



**Kreis
Plön**
Die Landrätin

Sitzungsvorlage

047/13

**Kenntnisnahme der Mietobergrenzen
zur Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten
gem. § 22 SGB II (§ 29 SGB XII)**

Fertigstellungsdatum: 01.10.2013
Aktenzeichen: -
Ansprechpartner: Herr Jörg Fürstenau
Federführung: Amt für Soziales

	Beratende Gremien	Zuständigkeit	Datum, Öffentlichkeitsstatus	TOP Nr.
1.	Ausschuss für Gleichstellung, Gesundheit und Soziales	Kenntnisnahme	23.10.2013, öffentlich
2.	Ausschuss für Finanzen	Kenntnisnahme	31.10.2013, öffentlich

Landrätin:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich
-------------------	--

Beschlussvorschlag:

Von den durch die Firma Analyse & Konzepte für das Kreisgebiet ermittelten Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete), die als Richtwerte für die Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten im Sinne von § 22 SGB II (analog § 29 SGB XII) im Rahmen der Leistungsgewährung zugrunde gelegt werden, wird Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Das SGB II sieht für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor (entsprechendes gilt auch für den Rechtskreis des SGB XII). Nach § 22 SGB II übernimmt das Jobcenter (bei Kostenerstattung durch den Kreis) die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff; als solcher unterliegt er in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat in zahlreichen Entscheidungen detaillierte Anforderungen formuliert, aus denen sich eine nachvollziehbare und rechtssichere Definition sowie die Methoden zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten ergeben. In der Sprache des Gerichts bedarf es für die Ermittlung der angemessenen Miethöhen eines „schlüssigen Konzepts“. Oberstes Ziel ist es dabei, die Mietobergrenzen für angemessenen Wohnraum so festzulegen, dass für alle Bedarfsgemeinschaften eine ausreichende Anzahl an Wohnungen zur Verfügung steht.

Die gegenwärtig vom Jobcenter herangezogenen Mietwerte hatte die Verwaltung Ende 2007 im Rahmen eigener Ermittlungen im Zusammenwirken mit verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes im Kreis erarbeitet. Das damalige Vorgehen erfüllt die heutigen Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen im Sinne eines schlüssigen Konzepts nicht. Deshalb werden diese Werte in sozialgerichtlichen Verfahren nicht mehr anerkannt.

Um wieder zu rechtssicheren Werten zu kommen, hat die Verwaltung Ende letzten Jahres die Firma Analyse & Konzepte mit der Durchführung einer Mietwerterhebung, die diese Anforderungen erfüllt, beauftragt. Das Verfahren der Mietwerterhebung wurde dem Sozialausschuss in der Sitzung am 21.11.2012 vorgestellt.

Inzwischen hat die Firma ihre Arbeiten abgeschlossen. In der **Anlage** ist die Präsentation der wesentlichen Ergebnisse beigefügt. Ein Mitarbeiter der Firma Analyse & Konzepte wird in der Sitzung des Ausschusses für Gleichstellung, Gesundheit und Soziales das Ergebnis der durchgeführten Mietwerterhebung ausführlich erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Anschließend erhält der Kreis die vollständige schriftliche Fassung der Mietwerterhebung.

Waren bisher Mietobergrenzen für zwei Teilwohnungsmärkte im Kreis (Städte/Ostufergemeinden und ländlicher Raum) festgelegt, hat die Erhebung gezeigt, dass der Wohnungsmarkt stärker zu differenzieren ist. Deshalb soll es künftig vier Teilräume geben, denen die Amts- und Stadtbereiche entsprechend ihres vergleichbaren Mietniveaus zugeordnet werden (Folie 6). Die ermittelten angemessenen Mietobergrenzen sind für die einzelnen Wohnungsmärkte auf den Folien 9, 11, 13 und 15 der Präsentation dargestellt.

Die jeweiligen Werte sind entsprechend der Rechtsprechung nach der sogenannten **Produkttheorie** festgelegt. Die Produkttheorie besagt, dass die Angemessenheit einer Wohnung über die Gesamtkosten zu definieren ist. Die Gesamtkosten sind das Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete. Sinn der Produkttheorie ist es, den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung ihres Wohnungsbudgets zu ermöglichen. Die Wohnkosten sind danach auch dann angemessen, wenn einer der Faktoren des Produkts oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegt, die Kosten der Unterkunft für die Wohnung insgesamt aber im Rahmen der Mietobergrenze bleiben. Somit kann zum Beispiel eine etwas größere Wohnfläche über eine niedrigere Quadratmetermiete kompensiert werden.

Die **angemessene Wohnfläche** ergibt sich für die jeweilige Haushaltsgröße der Bedarfsgemeinschaft aus den Vorgaben der Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau.

Die **angemessene Quadratmetermiete** ist die Summe aus der Netto-Kaltmiete und den kalten Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Gebäudeversicherung etc.).

Die ermittelten angemessenen Mietobergrenzen (Nettokaltmiete) liegen fast gänzlich über den alten Beträgen (Folie 18). Bei diesem Vergleich sind die kalten Betriebskosten nicht berücksichtigt, weil sie in voller Höhe übernommen werden. Der Anstieg der Mietwerte

verwundert schon deshalb nicht, weil die alten Beträge über einen Zeitraum von fast sechs Jahren nicht angepasst worden sind. Wie schon erwähnt, werden die alten Mietobergrenzen vom Sozialgericht nicht mehr akzeptiert. In den gerichtlichen Verfahren wird seitens des Gerichts hilfsweise auf die Werte der Wohngeldtabelle nach dem Wohngeldgesetz zzgl. einer Pauschale von 10% als Mietobergrenze zurückgegriffen. Diese Werte liegen zumeist deutlich über den jetzt festgestellten neuen abstrakten Richtwerten für die Bruttokaltmiete (Folie 19).

Die neuen Mietobergrenzen werden als abstrakte Richtwerte nach Kenntnisnahme durch den Sozialausschuss Anwendung finden. Die Werte sind künftig alle zwei Jahre zu aktualisieren.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Welche Mehrkosten die neuen Richtwerte zur Folge haben werden, kann nur geschätzt werden. Bei ca. 3.700 Bedarfsgemeinschaften wäre eine fallbezogene Berechnung der zu erwartenden Mehrkosten mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden, den das Jobcenter nicht erbringen kann. Im Übrigen wäre eine Berechnung lediglich ein Stichtagswert, der bei einer jährlichen Fluktuation der Bedarfsgemeinschaften von ca. 30 % auch keine sichere Aussage zuließe.

Um aber eine ungefähre Aussage zu den Mehrkosten treffen zu können, hat das Jobcenter für den Bereich der Stadt Plön und der Gemeinde Ascheberg eine Berechnung anhand der aktuellen Fälle vorgenommen. Hierbei wurden die Fälle berücksichtigt, bei denen die tatsächliche Miete über den bisher festgelegten Mietobergrenzen liegt und demzufolge nur teilweise anerkannt wurde. In Plön sind das mit 276 Fällen ca. 17 % und in Ascheberg mit 67 Fällen ca. 30% der dortigen Bedarfsgemeinschaften. Plön hat einen Anteil von 7,4% und Ascheberg von 1,8% an der Gesamtzahl der Bedarfsgemeinschaften. Werden die für beide Orte anfallenden Mehrkosten entsprechend dieses prozentualen Verhältnisses auf die Gesamtzahl der Bedarfsgemeinschaften hochgerechnet, wäre kreisweit mit Mehrkosten zwischen 130 und 350 TEuro zu rechnen. Einfluss darauf haben aber auch die hohe Fluktuationsquote und die erfolgreiche Integrationsarbeit des Jobcenters.

Von den möglichen Mehrkosten trägt der Bund nach § 46 Abs. 5 SGB II ab dem Jahr 2014 27,6%. Weitere 23 % müssen die Gemeinden übernehmen. Die Nettobelastung des Kreises reduziert sich für 2014 damit auf die Hälfte.

Im Rahmen der vom Land beabsichtigten Änderung des kommunalen Finanzausgleichs ist geplant, die Gemeindebeteiligung ab 2015 entfallen zu lassen. Die Beträge sollen dann bei der Aufteilung der Schlüsselmasse in Form eines Soziallastenanteils berücksichtigt werden. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Alternativen:

Der Kreis ist gesetzlich verpflichtet, Vorgaben zu erstellen, nach denen die Angemessenheit der Unterkunftskosten rechtssicher beurteilt werden kann.

Wie bereits ausgeführt, erfüllen die bislang angewandten Mietobergrenzen die Anforderungen an ein dafür gefordertes schlüssiges Konzept nicht. Somit bleibt nur der Verweis auf die Beträge der Wohngeldtabelle nach dem Wohngeldgesetz. Diese Werte liegen jedoch deutlich über den nun ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft.

Anlagen:

Präsentation der Firma Analyse & Konzepte