

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0185/08	Datum 14.04.2008
Dezernat: V	Amt 50	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.05.2008	nicht öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 02	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

"Unterkunftsrichtlinie"

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister trifft die nachfolgenden Festlegungen zur „Unterkunftsrichtlinie“:

1. Die Berücksichtigung des Warmwasseranteils im Regelbedarf/in der Regelleistung wird in der „Unterkunftsrichtlinie“ an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes angepasst (vgl. BSG Urteile vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 64/06 R, B 14/7b AS 32/06 R).
2. Die DS 0213/07 (Stellungnahme zum Prüfbericht des Landesrechnungshofes des Landes Sachsen-Anhalt) wird in den Punkten 3.2.1. (Angemessenheit der Betriebskosten bei bestehenden Mietverhältnissen) und 3.2.5. (Gesamtbetrag von Betriebs- und Heizkosten) um im Punkt 3.1. (Unangemessen hohe Grundmiete (13-Prozent-Regelung) durch Änderung der „Unterkunftsrichtlinie“ umgesetzt.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
x		2008				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro	Euro		Euro		Euro			

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit		Euro		mit		Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: siehe Begründung

Termin	2008
--------	------

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Herr Emmrich	Unterschrift AL/FBL Herr Villard
----------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Frau Bröcker
-----------------------------------	--------------	--------------

Begründung:
zu 1.

Gründe

Der Abzug für in den Heizungskostenvorauszahlungen enthaltene Warmwasserkosten erfolgte bisher in der Unterkunftsrichtlinie mit einem Pauschalbetrag von 15,79 % der Heizungskostenvorauszahlungen.

Unterschiedliche Auffassungen gab es bundesweit zur Frage, in welcher konkreten Höhe die Absetzung vorzunehmen ist.

Nunmehr hat Bundessozialgericht klargestellt, dass der Abzug für in den Heizungskostenvorauszahlungen enthaltene Warmwasserkosten auf die dafür im Regelbedarf/in der Regelleistung enthaltenen Anteile beschränkt ist (vgl. BSG Urteile vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 64/06 R, B 14/7b AS 32/06 R).

Text der Änderung

Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine **Vorauszahlung für Warmwasser** ist der Vorauszahlungsbetrag um nachfolgende Beträge für jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft zu mindern:

Berechnung des Warmwasseranteils ab 01.07.2007

Regelbedarf/Regelleistung in EUR	Anteil für Kosten der Warmwasserbereitung in EUR
347	6,70
312	6,03
208	4,02
278	5,36

Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung insoweit bereits mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind (vgl. BSG Urteile vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 64/06 R, B 14/7b AS 32/06 R).

Eine im Nachzahlungsbetrag ggf. enthaltene Nachzahlung für Kosten der Warmwassererwärmung wird in der Regel mit zu übernehmen sein, da der Hilfeempfänger für die Warmwassererwärmung nicht mehr als die unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Anteile im Regelbedarf/ in der Regelleistung bereits mit diesem/dieser erhalten hat.

Auswirkungen

Von den Hilfeempfängern werden hierdurch insbesondere Einzelpersonen geringfügig günstiger gestellt. Schon ab 2 Personen kann sich die geänderte Rechtsprechung auch geringfügig leistungsmindernd auswirken, je größer die Bedarfsgemeinschaft desto wahrscheinlicher ist ein leistungsmindernder Effekt. Die regelbedarfsabhängigen Absetzungsbeträge belaufen sich z.B. für eine Einzelperson auf 6,70 € ein Ehepaar 12,06 € und ein Ehepaar + 2 Kinder ab 15 Jahre auf 22,78 €. Für die Landeshauptstadt dürfte die Änderung - nach einer hier nur möglichen Schätzung - insgesamt kostenneutral sein. Eine genaue Aussage ist mangels der hierzu erforderlichen Datengrundlage nicht möglich.

Alternativen

keine

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist zwingend umzusetzen.

zu 2.

Betriebs- und Heizungskosten

Gründe

Die Änderung setzt Vorschläge des Landesrechnungshofes zur schnelleren Einwirkung auf durch unangemessenes Verbrauchsverhalten nicht angemessene verbrauchsabhängige Nebenkosten (i.d.R. Heizung, Wasser und Warmwasser) um.

Daneben wird klargestellt, wie die Nebenkostenvorauszahlungen aufzuteilen sind, wenn der Vermieter die Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten nicht getrennt ausweist. Der Landesrechnungshof hatte hierzu eine Festlegung in der „Unterkunftsrichtlinie“ angeregt.

Text der Änderung

Die Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten ist bereits bei Einsetzen der Leistungen nach dem SGB II/SGB XII zu prüfen. Hierzu ist die letzte aktuelle Nebenkostenabrechnung vom Leistungsempfänger abzufordern.

Hat der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht, ist er unverzüglich zur Kostensenkung aufzufordern und konkret und nachweislich zu belehren, wo er sein Verbrauchsverhalten zu ändern hat.

Ein angemessener Wasserverbrauch liegt hierbei bei maximal 40 m³ pro Person und Jahr. Die Heizungskosten sind unangemessen hoch, wenn sie den Durchschnittswert des Wohnhauses um mehr als 10% übersteigen, ohne dass hierfür besondere aner kennenswerte Gründe vorliegen. Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten im Folgezeitraum nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Soweit der Vermieter nur eine einheitliche Vorauszahlung für Betriebs- und Heizungskosten erhebt, ist die Aufteilung nach der letzten Nebenkostenabrechnung vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, erfolgt die Aufteilung mit 43,3 % auf die Heizungskosten und 56,7 % auf die Betriebskosten (Quelle: Betriebskostenspiegel für Deutschland 2007 des Deutschen Mieterbundes e.V., Werte für Ostdeutschland).

Auswirkungen

Das sofortige Einwirken des Leistungsträgers auf zu hohe verbrauchsabhängige Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten wird bei ordnungsgemäßer Umsetzung im Leistungsbereich kostendämpfende Wirkungen entfalten, da nunmehr der Hilfeempfänger früher auf ein diesbezügliches unangemessenes Verbrauchsverhalten hingewiesen wird.

Ändert der Hilfeempfänger sein unangemessenes Verbrauchsverhalten dementsprechend, hat die Änderung auch für ihn keinerlei negative Auswirkungen.

Daneben wird die Umwelt durch sparsamen Umgang mit Wasser und Brennstoffen entlastet.

Alternativen

keine

Der Leistungsträger ist zum sparsamen Umgang mit ihm anvertrauten Steuergeldern verpflichtet und muss deshalb schnellstmöglich auf die Senkung unangemessener Verbrauchskosten hinwirken.

„13-Prozent-Regelung“ Gründe

Die „Unterkunftsrichtlinie“ enthält mit der sog. 13-Prozent-Regelung für bei Beginn der Bedürftigkeit nach dem SGB XII/SGB II bereits bewohnten Wohnraum, eine verwaltungsvereinfachende Pauschalregelung zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges bei mit den Unterkunfts-kosten geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum. Diese Regelung ist nicht rechtlich zwingend und auch eine nur einzelfallbezogene Prüfung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges möglich.

Von Bundes- und Landesrechnungshof war die 13-Prozent-Regelung übereinstimmend als unwirtschaftlich gegenüber der einzelfallbezogenen Prüfung kritisiert worden.

Die Landeshauptstadt hat sich deshalb gegenüber dem Landesrechnungshof in der in der vom Stadtrat bestätigten Stellungnahme zum Prüfbericht (DS 0213/07) verpflichtet: „Durch eine Änderung der Unterkunftsrichtlinie wird zukünftig nicht mehr pauschal, sondern in jedem Einzelfall über die Wirtschaftlichkeit eines Umzuges zu entscheiden sein.“

Diese Verpflichtung wird nunmehr umgesetzt.

Text der Änderung

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Es ist unzumutbar einen Umzug wegen geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum zu fordern, wenn dieser Umzug im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt.

Die „Unterkunftsrichtlinie“ in der bisherigen Fassung enthielt mit der sog. 13-Prozent-Regelung für bei Beginn der Bedürftigkeit nach dem SGB XII/SGB II bereits bewohnten Wohnraum, eine verwaltungsvereinfachende Pauschalregelung zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges bei mit den Unterkunfts-kosten geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum. Diese Regelung fällt mit der Fassung der „Unterkunftsrichtlinie“ vom 01.06.2008 weg und wird durch eine zwingend durchzuführende einzelfallbezogene Prüfung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ersetzt.

Bevor eine Aufforderung an den Leistungsempfänger zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunfts-kosten ergeht, ist nach Aktenlage zu prüfen, ob bei einem Umzug in anderen Wohnraum die voraussichtlich für den kommunalen Träger anfallenden Transaktionskosten (Umzugskosten [unter Berücksichtigung der Frage, ob der Umzug kostengünstig in Selbsthilfe durch den Leistungsempfänger wird erfolgen können], Schönheitsreparaturen [unter Berücksichtigung der Frage, ob diese kostengünstig in Selbsthilfe vom Leistungsempfänger werden erfolgen können], Mietkaution, Genossenschaftsanteile, u.a.) in absehbarer Zeit durch die Unterkunfts-minderkosten in angemessenem Wohnraum ausgeglichen werden. Soweit keine einzelfallbezogenen Erkenntnisse für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges vorliegen, ist bei uneingeschränkt erwerbsfähigen Leistungsempfängern ein Zeitraum nach der durchschnittlichen

Verweildauer dieses Personenkreises im Leistungsbezug des SGB II anzunehmen. Diese ist von der Jobcenter ARGE Magdeburg GmbH aus den dort vorliegenden Daten zu bestimmen.

Trägt der Leistungsempfänger nach Erhalt der Aufforderung zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunftskosten neue Tatsachen vor, die eine Änderung der gestellten Prognose erfordern, ist die Wirtschaftlichkeit erneut zu prüfen.

Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, die vorliegend angemessenen Unterkunftskosten und die Regelung des § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er schriftlich zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll. Er ist im Weiteren schriftlich zu belehren, dass eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten nur möglich ist, wenn er:

- unverzüglich mit der Suche nach angemessen Wohnraum beginnt,
- seine Bemühungen zur Wohnraumsuche substantiiert darlegt, hierzu sind z.B. alle erhaltenen Mietangebote aufzubewahren und es ist zu dokumentieren wann bei welchem Vermieter mit welchem Ergebnis vorgesprochen wurde,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Stadtgebiete beschränkt, es sei denn, dies ist aus zwingenden und schwerwiegenden Gründen erforderlich,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Vermieter beschränkt, insbesondere sind alle großen Wohnungsgesellschaften/genossenschaften aufzusuchen,
- alle für ihn in Frage kommenden Wohnungen in die Suche einbezieht, dies sind ausdrücklich auch Wohnungen, die die maximal angemessene Wohnungsgröße zwar nicht erreichen jedoch in der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes liegen.

Nach Ablauf von 6 Monaten sind - bis auf die genannten Ausnahmen - nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anzuerkennen.

Auswirkungen

Bei sorgfältiger Umsetzung der geänderten Vorgaben durch die Sozialverwaltung ist nicht mit einer „Umzugswelle“ zu rechnen. Wirtschaftlich wird ein Umzug nur bei denjenigen Leistungsempfängern sein, die nach der bisherigen 13-Prozent-Regelung im oberen Bereich der Toleranzgrenze der 13-Prozent-Regelung (1- 60 Cent/m²) liegen. Die von der Jobcenter ARGE Magdeburg GmbH vorgelegten Zahlen, nach denen insgesamt 2.925 Personen (hiervon 1.813 Ein-Personenhaushalte und 725 Zwei-Personenhaushalte) von der 13-Prozent-Regelung betroffen sind, sind wenig hilfreich, da keine Aussage zur Höhe der Überschreitung getroffen wird. Denkbar wären Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche für Ein-Personenhaushalte, da hier im Wohnungsbestand kein hoher Leerstand zu verzeichnen ist. Wer jedoch nachweislich eine günstigere Unterkunft nicht finden kann, hat keine Nachteile zu befürchten. Die geänderten Regelungen der Unterkunftsrichtlinie legen hier eine ausführliche Aufklärungspflicht des Leistungsträgers zu den Nachweispflichten fest.

Theoretisch würde sich beim Wegfall der 13%igen Toleranzgrenze in allen 2.925 Fällen folgende Rechnung ergeben:

Es würden sich zunächst Einsparung (bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße im Verhältnis zur zustehenden Wohnungsgröße lt. Unterkunftsrichtlinie der LH Magdeburg) von 48.766,95 EUR/Monat (16,67 EUR/Fall) bzw. 585.203,40 EUR/Jahr ergeben.

Abzuziehen sind zunächst die nunmehr geringer ausfallenden Zuweisungen vom Bund zu den Kosten der Unterkunft KdU (28,6 %) und die Sonderbedarfsergänzungszuweisung SOBEZ (ca. 35,5 %). Beide festen Quoten orientieren sich an dem Betrag der Gesamtkosten der Unterkunft und verringern sich folglich entsprechend. Dadurch minimiert sich der Einsparbetrag auf 16.584,75 EUR/Monat (5.67 EUR/Fall) bzw. 199.017,00 EUR/Jahr

Weiterhin sind die Kosten von der Stadt zu tragen, die im Zusammenhang mit den veranlassten Umzügen stehen. Folgende Ausgaben entstehen unter der Annahme, dass alle Bedarfsgemeinschaften umziehen:

- bei Nutzung eines Umzugsunternehmens (Kosten ca. 1.500 EUR) ges. = 4.387.500 EUR

bzw.

- bei Nutzung eines Transporters (Kosten ca. 200 EUR) ges. = 585.000 EUR

Diese Kosten bzw. die hier nicht bezifferten Kosten für Schönheitsreparaturen und Kosten für Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind einmalige Kosten, die den o. g. theoretischen Einsparvolumen von 199.017,00 EUR jährlich gegenüberstehen.

Diese Modellrechnung kann jedoch nicht auf das rechtlich umzusetzende Verfahren angewendet werden. So ist jeder Einzelfall unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und des Angebots des Wohnungsmarktes zu prüfen. In nur einem Teil der Fälle wird die Senkung der Unterkunftskosten tatsächlich angezeigt sein. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Hilfeempfänger sechs Monate Zeit haben, einer diesbezüglichen Aufforderung nachzukommen.

Finanziell wird der Wegfall der 13-Prozent-Regelung erst längerfristig zu beschränkten Einsparungen für den kommunalen Träger führen. In der Anlaufphase sind Mehrkosten denkbar, da sich die anfallenden Transaktionskosten erst amortisieren müssen. Es ist schwer einzuschätzen, in welchen Größenordnungen und unter welchen Voraussetzungen Umzüge stattfinden werden. Finanziell ist allerdings mindestens in 2008 noch mit keiner Einsparung zu rechnen.

Alternativen

keine

Die Landeshauptstadt ist verpflichtet, die in der vom Stadtrat bestätigten Stellungnahme zum Prüfbericht (DS 0213/07) gegenüber dem Landesrechnungshof gemachten Zusagen auch umzusetzen. Tut sie dies nicht droht ein entsprechendes eingreifen der Kommunalaufsicht. Von der Kommunalaufsicht wurde bereits zum 31.03.2008 eine Stellungnahme der Landeshauptstadt abgefordert.