

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0196/23	Datum 05.04.2023
Dezernat: V	Amt 50	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	23.05.2023	nicht öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Neuerstellung der Angemessenheitswerte des Schlüssigen Konzeptes zur Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg

Beschlussvorschlag:

Die Oberbürgermeisterin genehmigt die Anwendung der angemessenen Richtwerte für Unterkunft im unteren Preissegment im Zuge der Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes und die neu erstellte Unterkunftsrichtlinie für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	Amt 50	Pflichtaufgabe	X	ja		nein
-----------------------------	---------------	-----------------------	----------	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
31202		ja, Nr.		X	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2024	JA	X	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DKSOZ

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	51.316.900	51500100	54611000	51.000.000	316.900
2025	50.316.900	51500100	54611000	50.000.000	316.900
2026	49.316.900	51500100	54611000	49.000.000	316.900
2027	55.316.900	51500100	54611000	55.000.000	316.900
Summe:	206.267.600			205.000.000	1.267.600

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	26.382.000	51500100	41911000	26.219.100	162.900
2025	25.862.900	51500100	41911000	25.700.000	162.900
2026	25.348.900	51500100	41911000	25.186.000	162.900
2027	34.075.200	51500100	41911000	33.880.000	195.200
Summe:	111.669.000			110.985.100	683.900

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Anlage neu

Buchwert in €:

JA

Datum Inbetriebnahme:

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich 50	Sachbearbeiter Herr Görges	Unterschrift AL Frau Schulz
-----------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) V	Unterschrift Frau Dr. Arnold
-----------------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.06.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:

I. Problem und Ziel, Begründung

In Folge der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zur rechtssicheren Definition der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII ist ein sogenanntes Schlüssiges Konzept zu erstellen. Die angemessenen Kosten der Unterkunft finden in Analogie auch bei der Leistungserbringung nach dem AsylbLG Anwendung.

Die Aufwendungen für die abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten für die Unterkunft legt die Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.04.2021 fest. Die Festlegungen beruhen auf der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes des Jahres 2021 mit Erhebungsstichtag 01.10.2020 und dem hieraus, unter Einhaltung anerkannter mathematischer Grundsätze, hergeleiteten Ermittlung der Bedarfe der Unterkunft.

Um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten und ein Mindestmaß an Rechtssicherheit zu schaffen, wurde nunmehr turnusmäßig eine neue Mieterhebung durchgeführt und die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpasst.

Der Abschlussbericht zur Mieterhebung wurde durch die Beratungsfirma Analyse & Konzepte vorgelegt und umfasst einen Erhebungs- und Auswertungszeitraum von Oktober 2021 bis September 2022. Die neuen abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten wurde anhand von Angebots- und Bestandsmieten ermittelt.

Bei der Neuerstellung der Mieterhebung erfolgte eine Erweiterung der Grenzwerte zur abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete auf Bedarfsgemeinschaftsgrößen mit bis zu 8 Personen und 120m² Wohnfläche.

Die Gegenüberstellung der fortgeschriebenen Richtwerte zeigt, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit den neu erstellten Richtwerten möglich ist.

Das Sozial- und Wohnungsamt legte im Ergebnis ab dem 01.02.2023 neue Richtwerte für die abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten fest. Bis zur Neufassung der Unterkunftsrichtlinie gilt diese Weisung zur Anwendung der Angemessenheitswerte, ergänzend zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.04.2021 und den Festlegungen zur Umsetzung des Bürgergeldes in diesem Bereich, als verbindliche Festlegung.

Angemessenheitsgrenze für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)									
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen	8 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	≥ 25 bis ≤ 50m ²	≥ 50 bis ≤ 60m ²	≥ 60 bis ≤ 70m ²	≥ 70 bis ≤ 80m ²	≥ 80 bis ≤ 90m ²	≥ 90 bis ≤ 100m ²	≥ 100 bis ≤ 110m ²	≥ 110 bis ≤ 120m ²	+ 10 m ²
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR <u>-Alt-</u>	328,00	387,00	448,00	528,00	594,00	659,10	724,20	789,30	65,10
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR <u>-NEU-</u>	357,50	423,60	480,20	572,80	633,60	775,00	861,30	1.161,60	96,80
Differenz Bruttokaltmiete in Euro	29,50	36,60	32,20	44,80	39,60	115,90	137,10	372,30	31,70
Differenz Bruttokaltmiete in %	8,99%	9,46%	7,19%	8,48%	6,67%	17,58%	18,93%	47,17%	48,69%

Zu diesen Mietpreisen waren, nach Prüfung der Angebotsmieten durch Analyse & Konzepte, folgende Prozentanteile des verfügbaren Wohnraumes (nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung) anmietbar:

Anzahl und Verteilung der relevanten tatsächlichen Angebotsmieten im Zeitraum 10/2021 bis 09/2022	≥25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 m ² ≤ 90 m ²	≥ 90 bis ≤ 100m ²	≥ 100 bis ≤ 110m ²	≥ 110 bis ≤ 120m ²	Summe
in Prozent der angebotenen Wohnungen	51%	38%	28%	32%	21%	37%	33%	67%	-
in Zahl der angebotenen Wohnungen	2.645	2.226	1.938	1.155	730	378	218	146	9.436

Quellen: Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 09/2022

II. Lösung

Neufassung der Unterkunftsrictlinie unter Festsetzung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft im Rechtskreis des SGB II, SGB XII und AsylbLG für die Landeshauptstadt Magdeburg nach dem von Analyse & Konzepte neu erstellten Schlüssigen Konzeptes für die Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft 2022.

Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes durch Analyse & Konzepte in zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI). Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes in vier Jahren (neue Mietwerterhebung und Auswertung).

III. Alternativen

Eine Beibehaltung der angemessenen Richtwerte aus Punkt 4 der Unterkunftsrictlinie in der Fassung vom 01.04.2021 ist aus rechtlicher Sicht ausgeschlossen und eine Neufestsetzung somit alternativlos, um der ständigen Rechtsprechung des BSG und LSG Sachsen-Anhalt entsprechend rechtskonform zu handeln.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Magdeburg

Gegenüber Punkt 4 der Unterkunftsrictlinie in der Fassung vom 01.04.2021 kann bei Neuvermietung von Wohnraum eines Leistungsberechtigten nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG eine Kostensteigerung der angemessenen Bruttokaltmiete eintreten:

- 1 Person um 8,99 %,
- 2 Personen um 9,46 %,
- 3 Personen um 7,19 %,
- 4 Personen um 8,48 %,
- 5 Personen um 6,67 %
- 6 Personen um 17,58 %
- 7 Personen um 18,93 %
- 8 Personen um 47,17 %
- jede weitere Person um 48,69 %

Eine Bezifferung konkreter finanzieller Mehrbelastungen durch die Anwendung der neu zu Grunde gelegten Angemessenheitswerte für die Kosten der Unterkunft ist nicht möglich, da die erhöhten Angemessenheitswerte nur im Falle der Neuvermietung von Wohnraum bzw. einer Mietpreiserhöhung zu prüfen sind und die angemessenen Höchstwerte der Bruttokaltmiete durch einen leistungsberechtigten Hilfeempfänger nach dem SGB II, SGB XII oder AsylbLG nicht ausgeschöpft werden müssen.

In Anlehnung an die Haushaltsplanung für das Jahr 2024 wird von einer durchschnittlichen Steigerung der Kosten der Unterkunft von 18,20 EURO pro Bedarfsgemeinschaft ausgegangen.

Die Plangrundlage 2024 „Anzahl Bedarfsgemeinschaften“ stellt sich für die Rechtskreise SGB II, SGB XII und AsylbLG wie folgt dar:

- SGB II	=	14.000
- SGB XII - HLU	=	650
- SGB XII - GRUSI	=	2.700
- AsylbLG	=	60

Gemessen an einer durchschnittlichen Steigerung der KdU i. H. v. 18,20 EURO pro geplanter Bedarfsgemeinschaft, welche KdU nach den Rechtskreisen SGB II, SGB XII und AsylbLG erhalten, könnte bei einer geplanten Gesamtanzahl von 17.410 Bedarfsgemeinschaften ab dem Jahr 2024 eine finanzielle Mehrbelastung von schätzungsweise 316.862 EURO eintreten.

V. Sonstige Kosten

Keine

VI. Beschluss

Die Unterkunftsrichtlinie in der vorliegenden Neufassung wird inklusive der Anlagen 2 (Schlüssiges Konzept) und 3 (Orientierungswerte zur Bestimmung angemessener Heizkosten) durch die Oberbürgermeisterin beschlossen und mit sofortiger Wirkung in Kraft gesetzt.

Anlage 1 - Unterkunftsrichtlinie

Anlage 2 - Orientierungswerte zur Bestimmung angemessener Heizkosten

Anlage 3 - Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2022