

Bekanntmachung

Öffentliche Sitzung des Sozialausschusses

Am Mittwoch, 17.06.2009, 14:30 Uhr, findet im Sitzungszimmer 102 des Kreisverwaltungsgebäudes, van-Delden-Str. 1-7, 48529 Nordhorn, eine Sitzung des Sozialausschusses statt. Die Tagesordnung sieht außer den formellen Punkten vor:

- 5 Grafenschaft-Pass;
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 22.04.2008
- 6 Unterstützungsfonds für bedürftige Schüler;
 Kostenübernahme für Sachmittel
- 7 Zukunft des Programms Pro-Aktiv-Center (PACE)
- 8 Bemessung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach SGB II / XII im
 Landkreis Grafschaft Bentheim; hier: Konzept Grafschafter Mietwohnungsmarkt
- 9 Zukunft SGB II
- 10 Einrichtung eines Senioreninternetportals für die Grafschaft Bentheim;
 Beauftragung des Seniorenservicebüros

Im Zusammenhang mit der Sitzung findet eine Einwohnerfragestunde statt.

Die Tagesordnung sowie die Vorlagen finden Sie auch im Internet unter der Adresse www.grafschaft-bentheim.de .

Nordhorn, 08.06.2009

Der Landrat

Mitteilungsvorlage

Vorlage Nr.: 4.2/0182/2009

Fachbereich: 4.2 Kommunale Arbeitsmarktintegration	Datum: 02.06.2009
BearbeiterIn: Gitta Mäulen	AZ: 4 / 4.2 / Mäu

Beratungsfolge	Behandlung
Sozialausschuss	öffentlich

Bemessung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach SGB II / XII im Landkreis Grafschaft Bentheim; hier: Konzept Grafschafter Mietwohnungsmarkt

Sachverhalt / Mitteilung:

Das Bundessozialgericht hat in seinen Urteilen vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R und B 7b AS 10/06 R) und 18.06.2008 (B 14/7b AS 44/06 R) bezüglich der Feststellung der angemessenen Unterkunfts-kosten festgelegt, dass der Grundsicherungsträger einen konkret-individuellen Maßstab anzulegen hat. Unter Zugrundelegung der landesrechtlichen Wohnraumförderbestimmungen ist demnach zu ermitteln, ob in dem maßgeblichen räumlichen Vergleichsbereich Wohnungen mit einfachem Ausstattungsniveau konkret zur Verfügung stehen. Auf die Mietobergrenzen aus der Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz kann als Maßstab der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten erst abgestellt werden, wenn ein konkret-individueller Maßstab nicht gebildet werden kann.

Damit ist die Angemessenheit in mehreren Schritten zu prüfen: Zunächst bedarf es der Feststellung, welche Größe die von der Bedarfsgemeinschaft gemietete Wohnung aufweist. Hierfür ist die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße zu Grunde zu legen. Als weiterer Faktor ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bau-substanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohn-standart aufweist. Die Wohnung muss daher im unteren Segment der nach der Größe in Be-tracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Maßgeblich für die Prüfung der Angemessenheit ist das Produkt aus angemessener Größe und den Kosten im unteren Segment (Produkttheorie). Schließlich ist zu überprüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes die Bedarfsgemeinschaft tatsächlich die konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung anmieten zu können.

Die Grundsicherungsträger kommen daher nicht umhin, jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Liegen entsprechen-de Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken nicht vor, so wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen.

Die bisherige Praxis im Landkreis Grafschaft Bentheim, die Angemessenheit analog der Wohngeldtabelle zu prüfen, musste aufgrund der Urteile revidiert werden. Hierzu wurde durch das Grafschafter comeback der Mietwohnungsmarkt im Landkreis Grafschaft Bentheim ausgewertet, um eine Grundlage für die Konkretisierung der angemessenen Unterkunftskosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II zu erhalten. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die Festlegung der weiteren Verfahrensweise wurden in dem Konzept Grafschafter Mietwohnungsmarkt dargelegt, das der Vorlage beigelegt wird.

Das beigelegte Konzept wurde dem Sozialgericht Osnabrück im Mai 2009 übersandt. Erfahrungen aus ersten Klageverfahren zum Thema Angemessenheit der Unterkunftskosten lassen auf eine positive Bewertung des Sozialgerichts schließen.

Anlagen:

Konzept Grafschafter Mietwohnungsmarkt
Höchstbeträge der anerkannten Unterkunftskosten

Konzept Grafschafter Mietwohnungsmarkt

1. Grundsätzliches

Aufgrund der Urteile des BSG vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R und B 7b AS 10/06 R) und 18.06.2008 (B 14/7b AS 44/06 R) hat der Landkreis Grafschaft Bentheim, Grafschafter comeback, den Grafschafter Wohnungsmarkt (7 Städte bzw. Gemeinden) ausgewertet, um eine Grundlage und Konkretisierung der angemessenen Unterkunftskosten im Sinne des § 22 Abs.1 SGB II zu schaffen.

Die Grafschafter Vermietungsmarkt-Erhebung basiert auf Daten, die seit dem 01.01.2005 aus den hiesigen Tageszeitungen in einer speziell hierfür entwickelten Datenbank erfasst und zusätzlich in Ordnern abgeheftet werden, so dass die Zeitungsanzeigen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können. Seit Anfang 2009 werden auch die Internetangebote ausgewertet und erfasst.

2. Datenbasis von mind. 10 %

Da die Tabellenwerte zu § 8 Abs. 1 Wohngeldgesetz keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft darstellen und für den Landkreis Grafschaft Bentheim kein Mietspiegel im Sinne der §§ 558 c und 558 d BGB vorliegt, ergibt sich die Notwendigkeit, eigenes – grundsicherungsrelevantes – Datenmaterial zu erstellen. Die nachfolgenden Ausführungen legen dar, dass die vom Landkreis erstellten Tabellen und die sich daraus ergebenden Werte auf einem schlüssigen Konzept beruhen und insoweit keine zwingende Notwendigkeit zur Erstellung eines Mietspiegels im Sinne des BGB besteht.

Das BSG führt aus, dass ein „schlüssiges Konzept“ dann vorliegt, wenn es auf einer Datenbasis von mind. 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

Im Landkreis Grafschaft Bentheim existieren keine statistischen Erhebungen, die den Gesamtbestand der Gebäude und Wohnungen ausweisen. Aus diesem Grunde musste auf andere Erhebungen und Ermittlungen zurückgegriffen werden. Die N-Bank hat in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2008 zum Punkt Aktuelle Marktlage und Perspektiven im hiesigen Landkreis einen gesamten Wohnungsbestand von 55.441 (Wohnungen und Häuser) in 2007 ermittelt. Darin enthalten sind auch Einfamilienhäuser, die in aller Regel nicht vermietet sind, sondern vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Unterstellt man die von der N-Bank ermittelte Eigenheimquote von 81 % (= 44.907 Wohnungen/Häuser) verbleiben ca. 10.500 Mietwohnungen.

Die vom BSG geforderte Datenbasis müsste sich demzufolge auf 1.000 Mietwohnungen beziehen.

Die für die Auswertung zugrunde liegenden Daten basieren für die Jahre 2005 – November 2008 auf einer Erhebung von rund 4.900 Vermietungsangeboten, so dass die geforderte Datenbasis auf jeden Fall gegeben ist.

3. Datenvalidität

Ausgewertet wurden die Anzeigen der Grafschafter Nachrichten, des Grafschafter Wochenblatts sowie des Grafschafter Sonntagsblattes.

- Mehrfachanzeigen über dieselbe Wohnung wurden anhand der übereinstimmenden Merkmale aussortiert und nur einmal erfasst.
- Es wurden nur die Mietangebote berücksichtigt, aus denen sich eine konkrete Miete (und ggf. Nebenkosten) entnehmen ließen. Es erfolgte somit keine Hochrechnung oder fiktive Festlegung.
- Es wurden sämtliche angebotenen Wohnungen (also auch über Makler angebotene) sowie „Luxuswohnungen“ erfasst.
- Es wurden folgende Faktoren erfasst: Ort, Kaltmiete, ggf. Nebenkosten, Größe, Ausstattung, Kontaktdaten Vermieter

4. unteres Preissegment

Das BSG hat in seinen Entscheidungen nicht vorgegeben, wie das „untere Preissegment“, welches für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zugrunde zu legen ist, ermittelt wird.

Das SG Osnabrück hat in einem Verfahren nach SGB XII (Az. S 5 SO 134/08 ER) entschieden, dass das untere Segment des örtlichen Wohnungsmarktes grds. die günstigsten 30 % der angebotenen Wohnungen umfasst, denn es sei analog zu den unteren Einkommensgruppen zu bestimmen, die gem. § 28 Abs. 3 SGB XII bei der Bemessung des Regelsatzes zugrunde gelegt werden. Das seien gem. § 2 Abs. 3 der Regelsatzverordnung die Verbrauchsausgaben der untersten 20 % der nach ihrem Nettoeinkommen geschichteten Haushalt der Einkommens – und Verbrauchsstichprobe nach Herausnahme der Empfänger von Leistungen der Sozialhilfe.

Der in § 2 Abs. 3 Regelsatzverordnung genannte Anteil der Haushalte ist um den Anteil der Empfänger von Grundsicherungsleistungen zu erhöhen, denn der örtliche Wohnungsmarkt richtet sich an alle Bewohner einer Stadt. Der Anteil der Empfänger von Grundsicherungsleistungen (Alg II + Sozialhilfeempfänger) beträgt in Deutschland ca. 10 % der Bevölkerung (vgl. Pressemitteilung Nr. 330 des Statistischen Bundesamtes vom 04.09.08).

Zur Ermittlung des unteren Preissegments wurden vom Grundsatz her die günstigsten 30 % der angebotenen Wohnungen berücksichtigt.

5. Nebenkosten

Die Auflistung und Auswertung sämtlicher Wohnungsangebote hat gezeigt, dass in den wenigsten Angeboten die Nebenkosten beziffert werden. Aus diesem Grunde wurde entschieden, bei der Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten von einer „Nettokaltmiete“ auszugehen und entstehende Kaltnebenkosten in tatsächlicher, angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen.

Diese Vorgehensweise ist insbesondere auch vor dem Hintergrund konsequent, dass der Mieter die kalten Nebenkosten (bis auf Wasser/Abwasserkosten) nicht beeinflussen kann.

6. Vorgehensweise bei der Auswertung

Das Gebiet des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde vor dem Hintergrund der Größe (Einwohner) und der unterschiedlichen Prägung in zwei abstrakte Wohnungsmärkte (Stadt Nordhorn sowie Rest des Kreisgebietes) eingeteilt. Der Bereich der Stadt

Nordhorn ist deshalb gesondert auszuwerten, weil es sich im Gegensatz zu den Heranziehungsgemeinden um einen städtisch geprägten Wohnungsmarkt handelt. Zur Information sei an dieser Stelle auf die Einwohnerzahlen zum Stichtag 01.08.2008 hingewiesen (Quelle: Statistische Monatshefte Niedersachsen 3/2009). Danach betrug der Bevölkerungsstand der Grafschaft insgesamt 135.429 Einwohner. Auf die Stadt Nordhorn entfallen davon 53.409 Einwohner, so dass auf das restliche Kreisgebiet 82.020 Einwohner entfallen.

Die Listen wurden im weiteren wie folgt aufbereitet:

- Trennung nach Erfassungsjahren (2005 – 2008)
- Differenzierung nach Wohnungsgrößen (Kategorien entsprechend den Richtlinien über die soziale Wohraufförderung)

Die nach diesen Auswertungen ermittelten und zusammengefassten Listen sind Grundlage für die Ermittlung einer Nettokaltmiete mit konkretem m²-Preis. Dabei wird unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung sowie der zu zahlenden Kaltmiete ein m²-Preis (Kaltmiete/m²) errechnet. Anschließend wird die Liste sortiert (aufsteigend nach Kaltmiete/m²). Nachdem dann die Gesamtzahl der in der einzelnen Kategorie angebotenen Wohnungen bekannt ist, kann die Ermittlung der Wohnung erfolgen, die am oberen Ende des unteren Segments (30 %) liegt. Der dort ausgewiesene Kaltmietzins/m² ist mit der im Einzelfall angemessenen Wohnungsgröße zu multiplizieren und stellt sodann die Angemessenheitsgrenze dar.

7. Zum weiteren Verfahren

a) Datengrundlage für die Zukunft

Die erfassten Daten aus den Mietwohnungsangeboten wurden so ausgewertet, dass sich getrennt nach den Jahren 2005 – 2008 sowie den jeweiligen m²-Kategorien Mietpreise ergeben. Soweit Klageverfahren anhängig sind, kann auf die jeweiligen Jahre Rückgriff genommen werden. Es stellt sich jedoch die Frage, welche Mieten für die Zukunft zugrunde gelegt werden: die aktuellen Werte von 2008 oder Durchschnittswerte aus den Jahren 2005 – 2008.

Da im Hinblick auf bereits gemachte Ausführungen nicht mit Durchschnittswerten gearbeitet werden soll, erscheint es am realistischsten, die jeweils aktuellen Werte aus dem Vorjahr zugrunde zu legen. D.h. die für 2008 ermittelte angemessene Kaltmiete legt die Angemessenheitsgrenze für 2009 fest.

Dieses Verfahren bedingt zum einen, dass der Wohnungsmarkt regelmäßig beobachtet werden muss (Schwankungen zu den Vorjahrsdaten erkennbar?) und nach Ablauf eines jeden Jahres eine neue Auswertung mit Festlegung aktueller Kaltmieten-Preise für das Folgejahr zu erfolgen hat.

Da das Ergebnis der Auswertung nicht zum 01.01. des jeweiligen Jahres vorliegen kann, werden die Zeiträume wie folgt festgelegt:

- 2009: laufend ab Mitte Mai 2009 – 28.02.2010
- 2010: 01.03.2010 – 28.02.2011 usw.

b) Anwendung der Produkttheorie

Das BSG hat in seinem Urteil vom 07.11.2006 auf die Anwendung der Produkttheorie hingewiesen.

Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder.

Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.

Beispiel: Ehepaar sucht in Nordhorn angemessene Wohnung. Lt. Auswertung beträgt der Richtwert (die angemessene Kaltmiete) 300 €, der m²-Preis beträgt bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 60 m² demnach 5,00 €. Findet dieses Ehepaar nunmehr eine Wohnung mit einer gehobeneren Ausstattung, die nur 50 m² groß ist und deren m²-Preis 6,00 € beträgt, liegt diese Wohnung noch im angemessenen Rahmen von 300 € und kann angemietet werden.

Gleiches gilt bei der Anmietung einer größeren Wohnung mit einem niedrigerem m²-Preis. In diesem Fall ist jedoch auf die Problematik evtl. zu hoher Heizkosten sowie evtl. zu hoher Kaltnebenkosten zu verweisen.

- c) Die als Richtwert festgelegten Angemessenheitsgrenzen gelten nur grundsätzlich. Besonderheiten des Einzelfalles (z.B. erhöhter Wohnbedarf bei Behinderung oder Pflegebedarf) sind stets zu berücksichtigen.
- d) Die Angemessenheitsgrenzen gelten analog für Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Häuser).

Höchstbeträge der anerkannten Unterkunftskosten (Kaltmiete)

Dies Höchstbeträge gelten nur für den Bereich des Landkreises Grafschaft Bentheim (ohne Stadt Nordhorn).
Sofern in Nordhorn eine Wohnung angemietet werden soll, sind die Höchstbeträge beim comeback in Nordhorn
zu erfragen

Vor Anmietung der Wohnung ist die Zustimmung des Grafschafter
comeback einzuholen. Bitte den nicht unterschriebenen Mietvertrag hierfür
vorlegen!

Anzahl der Personen	max. qm	Kaltmiete
1	50	250,00 €
2	60	285,00 €
3	75	345,00 €
4	85	385,00 €
5	95	385,00 €
6	105	435,00 €
7	115	480,00 €
8	125	565,00 €

Höchstbeträge der anerkannten Unterkunftskosten (Kaltmiete)

Dies Höchstbeträge gelten nur für den Bereich der Stadt Nordhorn. Sofern in anderen Orten eine Wohnung angemietet werden soll, sind die Höchstbeträge beim jeweils zuständigen Sozialamt zu erfragen.

Vor Anmietung der Wohnung ist die Zustimmung des Grafschafter comeback einzuholen. Bitte den nicht unterschriebenen Mietvertrag hierfür vorlegen!

Anzahl der Personen	max. qm	Kaltmiete
1	50	280,00 €
2	60	300,00 €
3	75	360,00 €
4	85	405,00 €
5	95	440,00 €
6	105	475,00 €
ab 7	115	575,00 €