

erstellt am: 18.02.2015

- öffentlich -

## Angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) in der Grundsicherung

für Arbeitssuchende (SGB II) und der Sozialhilfe (SGB XII)

Ressort 3: Beigeordneter Krumbein

Vorlage erstellt: 59 Kommunales Jobcenter Solingen in Abstimmung mit  
50 Soziales

### Beratungsfolge:

Gremium:	Datum
ASGWSB	11.03.2015

### Anlass der Vorlage

Die Firma Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Stadtentwicklung mbH wurde von der Stadt Solingen nach erfolgter Ausschreibung mit der Erstellung eines sogenannten „schlüssigen Konzeptes“ zur Bestimmung und Feststellung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes beauftragt.

Zielsetzung war, den unbestimmten Rechtsbegriff der „angemessenen Unterkunftskosten“ durch die systematische Ermittlung und Bewertung des örtlichen Wohnungsmarktes gesetzeskonform und gerichtsfest zu konkretisieren.

Auf der Grundlage der verschiedenen BSG-Entscheidungen wurden folgende Mindestanforderungen für die Erstellung des Konzeptes manifestiert:

- Die Datenerhebung muss sich ausschließlich auf den genau eingegrenzten Vergleichsraum (Stadtgebiet) beziehen und sich über das gesamte Erhebungsgebiet erstrecken (keine Ghettobildung)
- Die Definition des Beobachtungsgegenstandes (z. B. Art der Wohnung, Standard der Wohnung Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße) muss nachvollziehbar sein
- Angabe über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angabe über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

Ein Klima-Bonus“ für energetisch sanierten Wohnraum als mietpreisbildende Komponente sollte ebenfalls mit einbezogen werden.

## Ergebnis:

Die Mietwerterhebung führte zu folgendem Ergebnis:

	Wohnfläche	Netto-Kaltmiete in €/qm	Netto-Kaltmiete in € gesamt	Netto-Kaltmiete in €/qm	Netto-Kaltmiete in € gesamt	Kalte Betriebskosten in €/qm (Durchschnitt)	Kalte Betriebskosten in € gesamt	Max. Brutto-Kaltmiete in €
		Alt	Alt	Neu	Neu			
1	50 qm	5,16	258,00	4,92	246,00	1,48	74,00	320,00
2	65 qm	4,99	324,35	4,89	317,85	1,40	91,00	408,85
3	80 qm	4,99	399,20	4,86	388,80	1,47	117,60	506,40
4	95 qm	4,68	444,60	4,76	452,20	1,33	126,35	578,55
5	110qm	4,68	514,80	4,89	537,90	1,32	145,20	683,10

## Auswirkungen:

1. Nach den Vorgaben des BSG ist als angemessener Höchstbetrag die **Bruttokaltmiete** gemäß der o. a. Tabelle auszuweisen (bisherige Verfahrensweise = Nettokaltmiete)
2. Die neuen Werte finden ab 01.05.15 Anwendung:
3. In Fällen, die sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens im laufenden Bezug befinden, wird keine Anpassung vorgenommen.

## Einführung eines Klimabonus

Mit Blick auf die kommunalen Klimaschutzziele und der, aus ökologischer und finanzieller Sicht, besonderen Bedeutung der wärmetechnischen Beschaffenheit von Gebäuden, wird ein „Klima-Bonus“ eingeführt. Außerdem wird hierdurch die Verfügbarkeit von grundsicherungsrechtlich angemessenem Wohnraum erhöht und der Zugang zu diesem Wohnraum für die Leistungsbezieher erleichtert.

Grundlage für die Höhe des Bonus ist der Energieverbrauchswert (nach der Energieeinsparverordnung – EnEV 2007) des Gebäudes, der ausschließlich durch die Vorlage des qualifizierten (bedarfsorientierten) Energieausweises nachgewiesen werden kann. Erreicht oder unterschreitet der Gebäude-Ist-Wert den konkreten Energiebedarfswert, wird die angemessene Kaltmiete um 0.50 €/qm erhöht

## Ausblick

Eine Fortschreibung soll alle 2 Jahre, eine Neuerstellung alle 4 Jahre erfolgen.

Hinweis: Ein Vertreter der Firma Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Stadtentwicklung mbH wird die Ergebnisse des Gutachtens in der Sitzung vorstellen