

## Neue Festsetzungsmethode für den Richtwert im Rahmen der Kosten der Unterkunft für den Bereich des SGB XII und SGB II ab 01.01.2020

Gremium:	<b>Sozialausschuss</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>4</b>	Zuständigkeit:	Abteilung 3.2: Soziales, Jugend und Schulen
Sitzungsdatum:	<b>25.09.2019</b>	Stadt Landshut, den	16.09.2019
Sitzungsnummer:	12	Ersteller:	Frau Heidi Lehrhuber

### Vormerkung:

#### 1. Bisherige Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Hilfen nach dem SGB XII und SGB II gehören zu den Bedarfen für den Lebensunterhalt auch die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, soweit sie angemessen sind.

Die Ermittlung der Grenze für die angemessenen Kosten der Unterkunft, bestehend aus Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten hat laut ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept zu erfolgen. Die Angemessenheit der Miete orientiert sich an diesem so ermittelten Richtwert, der dem Sozialhilfeträger im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit der Miete im Einzelfall als Orientierung dient.

Bei der Berechnung des Richtwertes wurde bisher im Stadtgebiet Landshut auf den jeweils aktuell gültigen Mietspiegel zurückgegriffen. Aus dem Mietspiegel wurde der Durchschnittswert (Mittelwert) der ortsüblichen Vergleichsmieten pro m<sup>2</sup> für Wohnungen mit der jeweils angemessenen Wohnfläche gebildet.

Diese Vorgehensweise bei der Berechnung des Richtwertes wurde auch in der Vergangenheit von den Sozialgerichten als sog. schlüssiges Konzept anerkannt. So wurde zuletzt aus dem Mietspiegel 2018 der Durchschnittswert (Mittelwert) der ortsüblichen Vergleichsmieten pro m<sup>2</sup> für Wohnungen mit der jeweils zulässigen Wohnfläche berechnet plus einem angemessenen Betrag für kalte Betriebskosten.

Der aktuell gültige Richtwert im Stadtgebiet Landshut für SGB II- und SGB XII-Bezieher beträgt demnach für einen Einzelhaushalt 439,50 €.

#### 2. Entwicklungen in der Rechtsprechung

Zwischenzeitlich hat das BSG die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete nochmals erhöht. Laut aktueller Rechtsprechung erfüllt die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus den Nettokaltmieten des Mietspiegels die Anforderungen an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares schlüssiges Konzept nicht. Es ist vielmehr ein nach tatsächlicher Häufigkeit gewichteter Durchschnittswert zu bilden.

Folglich hat jüngst auch das Sozialgericht Landshut Bedenken geäußert, dass die o.g. Ermittlung des Richtwertes der Stadt Landshut einem ausreichenden schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nach der neuesten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts entspricht.

Außerdem müsste laut der Rechtsprechung des BSG bei der Entscheidung, ob eine Miete angemessen ist und im Rahmen des SGB XII oder SGB II übernommen werden kann, eine

Plausibilitätskontrolle durchgeführt werden, d.h. es müssen im Hinblick auf die Zahl der Leistungsberechtigten ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen, welche die Referenzmiete nicht überschreiten.

Für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes nach den Vorgaben des Bundessozialgerichtes wären daher zusätzlich zu den Erhebungen im Rahmen des Mietspiegels noch weitere umfassende Erhebungen erforderlich, die nur durch ein entsprechendes Marktforschungsinstitut mit erheblichen Kosten durchgeführt werden können.

Jedoch gewährleistet auch ein kostenintensiv erstelltes schlüssiges Konzept nicht, dass die so ermittelten Richtwerte von der Rechtsprechung anerkannt werden. Dementsprechend verwendet derzeit kein Sozialhilfeträger in Niederbayern ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete.

### **3. Folgen des Fehlens eines sog. schlüssigen Konzeptes im Sinne der Rechtsprechung**

Laut gängiger Rechtsprechung wird bei Fehlen eines schlüssigen Konzeptes bei der Berechnung einer Referenzmiete auf die Höchstbeträge nach § 12 Abs. Wohngeldgesetz (WoGG) zzgl. 10 % zurückgegriffen. In der Regel greifen daher die meisten Sozialhilfeträger bereits jetzt auf die Höchstbeträge nach dem WoGG zurück.

### **4. Erhöhung der Miethöchstgrenze nach dem WoGG ab 01.01.2020**

Ab 01.01.2020 soll die Miethöchstgrenze nach dem WoGG erhöht werden. Ein entsprechender Gesetzesentwurf liegt bereits vor und soll im November dieses Jahres in dieser Form verabschiedet werden. Voraussichtlich gelten ab 01.01.2020 folgende Miethöchstgrenzen (Bruttokaltmiete) für das Stadtgebiet Landshut:

<b>Anzahl der Personen</b>	<b>Höchstbetrag nach WoGG</b>	<b>Richtwert Bruttokaltmiete zzgl. 10 %</b>
1	478,00 €	525,80 €
2	579,00 €	636,90 €
3	689,00 €	757,90 €
4	803,00 €	883,30 €
5	918,00 €	1009,80 €

Die Stadt Landshut wird daher das Inkrafttreten des neuen Mietspiegels, der voraussichtlich im April 2020 veröffentlicht wird, nicht abwarten können.

Bei gerichtlichen Streitfällen wird man folglich unterliegen, wenn Betroffene ausreichend nachweisen, dass für den in der Stadt Landshut vorgegebenen Richtwert keine Wohnung in Landshut zu finden ist und der Richtwert unter den Miethöchstgrenzen nach dem Wohngeldgesetz liegt.

In Einzelfällen wird daher bereits jetzt vom vorgegebenen Richtwert abgewichen. Da sich der Wohnungsmarkt in Landshut aber immer weiter zuspitzt, wird man in immer mehr Fällen (gerade bei schwierigem Klientel mit Schufa-Einträgen, Haftentlassenen, Obdachlosen usw.) vom Richtwert abweichen müssen.

Das Sozialamt plant daher, die Richtwerte für die angemessene Miete entgegen des bisherigen Verfahrens voraussichtlich bereits zum 01.01.2020 entsprechend der bis dahin gültigen Miethöchstgrenzen zzgl. 10 % festzusetzen.

Die Neufestsetzung des Richtwertes zum 01.01.2020 hat zur Folge (bei einer Einzelperson z.B. erhöht sich der Richtwert voraussichtlich um 86,30 €), dass sich die Unterkunftskosten im Rahmen des SGB XII und SGB II für die Stadt Landshut ab 2020 erhöhen werden.

Aufgrund der durch das Bundessozialgericht vorgegebenen Produkttheorie ist es nicht möglich, eine Quadratmeterhöchstmiete vorzugeben. Dadurch würden Leistungsberechtigte nämlich in ihrer von der Produkttheorie vorausgesetzten und gewollten Möglichkeit beschränkt, durch

Einschränkungen bei der angemessenen Wohnfläche mit den als angemessen anerkannten Aufwendungen auch eine Unterkunft anmieten zu können, die nach Lage oder Ausstattung oberhalb des Bereichs einfacher Standards liegt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Sozialausschuss befürwortet die Erhöhung des Richtwertes zur Ermittlung der Grenze für die angemessenen Kosten der Unterkunft im Bereich des SGB II und SGB XII ab 01.01.2020 entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden Miethöchstgrenzen zzgl. 10 %.

### **Anlagen:**

-