

Die im Internet veröffentlichte Niederschrift der Stadtratssitzung dient lediglich der Information. Einzig rechtsverbindlich ist das unterzeichnete und bei der Stadtverwaltung hinterlegte Original.



**Niederschrift
der Stadt Memmingen**

über die

7. Sitzung des I. Senats
- Finanz- und Wirtschaftsausschuss -

am Montag, 15. Oktober 2012

Sitzungsort: Sitzungssaal II. OG

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Ivo Holzinger

Schriftführerin: Angelika Zimmermann

geladene externe Sachverständige: Dr. Angelus Bernreuther und Marius Malek von der Fa. BBE Handelsberatung GmbH (zu TOP 3)

Beginn: 15:05 Uhr

Ende: 19:05 Uhr

2. Grundsicherung für Arbeitssuchende – SGB II; Anpassung der Richtwerte (Obergrenzen) für Kaltmiete, Betriebskosten und Wasser-/Abwassergebühren

Beschluss Nr. 32

Die Stadt Memmingen erbringt als kommunaler Träger im Rahmen des Sozialgesetzbuches II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) bei Hilfebedürftigkeit Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden vorstehende Leistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheitsgrenze ist von der Stadt Memmingen in Form von Richtwerten (Obergrenzen) festzulegen. Die Richtwerte für die Kaltmiete und die Betriebskosten wurden zuletzt zum 01.11.2008 festgelegt. Im Bereich der Wasser-/Abwassergebühren sind die Obergrenzen seit 01.01.2005 unverändert.

Aufgrund entsprechender Beobachtungen des Wohnungsmarktes sowie Auswertungen der laufenden Leistungsfälle ist festzustellen, dass im Bereich der Kaltmieten das Preisniveau gestiegen ist. Auch im Bereich der Betriebskosten sind moderate Preissteigerungen zu verzeichnen. Bezüglich der Wasser-/Abwassergebühren resultiert der Anpassungsbedarf u.a. aus dem zum 01.01.2012 neu eingeführten Gebührenmodell (gesplittete Abwassergebühr). Der Anpassungsbedarf in den drei Bereichen stellt sich wie folgt dar:

1. Kaltmiete:

Die Angemessenheit der Kaltmiete bemisst sich vor allem nach dem Bedarf des/der Leistungsberechtigten und den örtlichen Verhältnissen. Das Bundessozialgericht hat diesbezüglich in mehreren Entscheidungen (u.a. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R) die sog. Produkttheorie entwickelt, wonach sich die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten aus einem Produkt aus der von der Zahl der im Haushalt lebenden Personen abhängigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter errechnet. Dies bedeutet, dass nicht ein einzelner Faktor (Wohnfläche bzw. Miete in €/qm) herausgegriffen und als (un-)angemessen beurteilt werden darf, wenn der sich als Produkt ergebende Mietzins insgesamt angemessen ist.

Den Vorgaben des Bundessozialgerichtes folgend wird für die Ermittlung der abstrakten Wohnungsgröße auf die Werte der landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (Art. 12 BayWoFG, IMBek vom 04.12.2007, AllMBI 2007, S. 760) zurückgegriffen. Hier sind folgende Wohnflächenobergrenzen vorgesehen:

1-Personen-Haushalt	50 qm
2-Personen-Haushalt	65 qm
3 Personen-Haushalt	75 qm
4-Personen-Haushalt	90 qm

für jede weitere Person bis zu 15 qm mehr

Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis ist für einen definierten Vergleichsraum zu ermitteln. Dieser erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet als insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich; einzelne Quartiere sind nicht ausgenommen.

Als Datengrundlage für die Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises dienen die im 2. Quartal 2012 bei den örtlichen Wohnungsbauunternehmen (MeWo, Baugenossenschaft Siebendächer, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, GBW-Oberbayern und Schwaben GmbH, Gemeinnützige Landkreis Wohnungsbau Unterallgäu GmbH) und bei der Stadt Memmingen hinsichtlich der im städtischen Eigentum stehenden Wohnungen durchgeführten Erhebungen.

Die für die Leistungsempfänger in Betracht kommenden Wohnungen stehen zum größten Teil im Eigentum dieser Vermieter. In diesem Zusammenhang wurden insgesamt 4.502 Mietverhältnisse erfasst. Ausgehend von einem Gesamtwohnungsbestand in Memmingen per 31.12.2010 (neuere Daten liegen noch nicht vor) von 20.249 Wohnungen errechnet sich bereits ohne Berücksichtigung der von Eigentümern selbstgenutzten Wohnungen eine Quote in Höhe von rd. 20 %, sodass es sich um eine aussagekräftige Datengrundlage handelt und eine hinreichende Gewähr geboten ist, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben sind. In der Rechtsprechung wird es bereits als ausreichend angesehen, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

Mit den vorgenannten 4.502 Mietverhältnissen flossen bis auf die in den vergangenen 15 Jahren erbauten Wohnungen mit gehobenem Standard alle Wohnungen der o.g. Vermieter in die Auswertung ein. Insbesondere wurden auch die in den vergangenen Jahren bereits energetisch sanierten 565 Wohnungen berücksichtigt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Kaltmiete liegt bei den berücksichtigten Wohnungen zwischen 3,00 € und 5,80 € und bildet damit auch Angebote auf dem privaten Wohnungsmarkt ab. Dies wird auch durch Auswertungen von privaten Mietverhältnissen von Leistungsempfängern bestätigt. Bei entsprechender Gewichtung der von den einzelnen Vermietern angebotenen Wohnungen errechnet sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Höhe von 4,19 €.

Wenn die künftigen Richtwerte für die Kaltmiete auf der Basis der abstrakten Wohnungsgrößen und des vorgenannten abstrakten Quadratmeterpreises festgelegt werden, erfüllen insgesamt 2.728 Wohnungen der o. g. Vermieter die Angemessenheitskriterien. Hinzu kommen noch die Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt, welche entsprechend der Auswertungen in den Leistungsfällen ebenfalls zum überwiegenden Teil schon die bisherigen Angemessenheitskriterien erfüllt haben.

Das vorstehend festgelegte Volumen des angemessenen Wohnraums muss sich an der tatsächlichen Nachfrage orientieren und damit neben den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII auch sonstige Nachfrager nach preiswertem Wohnraum berücksichtigen. Hierzu gehören neben Wohngeldempfängern Geringverdiener ohne Leistungsbezug sowie Empfänger von BaföG und Berufsausbildungsbeihilfe. Zum Zeitpunkt der entsprechenden Erhebungen waren 1.036 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII, sowie 330 Haushalte mit Wohngeldbezug zu berücksichtigen. Demnach verbleiben für die übrigen Nachfrager noch 1.362 Wohnungen zuzüglich des nicht erfassten privaten Wohnraumes. Damit ist eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum innerhalb der festzulegenden Angemessenheitsgrenzen gewährleistet. Wenn die Nachfrager nach preiswertem Wohnraum in Anlehnung an die Armutsgefährdungsquoten definiert würden, ergäbe sich sogar noch ein geringerer Wert. Die amtliche Statistik weist Armutsgefährdungsquoten für bestimmte Raumordnungsregionen aus. Der Wert für das Allgäu beträgt 8,7 % (zum Vergleich München: 10 %). Ausgehend von der Einwohnerzahl Memmingens per 31.12.2011 in Höhe von 40.984 wären insgesamt rd. 3.600 Einwohner von Armut bedroht. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,6 Personen würde sich ein Nachfragevolumen von nur 2.250 Haushalten errechnen.

Zusammenfassend ist deshalb festzustellen, dass sich die künftigen Richtwerte für die Kaltmiete aus dem Produkt der abstrakten o.g. Wohnungsgrößen und dem abstrakten Quadratmeterpreis in Höhe von 4,19 € errechnen. Es muss nochmals ausdrücklich betont werden, dass es sich um abstrakte Werte handelt. Die Auswertungen der SGB II- und SGB XII-Leistungsfälle haben ergeben, dass der weitaus überwiegende Teil der Leistungsberechtigten kleinere Wohnungen als nach den Wohnraumförderungsbestimmungen vorgesehen bewohnt. In diesen Fällen führt auch ein über dem Wert von 4,19 € liegender Quadratmeterpreis nicht zur Unangemessenheit der Wohnung. Maßgeblich ist die tatsächlich anfallende Kaltmiete. Der Leistungsempfänger ist also grundsätzlich frei in seiner Entscheidung, ob er eine kleinere Wohnung in gehobener Wohnlage und/oder mit besserer Ausstattung zu einem höheren Preis je qm anmietet.

Die für den Leistungsbereich des SGB II festgelegten Richtwerte für die Kaltmiete gelten entsprechend dem Beschluss des Sozialhilfeausschusses vom 10.11.2004 auch für die Leistungsberechtigten im Rahmen des SGB XII (Sozialhilfe).

Bei Vorliegen besonderer Umstände im Einzelfall (z.B. familiäre Situation, Krankheit/Behinderung) kann zum abstrakten Richtwert ein Zuschlag gewährt werden. Dieser orientiert sich an den Besonderheiten des Einzelfalls und dem entsprechenden Wohnungsangebot.

2. Betriebskosten:

Es handelt sich hierbei um die vertraglich festgelegten laufenden Nebenkosten (z.B. Müllabfuhr, Kaltwasser, Abwasser, Grundsteuer usw.). Diese ‚kalten‘ Betriebskosten gehören ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft.

Auf der Grundlage der im 2. Quartal 2012 bei den ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaften und der Stadt Memmingen durchgeführten Erhebungen, des im August 2012 erschienenen Nebenkostenspiegels für Bayern für das Jahr 2010 sowie statistischer Auswertungen der Bundesagentur für Arbeit zur Wohnkostensituation der vom hiesigen Jobcenter betreuten SGB-II-Haushalte (Stand März 2012) errechnet sich ein durchschnittlicher Aufwand für Betriebskosten in Höhe von 1,46 €/qm. Die künftigen Richtwerte für die Betriebskosten errechnen sich aus dem Produkt der abstrakten Wohnungsgrößen entsprechend der landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 1) und dem vorstehenden Quadratmeterpreis in Höhe von 1,46 €.

In Höhe der im Rahmen des SGB II jeweils gültigen Richtwerte werden entsprechend dem Beschluss des Sozialhilfeausschusses vom 10.11.2004 den Leistungsberechtigten im Rahmen des SGB XII (Sozialhilfe) Pauschalen für ‚kalte‘ Betriebskosten gewährt.

3. Wasser-/Abwassergebühren bei Eigenheimen:

Bei selbstgenutztem Wohnungseigentum (z.B. Eigenheime) bilden die damit verbundenen Belastungen die Kosten für die Unterkunft. So sind neben Schuldzinsen und dauernden Lasten auch Grundsteuer und Versicherungen sowie sonstige öffentliche Abgaben und Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes zu übernehmen.

Hinsichtlich der Gebühren für Wasser/Abwasser gelten bisher betragsmäßig festgesetzte Obergrenzen, die auf der Grundlage eines durchschnittlichen Verbrauchs und der bis Ende 2011 geltenden Gebührenregelung (Gebühr für Wasser und Einheitsgebührensatz für Schmutz- und Niederschlagswasser) errechnet worden sind.

Dieses Berechnungsmodell kann aufgrund der zum 01.01.2012 neu eingeführten Gebührenregelung (gesplittete Abwassergebühr) nicht mehr herangezogen werden. Die Leistungsberechtigten können die Gebührenhöhe durch ihr Verbrauchsverhalten nur noch bei der Wasser- und der Schmutzwassergebühr beeinflussen. Für die Niederschlagswassergebühr sind die überbauten und befestigten Flächen des Grundstücks, von denen aus Niederschlagswasser in den Kanal eingeleitet wird und damit rein grundstücksbezogene Gegebenheiten, maßgeblich.

Für SGB-II-Leistungsberechtigte wird deshalb künftig nur noch für die Wasser- und die Schmutzwassergebühr ein Richtwert festgelegt, der sich aus einem angemessenen Verbrauch (dieser gilt grundsätzlich auch als Schmutzwassermenge) der im Haushalt lebenden Personen und den jeweils aktuellen Gebühren für Wasser und Schmutzwasser errechnen. Laut Auskunft der hiesigen Stadtwerke liegt der durchschnittliche statistisch belegbare Wasserverbrauch pro Person bei rd. 40 Kubikmetern. Der künftige Richtwert orientiert sich an diesem Verbrauchswert. Die Niederschlagswassergebühr ist in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Die für den Leistungsbereich des SGB II festgelegten Richtwerte gelten entsprechend dem Beschluss des Sozialhilfeausschusses vom 10.11.2004 auch für die Leistungsberechtigten im Rahmen des SGB XII (Sozialhilfe).

Bei Anpassung der Richtwerte sind im Leistungsbereich des SGB II jährliche Mehrkosten in Höhe von rd. 60.000 € und im Bereich des SGB XII in Höhe von rd. 25.000 € zu erwarten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich der Bund in beiden Leistungsbereichen an den Kosten beteiligt. Im Leistungsbereich des SGB II beträgt die Bundeserstattung derzeit 35,8 %. Dieser Wert wird sich allerdings künftig aufgrund entsprechender Revisionsbestimmungen wieder ändern. Soweit es sich im Rahmen des SGB XII um Grundsicherungsempfänger handelt (derzeit rd. 87 % der Haushalte, die existenzsichernde Leistungen erhalten), trägt der Bund im Jahr 2013 75 % der Kosten und ab dem Jahr 2014 erfolgt die Kostenübernahme zu 100 %.

Der I. Senat beschließt:

Kaltniete und Betriebskosten:

Die im Rahmen der Übernahme von Leistungen für Unterkunft nach dem SGB II zu berücksichtigenden Richtwerte (Obergrenzen) für Kaltniete und Betriebskosten werden ab dem 01.01.2013 wie folgt festgelegt:

Haushaltsgröße	Kaltniete in €		Betriebskosten in €		Kosten der Unterkunft in €	
	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu
1-Pers.-Haush.	190,00	210,00	71,00	73,00	261,00	283,00
2-Pers.-Haush.	250,00	272,00	92,00	95,00	342,00	367,00
3-Pers.-Haush.	300,00	314,00	105,00	110,00	405,00	424,00
4-Pers.-Haush.	360,00	377,00	120,00	132,00	480,00	509,00
5-Pers.-Haush.	430,00	440,00	135,00	153,00	565,00	593,00

Bei größeren Haushalten ist die Kaltniete einzelfallbezogen zu beurteilen.

Bei den Betriebskosten werden zusätzlich 22,00 € pro Person anerkannt.

Wasser- und Abwassergebühren bei Eigenheimen:

Der Richtwert (Obergrenze) errechnet sich ab dem 01.01.2013 aus einem durchschnittlichen Wasserverbrauch pro Person in Höhe von 40 Kubikmetern und den jeweils gültigen Gebühren für Wasser und Schmutzwasser. Die Niederschlagswassergebühr ist in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Stimmverhältnis: 14 ja / 0 nein

Oberbürgermeister Dr. Holzinger schließt um 15:50 Uhr die öffentliche Sitzung und verabschiedet Presse und Öffentlichkeit.

Zur Bestätigung:

Memmingen, 22. Oktober 2012

I. Senat

Dr. Ivo Holzinger
Oberbürgermeister
Vorsitzender

Angelika Zimmermann
Protokollführerin