Vorlage

zuständig: Fachbereich 50 / Jugend und Soziales		
Fortschreibung des „grundsicherungsrelevanten Mietspiegels„ („schlüssiges Konzept“)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
07.05.2018	Haupt- und Finanzausschuss	nicht öffentlich
14.05.2018	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Die Stadt Hof ist zuständig für die Bewilligung der Kosten der Unterkunft (KdU) bei der Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII). Zuständig für die Bewilligung der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) ist das Jobcenter Hof Stadt.
Die Kosten der Unterkunft bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung werden der Stadt Hof aus Bundesmitteln zurückerstattet. Im Bereich des SGB II werden die Kosten der Stadt Hof anteilig (derzeit: 49,3 %) vom Bund erstattet.
Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden die Unterkunftskosten in Höhe der tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen, soweit diese angemessen sind. Bis zu welcher Höhe die Unterkunftskosten angemessen sind, lassen SGB II und SGB XII allerdings offen. Nach der Rechtsprechung kann auf Basis eines schlüssigen Konzepts, einem sog. „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel", der wissenschaftlichen Anforderungen genügt, ermittelt werden, welche Unterkunftskosten angemessen sind.

Die Zuständigkeit für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen liegt bei der Stadt Hof als Träger der Grundsicherung.

Im Jahr 2016 wurde die Erstellung eines „grundsicherungsrelevanten Mietspiegels" gemeinsam mit dem Landkreis Hof an die Firma „Analyse & Konzepte" in Auftrag gegeben (Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 04.04.2016 Nr. 253).

Nach umfangreichen Erhebungen (Vermieterbefragungen), Analyse der Bestandsmieten im Bereich Arbeitslosengeld II und Marktbeobachtungen hat die Firma „Analyse & Konzepte" einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erstellt.

Dieser Mietspiegel brachte folgendes Ergebnis:

Anzahl der Personen im Haushalt	**Wohnfläche**	**Angemessenheits-grenze**
1	bis 50 qm	**272,50 €**
2	> 50 bis ≤ 65 qm	**345,80 €**
3	> 65 bis ≤ 75 qm	**403,50 €**
4	> 75 bis ≤ 90 qm	**474,30 €**
5	> 90 bis ≤ 105 qm	**557,55 €**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2017 (Nr. 554) wurde beschlossen, die im neu erstellten „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel" ermittelten Angemessenheitswerte als Höchstgrenze für die Übernahme von Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und des SGB XII (Sozialhilfe sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) ab 01.04.2017 festzulegen.

Der auch bei Erstellung von Konzepten zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete heranzuziehende § 22 c Abs. 2 SGB II regelt unter anderem die Überprüfung schlüssiger Konzepte nach Ablauf von zwei Jahren. Der Gesetzgeber wollte sich mit diesem Fortschreibungserfordernis an der zweijährigen Frist für die

Überprüfung der Unterkunftsaufwendungen an den für Mietspiegel im BGB einschlägigen Vorschriften orientieren.

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 12.12.2017 (B 4 AS 33/16 R) entschieden, dass spätestens mit Ablauf von zwei Jahren nach Datenerhebung mit anschließender Datenauswertung und zeitnahem „Inkraftsetzen" eines Konzepts für angemessene Unterkunftskosten durch den Grundsicherungsträger regelmäßig eine Überprüfung und Fortschreibung schlüssiger Konzepte erfolgen muss. Ausgangspunkt der Berechnung des Zweijahreszeitraums ist grundsätzlich das „Inkraftsetzen" des Konzepts.

Bei gravierenden Veränderungen in der Nachfrage- oder Angebotssituation bei den Bedarfsgemeinschaften kann darüber hinaus eine vorzeitige Fortschreibung in Betracht kommen.

Um die Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs in die Stadt Hof im Hinblick auf den Wohnungsmarkt aussagekräftig beurteilen zu können, wurde die Firma „Analyse & Konzepte“ am 26.02.2018 beauftragt, den „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ zum Stichtag 01.03.2018 zu aktualisieren.
In dem oben genannten Urteil des Bundessozialgerichts wird weiter ausgeführt, dass es sich bei der Fortschreibung schlüssiger Konzepte mittels Verbraucherpreisindex um ein grundsätzlich geeignetes Instrument handle, um innerhalb eines kurzen Zeitraums in praktikabler Weise Werte für eine Anpassung festzustellen.

Zur konkreten Berücksichtigung lokaler Gegebenheiten wurde seitens der Stadt Hof neben einer Indexfortschreibung auch die Fortschreibung mit einem Angebotsmietenindex beauftragt.

Folgendes Ergebnis wurde von der Firma „Analyse & Konzepte“ ermittelt (näheres kann dem als Anlage beigefügten Ergebnisbericht, April 2018) entnommen werden.

Bedarfs-gemeinschaft	**aktuelle Angemessenheitsgrenzen**	**Fortschreibung Verbraucherpreisindex**	**Fortschreibung Angebotsmieten**
1 Person	272,50	280,00	308,50
2 Personen	345,80	355,55	397,15
3 Personen	403,50	414,75	456,75
4 Personen	474,30	487,80	481,50
5 Personen	557,55	573,30	604,80
jede weitere Person	+ 79,65	+ 81,90	

Auch wenn die Firma „Analyse & Konzepte" empfiehlt, mit dem Verbraucherpreisindex fortzuschreiben, um auf die allgemeine Preisentwicklung einzugehen und diese an die Bedarfsgemeinschaften weiterzugeben, muss wohl davon ausgegangen werden, dass die lokalen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes in der Stadt Hof mit dem Angebotsmietenindex konkreter wiedergegeben werden.

Bei einer Fortschreibung mittels Angebotsmieten erhöhen sich die im Jahr 2018 geschätzten anteiligen Gesamtkosten für die Stadt Hof von 5,6 Mio. € auf ca. 5,8 Mio. €.

Mit aktuellem Urteil vom 28.03.2018 (L 11 AS 52/16) hat das Bayerische Landessozialgericht Schweinfurt entschieden, dass das Konzept (und dessen Fortschreibung) der Stadt Hof aus dem Jahre 2012 nicht schlüssig sei und demnach nicht geeignet ist, die Angemessenheit des Bedarfs für die Kosten der Unterkunft

zu definieren. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Der Beklagte, in diesem Fall das Jobcenter Hof Stadt, will Nichtzulassungsbeschwerde einlegen.

Wesentliche Kritikpunkte am Konzept waren:

- Zu geringer Umfang der Datenbasis, da nicht mindestens 10 % der Wohnungen des in Betracht zu ziehenden Wohnungsmarktes zugrunde gelegt wurden
- Zum Teil veraltete Mietwerte
- Keine repräsentative Abbildung des Wohnungsmarktes, da eine unverhältnismäßig große Anzahl von Mietdaten von großen Vermietern erhoben wurde
- Die Vermeidung einer Ghettoisierung ist nicht hinreichend gewährleistet
- Womöglich zu gering ermittelte Angemessenheitsgrenzen, da nicht ausreichend angemessener Wohnraum für die ermittelten Mietobergrenzen verfügbar war

Inwieweit das aktuelle Konzept die aufgeführten Kritikpunkte berücksichtigt, konnte bislang noch nicht abschließend geklärt werden. Die von der Firma „Analyse & Konzepte" angeforderte Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Es wird vorgeschlagen, die im Rahmen der Fortschreibung mittels Angebotsmieten von der Firma „Analyse & Konzepte“ ermittelten Höchstgrenzen ab dem 01.06.2018 bei der Stadt Hof anzuwenden. Die neuen Höchstgrenzen für die Angemessenheit von Unterkunftskosten sollen einheitlich bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), der Sozialhilfe sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) gelten.

Bedarfs-gemeinschaft	**aktuelle Angemessenheits-grenzen**	**Fortschreibung Angebotsmieten**
1 Person	272,50	**308,50**
2 Personen	345,80	**397,15**
3 Personen	403,50	**456,75**
4 Personen	474,30	**481,50**
5 Personen	557,55	**604,80**
jede weitere Person	+ 79,65	**+ 81,90***
*Rückgriff auf den Wert der Fortschreibung mittels Verbraucherpreisindex, da bei Berechnung der Angebotsmieten kein Wert ermittelt wurde.		

Beschlussvorschlag:

Die im fortgeschriebenen „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“ auf Grundlage der Angebotsmieten ermittelten Angemessenheitswerte werden als Höchstgrenzen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und des SGB XII (Sozialhilfe und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) festgelegt. Die neuen Höchstgrenzen gelten ab dem 01.06.2018.
Der als Anlage beigefügte Ergebnisbericht, April 2018 wird Bestandteil des Beschlusses.

II. Zur Vorberatung in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 07.05.2018

III. Zur Beschlussfassung in die Vollsitzung des Stadtrates am 14.05.2018

Hof, den 30. April 2018

Stadt Hof
Unternehmensbereich Schulen, Jugend und Soziales

Siller
Bürgermeister

Anlage:

Fortschreibung des schlüssigen Konzepts für die Stadt Hof 2018 - Ergebnisbericht, April 2018