
Abteilung: 2.4 - Soziales
Fachbereich: 2 - Frau Hornbach-Beckers
Sachbearbeiter: Herr Porz (Tel. 02641/975-431)
Aktenzeichen: 2.4-410-00
Vorlage-Nr.: 2.4/003/2024

Tagesordnungspunkt

Beratungsfolge:	Sitzung am:	ö/nö:	Zuständigkeit:
Kreis- und Umweltausschuss	09.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Angemessene Obergrenzen für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII

Beschlussvorschlag:

Der Kreis- und Umweltausschuss beschließt die Neufestlegung der angemessenen Mietobergrenzen nach dem SGB II und SGB XII ab dem 01.01.2025 entsprechend den hergeleiteten Angemessenheitsgrenzen im Bericht des Instituts „empirica“.

Nachrichtlich: Nettokosten für den Landkreis Ahrweiler:

Durch die Anhebung der Obergrenzen entstehen Mehrkosten, die sich jedoch nicht beziffern lassen.

Darlegung des Sachverhalts / Begründung:

Der Kreis ist zuständiger Träger für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende/Bürgergeld) und dem SGB XII (Sozialhilfe). Im Jahr 2023 betragen die Aufwendungen hierfür allein im Bereich des SGB II nach Abzug der anteiligen Bundesbeteiligung für die Kosten der Unterkunft von 36,4 % rd. 7,9 Mio. Euro netto.

Übernommen werden die angemessenen Kosten der Unterkunft, die als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem angemessenen m²-Preis Kaltmiete zzgl. kalter Nebenkosten errechnet werden (Brutto-Kaltmiete nach der sog. Produkttheorie). Heizkosten werden gesondert betrachtet und gewährt.

Während die angemessenen Wohnungsgrößen abhängig von der Zahl der Bewohner*innen landesrechtlich vorgegeben sind (vgl. Rundschreiben des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz vom 23.03.2016 zum Landeswohnraumförderungsgesetz; als Anlage 1 beigelegt), müssen die angemessene Kaltmiete je m² und die angemessene Höhe der Nebenkosten nach den örtlichen Gegebenheiten vor Ort durch den zuständigen Träger ermittelt werden. Dies muss nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach einem sog. „schlüssigen Konzept“ erfolgen, das bestimmte methodische Vorgaben erfüllen und nachvollziehbar sein muss (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R). Zuletzt hat der Kreis Ahrweiler in 2020 ein solches Konzept erstellen lassen. Die so ermittelten Angemessenheitsgrenzen gelten seit 01.01.2021 (vgl. KUA-Vorlage vom 16.03.2021) und wurden zum 01.01.2023 entsprechend der Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland in zwei Schritten um 3,1 bzw. 7,9 % nach oben angepasst.

Gemäß den Vorgaben des BSG ist aufgrund des Alters der erhobenen Daten nach vier Jahren eine neue Vollerhebung durchzuführen. Zudem hat das Hochwasserereignis vom Sommer 2021 den Wohnungsmarkt erheblich beeinträchtigt. Viele Wohnhäuser und Wohnungen wurden zerstört und somit dem Wohnungsmarkt entzogen. Das Sozialgericht Koblenz hat daher in einem Urteil vom 04.07.2023 darauf hingewiesen, dass es das aktuelle Konzept des Landkreises Ahrweiler als nicht mehr schlüssig ansieht.

Diesbezüglich hat der KUA in seiner Sitzung am 13.05.2024 beschlossen, das Institut „empirica“ mit der Erstellung eines neuen schlüssigen Konzepts für den Kreis Ahrweiler zu beauftragen. Das Ergebnis liegt nun vor (siehe Anlage 2). Die wesentlichen Punkte sind in der Kurzfassung auf den Seiten III bis V dargestellt.

Vorgehensweise und Ergebnis:

Die Miethöhen im Kreis Ahrweiler wurden mittels einer Auswertung von öffentlich inserierten Mietangeboten im Zeitraum 01.04.2022 bis 31.03.2024 erhoben (also ausschließlich Mieten aus Mietwohnangeboten nach der Flutkatastrophe). Im Ergebnis konnten so 3.531 Wohnungsangebote ausgewertet werden (vgl. Seite 8 des Berichts).

Da der Kreis keinen einheitlichen Wohnungsmarkt darstellt und regionale Unterschiede aufweist, müssen innerhalb des Kreises Vergleichsräume gebildet werden. Hierunter versteht man nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein

ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

Im Ergebnis entsprechen die drei gebildeten Vergleichsräume denen des bisherigen Konzepts (vgl. Seite 41 ff.). Diese Einteilung wurde durch ein Urteil des Landessozialgerichts Rheinland-Pfalz als richtig bestätigt (Urteil vom 04.11.2020, L 6 AS 193/18).

Sodann wurden für die jeweiligen Wohnungsgrößen und Vergleichsräume die Angemessenheitsgrenzen für die Netto-Kaltmiete abgeleitet. Im Ergebnis erfolgt die Abgrenzung beim „unteren Drittel“ aller verfügbaren Wohnungen. Dies ist nach Ansicht des beauftragten Instituts ein guter und plausibler Erfahrungswert, um das anmietbare Wohnungsmarktsegment abzugrenzen (Seite 45 ff.). Auch das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen hat in einem Verfahren, welchem das Konzept des Instituts empirica zugrunde lag, eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Az. L 12 AS 1159/11).

Zur Netto-Kaltmiete werden anschließend noch die mittleren kalten Nebenkosten hinzuaddiert. Aus der Summe ergibt sich dann die sog. Brutto-Kaltmiete (vgl. Seite 31). Wegen der Einzelheiten zur Vorgehensweise und zum Verfahren wird auf die Ausführungen im Bericht verwiesen.

Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. In der Sitzung des Kreis- und Umweltausschusses wird ein Vertreter des Instituts „empirica“ für Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Abbildung 28: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten auf Basis mittlere kalter Nebenkosten im LK Ahrweiler (Stand 2024)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
1	Bad Neuenahr	520	610	770	880	1.060
2	Rheinschiene	470	540	740	830	970
3	Eifel	450	470	590	640	770

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 27a und Abbildung 27b links (Seite 29)

empirica

Über alle Wohnungsgrößen hinweg steigen die Obergrenzen in den Vergleichsräumen Bad Neuenahr und Rheinschiene um durchschnittlich 16 %, im Vergleichsraum Eifel um durchschnittlich 13 %. Dies war allerdings zu erwarten, da die Mieten insgesamt und bundesweit in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Hinzu kommt im Kreis Ahrweiler die Verknappung des Angebots infolge der Flutkatastrophe, was zusätzlich zu einem Anstieg der Mieten geführt hat.

Neue Angemessenheitsgrenzen Brutto-Kaltmiete (BKM) in Euro im Kreis Ahrweiler					
Personen	1	2	3	4	5
Vergleichsraum Bad Neuenahr (Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Gemeinde Grafschaft)					
Bruttokaltmiete alt	477,24	500,60	655,90	796,96	874,89
Bruttokaltmiete neu	520,00	610,00	770,00	880,00	1060,00
Steigerung absolut	42,76	109,40	114,10	83,04	185,11
Steigerung in %	9%	22%	17%	10%	21%
Vergleichsraum Rheinschiene (Verbandsgemeinde Bad Breisig, Stadt Remagen, Stadt Sinzig)					
Bruttokaltmiete alt	409,94	480,58	607,84	717,86	844,52
Bruttokaltmiete neu	470,00	540,00	740,00	830,00	970,00
Steigerung absolut	60,06	59,42	132,16	112,14	125,48
Steigerung in %	15%	12%	22%	16%	15%
Vergleichsraum Eifel (Verbandsgemeinde Adenau, Verbandsgemeinde Altenahr, Verbandsgemeinde Brohltal)					
Bruttokaltmiete alt	398,29	408,49	522,41	573,69	685,66
Bruttokaltmiete neu	450,00	470,00	590,00	640,00	770,00
Steigerung absolut	51,71	61,51	67,59	66,31	84,34
Steigerung in %	13%	15%	13%	12%	12%

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Mietobergrenzen nicht um absolute Obergrenzen oder Kappungswerte handelt. Vielmehr muss bei Mieten, die über die Angemessenheitsgrenzen hinausgehen, geprüft werden, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, die eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen rechtfertigen können (z. B. gesundheitliche Einschränkungen).

Darüber hinaus gibt es im SGB II und SGB XII die sog. Karenzzeit. Diese beträgt ein Jahr. In dieser Zeit werden abweichend von den sonst geltenden Bestimmungen zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Landkreis ist Träger der Kosten der Unterkunft im SGB II und SGB XII. Die Kommunen beteiligen sich hieran mit 25 %. Durch die Anhebung der angemessenen Mietobergrenzen entstehen Mehrkosten, die sich jedoch nicht beziffern lassen. Das liegt daran, dass die Anpassung unterschiedliche Auswirkungen auf rund 2.600 Bedarfsgemeinschaften im SGB II und rund 1.400 Haushalte im Sozialhilfebezug mit jeweils unterschiedlichen Haushaltsgrößen hat. Zudem sind nicht alle Haushalte sofort von der Anhebung betroffen.

Auch die Übernahme von 100 % der Kosten durch den Bund für Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII sowie die Beteiligung im SGB II in Höhe 36,4 % an den Kosten der Unterkunft wirken sich auf die Mehrkosten aus. Hinzu kommt im SGB II eine weitere Bundesbeteiligung in Höhe von insgesamt 42,3 % für Bildung und Teilhabe und als allgemeine kommunale Entlastung, die sich ebenfalls nach den Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft richtet. Hierdurch werden die finanziellen Auswirkungen abgemildert.

Im Auftrag

S. Hornbach-Beckers

Anlagen zur Vorlage:

- Anlage 1 Rundschreiben des Finanzministeriums
- Anlage 2 Bericht des Instituts „empirica“