



## Zu Punkt der Tagesordnung

<b>Geschäftliche Mitteilung</b> - öffentlich -		<b>Drucksache</b> <b>0982/2013</b>
		<b>Einbringung</b> 20.11.2013
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Federführung</b>
Ö 28.11.2013	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit	Amt für Familie und Soziales, 53
Ö 16.01.2014	Ratsversammlung	Amt für Familie und Soziales
<b>Betreff:</b> Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft für Bezieher/innen von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII		

### 1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Kiel hat in der Vergangenheit die Werte für die Mietobergrenzen im Rahmen des SGB II und XII aus den Daten des Kieler Mietspiegels nach der „Adamschen Formel“ abgeleitet. Die Form dieser Ableitung ist vom 6. Senat des Schleswig-Holsteinischen Landessozialgerichts (LSG) in einem aktuellen Verfahren in Zweifel gezogen worden. Es ist vom Senat angeregt worden, das bisherige Konzept zur Ermittlung der Mietobergrenzen zu überprüfen. Dabei wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Mietspiegel als Erkenntnisbasis nicht grundsätzlich in Zweifel gezogen. Im Wesentlichen beziehen sich die Fragen und Überlegungen des Gerichts auf folgende zwei Punkte:

- Sind die Feldbesetzungszahlen des Tabellenmietspiegels geeignet, um auf ihrer Basis die Werte einzelner Tabellenfelder miteinander in einem korrekten proportionalen Verhältnis zu gewichten?
- Welcher Betrag der kalten Betriebskosten ist korrekterweise als angemessen im Sinne der Mietobergrenzen des SGB II und SGB XII anzusetzen?

Zur Überprüfung des bisher angewendeten Verfahrens und Erarbeitung von Grundlagen für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wurde die Firma „F+B Forschung und Beratung“ Hamburg, die 2010 und 2012 den Kieler Mietspiegel erstellt hat, beauftragt.

### 2. Das schlüssige Konzept nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Ermittelt werden die angemessenen Kosten der Unterkunft mit Hilfe der Produkttheorie. Bei deren Anwendung wird aus den Produkten "angemessene Wohnungsgröße/Wohnfläche" und "angemessener Miet-(Quadratmeter)preis" ein Richtwert ermittelt, welcher unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunft darstellt.

Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des BSG einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem schlüssigen Konzept umzusetzen (u. a. BSG vom 22.09.2009 –B 4 AS 18/09 R oder vom 20.12.2011 -B 4 AS 19/11 R-).

Nach der Rechtsprechung des BSG liegt ein schlüssiges Konzept vor, wenn mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Datenerhebung muss über den gesamten, genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Nach Rechtsprechung des BSG stellt ein qualifizierter Mietspiegel grundsätzlich eine geeignete Grundlage für das schlüssige Konzept dar.

Das schlüssige Konzept wird ausschließlich zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft benötigt. Es dient zur Berechnung der Tabellenwerte (Mietobergrenzen) in Abhängigkeit von der Personenzahl der Bedarfsgemeinschaften. Dieses hat keine negativen Auswirkungen auf die im Rahmen der beschlossenen MOG-Richtlinie getroffenen Regelungen

- zur Notwendigkeit einer Neuanmietung,
- zur Angemessenheit der Neuanmietung und
- zur Anerkennung von Überschreitungen der Mietobergrenzen und damit zur Vermeidung von Umzügen (z.B. bei geringfügiger Überschreitung, bei Behinderung/ Krankheit oder dem notwendigen Erhalt sozialräumlicher Bezüge).

### **3. Vorgehensweise**

#### **3.1 Erstellung einer differenzierten Grundgesamtheitsübersicht des Kieler Wohnungsbestands**

Da von Seiten des LSG insbesondere die Frage der Gewichtung mit den Feldbesetzungen als geeignete Vorgehensweise in Frage gestellt wurde, wurde aus den amtlichen Daten der Gebäudestatistik der Landeshauptstadt Kiel eine differenzierte Mietwohnungs-Grundgesamtheit ermittelt. Hierfür ist der Gesamtwohnungsbestand um Wohnungen in 1- und 2-Familienhäusern, Wohnungen aus der sozialen Wohnraumförderung und selbstgenutzten Eigentumswohnungen mit Daten aus der Gebäudestatistik, der Meldebehörde und auf Grund statistischer Erkenntnisse aus der Mietspiegelerhebung zu bereinigen und auf die im Mietspiegel vorgesehenen Felder zu verteilen. Für das Jahr 2012 ergibt sich auf diesem Weg eine Mietwohnungs-Grundgesamtheit von 82.100 Wohnungen. Für die Folgejahre wird diese Mietwohnungs-Grundgesamtheit fortgeschrieben und den Akteuren auf dem Kieler Wohnungsmarkt zur Beratung und gegebenenfalls zur Bestätigung vorgelegt. Ein entsprechendes Verfahren wird in Berlin erfolgreich angewendet.

Diese auf Basis der aktuellen Wohnungsbestandsdatei ermittelte (und für die Folgejahre fortgeschriebene) Mietwohnungs-Grundgesamtheit ist unabhängig von den, dem Mietspiegel zugrundeliegenden Fallzahlen der erhobenen Wohnungen und soll künftig die Grundlage und den Gewichtungsfaktor für die Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft darstellen.

Hinsichtlich der Abwägung, welche Berechnungsvariante – „Adamsche Formel“ (siehe Anlage) oder das vom LSG angedachte „Idealmodell“ (siehe Anlage) – zur Tragen kommt, wird die Beibehaltung der „Adamschen Formel“ favorisiert, allerdings, wie beschrieben – auf einer, was die Repräsentativität der Verteilung der Wohnungen auf die einzelnen Mietspiegelfelder besseren Datengrundlage. Das „Idealmodell“ bezieht sich direkt auf die Basisdaten der Mietspiegelerhebung und hier auf das unterste Drittel hinsichtlich der Kaltmiete je Quadratmeter. Bei der Adamschen Formel wird das arithmetische Mittel als Berechnungsfaktor zugrunde gelegt. Die Berechnung mit dem arithmetischen Mittelwert wird daher für zielführender gehalten, da hier die Gegebenheiten am Kieler Wohnungsmarkt realistischer abgebildet werden. Bei Anwendung des „Idealmodells“ und damit des unteren Drittels ist nicht sichergestellt, dass diese Wohnungen auch hinsichtlich der Wohnungsgröße für SGB II/SGB XII-Leistungsbezieher/innen angemessen und damit anmietbar sind. Weiterhin ist festzustellen, dass die Berechnung nach dem „Idealmodell“ nicht immer zu einem Ergebnis führt und somit nicht sichergestellt ist, dass diese auch für zukünftige Berechnungen aus dem Mietspiegel angewendet werden kann.

Bei der Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete für den Personenkreis der SGB II- und SGB XII-Leistungsbezieher/innen nach der bisherigen „Adamschen Formel“ auf Grundlage des Mittelwertes der Nettokaltmiete aus dem qualifizierten Mietspiegel 2012 und der Gewichtung mit den Daten aus der Mietwohnungs-Grundgesamtheit ergeben erste Berechnungen, dass zumindest für die Ersterhebung die bisher angewandte Methode zu vergleichbaren Ergebnissen führt.

Damit ist aus Sicht der Verwaltung die von Seiten des LSG aufgeworfene Frage der Plausibilität der Feldbesetzungen beantwortet. Um diese Problemsituation der geringen Feldbesetzungen auch für zukünftige Mietspiegelerhebungen ausschließen zu können, ist – wie oben beschrieben – beabsichtigt, für die Gewichtung zukünftig die fortgeschriebene Mietwohnungs-Grundgesamtheit heranzuziehen.

### **3.2 Prüfung der erhobenen kalten Betriebskosten und Ableitung eines anzusetzen Richtwertes**

Die Daten über die kalten Betriebskosten des Mietspiegels 2012 sind daraufhin zu überprüfen:

- wie bei den Betriebskostenvorauszahlungen die Direktzahlungen der Mieter an die Ver-/ Entsorger berücksichtigt wurden und
- wie bei der nach Betriebskostenarten differenzierten Auswertung berücksichtigt wurde, dass die Vermieter über die Direktzahlungen der Mieter keine Informationen haben?

An der bisher durchgeführten und zuletzt im April 2011 von Seiten des LSG bestätigten Berechnung der „kalten Betriebskosten“ wird nicht festgehalten. Um hier einem angemessenen Betrag zu ermitteln, werden die für den Mietspiegel 2012 erhobenen Betriebskostendaten von der Firma F+B differenziert ausgewertet.

Bei dieser Auswertung werden nur solche Betriebskostenabrechnungen berücksichtigt, die alle relevanten Betriebskosten (Grundsteuer, Müllabfuhr, Entwässerung, Wasserversorgung,

Hausbeleuchtung und Sach-/Haftpflichtversicherung) enthalten, unabhängig davon, ob diese an den Vermieter oder externe Stellen (z.B. für die Wasserversorgung) gezahlt wurden. Aus diesen bereinigten Betriebskostenabrechnungen werden dann die durchschnittlichen tatsächlichen Betriebskosten je Quadratmeter ermittelt. Da es sich hierbei um die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2010/2011 handelt, wird dieser Wert mit dem Lebenshaltungskosten-Index auf das Jahr der Mietspiegeldaten 2012 angehoben, um die aktuellen Betriebskosten in der Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft abzubilden.

Eine Berechnung auf Grundlage der Betriebskostenvorauszahlungen wird derzeit als nicht plausibel beurteilt, da nicht sichergestellt ist, dass bei der Erhebung der Betriebskostenvorauszahlungen im Rahmen der Mietspiegelerhebung 2012 auch Zahlungen an externe Versorger berücksichtigt sind. Dies soll bei der Datenerhebung für den nächsten Mietspiegel angepasst werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Neuberechnung zu einer Erhöhung der Gesamtaufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft führen wird. Wie hoch diese Erhöhung ausfallen wird, hängt auch davon ab, ob und wenn ja zu welchem Zeitpunkt die Vermieter dies realisieren.

### **3.3 Fragestellung der tatsächlichen Angemessenheit bzw. Verfügbarkeit**

Aus den vom Jobcenter Kiel in Auftrag gegebenen, fortlaufend durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtungen und deren Auswertungen ist bekannt, dass grundsätzlich in nahezu allen Kieler Stadtteilen Wohnungen auch innerhalb der seit 01.01.2013 gültigen Mietobergrenzen auf dem Mietmarkt angeboten werden. Daraus ist zu schließen, dass auch bei einer Neuberechnung der Mietobergrenzen nach dem oben beschriebenen schlüssigen Konzept, entsprechende Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt – außerhalb der Wohnungen in der sozialen Wohnraumförderung – angeboten werden. Hinsichtlich der Frage der tatsächlichen Anmietbarkeit wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich im Bereich der sozialen Wohnraumförderung Belegungs- bzw. Benennungsrechte gegeben sind.

## **4. Das weitere Verfahren**

Aktuell bestehen bundesweit rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Bewertung von schlüssigen Konzepten durch die Landessozialgerichte. Daher wird in Abstimmung mit Rechtsamt vorgeschlagen, das für die Landeshauptstadt Kiel erarbeitete Konzept – mit vorläufigem Charakter – zunächst dem Schleswig-Holsteinischen Landessozialgericht in den zu entscheidenden Einzelfällen als Entscheidungsgrundlage – und damit zur rechtlichen Überprüfung – vorzulegen.

Sobald das von der Landeshauptstadt Kiel vorgelegte Konzept die rechtliche Billigung des Landessozialgerichts erhalten, werden das Konzept und die damit verbundene Anpassung der Mietobergrenzen der Ratsversammlung umgehend zur Beschlussfassung vorgelegt. Ein erster Entwurf wird von F+B bis Mitte November 2013 erstellt und anschließend mit allen Beteiligten abgestimmt. Wann mit einer Verhandlung und Entscheidung des Landessozialgerichts gerechnet werden kann, ist nicht einschätzbar.

Hinsichtlich der Fragestellung nach einer Satzung nach § 22 a SGB II zur Festlegung der Bedarfe für Unterkunft und Wohnen im SGB II und SGB XII wird auf die Geschäftliche Mitteilung im Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit am 26.09.2013 (Drucksache-Nr. 0757/2013) verwiesen.

Adolf-Martin Möller  
Stadtrat

**Anlage:**

Erläuterung zur „Adamschen Formel“ und dem „Idealmodell“

Dieses Dokument ist noch nicht auf dem Server gespeichert.