



Informationsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11669**
Datum: 02.05.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.31201.01/54610100
Verfasser: Geschäftsbereich IV
Fachbereich Soziales
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Sozial-, Gesundheits- und Gleichstellungsausschuss	13.06.2013	öffentlich Kenntnisnahme
Stadtrat	19.06.2013	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Schlüssiges Konzept Kosten der Unterkunft

Der Stadtrat nimmt das schlüssige Konzept zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II für die Stadt Halle (Saale) zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkung:

Sachkonto: 54610100
PSP-Element: 1.31201.01 Auswirkungen können derzeit nicht beziffert werden
Personelle Auswirkungen: keine

Tobias Kogge
Beigeordneter für Bildung
und Soziales

Begründung:

Die Verwaltung hatte in der Dezembersitzung des Stadtrates dem Stadtrat zugesagt, eine Information zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft als Mietobergrenzen vorzulegen. Dieser Verpflichtung kommt die Verwaltung hiermit nach. Gesetzlicher Ausgangspunkt ist § 22 Abs. 1 SGB II. Danach werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die „Angemessenheit“ ist ein sogenannter unbestimmter Rechtsbegriff, deren inhaltliche Bestimmung vom konkreten Sachverhalt abhängt. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind gerichtlich voll überprüfbar. Eigene Ermessens- und Beurteilungsspielräume stehen hier der Verwaltung nicht zu, da in jedem konkreten Einzelfall grundsätzlich immer nur es genau eine richtige Auslegung und Entscheidung gibt. Diese eine richtige Auslegung wird gerichtlich ermittelt und dem Gericht steht in diesem Sinne die letzte Entscheidung zu. Zur Ermittlung dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht und ihm folgend alle Landessozialgerichte gefordert, dass bei der Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft ein sogenanntes „schlüssiges Konzept“ erstellt werden muss. Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden. Das Konzept muss auf der Datenbasis von mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruhen. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt „Mietpreis“ bestimmen (z. B. Standard, Wohnungsgröße und Ausstattung), einfließen. Erhebung und Auswertung müssen unter Einhaltung systematisch statistischer Grundsätze erfolgen.

Nach der sogenannten Produkttheorie ist die angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt bemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln. Um die Referenzmiete zu bestimmen, ist die Miete am Wohnungsort des Leistungsberechtigten als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Angemessen sind die Aufwendungen nur, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen.

Um diese Aufgabe zu bewerkstelligen, hatte die Verwaltung die Firma Analyse & Konzepte beauftragt, dieses schlüssige Konzept für sie zu erarbeiten. Die Firma Analyse & Konzepte hatte u. a. eine Befragung von großen und kleinen Vermietern in der Stadt Halle vorgenommen, wobei sie ca. 54.000 Mietwerte ausgewertet hat. Ziel dieses Konzeptes war, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Geltungsbereich der Stadt Halle (Saale) für den Regelfall festzulegen.

Die Angemessenheit für die Kosten der Unterkunft ergibt sich daher aus der folgenden Tabelle (Bruttokaltmieten). Unter Bruttokaltmieten werden die kalten Betriebskosten verstanden, d. h. Kaltmietzins zuzüglich Nebenkosten (z. B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Müllabfuhr etc.). Ferner kommen die Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu. Diese Heizkosten betragen durchschnittlich bei einer Wohnungsgröße von 50 m² 1,05 € pro m².

Bruttokaltmiete

1 Person (bis 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m ²)		3 Personen (> 60 bis ≤ 70 m ²)		4 Personen (> 70 bis ≤ 80 m ²)		5 Personen (> 80 bis ≤ 90 m ²)	
neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher
286,00	277,50	330,00	333,00	395,50	388,50	446,40	444,00	500,40	499,50

Wie aus den Veränderungen ersichtlich, wird es zu einer Erhöhung der Kosten für Unterkunft kommen. Gerade im Segment von einer Person (bis 50 m²) beträgt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII fast 60 %. Daher schlagen auch hier die Kosten besonders durch.

Das schlüssige Konzept ist jeweils dann entscheidend, wenn die Angemessenheit der Kriterien nachzuweisen sind.

Sofern kein schlüssiges Konzept vorliegt, stellen die Sozialgerichte auf die Werte der Wohngeldtabelle plus einen Sicherheitszuschlag von 10% ab. Die Differenz zu den aktuell ermittelten Werten zum Beispiel im Segment Ein-Personenhaushalt, beträgt zur Wohngeldtabelle inkl. 10% Sicherheitszuschlag 77 €. Dies würde einen weiteren Aufwuchs nach sich ziehen. Im Rahmen von Klageverfahren zur KdU müssen derzeit ca. 700.000 € Gerichtskosten eingesetzt werden.

In der Stadt Halle (Saale) gibt es ca. 143.700 Wohnungen. Auf der Nachfrageseite stehen im unteren Marktsegment diesem Angebot ca. 39.000 Nachfrager (Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und XII, Wohngeldempfänger und sonstige Nachfragegruppen) gegenüber. Trotz dieser sehr hohen Nachfrage gibt es in diesem Marktsegment eher einen geringen Anstieg, wenn man diesen vergleicht mit dem hohen Mietanstieg bei guten Wohnlagen und Altbau.

Anlage

Endbericht schlüssiges Konzept