

jobcenter

Kreisverwaltung Kleve • Postfach 15 52 • 47515 Kleve

Emmericher Baugenossenschaft eG
Fährstr. 4
46446 Emmerich am Rhein

Fachbereich: Jugend, Soziales und Jobcenter
Abteilung: Jobcenter
Dienstgebäude: Nassauerallee 15 - 23, Kleve
Telefax: 02821 85-550
Ansprechpartner/in: Frau Börgers
Zimmer-Nr.: E.190
Durchwahl: 02821 85-120
(Bitte stets angeben) ⇒ Zeichen: 4.3 – 50 07 05-05
Datum: 20.02.2017

Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Kleve

Ihr Schreiben vom 09.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanke ich mich für Ihr Schreiben zum Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen des Kreises Kleve. Ihre Kritik an der Ihrer Meinung nach „zweifelhaften“ Studie, nämlich des Konzeptes der Firma empirica ag, nehme ich dabei mit Interesse zur Kenntnis. Zum besseren Verständnis der Rechtsgrundlagen und des sich darauf aufbauenden Schlüssigen Konzeptes gebe ich gerne folgenden Überblick:

1. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist es Angelegenheit und Verantwortung des Grundsicherungsträgers bereits im Verwaltungsverfahren ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zu entwickeln. Die umfassende Ermittlung der Daten sowie deren Auswertung ist dessen Aufgabe und bereits für eine sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig.

Die Ermittlung der angemessenen Kosten erfolgt in einem schlüssigen Konzept. Ein solches schlüssiges Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall. Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen: Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)
- Repräsentativität des Umfanges der einbezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung

Lieferanschrift
Kreisverwaltung Kleve
Nassauerallee 15 – 23
47533 Kleve

Sprechzeiten
montags bis donnerstags
von 09:00 bis 16:00 Uhr
freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr

Sparkasse Rhein-Maas
IBAN: DE04 3245 0000 0005 0016 98
BIC: WELADED1KLE

Sparkasse Krefeld
IBAN: DE51 3205 0000 0323 1121 44
BIC: SPKRDE33

Postbank Köln
IBAN: DE32 3701 0050 0027 9175 01
BIC: PBNKDEFF

- Angaben über gezogenen Schlüsse (z.B.: Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

2. Die Erstauswertung mit Stand 16.06.2016 bietet die Datengrundlage zur Herleitung des schlüssigen Konzepts (§ 22 c Abs. 1 SGB II). Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten verfügbarer öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.
- Des Weiteren die Bestandsmieten der Leistungsbezieher (SGB II und SGB XII).

3. Vor Inkrafttreten des Schlüssigen Konzeptes zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Kleve wurden kalte Nebenkosten bis zu einem Betrag vom max. 1,93 EUR/qm auf der Grundlage des Betriebskostenspiegels NRW (ohne Heizung, ohne Warmwasser) anerkannt. Eine Auswertung auf der Grundlage der obengenannten Daten ergab, dass die kalten Nebenkosten deutlich unter den bisher anerkannten lagen.

Der Betriebskostenspiegel NRW bildet die kalten Nebenkosten landesweit ab, die sich nach Ortslage erheblich unterscheiden. Datengrundlage zur Auswertung der Nebenkosten im Kreis Kleve sind die Daten des Jobcenters und des Sozialhilfeträgers. Verwendet werden die tatsächlichen Betriebskosten (kalt) aus laufenden SGB II- und SGB XII- Fällen. Diese werden jährlich nach Vorliegen der Jahresabrechnung angepasst und spiegeln daher die tatsächlichen Nebenkosten wieder. In der Summe liegen damit Angaben zu den kalten Nebenkosten von über 9.100 Wohnungen und zu den warmen Nebenkosten von knapp 8.500 Wohnungen im Kreis Kleve vor. Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jeden Vergleichsraum und jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ (Median) ermitteln. Die von Ihnen angesprochenen objektbezogenen Merkmale (z.B. Aufzug, Gartenpflege etc.) fanden bei der Auswertung der Bestandsmieten Berücksichtigung. Auf der Grundlage dieser Auswertung konnte festgestellt werden, dass die kalten Nebenkosten nach Betriebskostenspiegel NRW die Realität im Kreis Kleve nicht widerspiegelt. Eine Korrektur war deshalb dringend geboten.

Ihr Rückschluss, dass Wohnungen immer dann angemessen seien, wenn der Wert aus dem Betriebskostenspiegel NRW (max. 1,93 EUR/qm) nicht überschritten wurde, ist nicht zutreffend. Die Angemessenheit einer Wohnung ergab sich auch bis zum 31.07.2016 aus der Gesamtbeurteilung des Produktes aus Kaltmiete und kalten Nebenkosten. Die Verkürzung der Sichtweise auf nur ein Produkt (kalte Nebenkosten) ist nicht statthaft und widerspricht der bisherigen Rechtsprechung (Prinzip der Bruttokaltmiete – siehe Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006, B 7b AS 1/06 R).

4. Die Rechtslage hinsichtlich der von Ihnen angesprochenen Umzugsaufforderungen stellt sich wie folgt dar:

Kann im Rahmen der Verrechnungsmöglichkeiten unter den 3 Komponenten (Kaltmiete, kalte Nebenkosten und Heizkosten) kein Ausgleich hergestellt werden, sodass die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten ist, ist in jedem Einzelfall im Hinblick auf Zumutbarkeit, Unmöglichkeit und unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitserwägungen zu prüfen, inwieweit eine Kostensenkung zum Tragen kommt. Außergewöhnliche persönliche Umstände werden hierbei

berücksichtigt. Kommt es danach zu einer Kostensenkungsaufforderung bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass ein Umzug gefordert wird und auch nicht, dass tatsächlich Kosten abgesenkt werden. Die Kostensenkungsaufforderung dient zunächst als Informationsschreiben

- im Hinblick auf die Unangemessenheit der Kosten und
- die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
- und als der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

Es steht dem Leistungsberechtigten nämlich frei im Einzelfall darzulegen, dass z.B. die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, auch wenn sie die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen. Ein Abweichen von der Mietobergrenze kann daher im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Pauschale Aussagen, dass Kunden bei Überschreiten der Mietobergrenze umziehen müssen, treffen daher nicht zu.

5. Ihr Einwand, dass öffentlich geförderte Sozialwohnungen nun auch ALG II-Beziehern nicht mehr zur Verfügung stehen, kann hier nicht nachvollzogen werden. Der soziale Wohnungsbau dient nicht ausschließlich der Sicherstellung von Wohnraum von ALG II-Beziehern bzw. Sozialhilfeempfängern.

Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen. In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung (unabhängig von Fragen zu Kosten der Unterkunft) wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ (33 %) angesetzt. Diesem Ansatz folgt auch das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen. Das „untere Drittel“ korrespondiert damit nicht zwangsläufig mit den von Ihnen verwalteten Wohnungen.

Ich hoffe, dass meine Erläuterungen zur Systematik des Schlüssigen Konzepts sowie der Rechtsgrundlagen hilfreich sind. Weitere ausführliche Informationen liefern Ihnen das Schlüssige Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Kleve sowie die Arbeitshinweise „Bedarfe für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII“, die auf der Homepage des Kreises Kleve unter der Rubrik Jobcenter – Arbeitshinweise SGB II abrufbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Spreen

Durchschrift
Kreistagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
im Hause

zur Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen


Spreen