

05.11.2021

Drucksache 237/21

Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunft- und Heizkosten; Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Arbeit, Soziales, Inklusion und Familie	22.11.2021	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreisausschuss	13.12.2021	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	14.12.2021	Entscheidung	öffentlich

Organisationseinheit	Arbeit und Soziales
Berichterstattung	Dezernent Torsten Göpfert

Budget	50	Arbeit und Soziales
Produktgruppe	50.01	Grundsatzangelegenheiten und Soziale Sicherung
Produkt	50.01.01	Leistungen zur Sicherung des
	50.01.02	Lebensunterhaltes nach dem SGB II bzw. XII

Haushaltsjahr	2022 ff.	Ertrag/Einzahlung [€]
		Aufwand/Auszahlung [€]

Beschlussvorschlag

1. Für die laufenden Bedarfe der Unterkunft in den Rechtskreisen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) gelten mit Wirkung vom 01.01.2022 die im Rahmen des Fortschreibungsberichts des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (Stand: September 2021) ermittelten Richtwerte für die Angemessenheit von Kosten laut Tabelle 14 der Anlage dieser Drucksache.
2. Der Landrat wird beauftragt, die »Richtlinien für die Kosten der Unterkunft und Heizung« entsprechend zu ändern und diese im Übrigen dem aktuellen Stand der Gesetzgebung sowie Rechtsprechung anzupassen

Sachbericht

1 Vorbemerkungen

Die laufenden Kosten der Unterkunft gehören mit rund 84 Mio. € unverändert zu den größten Aufwendungen im Kreishaushalt. Im Einzelfall ist eine hohe Anzahl hilfebedürftiger Menschen im Leistungsbezug des SGB II (rund 34.500 Personen) bzw. SGB XII (rund 6.500 Personen) im Kreis Unna betroffen. Die Bemessung der Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten stellt dabei einen wesentlichen Einflussfaktor auf die anerkennungsfähigen Unterkunftskosten dar. Für rechtssichere Angemessenheitsrichtwerte ist ein Schlüssiges Konzept erforderlich.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundessozialgerichtes (BSG) im Jahr 2009¹ hat der Kreis Unna 2011 erstmalig die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes veranlasst. Die letzte Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes fand im Jahr 2019 statt; um dem rechtlich vorgegebenen Zeitrhythmus gerecht zu werden, ist dieses Konzept aktuell einer Anpassung an die Marktentwicklung unterzogen worden.²

Der Kreistag des Kreises Unna hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 23.06.2020 mit dieser Thematik befasst und den am 16.03.2020 durch den Kreisausschuss gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

Auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes 2019 hat der Kreisausschuss gemäß § 50 Abs. 3 Satz 1 der Kreisordnung NRW im Wege der Dringlichkeit die seit dem 01.01.2020 geltenden Richtwerte für die Angemessenheit beschlossen, da aufgrund der Corona-Pandemie die Kreistagssitzung am 17.03.2020 abgesagt wurde.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die entsprechend ausführlichen Drucksachen Bezug genommen.³

2 Fortschreibung 2021 des Schlüssigen Konzeptes 2019

Die Verwaltung hat die Fortschreibung am 26.08.2021 beauftragt. Auftragnehmer war erneut - wie schon bei den vorangegangenen Schlüssigen Konzepten und den jeweiligen Fortschreibungen - Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Hamburg. Neben den positiven Erfahrungen mit dem Auftragnehmer konnte so sichergestellt werden, dass der empirische Ansatz und dieselbe methodische Herangehensweise im Sinne der Kontinuität beibehalten werden.

Die Fortschreibung erfolgte kombiniert auf Basis des Verbraucherpreisindex für das Land Nordrhein-Westfalen (VPI NRW) und anhand der tatsächlichen Verfügbarkeit von Mietwohnraum (Mietangebote). Im Nachfolgenden werden die Methoden und Ergebnisse des aktuellen Fortschreibungsberichts dargestellt.

2.1 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index bedeutet, dass keine erneute Vollerhebung von Mietwerten erfolgt, sondern die aus der vorangegangenen Vollerhebung vorhandenen Mietdaten auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten aktualisiert werden (Indexfortschreibung).

¹ BSG, 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

² Analog zu den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum qualifizierten Mietspiegel ist für das Schlüssige Konzept eine Anpassung an die Marktentwicklung im Abstand von zwei Jahren vorgesehen (§ 558d BGB). Die Anpassung erfolgt durch eine Neuerhebung im Abstand von vier Jahren mit einer Fortschreibung nach jeweils zwei Jahren.

³ Drucksachen Nr. 029/20, 029/20/1

Für die Fortschreibung finden zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex Anwendung. Die Fortschreibung der Netto-Kaltmieten basiert auf dem Subindex für die Entwicklung von Wohnungsmieten, die Fortschreibung der kalten Betriebskosten basiert auf dem Subindex für die Entwicklung von Wohnnebenkosten.

Für den Zeitraum Juni 2019 (Zeitpunkt der vorangegangenen Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes) bis Juni 2021 beläuft sich die prozentuale Veränderung für

- Wohnungsmieten auf + 2,67 % und für
- Wohnungsnebenkosten auf + 4,20 %.

2.2 Verfügbarkeit von Mietwohnraum

Neben der reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde das Angebot an Mietwohnung im Kreis Unna nachgehalten. Hierfür wurden Mietwohnangebote über einen Zeitraum von sechs Monate (März 2021 bis August 2021) erhoben, die in gängigen Internetportalen sowie Printmedien inseriert waren.

Nach dem Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht relevanten Angebotsmieten verblieben 2.730 Angebotsmieten für eine weitere Betrachtung. (Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten nach Kommunen sind der Tabelle 12 der Anlage zu entnehmen.) Dabei handelt es sich um eine Vollerhebung aller veröffentlichten Wohnungsanzeigen mit vollständigen Angaben. Da jedoch nicht jede Neuvermietung inseriert oder öffentlich vermarktet wird, ist davon auszugehen, dass das tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnungsangebot größer ist.

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, inwieweit die Angemessenheitsrichtwerte angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Mietwohnraumversorgung für Leistungsberechtigte zu gewährleisten.

3 Empfehlungen für die neuen Angemessenheitsrichtwerte

Entscheidend für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie.

Im Ergebnis empfiehlt Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, die Angemessenheitsrichtwerte grundsätzlich per VPI NRW fortzuschreiben.

Der Anteil des verfügbaren Mietwohnangebotes im Kreis Unna für die fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte ist in der Regel für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie Haushaltsklassengrößen ausreichend, um eine hinreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren Marktsegment zu gewährleisten.

Konkret können im Kreis Unna je nach Kommune und Haushaltsklassengröße in der Regel 10 % - 92 % der Angebotsmieten auf der Grundlage der Indexfortschreibung angemietet werden.

Ausgenommen hiervon sind die

- Haushaltsklassengröße von fünf Personen für den Vergleichsraum Stadt Bergkamen sowie die
- Haushaltsklassengröße von vier Personen für den Vergleichsraum Gemeinde Bönen.

In beiden Konstellationen beruht dies auf einer geringen Zahl von Angebotsmieten.

In diesen Fällen wird empfohlen, eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Abschließend ergeben sich die in der Tabelle 14 des als Anlage beigefügten Fortschreibungsberichts ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft nach Kommunen und Wohnungsgrößenklassen.

Die Verwaltung schlägt vor, sich den Empfehlungen von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH für die Angemessenheitsrichtwerte der Kosten der Unterkunft anzuschließen.

4 Finanzielle Folgen

Im Vergleich zu den Angemessenheitsrichtwerten aus 2019 ergeben sich prozentuale Erhöhungen der Brutto-Kaltmieten zwischen 2,87 % und 3,21 %. Diese Spanne resultiert aus der differenzierten Fortschreibung von Netto-Kaltmieten und Betriebskosten unter Anwendung der jeweiligen Spezialindizes.

Bislang lebte das Gros der Leistungsberechtigten in Wohnungen, deren Kosten den hiesigen Angemessenheitsrichtwerten entspricht. Demzufolge wird die Erhöhung der Richtwerte für die Angemessenheit von Unterkunftskosten zunächst keine flächendeckenden finanziellen Folgen haben.

Unzweifelhaft ist jedoch zeitversetzt mit einer Steigerung der laufenden Kosten für nachfolgend beispielhaft angeführte Sachverhalte zu rechnen:

- Es entspricht den Marktmechanismen, dass Vermieter sich an den aktualisierten Angemessenheitsrichtwerten orientieren und ihre Mieten an diese anpassen und kurz- oder mittelfristig eine Erhöhung vornehmen.
- Ein kleiner Teil der Leistungsberechtigten nimmt »unangemessenes Wohnen« in Kauf und trägt den überschießenden Anteil aus dem Regelbedarf oder sonstigen Einkünften. Die anerkennungsfähigen Unterkunftskosten sind für diesen Personenkreis ist auf den maßgebenden Angemessenheitsrichtwert zu erhöhen.
- Bei einer »Deckelung der Aufwendungen für Unterkunft« infolge eines nicht erforderlichen Umzuges wirkt sich die zeitlich nachfolgende Anhebung des Angemessenheitsrichtwertes auf diese Deckelung aus, und sind die in bisheriger Höhe berücksichtigten Unterkunftskosten entsprechend prozentual anzugleichen.
- Die Bedarfe für Unterkunft von Personen, die erneut oder erstmalig leistungsberechtigt werden, sind nach den neuen erhöhten Angemessenheitsrichtwerten zu beurteilen.

Aus Anlass der COVID-19-Pandemie wurde gesetzlich festgelegt, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft unabhängig von ihrer Höhe als angemessen anerkannt werden. Die gilt für Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 1. März 2020 bis 31. Dezember 2021 beginnen.⁴

Unter Berücksichtigung der lediglich temporären pandemiebedingten Leistungsberechtigten bleibt die Anzahl derjenigen Haushalte abzuwarten, deren Unterkunftskosten als unangemessen anzusehen sind und folglich einem Kostensenkungsverfahren unterzogen werden.

Eine konkrete Bezifferung der finanziellen Folgen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

⁴ § 67 SGB II, § 141 SGB XII

5 Klimakomponente

Der Kreistag des Kreises Unna hat am 02.07.2019 den Klimanotstand ausgerufen. Fast 85 % des Energieverbrauches in Privathaushalten gehen auf das Konto der Heizung. Entsprechend groß sind die Möglichkeiten der Bewohner von Wohnraum, beim Heizen auf den Klimaschutz zu achten und zugleich Geld zu sparen.

Mit der Berücksichtigung einer Klimakomponente ermöglicht der Kreis Unna dem leistungsberechtigten Personenkreis nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sowie Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) die Inanspruchnahme von Wohnraum, der aufgrund einer energetischen Sanierung mit einem höheren Mietwert (Nettokaltmiete) verbunden ist.

Energetisch sanierter Wohnraum ist erfahrungsgemäß teurer als Wohnraum mit dem Standard des unteren Marktsegments. Wohnt eine leistungsberechtigte Person in energetisch saniertem Wohnraum oder möchte diesen neu anmieten, ist im Einzelfall der Bruttokaltmiete der Klimabonus pro m² zuzurechnen.

Das seit 2013 praktizierte Bonussystem wurde zuletzt nach dem Bundesheizspiegel 2019 fortgeschrieben. Der Heizspiegel 2021 (Abrechnungsjahr 2020) weist aus, dass die Kosten bei den überwiegenden Heizsystemen gesunken sind. Dies resultiert aus den niedrigen Energiepreisen und den klimatischen Verhältnisse während der Heizperiode. Die schwankenden Energiepreise sind vor allem auf globale Entwicklungen während der Corona-Pandemie zurückzuführen. Sinkende Preise waren die Folge geringerer Nachfrage und größerer Fördermenge von Gas und Öl. Im Zuge der Erholung der Weltwirtschaft sind bereits wieder Preiserhöhungen zu verzeichnen, und ist dieses Jahr wieder mit einem Anstieg der Heizkosten zu rechnen.

Für einen wirkungsorientierten Einsatz des hiesigen Bonussystems bleiben die Werte der Klimakomponente unverändert. Eine erneute Prüfung der Fortschreibung des Energie-|Klimabonus erfolgt nach Vorlage des Bundesheizspiegels 2022. Der Bundesheizspiegel 2021 berücksichtigt erstmalig den Energieträger »Holzpellets«. Das Bonussystem des Kreises Unna soll mit Wirkung ab 01.01.2022 um dieses Heizsystem erweitert werden, wodurch auch dem aktuellen Stand der Technik Rechnung getragen wird.

Das Bonussystem des Kreises Unna stellt sich wie folgt dar:

Stufen	Klimabonus pro m ²	Energieart	max. Energieverbrauch kWh/m ² /Jahr	
			inkl. Warmwasser*	exkl. Warmwasser* **
1. Stufe	0,91 €	Erdgas	87 kWh	51,48 kWh
		Heizöl	100 kWh	68 kWh
		Fernwärme	79 kWh	47 kWh
		Wärmepumpe	27 kWh	- kWh
		Holzpellets	63 kWh	31 kWh
2. Stufe	0,75 €	Erdgas	121 kWh	85,48 kWh
		Heizöl	130,5 kWh	98,5 kWh
		Fernwärme	106,5 kWh	74,5 kWh
		Wärmepumpe	35 kWh	3 kWh
		Holzpellets	95,5 kWh	63,5 kWh
3. Stufe	0,59 €	Erdgas	154 kWh	118,48 kWh
		Heizöl	160 kWh	128 kWh
		Fernwärme	133 kWh	101 kWh
		Wärmepumpe	42 kWh	10 kWh
		Holzpellets	127 kWh	95 kWh

- * Vergleichswerte lt. Heizspiegel 2019 (Abrechnungsjahr 2018),
Holzpellets: Vergleichswerte lt. Heizspiegel 2021 (Abrechnungsjahr 2020),
erstmalig Berücksichtigung dieser Energieart im Rahmen des Heizspiegels 2021
- **abgeleitet aus § 9 (2) Heizkostenverordnung
(32 kWh/m²/Jahr für Warmwasserbereitung | 35,52 kWh/m²/Jahr bei Erdgas)

6 Schlussbemerkungen

Die Verwaltung nutzt seit nunmehr vier Jahren die webbasierte Anwendung »AMiGO - Angebotsmieten gut organisiert«, die sich in der Praxis bewährt hat.

Dieses Produkt ermöglicht einen strukturierten Überblick über den Miet-Wohnungsmarktes im Kreis Unna, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Wohnraum - von Angebotsmieten allgemein sowie im grundsicherungsrelevanten Rahmen anhand der Angebotsmieten in gängigen Internetportalen und Printmedien.

Anlagen

1. Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten
2. Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna (September 2021)
der Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
3. a) Tabelle Angemessenheitsrichtwerte 2022
b) Tabelle prozentuale Entwicklung der Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmiete)