Kreistagsdrucksache Nr. 039/25

AZ. GB2/A20

Tagesordnungspunkt

Schlüssiges Konzept - Fortschreibung der 2023 festgelegten Mietobergrenzen

Bericht
Ausschuss für Soziales und Kultur (öffentlich) am 30.04.2025

Ausgangslage

Der Bundesgesetzgeber hat in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII geregelt, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, soweit sie angemessen sind.
Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist der Landkreis Tübingen verpflichtet die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Diese Unterkunftskosten dürfen allerdings nicht pauschal bestimmt werden, sondern müssen sich an den örtlichen Verhältnissen ausrichten.

Seit 2021 besteht für den Landkreis Tübingen ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII. Schlüssige Konzepte für angemessene Unterkunftskosten müssen laut Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach Ablauf einer Zweijahresfrist überprüft und fortgeschrieben werden.

Die letzte Fortschreibung der Mietobergrenzen erfolgte zum 01.06.2023 auf Basis einer Indexfortschreibung des schlüssigen Konzeptes aus dem Jahr 2021. In der damaligen Kreistagsdrucksache Nr. 035/23 wurde bereits eine detaillierte Aktualisierung der Mietrichtwerte für das Jahr 2025 angekündigt.

Im Dezember 2024 wurde die Firma „empirica ag“ mit der Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes zum Stand 2025 beauftragt. Die Firma „empirica ag“ erstellte bereits die Erstauswertung für das schlüssige Konzept für das Jahr 2021. Die Datengrundlage für die Auswertung sind die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen aus acht Quartalen (I/2023 bis IV/2024).

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf den regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird.

Im aktualisierten Konzept wurde das angemessene Marktsegment des Wohnungsmarkts im unteren Viertel der verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum definiert.

Der Vergleichsraum beschreibt den Bereich innerhalb dessen Leistungsberechtigten ein Umzug zur Kostensenkung oder aus anderen Gründen der Erforderlichkeit zugemutet werden kann. Der Vergleichsraum steckt ferner den Bereich ab in dem die Deckelung nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II Anwendung findet:

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen, werden für die neue Unterkunft innerhalb des Vergleichsraumes nur die bisherigen angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist der maßgebliche Vergleichsraum zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete ausgehend vom Wohnort des Hilfebedürftigen derjenige ausreichend große Raum der Wohnbebauung, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Er ist so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der leistungsberechtigten Person auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.

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 Beheizen der Wohnung (Heizkosten / warme Nebenkosten).

Bereits im Jahr 2021 hat sich der Landkreis Tübingen für die Komponentenprüfung mit Klimabonus entschieden. Bei der Komponentenprüfung wird die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten separat auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Die Beurteilung der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Zusätzlich werden die Nebenkosten 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 ab Seite 45 beschrieben.

Unter Heranziehung der Auswertung ergeben sich die in Anlage 1 beschriebenen Werte, die ab dem 01.06.2025 gelten.

Finanzielle Auswirkungen:

Mehrkosten entstehen durch höhere anerkannte Mieten in Fällen, in denen bisher nur die Mietobergrenzen anerkannt wurden.

Im Produkt 31.10.08 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gibt es keine Auswirkungen aufgrund 100% Bundeserstattung.

Die Auswirkungen im Produkt 31.10.05 Hilfe zum Lebensunterhalt sowie im Produkt 31.30.01 Hilfen für Flüchtlinge sind gering. Hierbei handelt es sich um eine geringe Anzahl an Fällen und jeweils um relativ geringe Beträge.

Die Auswirkungen in der Produktgruppe 3120-1 Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II sind am höchsten. Eine Berechnung ergibt monatliche Mehraufwendungen von ca. 10.000 Euro. Allerdings erhält der Landkreis für die Aufwendungen der Kosten der Unterkunft im SGB II eine Bundeserstattung. Die landesspezifische Beteiligungsquote liegt bei 66,8 %.

Anlagen:

- Mietobergrenzen für SGB II und SGB XII ab 01.06.2025
- Übersicht Entwicklung der Mietobergrenzen 2014 - 2025
- Vollständiges Konzept (Aktualisierung 2025)