

PA 27.11.09

Halle, den 23.11.2009

**An die Mitglieder des Finanzausschusses  
Anfrage vom 20.10.2009**

- **Information über Auswirkung der Arbeitshilfe Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt sowie bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ( SGB XII ), beim Arbeitslosengeld II ( SGB II ) und dem Asylbewerberleistungsgesetz**

Die Arbeitshilfe regelt die Angemessenheit von Wohnraum für den Personenkreis der Leistungsempfänger nach dem SGB XII, dem SGB II sowie dem Asylbewerberleistungsgesetz mit Hauptwohnsitz in der Stadt Halle. Sie ist zum 1. Oktober 2009 wirksam geworden und gilt ab diesem Zeitraum für Neuanmietungen von Wohnraum.

***Entwicklung der Kosten der Unterkunft:***

Laut Amt 50 war in den frühen 90er Jahren eine Regelung zu Richtwerten der Kosten der Unterkunft entbehrlich, da das Angebot an entsprechend bezahlbarem Wohnraum innerhalb der Stadt Halle den Bedarf in vollem Umfang abdecken konnte.

Mit fortschreitender Sanierung von Wohnungsbeständen und des Übergangs von Wohnraum in private Trägerschaft, veränderten sich die Angebote und die Höhe der Mieten.

Durch diese Entwicklung war die Festsetzung von Richtwerten Mitte der 90er Jahre notwendig.

Anlehnend an den sozialen Wohnungsbau wurde eine Fördergrenze der Kaltmiete in Höhe von 9,00 DM/m<sup>2</sup> festgelegt. Damit sollte Einfluss genommen werden, dass bezahlbarer Wohnraum auch für Sozialhilfeempfänger zur Verfügung steht. Weitere Richtwerte, wie Betriebs- und Heizkosten wurden auf den entsprechend vorliegenden Erfahrungswerten im Rahmen der Sozialhilfe berücksichtigt.

Die Finanzierung von Kosten der Unterkunft für Sozialhilfeempfänger erfolgte auf der Grundlage des BSHG sowie der Sozialhilferichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt ( SHR LSA ).

Danach waren gemäß § 12 SHR LSA die notwendigen Unterkunfts-kosten Bestandteil des notwendigen Lebensunterhaltes.

Die Obergrenzen für eine sozialhilferechtlich angemessene Wohnungsgröße waren ebenfalls in den SHR LSA § 12 geregelt.

Mit der Währungsumstellung von DM auf Euro wurde der Betrag der Kaltmiete auf 4,60 € gerundet und umgestellt, die Betriebskosten wurden entsprechend der örtlichen Begebenheiten im Bereich Sozialhilfe auf 1,02 € als Richtwert festgelegt.

Festzustellen gilt, dass bedingt durch die Vorgeschichte die Abweichung zu den Nachbarländern, vor allem Sachsen, eine extreme Miethöhe erreicht wurde, die sich in allen anderen Bereichen in dieser Form nicht entwickelt hat.

In Vorbereitung der Einführung des SGB II, erfolgten Recherchen über den Bereich Wohnungshilfe/Wohnungssicherung des Sozialamtes der Stadt Halle in Abstimmung mit Vermietern und der Agentur für Arbeit im Hinblick auf die einzelnen Positionen der Kosten der Unterkunft. Im Ergebnis dessen, wurden Richtwerte bis zum Jahresende 2004 anhand der örtlichen Gegebenheiten und unter Beachtung vorliegender Rechtsprechung ermittelt.

Mit Einführung des SGB II sind nach § 22 Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der tatsächlichen Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Nach § 46 Abs. 5 SGB II beteiligt sich der Bund zweckgebunden an den Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Die Bundesbeteiligung hat sich wie folgt entwickelt:

Merkmal	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ø Bundesbeteiligung in %	29,1 %	29,1 %	31,8	29,2	26 %	23,3 %
					Kommune Halle 25,4 %	Kommune Halle 23 *

\* Der Bundesrat hat am 6. November 2009 zum Gesetzentwurf Stellung genommen und die Bundesregierung zur Änderung der Anpassungsformel für die Höhe der Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft in § 46 Abs. 7 SGB II aufgefordert.

Im Zuge der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe hatten die Kommunen ab dem 1.1.2005 für Arbeitslosenhilfeempfänger, die dann ALG II erhielten, die Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Der Gesetzgeber hat zum damaligen Zeitpunkt bezüglich der Angemessenheitsgrenzen auf zentrale Vorgaben verzichtet. Es sollten die regionalen Besonderheiten Berücksichtigung finden. Eine Ausnahme bildeten ursprünglich die angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße, hier gab es zentrale Empfehlungen. Aufgrund der Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten wurde Wohnungsverlusten und umfänglichen Zwangsumzügen entgegen gewirkt.

Durch die Änderung der Rechtsgrundlagen wurde ab 1.1.2005 eine Arbeitshilfe für die Kosten der Unterkunft eingeführt. Sie galt, wie auch aktuell, für alle Leistungsbereiche die über die Finanzierung zu entscheiden hatten.

Aufgrund der o.g. Recherchen und der vorliegenden Erfahrungen aus der Sozialhilfe wurde/n

- die Grundmiete von 4,60 € auf 4,30 € gesenkt
- die Betriebskosten von 1,02 € auf 1,25 € erhöht
- die angemessenen Heizungskosten je Quadratmeter von 1,28 € auf 1,05 € gesenkt.

Für Bestandswohnungen wurden bei Leistungsaufnahme zusätzlich 13% auf die Gesamtmiete zu diesem Zeitraum gewährt. Hier hat sich die Stadt Halle der umfangreichen Erhebung von Magdeburg, die mit den dortigen Wohnungsunternehmen erfolgt war, angeschlossen.

Die Wohnungsgrößen waren durch Vorgaben des BMAS wie folgt festgelegt:

Anzahl der Bewohner	angemessene Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>
1	45
2	60
3	75
4	85
5	95
je weitere Person	je 10 m <sup>2</sup>

Die leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum wurden grundsätzlich unter Berücksichtigung der beiden Faktoren Wohnfläche und Quadratmeterpreis ermittelt.

Zielrichtung der Arbeitshilfe war und ist es auch aktuell, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung seitens der Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

### **Kostenentwicklung**

Folgend eine Übersicht Jahresdurchschnitt Kosten der Unterkunft je BG 2008, gewählt wurden vergleichbare Städte mit schlechter Arbeitsmarktlage und sehr hohem Anteil an Langzeitarbeitslosen – SGB II Typ 4 –

Stadt	Jahresdurchschnitt je BG mit laufenden KdU 2008
Halle	281,- €
Leipzig	278,- €
Magdeburg	291,- €
Dresden	279,- €
Chemnitz	274,- €
Rostock	305,- €

Quelle: Daten der BA

Hier wird deutlich, dass das Land Sachsen-Anhalt bzw. die beiden großen Städte Magdeburg und Halle, eine andere Grundlage der Entwicklung der Kosten der Unterkunft hatten, als die großen Städte Sachsens.

Die Betrachtung der Grundmiete im Bezug der gewählten Städte zeigt eine unterschiedliche Herangehensweise.

Stadt	Grundmiete /m <sup>2</sup>
Halle	4,10 €
Magdeburg	4,60 €
Leipzig	3,85 €

Die Städte Rostock und Chemnitz staffeln die Grundmiete anhand der Größe der Wohnung, eine Wohnraumfläche mit 45m<sup>2</sup> hat als Obergrenze der Grundmiete = 5,30 € bei 100m<sup>2</sup> = 4,20 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Dresden orientiert sich ausschließlich an der Größe der BG und hat diesbezüglich Obergrenzen der Grundmiete festgelegt. Diese liegen bei einem 1 Personen HH bei 252,45 € bis zum 5 Personen HH mit 532,95 €.

Zum Teil wird unterschieden zwischen Personen, die während des Leistungsbezugs innerhalb der Stadt umziehen und zwischen dem Personenkreis, die erstmalig ihren Wohnsitz in der betreffenden Stadt nehmen. Der Personenkreis der erstmalig seinen Hauptwohnsitz in der Stadt nimmt, hat einen geringeren Anspruch an Grundmiete. Diese Verfahrensweise ist jedoch rechtlich nicht haltbar.

Bei der Erarbeitung der aktuellen Arbeitshilfe wurde davon ausgegangen, dass das Gesamtprodukt aus den beiden Faktoren Grundmiete und Betriebskosten besteht. Die Heizkosten sind nicht Bestandteil.

Die Prüfung der Angemessenheit bei Neuanmietung von Wohnraum orientiert sich an den beiden o.g. Faktoren.

Richtwerte entfalten für Leistungsberechtigte eine Schutzfunktion.

### **Personenkreis**

Die KdU – Arbeitshilfe gilt für den bereits o.g. Personenkreis.

Sie hat Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt und es sind im Rahmen der Sozialraumstruktur weitere Personenkreise innerhalb der Kommune zu beachten wie, Personen mit Wohngeldbezug,

Personen die im Niedriglohnssektor tätig sind,

Personen die weder Wohngeld noch Kosten der Unterkunft erhalten, wie z. Bsp. Studenten und Personen, die keinen Antrag auf Transferleistungen stellen, obwohl sie vermutlich anspruchsberechtigt sind.

Bei der Festsetzung von Richtwerten der KdU sollten die sozialen Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden, um die Wahlmöglichkeiten der o.g. Personenkreise zu erhalten

### **Vorgenommene Änderungen der Arbeitshilfe KdU vom 1.10.2009**

Vorab sei erwähnt, dass die Arbeitshilfe in den letzten Jahren auf Grund aktueller Rechtsprechung mehrere Änderungen erfahren hat.

Die wesentlichen Eckpunkte der Änderung der jetzt aktuell vorliegenden Arbeitshilfe basieren auf BSG – Urteile, damit waren verbunden

- Änderung der angemessenen Wohnraumfläche entsprechend der Förderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt für den sozialen Wohnungsbau  
Bei Ein-Personenhaushalten war die angemessene Wohnfläche um 5m<sup>2</sup> zu erhöhen.  
Bei Drei- und Mehrpersonenhaushalten verringert sich die Wohnfläche um 5m<sup>2</sup>.  
Zwei-Personenhaushalte erfahren keine Änderung.  
Diese Regelungen treten bei Neuanmietung von Wohnraum in Kraft.  
Für Bestandswohnungen sind damit keine Änderungen vorgesehen.
- Bei Neuanmietungen wird eine max. Nettokaltmiete von 4,10 € berücksichtigt.
- Die Anpassung der Betriebskosten wird auf Empfehlung des Sozialgerichtes Halle entsprechend der örtlichen Bedingungen vorgenommen und auf 1,45 € von ursprünglich 1,25 € angehoben.
- Für die Heizkosten wird ein Richtwert bei Neuanmietung von Wohnraum von 1,05 € als angemessen berücksichtigt. Sofern Nachforderungen entstehen, ist die Prüfung der Heizkostennachzahlung unter Berücksichtigung der Entscheidung des BSG vom 02.07.2009 (Az. B 14 AS 36/08 R ) vorzunehmen. Grundlage ist der Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V., sofern die ausgewiesenen Werte überschritten werden, ist von unwirtschaftlichem Verhalten auszugehen.
- Nach dem BSG Urteil vom 18.06.2008 ( Az. 14/11b AS 61/06 R ) werden bei nichteheähnlichen Lebensgemeinschaften, Wohngemeinschaften, die keine Bedarfsgemeinschaft sind sowie bei Untermietverhältnissen die tatsächlichen Kosten bis zur Höhe des Grenzwertes für einen Einpersonenhaushalt übernommen.

Mit der Änderung der Grundmiete und den Betriebskosten bleibt im Ergebnis das Gesamtprodukt in Höhe von 5,55 €, wie in der vorhergehenden Arbeitshilfe, bestehen. Mit dem BSG Urteil v. 7.November 2006 ( Az. B 7b AS 18/06 R ) wurde entschieden, dass die Wohnung für einen Leistungsbezieher nach dem SGB II nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen muss, hier ist, sofern vorhanden, auf den Mietspiegel abzustellen.

Diese Prüfung ist erfolgt, die Richtwerte sind auf die Bereiche einfacher bis normaler Zustand des Mietspiegels der Stadt Halle ausgerichtet.

Desweiteren erfolgten im Zeitraum der Erarbeitung der Arbeitshilfe wiederkehrende Recherchen zum Wohnungsangebot in den besonders nachgefragten Wohnungssegmenten 50/60/70 m<sup>2</sup>.

Angebote waren im gesamten Stadtgebiet, mit leichten Schwerpunkten in der Südstadt und Neustadt, zu den ausgewiesenen Richtwerten vorhanden.

Das seit Mai 2009 vorliegende Wohnungsmarktgutachten des Institutes empirica Berlin hat für die Stadt Halle das Versorgungsniveau für Bedarfsgemeinschaften - hier die angemessene Grundmiete als großzügig bemessen gegenüber anderen vergleichbaren Städten in den neuen Bundesländern ausgewiesen.

Berücksichtigung fanden weitere Empfehlungen wie, des Deutschen Städtetages, des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V und der Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft Hamburg.

Ergebnis der Untersuchung durch Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft Hamburg: war u.a. das bundesweite Untersuchungen darauf hinweisen, dass Wohnraum - Plattenbauweise im Durchschnitt zu 3,50 € Grundmiete zu vermieten ist, bei Altbauwohnungen geht man im Durchschnitt von 4,50 € – 4,80 € aus.

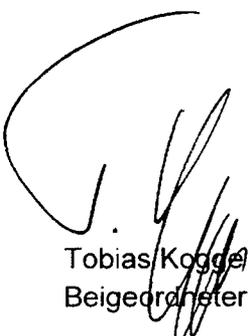
### **Ausblick**

Mit der Planung für das Jahr 2010 im Hinblick auf die Position Kosten der Unterkunft wurde u.a. auf den Planungsbrief des SGB II Bereiches, die derzeitige Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften – besonders der Single Haushalte und die Entwicklung der Ausgaben in 2009 abgestellt.

Erfahrungswerte zu bisherigen Auswirkungen der aktuellen Arbeitshilfe die Einfluss auf den Haushalt 2010 haben könnten, liegen noch nicht vor.

Der Koalitionsvertrag sieht eine Prüfung der Pauschalierung der Energie- und Nebenkosten sowie ggf. der Kosten der Unterkunft vor. Dabei sollen regionale Besonderheiten Berücksichtigung finden.

Um die weitere Entwicklung der Umsetzung der Arbeitshilfe nachzuhalten, bieten wir eine halbjährliche Berichterstattung zu den Auswirkungen und Erfahrungswerten an.



Tobias Kogge  
Beigeordneter