

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	19.12.2018	öffentlich
<b>Seniorenrat</b>	16.01.2019	öffentlich
<b>Beirat für Behindertenfragen</b>	23.01.2019	öffentlich
<b>Psychiatriebeirat</b>	13.02.2019	öffentlich

<p><b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b></p> <p><b>Konzept zu den Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII</b></p>
<p><b>Betroffene Produktgruppe</b></p> <p>11.05.01 Grundsicherung für Arbeit 11.05.02 Sicherung des Lebensunterhalts</p>
<p><b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b></p> <p>Es wird mit Mehraufwendungen von 5 Mio. Euro gerechnet, die ungefähr zur Hälfte durch die Kommune zu tragen sind. Die Mehrausgaben sind im Haushalt 2019 und der mittelfristigen Finanzplanung enthalten.</p>
<p><b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b></p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Gutachten zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der „Kosten der Unterkunft“ gemäß SGB II und XII für die Stadt Bielefeld der Firma F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH vom Dezember 2018 wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Gutachtens der Fa. F + B in die Richtlinien zu den Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II und SGB XII einzuarbeiten.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Referenzmieten künftig regelmäßig auf der Basis des aktuellen Mietpiegels fortzuschreiben.</li> <li>4. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Richtlinien nach dem SGB II und SGB XII Regelungen zur konkreten Angemessenheit zu treffen. Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Die angemessene Wohnungsgröße soll den Werten für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau nach den Wohnraumnutzungsbestimmun-</li> </ol> </li> </ol>

gen entsprechen. Darüber hinaus soll für die Gruppe der Alleinerziehenden mit einem minderjährigen Kind ab 6 Jahren ein zusätzlicher Wohnbedarf von 10qm sowie für die Gruppe der blinden Menschen und für Rollstuhlfahrer/innen ein zusätzlicher Wohnbedarf von 15 qm berücksichtigt werden.

- b. Für Haushalte, in denen eine Person lebt, die das 65. Lebensjahr vollendet hat und seit mindestens 10 Jahren im selben Gebäude wohnt, soll nur dann eine Aufforderung zur Senkung der KdU erfolgen, wenn die Referenzmiete um mehr als 25 Prozent überschritten wird.
  - c. Es soll keine Aufforderung zur Senkung der KdU erfolgen, wenn die Referenzmiete – unter Berücksichtigung der vorgenannten Regelungen – um lediglich 10 Prozent (SGB II) bzw. 15 Prozent (SGB XII) überschritten wird (Wirtschaftlichkeitsgrenze).
  - d. Es sind Fallgruppen zu benennen, bei denen aufgrund besonderer sozialer Komponenten grundsätzlich auf eine Aufforderung zur Senkung der KdU verzichtet wird.
  - e. Wenn die Lebensumstände von Leistungsberechtigten einen besonders dringlichen Umzug erfordern, ist ein Zuschlag auf die Referenzmiete vorzusehen.
5. Die überarbeiteten Richtlinien sind im Internet zu veröffentlichen.
6. Die neuen Richtlinien sind ab 01.01.2019 auf alle Neuanträge anzuwenden sowie bei allen Weiterbewilligungs- und Überprüfungsanträgen rückwirkend zum 01.01.2019.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass keine Transferleistungen für rechtlich unzulässige Mieterhöhungen erbracht werden.

**Begründung:**

**1. Gutachten zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes**

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII ist im Rahmen eines sog. „Schlüssigen Konzeptes“ entspricht, zu ermitteln. Die Verwaltung hat die Firma F+B, die auch die Daten für den Bielefelder Mietspiegel ausgewertet hat, damit beauftragt, ein schlüssiges Konzept für die Stadt Bielefeld zu erstellen.

Im Rahmen der Datenerhebung sind neben den fortgeschriebenen Daten zu den Kaltmieten auch aktuelle Daten zu den Betriebskosten von vier großen institutionellen Vermietern (Freie Scholle, BGW, Vonovia und LEG) erhoben worden (Anlage 1).

Im schlüssigen Konzept werden – anders als bisher – Richtwerte gebildet, die sich aus der angemessenen Kaltmiete und den angemessenen kalten Betriebskosten (Bruttokaltmieten-Konzept) zusammensetzen. Dabei sind die jeweiligen Angemessenheitswerte differenziert nach Haushaltsgrößen ermittelt und festgesetzt worden.

Die so ermittelten Werte sind rechnerisch daraufhin überprüft worden, ob das Wohnungsangebot des letzten Jahres ausgereicht hätte, um alle Leistungsberechtigten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Danach ergeben sich folgende Referenzmieten:

Größe der Bedarfsgemeinschaft						
1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	jede weitere Person
430,00 €	515,00 €	612,00 €	734,35 €	860,20 €	953,75 €	114,45 €

Diese Referenzmieten setzen sich wie folgt zusammen

Anzahl Personen in BG	1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße in qm	50	65	80	95	110	125
Nettokaltmiete je qm*	6,45 €	5,92 €	5,64 €	5,71 €	5,89 €	6,11 €
Betriebskosten je qm*	2,15 €	2,00 €	2,01 €	2,02 €	1,93 €	1,52 €
Bruttokaltmiete je qm*	8,60 €	7,92 €	7,65 €	7,73 €	7,82 €	7,63 €
Produkt	430,00 €	515,00 €	612,00 €	734,35 €	860,20 €	953,75 €

## 2. Einarbeitung der Ergebnisse des Gutachtens in die Richtlinien zu den KdU

Die Richtlinien zu den KdU nach dem SGB II und SGB XII müssen überarbeitet werden, um die neuen Referenzmieten zu integrieren. Weiter muss der Systemwechsel von einem reinen Kaltmieten-Konzept zu einem Brutto-Kaltmieten-Konzept auch in den Richtlinien nachvollzogen werden.

## 3. Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes

Um die Aktualität der Referenzmieten auch für die Zukunft sicher zu stellen, soll fortan eine regelmäßige Fortschreibung des Konzeptes erfolgen.

## 4. Richtlinien zu den KdU nach SGB II und SGB XII

### a) Wohnungsgröße

Die neuen Richtlinien zu den KdU nach dem SGB II (Anlage 2) und SGB XII (Anlage 3) setzen die o.g. Referenzmieten (unabhängig vom Gebäudeenergieausweis) als grundsätzlich angemessen fest. Bei der Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße wurden dabei die Regelungen der Wohnraumnutzungsbestimmungen zugrunde gelegt. Diese betragen 50 qm für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zuzüglich 15 qm für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft.

Darüber hinaus wird für die Personengruppe der Blinden und der Rollstuhlfahrer ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 15 qm sowie für Alleinerziehende mit einem Kind ab 6 Jahren ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 10 qm berücksichtigt.

### b) Ältere Menschen

Um den besonderen Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden, wird Leistungsberechtigten über 65 Jahren, wenn sie schon seit mindestens 10 Jahren im gleichen Haus leben, im Rahmen des Bestandsschutzes pauschal ein Zuschlag von 25 Prozent der Referenzmiete zugestanden. Erst wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die Referenzmiete zzgl. des Zuschlags von 25 Prozent und der Wirtschaftlichkeitsgrenze von 15 Prozent (siehe 4 c) überschreiten, ist eine individuelle Prüfung vorgesehen, ob eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten erfolgt.

### c) Wirtschaftlichkeitsgrenzen

Wenn Leistungsberechtigte in Wohnungen leben, deren KdU über der Referenzmiete liegen, so unterbleibt eine Aufforderung zur Senkung der KdU, wenn die Referenzmie-

\* Rundungsdifferenzen

te um lediglich 10% (für Leistungsberechtigte des SGB II) bzw. 15 % (für Leistungsrechtige des SGB II) überschritten wird, da dann unterstellt wird, dass ein Umzug angesichts der damit verbundenen Kosten nicht mehr wirtschaftlich ist.

d) Grundsätzlicher Verzicht auf Aufforderung zur Senkung der KdU

In bestimmten begründeten Ausnahmefällen kann generell von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden. Grundsätzlich wird in folgenden Fällen von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden (soziale Komponenten):

- bei vorübergehender Bedürftigkeit (voraussichtlich max. 6 Monate),
- bei Haushalten, in denen innerhalb des letzten Jahres ein Todesfall eingetreten ist,
- bei Alleinerziehenden bis zum Ende der Elternzeit, wenn sonst die Wiederaufnahme der ursprünglichen Erwerbstätigkeit oder beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
- bei Leistungsempfängern, bei denen nachweislich die Fortsetzung einer Erwerbstätigkeit oder beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
- wegen Krankheit oder Behinderung einer Person im Haushalt mit entsprechender amtsärztlicher Stellungnahme,
- bei Leistungsberechtigten, die durch ihr derzeitiges soziales Umfeld soweit unterstützt werden, dass dadurch weitere Aufwendungen der Sozialhilfe (z. B. Pflege) vermieden werden können.

e) Zuschlag bei dringend erforderlichen Umzügen

Bei dringenden Umzügen kann ausnahmsweise ein Zuschlag von bis zu 10 Prozent auf die Referenzmiete anerkannt werden für

- Bewohnerinnen von Frauenhäusern
- Obdachlose und Wohnungslose, die öffentlich-rechtlich untergebracht sind
- Personen, die stationäre Jugendhilfe nach dem SGB VIII durch das Jugendamt der Stadt Bielefeld beziehen-
- Personen, die Eingliederungshilfe nach dem 6. Kapitel des SGB XII in stationären Einrichtungen oder besonderen Wohnformen in Bielefeld beziehen
- Personen, die akut von Wohnungslosigkeit bedroht sind.
- Personen, die wegen Krankheit oder Behinderung nicht in ihrer bisherigen Wohnung verbleiben können

## 5. Veröffentlichung im Internet

Die veränderten Richtlinien zum SGB II und SGB XII werden auf den Internetseiten der Stadt Bielefeld und des Jobcenters Arbeitplus Bielefeld veröffentlicht werden, damit sie für alle Leistungsberechtigten und anderer Interessierte öffentlich zugänglich sind.

## 6. Umsetzung

Die neuen Referenzmieten und Richtlinien werden mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf alle Neuanträge angewendet.

Bei Weiterbewilligungs- und Überprüfungsanträgen werden die neuen Regelungen ggf. rückwirkend zum 01.01.19 angewandt, sofern bisher die vollen KdU im Einzelfall nicht anerkannt worden sind.

Die finanziellen Aufwendungen sind im Rahmen des Haushalts 2019 und der mittelfristigen Finanzplanung im Budget des Amtes für soziale Leistungen – Sozialamt berücksichtigt (s. auch Drucks-Nr. 6842/2014-2020).

## **7. Beiträge zur Kostendämpfung von Mietpreiserhöhungen**

Um zu verhindern, dass die Anhebung der Referenzmieten genutzt wird, um rechtlich unzulässige Mieterhöhungen durchzusetzen, werden die Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII künftig darüber informiert, dass Mieterhöhungsverlangen von Vermietern dem Jobcenter / Sozialamt zur vorherigen Prüfung vorzulegen sind und bei Bedarf eine Unterstützung durch das Jobcenter / Sozialamt erfolgen kann.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Jobcenters Bielefeld und Sozialamtes werden Informationsmaterialien zur Verfügung gestellt, um beurteilen zu können, ob im Einzelfall Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer Mietpreiserhöhung bestehen. Bei Bedarf werden fachspezifische Schulungen durchgeführt werden.

Im Weiteren ist beabsichtigt, die Zusammenarbeit mit dem Mieterbund zu intensivieren. In Einzelfällen können über die Kooperation mit dem Mieterbund hinaus die Kosten für eine anwaltliche Vertretung übernommen werden, sofern eine Klage grundsätzlich erfolgversprechend ist, aber keine Prozesskostenhilfe bewilligt wurde.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.