

Informationsvorlagen



Kreisverwaltung Cochem-Zell Aktenzeichen: ASM/006/2016	Bereich: Fachbereich 4 - Soziale Hilfen Dezernent: Toenneßen, Anja
---	---

Gremium	Datum	Sitzungsteil/TOP
Ausschuss für Soziales Miteinander	29.11.2016	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Schlüssiges Konzept für den Landkreis Cochem-Zell

Vereinbarkeit mit Lokaler Agenda 21

Sach- und Rechtslage:

Der Landkreis Cochem-Zell übernimmt gemäß § 22 SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und § 35 SGB XII (Sozialhilfe) als zuständiger Leistungsträger die Kosten der Unterkunft. Diese Aufwendungen für Unterkunft und Heizung müssen in der tatsächlichen Höhe erbracht werden, soweit diese angemessen sind.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Rechtsprechung dargelegt, dass zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt im Rahmen eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln sind (Mietspiegel).

Mangels Vorliegen örtlicher Angemessenheitsgrenzen hat die Kreisverwaltung bislang die Werte der Wohngeldtabelle zuzüglich eines Sicherheitsaufschlages von 10 % als Bewertungsmaßstab zugrunde gelegt. Diese Praxis wird von den Sozialgerichten kritisch gesehen, da die Wohngeldtabelle nicht für die Versorgung von Leistungsempfängern im Bereich des SGB II und des SGB XII gedacht ist. Zudem liegen die Werte der Wohngeldtabelle erfahrungsgemäß oft über den konkret ermittelten, örtlich angemessenen Unterkunfts-kosten.

Um der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts Rechnung zu tragen und etwaige Einsparpotentiale zu realisieren, hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung vom 30.06.2015 die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten durch das Sozialplanungsbüro transfer – Unternehmen für soziale Innovation, Wittlich beschlossen.

Die Fa. transfer hat im Juli 2016 ihren Abschlussbericht zum "Schlüssigen Konzept zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten im Landkreis Cochem-Zell" vorgelegt. Der Bericht wird in der Sitzung vorgestellt.

Ausschuss für Soziales Miteinander	
Beschluss:	Abstimmungsergebnis:

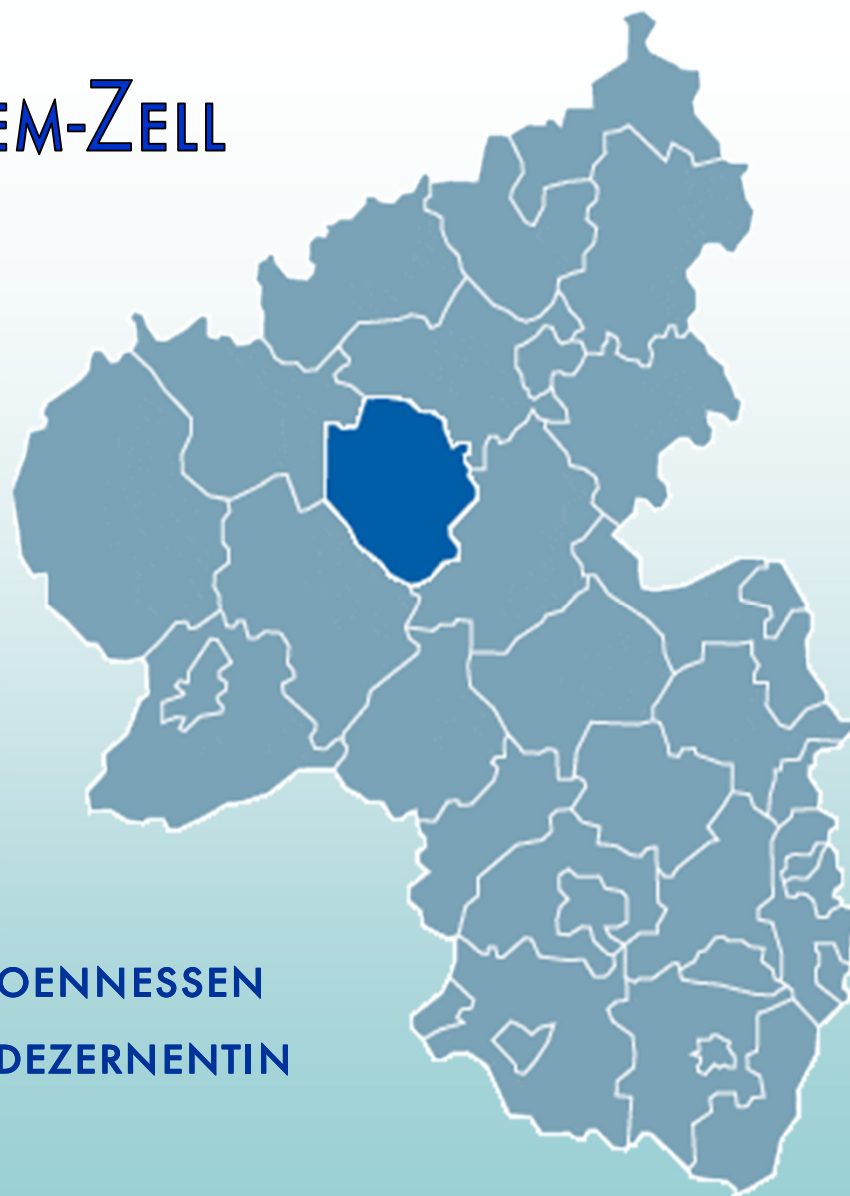
Abstimmungsergebnis

Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss	Einstimmig	Ja- Stimmen	Nein-Stimmen	Stimm- enthaltungen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			



LANDKREIS COCHEM-ZELL

„SCHLÜSSIGES KONZEPT“
ZUR ERMITTLUNG ANGEMESSENER
UNTERKUNFTSKOSTEN



ANJA TOENNESSEN
SOZIALDEZERNENTIN





RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **§ 22 SGB II / § 35 SGB XII**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

- **Bundessozialgericht**

Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze auf Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts"

- **Grundsätze des BSG**

- Festlegung eines örtlichen Vergleichsraumes
- Repräsentative Datenerhebung (10% des Mietwohnungsbestands)
- Ermittlung von Mietwerten für das untere Marktsegment
- Prüfung der konkreten Angemessenheit



ÖRTLICHER VERGLEICHSRaum

- **Kriterien des BSG**

Örtlicher Vergleichsraum = „*ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet*“

- **Vergleichsraum = Landkreis**

- Flächenlandkreis
- Prägung durch Kleinst- und Kleingemeinden
- Verkehrstechnische Verbundenheit
- Infrastruktureinrichtungen sind über den Landkreis verteilt
- Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen in zumutbaren Fahrtzeiten



REPRÄSENTATIVE DATENERHEBUNG

- **Erhebung der Bestandsmieten**

- Schriftliche Befragung der Vermieter/innen im Landkreis
- Gefragt wurde nach
 - *Nettokaltmiete*
 - *Betriebs- und Heizkosten*
 - *Wohnfläche und Anzahl der Zimmer*
 - *Baujahr und Standard der Wohnung*
 - *Datum des Mietvertrages*

- **Repräsentativität = 10% des Mietwohnungsbestands**

Anzahl Mietwohnungen	9.128
Rücklauf bereinigt	1.279
in %	14,0 %



ERMITTLUNG VON MIETWERTEN

- **Ermittlung eines Quadratmeterpreises nach Wohnungsgröße**
- **Mietwerte für das untere Marktsegment**
 - BSG: Zugrundelegung eines einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Standards
 - Bestimmung des 30%-Perzentils
(= Wert unterhalb dessen 30 % der ermittelten Quadratmeterpreise liegen)
- **Angemessene Miethöhen**

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	pro weitere Person 15 m ²
50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²
4,60 €	4,34 €	4,00 €	4,11 €	3,81 €	3,74 €
230,00 €	260,55 €	320,00 €	369,73 €	399,99 €	448,47 €

Die Quadratmeterpreise sind auf zwei Nachkommastellen gerundet, die angemessenen Miethöhen wurden mit den tatsächlichen, nicht gerundeten Werten berechnet.



KONKRETE ANGEMESSENHEIT

Prüfung, ob zu den Mietwerten tatsächlich Wohnraum angemietet werden kann

- Ermittlung der Angebotsmieten (Datenbank IDN Immodaten GmbH)
- Ermittlung der Neuvertragsmieten (ab dem 01.01.2013)
- Ermittlung des Anteils der Wohnungen, für die Miethöhe der Bestandsmieten angemietet werden kann

	Angebotsmieten		Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
	Anzahl Mietwerte	Anteil Bestandsmieten	Anzahl Mietwerte	Anteil Bestandsmieten	Nettokaltmiete
50 m ²	61	51,3 %	36	59,0 %	230,00 €
60 m ²	24	27,3 %	20	37,0 %	260,55 €
80 m ²	114	44,9 %	112	56,0 %	320,00 €
90 m ²	42	36,8 %	30	36,6 %	369,73 €
105 m ²	47	35,6 %	20	31,7 %	399,99 €
120 m ²	25	29,4 %	14	30,4 %	448,47 €



VERGLEICH ALT / NEU

- **Bisherige Regelung: WoGG zzgl. 10%**
- **Erhöhung der Werte nach § 8 WoGG zum 01.01.2016 wurde nicht umgesetzt**
- **Vergleich Mietwerte neu / Mietwerte alt:**

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
	50 m ²	60 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²
Nettokaltmiete	230,00 €	260,55 €	320,00 €	369,73 €	399,99 €	448,47 €
Bruttokaltmiete	288,91 €	325,05 €	404,34 €	457,71 €	499,92 €	558,58 €
WoGG zzgl. 10 % (bis 31.12.2015)	321,20 €	387,20 €	466,40 €	539,00 €	617,10 €	689,70 €
Differenz	- 32,29 €	- 62,15 €	- 62,06 €	- 81,29 €	- 117,18 €	- 131,12 €

1. Wie groß darf die Wohnung sein?

Personenzahl	Wohnfläche
1	50 m ²
2	60 m ²
3	80 m ²
4	90 m ²
jede weitere Person	+15 m ²

2. Was darf die Wohnung kosten?

Personenzahl	Richtwert
1	321,20 EUR
2	387,20 EUR
3	466,40 EUR
4	539,00 EUR
5	617,10 EUR
jede weitere Person	+72,60 EUR

(Richtwert = Kaltmiete inkl. Betriebskosten ohne Heizkosten/Warmwasserkosten)

3. Werden Heizkosten bezahlt?

Bei monatlichen Vorauszahlungen wird grundsätzlich 1,00 EUR je m² Wohnfläche (Siehe Nr. 1) übernommen.

Für selbstbeschaffte Heizmittel gilt:

Personen	Feste Brennstoffe (kg)	Heizöl (Liter)	Flüssiggas (kg)
1	1.400	1.100	700
2	1.600	1.300	900
3	2.000	1.700	1.100
4	2.200	1.900	1.200
5	2.400	2.000	1.300
6	2.500	2.100	1.400
7	2.600	2.200	1.400
8	2.900	2.400	1.500
9	3.200	2.600	1.700
10	3.500	2.900	1.900

4. Werden Betriebskosten bezahlt?

Neben der Kaltmiete werden auch Betriebskosten übernommen. Die Werte unter Nummer 2 enthalten bereits Betriebskosten ohne Heizkosten /Warmwasserkosten.

Als Betriebskosten kommen unter anderem in Betracht:

- Wasser (44 m³ pro Person/Jahr)
- Abwasser (44 m³ pro Person/Jahr abzgl. 10%)
- Müllgebühren (Restmüll: 6 Leerungen)
- Grundsteuer B
- Schornsteinfeger
- Wohngebäudeversicherung

5. Welche Kosten werden für ein Eigenheim übernommen?

Unterkunftskosten für Mietwohnungen und Eigenheime sind nach einheitlichen Kriterien zu betrachten.

Daher zählen zu den übernahmefähigen Kosten bei Eigenheimen:

- Schuldzinsen
- Betriebskosten
- Heizkosten

Tilgungsraten gehören grundsätzlich nicht dazu.

6. Was ist vor einem Umzug zu beachten?

Setzen Sie sich **vor Abschluss eines Mietvertrages unbedingt** mit dem **Jobcenter** in Verbindung!

Die Übernahme der neuen Mietkosten sowie einer Mietkaution oder auch von Umzugskosten kann **nur bei einer vorherigen schriftlichen Zusicherung des Jobcenters** gewährleistet werden.

Einzelheiten erfragen Sie bitte direkt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Jobcenters.

Auf Wunsch erhalten Sie die entsprechenden Richtlinien des Landkreises Cochem-Zell.