

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 30.08.2005
Dezernat V	Amt Amt 50	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0253/05

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	13.09.2005	nicht öffentlich
Gesundheits- und Sozialausschuss	05.10.2005	Öffentlich
Stadtrat	03.11.2005	Öffentlich

Thema: Information zur Umsetzung der Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg

Ausgangssituation

Mit Beschluss des Stadtrates Ende vergangenen Jahres hat die Landeshauptstadt Magdeburg eine Festlegung getroffen, wie sich die angemessenen Unterkunfts-kosten für Sozialhilfeempfänger und Empfänger von Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (Alg II) gestalten sollen. Vorausgegangen war dieser Festlegung eine Recherche bei Wohnungsunternehmen, in welchen Größenordnungen Wohnungsbestände existieren, die den Anforderungen der Richtlinie der Stadt entsprechen.

Im Gefüge der Kommunen des Landes Sachsen-Anhalt finden sich die Richtwerte im oberen Segment wieder (siehe nachstehende Vergleichsbeispiele, Größenunterschiede in den Quadratmetern nur im Einpersonenhaushalt zwischen 45 und 50 qm, teilweise Splittung zwischen kalten Nebenkosten und Heizkosten):

Kreis/Stadt	Grundmiete je qm in €	kalte Nebenkosten je qm in €	Heizkosten (Hk)je qm in €
Salzwedel	3,45	0,85	0,90
Aschersleben/St.	4,35	1,00	1,25
Burgenlandkreis	4,60 (Stadt)	1,00	0,80
Ohrekreis	4,35	1,00	1,20
Halle	4,30	1,25	1,05
Magdeburg	4,60	2,05 einschl. Hk	

Rechtliche Lage

Gem. § 22 SGB II gilt für die Übernahme von Leistungen der Unterkunft und Heizung seit dem 01.01.05 folgendes:

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der **tatsächlichen** Aufwendungen erbracht, soweit sie **angemessen** sind. (Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit wurde durch die Unterkunftsrichtlinie, basierend auf Erfahrungswerten aus der Sozialhilfe, Recherchen bei den Vermietern und Vergleichen mit den anderen Kommunen bestimmt. Hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses zwischen unangemessener Miete und Kosten eines Umzuges wurde außerdem festgelegt, dass 13 % Überschreitung in der Grundmiete bei Bestandsmietern zugelassen werden. Diese Regelung wurde auch für Mieter in Abrissgebieten im Rahmen des Stadtumbaus Ost bei Beibehaltung des Vermieters für anwendbar erklärt.)

Soweit die Aufwendungen den angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf nur solange anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen (und seiner Bedarfsgemeinschaft) nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Das bedeutet, dass auf der Basis der Feststellung der Mieter unangemessenen Wohnraums durch die Arge zu prüfen ist

- ob es dem Betroffenen **möglich ist oder**
- ob es dem Betroffenen **zuzumuten ist**

eine der genannten Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft zu ergreifen, die da wären

- Umzug
- Untervermietung/Vermietung
- auf andere Weise.

Nicht möglich ist ein Umzug bsp.-weise, wenn es nachweislich keinen geeigneten Wohnraum im Rahmen der Unterkunftsrichtlinie gibt. Nicht zuzumuten wäre ein Umzug z.B., wenn gesundheitliche Gründe oder vergleichbar gewichtige Gründe dem entgegenstehen. Es bedarf jedoch in jedem Falle des Nachweises.

Der Mieter kann auch die Überschreitung aus eigenen Einkünften/Mitteln decken.

Die Zeitdauer der Übernahme der tatsächlichen Kosten bezieht sich auf die regelmäßige Dauer von 6 Monaten, d.h. es kann auch Gründe für den Leistungserbringer geben, länger diese Kosten zu übernehmen, nämlich solange Möglichkeit und Zumutbarkeit der Kostensenkung nicht gegeben sind.

Festlegung des Verfahrens zur Durchsetzung der rechtlichen Anforderung

Bereits im Dezember 04 hatte die Stadt versucht, von der in Gründung befindlichen Arge Daten über die Mietverhältnisse der Arbeitslosengeld-II-Empfänger zu erhalten. Der bekannten Drucksituation in der Arge und mangels programmtechnischer Möglichkeiten wurde die Anforderung der Analyse auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Im April wurden der Stadt Daten vorgelegt, die sich im Nachgang als nicht valide herausstellten. Mit Beschluss des OB wurde die Arge aufgefordert, in einem ersten Schritt die extremen Ausreißer (von der Stadt definiert ab 60 € Gesamtüberschreitung) hinsichtlich möglicher Handlungen zu überprüfen.

Es wurde festgelegt, diese Mieter zu einem Gespräch einzuladen. Für die Gesprächsführung wurde die Teamleiterebene festgelegt, um das notwendige Maß an Sensibilität und Fachkenntnis in diesem ersten spürbaren Verwaltungshandeln (ggf. in Richtung Wohnungswechsel) walten zu lassen. Das Unterstützungsangebot der Landeshauptstadt bestand in

- gezielten Schulungen
- Hinweisen zur Heranziehung der Erfahrungen des Mieterschutzbundes
- Erarbeitung eines Gesprächsleitfadens und Teilnahme an den ersten Gesprächen
- Erarbeitung der Einladungsschreiben.

Ein gemeinsam abgestimmter Erfassungsbogen wurde von der Arge ab Mitte Juni 05 zum Einsatz gebracht. Erfasst werden alle „Abweicher“ sowie auch Daten zu Betriebskostennachzahlungen, um perspektivisch hier auch Prüfungen zum wirtschaftlichen Verbrauch vornehmen zu können, das Verhältnis Betriebskosten zu Überschreitungen bei Quadratmetern überwachen und Rückschlüsse auf eine Anpassung des Nebenkostenwertes ziehen zu können. Ein bloßer Hinweis auf gestiegene Strom-, Gas-, Wasser- oder Ölkosten ist nicht ausreichend.

Es werden alle Abweicher erfasst, da im zweiten Schritt auch diese die Aufforderungen zur Senkung der Wohnkosten erhalten müssen und werden.

Erste Ergebnisse der Erfassung:

- per 18.08.05 wurden von der Arge 337 Haushalte erfasst
- Der Überschreibungsbetrag für diese auf ein Jahr hochgerechnet beläuft sich auf rund 39.400 €
- Per 18.08.05 hat die Arge in 30 Fällen das Gespräch zur Notwendigkeit der Kostensenkung geführt.

Die Arge hat nicht erfasst, wieviel Fälle insgesamt bisher überprüft wurden, so dass ein Verhältnis zur möglichen Prognose der Gesamtzahl der Überschreitungen nicht dargestellt werden kann. In diesem Punkt stimmt der Presseartikel vom 13.08.05 nicht.

Richtig ist, wie auch in der ersten Analyse festgestellt, dass sich die Mehrzahl der Überschreitungen auf 1-2 Personenhaushalte beziehen.

Um die Frage der Möglichkeit von Umzügen in erforderlicher Anzahl global prüfen zu können, wurden die Wohnungsunternehmen nochmals zu den Wohnungsbeständen befragt. Das Ergebnis der Umfrage wird im Oktober vorliegen.

Thesen:

- Verfügbare Bestände an kleinem Wohnraum im genannten Preissegment werden sich verringert haben.
- Erwachsene Hilfebedürftige, die eine eigene Bedarfsgemeinschaft im elterlichen Haushalt bilden und damit die Durchschnittsmieten derer im Alg-II-Bezug drücken, drängen zunehmend in eigenen (kleinen) Wohnraum (Zahl der Bedarfsgemeinschaften nimmt nicht im Verhältnis zur Erhöhung KdU zu).

- Lebenspartnerschaften beziehen /bezogen zum Zwecke der Erlangung von Ansprüchen auf Alg II eigenen Wohnraum, trennten sich offiziell (Hauptproblem des Versicherungsschutzes könnte hier eine Ursache bei Partnerschaften mit einem Verdienner sein).

Fakt ist, dass nicht die Höhe der Richtwerte der Unterkunftsrictlinie ein Problem darstellen, sondern

- die Frage der rechtlich einwandfreien Prüfung des Einzelfalles durch die Arge,
- die wohnungsmarktklichen Möglichkeiten und damit verbunden
- die mögliche Änderung der städtebaulichen Ausrichtung auf die Zunahme an Single-Haushalten, auch unter dem Blickwinkel des demografischen Wandels und hier insbesondere in Hinblick auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen.

Darstellung der Situation anhand der Statistik der Bundesagentur

Das statistische Material, das uns zur Verfügung stand und stehen wird, ist mehr als dürftig, da das Programm A2LL kaum Auswertungsmöglichkeiten bietet.

Nach der BA-Statistik Berichtsmonat Juli belaufen sich die durchschnittlichen Ausgaben für Kosten der Unterkunft auf **259,14 € je BG**.

Diese Angaben sind auch aufgeschlüsselt nach Personen innerhalb der BG nachweisbar und werden hier in den Vergleich zu den Werten der Richtlinie dargestellt:

Leistungen für Unterkunft und Heizung	Durchschnittliche Leistung je BG in €	Angemessen lt. RL LH je BG in €	Differenz in €
BG mit einer Person	217,01	299,25	+ 82,24
BG mit zwei Personen	289,49	399,00	+ 109,51
BG mit drei Personen	330,62	498,75	+ 168,13
BG mit vier Personen	378,79	565,25	+ 186,35
BG mit fünf und mehr Personen	450,14	631,75	+ 181,61

Danach bestünde zumindest im Durchschnitt betrachtet, ein erheblicher Spielraum in den einzelnen Werten im Hinblick auf die Unterkunftsrictlinie und dürfte angenommen werden, dass die Mehrzahl der Hilfebedürftigen in angemessenen Mietverhältnissen lebt. (Zu beachten sind jedoch die Hinweise zur Zusammensetzung der BG in Hinblick auf Kinder mit eigenem Anspruch auf Alg II innerhalb der elterlichen Wohnung und Anerkennung nur eines Pro-Kopf-Anteiles an den Kosten der Unterkunft – beim Zusammenleben mit Eltern und nicht überdimensionierten Wohnkosten wird der Anteil immer unter dem Höchstbetrag für einen Ein-Personen-Haushalt liegen, der mit 299 € festgelegt ist.)

Zu beachten ist auch, dass die Betriebskostennachzahlungen im letzten Quartal zu Buche schlagen und sich ab diesem Zeitpunkt der Durchschnitt der KdU tatsächlich bei derzeit unbekannter Häufigkeit und unbekanntem finanziellen Größenordnungen verändern wird.

Anhand der tatsächlichen Ausgaben per April 05 ergab sich ein Durchschnittswert von 258 €/je BG, so dass im Vergleich zur Bundesstatistik keine erheblichen Abweichungen oder Steigerungen von April zu Juli erkennbar sind.

Fazit:

Die Landeshauptstadt Magdeburg besteht auf der Umsetzung der rechtlichen Bestimmungen, an die sie trotz sozialpolitischer Lage gebunden ist, gesteht der Arge jedoch einvernehmlich ein stufenweises Vorgehen aufgrund der Gesamtsituation zu.

Ein Tätigwerden kann nur auf Basis valider Daten erfolgen, deren Erfassung durch die Landeshauptstadt trotz aller Problemlagen von der Arge eingefordert wird und wurde und deren Umsetzung permanent überwacht wird.

Der Einfluss von Fördermaßnahmen auf Hilfebedürftigkeit und Kostenentwicklung insbesondere im Bereich KdU wird dabei berücksichtigt und auf den Einsatz der Instrumente der Beschäftigung mit der höchsten Ausstiegswahrscheinlichkeit aus der Hilfe gedrungen.

Erkenntnisse aus den Analysen müssen Grundlage für Bestimmung von gesamtstädtischen perspektivischen Handlungsfeldern sein (Stadtplanung, Städtebau, Richtwertbestimmung u.a.)

Bröcker