bis 90 qm



Analyse Wohnungen 91 bis 105 qm



5. Ermittlung der angemessenen Richtwerte

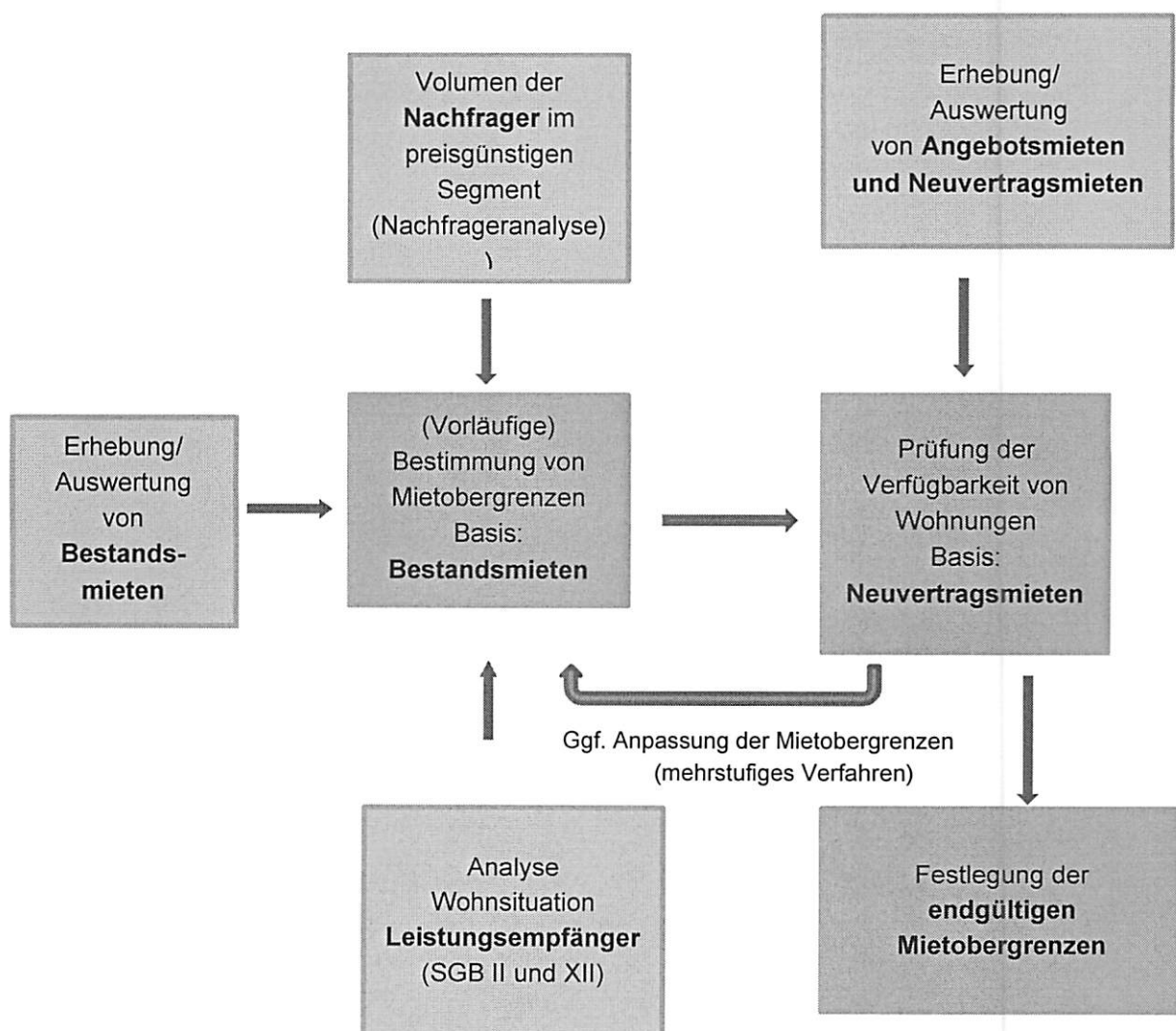
5.1 Methodik

Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenzen wird nach Größenklassen aus den Bestandsmieten ein Perzentil definiert, das die Ausgangssituation definiert. Dieses Perzentil orientiert sich an der analysierten Wohnsituation von Grundsicherungsempfängern (SGB II und SGB XII) und den definierten unteren Wohnungsmarktsegmenten (vgl. Kapitel 4.3.6).

Dieser Wert wird nochmals in Beziehung zu den Neuvertragsmieten (vgl. Kapitel 4.4.2) gesetzt, da die Angebotsmieten in der Regel über den Neuvertragsmieten liegen und wie in Kapitel 4.4.3. dargestellt, den Wohnungsmarkt verzerrt darstellen würden.

Auch der Gesetzgeber hat bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen Neuvertragsmieten bei der Auswertung vorgesehen (§ 22 c Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Struktur der Mietwerterhebung



5.2 Bestimmung der abstrakten Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

Nach der vom Bundessozialgericht bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen Landesozialgerichts ist das „untere Marktsegment“ jedenfalls dann hinreichend abgedeckt, wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt.¹²

Da nicht alle Vermieter bereit sind, preisgünstigen Wohnraum an Grundsicherungsempfänger zu vermieten, muss bei der Verfügbarkeit von Wohnungen (Neuvertragsmieten) das Perzentil angemessen erhöht werden. Zudem ist die Konkurrenz aus der eigenen Gruppe der Transferleistungsempfänger bzw. Niedrigeinkommensbezieher zu berücksichtigen.

Der Anteil der Bestandswohnungen für einkommensschwache Haushalte wird definiert, indem bei den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen jeweils 50 % berücksichtigt werden. Es muss jedoch bei den Neuvertragsmieten mindestens das untere Wohnungsmarktsegment für die jeweilige Wohnungsgrößenklasse zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % erreicht werden.

Hierdurch besteht hinreichend die Gewähr, dass adäquater Wohnraum angemietet werden kann.

Beispiel: Es wird bei den 1-Personenhaushalten die Bruttokaltmiete je qm so definiert, dass 50 % aller Bestandswohnungen für Grundsicherungsempfänger anmietbar sind. Mit diesem Quadratmeterpreis müssen gleichzeitig mindestens 40 % aller Neuvertragsmieten enthalten sein (30 % und 10 %).

Wohnungsgrößenklassen	unteres Wohnungs- marktsegment (Kapitel 4.3.6)	Perzentil Bestands- miete	Perzentil Neuvertrags- mieten	Brutto- kaltmiete je qm	Brutto- kaltmiete
30 – 50 qm	30 %	54 %	40 %	6,07 €	303,50 €
51 bis 65 qm	21 %	50 %	39 %	5,82 €	378,30 €
66 bis 75 qm	16 %	50 %	38 %	5,91 €	443,25 €
76 bis 90 qm	15 %	50 %	36 %	5,70 €	513,00 €
91 bis 105 qm	20 %	63 %	30 %	5,42 €	569,10 €

¹² BSG vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern vom 11.07.2012 - L 16 AS 127/10 mit Hinweis auf einen Anteil von ca. 5 % SGB-II-Leistungsberechtigten an der Gesamtbevölkerung des Vergleichsraumes

Gegenüber den Richtwerten vom Juli 2014 ergibt sich (aufgerundet) bei den Wohnungsgrößenklassen

- von 30 – 50 qm eine Steigerung von 6 Euro (alter Richtwert 298,– Euro)
- von 91 – 105 qm eine Steigerung von 7 Euro (alter Richtwert 563,– Euro).

Bei den anderen Wohnungsgrößenklassen ergaben sich die gleichen Richtwerte wie im Juli 2014 bzw. geringfügig geringere Werte. Im Hinblick auf den Vertrauensschutz und dem Wirtschaftlichkeitsgebot (Umzugskosten) werden die künftigen Richtwerte nicht geringer festgesetzt, sondern verbleiben mindestens in der gleichen Höhe.

5.3 Kohärenz

Die ermittelten bzw. geplanten Richtwerte werden den bisherigen alten Richtwerten sowie dem Mietpreisindex für Bayern gegenübergestellt.

50 qm-Wohnung	Ermittelte bzw. geplante Richtwerte	Erhöhung der ermittelten bzw. geplanten Richtwerte in %	Mietpreisindex in Bayern
01.07.2012	285,00 €		
01.07.2014	298,00 €	4,56 %	2,34 %
01.07.2016	304,00 €	2,01 %	2,95 %

65 qm-Wohnung	Ermittelte bzw. geplante Richtwerte	Erhöhung der ermittelten bzw. geplanten Richtwerte in %	Mietpreisindex in Bayern
01.07.2012	365,00 €		
01.07.2014	387,00 €	6,03 %	2,34 %
01.07.2016	387,00 €	0 %	2,95 %

75 qm-Wohnung	Ermittelte bzw. geplante Richtwerte	Erhöhung der ermittelten bzw. geplanten Richtwerte in %	Mietpreisindex in Bayern
01.07.2012	411,00 €		
01.07.2014	444,00 €	8,03 %	2,34 %
01.07.2016	444,00 €	0 %	2,95 %

90 qm-Wohnung	Ermittelte bzw. geplante Richtwerte	Erhöhung der ermittelten bzw. geplanten Richtwerte in %	Mietpreisindex in Bayern
01.07.2012	483,00 €		
01.07.2014	523,00 €	8,28 %	2,34 %
01.07.2016	523,00 €	0 %	2,95 %

105 qm- Wohnung	Bisherige und ermittelte bzw. geplante Richtwerte	Erhöhung in %	Mietpreisindex in Bayern
01.07.2012	562,00 €		
01.07.2014	563,00 €	0,18 %	2,34 %
01.07.2016	570,00 €	1,24 %	2,95 %

5.4 Konkrete Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten

Unter Berücksichtigung der abstrakten Wohnungsgröße und der dargestellten berechneten Bruttokaltmiete je qm sind mit den nachfolgenden Richtwerten mindestens 50 % aller Wohnungen des Amberger Wohnungsmarktes zugänglich.

Es ergeben sich folgende konkreten Richtwerte:

- 1-Personen-Haushalte

Es wird ein Richtwert von 304,00 € für 1-Personen-Haushalte angesetzt.

- 2-Personen-Haushalte

Es wird ein Richtwert von 387,00 € für 2-Personen-Haushalte angesetzt.

- 3-Personen-Haushalte

Es wird ein Richtwert von 444,00 € für 3-Personen-Haushalte angesetzt.

- 4-Personen-Haushalte

Es wird ein Richtwert von 523,00 € für 4-Personen-Haushalte angesetzt.

- 5-Personen-Haushalte

Es wird ein Richtwert von 570,00 € für 5-Personen-Haushalte angesetzt.

- Alleinerziehende

Für den Personenkreis der Alleinerziehenden ist kein ausreichendes Datenmaterial vorhanden. Weder im Statistischen Jahrbuch der Stadt Amberg noch im Bereich SGB XII als auch im Bereich SGB II bzw. Wohngeld ist dieser Personenkreis hinreichend differenziert ausgewiesen.

Die abstrakt angemessene Wohnfläche für diesen Personenkreis von 70 qm liegt genau zwischen den Haushaltsgrößen eines 2-Personen- und 3-Personen-Haushaltes. Der Richtwert in Höhe des Mittelwertes dieser beiden Haushaltsgrößen ist ein geeigneter Maßstab.

Es wird ein Richtwert von 416,00 € angesetzt.

Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik - Verbraucherpreisindex sowie der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten - Mai 2016

Wohnungsanalyse des BayStMAS - Situationsanalyse Wohnen, S. 354 f.

Bundesagentur für Arbeit - Wohn- und Kostensituation - Februar 2016

BSG vom 18.06.2008 - B 14/7 b AS 44/06 R

Statistisches Jahrbuch Stadt Amberg, 14. Ausgabe - 2012/2013

Auswertung Sozialhilfedatenbank OK.Sozius - Februar 2016

Auswertung OK.Wobis - Kommunalstatistik

Jahresbericht Hochschule Amberg-Weiden 2015

BSG vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R; LSG Bayern vom 11.07.2012 - L 16 AS 127/10