Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/3391-01	Termin 09.04.2014	Sozialausschuss
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
09.04.2014	Sozialausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Anpassung der Referenzmieten auf Grundlage des Konzepts der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Sachdarstellung

Der kommunale Träger von Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) und dem SGB XII (Sozialhilfe) ist zur Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft verpflichtet, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II). Die Bestimmung dieser Angemessenheit obliegt sowohl im Rechtskreis des SGB II (als zuständiger Träger der Unterkunftskosten) als auch im Rechtskreis des SGB XII den Kommunen.

In gefestigter Rechtsprechung fordert die Sozialgerichtsbarkeit, dass die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Rahmen eines schlüssigen Konzepts zu bestimmen ist. An dieses Konzept hat die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen geknüpft.

Der Sozialhilfeträger hat die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Dabei muss die Datenerhebung und –auswertung anerkannten mathematisch- statistischen Standards entsprechen.

Die derzeitig als angemessen angesehenen Mietobergrenzen, es handelt sich hierbei um eine reine Grundmiete, wurden anhand des gültigen, einfachen Mietspiegels festgemacht. Diese Vorgehensweise genügte nicht den Anforderungen der Sozialgerichte. Sowohl das Sozialgericht Duisburg als erste Instanz als auch das Landessozialgericht NRW als Zweitinstanz haben diese Vorgehensweise als unzureichend gewertet und die Stadt Oberhausen aufgefordert, den gerichtlichen Vorgaben nachzukommen.

Vermehrt sind zuletzt Verfahren vor den Sozialgerichten zu Ungunsten der Stadt Oberhausen ausgegangen.

Bereichsleiter Bereich 3-2	Dezernent Dezernat 3	Kämmerer	Oberbürgermeister
Kawicki 19.03.14	Münich 21.03.14	Datum	Datum

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Das nun erstellte „Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ wurde unter Beteiligung des wissenschaftlichen Mitarbeiters des Bereiches 4-5/Statistik und Wahlen und des Leiters des Arbeitskreises Mietspiegel vom Bereich 5-2/Geodaten, Vermessung und Kataster erstellt.

Grundlage des schlüssigen Konzeptes sind die Daten des zum 01.01.2013 geltenden qualifizierten Mietspiegels sowie die Daten, die im Rahmen des Mietspiegels ermittelt wurden, aber keine Berücksichtigung bei der Erstellung des Mietspiegels finden konnten. Des Weiteren wurden Daten einbezogen, die im Rahmen der in 2011 durchgeführten Gebäude und Wohnraumzählung (GWZ) gesammelt wurden.

Vergleich der bisherigen „Richtwerte“ (nettokalt) mit der neuen „Nettokaltmiete“

Derzeitig geltende Angemessenheitsregelungen, basierend auf dem einfachen Mietspiegel 2011				Neu ermittelte Kaltmieten	
Personen-zahl	maximale Wohnungs-größe	Preis je m²	maximale Grundmiete	Preis je m²	anzusetzende Kaltmiete (Grundmiete)
1	50 m²	4,70 EUR	235,00 EUR	5,13 EUR	256,50 EUR
2	65 m²	4,45 EUR	289,25 EUR	4,90 EUR	318,50 EUR
3	80 m²	4,40 EUR	352,00 EUR	4,90 EUR	392,00 EUR
4	95 m²	4,25 EUR	403,75 EUR	4,76 EUR	452,20 EUR
5	110 m²	4,25 EUR	467,50 EUR	4,76 EUR	523,60 EUR
6	125 m²	4,25 EUR	531,25 EUR	4,76 EUR	595,00 EUR
jede weitere Person	+ 15 m²	4,25 EUR	63,75 EUR	4,76 EUR	71,40 EUR

Finanzielle Auswirkungen (schlimmster anzunehmender Fall = worst case)

Bei Anhebung der Kaltmieten ist nicht davon auszugehen, dass alle geforderten Mieten sofort durch die Vermieter angepasst werden. Dies dürfte den Erfahrungen nach nur peu à peu erfolgen.

Durch die Grundsicherungsbehörde anzupassen sind auf jeden Fall die Mieten, die bisher bei der Leistungsgewährung aufgrund eines Mietsenkungsverfahrens auf die zulässige Obergrenze abgesenkt wurden.

In diesen Fällen ergibt sich nachstehende Hochrechnung der finanziellen Auswirkungen

SGB XII	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	252	5.418 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	49	1.433 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	23	920 EUR

Daten aus 09/2013

SGB II	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	1.178	25.327 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	677	19.802 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	358	14.320 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	226	10.949 EUR

Daten aus 04/2013

Es ist zu beachten, dass der Bund ab dem Jahr 2014 die Grundsicherungsleistungen nach dem 4. Kapitel des SGB XII zu 100 % erstattet (§ 46a Abs. 1 SGB XII). Ca. 90% der SGB XII–Ausgaben für Kosten der Unterkunft entfallen auf das 4. Kapitel (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

Des Weiteren relativieren sich die kommunalen Mehrausgaben im SGB II-Bereich durch die Bundeserstattung in Höhe von 27,6 % (§ 46 Abs. 5 SGB II).

Hochgerechnet könnten sich für die Kommune im Zeitraum Mai bis Dezember 2014 Mehrausgaben i. H. v. rd. 414.000 EUR ergeben (worst case).

Langfristig muss davon ausgegangen werden, dass viele Vermieter/-innen die Grundmiete anheben. Dies allein schon aufgrund des neuen Mietspiegels.

SGB XII	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	1.829	39.323 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	613	17.930 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	161	6.440 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	78	3.779 EUR
5 Pers.	467,50 EUR	523,60 EUR	56,10 EUR	35	1.963 EUR

Daten aus 09/2013

SGB II	Bisheriger Richtwert	Neue Referenzmiete	Differenz	Anzahl	Monatliche Auswirkung
1 Pers.	235,00 EUR	256,50 EUR	21,50 EUR	7.986	171.699 EUR
2 Pers.	289,25 EUR	318,50 EUR	29,25 EUR	2.816	82.368 EUR
3 Pers.	352,00 EUR	392,00 EUR	40,00 EUR	1.593	63.720 EUR
4 Pers.	403,75 EUR	452,20 EUR	48,45 EUR	1.141	55.281 EUR
5 Pers.	467,50 EUR	523,60 EUR	56,10 EUR	800	44.800 EUR

Daten aus 04/2013

Hochgerechnet auf das Jahr ergeben sich nach dieser Rechnung (langfristig) Mehrausgaben i. H. v. rund 3.720.000 EUR (inkl. 414.000 EUR aus 2014; worst case).

Umstellung auf eine Bruttokaltmiete

Die vorgenannten „Kaltmieten“ sind Nettokaltmieten. Die bisherige Vorgehensweise besagt, dass für angemessenen Wohnraum alle Betriebskosten, die nach der Betriebskostenverordnung durch die Mieter zu tragen sind, zusätzlich gewährt werden. Das Bundessozialgericht hat im Hinblick auf die Bestimmung der angemessenen kalten Betriebskosten entschieden, dass diese nicht etwa isoliert von der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete zu betrachten sind, sondern dass vielmehr die abstrakt angemessene Nettokaltmiete errechnet wird und zu dieser ein der Höhe nach ebenfalls abstrakt zu bestimmender Betrag an angemessenen „kalten“ Betriebskosten pro Quadratmeter addiert wird (sog. „erweiterte Produkttheorie“).

Mangels eines örtlichen Betriebskostenspiegels, welcher die am Wohnungsmarkt herrschenden Verhältnisse wirklichkeitsnah abbildet, wird zur Bestimmung der angemessenen Betriebskosten auf den Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser = kalte Betriebskosten) zurück gegriffen.

Als maximal angemessen gilt danach ein Betrag in Höhe von 1,91 EUR je m² abstrakt angemessene Wohnfläche pro Monat.

Auch dieser Wert unterliegt einer jährlichen Überprüfung.

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnraumgrößen ergibt sich folgende Tabelle:

Personenzahl	Wohnungsgröße	kalte Betriebskosten
1 Pers.	50 m²	95,50 EUR
2 Pers.	65 m²	124,15 EUR
3 Pers.	80 m²	152,80 EUR
4 Pers.	95 m²	181,45 EUR
5 Pers.	110 m²	210,10 EUR
6 Pers.	125 m²	238,75 EUR
jede weitere Person	15 m²	28,65 EUR

Die angemessene Referenzmiete stellt eine Bruttokaltmiete dar. Gebildet wird sie durch Addition der abstrakt angemessenen Kaltmiete und der abstrakt angemessenen Betriebskosten.

Personenzahl	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	**Referenzmiete**
1 Pers.	256,50 EUR	95,50 EUR	**352,00 EUR**
2 Pers.	318,50 EUR	124,15 EUR	**442,65 EUR**
3 Pers.	392,00 EUR	152,80 EUR	**544,80 EUR**
4 Pers.	452,20 EUR	181,45 EUR	**633,65 EUR**
5 Pers.	523,60 EUR	210,10 EUR	**733,70 EUR**
6 Pers.	595,00 EUR	238,75 EUR	**833,75 EUR**
jede weitere Person	71,40 EUR	28,65 EUR	**100,05 EUR**

Aus der Umstellung der Angemessenheit auf die Bruttokaltmiete ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen, da bereits jetzt die tatsächlichen Betriebskosten für angemessenen Wohnraum als Unterkunftsbedarf berücksichtigt wurden.

Fazit

Durch die in der Vorlage beschriebene Umstellung der Angemessenheitsbestimmung von einer Nettokaltmiete auf eine Bruttokaltmiete wird der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes Rechnung getragen, wonach es Hilfesuchenden zu ermöglichen ist, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können.

Anlage

Konzept der Stadt Oberhausen zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII