

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
III/Sozial- und Jugendamt	Frau Haardt	3500	23.03.2009

Betreff:

Gewährung von Leistungen für die Kosten der Unterkunft von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe

hier:

- **Bericht über die Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze (MOG)**
 - **Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. SO	01.04.2009		X	X	
2. HA	27.04.2009		X	X	
3. GR	05.05.2009	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja - nicht bezifferbar (siehe Seite 10)

Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die aktuellen Berichtszahlen über die Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze für Wohnungen von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe gemäß der Drucksache G-09/093 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der neuen Mietobergrenze (MOG) analog der Fortschreibung des Mietspiegels entsprechend Ziffer 3 der Drucksache G-09/093.**

- 3. Der Gemeinderat beschließt, bei der Angemessenheitsprüfung von Unterkunftskosten die Anwendung**
- a) einer gestaffelten Bagatellgrenze entsprechend Ziffer 4 der Drucksache G-09/093.**
 - b) eines Kriterienkatalogs zur Beurteilung der einzelfallbezogenen Faktoren entsprechend Ziffer 6 und Anlage 2 der Drucksache G-09/093.**
-

Anlagen:

1. Hinweise zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II
2. Kriterienkatalog
3. Ablauf Mietprüfungsverfahren
4. Antrag der Fraktionsgemeinschaft Junges Freiburg/DIE GRÜNEN vom 30.01.2009

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) II werden Aufwendungen für die Unterkunft grundsätzlich übernommen, soweit sie angemessen sind. Zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall dienen der Sozialverwaltung u. a. Richtwerte in Gestalt der sogenannten Mietobergrenze. Diese Richtwerte hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 23.10.2007 (Drucksache G-07/191) angehoben. Über die Auswirkungen der Anhebung wurde der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.06.2008 mit der Drucksache G-08/130 informiert. Durch Beschluss des Gemeinderats in derselben Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, einen Kriterienkatalog / ein Eckpunktepapier zur weiteren Gestaltung des Verfahrens vorzulegen.

Zum Stichtag 31.01.2009 erhielten 8.229 Bedarfsgemeinschaften in Freiburg Leistungen nach dem SGB II. Der Ansatz für die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II durch die Stadt beläuft sich im Haushaltsplan 2009/2010 jeweils auf rund 37,2 Mio. €, davon werden 29,4 % durch den Bund erstattet, was Einnahmen von etwa 10,3 Mio. € pro Jahr entspricht. Die Anzahl der Fälle im Mietprüfungsverfahren lag bei 583 von insgesamt 8.229 Bedarfsgemeinschaften, also etwa 7 %.

Mit der vorliegenden Drucksache G-09/093 soll zum einen über das Verfahren der ARGE Freiburg bei der Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten informiert werden (vgl. Ziffer 2); zum anderen soll dieses Verfahren durch eine Staffelung der Bagatellgrenze und durch die Einführung eines Kriterienkatalogs modifiziert werden (vgl. Ziffern 4 und 6).

Aktuelle Informationen über die Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze für Wohnungen von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe sind ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Drucksache.

Darüber hinaus wird als Schwerpunkt über die Fallzahlen hinsichtlich Alleinerziehender in Mietprüfungsverfahren informiert.

Aufgrund der Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels (vgl. Drucksache G-09/040) wurde die derzeitige Mietobergrenze erneut auf den Prüfstand gestellt, mit dem Ergebnis, dass eine Erhöhung als notwendig erachtet wird (vgl. Ziffer 3).

Hierzu liegt auch ein Antrag der Fraktionsgemeinschaft Junges Freiburg/DIE GRÜNEN vom 30.01.2009 vor, der insbesondere die Anpassung der Mietobergrenze an den Mietspiegel und die Einführung eines Klimabonus beinhaltet (vgl. Anlage 4).

2. Verfahren zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

2.1 Inhaltliche Anforderungen

Die ARGE Freiburg ermittelt die Angemessenheit der Unterkunftskosten entsprechend den „Hinweisen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“, die vom Bund unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände sowie des Deutschen Vereins für private und öffentliche Fürsorge e.V. mit Stand vom 12.09.2008 herausgegeben sind (vgl. Anlage 1). Hervorzuheben ist diesbezüglich, dass zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten eine einzelfallbezogene Prüfung der angemessenen Wohnungsgröße und des angemessenen Wohnungsstandards durchzuführen ist und diese auch durchgeführt wird.

2.2 Verfahren zur Bestimmung der Angemessenheit bei der ARGE Freiburg

Die ARGE Freiburg hat zur Bestimmung der Angemessenheit ein zweistufiges Verfahren eingerichtet:

Zunächst wird in den Leistungssachgebieten die Angemessenheit der Unterkunftskosten geprüft. Weichen die Unterkunftskosten von den vom Gemeinderat beschlossenen Richtwerten der Mietobergrenze ab, wird der Fall an das Sachgebiet Mietprüfungsverfahren weitergeleitet. Dort wird daraufhin im Rahmen des sogenannten Mietprüfungsverfahrens die erforderliche Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung individueller Faktoren durchgeführt (vgl. Ziffer 2.2.2 und Anlage 3). Der vorgeschlagene Kriterienkatalog (vgl. Ziffer 6 und Anlage 2) soll hierfür künftig als Grundlage dienen.

2.2.1 Ursachen für unangemessene Kosten der Unterkunft (KdU)

Unangemessene Unterkunftskosten, die zur Einleitung eines Mietprüfungsverfahrens führen, ergeben sich entweder aus einer zu großen Wohnung oder aus einem zu hohen Quadratmeterpreis. So kann z.B. beim Auszug von Haushaltsangehörigen (erwachsene Kinder, Untermieterin/Untermieter) oder infolge von Trennung/Scheidung die bisher angemessene Wohnung zu groß werden. Häu-

fig führt auch eine Kombination aus beiden Faktoren dazu, dass die Unterkunftskosten zu hoch sind.

Tabelle 1: Ursachen für unangemessene Unterkunftskosten (Stand 31.01.2009)

Personen im Haushalt	unangemessene Größe, angemessener Preis pro m ² absolut / prozentualer Anteil	unangemessener Preis pro m ² , angemessene Größe absolut / prozentualer Anteil	Fallzahlen gesamt (differenziert nach Anzahl der Personen im Haushalt)
1	201 / 75,3 %	66 / 24,7 %	267
2	125 / 78,6 %	34 / 21,4 %	159
3	77 / 76,2 %	24 / 23,8 %	101
4	19 / 50,0 %	19 / 50,0 %	38
5 oder mehr	15 / 83,3 %	3 / 16,7 %	18
Summe	437 / 75 %	146 / 25 %	583

Ein großer Teil der Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher wohnt in unangemessen großen Wohnungen. Lediglich in 25 % der Fälle ist allein der Quadratmeterpreis ausschlaggebend für die Unangemessenheit der Unterkunftskosten.

2.2.2 Ablauf Mietprüfungsverfahren

Überhöhte Unterkunftskosten können gemäß § 22 Abs. 1 SGB II in der Regel längstens für sechs Monate übernommen werden. Falls die Kosten nicht angemessen sind, werden die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher mit einem Anschreiben des Sachgebietes Mietprüfungsverfahren über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft informiert. Hierbei wird ihnen nochmals die Gelegenheit gegeben, ihre individuellen Lebenssachverhalte darzustellen. Die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher müssen sich beim Amt für Wohnraumversorgung (AWV) in die Liste der Wohnungssuchenden aufnehmen lassen und erhalten einen Wohnberechtigungsschein.

Die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher haben ihre Bemühungen zur Senkung der unangemessenen Kosten der Unterkunft dem Sachgebiet Mietprüfungsverfahren nachzuweisen. Dazu gehören insbesondere eine Untervermietung oder die Suche nach angemessenem Wohnraum. Kommen die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher ihren Mitwirkungspflichten nach - z. B. durch Nachweis der Suche nach angemessenem Wohnraum - werden die überhöhten Mieten auch länger als sechs Monate übernommen. Dagegen kann eine Absenkung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Satz auch vor Ablauf von sechs Monaten erfolgen, wenn Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher ein zumutbares Wohnungsangebot ohne triftigen Grund ablehnen.

2.2.3 Fallzahlentwicklung Mietprüfungsverfahren

Seit dem letzten Bericht zu den Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze (MOG) für Wohnungen von Bezieherinnen und Beziehern von ALG II und Sozialhilfe anhand Drucksache G-08/130 (Fallzahlen zum Stichtag 30.04.2008) haben sich die Fallzahlen im Mietprüfungsverfahren wie folgt entwickelt:

Tabelle 2: Fallzahlen im Mietprüfungsverfahren

Personen im Haushalt	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Mietprüfungsverfahren am 30.04.2008	Mietprüfungsverfahren am 31.01.2009	Davon Alleinerziehende 31.01.2009	Absenkung/ prozentuale Änderung
1	bis 45 m ²	282	267	---	- 15 / - 5,3 %
2	bis 60 m ²	182	159	80 / 50,3 %	- 23 / - 12,6 %
3	bis 75 m ²	110	101	62 / 61,4 %	- 9 / - 8,2 %
4	bis 90 m ²	41	38	12 / 31,6 %	- 3 / - 7,3 %
5 und mehr	ab 105 m ²	21	18	3 / 16,7 %	- 3 / - 14,3 %
Summe		636	583	157 / 26,9 %	- 53 / - 8,3 %

Im Mietprüfungsverfahren waren zum Stichtag 31.01.2009 insgesamt 583 Fälle anhängig. Diese gliedern sich wie folgt auf:

- Alleinstehende (45,8 %): 267 Fälle
- Mehrpersonenhaushalte (54,2 %): 316 Fälle
davon Alleinerziehende: 157 Fälle

Somit sind etwa die Hälfte aller Mehrpersonenhaushalte im Mietprüfungsverfahren Alleinerziehende (49,7 %). Von den Alleinerziehenden sind 95,5 % weiblich.

Tabelle 3: Haushaltsstruktur von Alleinerziehenden, die sich im Mietprüfungsverfahren befinden

Alleinerziehende/-r (AE) + Anzahl der Kinder	Anzahl der Mietprüfungsverfahren	Anzahl in Prozent
AE + 1 Kind	80	51 %
AE + 2 Kinder	62	39,5 %
AE + 3 Kinder	12	7,6 %
AE + 4 oder mehr Kinder	3	1,9 %
Summe	157	100 %

Mehr als die Hälfte der im Mietprüfungsverfahren befindlichen Alleinerziehenden lebt mit einem Kind zusammen. Etwa ein Drittel der Alleinerziehenden lebt mit zwei Kindern zusammen.

2.2.4 Beendigung von Mietprüfungsverfahren

Tabelle 4: Beendigungsgründe im Berichtszeitraum (01.05.2008 bis 31.01.2009)

Beendigungsgründe	Anzahl der Beendigungen gesamt		Anzahl der Beendigungen bei Alleinerziehenden	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Arbeitsaufnahme bzw. Alg II-Beendigungen	117	15,7 %	26	22,2 %
Senkung auf die angemessene Miete	310	41,6 %	105	33,9 %
Sonstige Gründe (Untervermietung/ Vorrangige Ansprüche z. B. Wohngeld/ Wegfall der Erwerbsfähigkeit/Erreichen der Altersgrenze)	67	9 %	14	20,9 %
Übernahme der höheren Unterkunftskosten aus individuellen Gründen (z.B. Rollstuhlfahrer)	156	20,9 %	49	31,4 %
Umzug innerhalb von Freiburg oder Wegzug aus Freiburg	64	8,6 %	21	32,8 %
Änderungen in der Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft	31	4,2 %	13	41,9 %
Summe gesamt	745	100 %	228	30,6 %

Die Übersicht verdeutlicht, dass in 41,6 % aller Fälle Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe übernommen werden. Eine Einzelfallprüfung hat in 20,9 % der Fälle ergeben, dass eine Übernahme der Unterkunftskosten auch über die geltende Mietobergrenze hinaus aus individuellen Gründen, wie beispielsweise eine Behinderung, als angemessen anzusehen ist. 15,7 % der Fälle konnten beendet werden, weil die Hilfebedürftigkeit der betroffenen Bedarfsgemeinschaft, beispielsweise wegen Arbeitsaufnahme, entfallen ist.

2.2.5 Unterkunftskosten bei Neuanmietungen

Seit Juni 2007 wertet die ARGE Mietverträge aus, die von den Leistungsbezieherinnen und Leistungsbeziehern während des laufenden Arbeitslosengeld-II-Bezuges abgeschlossen werden. Von 424 Wohnungen entsprachen 265 Wohnungen (62,5 %) den Sätzen der derzeit geltenden Mietobergrenze.

Tabelle 5: Unterkunftskosten bei Neuanmietungen

Haushaltstyp / Wohnungsgröße	Anzahl Mietverträge gesamt	Angemessen absolut / prozentualer Anteil	Unangemessen absolut / prozentualer Anteil
1 Person bis 45 m ²	206	162 / 78,6 %	44 / 21,4 %
2 Personen bis 60 m ²	83	44 / 53,0 %	39 / 47,0 %
3 Personen bis 75 m ²	65	36 / 55,4 %	29 / 44,6 %
4 Personen bis 90 m ²	47	14 / 29,8 %	33 / 70,2 %
> 5 Personen / > 90 m ²	23	9 / 39,1 %	14 / 60,9 %
Summe gesamt	424	265 / 62,5 %	159 / 37,5 %

2.3 Verfahren zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten in der Sozialhilfe

Der Personenkreis nach dem SGB XII unterscheidet sich wesentlich von den Arbeitslosengeld II Bezieherinnen und Beziehern. Aufgrund von Alter und/oder Behinderung müssen in vielen Fällen erhöhte Kosten der Unterkunft anerkannt werden, weil ein Umzug entweder nicht mehr zugemutet werden kann oder die damit verbundenen Kosten unverhältnismäßig hoch wären. Ein Mietprüfungsverfahren wird in diesen Fällen nicht eingeleitet.

Seit dem 30.04.2008 gab es kaum Bewegungen bezüglich der Anzahl von Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten und sich im Mietprüfungsverfahren befinden. Da sich die Mietobergrenze seither nicht verändert hat, bleibt die Anzahl der Mietprüfungsverfahren bei rund 45 Fällen bestehen. Mehrheitlich sind diese Fälle durch eine unangemessene Wohnungsgröße begründet.

3. Erhöhung der Mietobergrenze analog zum Mietspiegel

Durch den Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2009 (Drucksache G-09/040) zur Erhöhung des Freiburger Mietspiegels ist auch eine Anpassung der Mietobergrenze erforderlich. Während Haushalte mittlerer Größe nur sehr wenig von den Preissteigerungen betroffen waren, ist bei sehr kleinen und sehr großen Wohnungen eine deutliche Erhöhung ersichtlich. Analog der Anpassung des Mietspiegels ergeben sich die neuen Mietobergrenzen, die in der nachstehenden Tabelle aufgelistet sind.

Tabelle 6: Neue Mietobergrenze

Haushalts- /Wohnungsgröße	Alte MOG in €		Steige- rungsrate in %	neue MOG in €		Differenz in €	
	pro m ²	Gesamt		pro m ²	gesamt	pro m ²	gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8
1 Personen HH / bis 45 m ²	6,46	290,70	5,0%	6,78	305,10	0,32	14,40
2 Personen HH / bis 60 m ²	5,87	352,20	3,5%	6,08	364,80	0,21	12,60
3 Personen HH / bis 75 m ²	5,62	421,50	0,6%	5,65	423,75	0,03	2,25
4 Personen HH / bis 90 m ²	5,62	505,80	2,5%	5,76	518,40	0,14	12,60
5 Personen HH / bis 105 m ²	5,62	590,10	6,2%	5,97	626,85	0,35	36,75
6 Personen HH / bis 120 m ²	5,62	674,40	6,6%	5,99	718,80	0,37	44,40
7 Personen HH / bis 135 m ²	5,62	758,70	5,9%	5,95	803,25	0,33	44,55
8 Personen HH / bis 150 m ²	5,62	843,00	6,5%	5,99	898,50	0,37	55,50
9 Personen HH / bis 165 m ²	5,62	927,30	6,5%	5,99	988,35	0,37	61,05
10 Personen HH / bis 180 m ²	5,62	1.011,60	6,5%	5,99	1.078,20	0,37	66,60

4. Staffelung der Bagatellgrenze

Bislang wird ein Mietprüfungsverfahren erst ab Überschreitung einer Bagatellgrenze i. H .v. 25,00 € zu der jeweils geltenden Mietobergrenze eingeleitet. Aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen gilt diese Bagatellgrenze derzeit einheitlich für alle Verfahren - Unterschiede in der Wohnungsgröße bleiben daher unberücksichtigt. Diese einheitliche Festlegung führt jedoch zu einer Benachteiligung größerer Bedarfsgemeinschaften, die eine größere Wohnfläche beanspruchen können.

Daher schlägt die Clearingstelle vor, eine gestaffelte Bagatellgrenze einzuführen. Für Einpersonenhaushalte bleibt die Bagatellgrenze in Höhe von 25,00 € bestehen. Für größere Haushalte wird die Grenze um 8,00 € für jede weitere Person erhöht. Der Betrag in Höhe von 8,00 € je weitere Person errechnet sich aus der Tatsache, dass für jede weitere Person zusätzlich 15 m² Wohnungsfläche berücksichtigt werden. Ein Drittel von 25,00 € (Wert der Bagatellgrenze für die einer Person zustehenden 45 m²) entsprechen rd. 8,00 €.

Tabelle 7: Gegenüberstellung pauschale Bagatellgrenze / gestaffelte Bagatellgrenze

Haushalts-/Wohnungsgröße	Mietobergrenze (neu) in €	MOG (neu) zzgl. alter Bagatellgrenze (25,00 €) in €	MOG zzgl. gestaffelter neuer Bagatellgrenze in €		Differenz (Spalte 3 + 5)
			Einzelbetrag	Gesamt	
1	2	3	4	5	6
1 Personen HH / bis 45 m ²	305,10	330,10	25,00	330,10	0,00
2 Personen HH / bis 60 m ²	364,80	389,80	33,00	397,80	8,00
3 Personen HH / bis 75 m ²	423,75	448,75	41,00	464,75	16,00
4 Personen HH / bis 90 m ²	518,40	543,40	49,00	567,40	24,00
5 Personen HH / bis 105 m ²	626,85	651,85	57,00	683,85	32,00
6 Personen HH / bis 120 m ²	718,80	743,80	65,00	783,80	40,00
7 Personen HH / bis 135 m ²	803,25	828,25	73,00	876,25	48,00
8 Personen HH / bis 150 m ²	898,50	923,50	81,00	979,50	56,00
9 Personen HH / bis 165 m ²	988,35	1.013,35	89,00	1.077,35	64,00
10 Personen HH / bis 180 m ²	1.078,20	1.103,20	97,00	1.175,20	72,00

Tabelle 8: Gegenüberstellung der alten MOG inkl. einheitlicher Bagatellgrenze in Höhe von 25,00 € und neuer MOG inkl. gestaffelter Bagatellgrenze

Haushalts-/Wohnungsgröße	MOG (alt) inkl. Bagatellgrenze (25,00 €) in €	MOG (neu) inkl. gestaffelter Bagatellgrenze in €	Differenz zw. MOG alt + MOG neu (Spalte 2 + 3)	Prozentuale Darstellung der Differenz (Spalte 2 + 3)
1	2	3	4	5
1 Personen HH / bis 45 m ²	315,70	330,10	14,40	4,6 %
2 Personen HH / bis 60 m ²	377,20	397,80	20,60	5,5 %
3 Personen HH / bis 75 m ²	446,50	464,75	18,25	4,1 %
4 Personen HH / bis 90 m ²	530,80	567,40	36,60	6,9 %
5 Personen HH / bis 105 m ²	615,10	683,85	68,75	11,2 %
6 Personen HH / bis 120 m ²	699,40	783,80	84,40	12,1 %
7 Personen HH / bis 135 m ²	783,70	876,25	92,55	11,8 %
8 Personen HH / bis 150 m ²	868,00	979,50	111,50	12,9 %
9 Personen HH / bis 165 m ²	952,30	1.077,35	125,05	13,1 %
10 Personen HH / bis 180 m ²	1.036,60	1.175,20	138,60	13,4 %

Aus obiger Tabelle wird ersichtlich, dass vor allem die größeren Haushalte von der neuen Bagatellgrenze profitieren werden. Die in der Vergangenheit unterschiedliche Behandlung größerer und kleinerer Haushalte wird somit angeglichen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit Stand vom 31.01.2009 würden aufgrund der neuen Mietobergrenze und der gestaffelten Bagatellgrenze insgesamt 21 Fälle aus dem Mietprüfungsverfahren ausscheiden, was bei einer Gesamtzahl der Fälle von 583 rund 3,6 % entspricht.

Eine verlässliche Prognose, in welcher Gesamthöhe eine Mehrbelastung bei den Kosten der Unterkunft durch die Anpassung der Mietobergrenze analog des Mietspiegels und der Einführung einer gestaffelten Bagatellgrenze der Mietobergrenze eintreten wird, ist nicht möglich. Dies hat sich in der Vergangenheit bereits bei der Prognose zu den Auswirkungen der im Oktober 2007 neu eingeführten Mietobergrenzen gezeigt. Der Hauptgrund ist darin zu sehen, dass derzeit für die ARGE nicht abschätzbar ist, in welchem Umfang die Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher in Zukunft von Anpassungen der aktuell von ihnen zu leistenden Kaltmieten an den aktuellen Mietspiegel betroffen sein werden. Diese Anpassungen werden möglicherweise dazu führen, dass nach der Mieterhöhung Mietprüfungsverfahren in Fällen einzuleiten sein werden, deren Unterkunfts-kosten derzeit als angemessen anzusehen sind.

Tabelle 9: Aufteilung der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgrößen (Stand: 31.01.2009)

Haushaltsgröße	Anzahl	proz. Anteil
1 Personen HH	4.751	57,74 %
2 Personen HH	1.549	18,82 %
3 Personen HH	920	11,18 %
4 Personen HH	554	6,73 %
5 und mehr Personen HH	455	5,53 %
gesamt	8.229	100 %

Betrachtet man die Aufteilung der Bedarfsgemeinschaften auf die Haushaltsgrößen, so lässt sich feststellen, dass es sich bei über 50 % um Einpersonenhaushalte handelt. Da sich in diesen Fällen lediglich die Mietobergrenze erhöht, die Bagatellgrenze jedoch gleich bleibt, sind hier nur geringe prozentuale Steigerungsraten der angemessenen Kosten der Unterkunft zu verzeichnen (vgl. Tabelle 8). Eine entsprechende Hochrechnung der Kosten der Unterkunft insgesamt ist aus oben genannten Gründen dennoch nicht sinnvoll, da die Einflussgrößen vielfältig sind und sich mögliche Mehrbelastungen daher nicht adäquat darstellen lassen.

6. Kriterienkatalog für Einzelfallprüfung

Weiterhin hat die Clearingstelle auf der Grundlage der Empfehlungen des Deutschen Vereins für private und öffentliche Fürsorge e.V. den beigefügten Kriterienkatalog zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten entwickelt (vgl. Anlage 2).

Darin sind einzelne Kriterien aufgelistet, die als Orientierung zur Beurteilung der einzelfallbezogenen Faktoren dienen sollen; die Kriterien sind nicht abschließend zu verstehen. Anhand dieser Kriterien soll künftig entschieden werden, ob die überhöhten Kosten der Unterkunft dauerhaft anerkannt werden können.

7. Klimabonus

Der Antrag der Fraktionsgemeinschaft Junges Freiburg/DIE GRÜNEN verfolgt das Ziel, energetische Standards von Wohnungen bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Dieser sogenannte „Klimabonus“ ist in oben genanntem Kriterienkatalog berücksichtigt. In Absprache mit dem Umweltschutzamt wurden Zuschlagssätze für energetisch sanierte Wohnungen ermittelt. Derzeit werden die Zuschlagssätze von der Clearingstelle in Zusammenarbeit mit Ingenieuren der Freiburger Stadtbau überprüft und ein konkretes Umsetzungsverfahren mit möglichst wenig zusätzlichem Verwaltungsaufwand erarbeitet.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat in Form einer Ergänzungsdrucksache vorgelegt.

8. Gesamtbewertung und Ausblick

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Bezieherinnen und Beziehern von Leistungen nach dem SGB II stellt die gesetzeskonforme und gerechte Verteilung von kommunalen Geldern sicher.

Aufgrund der Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels sollte die derzeitige Mietobergrenze den ortsüblichen Bedingungen angepasst werden. Die vorgeschlagene gestaffelte Bagatellgrenze sichert zudem die gerechte Behandlung von Mehrpersonenhaushalten im Vergleich zu Einpersonenhaushalten.

Beim Blick auf die Zahlen lässt sich feststellen, dass sich in Freiburg nur rd. 7 % aller Bedarfsgemeinschaften im sogenannten Mietprüfungsverfahren befinden. Hier können im Einzelfall jedoch auch höhere Kosten als die angesetzte Mietobergrenze zuzüglich der Bagatellgrenze als angemessen angesehen werden, wenn individuelle Gründe dies erforderlich machen.

Für diese Einzelfallprüfung wurde nun ein Kriterienkatalog entwickelt, der zukünftig als standardisiertes Prüfinstrument dienen und zur Transparenz des Verfahrens beitragen soll.

Teil dieses Kriterienkatalogs wird der Klimabonus sein, dessen Umsetzungsdetails die Verwaltung in einer Ergänzungsdrucksache näher darstellen wird.

Für Rückfragen steht in der ARGE Freiburg Frau Dannenmaier, Tel.: 0761/2710-114, zur Verfügung.

- Bürgermeisteramt -

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
III/Sozial- und Jugendamt	Frau Haardt	3500	27.04.2009

Betreff:

Gewährung von Leistungen für die Kosten der Unterkunft von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe

h i e r :

- **Bericht über die Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze (MOG)**
 - **Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	27.04.2009		X	X	
2. GR	05.05.2009	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):	nein
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:	ja – Freiburger Stadtbau GmbH
Finanzielle Auswirkungen	nein

Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die aktuellen Berichtszahlen über die Auswirkungen der Anhebung der Mietobergrenze für Wohnungen von Bezieherinnen und Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe gemäß der Drucksache G-09/093 zur Kenntnis.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der neuen Mietobergrenze (MOG) analog der Fortschreibung des Mietspiegels entsprechend Ziffer 3 der Drucksache G-09/093.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt, bei der Angemessenheitsprüfung von Unterkunftskosten die Anwendung**
 - a) einer gestaffelten Bagatellgrenze entsprechend Ziffer 4 der Drucksache G-09/093.**

- b) eines Kriterienkatalogs zur Beurteilung der einzelfallbezogenen Faktoren entsprechend Ziffer 6 der Drucksache G-09/093 und Anlage 1 der Drucksache G-09/093.1.**
-

Anlage
Kriterienkatalog

1. Ausgangslage

Mit den Anträgen der Fraktionsgemeinschaft Junges Freiburg/DIE GRÜNEN vom 11.01.2008 und 30.01.2009 wurde die Verwaltung gebeten, die Einführung eines ‚Klimabonus‘ zu prüfen. Ziel hierbei ist, energetische Standards bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft (KdU) zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit fachlichen Experten des Umweltschutzamtes und der Freiburger Stadtbau GmbH wurden energetische Zuschläge erarbeitet, die in der vorliegenden Drucksache G-09/093.1 dargestellt werden.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten können somit Kaltmieten, die über der derzeitigen Mietobergrenze liegen, anerkannt werden, wenn aufgrund des energetischen Zustandes des Gebäudes von geringeren Nebenkosten auszugehen ist.

2. Energetischer Zuschlag

Es wird vorgeschlagen den Begriff ‚Klimabonus‘ durch den Begriff ‚energetischer Zuschlag‘ zu ersetzen, um das zugrundeliegende Verfahren und die Zielsetzung besser zu verdeutlichen.

Der energetische Zuschlag wird in den Kriterienkatalog unter Ziffer 11 aufgenommen (vgl. Anlage 1) und stellt somit ein weiteres Kriterium der Einzelfallprüfung bei der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten im Mietprüfungsverfahren dar.

In Abstimmung mit dem Umweltschutzamt werden drei Stufen des Energieverbrauchs bzw. Energiebedarfs vorgeschlagen, für die energetische Zuschläge gewährt werden können.

Dies ist bei folgenden energetischen Standards möglich:

Tabelle 1: Stufen für energetische Zuschläge

Energetische Standards	Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert ohne Warmwasser	Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert mit Warmwasser
Stufe 1: Neubaustandard seit 2002 für Mehrfamilienhäuser (befristet bis Ende 2011)	85 kWh/m ² , a	100 kWh/m ² , a
Stufe 2: Freiburger Niedrigenergiehaus-Standard seit 1992	65 kWh/m ² , a	80 kWh/m ² , a
Stufe 3: Passivhausstandard	15 kWh/m ² , a	30 kWh/m ² , a

Die Werte zum Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert müssen den Energieausweisen für Wohngebäude entnommen werden. Ein Energieausweis ist für alle Wohngebäude bei Neuvermietung und -verkauf seit dem 01.01.2009 vorzulegen.

Die Stufe 1 soll zunächst bis Ende 2011 befristet werden. Danach ist zu prüfen, ob die Verbreitung des nächsthöheren Standards am Wohnungsmarkt eine Streichung dieser niedrigsten Anforderung zulässt.

Die Verwaltung kann bei diesen Standards energetische Zuschläge gewähren, die zu den Kaltmieten/m² addiert werden. Es errechnen sich folgende energetische Zuschläge unter der Voraussetzung der Kostenneutralität.

Tabelle 2: Energetische Zuschläge Stand: 01.10.2008

Energetische Standards	Gasheizung / Fernwärme	Ölheizung
Stufe 1	0,39 €/m ²	0,25 €/m ²
Stufe 2	0,56 €/m ²	0,36 €/m ²
Stufe 3	0,94 €/m ²	0,61 €/m ²

Diese Werte sind jährlich – entsprechend den Preisentwicklungen (Badenova) und der Festsetzung des Finanzministeriums zu den Verbrauchsmengen und Entgelten für Heizung – fortzuschreiben.

Beispiel

Ermittlung der angemessene Kaltmiete für einen 1 Personenhaushalt,
Energetischer Standard: NEH-Standard (Stufe 2), Heizart: Gasheizung.

Angemessene Kaltmiete unter Berücksichtigung der „Neuen“ Mietobergrenze (45 m ² x 6,78 €)	305,10 €
Zuzüglich energetischer Zuschlag NEH-Standard mit Gasheizung (Stufe 2) (45 m ² x 0,56 €/m² , vgl. Tabelle 2)	+ 25,20 €
<hr/>	
=> angemessene Kaltmiete inkl. energetischer Zuschlag	330,30 € =====

In diesem Beispiel läge der energetische Zuschlag bei 25,20 €. Die angemessene monatliche Kaltmiete würde sich somit von 305,10 € auf 330,30 € erhöhen.

Im Gegenzug ist zu erwarten, dass sich die Nebenkosten in Höhe von ca. 25,20 € monatlich reduzieren werden, so dass in der Gesamtsumme der KdU keine Mehrausgaben entstehen.

Zu beachten ist jedoch, dass die Höhe der Nebenkosten immer von einer Vielzahl von Faktoren abhängt. So hat beispielsweise die Wohnungslage (Mitte-, Rand- oder Dachbereich) erheblichen Einfluss auf die Verbrauchswerte.

Zudem basieren die oben ermittelten energetischen Zuschläge auf Durchschnittswerten.

Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die oben festgelegten energetischen Zuschläge insgesamt kostenneutral umgesetzt werden können.

3. Neuanmietungen

Der energetische Zuschlag wird nicht nur bei den Bestandsfällen im Mietprüfungsverfahren Anwendung finden. Der energetische Zuschlag wird auch bei Neuanmietungen zur Ermittlung der angemessenen Kaltmiete herangezogen.

4. Abwicklung

Bei 35 % der Fälle im Mietprüfungsverfahren ist die Freiburger Stadtbau (FSB) der Vermieter.

Die FSB erstellt eine Liste mit Objekten, deren Verbrauch den vorgeschlagenen Energetischen Standards entspricht. So können die Fälle im Mietprüfungsverfahren – ohne direkte Vorlage eines Energieausweises – abgewickelt werden. Diese Liste kann auch bei der Prüfung der Neuanmietungen herangezogen werden.

In den restlichen Fällen werden die Werte zum Endenergiebedarf bzw. Energieverbrauchskennwert den Energieausweisen für Wohngebäude entnommen werden.

Die Zuschläge – entsprechend der Heizart – werden in die bereits bestehende KdU-Arbeitsanleitung eingefügt.

5. Prüfung des tatsächlichen Verbrauchs

Bei der Prüfung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen, die von den Leistungsbeziehern und Leistungsbezieherinnen eingereicht werden, wird der tatsächliche Verbrauch kontrolliert. Bei Personen in energetisch sanierten Gebäuden ist hier grundsätzlich von geringeren Nebenkosten auszugehen. Sind die Nebenkosten auffällig hoch, obwohl es sich um eine energetisch sanierte Wohnung handelt, sind im Einzelfall die Ursachen hierfür zu überprüfen und es ist gegebenenfalls auf eine zukünftige Senkung der Nebenkosten hinzuwirken.

6. Fazit

Der energetische Zuschlag ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Die Mehrkosten im Bereich der Kaltmiete werden durch die Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert und wären somit kostenneutral. Durch die Gewährung energetischer Zuschläge werden in anstehenden Mietprüfungsverfahren höhere angemessene Kaltmieten akzeptiert und damit unter Umständen neue Marktsegmente für Bezieherinnen und Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe erschlossen.

Nach Ablauf eines Jahres wird über die Ergebnisse der Einführung der energetischen Zuschläge mit dem regelmäßigen Sachstandbericht zur Anhebung der Mietobergrenze berichtet.

Für Rückfragen steht in der ARGE Freiburg Frau Dannenmaier, Tel. 0761/2710-114, zur Verfügung.