

Kreistagsdrucksache Nr. 028/21

AZ. 041.9

Anlagen: 3

Tagesordnungspunkt

Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII für den Landkreis Tübingen

Zur Beratung im

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) Beschluss am 28.04.2021

Beschlussvorschlag:

1. Dem schlüssigen Konzept zur Bestimmung der Mietobergrenzen für Leistungsberechtigte nach SGB II und SGB XII wird zugestimmt.
2. Der Festlegung der Mietobergrenzen ab 01.06.2021 gemäß Anlage 1 wird zugestimmt. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, künftig in angemessenem Turnus die Mietobergrenzen auf der Grundlage dieses Konzeptes fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren.

Ausgangslage

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei der Berechnung der Leistungen nach SGB II und SGB XII anerkannt, soweit diese „angemessen“ sind (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und § 35 Abs. 2 S. 1 SGB XII).

Das Bundessozialgericht fordert, dass der verwendete unbestimmte Rechtsbegriff der „angemessenen“ Unterkunfts-kosten von den Sozialleistungsträgern zu konkretisieren ist und durch realitätsgerechte und schlüssige Berechnungen sachlich differenziert begründet sein muss (sog. Schlüssiges Konzept).

Ziel der Erstellung des Schlüssigen Konzepts ist es, Transparenz über die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für Hilfeempfängerinnen und Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch tatsächlich angemietet werden können.

Ziel eines Mietspiegels hingegen ist es, die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau zu ermitteln. Er dient als Begründungsmittel für Miethöhen und soll Mietpreiserhöhungen begrenzen. Wegen dieser unterschiedlichen Zielsetzung sind diese beiden Instrumente nicht direkt miteinander vergleichbar.

Bisher lag im Landkreis Tübingen kein Schlüssiges Konzept vor. Die letzte Anpassung der Mietobergrenzen erfolgte zum 01.05.2018 auf Basis einer einfachen Angebotsmietenanalyse.

Im Frühjahr 2020 entschied sich der Landkreis Tübingen, das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Erstellung eines Schlüssigen Konzepts zu beauftragen.

Im Ergebnis ergab sich aus der Analyse des Mietwohnungsmarkts aus den Quartalen II/2017 bis II/2020 eine Anhebung der bisher geltenden Sätze (siehe auch Anlage: Übersicht Entwicklung der Mietobergrenzen 2014 – 2021).

Zudem ergeben sich mehrere Vergleichsräume im Kreisgebiet Tübingen. Bisher erfolgte nur eine Unterscheidung der Gebiete „Stadt Tübingen“ und „Landkreis Tübingen“. Aus dem Konzept ergeben sich nun drei Vergleichsräume (VR): VR 1 – Tübingen Stadt, VR 2 – Tübingen Umland und VR 3 – Rottenburg/Steinlach (zur Herleitung der Vergleichsräume siehe **S. 43 ff** im Konzept).

Die Werte der 1-Personenhaushalte in den Vergleichsräumen 1 – Tübingen Stadt und 3 – Rottenburg/Steinlach würden nach der Herleitung im Konzept leicht sinken (in VR 1 - Tübingen Stadt von 508 € auf 470 € und in VR 3 - Rottenburg/Steinlach von 413 € auf 400 €). Hier werden – um aufwändige Besitzstandsregelungen zu vermeiden – die bisherigen Obergrenzen beibehalten bzw. auf die nächsten 5 € aufgerundet.

Die Träger der Grundsicherungsleistungen (Jobcenter, Sozialabteilungen von Landkreis und Stadt Tübingen) und die Clearingstelle Wohnen der Stadt Tübingen melden aktuell, dass sie die moderate Anhebung der Mietobergrenzen wie im vorliegenden Konzept für sachdienlich und gut anwendbar einschätzen.

Mit dem jetzt vorliegenden Schlüssigen Konzept für den Landkreis Tübingen werden Mietobergrenzen transparent und rechtssicher hergeleitet mit dem Ziel, Bedarfsgemeinschaften einen Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Denn für diese zählt nicht das Konzept als solches, sondern, dass sie zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich bedarfsgerechte Wohnungen des einfachen Standards aktuell vor Ort anmieten können.

Weil sich die Mieten anmietbarer Wohnungen schnell ändern können, ist geplant, nach zwei Jahren eine Indexfortschreibung vorzunehmen, bei der alle Richtwerte gleichmäßig erhöht werden. Nach vier Jahren soll eine Aktualisierung des Schlüssigen Konzepts erfolgen, bei der eine Auswertung der dann aktuellen Angebotsmieten im gleichen Umfang wie bei der Erstauswertung durchgeführt wird.

Prüfschema für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft – Klimabonus

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Nettokaltmiete), den Nebenkosten (Betriebskosten / kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten / warme Nebenkosten).

Der Landkreis Tübingen hat sich für die Komponentenprüfung mit Klimabonus entschieden. Bei der Komponentenprüfung wird die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten separat auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Die Nebenkosten werden in voller Höhe übernommen, sofern sie angemessen sind.

Um einen Anreiz zum energieeffizienten Wohnen zu schaffen, wird eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber nicht umgekehrt. Insgesamt entstehen so dem Leistungsträger keine höheren Kosten.

Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend höheren Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

Die Arbeitsschritte der Analyse und des Konzepts sind im Bericht in der Anlage auf den Seiten **37 ff** beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Auswirkungen ergeben sich aus der Neuberechnung der Bedarfe in denjenigen Fällen, in denen bisher nicht die tatsächlichen Unterkunftskosten anerkannt werden können und ein Umzug (noch) nicht erfolgt ist. Die Anzahl dieser Fälle ist überschaubar und die Beträge, um die die Leistungsansprüche steigen, sind überwiegend gering.

Zudem wirkt sich die Erhöhung der Mietobergrenzen im Jahr 2021 im Kreishaushalt nur für 7 Monate aus und sie wird deutlich abgemildert durch Bundeserstattungen in den Produktgruppen 3110-1 Grundversorgung und Hilfen nach SGB XII (100%) und 3120-1 Grunds. für Arbeitssuchende nach SGB II (75,6%).

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3110-1 Grundversorgung und Hilfen nach SGB XII (HHPlan 2021, Seite 106)

Produkt 31.10.05 Hilfe zum Lebensunterhalt:

Transferaufwendungen + 2.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 2.000 €

Produkt 31.10.08 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung:

Zuweisungen und Zuwendungen + 24.000 € (Nr. 2) (100 % Bundeserstattung)

Transferaufwendungen +24.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 0 € (100% Bundeserstattung)

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3120-1 Grunds. für Arbeitssuchende nach SGB II (HHPlan 2021, S. 110)

Produkt 31.20.01 Grundsicherung für Arbeitssuchende:

Zuweisungen und Zuwendungen + 113.000 € (Nr. 2) (75,6 % Bundeserstattung)

Transferaufwendungen + 150.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 37.000 € (75,6% Bundeserstattung für die Kosten der Unterkunft im SGB II)

- Auswirkungen in der Produktgruppe 3130-1 Hilfen für Flüchtlinge und Aussiedler (HHPlan 2021, S. 112)

Produkt 31.30.01 Hilfen für Flüchtlinge:

Transferaufwendungen + 1.000 € (Nr. 17)

Mehraufwendungen 1.000 €

Angesichts des Budgetvolumens wird davon ausgegangen, dass durch die Mehrkosten in Höhe von insgesamt 40.000 € keine überplanmäßigen Aufwendungen entstehen.