

**Vorlage
für die Sitzung
der städtischen Deputation
für Soziales, Jugend und Integration
am 14.01.2016**

Erstellung eines Fachgutachtens zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und XII für die Stadt Bremen

A. Problem

Die Ermittlung von lokalen Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft, sog. Richtwerte, hat auf Grundlage eines gerichtlich überprüfbaren „schlüssigen Konzepts“ zu erfolgen. Den Feststellungen muss mithin ein überprüfbares, vom Ergebnis her schlüssiges und nachvollziehbares Konzept zugrunde liegen, das die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergibt.

Die zurzeit geltenden Angemessenheitsgrenzen sind seit dem 01.01.2014 gültig. Um weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum in der Stadt Bremen zu gewährleisten, müssen die bestehenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft regelmäßig überprüft und der Marktentwicklung angepasst werden.

B. Lösung

Der Gesetzgeber hat für eine Aktualisierung der Richtwerte keine Zeiträume vorgegeben. Sinnvoll erscheint eine Orientierung an der Vorgehensweise, wie sie für die Aktualisierung von qualifizierten Mietspiegeln gesetzlich vorgeschrieben ist (vgl. § 558 d BGB). Qualifizierte Mietspiegel sind im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Nachdem die vergaberechtlichen Grundbedingungen mit einem entsprechenden Senatsbeschluss vom 06.10.2015 (Beauftragung externer Beratungen – Lfd. Nr. 016/2015) herbeigeführt wurden, hat die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport vier Unternehmen um die Abgabe eines Angebots gebeten, die für eine Erstellung eines Fachgutachtens zur Ermittlung angemessener Richtwerte in Frage kommen. Alle angeschriebenen Institute (GEWOS, Analyse und Konzepte, Forschung und Beratung sowie das Institut Wohnen und Umwelt) haben Angebote vorgelegt.

Das Sozialressort hat nach eingehender Prüfung der Angebote entschieden, das Institut Forschung und Beratung aus Hamburg (kurz F+B) mit der Erstellung eines Fachgutachtens zu beauftragen.

F+B hat nicht nur das günstigste Angebot abgegeben (19.873 EUR), sondern überzeugt auch hinsichtlich der methodischen Vorgehensweise bei der Primärdatenerhebung, der ausreichenden Berücksichtigung von sog. Angebotsmieten, durch gute Lösungen beim Datenschutz sowie mit einer organisatorisch straffen und guten Terminplanung. Überzeugt hat das Sozialressort insbesondere die Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt Bremen, welches die Aufgaben der Primärdatenerhebung und Datenaufbereitung vollständig übernehmen wird. Die Primärdatenerhebung soll durch einen methodischen Mix aus Vermieterbefra-

gung und eine Mieterbefragung erfolgen. Mit der Fertigstellung des Berichts kann ab Mitte Mai 2016 gerechnet werden.

Die Angebote von Analyse und Konzepte (22.498 EUR) und GEWOS (25.228 EUR) überzeugten insgesamt nicht, weil u. a. faktisch keine Einbindung des Statistischen Landesamtes vorgesehen war (Analyse und Konzepte) oder nur unzureichende Lösungen beim Datenschutz angeboten wurden (GEWOS). Das Angebot des Instituts Wohnen und Umwelt -IWU- (25.466 EUR) konnte zwar durch einen guten akademischen Ansatz zur Frage der Beurteilung von Angebot und Nachfrage überzeugen, zeigte sich aber wenig überzeugend in den wichtigen Fragen des Datenschutzes. Überdies hat IWU Kapazitätsengpässe und konnte dieses nur durch eine Streckung des Projektes beantworten (Berichtsentwurf wurde erst zu Ende August 2016 avisiert).

C. Alternativen

Ohne ein sog. „schlüssiges Konzept“, welches die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes abbildet, werden die Leistungsträger gerichtlich verpflichtet, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen (mindestens bis zur Höhe der Tabellenwerte nach § 12 Wohngeldgesetz zuzüglich eines Sicherungszuschlages von zehn Prozent). Bei einem dynamischen Wohnungsmarkt birgt dieses hohe finanzielle Risiken. Auch kann ohne das sog. „schlüssige Konzept“ der gesetzliche Auftrag der Feststellung der Angemessenheit von Mieten nicht mehr ausreichend erfolgen.

Insofern kann keine Alternative empfohlen werden.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung

Die Kosten für das Fachgutachten betragen voraussichtlich 19.873 EUR. Das Vorhaben ist zur gesetzeskonformen Aufgabenwahrnehmung notwendig. Zwar ist ein Haushaltsplan für 2016 gesetzlich noch nicht verabschiedet worden, es sind aber (weiterhin) Ausgaben erlaubt, um gesetzlich vorgeschriebene Leistungen zu erfüllen und das staatliche Handeln aufrecht zu erhalten. Im Haushaltsentwurf sind entsprechend Mittel für notwendige Beratungsleistungen eingestellt worden.

Die Gender Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine Daten/Informationen darüber vor, dass eine Gleichstellungsrelevanz gegeben sein könnte. Die Auswertungen erfolgen nicht nach Geschlechtern getrennt.

E. Beteiligung / Abstimmung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ist über das Vorhaben informiert. Es ist vorgesehen, dass die Ergebnisse der Datenerhebung in dem beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Aufbau befindlichen Wohnungsmarkt-Monitoring vorgestellt werden.

F. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration nimmt die Vorlage der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport vom 03.01.2016 zur Kenntnis. Sie bittet die Verwaltung über die weiteren Schritte der Richtwertfestsetzung zu berichten, sobald das Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft vorliegt.