



Vorlage SoA\_16/2018  
zur öffentlichen Sitzung des  
Sozialausschusses  
am 21.09.2018

mit 1 Anlage

An die  
Mitglieder  
des Sozialausschusses

## **Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft für den Landkreis Ludwigsburg - Aktualisierung**

### **1. Ausgangslage**

Der Landkreis Ludwigsburg verfügt über ein schlüssiges Konzept. Dieses findet Anwendung in den Rechtsgebieten SGB II und SGB XII (Grundsicherung). Der Sozialausschuss hat mit Beschluss vom 02.05.2016 die Anwendung des schlüssigen Konzeptes beschlossen. Unter Nr. 2 des Beschlusses wird die Verwaltung beauftragt, die Werte des schlüssigen Konzeptes im Abstand von zwei Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes liegt nun vor.

Zusammengefasst ergeben sich nachfolgende Änderungen:

Die als angemessen geltenden Bruttokaltmieten steigen in allen Vergleichsringen im Durchschnitt um 10%. Diese Steigerung beruht auf der Entwicklung der Nettokaltmieten. Die kalten Betriebskosten sind unverändert.

### **2. Allgemeine Aussagen**

Das Arbeitslosengeld II und die Grundsicherung nach SGB XII setzen sich jeweils aus zwei Teilen zusammen. Neben dem Regelbedarf werden auch die Kosten der Unterkunft und Heizung übernommen.

Nach § 22 Abs.1 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des Bundessozialge-

richtes (BSG) einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem „schlüssigen Konzept“ umzusetzen. Folgende Kriterien müssen von einem schlüssigen Konzept erfüllt werden:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Bereich erfolgen und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße.
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel).
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

In den letzten Monaten haben sich unterschiedliche Rechtsauffassungen zu der Frage herausgebildet, welcher Wohnraum als Grundlage für die Datenerhebung heranzuziehen ist. Umstritten ist, ob lediglich Angebotsmieten zu berücksichtigen sind oder auch Bestandsmieten in die Datenerhebung mit einfließen müssen. Der Verwaltung erscheinen beide Rechtsauffassungen zum jetzigen Zeitpunkt als vertretbar, so dass auch bei dieser Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes ausschließlich die Angebotsmieten berücksichtigt wurden – wie bisher. Eine Anpassung dieser Praxis aufgrund veränderter Rechtsprechung kann jedoch in Zukunft erforderlich werden. Darauf weist die Verwaltung bereits jetzt hin.

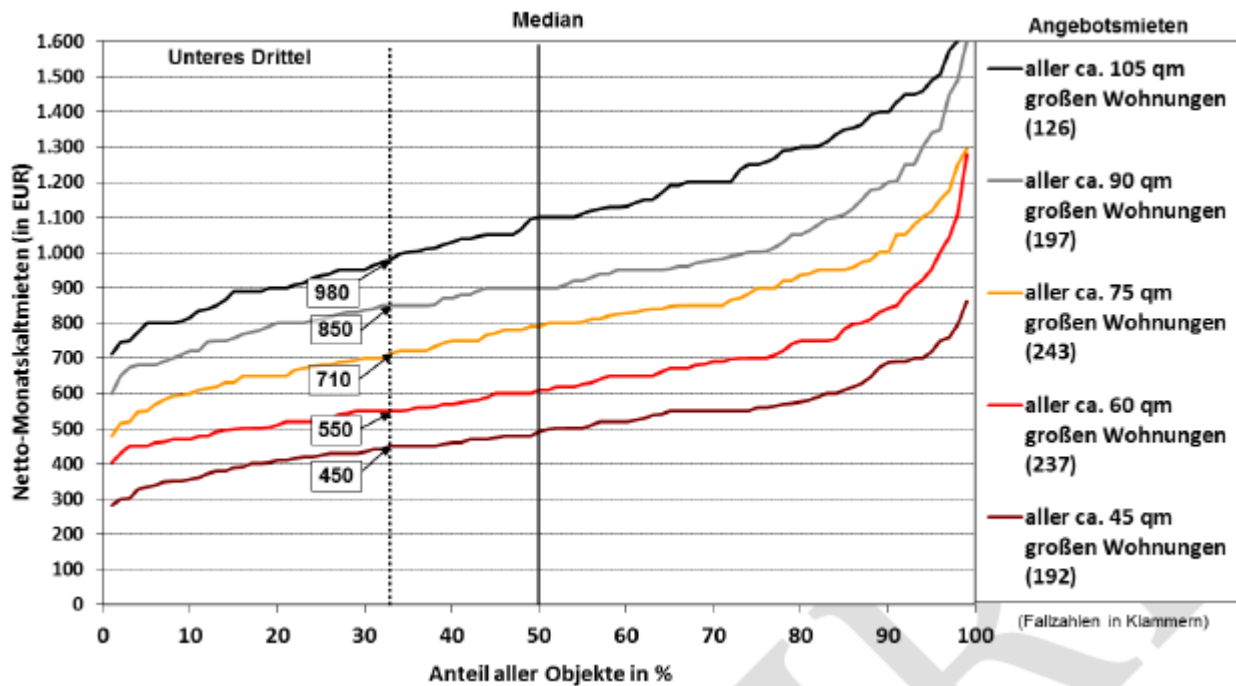
### **3. Bestandteile des „Schlüssigen Konzeptes“ – Aktualisierung**

Da nach der ständigen Rechtsprechung des BSG die Bruttokaltmiete bei der Bestimmung der Angemessenheit verwendet werden muss, gliedert sich die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes in zwei Schritte:

#### **a) Festlegung der angemessenen Nettokaltmiete**

Mit den notwendigen Datenerhebungen und Auswertungen wurde die Firma empirica beauftragt. Empirica verfügt über eine umfangreiche Datenbank mit allen öffentlich inserierten Wohnungen. In die Auswertung sind dabei ausschließlich Angebotsmieten eingeflossen. Zusätzlich zu diesen Daten wurden die Kosten aller von Wohnungsbauunternehmen über Wartelisten vergebenen Wohnungen erhoben. Es wurde der Zeitraum vom 01.04.2016 bis zum 31.03.2018 betrachtet. Ziel der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt im Landkreis Ludwigsburg zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft abzuleiten. Als Ergebnis lag am Ende eine Übersicht aller am Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen im Landkreis Ludwigsburg vor. Aus diesen Angeboten wurden dann Vergleichsräume gebildet, die sowohl räumlich, als auch von der Miethöhe her, gewisse Cluster bilden. Für jeden Vergleichsraum wurde dann grafisch der Verlauf der Miethöhen abgebildet.

Als Beispiel hier der 1. Vergleichsring West (Ditzingen u.a.):



*Lesebeispiel: Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote der verschiedenen Wohnungsgrößen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum angeboten wurden, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergeben sich stete Kurven: Diese beginnen links (billigste Wohnungen) und enden rechts (teuerste Wohnungen). Da sämtliche Wohnungen dieser Kurve im gleichen Vergleichsraum liegen, können die Preisunterschiede letztlich nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen.*

## b) Festlegung der kalten Betriebskosten

Hier wird auf die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für West-Deutschland zurückgegriffen. Dieser weist folgende Werte aus, die bei der Berechnung der Angemessenheit Berücksichtigung fanden: Grundsteuer 0,19 €, Wasser/Abwasser 0,33 €, Straßenreinigung 0,03 €, Müllbeseitigung 0,19 €, Allgemein Strom 0,05 €, Schornsteinreinigung 0,04 €, Versicherungen 0,18 €.

Sämtliche Werte addiert, ergeben die angemessenen kalten Betriebskosten in Höhe von 1,01 € pro m<sup>2</sup> pro Monat.

## c) Endergebnis

Es wurde nun für jede Gemeinde die Summe aus den angemessenen Nettokaltmieten der Erhebung von empirica (1. Schritt) und den angemessenen kalten Betriebskosten (2. Schritt) gebildet. Diese Werte bilden das neue schlüssige Konzept im Landkreis Ludwigsburg.

## Angemessene Brutto-Monatskaltmieten im Landkreis Ludwigsburg

Angemessene Brutto-Monatskaltmieten ab 01.09.2018 im Landkreis Ludwigsburg  
(1,01 Euro / Quadratmeter)

Kommunen	VR*	1-Pers. (45 m <sup>2</sup> )	2-Pers. (60 m <sup>2</sup> )	3-Pers. (75 m <sup>2</sup> )	4-Pers. (90 m <sup>2</sup> )	5-Pers. (105 m <sup>2</sup> )
Affalterbach	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Asperg	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Benningen am Neckar	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Besigheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Bietigheim-Bissingen	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Bönnigheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Ditzingen	1. R. West	495 €	611 €	786 €	941 €	1.086 €
Eberdingen	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €
Erdmannhausen	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Erligheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Freiberg am Neckar	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Freudental	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Gemrigheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Gerlingen	1. R. West	495 €	611 €	786 €	941 €	1.086 €
Großbottwar	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Hemmingen	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Hessigheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Ingersheim	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Kirchheim am Neckar	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Korntal-Münchingen	1. R. West	495 €	611 €	786 €	941 €	1.086 €
Kornwestheim	1. R. Ost	455 €	581 €	766 €	881 €	1.016 €
Löchgau	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Ludwigsburg	2. R. Ost	465 €	561 €	766 €	911 €	1.076 €
Marbach am Neckar	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Markgröningen	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €
Möglingen	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Mundelsheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Murr	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Oberriexingen	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €
Oberstenfeld	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Pleidelsheim	3. R. Ost	465 €	561 €	736 €	841 €	996 €
Remseck am Neckar	1. R. Ost	455 €	581 €	766 €	881 €	1.016 €
Sachsenheim	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €
Schwieberdingen	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Sersheim	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €

Steinheim an der Murr	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €
Tamm	2. R. West	465 €	601 €	756 €	841 €	996 €
Vaihingen an der Enz	3. R. West	445 €	561 €	676 €	811 €	906 €
Walheim	4. R. Ost	435 €	541 €	656 €	791 €	906 €

VR = Vergleichsraum

R= Einteilung in Ringe

#### d) **Übernahme einmaliger Betriebskostenabrechnungen**

Abweichend von der ständigen Rechtsprechung des BSG und über diese hinausgehend, schlägt die Verwaltung vor, zu Gunsten der Leistungsempfänger weiterhin einmalige Betriebskostenabrechnungen (z. B. Abfallgebühren, Wasser, usw.) zusätzlich durch das Jobcenter zu übernehmen. Dies hat eine deutlich erhöhte Transparenz und damit auch Akzeptanz für die Kunden zur Folge. Positiver Nebeneffekt ist eine deutliche Verwaltungsvereinfachung.

#### 4. **Konkrete Prüfschritte zur Feststellung der Angemessenheit**

Die Festlegung der abstrakt angemessenen Kosten stellt nur den ersten Schritt in einem mehrstufigen Verfahren zur Feststellung der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft dar:

- Abstrakte Angemessenheitsgrenze: Dieser erste Prüfschritt erfolgt durch den Vergleich der Kosten der Unterkunft mit dem schlüssigen Konzept, ergänzt um die kalten Betriebskosten.
- Konkrete Angemessenheitsgrenze: Übersteigt die Bruttokaltmiete die abstrakte Angemessenheitsgrenze, ist die konkrete Angemessenheitsgrenze im jeweiligen Einzelfall zu überprüfen. Dabei müssen alle Lebensumstände (z. B. gesundheitliche Beeinträchtigungen, wechselnder Aufenthalt von Kindern, usw.) des Leistungsberechtigten berücksichtigt werden.
- Wirtschaftlichkeitsprüfung: Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit sind die durch einen Umzug möglicherweise entstehenden Kosten den Einsparungen durch eine angemessene Miete während des Leistungsbezugs gegenüber zu stellen. Übersteigen bei einer Einzelperson die tatsächlichen Kosten die angemessenen Kosten um nicht mehr als 15,00 €, werden weiterhin die unangemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt. Bei jeder weiteren Person erfolgt ein Aufschlag um jeweils 5,00 €.
- Tatsächliche Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum: Kann der Kunde glaubhaft nachweisen, dass er trotz intensiver Bemühungen keinen geeigneten Wohnraum gefunden hat, werden auch weiterhin Kosten der Unterkunft übernommen, die über den Angemessenheitsgrenzen liegen.

#### 5. **Kosten**

Die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes führt zu Mehrausgaben. Die Verwaltung beziffert die Mehrausgaben im SGB II auf ca. 740.000 €/Jahr. Grundlage für die Aussage ist eine grobe Schätzung aufgrund einer Stichprobe. Von den 740.000 € entfallen – Stand heute – 353.720 € auf kommunale Mittel; 386.280 € werden über die KdU-Bundesbeteiligung (derzeit 52,2%) vom Bund erstattet.

## 6. Vergleich der bisher gültigen Mietobergrenzen mit den Mietobergrenze nach der Aktualisierung

Ein Vergleich der bisher gültigen Mietobergrenzen mit den Mietobergrenzen nach der Aktualisierung ist in Anlage 1 dargestellt.

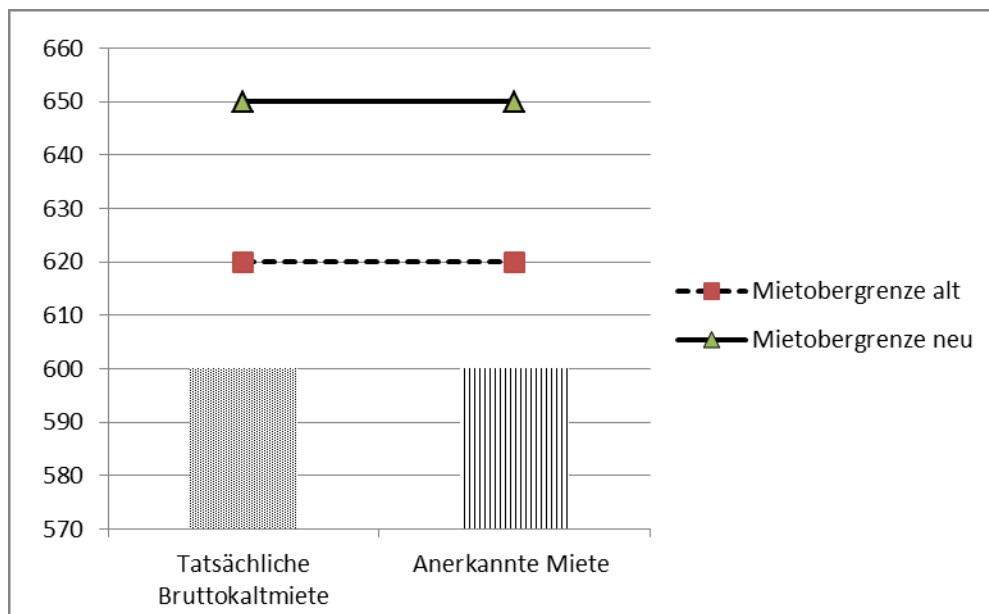
## 7. Umsetzung der Aktualisierung

Die Verwaltung schlägt vor, die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes wie folgt umzusetzen:

- Für die Bewertung der angemessenen Kosten der Unterkunft gelten ab 01.09.2018 die aktualisierten Werte.
- Die aktualisierten Werte gelten nicht für Zeiträume vor dem 01.09.2018.
- Ist bereits eine Absenkung auf die bis zum 31.08.2018 geltenden Angemessenheitswerte erfolgt, werden die Kosten der Unterkunft bei der nächsten Bearbeitung im Vorgang (z. B. Weiterbewilligungsantrag) rückwirkend zum 01.09.2018 an die neuen Werte angepasst.

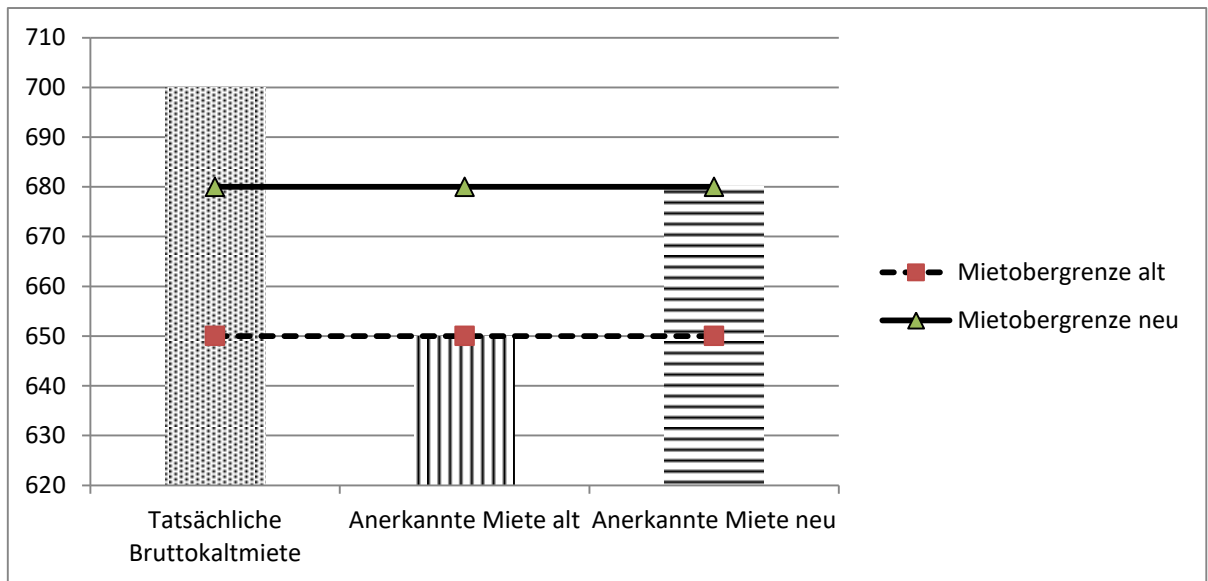
Beispiel:

1. Tatsächliche Miete liegt innerhalb der alten und neuen Angemessenheitswerte



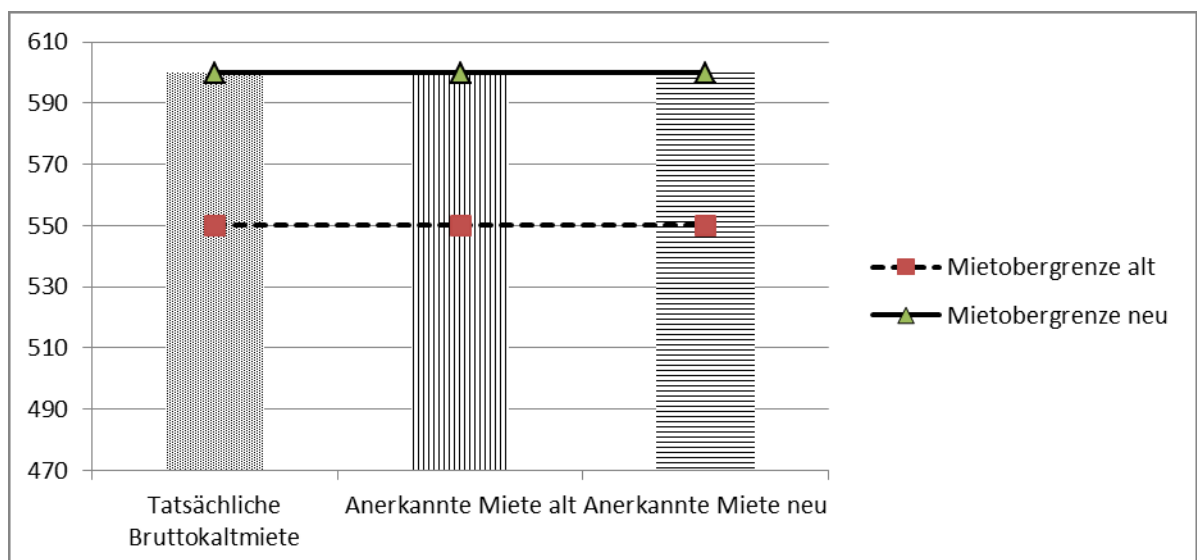
Tatsächliche Bruttokaltmiete in Höhe von 600 €; Mietobergrenze alt bei 620 €; Mietobergrenze neu bei 650 €. Es besteht kein Handlungsbedarf.

## 2. Tatsächliche Miete liegt oberhalb der alten und neuen Angemessenheitswerte



Tatsächliche Bruttokaltmiete in Höhe von 700 €; Mietobergrenze alt in Höhe von 650 €; Kürzung auf Mietobergrenze ab 01.05.2018 auf 650 €; nach Aktualisierung liegt Mietobergrenze neu bei 680 €. Ab 01.09.2018 wird neue Mietobergrenze angewandt.

## 3. Tatsächliche Miete liegt oberhalb der alten und unter den neuen Angemessenheitswerten; eine Kürzung ist jedoch nicht erfolgt



Tatsächliche Bruttokaltmiete in Höhe von 600 €; Mietobergrenze alt in Höhe von 550 €; Aufforderung zur Mietsenkung bis 01.11.2018; nach Aktualisierung liegt Mietobergrenze neu bei 600 €. Ab 01.09.2018 ist die tatsächliche Bruttokaltmiete in Höhe von 600 € angemessen. Das Kostensenkungsverfahren wird nicht weiterbetrieben.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorliegende Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes unter Berücksichtigung folgender Punkte umzusetzen:
  - Definition des angemessenen Wohnraums als das untere Drittel der von empirica erhobenen Werte zu den Nettokaltmieten
  - Definition der angemessenen kalten Betriebskosten in Höhe von 1,01 € pro m<sup>2</sup> und Monat der Werte des deutschen Mieterbundes
  - Zusätzliche Übernahme einmalig fälliger Betriebskostenabrechnungen
  - Die Aktualisierung wird wie unter Punkt 7 beschrieben umgesetzt
2. Die Verwaltung wird unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BSG beauftragt, die Werte des schlüssigen Konzeptes (Nettokaltmiete anhand der Erhebungen von empirica, kalte Betriebskosten anhand der Werte des Deutschen Mieterbundes) im Abstand von zwei Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Sofern rechtliche oder tatsächliche Änderungen oder Änderungen in der rechtlichen Bewertung eintreten, welche eine Anpassung des schlüssigen Konzeptes erforderlich machen, können diese Anpassungen auch innerhalb des Zeitraumes von zwei Jahren erfolgen. Die Anpassungen sind vor Umsetzung dem Sozialausschuss vorzulegen.