
Abteilung: 2.4 - Soziales
Fachbereich: 2 - Frau Hornbach-Beckers
Sachbearbeiter: Herr Porz (Tel. 02641/975-431)
Aktenzeichen: 2.4-400-00
Vorlage-Nr.: 2.4/119/2024

Tagesordnungspunkt

Beratungsfolge:	Sitzung am:	ö/nö:	Zuständigkeit:
Kreis- und Umweltausschuss	13.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Auftragsvergabe zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung von angemessenen Mietobergrenzen nach dem SGB II/SGB XII

Beschlussvorschlag:

Der Kreis- und Umweltausschuss beauftragt die Firma empirica mit der Erstellung eines schlüssigen Konzepts für die Ermittlung von angemessenen Mietobergrenzen nach dem SGB II/SGB XII, ergänzt um den Baustein Auswertung von inserierten Nebenkosten, zum Angebotspreis von insgesamt 13.923 Euro brutto.

Nachrichtlich: Nettokosten für den Landkreis Ahrweiler:

Siehe oben. Mittel stehen bei Buchungsstelle 31222.562900 zur Verfügung.

Darlegung des Sachverhalts / Begründung:

Als Träger der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII hat der Kreis die angemessenen Kosten der Unterkunft auf Basis eines sog. „schlüssigen Konzepts“ entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zu ermitteln. Ein solches Konzept wurde zuletzt im Jahr 2019 durch ein externes Fachinstitut erstellt. Die hierüber ermittelten Angemessenheitsgrenzen gelten seit dem 01.01.2021 und wurden zum 01.01.2023 mittels Index fortgeschrieben.

Die erhobenen Daten und Obergrenzen sind inzwischen nicht mehr aktuell. In Anlehnung an die Regelungen im BGB zum Mietspiegel ist nach vier Jahren eine Neuermittlung notwendig.

Hinzu kommt, dass die Flutkatastrophe vom Sommer 2021 auch erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hatte und hat. Unzählige Wohnhäuser und Wohnungen wurden zerstört und somit dem Wohnungsmarkt entzogen. Längst noch nicht alle sind wieder aufgebaut oder instandgesetzt. Zudem ist zu beobachten, dass Vermieter die Verknappung des Angebots genutzt haben, um auch bei Bestandsmietverhältnissen die Mieten zum Teil deutlich zu erhöhen.

Das Sozialgericht Koblenz hat daher in einem Urteil vom 04.07.2023 das Jobcenter Landkreis Ahrweiler betreffend entschieden, dass es das derzeit noch geltende Konzept des Landkreises Ahrweiler wegen der Flutkatastrophe für nicht mehr als schlüssig und anwendbar ansieht (Az. S 13 AS 304/22).

Verfügt der Träger der Kosten der Unterkunft nicht über ein schlüssiges Konzept, sind nach der Rechtsprechung der Sozialgerichte die – noch höheren – Obergrenzen der Wohngeldtabelle zzgl. 10 % Sicherheitszuschlag als angemessen anzuerkennen. Alles in allem ist daher die Neuerstellung eines Konzepts erforderlich.

Die Leistung wurde nach § 12 Unterschwellenvergabeverordnung als Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Von den vier angeschriebenen Anbietern haben zwei fristgerecht ein Angebot abgegeben. Der Angebotspreis des Anbieters empirica AG beläuft sich auf 11.424 Euro brutto, der des Bieters 2 auf 25.275,60 Euro brutto.

Der große Preisunterschied erklärt sich hauptsächlich dadurch, dass beide Angebote auf unterschiedlichen konzeptionellen Ansätzen beruhen und daher nicht direkt miteinander vergleichbar sind.

Das Angebot der Firma empirica basiert auf einer Auswertung von sog. Angebotsmieten im Kreis Ahrweiler (Inserate in den Printmedien, Internet) der letzten acht Quartale mittels einer Datenbank, die der Auftragnehmer vorhält. Aus diesen Daten werden dann die neuen Mietobergrenzen abgeleitet.

Nebenkosten werden dabei nicht ausgewertet. Für deren Höhe stellt das Institut auf den frei und kostenlos zugänglichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ab. Dieser bildet allerdings nur die durchschnittlichen Nebenkosten des Jahres 2022 auf Bundesebene ab. Gegen einen Mehrpreis von 2.499 brutto bietet empirica aber auch die Auswertung der Angebotsmieten mit den realen Nebenkosten im Kreis Ahrweiler an.

Das Konzept des Bieters 2 beruht dagegen auf einer Auswertung von Bestandsmieten einschließlich Nebenkosten auf Basis einer repräsentativen

schriftlichen Befragung von Vermietern. Die hierfür erforderlichen Adressdaten muss der Kreis zur Verfügung stellen, wodurch weitere Kosten entstehen können. Die Ergebnisse dieser Befragung, ergänzt um Bestandsdaten aus dem SGB II/SGB XII, bilden sodann die Ausgangsbasis für die Ableitung der neuen Obergrenzen

Einschätzung der Verwaltung

Während nach früherer Rechtsprechung die Einbeziehung von Bestandsmieten zwingend vom Bundessozialgericht (BSG) gefordert wurde, hat das BSG später in einem Urteil vom 17.9.2020 (B 4 AS 22/20 R) entschieden, dass ein schlüssiges Konzept auch ausschließlich Angebotsmieten berücksichtigen darf. Entscheidend sei bei beiden Herangehensweisen, dass die erhobenen Daten repräsentativ seien und eine ausreichende Anzahl an Angebotsmieten zur Verfügung stehe.

Beide Institute verfügen über ausreichend Erfahrung in der Erstellung von schlüssigen Konzepten.

Die Firma empirica hat in Nordrhein-Westfalen bereits zahlreiche Konzepte, in Rheinland-Pfalz bislang für drei kreisfreie Städte und zwei Landkreise ein Konzept erstellt, u. a. im Jahr 2019 für den Landkreis Altenkirchen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem dortigen Geschäftsführer des Jobcenters sei man mit der Leistung des Instituts zufrieden gewesen. Das Sozialgericht Koblenz habe die Schlüssigkeit dieses Konzeptes anerkannt. Der Landkreis Altenkirchen habe in der Folge die Firma empirica auch mit den regelmäßigen Fortschreibungen des Konzeptes beauftragt.

In Anbetracht des deutlich niedrigeren Preises und der Tatsache, dass beide Konzepte als schlüssig vom BSG anerkannt werden, sowie der guten Erfahrungen des Landkreises Altenkirchen, schlägt die Verwaltung vor, den Auftrag zur Erteilung eines schlüssigen Konzepts an die Firma empirica zum Angebotspreis von 11.424 Euro zu erteilen. Die Verwaltung schlägt ferner vor, den Auftrag um die Auswertung der inserierten Nebenkosten zum Angebotspreis von 2.499 Euro zu erweitern, um realistische und aussagekräftige Daten für die Nebenkosten bezogen auf den Kreis Ahrweiler zu erhalten.

Mit der Vorlage der Ergebnisse ist im Herbst 2024 zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Infolge des angespannten Wohnungsmarktes und der insgesamt gestiegenen Mietkosten erwartet die Verwaltung eine deutliche Anhebung der Obergrenzen, die aber je nach Region unterschiedlich hoch ausfallen kann. In der Folge ist mit Mehrkosten bei den Kosten der Unterkunft zu rechnen. Diese können jedoch derzeit nicht beziffert werden.

Im Auftrag

S. Hornbach-Beckers
Fachbereichsleiterin