



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr. 14-20/1342	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
50 - Soziales - Herr Möller, 169 4021

Datum
02.04.2015

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

Ausschuss für Soziales und Arbeit

29.04.2015

Betreff

**Anfrage der Stadtverordneten Frau Peipe
- Neue Miethöchstbeträge ab dem 01.02.2015 -**

Inhalt der Mitteilung

In der Sitzung am 11.03.2015 wurde folgende Anfrage gestellt:

Seit dem 01.02.2015 finden in Gelsenkirchen neue Mietobergrenzen für Transferleistungsbezieher nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II), dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) sowie nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) Anwendung.

In diesem Zusammenhang bittet die Fraktion der LINKEN um die Beantwortung nachfolgender Fragen:

1. In der Vergangenheit wurde das Gelsenkirchener Angemessenheitskonzept der Kosten der Unterkunft der Mietenspiegel der Stadt Gelsenkirchen zugrunde gelegt, an dem der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Buer-Horst-Westerholt e.V., der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Gelsenkirchen e.V., der Mieterverein Gelsenkirchen e.V., der Deutsche Mieterbund und die Teilnehmer des Gelsenkirchener „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft“ mitgewirkt haben.
 - 1.1. Warum wurde nunmehr anstelle der bisherigen Sachkundigen die Firma Empirica damit beauftragt, die angemessenen Kosten der Unterkunft zu ermitteln?
 - 1.2. Warum wurde mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum bei der Erstellung der Studie nicht berücksichtigt?
 - 1.3. Wird die Öffentlichkeit Einblick in die Studie erhalten, um die Veränderungen im Rahmen der KdU nachvollziehen zu können? Wenn Nein, warum nicht?
 - 1.4. Wie hoch sind die Kosten für die erstellte Studie?
2. Infolge der Empirica-Studie sind die Summen für die Betriebskosten - ausgenommen Haushalte mit vier und mehr Personen - herabgesetzt worden,

obwohl nachweislich in den letzten Jahren die Mietnebenkosten ständig angestiegen sind, sogar soweit, dass mittlerweile bereits von einer „zweiten“ Miete die Rede ist.

- 2.1. Worin begründet sich die „Angemessenheit“, wenn bei gestiegenen Betriebskosten die Leistungen an die Bedürftigen verringert wird?
3. In der Vergangenheit wurden, neben den üblichen Betriebskosten auch z.B. Kosten für Aufzug, Hausreinigung, Hauswart und auch Gartenpflege übernommen. In der Übersicht auf der Website des Jobcenters sind diese Posten nicht mehr aufgeführt.
 - 3.1. Sind die bisher zusätzlich gewährten Aufwendungen in den neuen Betriebskosten enthalten?
4. Bisher wurden pauschal 1,34 € je qm² Mietfläche für die Betriebskosten zugrunde gelegt. Nach den neuen Summen entsprechend der Empirica-Studie schwanken diese Kosten zwischen 1,10 € (5-Personen-Haushalt, 110 qm²) und 1,25 € (3-Personen-Haushalt) je qm² Mietfläche. Dies ergibt eine Ungleichbehandlung von verschiedenen großen Bedarfsgemeinschaften.
 - 4.1. Wodurch sind diese schwankenden Preise und somit diese Ungleichbehandlung gerechtfertigt?
5. Es wird behauptet, dass die nun geltenden Obergrenzen der KdU nur auf Neuvermietungen bzw. Neuanträgen von Transferleistungsbeziehern Anwendung finden. Für bereits bestehende Mietverträge soll es einen Bestandsschutz geben.
 - 5.1. Für welche Zeiträume gilt dieser?
 - 5.2. Ist damit zu rechnen, dass bei einem Verlängerungsantrag für Transferleistungen der Bestandsschutz verfällt und die bisher bewilligten KdU gekürzt werden?
6. Was geschieht mit bereits bestehenden Bedarfsgemeinschaften, deren KdU die neuen Grenzwerte überschreiten? Werden diese aufgefordert, sich eine neue Unterkunft zu suchen? Falls ja, inwieweit erhalten diese Personen Unterstützung? Was geschieht, falls trotz Eigenbemühungen kein entsprechender Wohnraum gefunden werden kann?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Frage 1:

An der vorherigen Verfahrensweise zur Ermittlung von Miethöchstbeträgen konnte nicht festgehalten werden, da das Landessozialgericht NRW mehrfach signalisiert hat, dass die bisherige Datenbasis zur Feststellungen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach den Kriterien des Bundessozialgerichts nicht ausreichend ist und einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten werde. Das Gericht hat zudem angekündigt ggf. einen Auflagenbeschluss zu erlassen, der die Stadt

Gelsenkirchen verpflichtet, einen externen Anbieter mit der Erstellung eines „Schlüssigen Konzeptes“ zu beauftragen.

Es bestand daher die dringende Notwendigkeit, die bisherige Verfahrensweise zu ändern und durch einen externen Anbieter ein „Schlüssiges Konzept“ erstellen zu lassen.

Beim Deutschen Städtetag wurden Konzepte für ein „Schlüssiges Konzept“ von externen Anbietern vorgestellt. Nach einem intensiven und ausführlichen Auswahlverfahren wurde die Fa. empirica mit der Erstellung eines entsprechenden Konzepts für Gelsenkirchen beauftragt.

Grundlage für das Konzept ist der von der Fa. empirica erstellte grundsicherungsrelevante Mietspiegel, der die Angebotsmieten (Mieten verfügbarer Wohnungen im Zeitraum 01.07.2013 bis 30.06.2014 gemäß empirica-Preisdatenbank) im unteren Drittel des Marktsegments abbildet.

Für die Erstellung des „Schlüssigen Konzeptes“ durch die Fa. empirica sind Aufwendungen in Höhe von 10.412,50 € entstanden.

Die Studie ist auf der Internetseite der Stadt Gelsenkirchen veröffentlicht.

Zu Frage 2 und Frage 4:

Da auch die Berechnung der kalten Betriebskosten auf Grundlage der Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels NRW durch das Landessozialgericht bemängelt wurde, erhielt die Fa. empirica ebenfalls den Auftrag, die tatsächlichen (kalten) Betriebskosten zu analysieren.

Die Auswertung dieser Nebenkosten von Wohnungen die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden erfolgte durch die Fa. empirica auf Basis von über 22.700 Wohnungen aus dem Kalenderjahr 2013, die – in anonymisierter Form – vom Jobcenter und dem Referat Soziales zur Verfügung gestellt wurden. Dabei wurden die Betriebskosten getrennt nach Wohnungsgrößen ermittelt.

Der Vorteil gegenüber der bislang verwendeten landesweiten Durchschnittswerten aus dem Betriebskostenspiegel NRW liegt darin, dass nunmehr ausschließlich örtliche Daten berücksichtigt werden. Damit wird der Forderung des Landessozialgerichtes Rechnung getragen.

Eine Fortschreibung der Betriebskosten-Werte (wie auch der Grundmiete) ist in einem 2 Jahres-Rhythmus vorgesehen.

Zu Frage 3:

Ja.

Zu Fragen 5 und 6:

Die neuen Mietobergrenzen finden ausschließlich auf Neuanträge bzw. auf Wohnungsneuanmietungen ab dem 01.02.2015 Anwendung.

Bestandsschutz gilt für Bedarfsgemeinschaften, die vor dem 01.02.2015 in der Wohnung gewohnt haben und im laufenden Leistungsbezug gestanden haben. In

diesen Fällen gelten weiterhin die bisherigen Mietobergrenzen (vom 01.07.2012).
Gleiches gilt für Bedarfsgemeinschaften, die „nahtlos“ den Träger der
Sozialleistungen wechseln.

Welge