

Kennntnisnahme von den Ergebnissen zur Prüfung eines Handlungsplanes zur Wohnungsnot in Nordfriesland (Kreistagsbeschluss vom 16.11.2018)

Federführender Fachbereich: Fachbereich Arbeit und Soziales	X öffentlich nicht öffentlich	Aktenzeichen: 3 Sachbearbeiter/in: Christian Grellck Datum: 17.04.2019
mitwirkende Fachbereiche:		

BERATUNGSFOLGE		DATUM	ERGEBNIS
Arbeits- und Sozialausschuss		02.05.2019	vertagt
Arbeits- und Sozialausschuss		06.06.2019	
Finanz- und Bauausschuss		06.06.2019	
Kreistag des Kreises Nordfriesland		21.06.2019	

Finanzielle Auswirkungen Ja	Genderaspekt betroffen Nein	Stellenplanmäßige Auswirkungen Nein
--------------------------------	--------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag nimmt die in der Begründung dargelegten Ausführungen zu der Prüfung eines Handlungsplanes zur Wohnungsnot in Nordfriesland zur Kenntnis.

Begründung:

In der Sitzung des Kreistages am 16.11.2018 wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Kreistag beschließt einstimmig:

Der Landrat wird beauftragt zu prüfen, ob und wie eine Änderung der KdU-Richtlinie / des schlüssigen Konzeptes möglich ist, damit steigende Mieten in vielen Regionen Nordfrieslands besser berücksichtigt werden. Gewährleistet werden muss die bestehende weitgehende Rechtssicherheit.

Hier ist u.a.

- eine kleinteiligere Bildung der Mietpreisregionen,*
- eine jährliche Anpassung der Mietpreisgrenzen,*
- eine Anpassung der Angemessenheit auf das untere 1/3 der ermittelten Mieten,*
- die grundsätzliche Anerkennung von Sozialwohnungsmieten als angemessen und*
- die Verlängerung der Frist zur Mietabsenkung im Einzelfall bei ausreichendem Nachweis der Bemühungen der Suche einer angemessenen Wohnung zu prüfen.“*

Diese Prüfung ist erfolgt und das Ergebnis lautet wie folgt:

1. Kleinteiligere Bildung der Mietpreisregionen

Der Vergleichsraum / die Mietpreisregion ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) der Raum, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht

erforderlicher Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt.

Nach der Rechtsprechung des BSG ist der Vergleichsraum / die Mietpreisregion zudem der maßgebliche räumliche Vergleichsmaßstab, innerhalb dessen die **Mietobergrenzen für eine einfache Wohnung abstrakt angemessener Größe im unteren Segment des Wohnungsmarktes** zu ermitteln ist.

Der Vergleichsraum / die Mietpreisregion ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter **ausreichend großer Raum der Wohnbebauung** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile), **der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet** (ständige Rechtsprechung des BSG, jüngst vom 30.01.2019; vgl. auch bereits unter anderem BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, RdNr. 21).

Der Vergleichsraum / die Mietpreisregion muss dabei hinreichend groß sein, um statistisch valide Zahlen zu erhalten.

Das Mietniveau ist nach der Rechtsprechung des BSG zur Vergleichsraumbildung für die Bildung von Vergleichsräumen **nicht** entscheidend. Daher hat das BSG unter anderem die Millionenstädte Berlin und München jeweils als einen Vergleichsraum betrachtet, obwohl es zwischen den Bezirken in den Städten deutliche Preisunterschiede geben dürfte, z. B. zwischen Innenstadtlage und Randlage. Das Mietniveau kann aber als weitere Begründung für die jeweilige Vergleichsraumbildung mit herangezogen werden.

So legt nach der Auffassung der mit der Konzepterstellung beauftragten Firma empirica eine Differenz beim Mietpreisniveau von mehr als 1,00 €/m² die Bildung eines gesonderten Vergleichsraum nahe. Diese wird in den Mietpreisregionen Nord und Süd jedoch nicht erreicht. Die Ausnahme bildet St. Peter-Ording.

Die rund 4.000 Einwohner zählende Gemeinde bildet jedoch keinen eigenen Vergleichsraum (so bestätigt durch Beschluss des LSG Schleswig-Holstein vom 24. Juli 2017, Az.: L 3 AS 102/17 B ER, Seite 8 und 9). St. Peter-Ording ist zudem als Ort zu klein, um statistisch ausreichende Fallzahlen für eigene Mietobergrenzen zu liefern.

Zudem ist im Sinne der Rechtsprechung des BSG St. Peter-Ording infrastrukturell und verkehrstechnisch eng mit dem südlichen Umland von Nordfriesland verbunden (Gesundheit <z. B. stationäre Krankenhausversorgung in Husum>, Bildung <z. B. Berufliche Schulen in Husum>, Bahnverbindung über Tönning nach Husum).

Auch das Umland von Husum, wozu unter anderem die knapp 4.000 Einwohner zählende Gemeinde Mildstedt und die knapp 1.000 Einwohner zählende Gemeinde, Schwesing sowie das ehemalige Amt Hattstedt gehören, sind verkehrstechnisch und darüber hinaus infrastrukturell (Gesundheitsversorgung, Bildung, Nahversorgung für den täglichen Lebensbedarf) eng mit Husum verbunden, so dass Husum, aber auch die genannten Orte keine eigene Mietpreisregion bilden.

Betrachtet man die Mietpreisregion Nord ergibt sich ein insgesamt homogenes Bild bei den Durchschnittspreisen. Die Mietspanne beträgt hier maximal nur 1,01 €/m² (zwischen der Stadt Niebüll mit 6,87 €/m² und dem niedrigsten Medianwert, gemessen für das ehemalige Amt Bredstedt-Land mit 5,86 €/m²). Laut empirica ist die Mietspanne für den

Vergleichsraum Nord gegenüber der ersten letzten Auswertung noch geringer geworden. Nimmt man die Stadt Niebüll heraus, liegt die maximale Preisspanne nur bei 64 Ct/m² (zwischen dem ehemaligen Amt Bökingharde mit 6,50 €/m² und dem ehemaligem Amt Bredstedt-Land mit 5,86 €/m²).

Vergleicht man die Ämter Südtondern und Mittleres Nordfriesland innerhalb der Mietpreisregion Nord, lässt sich auch kein Nord-Süd-Gefälle bei den Durchschnittspreisen feststellen.

Somit ist auch wegen des Mietniveaus für den nördlichen Teil von Nordfriesland eine kleinteiligere Bildung von Vergleichsräumen nicht angezeigt.

Die Bildung der Vergleichsräume/Mietpreisregionen ist voll gerichtlich überprüfbar.

In allen bisherigen sozialgerichtlichen Entscheidungen wurde die jetzige Bildung der Mietpreisregionen nicht beanstandet.

2. Prüfung der Festlegung des gewichteten Wertes auf das untere Drittel

Nach der Rechtsprechung des BSG besteht nur ein Anspruch auf einen **angemessenen Wohnungsstandard**, der vorliegt, wenn **es sich um eine (Zitat: „Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (lediglich einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung)“**.

Der Gesetzgeber ist dieser Rechtsprechung gefolgt und hat festgelegt, dass bei der Bestimmung der Mietobergrenze durch eine Satzung, die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abzubilden sind (§ 22a Abs. 3 SGB II).

Somit kommt zwar keine Berücksichtigung von Wohnungen untersten Standards (Substandardwohnungen) in Betracht, aber auch nicht von höherem Standard.

Nach der München-Entscheidung des BSG vom 10.09.2013 (Az.: B 4 AS 77/12 R) muss ein **hinreichend großer Puffer zwischen dem Anteil der Leistungsbezieher und dem Gesamtbestand der unteren Einkommensbezieher liegen**.

Hinreichend groß ist der Abstand nach Würdigung der BSG-Rechtsprechung, **wenn der Abstand zur Grenze des unteren Marktsegments bei etwas mehr als der Prozentanteil der Leistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung beträgt**.

Diesen Puffer hat das BSG für München beim unteren 20 % des Wohnungsmarktes gesehen, dem **5,3 % SGB II-Bezieher** gegenüberstanden.

In Nordfriesland betrug der Anteil der **Transferleistungsempfänger (SGB II, SGB XII und AsylbLG)** nach der jüngsten Erhebung des Statistikamtes Nord mit Stand 31.12.2016 **8,2 %**. Der Abstand von knapp 12 % zu den übrigen 20 % der unteren Einkommensbezieher ist damit ausreichend groß.

Sowohl das Sozialgericht in Schleswig als auch das Landessozialgericht Schleswig-Holstein (vgl. Beschluss vom 10. Januar 2018, L 3 AS 198/17 B ER) haben in allen bisher bekannten Entscheidungen das hiesige KdU-Konzept für schlüssig im Sinne der

Rechtsprechung des BSG gehalten, somit neben der Bildung der 4 Mietpreisregionen auch das Abstellen auf das untere Fünftel des Wohnungsmarktes..

Das Sozialgericht Schleswig führt insoweit aus: „Angesichts des Umstandes, dass der Kreis Nordfriesland dabei auch die SGB XII- und AsylbLG-Bezieher mit berücksichtigt hat und es andererseits in Nordfriesland kein signifikantes studentisches Nachfragepotential gibt, ist das Abstellen auf 20% des Wohnungsmarktes nicht zu beanstanden“.

Im Übrigen wird zur Angemessenheit des gewichteten Wertes auf die Beschlussvorlage 12/2019 verwiesen.

3. Frage der jährlichen Anpassung der Mietobergrenzen

Eine jährliche Aktualisierung des KdU-Konzepts hält die Verwaltung nicht für erforderlich.

Eine zweijährige Anpassung der Mietobergrenzen ist ausreichend und steht im Einklang mit dem Gesetz (§ 22c Abs. 2 SGB II) und der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

Durch die Beobachtung und Abbildung des Mietwohnungsmarktes in Nordfriesland alle zwei Jahre werden Entwicklungen des Mietpreises zeitnah erfasst, im Verhältnis zur zulässigen Ableitung der Mietobergrenzen anhand eines Mietspiegels, der zum einen zurückliegende Miete von bis zu 4 Jahre enthält und zum anderen nur vermietete Wohnungen zugrunde legt.

Die Daten des Mietspiegels sind daher deutlich weniger aktuell im Verhältnis zu den Daten einer angebotsbasierten Erhebung alle 2 Jahre. Dennoch wird auch bei aus einem Mietspiegel hergeleiteten Mietobergrenzen ein kürzerer als zweijähriger Aktualisierungsintervall nicht von der Gerichtsbarkeit gefordert.

Es ist zwar – derzeit – ein stetiger Anstieg des Mietniveaus in Nordfriesland zu erkennen, aber keine Mietpreissprünge (siehe Seite 23 der empirica-Präsentation am 26.03.2019).

Eine jährliche Anpassung wäre schließlich mit einem erhöhten zusätzlichen Personal- und Kostenaufwand verbunden. Denn jede Aktualisierung des Konzepts braucht eine verwaltungs- und kommunal-parlamentarische Vorlaufzeit von mindestens einem halben Jahr. Anschließend muss die neue Mietobergrenze noch in den Sozialzentren verwaltungsmäßig und bescheidtechnisch umgesetzt werden. Die Sozialzentren wäre somit permanent in einem erheblichen Umfang mit der Umsetzung der neuen Mietobergrenzen beschäftigt.

4. Grundsätzlichen Anerkennung von Sozialwohnungsmieten als angemessen

Der unbestimmte und der vollen gerichtlichen Überprüfung unterliegende Rechtsbegriff der „angemessenen Unterkunftskosten“ ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Rahmen der sog. Produkttheorie zu ermitteln. **Nach der Produkttheorie sind die Mietobergrenzen als Brutto-Kaltmiete in einem Geldbetrag auszudrücken**, der sich aus dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und in einem als Quadratmeterpreis ausgedrückten einfachen Wohnungsstandard errechnet.

Die Ermittlung ist transparent und schlüssig in einem Konzept darzulegen. Die grundsätzliche Anerkennung von Sozialwohnungsmieten steht der Schlüssigkeit und Transparenz des Konzeptes entgegen, da eine bestimmte Personengruppe von der abstrakten Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ausgenommen wäre. Das Konzept des Kreises würde rechtsunsicher.

Grundlage muss daher immer ein nach Haushaltsgröße differenzierter und in Euro ausgedrückter Betrag der Unterkunftskosten sein.

Auch stellt sich aus Sicht der Verwaltung die Frage der Gerechtigkeit bzw. Gleichbehandlung, wenn ein Leistungsempfänger in einer frei finanzierten Wohnung eine Kürzung hinnehmen muss und sein Nachbar mit gleicher Bedarfsgemeinschaftsgröße mit gleich hoher oder sogar höherer Miete in einer Sozialwohnung nicht.

Dementsprechend kommt aus Sicht der Verwaltung aus Rechts- und Gleichbehandlungsgründen eine grundsätzliche Anerkennung von Sozialwohnungsmieten als angemessen nicht in Betracht. Nach der BSG-Rechtsprechung kann bei der abstrakt-generellen Bestimmung des unbestimmten Rechtsbegriffs der angemessenen Unterkunftskosten nicht danach differenziert werden, wer Vermieter ist. Grundlage muss immer ein nach Haushaltsgröße differenzierter und in Euro ausgedrückter Betrag der Unterkunftskosten pro Monat sein.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass für den sozial geförderten Wohnungsbau nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz (WoFG) für Nordfriesland nur in St. Peter-Ording und möglicherweise auf Sylt davon auszugehen ist, dass für bestimmte Haushaltsgrößen die Mieten nach dem WoFG nicht vereinbar sind mit den Mietobergrenzen nach dem SGB II/XII. Dies liegt daran, dass St. Peter-Ording in der zweithöchsten und Sylt in der höchsten Stufe nach dem WoFG eingestuft sind und damit die zulässige Miete für sozial geförderten Wohnungsbau dort besonders hoch ist. Hier kann es bei besonderen Gründen ggf. Einzelfalllösungen geben.

Der restliche Teil des Kreises ist in der niedrigsten Stufe bzw. zweitniedrigsten Stufe (Husum und Niebüll) nach dem WoFG eingestuft, so dass hier nicht mit Problemen im Hinblick auf die SGB II-Angemessenheit von sozial gefördertem Wohnungsbau ausgegangen wird.

5. Verlängerung der Frist zur Mietabsenkung im Einzelfall bei ausreichendem Nachweis

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII sind die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung soweit sie im Einzelfall den angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es den Leistungsempfängern nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Dies darf in der Regel jedoch längstens für sechs Monate erfolgen.

Die Übernahme von unangemessen hohen Aufwendungen hat damit ab dem sechsten Monat Ausnahmecharakter. Daher sind nach Verstreichen der Sechsmonatsfrist hohe Anforderungen an die Auslegung der Tatbestandsmerkmale der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben sind insbesondere Regressforderungen des Bundes zu befürchten. Die frühere Verwaltungs-

praxis des Landes Berlin beispielsweise, generell zwölf Monate die geltend gemachten tatsächlichen Wohnkosten zu übernehmen, war rechtswidrig und führte zu Regressansprüchen des Bundes.

Wurden die Kosten der Unterkunft und Heizung nach sechs Monaten nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind als Rechtsfolge der Regelung nur noch die angemessenen Aufwendungen vom Leistungsträger zu übernehmen. Eine Verlängerung der Sechs-Monats-Frist bedarf einer besonderen Begründung im Einzelfall.

Seitens der Verwaltung wird eine Verlängerung der 6-Monats-Frist aus dem Grund des nachgewiesenen ausreichenden Bemühens bei der Suche nach einer günstigeren Unterkunft dann für möglich gehalten, wenn weitere in der Person des Leistungsempfängers liegende Umstände hinzutreten (z. B. bei ehemaligen Obdachlosen, besondere Probleme bei der Wohnungssuche aufgrund persönlicher Umstände, nachweislich keine anderen Mietangebote etc.). Eine vorhergehende, durch den Hilfeempfänger nachgewiesene intensive Wohnungssuche ist dabei unabdingbar sowie der Nachweis, dass trotz der Unterstützung durch Eckpfeiler NF keine anderen Wohnungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Florian Lorenzen
stellv. Landrat