

	empirica	Rödl & Partner
Entstehung / Auftragsgrundlage	<p>Im Herbst 2008 wurde aufgrund geänderter Rechtsprechung der Sozialgerichte erstmals die Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Feststellung der Angemessenheit von Unterkunftskosten an die empirica ag vergeben.</p> <p>Seit Mai 2009 werden die angemessenen Unterkunftskosten auf der Grundlage des Gutachtens, das empirica in Kooperation mit dem Rhein-Sieg-Kreis entwickelt hat, festgesetzt.</p> <p>Überprüfung/ Anpassung alle 2 Jahre</p>	<p>Bei der von Rödl & Partner durchgeführten Prüfung handelte es sich um einen Bestandteil der Organisationsuntersuchung der Kreisverwaltung –Kreisverwaltung 2020-, die auf Basis eines gemeinsamen Antrages der CDU-, SPD und GRÜNE Kreistagsfraktionen vom 06.12.2015 initiiert wurde. Ziel war es u.a. das vorhandene Konzept zu optimieren bzw. ein neues schlüssiges Konzept zu erstellen um es mit der Herangehensweise von empirica zu vergleichen</p>
Datengrundlage	<p>a) Festlegung von Vergleichsräumen: Bei ausreichendem Wohnungsangebot (mindestens 500 Wohnungsangebote) bildet eine einzelne Kommune einen Vergleichsraum, ansonsten Zusammenfassung von benachbarten Kommunen mit ähnlichem Mietniveau (d.h. Mietgefälle nicht mehr als 1 € pro m²), aktuell 19 Vergleichsräume.</p> <p>b) Für jeden Vergleichsraum wurden die KdU¹ für Wohnungen einfachen Standards ermittelt (auf der Grundlage der Annahme, dass sich der Wohnstandard über den Mietpreis abbildet, d.h. weniger gut ausgestattete Wohnungen in einfachen und mittleren Wohnlagen sind günstiger) (Datenbasis 2015: 21.216 ausgewertete Wohnungsangebote kreisweit)</p>	<p>a) Die Prüfung umfasste zunächst die Festlegung von Vergleichsräumen auf der Grundlage verschiedener Indikatoren, wie wirtschaftlicher Wohlstand, Demographie, Sozial- und Siedlungsstruktur, Verkehrsanbindung und Infrastruktur einer jeden kreisangehörigen Kommunen. Nach mathematisch statistischen Methoden wurden unter Berücksichtigung einer Entfernungsmatrix so Regionen im Kreisgebiet ermittelt, die sich so ähneln, dass auch ihr Wohnungsmarkt vergleichbar ist (7 Vergleichsräume).</p> <p>b) Für jeden Vergleichsraum wurden die KdU für Wohnungen einfachen Standards ermittelt. Hierzu wurden, in Abstimmung mit dem Datenschutzbeauftragten umfangreiche Erhebungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandswohnungen² aus dem SGB II (in Kooperation mit dem jc, • Bestandswohnungen aus dem SGB XII

¹ KdU = Kosten der Unterkunft

² = derzeit vermietete und von SGB II-Kunden bewohnte Wohnungen

		<p>Datenvolumen insgesamt nach SGB II und SGB XII: 22.076 Wohneinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandswohnungen aus Vermieterbefragung und Mieterbefragung Datenvolumen Bestand Wohnungsmarkt: 4.088 Wohneinheiten. <p>c) Die Ergebnisse der Auswertung (=die ermittelten Miethöhen) wurden dann mit Wohnungsangeboten abgeglichen um festzustellen, ob es zu den ermittelten Summen grundsätzlich Angebote gibt (insgesamt: 1.116 Wohnungsangebote kreisweit).</p>
Kosten	ca. 20.000 €	ca. 60.000 €
Zeitaufwand	Unerheblich, die Arbeit wird von empirica erledigt	Hoher Zeit- und Arbeitsaufwand für die Verwaltung
Vergleich der Ergebnisse	<p>Am 07.07. stellte Rödl & Partner die Ergebnisse der Untersuchung vor. Hierbei wurde deutlich, dass sich die ermittelten Obergrenzen denen des bisherigen Konzepts annähern. Im Bereich Ein-Personen-Haushalte übersteigen die ermittelten Angemessenheitsgrenzen die von empirica (Stand 2015) bei den übrigen BG-Größen liegen sie in einer Spanne von 5-30 € (je nach BG Größe und Vergleichsraum) unter den von empirica ermittelten Werten. (vgl. beigefügte Tabelle Handout, S. 7-8).</p> <p>Egal welches Konzept angewandt wird, die tatsächlichen Mittel, die das jobcenter für Kosten der Unterkunft aufwendet, liegen über den Beträgen der jeweiligen Konzepte.</p> <p>Hierbei liegt empirica näher an den tatsächlichen Werten, was darauf hinweist, dass hier eine größere Marktnähe gegeben ist, die ermittelten Obergrenzen also eher dem entsprechen, was an Mieten im realen Wirtschaftsleben für einfachen Wohnraum im Rhein-Sieg-Kreis verlangt wird.</p>	
Fazit aus Sicht der Verwaltung:	<p>Einfacher, marktorientierter Ansatz.</p> <p>Im Vergleich zu den Ergebnissen von Rödl & Partner etwas höhere Angemessenheitsgrenzen, da Fokus</p>	<p>Es handelt sich um einen interessanten Ansatz, der jedoch mit einem hohen Zeit- und Arbeitsaufwand für die Verwaltung verbunden ist.</p>

noch Fazit aus Sicht der Verwaltung:	auf den Angebotsmieten und nicht auf den Bestandsmieten liegt.	Methodisch begegnet die Herangehensweise, bei der die Bestandsmieten eine wesentliche Rolle spielen, nach wie vor Zweifeln im Hinblick auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Konditionen. Dies umso mehr, als der Wohnungsmarkt im größten Teil des Rhein-Sieg-Kreises dynamisch ist und die Mieten für Wohnraum grundsätzlich stetig steigen. Diese Entwicklung wird durch einen erhöhten Nachfragedruck im unteren Preissegment durch die steigenden Flüchtlingszahlen noch verstärkt. Steht jedoch kein angemessener Wohnraum zur Verfügung, so ist der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende verpflichtet, die tatsächlichen Kosten weiterhin zu übernehmen (zumindest so lange, bis Wohnraum zu angemessenen Konditionen wieder verfügbar ist).
---	--	--

Hinweis: ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung von Obergrenzen für die Angemessenheit von Wohnungsmieten führt für sich gesehen nicht zu Einsparungen im Haushalt. Gem. § 22 Sozialgesetzbuch –Zweites Buch- werden Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Soweit die Kosten der Unterkunft den im Einzelfall angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken.

Damit stellt das schlüssige Konzept die Grundlage der Feststellung dessen, was angemessen ist, dar. Ist auf dem Wohnungsmarkt angemessener Wohnraum für die wohnungssuchenden Leistungsberechtigten aus Gründen, die sie nicht zu vertreten haben, jedoch nicht verfügbar, so müssen die tatsächlichen Kosten so lange übernommen werden, bis angemessener Wohnraum gefunden ist.