



Nummer: 40/2016
den 18. Mai 2016

Mitglieder des Kreistags
und des Sozialausschusses
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

- KT
 VFA
 ATU
 ATU/BA
 SOA 09. Juni 2016
 KSA
 JHA

Betreff: Künftige Mietobergrenzen (MOG) für Leistungsberechtigte
nach dem SGB II und SGB XII

Anlagen: 1

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

BESCHLUSSANTRAG:

Der Sozialausschuss stimmt der Anpassung der Mietobergrenzen zum
01.07.2016 für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII zu.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Mehraufwendungen entstehen im Teilhaushalt 6, Ergebnishaushalt bei
Produktgruppe 3110 (Hilfe zum Lebensunterhalt S3110050110 sowie
Grundsicherung im Alter S31100811 und bei Erwerbsminderung S31100821,
jeweils Sachkonto 43310130) und 3120 (Grundsicherung für Arbeit-
suchende S31200101 Sachkonto 44611110). Weitere Ausführungen unter
Punkt 5.

Sachdarstellung:

1. Allgemeines

Die Wohnsituation im Mittleren Neckarraum, insbesondere auch im Ballungsraum des Landkreises Esslingen, ist sehr angespannt. Neben dem grundsätzlichen Mangel an verfügbarem Wohnraum ist erschwinglicher Wohnraum für finanzschwache Personen und Familien kaum noch vorhanden.

Für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und XII, die aus Gründen der Arbeitslosigkeit, der Arbeitsunfähigkeit, geringer Rente oder aufgrund häuslicher Gewalt auf den Bezug von Leistungen zum Lebensunterhalt angewiesen sind, ist es entsprechend schwierig bzw. nahezu unmöglich bezahlbare Wohnungen zu finden.

Bereits heute leben knapp **1.500 wohnungslose** Menschen in Notunterbringungen (Schlicht- und Behelfsunterkünften) ohne Mietvertrag und ohne Aussicht, wieder eine Wohnung auf dem regulären Wohnungsmarkt zu bekommen. 2014 waren im Landkreis Esslingen **133 Kinder** mit ihren Familien ordnungsrechtlich untergebracht.

In den nächsten 10 Jahren fehlen im Landkreis Esslingen schätzungsweise 6.000 Wohnungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Hierzu kommen die Zuweisungen der Asylbewerber. Im Jahr 2015 wurden 4.257 Personen in eine vorläufige Unterbringung aufgenommen. Die Verwaltung geht davon aus, dass 2016 rund 3.000 Flüchtlinge in eine Anschlussunterbringung übergehen. D.h., auch dieser Personenkreis wird auf dem privaten Markt Wohnungen nachfragen. Ca. 80% dieser Flüchtlinge sind Einzelpersonen. Es zeigt sich jedoch jetzt schon, dass diese Flüchtlinge im Rahmen der Familienzusammenführung ihre Angehörigen nachkommen lassen. In der Folge wird der Bedarf nach größeren und günstigen Wohnungen weiter steigen.

Bei Leistungsempfängern nach dem SGB II und SGB XII, die auf Dauer (i.d.R. länger als 6 Monate) Leistungen zum Lebensunterhalt erhalten, werden nur angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) übernommen. Für die Angemessenheit wurden letztmals 2013 die MOG neu ermittelt und angehoben.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 17.11.2011 (Vorlage 123/2011) wurde die Verwaltung beauftragt, die Mietobergrenzen in angemessenem Turnus zu aktualisieren.

2. Systematik bei der Ermittlung der neuen MOG

Die Ermittlung der angemessenen Mieten erfolgte 2011 und 2012 im Rahmen eines schlüssigen Konzepts. Dieses schlüssige Konzept basiert im Wesentlichen auf zwei Hauptfaktoren. Das ist zum einen der tatsächliche Bedarf nach Wohnungen beim Jobcenter gemäß SGB II sowie beim Sozialamt nach dem SGB XII, entsprechend den Haushaltsgrößen und zum anderen dem Vergleich, was auf dem Markt an Wohnraum angeboten wird bzw. verfügbar ist. Eine Fortschreibung in dieser Form ist nicht zielführend, da derzeit kein Wohnungsmarkt vorhanden ist, der dem tatsächlichen Bedarf gerecht wird bzw. zu repräsentativen Ergebnissen führt. Zudem handelt es sich beim Rechtsbegriff der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der vor den Sozialgerichten in hohem Maße streitbefangen ist.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesamt für Arbeit und Soziales ein Gutachten beim Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) zur Erarbeitung von Regelungsmöglichkeiten auf Bundesebene in Auftrag gegeben. Kern des Gutachtens ist die Ermittlung geeigneter Datenquellen und Methoden (-vergleiche) für existenzsichernde Bedarfe im Bereich Unterkunft und Heizung.

Der Gesetzgeber soll damit in die Lage versetzt werden zu prüfen, ob und welche gesetzlichen Änderungen diesbezüglich im SGB II und SGB XII vorgenommen werden können. Das Gutachten beschränkt sich jedoch nicht alleine darauf, wie das schlüssige Konzept in allen Kommunen trotz unterschiedlicher Ausgangs- und Datenlagen umgesetzt werden kann, sondern geht auch der Frage nach, ob ein anderes Konzept die Existenzsicherung im Bereich der Kosten der Unterkunft gewährleisten kann und den Kommunen so Rechtssicherheit gibt.

Der Landkreis Esslingen (Kreissozialamt und Jobcenter) beteiligte sich bei der Datenerhebung des IWU. Die bundesweite Beteiligung aller Landkreise lag bei 85%. Mit Ergebnissen ist gegen Ende 2016 zu rechnen.

Um den steigenden Mietkosten jedoch bereits im laufenden Jahr 2016 Rechnung zu tragen und um die Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII bei der Wohnungssuche vorübergehend zu entlasten, ist bis zum Vorliegen der bundesweiten neuen Bemessungsgrundlagen eine **alternative Herangehensweise und Übergangslösung** erforderlich.

Möglichkeit dazu bietet die Anlehnung an verschiedene Parameter der am 01.01.2016 in Kraft getretenen Gesetzesnovelle zum Wohngeldgesetz (WoGG).

Die Regelungen des WoGG gelten nicht für Leistungsbezieher nach dem SGB II oder SGB XII, da das Wohngeldgesetz eine andere Zielgruppe im Blick hat, jedoch hat der Gesetzgeber die MOG des WoGG seit sieben Jahren zum ersten mal wieder angepasst und hat im Gesetzesentwurf der Bundesregierung zudem auch allgemeingültige Aussagen über die Steigerung der Mietkosten getroffen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, IDN-Immodaten)

Der Landkreis Esslingen ist entsprechend dem ab 01.01.2016 geltenden WoGG der Mietstufe IV angehörig. Abweichend davon sind Esslingen a.N., Kirchheim u. T., Ostfildern und Plochingen der Mietstufe V, sowie Filderstadt und Leinfelden-Echterdingen der Mietstufe VI, zugehörig (siehe Anlage).

Für die vorangegangenen Jahre sind die Kaltmieten in Bereichen mit:

- Mietstufe IV pro Jahr um **2,2 %**
- Mietstufe V pro Jahr um **2,0 %**
- Mietstufe VI pro Jahr um **2,7 %**

angestiegen. Die Berücksichtigung dieser jährlichen Mietsteigerung entsprechend der Einstufung nach dem WoGG, aufsetzend auf die im Rahmen des schlüssigen Konzepts 2013 und am tatsächlichen Wohnungsmarkt im Landkreis Esslingen ermittelten angemessenen Mieten, kann die Kostenentwicklung abbilden.

So liegt die Erhöhung in den Jahren 2014 – 2016 bei:

- Mietstufe IV pro Jahr um **6,6 %**
- Mietstufe V pro Jahr um **6,0 %**
- Mietstufe VI pro Jahr um **8,1 %**

3. Übersicht über die neuen Mietobergrenzen

Die einzelnen Mietobergrenzen und die entsprechenden Mietstufen der einzelnen Städte und Gemeinden können der beigefügten Übersicht entnommen werden (Anlage). Zum Vergleich sind die angemessenen Mieten aus 2013 ebenfalls beigefügt.

4. Ausblick

Sobald die Ergebnisse des Gutachtens auf Bundesebene vorliegen und zur Umsetzung angewendet werden können, werden die MOG entsprechend angepasst. Die Möglichkeit von Einzelfallprüfungen, somit die Prüfung und Berücksichtigung von besonderen Lebensverhältnissen, bleibt davon unbenommen.

5. Mehrkosten

Bereits bisher müssen Jobcenter und Kreissozialamt schon Mieten über der MOG im Wege von Einzelfallentscheidungen übernehmen. Sofern nachweislich, wie gefordert, kein günstigerer Wohnraum gesucht und gefunden wird, werden die anfallenden Mietkosten weiter in der tatsächlichen Höhe bei der Leistungsgewährung berücksichtigt. Mehrkosten entstanden also bereits bisher schleichend.

Höhere Aufwendungen infolge einer Anhebung der MOG entstehen künftig bei Neufällen und nach Umzügen.

Die Verwaltung geht von 50.000 – 60.000 € an jährlichen Mehrkosten, aufgrund der schleichenden MOG-Steigerung sowie durch höhere Aufwendungen infolge der Anhebung der MOG bei Neufällen und Umzügen aus.

Der Bund trägt die vollen Kosten der Unterkunft bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, 35,3 % trägt er bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende.

Die Verwaltung geht davon aus, dass sich ein weiterer Zuzug von Flüchtlingen auf den Sozialhaushalt in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII deutlich bemerkbar machen wird.

Heinz Einingner
Landrat