

**03.02.2015**

**Drucksache 015/15**

Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten;  
Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beschlussstatus</b>	<b>Beratungsstatus</b>
Ausschuss für Arbeitsmarkt und Wirtschaftsförderung	23.02.2015	Kenntnisnahme	öffentlich
<b>Organisationseinheit</b>	Arbeit und Soziales		
<b>Berichterstattung</b>	Dezernent Rüdiger Sparbrod		
<b>Budget</b>	50	Arbeit und Soziales	
<b>Produktgruppe</b>	50.01	Grundsatzangelegenheiten und Soziale Sicherung	
<b>Produkt</b>	50.01.02	Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II	
<b>Haushaltsjahr</b>	2015	<b>Ertrag/Einzahlung [€]</b>	24.964.000,00
		<b>Aufwand/Auszahlung [€]</b>	94.562.000,00

**Beschlussvorschlag**

# Sachbericht

## 1. Ausgangslage

Die laufenden Kosten der Unterkunft sind die mit Abstand höchsten Einzelaufwendungen im Kreishaushalt. Im Jahre 2014 haben sie einen Umfang von 91.152 T€ erreicht (Gesamtaufwendungen für die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II einschl. einmaliger Leistungen in 2014: 93.669 T€).

Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem SGB II (und dem SGB XII) werden grundsätzlich nur insoweit übernommen, wie sie angemessen sind. Das Kriterium der Angemessenheit ist dabei der Schlüsselbegriff. Zur Beurteilung der Angemessenheit hat der Kreistag in seiner Sitzung am 18.06.2013 „Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten“ beschlossen, die mit Wirkung zum 01.07.2013 in Kraft getreten sind (siehe auch **Drucksache 076/13**). Die aktuell gültigen Richtlinien sind in der Anlage beigefügt.

Die Ermittlung der Angemessenheitswerte wiederum ist auf der Grundlage eines sog. schlüssigen Konzepts erfolgt. Damit ist der Kreis Unna den mehrfachen und nachhaltigen Forderungen des Bundessozialgerichts gefolgt, eine solche nach mathematisch-statistischen Grundsätzen entwickelte Datenerhebung und -auswertung vorzulegen.

Analog zu den Bestimmungen des § 558d Bürgerliches Gesetzbuch zum qualifizierten Mietspiegel hat im Abstand von zwei Jahren eine Anpassung an die Marktentwicklung in Form einer Indexfortschreibung und nach vier Jahren eine Neuerstellung zu erfolgen.

Die für das schlüssige Konzept verwandten Daten sind auf den Stichtag 01.08.2011 bezogen und insofern schon 3 ½ Jahre alt. Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, die Aktualisierung und Fortschreibung des schlüssigen Konzepts in Form einer erneuten Vollerhebung zu beauftragen. Da es sich bei der Auftragsvergabe um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt, die späteren Auswirkungen der anzupassenden Richtlinien dennoch gravierend sein können, erfolgt durch diese Kenntnisvorlage eine frühzeitige Information der politischen Gremien.

## 2. Erfahrungen mit den (alten) Richtlinien und dem schlüssigen Konzept

### 2.1 Rechtsfolgen

Schlüssige Konzepte als Grundlage der Richtlinien sind notwendig, um rechtssicher festlegen zu können, welche Mietkosten als angemessen anerkannt werden können.

Während der Geltungsdauer der Richtlinien des Kreises ist es bisher noch nicht zu einer sozialgerichtlichen Prüfung gekommen, ob alle an ein schlüssiges Konzept zu stellenden Anforderungen erfüllt sind. Es ist allerdings bekannt, dass der vom damaligen Beratungsunternehmen zu Grunde liegende Untersuchungsansatz für das schlüssige Konzept bundesweit eine hohe Akzeptanz durch die Sozialgerichte aufweist. So haben sich z.B. die Landessozialgerichte Niedersachsen-Bremen, Hessen, Rheinland-Pfalz und Mecklenburg-Vorpommern positiv mit dem Konzept auseinandergesetzt. Der Kreis Unna geht deshalb bis auf Weiteres auch von der Rechtssicherheit seines schlüssigen Konzeptes und der darauf basierenden Richtlinien aus.

Durch die neuen Richtlinien ist es keinesfalls aufgrund von unangemessenen Mietkosten zu einer „Umzugswelle“ gekommen. In Einzelfällen waren allerdings Kostensenkungsaufforderungen die Folge, die am Ende auch zu einem Umzug geführt haben können.

Die Verwaltung hat die Richtlinien inzwischen in Form von internen Arbeitshinweisen für die Sachbearbeitung ergänzt und so für eine gleichartige Verwaltungspraxis im Jobcenter und in den kreisangehörigen Kommunen gesorgt.

## **2.2 Finanzielle Folgen**

Die finanziellen Folgen der Richtlinien bzw. des schlüssigen Konzeptes können als „kostendämpfend“ bezeichnet werden.

Auf der einen Seite lagen die neuen Angemessenheitswerte unterhalb der bisherigen alten Angemessenheitswerte für die Nettokaltmiete. Auf der anderen Seite hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 16.05.2012 (Az.: B 4 AS 109/11 R) hinsichtlich der angemessenen Wohnflächen auf die maßgeblichen landesrechtlichen Bestimmungen zum sozialen Wohnungsbau abgestellt und damit die bisherigen Werten um 5 qm für nahezu jede Bedarfsgemeinschaft erhöht (beginnend bei 50 qm Wohnfläche für eine allein stehende Person). Wäre also der alte angemessene Quadratmeterpreis beibehalten worden, hätte es bei Erhöhung der angemessenen Wohnfläche unweigerlich zu Kostensteigerungen kommen müssen.

Auch wäre es möglich gewesen, dass sozialgerichtlich mangels eines schlüssigen Konzeptes auf die höheren Werte der Wohngeldtabelle verwiesen und ein 10%iger Sicherheitszuschlag eingefordert worden wäre.

## **2.3 Energiebonus**

Im Rahmen der Richtlinien ist eine Öffnungsklausel für eine zusammenfassende Betrachtung der Leistungen für die Unterkunft und der Leistungen für die Heizung geschaffen worden. Damit soll es auch Leistungsempfängern ermöglicht werden, energetisch sanierten Wohnraum zu beanspruchen. Dafür ist ein sog. Energiebonus (verbrauchsabhängiges Bonussystem auf der Grundlage des Energieausweises) eingeführt worden.

Um die Wirkung des Energiebonus beurteilen zu können, sind sowohl das Jobcenter als auch die kreisangehörigen Kommunen um einen Erfahrungsbericht gebeten worden. Über die Ergebnisse wird im Zusammenhang mit den notwendigen Beschlüssen zur Fortschreibung der Richtlinien berichtet.

## **3. Eckpunkte für die Aktualisierung der (neuen) Richtlinien und des schlüssigen Konzeptes**

### **3.1 Inhaltliche Rahmenbedingungen**

Durch eine umfassende und detaillierte Erhebung sowie Analyse von Angebot und Nachfrage sollen der gesamte Mietwohnungsmarkt vom einfachen bis zum gehobenen Standard abgebildet werden. Für die Schaffung einer validen Datengrundlage sind folgende Untersuchungsbausteine notwendig:

- Repräsentative Erhebung von Bestandsmieten bei größeren Wohnungsbauunternehmen und -verwaltungen
- Repräsentative Erhebung von Bestandsmieten bei kleinen Eigentümern

Hierbei soll - im Gegensatz zur Ersterhebung – nicht auf Daten der Deutschen Post, sondern auf Grundsteuerdaten zurückgegriffen werden. Ziel sind 5.000 „Vermieter-Anschreiben“, die zufällig ausgewählt sind. Ob eine solche Datennutzung möglich ist, wird zurzeit datenschutzrechtlich geprüft.

→ Erhebung von Angebotsmieten (z.B. Internetportale, Zeitungen)

→ Auswertung des SGB II-Datensatzes des Jobcenters

Verbindliches Ziel ist es wieder, dass jede kreisangehörige Kommune als eigener Wohnraumtyp abgebildet und insofern auf die Zusammenfassung von Kommunen verzichtet wird.

Im Rahmen der Erhebung werden auch die kalten Betriebskosten erfasst. Zurzeit wird je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft ein pauschaler und für das gesamte Kreisgebiet geltender Wert bei der Angemessenheitsprüfung zu Grunde gelegt (z.B. Ein-Personen-Haushalt: 1,77 €/qm; Zwei-Personen-Haushalt: 1,64 €/qm). Die Verwaltung geht davon aus, dass die Fortschreibung zu einer Erhöhung der jetzigen Angemessenheitswerte führen wird, und strebt im Übrigen an, für jede Kommune eigene Werte für kalte Betriebskosten abzubilden.

### **3.2 Verfahrensschritte und Zeitplanung**

Bei der Ersterhebung haben sich die gewählten Beteiligungsformen bewährt, sodass auch bei der Fortschreibung daran festgehalten werden soll:

- ❖ Auftaktveranstaltung mit allen Wohnungsmarktakteuren im Kreis Unna ( z.B. große Wohnungsbauunternehmen, Städte und Gemeinden, Mietervereine, Haus und Grund, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte)
- ❖ Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe und Beratung des Entwurfes des schlüssigen Konzeptes
- ❖ Ergebnispräsentation mit allen Wohnungsmarktakteuren im Kreis Unna (siehe oben)

Für die Überarbeitung des schlüssigen Konzeptes wird ein Zeitraum von sechs Monaten veranschlagt. Das letzte Quartal 2015 ist für die politischen Entscheidungsprozesse reserviert. Ziel ist es, die bestehenden Richtlinien auf der Grundlage des neuen schlüssigen Konzeptes mit Wirkung zum 01.01.2016 zu aktualisieren.

### **Anlagen**

Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten vom 01.07.2013