

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/6266/2018</b>
	Status: nichtöffentlich
	Datum: 25.05.2018

Dezernat:	I
Fachdienst:	50 - Soziale Leistungen
Sachbearbeiter/in:	Schmidt, Peter

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Entscheidung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung	Kenntnisnahme	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Kenntnisnahme	Öffentlich

### Anwendung des sog. "Schlüssigen Konzept" des Landkreises Marburg-Biedenkopf im Bereich der Universitätsstadt Marburg

#### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt das vom Dienstleister *Empirica* für den Landkreis Marburg-Biedenkopf erstellte „Schlüssige Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Marburg-Biedenkopf“ zur Kenntnis und stimmt der Anwendung der ermittelten Werte zur sozialhilferechtlichen Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten nach § 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) im Bereich der Universitätsstadt Marburg ab dem 01.06.2018 zu.

Dem Ausschuss für Soziales, Jugend & Gleichstellung sowie der Stadtverordnetenversammlung wird dieser Beschluss zur Kenntnis gegeben. \_

#### Sachverhalt:

Nach § 35 SGB XII werden zur Sicherstellung des notwendigen Lebensunterhalts durch Sozialhilfe bei der Bemessung des individuellen Bedarfs angemessene Unterkunftskosten berücksichtigt.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung durch das Bundessozialgericht ist die Angemessenheit unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten durch ein sog. „Schlüssiges Konzept“ empirisch herzuleiten. Der Landkreis Marburg-Biedenkopf als zuständiger örtlicher Sozialhilfeträger hat nach Beschluss des Kreistags und nach erfolgter öffentlicher Ausschreibung den Dienstleister *Empirica* entsprechend beauftragt und nach Fertigstellung in der Kreistagssitzung vom 04.05.2018 die Anwendung in seinem Zuständigkeitsbereich mit großer Mehrheit beschlossen. Die Zuständigkeit erstreckt sich im Rahmen der Delegation der Sozialhilfe auf die Universitätsstadt Marburg und das vorgelegte Konzept beinhaltet die empirischen Marburger Daten.

Für den Bereich der Universitätsstadt Marburg ergeben sich in Bezug auf die sozialhilferechtliche Angemessenheit von Unterkunftskosten folgende Werte:

Haushaltsgröße	Maximale Wohnfläche	Maximale Grundmiete
Ein-Personen-Haushalt	50 m <sup>2</sup>	370,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	60 m <sup>2</sup>	400,00 €
Drei-Personen-Haushalt	75 m <sup>2</sup>	480,00 €
Vier-Personen-Haushalt	87 m <sup>2</sup>	600,00 €
Fünf-Personen-Haushalt	99 m <sup>2</sup>	700,00 €
pro weiterem Haushaltsmitglied	+ 12 m <sup>2</sup>	+ 85,00 €

Die maximale Wohnfläche der mittleren Spalte leitet sich aus dem Wohnraumförderungsgesetz ab. Die maximale monatliche Grundmiete ist das empirische Ergebnis der Empirica-Auswertung der tatsächlichen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarkts auf dem Gebiet der Universitätsstadt Marburg bezogen auf die Haushalts- bzw. Wohnraumgrößen.

Zur Veranschaulichung am Beispiel des Ein-Personen-Haushalts: Bei Anmietung einer 50 m<sup>2</sup> großen Wohnung wäre eine Grundmiete von 7,40 € pro m<sup>2</sup> (370,00 € / 50 m<sup>2</sup>) sozialhilferechtlich angemessen. Die zurzeit exemplarisch durch die GWH in Marburg fertig gestellten Neubau-Sozialwohnungen werden zu einer Grundmiete von 7,25 € pro m<sup>2</sup> vermietet. Die Anmietung einer solche Neubau-Sozialwohnung ist über die Angemessenheitsbestimmung auf der Grundlage des Schlüssigen Konzepts abgedeckt.

Zusätzlich zur angemessenen monatlichen Grundmiete werden die monatlichen, umlagefähigen kalten Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung berücksichtigt und kalkuliert. Der Dienstleister Empirica hat auch hierzu empirische Erhebungen für den Bereich der Universitätsstadt Marburg vorgenommen, die Bestandteil des Schlüssigen Konzepts sind. Zusätzlich zur Grundmiete werden daher monatlich kalte Betriebskosten im nachfolgenden Umfang als angemessen berücksichtigt:

Haushaltsgröße	Maximale Wohnfläche	Maximale kalte Betriebskosten
Ein-Personen-Haushalt	50 m <sup>2</sup>	170,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	60 m <sup>2</sup>	210,00 €
Drei-Personen-Haushalt	75 m <sup>2</sup>	260,00 €
Vier-Personen-Haushalt	87 m <sup>2</sup>	320,00 €
Fünf-Personen-Haushalt	99 m <sup>2</sup>	330,00 €
pro weiterem Haushaltsmitglied	+ 12 m <sup>2</sup>	+ 40,00 €

Zur Veranschaulichung am Beispiel eines Ein-Personen-Haushalts: Bis zu einem Betrag in Höhe von 170,00 € monatlich sind die vermietetseits umgelegten Betriebskosten angemessen. Zusammen mit der Grundmiete aus der ersten Tabelle ergibt sich eine angemessene Kaltmiete von max. 540,00 € (370,00 € Grundmiete + 170,00 € kalte Betriebskosten). Dadurch wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass Betriebskosten im Bestandswohnraum am unteren Wohnungsstandard auch bei älterer Bausubstanz und bei Sanierungsrückstand in Bezug auf energetische Instandsetzung als angemessen gelten.

Als Anreiz empfiehlt Empirica bei energetisch sanierten oder errichteten Wohnraum eine Erhöhung der Grundmiete um einen sogenannten *Klimabonusbetrag*:

Haushaltsgröße	Grundmietenzuschlag (mtl.) nach Energieart		
	Erdgas	Heizöl	Fernwärme und andere Energieträger
	97 kWh Grenzwert nach Energieausweis	108 kWh Grenzwert nach Energieausweis	87 kWh Grenzwert nach Energieausweis

Ein-Personen-Haushalt	50,00 €	35,00 €	55,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	60,00 €	45,00 €	70,00 €
Drei-Personen-Haushalt	70,00 €	55,00 €	85,00 €
Vier-Personen-Haushalt	80,00 €	60,00 €	95,00 €
Fünf-Personen-Haushalt	90,00 €	70,00 €	110,00 €
Jede weitere Person	+ 15,00 €	+ 15,00 €	+20,00 €

Um auch zukünftig auf der Grundlage des sog. Schlüssigen Konzepts anhand aktualisierter Daten der Wohnungsmarktentwicklung für die sozialhilferechtliche Angemessenheitsbestimmung von Unterkunftskosten Rechnung zu tragen, werden die erhobenen Daten in einem Intervall von zwei Jahren fortgeschrieben.

Die empirische Verlässlichkeit der erhobenen Daten unterliegt der Überprüfung durch die Sozialgerichtsbarkeit.

Zur Vollständigkeit der Information wird mitgeteilt, dass die sozialhilferechtliche Angemessenheit von Heizkosten sich nach dem jährlich aktualisierten Bundesweiten Heizspiegel bestimmt.

Für Leistungsberechtigte, die vor dem 01.06.2018 eine Wohnung auf der Grundlage früherer Methoden zur sozialhilferechtlichen Angemessenheitsbestimmung bezogen haben, gelten bis zu einem zukünftig ggf. notwendigen Wohnungswechsel aus anderen Gründen die früheren Angemessenheitsgrenzen fort.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister  
der Universitätsstadt Marburg

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Universitätsstadt Marburg: keine, da die Unterkunftskosten als Sozialhilfeausgaben vom Landkreis Marburg-Biedenkopf als zuständigem örtlichem Sozialhilfeträger bzw. in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung vom Bund getragen werden. Die Kosten für die Erstellung und Fortschreibung des Konzepts trägt der Landkreis.

Anlagen: Schlüssiges Konzept, Erstauswertung 2017\_