

Nr.: 175/2018

■ Dezernat	V - Soziales & Jugend	06.07.2018
■ Fachbereich	Soziales	
■ Verfasser/-in	Werner, Dirk	
■ Telefon	07621 410-5100	

Beratungsfolge	Status	Datum
Sozialausschuss und Betriebsausschuss "Heime des Landkreises Lörrach"	öffentlich	19.09.2018

Tagesordnungspunkt

Überprüfung der Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) im SGB II und SGB XII

Teilhaushalt	6	Soziales & Arbeit
Produktgruppe	31.10/20	Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII
Produkt(e)	31.10.05	Hilfe zum Lebensunterhalt
	31.10.08	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
	31.20.01	Leistung für Unterkunft und Heizung

Inhalt der Mitteilung

■ Sachverhalt

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) wurde zuletzt im Jahr 2016 überprüft, angepasst und neu festgelegt. Diese Regelung wirkt sich unmittelbar auf rund 4.500 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und rund 1.600 Leistungsberechtigte im SGB XII aus. Der jährliche Aufwand für Kosten der Unterkunft beträgt im SGB II rund 20 Mio. € (brutto) und im SGB XII rund 6,3 Mio. €.

Inwieweit sich die seitherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt - vor allem aufgrund der gestiegenen Nachfrage durch den verstärkten Zuzug von Flüchtlingen - auf das Mietniveau im Landkreis Lörrach ausgewirkt hat, wurde nun untersucht.

Vorgehensweise:

1. Datenanalyse (Ergebnisse der Marktbeobachtung, Betrachtung der Neuanmietungsfälle, Streitfälle, Mietabsenkungsfälle, Widersprüche und Klagen, Betrachtung aus Sicht SGB II, SGB XII und WOG-Stelle) und Beschreibung des Ist-Zustands
2. Anfrage bei Wohnungsbaugesellschaften
3. gezielte Betrachtung der Stadt Schopfheim

Umsetzung:

1. Datenanalyse und Ist-Zustand

Die Analyse aller Mietfälle der Gemeinden Schopfheim, Steinen und Zell aus dem Datenbestand SGB XII ergibt, dass der Anteil von Mietsenkungsfällen, d. h., dass Wohnungen bewohnt werden, deren Kosten nicht angemessen sind, bei 10 % liegt. Dies ist in den meisten Fällen durch zu große Wohnungen in Relation zur Personenanzahl bedingt. Anders ausgedrückt, leben 90 % der Leistungsempfänger nach dem SGB XII in angemessenen Wohnungen.

Die Analyse der KdU für alle Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Bestandsmieten und Neuanmietungen) im gesamten Landkreis ergibt, dass die durchschnittlichen Mietwerte jeweils unter den derzeit geltenden Werten für die angemessenen Mieten liegen. Einzeln betrachtet leben 80 % der Leistungsberechtigten in angemessenen Wohnungen. Bei 10 % ist die Wohnung nicht angemessen, weil die Wohnung zu groß ist (z. B. Einzelpersonen bewohnen eine 70 qm große Wohnung), der Preis pro qm ist jedoch grundsätzlich angemessen. Im Ergebnis leben auch hier 90 % der Leistungsberechtigten im SGB II in angemessenen Wohnungen.

Im Flüchtlingsbereich wurden alle Neuanmietungen in den letzten 6 Monaten betrachtet. Hier zeigt sich, dass von 400 Familien nur 7 bzw. 1,75 % in einer nicht angemessenen Wohnung leben bzw. diese angemietet haben. Davon sind 4 Wohnungen aufgrund der Größe und nicht aufgrund der Kosten pro qm nicht angemessen.

Die Analyse der Wohngeldstelle ergibt, dass Menschen mit geringem Einkommen durchschnittlich in Wohnungen leben, die nur geringfügig über dem angemessenen Mietniveau nach dem SGB II/SGB XII liegen.

Im vergangenen Jahr wurden weder im Jobcenter noch im Bereich der Grundsicherung nach dem SGB XII Prozesse wegen Mietanerkennungen verloren. Aus rechtlicher Sicht besteht derzeit keine Notwendigkeit die Werte für die angemessenen Mieten im Landkreis zu erhöhen.

Bei Bestandsfällen erfolgt die Vorgehensweise jedoch flexibel entsprechend der Einzelfallkonstellation unter Berücksichtigung der Folgekosten.

Private Vermieter passen die Miethöhe häufig an das festgelegte Mietniveau an.

2. Regionale Wohnungsbaugesellschaften

Die Wohnbaugesellschaften Weil am Rhein, Rheinfeldern und Lörrach sowie die Baugenossenschaft Schopfheim haben mitgeteilt, dass der zur Verfügung gestellte Wohnraum jeweils zu über 90 % angemessen ist.

3. Gezielte Betrachtung der Situation in Schopfheim

Die Miete für eine Wohnung in Schopfheim ist bis zu 7,72 €/qm angemessen. Die Betrachtung der Situation von Schopfheim zeigt keine Besonderheiten zur Situation im Landkreis. Die Mieten sind zwar im Kernbereich und bei Neubauten angestiegen und überschreiten die festgelegten Werte für eine angemessene Miete. Allerdings ist zu beachten, dass für Sozialleistungsberechtigte nur ein Zugang zum einfacheren bis mittleren Wohnungsmarkt (einfacher Standard und einfache Ausstattung) in Betracht kommen kann. Als Maßstab gilt das Verhalten von Menschen mit geringem Einkommen. Die Mieten, die die festgelegten Werte für angemessene Mieten übersteigen, sind alle nach neuestem Standard errichtet und haben eine gehobene Ausstattung.

Die Betrachtung der Neuanmietungsfälle von Flüchtlingen zeigt, dass bis auf zwei Wohnungen alle angemessen sind. Bei den beiden Wohnungen mit zu hoher Miete führt allein die Größe zur Unangemessenheit und nicht der Preis pro qm.

Ergebnis/Fazit:

Die Auswertungen ergeben derzeit keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Erhöhung der 2016 festgelegten Werte. Insbesondere zeigt die Marktbeobachtung, dass aufgrund des Zuzugs von Flüchtlingen, die Entwicklung der Mieten moderat nach oben erfolgt ist. Es hat sich gezeigt, dass private Vermieter die Miethöhe häufig an das festgelegte Mietniveau anpassen oder passend machen. Es besteht jedoch noch ein ausreichendes Angebot an angemessenen Wohnungen. Der Zuzug von Flüchtlingen hat zu einer Verknappung von Wohnraum geführt, jedoch können die Leistungsberechtigten immer noch angemessene Wohnungen in ausreichendem Umfang finden. Es ist darüber hinaus festzustellen, dass einfacher Wohnraum zunehmend wegfällt, saniert oder durch Neubauten ersetzt wird.

Eine verfrühte Anpassung der angemessenen KdU würde sich am Markt sofort mit einer generellen Verteuerung niederschlagen und weitere Personen würden hierdurch bedürftig werden.

Eine Anpassung der festgelegten Werte für die angemessenen Kosten der Unterkunft ist zum jetzigen Zeitpunkt somit noch nicht notwendig.

Der Fachbereich Soziales wird die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis weiterhin kontinuierlich beobachten. Die nächste Überprüfung der Angemessenheit der KdU für das Jahr 2020 vorgesehen.

Marion Dammann
Landrätin

Elke Zimmermann-Fiscella
Dezernentin für Soziales & Jugend