



Nummer: 44/2018  
den 7. Mai 2018

Mitglieder des Kreistags  
und des Sozialausschusses  
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich  
 Nichtöffentlich  
 Nichtöffentlich bis zum  
Abschluss der Vorberatung

- KT 19. Juli 2018  
 VFA  
 ATU  
 ATU/BA  
 SOA 07. Juni 2018  
 KSA  
 JHA

Betreff: Angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und  
SGB XII Mietobergrenzen (MOG)  
- 'Schlüssiges Konzept'

- Anlagen: 1. Mietobergrenzen für SGB II und SGB XII ab 01.08.2018  
2. Vergleich der Mietobergrenzen  
3. Präsentation „Erstellung einer Mietstrukturanalyse für den  
Landkreis Esslingen“  
4. Vollständiges Konzept (wird je Fraktion 1x nachgereicht)

- Verfahrensgang:  Einbringung zur späteren Beratung  
 Vorberatung für den Kreistag  
 Abschließender Beschluss im Kreistag

**BESCHLUSSANTRAG:**

1. Dem „Schlüssigen Konzept“ zur Ermittlung der Mietobergrenzen (MOG) zum 01.08.2018 wird zugestimmt.
2. Die MOG werden zum 01.08.2018 entsprechend Anlage 1 festgesetzt.
3. Die Fortschreibung erfolgt regelmäßig alle zwei Jahre; erstmals 2020.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Die Aufwendungen bei den Kosten der Unterkunft werden im Teilhaushalt 6, Ergebnishaushalt bei der Produktgruppe 3110 (Hilfe zum Lebensunterhalt S31100501 sowie Grundsicherung im Alter S31100811 und bei Erwerbsminderung S31100821 Sachkonto 43311000 bzw. 43310130) und Produktgrup-

pe 3120 (Grundsicherung für Arbeitsuchende S31200101 Sachkonto 44611110) verbucht. Weitere Ausführungen unter Punkt 5.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Allgemeines**

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und die Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) umfasst als einen zentralen Bestandteil die Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung. Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese **angemessen** sind. Die Sozialleistungsträger haben hierzu regelmäßig Obergrenzen zu definieren.

Der Begriff der **Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff**. Gemäß Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) hat der Leistungsträger zur Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem „Schlüssigen Konzept“ umzusetzen.

### **2. Ausgangssituation**

Für den Landkreis Esslingen wurden erstmalig ab 01.01.2012 auf der Grundlage eines selbst entwickelten „Schlüssigen Konzeptes“ für MOG die Angemessenheitsgrenzen festgelegt (SOA-Vorlage 123/2011 vom 07.11.2011). Zum 01.04.2013 erfolgte eine Fortschreibung der MOG durch eine Neuerhebung der Daten.

Bis auf der Bundesebene die bereits 2015 angekündigte neue gesetzlich normierte Bemessungsgrundlage verabschiedet ist, hat der Sozialausschuss die MOG zum 01.07.2016 prozentual angehoben (Vorlage 40/2016 vom 09.06.2016). Damit hat der Landkreis auf die steigenden Mietkosten auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt reagiert. Aufgrund der Komplexität der Materie dauert die Erarbeitung auf Bundesebene deutlich länger als ursprünglich erwartet und ist bis heute nicht vorhanden.

Der Rechtsbegriff der Angemessenheit der KdU und die Umsetzung auf kommunaler Ebene sind vor den Sozialgerichten generell in hohem Maße streitbefangen. Mit Urteil des Sozialgerichts Stuttgart vom 22.12.2016 (AZ. S 19 AS 412/15) wurde in einem Einzelfall festgestellt, dass das „Schlüssige Konzept“ des Landkreises Esslingen (Stand 2013), nicht den Anforderungen des o.g. BSG-Urteils entspricht.

### **Anforderungen und Kriterien an ein „Schlüssiges Konzept“ laut BSG:**

1. Die Datenerhebung darf ausschließlich in einem genau eingegrenzten Gebiet über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobil- dung).

2. Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen.
3. Es muss eine Differenzierung nach Standard der Wohnungen, der Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit) und eine Differenzierung nach Wohnungsgröße erfolgen.
4. Es müssen Angaben über den Beobachtungszeitraum enthalten sein.
5. Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquelle) muss definiert und enthalten sein.
6. Der Umfang der erhobenen Daten muss repräsentativ sein (Angebots- und Bestandsdaten).
7. Die Datenerhebung muss valide sein.
8. Die Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung muss gegeben sein sowie
9. Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kapungsgrenze) müssen enthalten sein.
10. Die Fortschreibung der Daten muss regelmäßig erfolgen.

### **3. Verfahren**

Ausgehend von diesen richterlichen Anforderungen an ein rechtsicher belastbares Konzept einerseits und dem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt andererseits sah die Verwaltung entsprechenden Handlungsbedarf ein „Schlüssiges Konzept“ neu zu erarbeiten, das den rechtlichen Anforderungen standhält.

Die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe erfordert ein hohes Maß an Fachwissen bei der Wohnmarktanalyse sowie der Erschließung und Auswertung empirischer Daten. Die Verwaltung hat nach einer beschränkten Ausschreibung am 29.11.2017 die Firma Rödl & Partner aus Nürnberg, ein neutrales unabhängiges renommiertes Unternehmen, mit der Aufgabe betraut.

### **4. „Schlüssiges Konzept“ – Ermittlung der Vergleichsräume und der entsprechenden angemessenen KdU für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII**

Die Firma Rödl & Partner hat unter Berücksichtigung von verschiedenen Indikatoren und den entsprechenden Kennzahlen aller 44 Städte und Gemeinden im Landkreis Esslingen die Einteilung in homogene Lebens- und Wohnbereiche, die sogenannten Vergleichsräume, vorgenommen. Die maßgeblichen Faktoren sind v. a. wirtschaftlicher Wohlstand, Sozial- und Altersstruktur, Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Zur Ermittlung der neuen Angemessenheitsgrenzen für die KdU in den einzelnen Vergleichsräumen wurden die Daten von rd. 13.500 Mietwohnungen im Landkreis ausgewertet. Gerichtlich gefordert werden aus Gründen der Repräsentativität 10 % des Mietwohnungsbestandes, dies entspricht rd. 11.000 Mietwohnungen.

Als Anlage 1 wird das Ergebnis der Untersuchung, das die neuen MOG darstellt, beigelegt. Die Bruttokaltmiete umfasst dabei neben der Grundmiete die

umlagefähigen Betriebskosten; dies sind Grundsteuer, Aufzug, Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Allgemeinstrom, Hausmeister, Antenne- bzw. Kabelfernsehen, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung. Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen war bei der Datenauswertung auf die Bruttokaltmiete pro qm abzustellen. Dies entspricht gerichtlichen Vorgaben.

Inhalt der Anlage 2 ist ein Vergleich der bisherigen MOG als Nettokaltmiete mit der entsprechenden Vergleichsgröße der von Rödl & Partner ermittelten Nettokaltmiete, sowie der Gegenüberstellung der im Rahmen des „Schlüssigen Konzepts“ insgesamt ermittelten Bruttokaltmiete.

Als Anlage 3 ist die Präsentation der Firma Rödl & Partner beigefügt, die aufzeigt wie der Ablauf des Ermittlungsverfahrens erfolgt ist. Ihr ist zu entnehmen, wie die Erhebung der Vergleichsräume erfolgt ist, welche Wohnungsdaten für die Auswertung herangezogen wurden, wie die Datenauswertung erfolgt ist und wie die Angemessenheitsgrenzen der KdU ermittelt wurden.

Anlage 4 beinhaltet das vollständige Konzept mit sämtlichen Erhebungsschritten im Detail. Dieses wird zeitnah je Fraktion 1x nachgereicht.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Die konkreten finanziellen Auswirkungen des aktuellen „Schlüssigen Konzeptes“ auf die KdU in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII sind derzeit nicht darstellbar. Sie entstehen bei Neufällen, Umzügen von Leistungsberechtigten und der Anpassung derzeit gekürzter Mietzahlungen.

Der Bund erstattet an den KdU und Heizkosten im SGB II 2018 von den Gesamtkosten i. H. v. ca. 58,3 Mio. € insgesamt 52,2 % über die Bundesbeteiligung nach § 46 SGB II. Die Kostenentwicklung der KdU ist v. a. auch in Abhängigkeit der Bundesserstattung zu sehen. Wie hoch diese 2019 sein wird, ist derzeit noch nicht bekannt und hängt wesentlich davon ab, ob die flüchtlingsbedingten KdU (derzeit 8,2 %) weiterhin erstattet werden oder nicht.

Die Ausgaben im 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sind vollständig über den Bund erstattungsfähig.

## **6. Ausblick**

Die Überprüfung der Angemessenheit der KdU ist nach aktueller Rechtsprechung im Abstand von zwei Jahren zu vollziehen.

Die Vertreter der Firma Rödl & Partner werden in der Sitzung anwesend sein, um das Erhebungsverfahren und die Ergebnisse vorzustellen.

Heinz Eininger  
Landrat

**Mietobergrenzen SGB II und SGB XII ab 01.08.2018**  
(Bruttokaltmiete)

**Anlage 1 zur Vorlage 44/2018**  
(aktualisiert 04.06.2018)

Region	Städte/ Gemeinden	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
		bis 45 m <sup>2</sup>	45 - 60 m <sup>2</sup>	60 - 75 m <sup>2</sup>	75 - 90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Region A	Esslingen	510,00 €	555,00 €	656,00 €	775,00 €	128,00 €
Region B	Nürtingen	492,00 €	521,00 €	629,00 €	750,00 €	127,00 €
Region C	Kirchheim	528,00 €	558,00 €	640,00 €	775,00 €	120,00 €
Region D	Aichwald Altbach Baltmannsweiler Hochdorf Lichtenwald Notzingen Plochingen Reichenbach Wendligen Wernau	488,00 €	571,00 €	669,00 €	784,00 €	132,00 €
Region E	Filderstadt Leinfelden-Echterd. Ostfildern	539,00 €	603,00 €	715,00 €	835,00 €	139,00 €
Region F	Bissingen Erkenbrechtsweiler Holzmaden Lenningen Neidlingen Ohmden Weilheim	426,00 €	536,00 €	645,00 €	763,00 €	126,00 €
Region G	Aichtal Altdorf Altenriet Bempflingen Grossbettlingen Neckartailfingen Neckattenzlingen Schlaitdorf	433,00 €	552,00 €	652,00 €	800,00 €	133,00 €
Region H	Deizisau Denkendorf Köngen Neuhausen Oberboihingen Unterensingen Wolfschlugen	442,00 €	580,00 €	672,00 €	838,00 €	143,00 €
Region I	Beuren Dettingen Frickenhäuser Kohlberg Neuffen Owen	435,00 €	547,00 €	652,00 €	786,00 €	124,00 €

Vergleich der Mietobergrenzen

Anlage 2 zur Vorlage 44/2018  
(aktualisiert 04.06.2018)

Region	Städte/ Gemeinden	1 Person 2016 nettokalt	1 Person Rödl nettokalt	1 Person Rödl bruttokalt	2 Personen 2016 nettokalt	2 Personen Rödl nettokalt	2 Personen Rödl bruttokalt	3 Personen 2016 nettokalt	3 Personen Rödl nettokalt	3 Personen Rödl bruttokalt	4 Personen 2016 nettokalt	4 Personen Rödl nettokalt	4 Personen Rödl bruttokalt
Region A	Esslingen	425,00 €	428,00 €	510,00 €	475,00 €	468,00 €	555,00 €	530,00 €	555,00 €	656,00 €	625,00 €	657,00 €	775,00 €
Region B	Nürtingen	395,00 €	401,00 €	492,00 €	470,00 €	432,00 €	521,00 €	545,00 €	517,00 €	629,00 €	595,00 €	622,00 €	750,00 €
Region C	Kirchheim	405,00 €	433,00 €	528,00 €	465,00 €	453,00 €	558,00 €	530,00 €	527,00 €	640,00 €	635,00 €	642,00 €	775,00 €
Region D	Aichwald	385,00 €	399,00 €	488,00 €	460,00 €	464,00 €	571,00 €	545,00 €	543,00 €	669,00 €	585,00 €	643,00 €	784,00 €
	Altbach	385,00 €			480,00 €			535,00 €			610,00 €		
	Baltmannsweiler	385,00 €			460,00 €			520,00 €			585,00 €		
	Hochdorf	385,00 €			425,00 €			500,00 €			630,00 €		
	Lichtenwald	385,00 €			460,00 €			520,00 €			585,00 €		
	Notzingen	405,00 €			470,00 €			535,00 €			640,00 €		
	Plochingen	380,00 €			475,00 €			530,00 €			605,00 €		
	Reichenbach	385,00 €			460,00 €			520,00 €			585,00 €		
	Wendlingen	395,00 €			480,00 €			520,00 €			630,00 €		
Wernau	395,00 €	480,00 €	585,00 €	630,00 €									
Region E	Filderstadt	410,00 €	448,00 €	539,00 €	530,00 €	502,00 €	603,00 €	585,00 €	597,00 €	715,00 €	650,00 €	707,00 €	835,00 €
	Leinfelden-Echterd.	445,00 €			575,00 €			605,00 €			690,00 €		
	Ostfildern	435,00 €			510,00 €			560,00 €			655,00 €		
Region F	Bissingen	385,00 €	349,00 €	426,00 €	425,00 €	439,00 €	536,00 €	510,00 €	519,00 €	645,00 €	575,00 €	624,00 €	763,00 €
	Erkenbrechtweiler	320,00 €			385,00 €			480,00 €			510,00 €		
	Holzmaden	385,00 €			425,00 €			510,00 €			575,00 €		
	Lenningen	320,00 €			385,00 €			480,00 €			510,00 €		
	Neidlingen	385,00 €			425,00 €			510,00 €			575,00 €		
	Ohmden	405,00 €			470,00 €			535,00 €			640,00 €		
	Weilheim	385,00 €			425,00 €			510,00 €			575,00 €		
Region G	Aichtal	375,00 €	355,00 €	433,00 €	425,00 €	443,00 €	552,00 €	545,00 €	531,00 €	652,00 €	585,00 €	643,00 €	800,00 €
	Altdorf	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Altenriet	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Bempflingen	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Grossbottlingen	395,00 €			470,00 €			545,00 €			595,00 €		
	Neckartailfingen	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Neckattenzlingen	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Schlaitdorf	385,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
Region H	Deizisau	385,00 €	357,00 €	442,00 €	480,00 €	489,00 €	580,00 €	535,00 €	562,00 €	672,00 €	610,00 €	712,00 €	838,00 €
	Denkendorf	350,00 €			470,00 €			535,00 €			620,00 €		
	Köngen	420,00 €			470,00 €			520,00 €			630,00 €		
	Neuhausen	385,00 €			520,00 €			585,00 €			650,00 €		
	Oberboihingen	395,00 €			470,00 €			545,00 €			595,00 €		
	Unterensingen	395,00 €			470,00 €			545,00 €			595,00 €		
	Wolfschlugen	395,00 €			470,00 €			545,00 €			595,00 €		
Region I	Beuren	340,00 €	350,00 €	435,00 €	425,00 €	458,00 €	547,00 €	520,00 €	531,00 €	652,00 €	545,00 €	658,00 €	786,00 €
	Dettingen	405,00 €			470,00 €			535,00 €			640,00 €		
	Frickenhäuser	340,00 €			425,00 €			520,00 €			545,00 €		
	Kohlberg	340,00 €			425,00 €			520,00 €			545,00 €		
	Neuffen	340,00 €			425,00 €			520,00 €			545,00 €		
	Owen	405,00 €			470,00 €			535,00 €			640,00 €		

**Vergleich Mietobergrenzen:**

- 1 2016 nettokalt - Beschluss vom 09.06.2016, gültig ab 01.07.2016, SOA Vorlage 40/2016
- 2 Rödl nettokalt
- 3 Rödl bruttokalt - Vorschlag Schlüssiges Konzept Grundlage