

Größe in m ²	Personen	Netto-Kaltmiete in €/m ² (Median)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt)	Bruttokaltmiete in €/m ² (Median)	Brutto-Kaltmiete in € (max.)
bis 50	1	4,51	1,34	5,85	292,50
>50-60	2	4,57	1,28	5,85	351,00
>60-75	3	4,17	1,25	5,42	406,50
>75-85	4	3,67	1,24	4,91	417,35
>85-95	5	4,16	1,09	5,25	498,75

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen erhöht sich für jede weitere Person die angemessene Bruttokaltmiete um 52,50 €.

Die Richtwerte für die Brutto-Kaltmiete sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben regelmäßig anzupassen. Für Bestandsfälle, deren Kosten der Unterkunft nach den bisher geltenden Richtlinien angemessen sind, wird bis zur nächsten Fortschreibung der Mietwerttabelle Bestandsschutz gewährt.

3. Von den unter Ziffer 2 genannten Richtwerten darf im Einzelfall abgewichen werden, sofern besondere Umstände wie z. B. individuelle sozial schwierige Situationen, Pflegebedürftigkeit i. S. des Elften Buches Sozialgesetzbuch, gesundheitliche Einschränkungen nachweislich vorliegen oder ein geforderter Umzug aus Kostengründen nicht vertretbar ist.
4. Sofern die individuelle Einzelfallprüfung ergibt, dass die/der Leistungsberechtigte Maßnahmen zur Senkung der unangemessen hohen Unterkunftskosten umzusetzen hat, ist eine persönliche Hilfe und Unterstützung durch sozialpädagogische Fachkräfte anzubieten.
5. Im Gesundheits- und Sozialausschuss wird erstmals ein Jahr nach der Beschlussfassung durch den Rat über die Entwicklung berichtet.

Definition Bestandsfälle: Leistungsempfänger, die zum Ersten des Folgemonats im laufenden Leistungsbezug nach SGB II oder SGB XII sind bzw. einen Weiterbewilligungsantrag gestellt haben.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss ergeben sich im Haushaltsjahr 2013 keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Der § 22 SGB II und § 29 SGB XII schreiben mit unterschiedlichem Wortlaut, aber einheitlich vor, dass die Leistungen für Unterkunft (und Heizung) in tatsächlicher Höhe zu erbringen sind, soweit die Kosten angemessen sind.

Der Begriff der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der Verwaltung keinen Beurteilungsspielraum einräumt und in vollem Umfange der richterlichen Kontrolle unterliegt (so Urteil des Bundessozialgerichtes - BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).

Die Sozialgerichtsbarkeit entscheidet gegenwärtig grundsätzlich bezüglich der Übernahme von „angemessenen Unterkunftskosten“ zu Lasten der Sozialhilfeträger solange nicht Richtwerte beschlossen werden, die auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes ermittelt worden sind. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass in Emden zur Vermeidung von Ausurteilungen im Vergleichswege höhere Unterkunftskosten übernommen worden sind als gesetzlich vorgesehen. Um diese Verwaltungspraxis und die damit einhergehende Ungleichbehandlung zu beenden, ist die unverzügliche Umsetzung des Ergebnisses der Mietwerterhebungen dringend geboten. Die u. a. in den Sitzungen des GSO vorgetragenen Bedenken, dass durch die Änderung der Bruttokaltmieten sozial nachteilige Wirkungen für die Leistungsberechtigten eintreten, sind unbegründet, da der Rat mit diesem Beschluss eine abstrakt-generelle Regelung (Richtwerte) vorgibt. Der Entscheidungsprozess der Verwaltung besteht bezüglich der Angemessenheitsprüfung aus einem mehrstufigen Verfahren, in dem die Berücksichtigung der Richtwerte lediglich ein erster Schritt bis zur abschließenden Entscheidung darstellt. Es sind u. a. die konkret individuellen Gegebenheiten sowie die konkrete Verfügbarkeit eines angemessenen Wohnungsangebotes zu berücksichtigen. Für eine sozialpädagogische Begleitung bei der Wohnungssuche und für ggfls. notwendige Verhandlungen mit Vermietern steht eine städtische MA zur Verfügung.

Mit diesem Beschluss macht sich die Stadt Emden das auf Basis der vor Ort erhobenen Daten „schlüssige Konzept“, welches von der Fa. Analyse & Konzepte für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten erarbeitet worden ist (Anlage) zu Eigen. Zur Vermeidung unbilliger Härten, wird die Verwaltung vom Rat ermächtigt, in begründeten Einzelfällen, abweichende Entscheidungen zu treffen.

Es wird auf die Vorlage 16/0400/2 verwiesen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Mit dem Beschluss werden gesetzliche und höchstrichterliche Vorgaben umgesetzt. Auswirkungen auf den Demografieprozess ergeben sich nicht.