

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

55 Fachbereich Jugend und Soziales

**Beteiligt:**

11 Fachbereich Personal und Organisation  
20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Umsetzung des von der Firma Empirica erstellten Schlüssigen Konzeptes  
(grundsicherungsrelevanter Mietspiegel)

**Beratungsfolge:**

10.09.2019 Sozialausschuss  
12.09.2019 Haupt- und Finanzausschuss  
26.09.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Auswirkungen des Schlüssigen Konzeptes werden zur Kenntnis genommen.

## Kurzfassung

Aufgrund des Schlüssigen Konzeptes gelten ab 01.09.2019 neue Mietobergrenzen, die sich an der Personenzahl orientieren.

## Begründung

Die Stadt Hagen ist angehalten, Richtlinien zu den angemessenen Kosten der Unterkunft für Empfänger von SGB II und SGB XII Leistungen festzusetzen. Dies soll im Rahmen eines Schlüssigen Konzeptes erfolgen.

Nach einem höchstrichterlichen Urteil des Bundessozialgerichtes sind an die Erstellung eines solchen Schlüssigen Konzeptes bestimmte Anforderungen geknüpft.

Das bisherige Hagener Konzept aus dem Jahre 2013 ist entsprechend fortzuschreiben, weil es keine Angaben zur Bruttokaltmiete enthält. Mit dem nun vorliegenden Konzept werden die Anforderungen der diversen Rechtsprechungen erfüllt.

Die Stadt Hagen hat nach erfolgter Vergabe die Firma Empirica beauftragt, ein neues Schlüssiges Konzept zu entwickeln. Dies liegt nun vor.

Bisher wird für Hagen ein qm-Preis von 4,60 Euro als angemessen angesehen. Der aktuelle Mietspiegel weist bereits seit Dezember 2017 4,90 Euro aus. Empirica hat nach einer empirischen Auswertung der Bestands- und Angebotsmieten bei der Festlegung der Mietobergrenze nach Wohnungsgrößen unterschieden. Dies führt im Ergebnis zu Preisgrenzen, die abhängig von der Personenzahl sind.

Den neuen Mietobergrenzen liegt der Mietpreis des unteren Drittels des Wohnungsmarktsegments zu Grunde, da in Hagen für das untere Viertel bzw. Fünftel nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Außerdem geht auch die Rechtsprechung davon aus, dass dieses Segment als angemessen anzusehen ist. Andernfalls könnte der Bestand des Konzeptes gefährdet sein.

Die aktuellen qm-Zahlen der betreuten Leistungsempfänger bei Anpassung aller Mietverträge betragen:

SGB II:	745.000 qm
SGB XII:	33.000 qm
insgesamt:	778.000 qm

Beim SGB II gibt es eine Refinanzierung von 35 % durch den Bund.

Das kalkulatorische Gesamtpotential verteilt sich schrittweise auf den Anpassungszeitraum und beträgt rund 2 Mio. €.  
 $745.000 \text{ qm} \times 0,37 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 0,65 \text{ Anteil} = 2.150.070,-- \text{ €.}$

Im SGB XII teilen sich die Mehrkosten zwischen dem 3. Kapitel 20 % und 4. Kapitel 80%.

Bei Kapitel 4 Leistungen erfolgt eine 100%ige Bundeserstattung. Bei Kapitel 3 Leistungen ist die Kommune Kostenträger. Für den SGB XII Bereich wurde die erwartete Erhöhung bereits berücksichtigt.  $33.000 \text{ qm} \times 0,37 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 20 \% = 29.304,-- \text{ €}$ . Der überwiegende Effekt ist im Haushalt des Jobcenters zu verzeichnen.

Von hier wurde versucht, das maximal mögliche Erhöhungspotenzial in den nächsten Jahren zu ermitteln. Folgende Aspekte wurden dabei berücksichtigt:

- Zur Vermeidung von Klagen wurde diese Grenze in den letzten Monaten im Einzelfall bereits akzeptiert. Bei einem nicht exakt zu ermittelnden Anteil ist die Miethöhe bereits akzeptiert.
- Die Anpassung aktueller Miethöhe ist bei bestehenden Mietverhältnissen normalerweise mittelfristig zu erwarten.

Danach ergeben sich die prognostizierten Zahlen, welche in der Haushaltsplanung eingeplant sind.

Das Gutachten beschreibt lediglich ein worst-case Szenario.

Durchschnittlich erhöht sich der qm-Preis in den verschiedenen Wohngrößengruppen um 0,37 €.

Die 0,37 €/qm-Erhöhung basieren auf der Differenz zwischen den Werten des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels aus dem Entwurf „Mietobergrenzen in der Stadt Hagen“ der Firma Empirica (Durchschnittsmiete: 4,97 €/qm) und dem bisherigen Mietpreis (4,60 €/qm).

Die voraussichtlichen Mehrkosten im SGB XII sowie bei den Kosten der Unterkunft des Jobcenters sind im Haushaltsplan berücksichtigt.

**Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in der Stadt Hagen (Stand 2019\*)**

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	6-Personen-Haushalt
Hagen	260	320	390	450	540	650

\* Quelle: Vgl. Abbildung 9 (Seite 16): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), I/2018 bis IV/2018, unteres Drittel

Das neue Schlüssige Konzept ist erforderlich geworden, weil sowohl das hiesige Rechtsamt als auch das hiesige Jobcenter Klagen bezüglich der Kosten der Unterkunft beim Sozialgericht Dortmund verloren haben. Das Bundessozialgericht hat feste Regelungen zur Aufstellung eines solchen Konzeptes vorgegeben. Bei dem Konzept müssen sowohl Angebots- wie auch Bestandsmieten ausgewertet werden. Eine aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung ist ebenfalls erforderlich. Außerdem sind Bruttokaltmieten verbindlich in dem Konzept aufzunehmen.

Die Festsetzung der Mietobergrenzen erfolgt gem. § 35, Abs. 3 SGB XII und § 22, Abs. 10 SGB II auf Grund der Ergebnisse der externen Expertise rückwirkend zum 1.9.2019.

Der Rat wird um Kenntnisnahme gebeten.

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen

#### Maßnahme

konsumtive Maßnahme

#### Rechtscharakter

Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung

## 1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:	31 12	Bezeichnung:	Soz. Leist. SGB II
Produkt:	1.31.12.40	Bezeichnung:	Unterkunft Heizung/Mietkaution
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	2019	2020	2021	2022
Ertrag (-)	449100	€	-350.000,-€	-612.500,-€	-656.250,-€
Aufwand (+)	546100	€	1.000.000,-€	1.750.000,-€	1.875.000,-€
Eigenanteil		€	650.000,-€	1.137.500,-€	1.218.750,-€

Teilplan:	31 11	Bezeichnung:	Soziale Leistungen SGB XII
Produkt:	1.31.11.41	Bezeichnung:	
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	2019	2020	2021	2022
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)	533100	€	29.304,-€	29.304,-€	29.304,-€
Eigenanteil		€	29.304,-€	29.304,-€	29.304,-€

### Kurzbegründung:

Zurzeit ist nicht absehbar, wie viele Vermieter tatsächlich die Miete bis zur Mietobergrenze erhöhen.

- Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant.

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Margarita Kaufmann

Beigeordnete

gez. Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Stadtsyndikus**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

**11**

---

**20**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---