

Kreistagsdrucksache Nr. 009/18

AZ.
GB2/20

Tagesordnungspunkt

Richtlinien zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII

Bericht

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) am 18.04.2018

Wohnen ist eines der wichtigsten menschlichen Grundbedürfnisse. Der Zugang zu leistbarem Wohnraum ist Grundlage für soziale Sicherheit und stabile Lebensverhältnisse. Aus diesem Grund ist die Übernahme der Kosten der Unterkunft ein bedeutsamer Bestandteil der Hilfe zum Lebensunterhalt für hilfebedürftige Menschen. Dies gilt sowohl bei Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) als auch bei Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Der Landkreis Tübingen hat im Jahr 2014 (vgl. Kreistagsdrucksache 015/14) die Richtlinien zur Bewertung der Angemessenheit von Wohnraummiets nach SGB II und XII neu aufgestellt und die damaligen Mietrichtwerte aus dem Jahr 2009 auf Basis des Verbraucherpreisindex für Kaltmieten in Baden-Württemberg fortgeschrieben.

Mittlerweile ergeben sich jedoch bei den tatsächlichen Mieten im Vergleich zu den festgelegten angemessenen Kosten der Unterkunft des Landkreises deutliche Abweichungen. Die tatsächlichen Mieten liegen in vielen Fällen über den derzeitigen Mietrichtwerten.

Es zeigt sich bereits seit längerem, dass die angemessenen Wohnungsangebote für alle Größen der Bedarfsgemeinschaften stark zurückgehen bzw. zum Teil kaum noch vorhanden sind.

Um Einzelfällen gemäß der rechtlichen Verpflichtung Rechnung zu tragen, werden derzeit sowohl im Jobcenter als auch in den Sozialabteilungen von Landkreis und Stadt Tübingen regelmäßig Einzelfallprüfungen durchgeführt und Einzelfallentscheidungen getroffen, um bei unabweisbarem Bedarf auch Beträge über den derzeit geltenden Mietrichtwerten anerkennen zu können.

Dies ist vor allem in der Grundsicherung im Fall älterer und gesundheitlich beeinträchtigter Menschen häufig erforderlich. Aber auch bei erwerbsfähigen Hilfebeziehern ist es oft im Hinblick auf die Arbeitsplatzsuche oder den Erhalt eines Arbeitsplatzes sowie aus sozialen Gründen angezeigt, eine höhere Miete anzuerkennen statt zu einem Umzug zu drängen. Zudem stehen die Kosten und Folgen eines Umzugs häufig nicht in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu den dann reduzierten Mietkosten.

Im Jobcenter fallen derzeit bei 905 Bedarfsgemeinschaften (von insgesamt 3.882 Bedarfsgemeinschaften, Datenstand vom 31.12.2017, nur BG mit Mieten) Mieten an, die über den aktuell geltenden Mietrichtwerten liegen, also in über 23% aller Fälle. In 574 Fällen werden diese Mieten nicht in voller Höhe anerkannt, in 331 Fällen (rd. 14% aller Fälle) haben Einzelfallprüfungen ergeben, dass die Kosten trotz Überschreitung der Mietrichtwerte zu übernehmen sind.

Beim Landkreis wird in 119 Fällen die Miete wegen Überschreitung der Mietrichtwerte nur teilweise anerkannt, also in rd. 11% der insgesamt 1.057 Fälle in den Bereichen Grundsicherung, Hilfe zum Lebensunterhalt und Asylbewerberleistungsgesetz.

Im Bereich der Stadt Tübingen gibt es bei 755 Bedarfsgemeinschaften 143 Fälle (19%), in denen höhere Mietkosten anfallen, als die Richtwerte vorgeben. Kürzungen erfolgen in 25 Fällen, also nur rd. 3,3% aller Fälle, was auf die besonders angespannte Lage im Bereich der Stadt Tübingen zurückzuführen ist.

Das Bundessozialgericht hat für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen definierend eingegriffen und gewisse Rahmenbedingungen vorgegeben (BSG - B 4 AS 18/09 R – Urteil vom 22.09.2009). Um für einen Vergleichsraum regionale Angemessenheitsgrenzen zu ermitteln, muss zumindest ein überprüfbares „schlüssiges Konzept“ vorliegen

Ein qualifizierter Mietspiegel wird grundsätzlich als „schlüssiges Konzept“ bei der Richtwertbestimmung anerkannt. Jedenfalls dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel vor Ort existiert, ist dieser nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Feststellung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft heranziehbar (BSG AZ: B 14 AS 106/10 R vom 13.04.2011).

Für den Bereich der Stadt Tübingen existiert ein aktuell auf Basis des Verbraucherpreisindex fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel. Durch die aktuelle Marktanalyse werden die Werte der örtlichen Vergleichsmieten aus dem Tübinger Mietspiegel bestätigt.

Fehlt ein „schlüssiges Konzept“ sind grundsätzlich die tatsächlichen Wohnkosten zu übernehmen bis zu einer Obergrenze nach dem Wohngeldgesetz (WoGG). Hierbei wird der Tabellenwert mit einem Sicherheitszuschlag von 10% erhöht. Dieser Hilfwert bildet dann die Obergrenze für die Kaltmiete – allerdings einschließlich der kalten Nebenkosten, die in der Richtlinie zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII nicht vorgesehen sind.

Angesichts der aktuellen Problemstellungen wurde entschieden, zunächst die Mietrichtwerte auf Basis einer Analyse der Angebotsmieten zu aktualisieren und die hierdurch erzielten Erkenntnisse mit dem oben beschriebenen Hilfwert (WoGG + 10% abzgl. kalter Nebenkosten) auf Plausibilität zu vergleichen und so zu neuen Richtwerten zu gelangen.

Die Auswertung des Angebotsmietenmarkts durch die Firma „Analyse & Konzepte“ bezog sich auf 1.027 Mietangebote aus dem Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017, bereinigt z.B. um möblierte Wohnungen, Wohnungen unter 20 m² und über 150 m² und um Extremwerte, um vergleichbare Preise zu erhalten. 46% der Angebote befanden sich innerhalb der Stadt Tübingen, der Rest im übrigen Landkreis.

Die Angebotsmieten wurden untergliedert in drei Segmente anhand des unteren, mittleren und oberen Drittels der ausgewerteten Angebotsmietenpreise. Bei der Festlegung der neuen Mietrichtwerte erfolgte eine Orientierung am maximalen Quadratmeterpreis im unteren Drittel der Angebotsmietenpreise.

Die reine Ausrichtung der Mietrichtwerte an der Marktanalyse bietet jedoch keine ausreichende Rechtssicherheit. Der öffentliche Angebotsmietenmarkt ist nur ein Teilbereich des gesamten Marktes. Nicht enthalten sind zum Beispiel Wohnungsangebote von Wohnungsunternehmen, die Wartelisten führen und günstige und begehrte Wohnungen nicht inserieren. Zudem sind Bestands- und Neuvertragsmieten nicht enthalten.

Daher wurde als plausible Größe für die Richtwerte der Mittelwert zwischen den Werten der Analyse des Angebotsmarkts und den Richtwerten im Wohngeldgesetz gewählt.

Mit diesem Verfahren kann eine zeitnahe, fundierte und marktnahe Anhebung der Richtwerte erreicht werden. Insbesondere angesichts des teilweise herrschenden Wohnraummangels ist diese Vorgehensweise sinnvoll, denn die Mietrichtwerte entscheiden letztlich über Zugang oder Ausschluss vom örtlichen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig soll mit den nicht ausschließlich an den Marktwerten ausgerichteten Mietrichtwerten vermieden werden, dass aufgrund deren Erhöhung Mietpreissteigerungen ausgelöst werden.

Ob wir zeitnah ein „schlüssiges Konzept“ zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten nach §22 SGB II und §35 SGB XII erstellen, haben wir abschließend noch nicht entschieden.

Die kommunalen Spitzenverbände raten den Landkreisen derzeit davon ab und verweisen auf die bevorstehenden Ergebnisse einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Deutschen Landkreistags, die das Ziel verfolgt, Eckpunkte für differenzierte gesetzliche Regelungen im Bereich der Kosten der Unterkunft vorzulegen.

Künftig sollen die Richtlinien zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII im Landkreis Tübingen alle 2 Jahre fortgeschrieben werden.

Die Anpassung der zuletzt im Jahr 2014 aktualisierten Mietrichtwerte zum 01.05.2018 wird im laufenden Haushaltsjahr zu Mehraufwendungen in Höhe von rd. 217.000 € für den Landkreis führen. Diese entstehen direkt bei Bedarfsgemeinschaften, bei denen derzeit nur die angemessene Miete berücksichtigt wird, sobald die tatsächlichen Mietkosten anerkannt werden.

Zudem wird es mittelfristig voraussichtlich durch die Anhebung der Mietrichtwerte zu einer größeren Anzahl an leistungsberechtigten Bedarfsgemeinschaften kommen. Diese Mehrkosten können jedoch aktuell noch nicht beziffert werden.

Neue Mietrichtwerte für den Landkreis Tübingen (ohne Stadt Tübingen) ab 01.05.2018:

Größe des Haushaltes	Angem. Whg.-Größe max.	Aktuelle Werte Landkreis (05/2014)	WoGG, Stufe IV +10% abzgl. kalte NK *	Marktanalyse Unteres Segment	Vorschlag: Mittelwert zw. WoGG und Marktanalyse	Erhöhung	Erhöhung %
1 Person	45 qm	360 €	388 €	437 €	413 €	53 €	15%
2 Personen	60 qm	440 €	461 €	468 €	465 €	25 €	6%
3 Personen	75 qm	520 €	541 €	585 €	563 €	43 €	8%
4 Personen	90 qm	600 €	625 €	702 €	664 €	64 €	11%
5 Personen	105 qm	680 €	710 €	788 €	749 €	69 €	10%
Jede weitere Person max.	15 qm	80 €	82 €	115 €	99 €	19 €	23%

*abzgl. kalter Nebenkosten: 1,98 € / m² (Betriebskostenspiegel für Deutschland, Deutscher Mieterbund e.V. 2016/2017)

Neue Mietrichtwerte für die Stadt Tübingen ab 01.05.2018:

Größe des Haushaltes	Angem. Whg.-Größe max.	Aktuelle Werte Stadt Tübingen (05/2014)	WoGG, Stufe VI +10% abzgl. kalte NK *	Marktanalyse Unteres Segment	Vorschlag: Mittelwert zw. WoGG und Marktanalyse	Erhöhung	Erhöhung
1 Person	45 qm	415 €	485 €	531 €	508 €	93 €	22%
2 Personen	60 qm	505 €	578 €	606 €	592 €	87 €	17%
3 Personen	75 qm	595 €	680 €	802 €	741 €	146 €	25%
4 Personen	90 qm	685 €	789 €	936 €	863 €	178 €	26%
5 Personen	105 qm	775 €	897 €	1.176 €	1.037 €	262 €	34%
Jede weitere Person max.	15 qm	90 €	110 €	159 €	135 €	45 €	49%

*abzgl. kalter Nebenkosten: 1,98 € / m² (Betriebskostenspiegel für Deutschland, Deutscher Mieterbund e.V. 2016/2017)

Finanzielle Auswirkungen:

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3110-1 Grundversorgung und Hilfen nach SGB XII (HHPlan 2018, Seite 101)

Produkt 31.10.05 Hilfe zum Lebensunterhalt:

Transferaufwendungen + 5.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 5.000 €

Produkt 31.10.08 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung:

Zuweisungen und Zuwendungen + 74.000 € (Nr. 2) (100 % Bundeserstattung)

Transferaufwendungen + 74.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 0 € (unter Berücksichtigung von 100% Bundeserstattung)

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3120-1 Grunds. für Arbeitssuchende nach SGB II (HHPlan 2017, S. 105)

Produkt 31.20.01 Grundsicherung für Arbeitssuchende:

Zuweisungen und Zuwendungen + 230.000 € (Nr. 2) (52,2 % Bundeserstattung)

Transferaufwendungen + 440.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 210.000 € (unter Berücksichtigung von 52,2% Bundeserstattung für die Kosten der Unterkunft im SGB II)

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3130-1 Hilfen für Flüchtlinge und Aussiedler (HHplan 2018, S. 107)

Produkt 31.30.01 Hilfen für Flüchtlinge:

Transferaufwendungen + 2.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 2.000 €

Ob die Mehraufwendungen in Höhe von insgesamt 217.000 € zu überplanmäßigen Aufwendungen im Budget der Abteilung 20 führen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Diese werden ggf. im 4. Quartal 2018 beantragt.