

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr.:

18/6/0694

Datum:

06.02.2018

Wiedervorlage	
Aktenzeichen	
Bezugs-Nr.	
Dezernat/Amt	Jobcenter Meißen
	Würkner, Hans-Richard

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin
Sozialausschuss	öffentlich zur Kenntnis	01.03.2018

Betreff

Fortschreibung der Werte der Verwaltungsvorschrift zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft und Heizung (VwV KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) ab 01.03.2018 mit Rückwirkung zum 01.08.2017

Inhalt der Information

In seiner Sitzung am 01.09.2016 hat der Sozialausschuss des Landkreises Meißen die Verwaltungsvorschrift zur Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft (VwV KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) beschlossen. Die darin geregelten übernahmefähigen Mietkostensätze waren das Ergebnis der im Jahr 2015 durchgeführten Mietbefragung und -erhebung. Aus diesen Ergebnissen wurde in Umsetzung der höchstrichterlichen Rechtsprechung das angemessene Mietniveau für die einzelnen Vergleichsräume und die entsprechenden Wohnungsgrößen gebildet.

Die Rechtsprechung erachtet es für zulässig, diese Werte einmalig fortzuschreiben, bevor die fortlaufende Entwicklung der Mietpreise nach vier Jahren erneut durch eine Mietvollerhebung auf Aktualität zu überprüfen ist. Dabei soll eine Fortschreibung nach zwei Jahren erfolgen. Für den Beginn dieser Frist ist der Tag maßgebend, zu dessen Stichtag die Mieten im Rahmen der vorangegangenen Mietvollerhebung ermittelt wurden. Die derzeit geltenden angemessenen Mietsätze resultieren aus einer Mieterhebung, die die Höhe der im Landkreis Meißen geltenden Mieten zum Stichtag 01.08.2015 untersucht hat. Folglich sind diese Werte zum 01.08.2017 fortzuschreiben.

Bei qualifizierten Mietspiegeln erfolgt eine Fortschreibung der Werte auf der Basis der anzuwendenden Indizes für Wohnungsmieten und die Wohnungsnebenkosten als Spezialindizes des Verbraucherpreisindex.

Das Sozialgericht Dresden bemängelt bei dieser Fortschreibungsmethodik unter alleinigem Rückgriff auf diese beiden Spezialindizes, die nur die Mietpreisentwicklung für das gesamte Gebiet des Freistaates Sachsen Aussagen treffen, den fehlenden räumlichen Bezug zu den Mieten im Gebiet des Landkreises Meißen. Daher wurde ergänzend zur Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes auch die Veränderung auf Basis der tatsächlichen

Angebotsmieten im Landkreis Meißen geprüft. Hierzu wurden die Veränderungen der Preisentwicklung bei Angebotsmieten jeweils für die Zeiträume Mai bis Oktober 2015 und Mai bis Oktober 2017 gemessen. Analog der Berechnung der Preissteigerung nach den Verbraucherpreisindizes wurden auch hier die Nettokaltmieten anhand der prozentualen Preisentwicklung der Angebotsmieten fortgeschrieben.

In einem weiteren Schritt wurden die durch Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen Werte einerseits und die durch Angebotsmietentwicklung fortgeschriebenen Richtwerte andererseits gegenübergestellt. Im Ergebnis wurde pro Vergleichswert und Wohnungsgröße dann auf den Richtwert abgestellt, der den höchst möglichen Anteil anmietbarer Angebotsmieten gewährleisten kann. Dies ist der jeweils höhere Wert der vergleichenden Betrachtung.

Im Wege der Fortschreibung ergeben sich daher folgende Werte in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Vergleichsraum:

KdU-Angemessenheitsrichtwerte (Bruttokaltmieten)						
Personenanzahl	1 Person		2 Personen		3 Personen	
	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017
Vergleichsraum I	276,75 €	280,80 €	332,40 €	337,20 €	405,75 €	411,75 €
Vergleichsraum II	283,95 €	288,00 €	363,00 €	368,40 €	453,75 €	460,50 €
Vergleichsraum III	255,60 €	259,65 €	312,00 €	316,80 €	374,25 €	380,25 €
Vergleichsraum IV	305,55 €	310,05 €	388,20 €	394,20 €	477,00 €	484,50 €
Vergleichsraum V	279,00 €	283,05 €	366,00 €	371,40 €	427,50 €	434,25 €
Vergleichsraum VI-VIII	238,50 €	242,10 €	323,40 €	327,60 €	372,00 €	377,25 €
Personenanzahl	4 Personen		5 Personen		für jede weitere Person zuzüglich	
	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017	bis 31.07.2017	ab 01.08.2017
Vergleichsraum I	432,65 €	442,00 €	509,20 €	569,05 €	53,60 €	54,40 €
Vergleichsraum II	497,25 €	508,30 €	529,15 €	591,85 €	55,70 €	56,60 €
Vergleichsraum III	423,30 €	431,80 €	465,50 €	519,65 €	49,00 €	49,70 €
Vergleichsraum IV	548,25 €	560,15 €	669,75 €	752,40 €	70,50 €	79,20 €
Vergleichsraum V	487,05 €	498,10 €	566,20 €	634,60 €	59,60 €	66,80 €
Vergleichsraum VI-VIII	402,90 €	411,40 €	475,00 €	530,10 €	50,00 €	55,80 €
Quelle: Fortschreibung der Mietwerterhebung des Landkreises Meißen durch Analyse & Konzepte 2017						

Die Werte sind rückwirkend in Anwendung zu bringen, um eine lückenlose Fortschreibung der Mietwerte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts ab 01.08.2017 zu gewährleisten.

Durch die Neufestsetzung der Werte haben sich die anzuerkennenden angemessenen Kosten der Unterkunft im Durchschnitt um 4 % erhöht. Dies würde allerdings nur in den Fällen zu einer echten Kostensteigerung für den Landkreis führen, die von einer Kappung

der Miete auf die derzeitige Angemessenheit betroffen sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Mehrausgaben durch die stark rückläufige Anzahl der Bedarfsgemeinschaften kompensiert werden. Die Fortschreibung des angemessenen Mietniveaus wird sich daher aller Voraussicht nach kostenneutral gestalten.

i. V. des Landrates

Janet Putz
1. Beigeordnete

Verwaltungsvorschrift

zur

Angemessenheit der Kosten

für die Unterkunft

(VwV KdU)

nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch

(SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII)

für das

Dezernat für Arbeit und Bildung

und das Dezernat Soziales des

Landkreises Meißen

gültig ab 01.08.2017

in der Fassung vom 01.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines und Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Wohnflächenhöchstgrenzen	3
3.	Kosten der Unterkunft.....	3
3.1.	Herleitung der Richtwerte für die Bruttokaltmiete	3
3.2	Angemessenheit der Kosten für Unterkunft (KdU)	4
3.3	Einzelfallentscheidungen.....	4
4.	Übergangsvorschrift/ Inkrafttreten	4

1. Allgemeines und Rechtsgrundlagen

Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Wohnflächenhöchstgrenzen sowie die angemessenen Kosten der Unterkunft für Bezieher von Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) –Grundsicherung für Arbeitssuchende– und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) –Sozialhilfe– in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Landkreis Meißen ist gemäß §§ 6, 6b Abs. 1, 22, 22a, 22b und 22c SGB II und §§ 3 Abs.1 und 2, 35, 35a und 36 SGB XII als kommunaler Träger der Kosten für die Unterkunft und Heizung für die Gewährung der tatsächlichen angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten für die nach dem SGB II und SGB XII 3. und 4. Kapitel Anspruchsberechtigten zuständig.

Gemäß § 22a SGB II i. V. m. § 9a SächsAGSGB hat der Freistaat Sachsen den Landkreisen und kreisfreien Städten als kommunalen Trägern nach § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SGB II die Ermächtigung erteilt, zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine Satzung zu erlassen. Sie gilt gemäß § 35a SGB XII entsprechend für Leistungen nach dem SGB XII. Damit werden die Landkreise und kreisfreien Städte ermächtigt, Bestimmungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu erlassen. Hierzu gehört auch die Festlegung von Wohnflächenhöchstgrenzen.

2. Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Wohnungsgrößen:

Alleinstehende	45 m ²
2-Personen-Haushalt	60 m ²
3-Personen-Haushalt	75 m ²
4-Personen-Haushalt	85 m ²

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 m². Zur Wohnfläche zählen alle Nebenräume wie Küche, Flur, Bad, WC oder Ähnliches.

3. Kosten der Unterkunft

3.1. Herleitung der Richtwerte für die Bruttokaltmiete

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind Kosten der Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Herleitung angemessener Richtwerte für die Bruttokaltmiete (Grundmiete inkl. kalter Nebenkosten) muss entsprechend höchstrichterlicher Rechtsprechung (BSG-Urteil B 4 AS 18/09 R vom 22.09.2009) schlüssig sein.

Die für diese Verwaltungsvorschrift zu Grunde gelegten Werte wurden durch das Hamburger Unternehmen Analyse & Konzepte unter Beachtung der Kriterien höchstrichterlicher Rechtsprechung wissenschaftlich im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes hergeleitet.

Hierzu wurden zur Berücksichtigung unterschiedlicher Vergleichsräume im Kreisgebiet folgende räumliche Einheiten gebildet:

- Vergleichsraum I: Stadt Riesa
- Vergleichsraum II: Stadt Coswig, Stadt Meißen
- Vergleichsraum III: Stadt Großenhain
- Vergleichsraum IV: Stadt Radebeul
- Vergleichsraum V: Moritzburg, Niederau, Stadt Radeburg, Weinböhla
- Vergleichsraum VI: Diera-Zehren (rechtselbisch), Ebersbach, Priestewitz, Schönfeld, Lampertswalde, Thiendorf
- Vergleichsraum VII: Hirschstein, Käbschütztal, Klipphausen, Lommatzsch, Nossen, Stauchitz, Diera-Zehren (linkselbisch)
- Vergleichsraum VIII: Gröditz, Glaubitz, Nünchritz, Röderaue, Wülknitz, Strehla, Zeithain

3.2 Angemessenheit der Kosten für Unterkunft (KdU)

Je nach Wohnungsmarkttyp ergeben sich folgende angemessene Produktrichtwerte:

KdU-Angemessenheitsrichtwerte (Bruttokaltmieten)						
Personenanzahl	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	für jede weitere Person zuzüglich
Vergleichsraum I	280,80 €	337,20 €	411,75 €	442,00 €	569,05 €	54,40 €
Vergleichsraum II	288,00 €	368,40 €	460,50 €	508,30 €	591,85 €	56,60 €
Vergleichsraum III	259,65 €	316,80 €	380,25 €	431,80 €	519,65 €	49,70 €
Vergleichsraum IV	310,05 €	394,20 €	484,50 €	560,15 €	752,40 €	79,20 €
Vergleichsraum V	283,05 €	371,40 €	434,25 €	498,10 €	634,60 €	66,80 €
Vergleichsraum VI - VIII	242,10 €	327,60 €	377,25 €	411,40 €	530,10 €	55,80 €

Quelle: Fortschreibung der Mietwerterhebung des Landkreises Meißen durch Analyse & Konzepte 2017

3.3 Einzelfallentscheidungen

In Abweichung zu den unter Punkt 3.2. geregelten Richtwerten können auch höhere Kosten der Unterkunft bewilligt werden, soweit sich dies aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalles als erforderlich erweist.

4. Übergangsvorschrift/ Inkrafttreten

Zur Vermeidung von Härten aufgrund dieser Anpassung der angemessenen Richtwerte für Kosten der Unterkunft im Landkreis Meißen genießen laufende Fälle hinsichtlich bereits anerkannter Unterkunfts-kosten Bestandsschutz, sofern die Richtwertüberschreitung allein durch die Neufassung der Verwaltungsvorschrift begründet ist.

Das gilt auch in den Fällen einer Leistungsunterbrechung von bis zu sechs Monaten. Wird eine bestandsgeschützte Miete nach dem Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift erhöht, endet in diesem Fall der Bestandsschutz. Danach ist entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II zu verfahren.

Diese Verwaltungsvorschrift tritt rückwirkend zum 01.08.2017 in Kraft. Sie hebt damit die bisher gültige Verwaltungsvorschrift des Landkreises Meißen zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung (VwV-KdU) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) in der Fassung vom 02.08.2016 mit Gültigkeit ab 01.09.2016 auf.

Meißen, den

Arndt Steinbach
Landrat