

19.10.2018

Herr Gulau/Frau Brünner

4617/6851

Vorlage für die Sitzung des Senats am 30.10.2018

Neue Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

A. Problem

Die Stadt Bremen ist im Rahmen der Sozialgesetzgebung verantwortlich und zuständig für die Übernahme der Kosten für Unterkunft von hilfebedürftigen Menschen. Diese Kosten werden übernommen, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII). Hierzu hat das Bundessozialgericht (BSG) entschieden, dass die angemessenen Kosten für Unterkunft nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Die Richtwerte wurden zuletzt zum 01.03.2017 mit Kenntnisaufnahme des Senats und mit Zustimmung der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration neu bestimmt.

Bezogen auf die Aktualität der Daten, die schlüssigen Konzepten zur Festlegung angemessener Unterkunfts-kosten zugrunde liegen, hat der Gesetzgeber bislang keine generellen festen Regelungen getroffen. Um eine möglichst realitätsgerechte und transparente Abbildung des Marktes zu gewährleisten, ist daher nach gefestigter Rechtsprechung bei der Auslegung von § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII das Regelungssystem für die Überprüfung der Unterkunfts-aufwendungen bei einem Mietspiegel heranzuziehen. Danach hat alle vier Jahre eine flächendeckende Datenerhebung und -auswertung zu erfolgen bzw. zwei Jahre nach einer solchen Erhebung ist eine Fortschreibung durchzuführen. Stichtag der Datenerhebung für die letzte Richtwerteanhebung war der 01.03.2016. Daher erfolgt nunmehr eine Aktualisierung der Richtwerte.

B. Lösung

Auf Grundlage des Fachgutachtens zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII für die Stadt Bremen vom Februar 2017 erfolgte durch das Statistische Landesamt Bremen eine Fortschreibung der Werte anhand einer Sonderaufbereitung des Verbraucherpreisindex (VPI) der Wohnungsmieten für die Stadt Bremen. Hierfür hat das Statistische Landesamt Bremen den Zeitraum März 2016 bis März 2018 betrachtet. Der 01.03.2016 war der Stichtag der Datenerhebung. Das methodische Vorgehen des Statistischen Landesamtes Bremen ist der Anlage 1 dieser Vorlage zu entnehmen.

Die Berechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen zur Fortschreibung der angemessenen Richtwerte führen zu folgenden Ergebnissen:

	m ²	Richtwert alt	Richtwert neu
Haushalt mit einer/m Alleinstehenden	50	455 €	471 €
Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	60	464 €	481 €
Haushalt mit drei Familienmitgliedern	75	578 €	599 €
Haushalt mit vier Familienmitgliedern	85	633 €	657 €
Haushalt mit fünf Familienmitgliedern	95	738 €	765 €
Je weitere Person	10	89 €	92 €

Zu den einzelnen Berechnungsschritten wird auf die Anlage 2 dieser Vorlage verwiesen.

Mit der Fortschreibung und Anpassung der ermittelten Werte an die Marktentwicklung im Abstand von zwei Jahren folgt die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport den gerichtlichen Anforderungen einer Überprüfung schlüssiger Konzepte.

Weiterhin hält die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport an der Methode fest, die Richtwerte bereits auf der abstrakten Ebene so festzulegen, dass die entsprechenden Wohnungen in ausreichender Häufigkeit am Markt auch tatsächlich verfügbar sind. Hierzu wurden Auswertungen des Instituts Empirica sowie Befragungen der Großanbieter von Mietwohnungen genutzt, um das verfügbare Angebot zu ermitteln. Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen reicht für alle Wohnungsgrößenklassen das verfügbare Angebot aus, die voraussichtliche Nachfrage mit den ermittelten Richtwerten zu decken.

Eine Befassung der Deputation für Soziales, Jugend und Integration ist für die Sitzung am 01.11.2018 nach Beschlussfassung im Senat vorgesehen.

Die Neufestsetzung der Richtwerte erfolgt zum 01.11.2018. Da die Datenfortschreibung zum Stichtag 01.03.2018 vorgenommen wurde, wird in Fällen, in denen sich für die Zeit ab dem 01.03.2018 eine Nachbewilligung von Leistungen für die Unterkunft ergibt, eine entsprechende Nachzahlung veranlasst.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Neugestaltung der Richtwerte für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung hat grundsätzlich die nachfolgend aufgeführten Folgen für die Ausgaben:

- Es ist durch die Erhöhung der Richtwerte zu erwarten, dass Vermieter/-innen ihre Mieten auch bei einigen Leistungsempfängern/-innen, die derzeit die Angemessenheitsgrenzen

nicht überschreiten, erhöhen. Außerdem können künftig Leistungsempfänger/-innen, die umziehen, eine teurere Wohnung anmieten, neu in den Leistungsbezug kommende Haushalte können in teureren Wohnungen als bisher verbleiben. Diese Effekte können jedoch nicht sofort, sondern zeitverzögert und nur in einem Teil des Wohnungsmarktes erfolgen.

- Eine überschlägige Berechnung von eventuellen zusätzlichen Ausgaben für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem SGB II (hierunter fallen Bestandsfälle, deren anerkannte Kosten der Unterkunft infolge der Anpassung möglicherweise angehoben werden, neu in den Leistungsbezug gekommene Fälle oder Umzüge) hat eine jährliche Mehrausgabe in Höhe von rd. 2,2 Mio. Euro/Jahr ergeben. Diese Ausgaben fallen allerdings zeitversetzt und nicht vollständig in 2018 an, da sich Umzüge und Neufallzugang über das Jahr verteilen. Den Mehrausgaben stehen Einnahmen aus der Beteiligung des Bundes von rd. 1,1 Mio. € sowie Effekte aus Abgängen aus dem Leistungsbezug gegenüber.
- Für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII (außerhalb von Einrichtungen) werden sich ebenfalls Mehrausgaben ergeben, die wie im SGB II zeitversetzt anfallen, so dass die Mehrausgaben nicht vollständig im Jahr 2018 anfallen werden. Die überwiegende Mehrzahl dieser Bezieher/-innen bekommt Leistungen nach dem 4. Kapitel, für das der Bund die Ausgaben vollständig erstattet.
- Leistungsempfänger/-innen mit Leistungen nach dem AsylbLG sind in die Berechnungen zu den Nachfragern nach Wohnraum und die Festsetzung der neuen Richtwerte einbezogen, nicht aber bei der fiskalischen Annahme zu den Mehrausgaben, da eine Berechnung hierzu nicht valide durchgeführt werden kann. So ist bspw. nicht bekannt, wie viele der in Einrichtungen (z.B. Übergangwohnheimen) lebenden Personen mit Leistungen nach dem AsylbLG in welchen Wohnungstyp umziehen würden (Einzelpersonen ziehen bspw. nicht per se in eine kleine Wohnung, wenn Familiennachzug wahrscheinlich ist).
- Genauere Berechnungen zu den Kostenwirkungen sind aufgrund der Komplexität der verschiedenen Fallkonstellationen und Einzelfälle - insbesondere für Bezieher/-innen von Leistungen nach dem AsylbLG - nicht möglich.
- Eventuell ab 2018 entstehende Mehrausgaben sind im Rahmen des Gesamtbudgets der Sozialleistungen darzustellen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen gibt es nicht. Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Frauen und Männer sind in gleicher Weise berücksichtigt, so dass keine besonderen geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat nimmt entsprechend der Vorlage 2447/19 die Aktualisierung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zum 01.11.2018 zur Kenntnis.

Anlagen

1. Bericht Statistisches Landesamt Bremen, Oktober 2018
2. Berechnungen Statistisches Landesamt Bremen, Oktober 2018

Bericht zur Methode der Fortschreibung der Richtwerte KdU

Auf der Grundlage des Fachgutachtens zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII für die Stadt Bremen vom Februar 2017 erfolgt eine Fortschreibung der Werte anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Die Aktualisierung geschieht in folgenden Schritten:

1. Ausgangspunkt Richtwerte laut Fachgutachten F+B vom Februar 2017
2. Aufstellung VPI, Sonderrechnung Wohnungsmieten, Stadt Bremen
3. Fortschreibung (abstrakte Angemessenheit)
4. Verfügbarkeit von Wohnraum, konkrete Angemessenheit
 - a) Bedarf günstigen Wohnraums für Transferleistungsempfänger
 - b) Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen
5. Richtwertanhebung bis Bedarfsdeckung, Rundungen

Ausgangspunkt für die Fortschreibung der Richtwerte ist die Tabelle 4.5 (S. 25) des Gutachtens vom Februar 2017 von F+B.

Aus einer Sonderaufbereitung des Verbraucherpreisindex (VPI) der Wohnungsmieten für die Stadt Bremen wird der Zeitraum März 2016 bis März 2018 betrachtet.

Entsprechend Tabelle 4.5 erfolgt eine Fortschreibung getrennt für die Nettokaltmieten sowie die kalten Betriebskosten. Die Preisveränderung im gesamten Betrachtungszeitraum wird als Faktor auf die alten Werte angewendet und daraus der Gesamtbetrag der abstrakten Angemessenheit gebildet.

Es soll gewährleistet sein, dass eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für die fortgeschriebenen Richtwerte verfügbar ist. Dafür wird zunächst ein rechnerischer Bedarf ermittelt. Als Bestand an Bedarfsträgern werden Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von SGB II, SGB XII sowie AsylL angesetzt. Von diesen Gruppen zieht jährlich ein Teil um, fragt also Wohnungen zum aktuellen Zeitpunkt der entsprechenden Miethöhe nach. Die Umzugsquoten stellen begründete Annahmen auf der Basis von Sonderauswertungen und Erfahrungswerten des Statistischen Landesamtes sowie der Bundesagentur für Arbeit dar.

Auswertungen der Empirica-Daten werden genutzt, um das verfügbare Angebot zu ermitteln. Nach der Empfehlung des Gutachters ist der Median als Schwellwert für Wohnungen einfachen Standards für alle Wohnungsgrößenklassen anzusetzen. Da die Empirica-Datenbank vornehmlich das Datenangebot aus dem Internet nutzt, fehlen diejenigen tatsächlich verfügbaren Wohnungen, die nicht online angeboten wurde. Auf Basis von Auskünften und Rücksprachen bei den Befragungsteilnehmern wurde ein Anteil von 90 Prozent des Angebots dieser Unternehmen hinzu geschätzt.

Die auf diese Weise ermittelten abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten je Quadratmeter werden dem rechnerischen Bedarf gegenübergestellt. Für alle Wohnungsgrößenklassen reicht das verfügbare Angebot rechnerisch aus, die Nachfrage zu decken. Eine Ausnahme bilden die Wohnungsgrößen bis 50 qm. Hier wird der zulässige Wert der Bruttokaltmiete iterativ angehoben, bis der rechnerische Bedarf gedeckt ist. Hieraus ergeben sich schließlich die aktualisierten Richtwerte.

Berechnungsschritte

1. Ausgangspunkt Richtwerte laut Fachgutachten F+B vom Februar 2017
2. VPI, Sonderrechnung Wohnungsmieten Stadt Bremen
3. Fortschreibung (abstrakte Angemessenheit)
4. Verfügbarkeit von Wohnraum, konkrete Angemessenheit
 - a) Bedarf günstigen Wohnraums für Transferleistungsempfänger
 - b) Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen
5. Richtwertanhebung bis Bedarfsdeckung, Rundungen

Berechnungsschritt 1**Tabelle 4.5 Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Stadt Bremen - Bruttokaltmieten**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete €/m ²	kalte Betriebskosten €/m ²	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
				in €/m ²	in €
bis zu 50 m ²	1 Person	6,26	1,99	8,25	413
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	5,87	1,85	7,72	464
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5,89	1,81	7,70	578
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	5,52	1,92	7,44	633
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	5,90	1,86	7,76	738
jede weiteren 10 m ²	jede weitere Person	6,85	1,98	8,83	89

Quelle: Gutachten F+B vom Februar 2017, S. 25

Berechnungsschritt 2 - Sonderrechnung**Verbraucherpreisindex 2010=100****Sonderrechnung Wohnungsmieten Stadt Bremen**

Jahr	Monat	Wohnungsmiete				Neben- kosten
		Zusammen	Netto- kaltmiete	davon		
				Altbau	Neubau	
2016	1	113,7	115,1	115,9	114,9	104,6
	2	114	115,4	115,4	115,3	104,6
	3	114,1	115,5	115,5	115,5	104,6
	4	114,3	115,9	115,5	115,9	104,6
	5	114,5	116	115,5	116,1	104,6
	6	114,6	116,1	115,5	116,3	104,8
	7	114,7	116,2	115,5	116,4	104,8
	8	115	116,5	117	116,3	104,8
	9	115	116,5	117	116,3	104,8
	10	115	116,5	117	116,3	104,8
	11	115,4	117	117	117	104,8
	12	115,4	117	117	117	104,8
	JD	114,6	116,1	116,2	116,2	104,7
2017	1	115,7	117,2	117	117,3	104,8
	2	115,8	117,5	116,7	117,7	104,8
	3	115,9	117,6	116,7	117,9	104,8
	4	116,5	117,8	117,1	118,1	108,5
	5	116,7	118,1	117,3	118,4	108,5
	6	116,8	118,2	117,3	118,5	108,5
	7	117,1	118,5	118,1	118,7	108,5
	8	117	118,3	117,5	118,6	108,5
	9	117	118,5	117,5	118,8	108,6
	10	117,1	118,5	117,5	118,8	108,6
	11	117,4	118,9	117,5	119,3	108,6
	12	117,5	118,9	117,5	119,4	108,6
	JD	116,708	118,167	117,308	118,458	107,608
2018	1	117,9	119,1	118	119,6	109,4
	2	118,3	119,6	118,5	119,9	109,4
	3	118,3	119,6	118,5	119,9	109,4
	4	118,3	119,6	118,5	119,9	109,4
	5	118,2	119,6	120,2	119,3	109,4
	6	118,3	119,6	120,2	119,3	109,6
	7	118,7	120	121,4	119,7	109,6
	8	119,1	120,4	121,3	120,2	109,6
	9	119,1	120,4	121,3	120,2	109,6
	10					
	11					
	12					
	JD					
2016	3	114,1	115,5	115,5	115,5	104,6
2018	3	118,3	119,6	118,5	119,9	109,4
Veränderung		3,681	3,550	2,597	3,810	4,589
Faktor		1,03681	1,03550	1,02597	1,03810	1,04589

Berechnungsschritt 3

Fortschreibung der Abstrakten Angemessenheit

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwerte 2017	Nettokaltmiete	kalte Betriebskosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	Fortschreibung*			
						Nettokaltmiete	kalte Betriebskosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt	
		€	€/m ²						€
bis zu 50 m ²	1 Person	455 €	6,26	1,99	8,25	6,482	2,081	8,56	428,2
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	464 €	5,87	1,85	7,72	6,078	1,935	8,01	480,8
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	578 €	5,89	1,81	7,70	6,099	1,893	7,99	599,4
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	633 €	5,52	1,92	7,44	5,716	2,008	7,72	656,5
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	738 €	5,90	1,86	7,76	6,109	1,945	8,05	765,2
jede weiteren 10 m ²	jede weitere Person	89 €	6,85	1,98	8,83	7,093	2,071	9,16	91,6

* Fortschreibung Miete, Sonderrechnung Stadt, 03/2016 zu 03/2018, Rechenstand: August 2018

Nettokaltmiete:

Faktor: 1,0355

Kalte Betriebskosten:

Faktor: 1,0459

Berechnungsschritt 4 a)**Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger - Nachfrage**

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften in Haushalten mit ...			Umzugsquoten **			Bedarf preisgünstiger Wohnraum
		SGB II *	SGB XII ***	AsylLG****	SGB II	SGB XII	AsylLG	Anzahl
bis zu 50 m ²	1 Person	20 308	7 517	403	0,100	0,050	0,050	2 426,8
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	8 305	1 346	204	0,100	0,050	0,050	908,0
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	5 507	166	189	0,100	0,050	0,050	568,4
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	3 834	55	228	0,100	0,050	0,050	397,6
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	2 106	21	145	0,100	0,050	0,050	218,9
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	1 690	13	201	0,100	0,050	0,050	179,7
Insgesamt		41 750	9 118	1 370				4 699,4

* Quelle BA, Tabelle 1a Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft, Stand März 2018

** Quelle Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit; für AsylLG Setzung

*** Quelle StaLa, Stand: 2018, 1. Quartal, außerhalb von Einrichtungen, geschätzte Haushalte

**** Quelle Soziales, Stand: 5.2.2018 innerhalb von Einrichtungen

Berechnungsschritt 4 b)

Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger - Bedarfsdeckung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bedarf preisgünstiger Wohnraum	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	Angebote			Bedarfsdeckung	abstrakte Angemessenheit, bedarfsdeckend
				insgesamt	darunter abstrakt angemessen	Anteil an Angebot		
		Anzahl	€/m ²	Anzahl		in %	Anzahl	€/m ²
bis zu 50 m ²	1 Person	2 426,8	8,56	3 219,9	2 433,8	75,6	7,0	9,41
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	908,0	8,01	2 961,0	2 185,0	73,8	1277,0	8,01
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	568,4	7,99	4 037,2	2 915,9	72,2	2347,5	7,99
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	397,6	7,72	1 390,0	812,8	58,5	415,3	7,72
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	218,9	8,05	801,1	396,6	49,5	177,7	8,05
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	179,7	9,16	1 130,5	559,7	49,5	380,0	9,16
Insgesamt		4 699,4						

Berechnungsschritt 5

Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger - Bedarfsdeckung

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Fortschreibung*				Richtwerte 2017	Richtwert 2018		
		Nettokaltmiete	kalte Betriebskosten	Abstrakte Angemessenheit bruttokalt			€		%
		€/m ²		€			€		
bis zu 50 m ²	1 Person	6,482	2,081	9,41	470,50	455 €	471 €	15,5	3,3
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	6,078	1,935	8,01	480,80	464 €	481 €	16,8	3,5
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	6,099	1,893	7,99	599,41	578 €	599 €	21,4	3,6
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	5,716	2,008	7,72	656,54	633 €	657 €	23,5	3,6
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	6,109	1,945	8,05	765,21	738 €	765 €	27,2	3,6
jede weiteren 10 m ²	jede weitere Person	7,093	2,071	9,16	91,64	89 €	92 €	2,6	2,9

* Fortschreibung, bedarfsdeckend, Rechenstand: September 2018

Anhang Berechnungsschritt 5

Wohnungsangebot im Zeitraum 1.3.2017 bis 1.3.2018

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	abstrakte Angemessenheit bruttokalt	Angebotsmieten *		Angebote empirica		Angebote Großanbieter	
			insgesamt	darunter angemessen	insgesamt	darunter angemessen	insgesamt	darunter angemessen
			€/m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
	Spalte	1	2	4	7	9	12	14
bis zu 50 m ²	1 Person	9,41	3 219,9	2 433,8	1 977	1 217	1 381,0	1 352,0
mehr als 50 m ² bis zu 60 m ²	2 Personen	8,01	2 961,0	2 185,0	1 719	1 024	1 380,0	1 290,0
mehr als 60 m ² bis zu 75 m ²	3 Personen	7,99	4 037,2	2 915,9	2 545	1 520	1 658,0	1 551,0
mehr als 75 m ² bis zu 85 m ²	4 Personen	7,72	1 390,0	812,8	1 075	523	350,0	322,0
mehr als 85 m ² bis zu 95 m ²	5 Personen	8,05	801,1	396,6	667	294	149,0	114,0
mehr als 95 m ²	6 Personen und mehr	9,16	1 130,5	559,7	1 018	521	125,0	043,0
Insgesamt			13 539,7	9 303,8	9 001		5 043,0	4 672,0

* Angebote empirica zzgl. Schätzung der nicht online gestellten Angebote der beteiligten Großanbieter.