

V0218/24

Neue Mietobergrenzen im SGB II und SGB XII für Ingolstadt (Schlüssiges Konzept 2024)
(Referent: Herr Fischer)

Antrag:

1. Der Stadtrat beschließt das beigefügte „Schlüssige Konzept“ und die damit verbundene Neufestlegung der angemessenen Mietkosten als Höchstgrenzen (abstrakte Angemessenheitsgrenzen) im Sinne der § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII.
2. Die ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen gelten ab dem 01.07.2024.
3. Die neuen Mietobergrenzen gelten für alle Neuanmietungen bzw. alle Personen, die einen Neuantrag auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII stellen. Für bestehende Leistungsbeziehende gelten die vorangegangenen Werte.

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	30.04.2024	Vorberatung
Stadtrat	04.06.2024	Entscheidung

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien vom 30.04.2024

Herr Fischer trägt zum Thema Mietobergrenzen vor, dass es jedes Jahr bundesweite Diskussionen bezüglich der Neubestimmung der Regelbedarfe von Bürgergeld und Sozialhilfe gebe. Die Mietobergrenzen werden hingegen nicht jährlich automatisch vom Bund angepasst, da sich sowohl das Bürgergeld, als auch die Sozialhilfe zusammensetzt aus dem bundeseinheitlichen Regelbedarf und den Bedarfen für Unterkunft, insbesondere Miete und Heizung, die sich nach der Situation am örtlichen Wohnmarkt richte. Im Gesetz stehe: „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind“. Nahezu 20 Jahre gebe es bereits das SGB II sowie eine Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu diesem Thema. Zum Verständnis, habe das Bundessozialgericht diesen Satz wie folgt übersetzt: „Es sei vor Ort ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, wie man aufgrund der Mietwohnungsmarktsituation vor Ort zur Mietobergrenze komme.“ Dies sei auch in den bereits vorangegangenen Stadtratsperioden erfolgt, zuletzt im Jahr 2019. Herr Fischer merkt an, dass das Thema zwischendurch rechtlich nicht relevant gewesen sei, da während der Corona Pandemie Sondervorschriften bestanden haben, dass die tatsächliche Miete zu übernehmen sei, auch wenn dies nicht mehr angemessen sei nach dem schlüssigen Konzept. Mittlerweile seien diese Sonderregelungen ausgelaufen, sodass man darauf angewiesen sei, ein aktualisiertes schlüssiges Konzept zu entwickeln. Im Gegensatz zu den zurückliegenden Bestimmungen der Mietobergrenze in den vergangenen Legislaturperioden, habe man durch die Datenerhebung die über den Mietspiegel entstanden sei, eine bessere Datengrundlage als in der Vergangenheit. Weiter teilt Herr Fischer mit, dass man sich zum ersten Mal entschlossen habe, das schlüssige Konzept nicht verwaltungsintern zu entwickeln, sondern von einem

Dienstleister entwickeln zu lassen, der solche schlüssigen Konzepte in verschiedenen anderen Städten in Deutschland etabliert habe. Im Endeffekt berücksichtige man das Prüfungsschema, das das Bundessozialgericht vorgegeben habe, wie diese schlüssigen Konzepte aufgebaut sein sollen. Zunächst sei es wichtig zu wissen, was der richtige Vergleichsraum sei. Bei einer Stadt sei dies relativ einfach, so Herr Fischer. Er erklärt, dass der Landkreis Eichstätt in drei verschiedene Vergleichsräume zerfalle, aber selbst für Dresden und noch größere Städte sei gerichtlich entschieden worden, dass die gesamte Stadt der Vergleichsraum sei. Daher sei dies seiner Meinung für Ingolstadt ziemlich unstrittig. Klar sei jedoch, dass Leistungsberechtigte, die auf existenzsichernde Leistungen angewiesen seien, nicht jegliche Wohnung, die auf dem Wohnungsmarkt angeboten werde, in Anspruch nehmen können, sondern darauf hingewiesen werden, dass nach einem günstigen Wohnraum geschaut werden muss. Denn es sei nicht richtig, dass der Steuerzahler über das Bürgergeld die Penthousewohnung in 1A Lage finanziere. Daher sei eingegrenzt worden, welche Nachfragen am Wohnungsmarkt berücksichtigt werden. Daraufhin habe der Dienstleister die Bestandsmieten bei Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern erhoben, und die Angebotsmieten entsprechend ausgewertet. Weiter geht Herr Fischer darauf ein, dass 2023 bis Anfang 2024 über Modellrechnungen die neuen Angemessenheitsgrenzwerte festgestellt worden seien. Bezüglich der Bestandsmietenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel teilt er mit, dass nicht alle Mietspiegeldatensätze nutzbar gewesen seien, da in der Stichprobe zum Mietspiegel auch hochpreisiger Wohnraum dabei gewesen sei, der dann für dieses schlüssige Konzept nicht nutzbar sei. Nachdem die Datenerhebung einige Zeit zurücklag, habe der Dienstleister im Auftrag der Stadt zusätzlich aktuell über 5.000 Inserate ausgewertet und dabei den hochpreisigen Wohnraum ausgeschieden und die 2.000 Angebote, die den günstigen Wohnraum betrafen in die Angebotsauswertung aufgenommen. Herr Fischer weist darauf hin, dass in den letzten Jahren über die GWG sehr viel geförderter Wohnraum geschaffen worden sei. Anders als beim Mietspiegel, sein hier auch die geförderten Wohnungen einzubeziehen. Da es unterschiedliche Durchschnittsmieten gebe, habe der Dienstleister die privaten Mietangebote und die Wohnungsbaugesellschaften ins Verhältnis gesetzt, um aus den unterschiedlichen Mietpreisen einen gewichteten Durchschnitt pro Quadratmeter zu ermitteln. Aus den erhobenen Daten der Privaten und Institutionellen gewichtet, je nach Wohnungsgröße ergeben sich dann die unterschiedlichen Quadratmeterpreise. Der Quadratmeterpreis sei jedoch nicht das entscheidende Kriterium, da das Bundessozialgericht eine sogenannte Produkttheorie entwickelt habe, in dem festgesetzt sei, dass ein Leistungsberechtigter nicht auf einen gewissen maximalen Quadratmeterpreis verwiesen werde, sondern das Produkt aus der Wohnfläche der Wohnung, die angemietet werden soll, und Mietpreis pro Quadratmeter müsse angemessen sein, sodass bis zu einer gewissen Wohnungsgröße angemietet werden könne. Herr Fischer schlägt daher wie folgt die neue Angemessenheitsgrenzen vor. 570 Euro Brutto-Kaltmiete für den Einpersonenhaushalt, 729 Euro für den Zweipersonenhaushalt, 854 Euro für den Dreipersonenhaushalt usw., wie auch in den Unterlagen zu sehen. Im Vergleich zu den bisher geltenden Brutto Kaltmieten sei ein leichter Rückgang zu sehen, da die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren aus dem sehr intensiven Wohnungsbauprogramm der GWG dazu geführt habe, dass deutlich mehr geförderter Wohnraum in Ingolstadt vorhanden sei, als in der Vergangenheit. Diese neuen Brutto Kaltmieten sollen vor allem angesetzt werden, wenn jemand eine neue Wohnung in Ingolstadt anmieten wolle. Herr Fischer merkt an, dass es nicht darum gehe wegen 10 Euro Unterschied bei einem Einpersonenhaushalt, dessen Wohnung bisher als angemessen teuer erachtet wurde umziehen zu müssen. Es gehe darum, dass aufgrund der aktuellen Marktlage festgelegt werde, wenn jemand nach Ingolstadt in eine neue Wohnung ziehen möchte oder von sich aus in Ingolstadt umziehen möchte, bis zu welchem Preis die Wohnung kosten dürfe.

Stadtrat Werner merkt an, dass das alles nachvollziehbar sei, doch er sei erst auf jemanden getroffen, der 50 Euro über dem Satz liege, was als angemessen gelte und dies könne den Menschen arge Schwierigkeiten bereiten. Stadtrat Werner möchte wissen, ob es

Erhebungen gebe, wie viele Fälle es 2023 in Ingolstadt gegeben habe, wo Menschen umziehen mussten, da die Miete die Höchstgrenze überschritten habe.

Frau Müller teilt zum Verfahren mit, dass ein halbes Jahr belehrt werde, wenn die Wohnung zu teuer sei. Es werde immer im Voraus den Leistungsberechtigten mitgeteilt, wenn jemand umzieht oder eine neue Wohnung mietet, ob die Wohnung zu teuer ist. Da ab Juli abgesenkt werden dürfe, habe man seit Dezember bis April 150 Bedarfsgemeinschaften belehrt, dass deren Wohnung zu teuer sei. Es seien dann zu den 580 Euro noch 10 Prozent draufgeschlagen worden, für Umzugskosten. Bei den 150 Bedarfsgemeinschaften, die angeschrieben worden seien, seien die wenigsten knapp über der Mietobergrenze, sondern es seien auch welche dabei, die 300 bis 400 Euro teurer seien, als angemessen. Frau Müller betont, dass jeder Fall individuell geprüft werde und wenn jemand z. B. keine Wohnung finde, seien Nachweise vorzulegen, das sich bemüht und engagiert wurde eine neue Wohnung zu finden. Aber wenn es aus irgendwelchen Gründen nicht funktioniert habe, dann werde auch nicht nach den sechs Monaten gekürzt. Wenn sich eine Person nach dieser Belehrung nicht melde, werde vier Wochen vorher noch einmal eine Anhörung versandt, und wenn dann immer noch keine Rückmeldung komme, werde die Miete gekürzt. Ab 01.07 werden die neuen Mietobergrenzen benutzt, doch bei den Bestandskunden, die in den Mietobergrenzen seien die bisher gelten, werde nicht aufgefordert umzuziehen. Dies gelte nur für diejenigen, die neu hinzukommen, in eine neue Wohnung umziehen oder in wirtschaftlich nicht vertretbarer Weise über den bisherigen Mietobergrenzen lägen.

Herr Werner merkt an, dass der Bürger, von dem er angesprochen worden sei, nicht gekürzt worden sei, er habe ihn nur darauf angesprochen.

Bürgermeisterin Kleine denkt, dass es genau betrachtet werden müsse und mit dieser Erklärung gut antworten könne zu diesem Thema.

Stadträtin Pane hakt nach, ob es ein Problem sei, wenn die angemessene Wohnfläche höher liege als in dieser Tabelle und die Miete 870 Euro betragen würde für drei Personen, doch die Wohnfläche sei größer.

Frau Müller teilt mit, dass grundsätzlich die maximale Wohnfläche einzuzahlen sei, denn man habe bei übergroßen Wohnungen dann das Problem bezüglich der Nebenkosten, dass diese zu hoch werden und dann nicht übernommen werden können. Ebenso sei in jedem Fall eine Kostenzusicherung des Jobcenters einzuholen, bevor der Mietvertrag unterschrieben werde, da sonst auch die Kaution nicht übernommen werden könne.

Stadträtin Mayr möchte wissen, wie schnell die man bei einer Anfrage eine Antwort erhalte, da beim Anmieten einer Wohnung oft gewisser Zeitdruck herrsche.

Frau Müller erklärt, dass es dafür eine zentrale Clearingstelle gebe mit Mitarbeitenden, die sich nur um die Mietkosten Zusicherungen, Darlehen für Mietkaution und Erstausrüstung kümmern. Es sei klar, dass es schnell gehen müsse und sobald eine Anfrage komme, werde diese von den Kollegen bearbeitet. Auch online Termine seien innerhalb kürzester Zeit frei.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.