



OSTALBKREIS

Federführend: Jobcenter Ostalbkreis
Beteiligte Bereiche: Sozialdezernat
Vorlage Nr.: 023/2018
Status: öffentlich

Angemessene Kosten der Unterkunft im Rahmen der Sozialgesetzbücher II und XII - Fortschreibung des "Schlüssigen Konzepts"

Beratungsfolge:

Ö 20.02.2018 Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit und des Jugendhilfeausschusses

Antrag der Verwaltung

Kenntnisnahme

Sachverhalt/Begründung

I. Ausgangssituation und Allgemeines

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sowie die Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) umfassen als einen zentralen Bestandteil die Kosten der Unterkunft und Heizung. Nach dem Gesetzeswortlaut werden Leistungen für Unterkunft und Heizung im Sinne der § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Sozialleistungsträger haben hierzu regelmäßig Obergrenzen zu definieren.

Sie sind im Rahmen der Wahrnehmung der Aufgaben nach dem SGB II und SGB XII verpflichtet, angemessene Kosten für die Unterkunft anhand eines „Schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln. Dieses Erfordernis ist Ausfluss aus der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu § 22 Absatz 1 SGB II. Mit einem „Schlüssigen Konzept“ soll der unbestimmte Rechtsbegriff der angemessenen Unterkunftskosten für den jeweiligen Mietwohnungsmarkt individuell, gesetzeskonform und gerichtsfest konkretisiert werden.

In der Sitzung des Sozialausschusses am 02.05.2016 wurde die Anwendung des „Schlüssigen Konzepts“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Sozialgesetzbücher II und XII ab dem 01.06.2016 grundsätzlich beschlossen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit soll über das Ergebnis der in der Regel zweijährigen Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“ unterrichtet werden.

Die Umsetzung orientiert sich hierbei an den für den Ostalbkreis definierten vier Vergleichsräumen:



Die Vergleichsräume werden bei der ersten Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“ unverändert übernommen.

Zum 01.06.2016 wurden folgende Angemessenheitsgrenzen (Bruttokaltmiete) definiert:

Region	Städte und Gemeinden im Ostalbkreis	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Wohnungsgröße		bis 45 m ²	45-60 m ²	60-75 m ²	75-90 m ²
A	Aalen, Schwäbisch Gmünd, Heubach, Bopfingen, Ellwangen, Essingen, Oberkochen, Iggingen, Rosenberg	346 €	405 €	475 €	570 €
B	Abtsgmünd, Hüttlingen, Schechingen, Heuchlingen, Mögglingen, Böbingen, Spraitbach, Durlangen, Mutlangen, Waldstetten, Lorch	362 €	396 €	467 €	539 €
C	Gschwend, Ruppertshofen, Täferrot, Eschach, Göggingen, Leinzell, Bartholomä, Obergröningen	341 €	389 €	449 €	521 €
D	Neresheim, Riesbürg, Kirchheim, Unterschneidheim, Tannhausen, Stödtlen, Wört, Ellenberg, Jagstzell, Adelmansfelden, Neuler, Rainau, Westhausen, Lauchheim	338 €	389 €	443 €	525 €

II. Verfahren zur Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“

Um im Ostalbkreis die Versorgung mit hinreichend Wohnraum für die Bedarfsgemeinschaften im SGB II und XII zu gewährleisten, müssen die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und gegebenenfalls auch der Marktentwicklung angepasst werden.

Da der Gesetzgeber für die Aktualisierung keine feste Methodik oder Zeiträume vorgegeben hat, muss geprüft werden, in welchen Abständen eine Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen sinnvoll erscheint. Der Rechtsprechung zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft folgend, findet die Überprüfung der Angemessenheitsgrenzen regelmäßig im Abstand von 2 Jahren statt. Hier findet eine Orientierung an der Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln statt, für die die Aktualisierung im Abstand von zwei Jahren vorgeschrieben ist (§ 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)), sowie am zeitlichen Überprüfungsabstand von zwei Jahren im Rahmen der Satzungsmöglichkeit nach § 22c Abs. 2 SGB II.

Grundsätzlich kann die Fortschreibung unter folgenden Gesichtspunkten erfolgen:

- Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung oder
- Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung).

Vor diesem Hintergrund werden die Werte des Schlüssigen Konzepts für den Ostalbkreis regelmäßig alle zwei Jahre überprüft.

Zur Erstellung des Schlüssigen Konzepts wurden Daten des Stichtags 31.05.2015 (abzüglich 6 Monate) bis zum 31.12.2015 herangezogen. Somit findet eine erste Fortschreibung, der Datenaktualität folgend, zum 01.01.2018 statt.

Um einen möglichst breiten Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, wurde die Datenerhebung über den gesamten Ostalbkreis breit angelegt. Das heißt, dass bei der Auswertung je Region aus jeder Datenquelle entsprechende Datensätze in die Auswertung Eingang gefunden haben.

Im Rahmen der Erhebung wurden aus diesem Grund sowohl „Primärdaten“, für die Erhebung eigens erhobene Daten wie Mieter- und Vermieterdaten sowie „Sekundärdaten“, Wohnungsdaten aus den Sozialfachverfahren, ermittelt.

Lediglich die Datensätze aus der Mieterbefragung werden bei der ersten Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“ mit dem Mietpreisindex fortgeschrieben. Qualitativ bildet diese Vorgehensweise zur Fortschreibung des „Schlüssigen Konzepts“ nahezu eine Vollerhebung der Daten ab.

Folgende Daten konnten für die jeweiligen Vergleichsräume erhoben werden:

	Sozialdaten	Mieter- und Vermieterdaten	Angebotsmieten
Region A	5.577	3.191	562
Region B	630	186	84
Region C	207	29	7
Region D	383	98	33
Gesamt	6.797	3.504	686

Auf den Grundsätzen der Ersterhebung basierend konnten unter Zuhilfenahme eines Auswertungstool der Firma Rödl & Partner folgende neuen Angemessenheitssätze analysiert werden:

Region	Städte und Gemeinden im Ostalbkreis	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Wohnungsgröße		bis 45 m ²	45-60 m ²	60-75 m ²	75-90 m ²	15 m ²
A	Aalen, Schwäbisch Gmünd, Heubach, Bopfingen, Ellwangen, Essingen, Oberkochen, Iggingen, Rosenberg	375 €	435 €	513 €	603 €	95 €
B	Abtsgmünd, Hüttlingen, Schechingen, Heuchlingen, Mögglingen, Böbingen, Spraitbach, Durlangen, Mutlangen, Waldstetten, Lorch	398 €	438 €	494 €	569 €	90 €
C	Gschwend, Ruppertshofen, Täferrot, Eschach, Göggingen, Leinzell, Bartholomä, Obergröningen	351 €	423 €	475 €	667 €	78 €
D	Neresheim, Riesbürg, Kirchheim, Unterschneidheim, Tannhausen, Stödtlen, Wört, Ellenberg, Jagstzell, Adelmansfelden, Neuler, Rainau, Westhausen, Lauchheim	372 €	402 €	445 €	537 €	85 €

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit, wird im Folgenden auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Ostalbkreis überprüft. Dieser Schritt wird notwendig, da die vorläufig definierten Obergrenzen

zen noch keine Aussage zulassen, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Neben dem Bestand ist das aktuelle Wohnungsangebot mit in den Blick zu nehmen und in Verhältnis zu der anzunehmenden Nachfrage, insbesondere der Zahl der Kostensenkungsaufforderungen zu setzen. Rödl & Partner berechnet die Richtwerte für die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit von Wohnungen. D.h. es wird ermittelt, welcher Anteil der nicht angemessen wohnenden Leistungsempfänger SGB II und SGB XII mit „angemessenem“ Wohnraumangebot versorgt werden könnte. Als Mindestanforderung wird hierbei ein Versorgungsgrad von zehn Prozent gefordert; dieses Merkmal wird für den Ostalbkreis erfüllt.

Die Liga der Freien Wohlfahrtsverbände wurde im Vorfeld der Sitzung über die Ergebnisse der Fortschreibung informiert.

Die neuen Angemessenheitsgrenzen werden rückwirkend zum 01.01.2018 angewendet. Das mehrstufige Kostensenkungsverfahren wird in der Prüfung der Einzelfälle dazu dienen, unwirtschaftliche Umzüge zu vermeiden und vorhandenen Wohnraum zu erhalten.

Die nächste Fortschreibung (Vollerhebung) steht zum 01.01.2020 an.

Finanzierung und Folgekosten

Die Ausgaben für die Kosten für Unterkunft im Ostalbkreis werden sich unter Anwendung der fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen des „Schlüssigen Konzepts“ in der Prognose für das SGB II auf voraussichtlich rund 26.100.000 Euro entsprechend der Planansätze für das Jahr 2018 im SGB II entwickeln.

Anlagen

Sichtvermerke

Geschäftsbereichsleiter/-in

Koch

Urtel

Dezernat V

Rettenmaier

Dezernat II

Kurz

Landrat

Pavel