

**KT-Drucksache Nr. X-0227**

für den Sozial-, Schul- und Kulturausschuss  
-öffentlich-

**Anpassung der Mietobergrenze nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII  
(Antrag der Kreistagsfraktion DIE GRÜNEN)  
Mitteilungsvorlage**

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss vorgesehen.

**Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

--

**Sachdarstellung/Begründung:**

**I. Kurzfassung**

Die Kreistagsfraktion DIE GRÜNEN hat mit Schreiben vom 24.10.2020 die Anpassung der in der Sozialhilfe als angemessen festgesetzten Mietobergrenze nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII an die reale Preisentwicklung beantragt (siehe Anlage 1).

Diese Anpassung ist erfolgt. Die bisher geltenden Werte und die ab 01.11.2020 geltenden Obergrenzen sind als Anlage 2 beigefügt.

**II. Ausführliche Sachdarstellung**

**1. Antrag**

Beantragt wird die Erhöhung der Höchstmieten, die in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII als angemessen anerkannt werden können.

**2. Rechtslage**

Nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen,

wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen obliegt den Stadt- und Landkreisen als örtlichem Träger der Sozialhilfe bzw. kommunalem Träger des Jobcenters. Der Begriff der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, den es vor Ort auszulegen gilt und der rechtlich überprüfbar ist.

Der Gesetzgeber hat in § 22 SGB II und § 35 SGB XII nicht näher definiert, was als angemessene Miete anerkannt werden kann bzw. auf welche Art und Weise die angemessenen Unterkunftskosten ermittelt werden sollen. Diese Regelungslücke hat das Bundessozialgericht mit seiner Rechtsprechung geschlossen und differenzierte Vorgaben gemacht. Die Angemessenheitsgrenze ist demnach im Rahmen eines sogenannten „Schlüssigen Konzeptes“ auf der Basis von empirisch ermittelten Daten zu konkretisieren. Dabei ist auch die sozialräumliche Situation einzubeziehen. Das Verfahren ist sehr aufwändig und das Ergebnis ist, wie die Erfahrung in anderen Stadt- und Landkreisen zeigt, nicht immer rechtssicher.

Die Kommunalen Spitzenverbände haben deshalb frühzeitig auf eine Vereinfachung bzw. Präzisierung der gesetzlichen Regelungen hingewirkt. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hat schon im Jahr 2014 eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die eine vereinfachte rechtliche Regelung zur Festlegung der Mietobergrenzen erarbeiten sollte. Das Ergebnis wurde für Ende 2016 in Aussicht gestellt. Seit September 2017 tagt eine Arbeitsgruppe der Arbeits- und Sozialministerkonferenz mit demselben Ziel. Leider ist nach wie vor kein Ergebnis absehbar.

### **3. Situation im Landkreis Reutlingen**

Die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft wurde im Jahr 2011 grundlegend neu erarbeitet. Im diesem Zusammenhang hat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Jobcenters und der beiden Sozialämter von Stadt und Landkreis Reutlingen eine umfassende Markterhebung durchgeführt. Über einen längeren Zeitraum hinweg wurden insgesamt 2.785 Wohnungs-Annoncen ausgewertet. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass die Mietobergrenze den tatsächlichen Wohnungsmarkt im Landkreis Reutlingen abbildet und innerhalb dieser Höchstgrenzen ausreichend Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen.

Zum 01.01.2016 wurden die Werte im Rahmen einer Übergangslösung angepasst. Zum einen wurden die Beträge um insgesamt 10 % erhöht. Dies entsprach den damaligen Mietpreisstigerungen. Zum anderen wurden die Änderungen der Mietpreisstufen nach dem Wohngeldgesetz berücksichtigt.

Zum damaligen Zeitpunkt hatte sich die Verwaltung, wie auch andere Stadt- und Landkreise, bereits eine wesentliche Vereinfachung der gesetzlichen Regelungen (vgl. Ziffer 2) erhofft.

Nachdem es Anfang 2019 absehbar war, dass die notwendige Rechtsänderung nicht zeitnah kommen wird, wurden in den Kreishaushalt 2020 Haushaltsmittel zur Erarbeitung eines „Schlüssigen Konzeptes“ durch einen externen Dienstleister aufgenommen. Dieses kann aufgrund der Vorgaben der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht mehr mit „Bordmitteln“ erarbeitet werden. Die Ausschreibung des „schlüssigen Konzeptes“ erfolgt in vereinfachter Form. Das Ergebnis dürfte (nicht zuletzt auch wegen der Corona-Pandemie) nicht vor Mitte 2021 vorliegen.

Der Umgang mit der bisherigen Mietobergrenze erfolgte mit Augenmaß. Der Bereichsleiter Leistung des Jobcenters hat seine Mitarbeiter Ende 2019 im Rahmen einer Dienst-

anweisung aufgefordert, auf Kostensenkungsaufforderungen bei geringfügiger Überschreitung der Mietobergrenze um bis zu 10 % zu verzichten. Im Rechtskreis des SGB XII wird von den Sozialämtern der Stadt und des Landkreises analog verfahren. Seit 01.03.2020 gelten die Regelungen des vereinfachten Zugangs zu den Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Unter anderem werden auf dieser Grundlage für sämtliche Neuantragsteller die Kosten der Unterkunft für die Dauer von 6 Monaten in tatsächlicher Höhe als angemessen gelten.

#### **4. Übergangsregelung ab 01.11.2020**

Bis zum Vorliegen des „Schlüssigen Konzeptes“ wurde nun eine weitere Übergangsregelung erlassen, welche die Änderungen im Wohngeldrecht sowie die Rechtsprechung des Sozialgerichtes Reutlingen berücksichtigt. Grundlage sind die jeweiligen Mietstufen und Höchstbeträge nach dem Wohngeldrecht. Soweit noch kein „Schlüssiges Konzept“ vorliegt, werden diese Höchstbeträge mit einem Zuschlag von 10 % von der Rechtsprechung als angemessen anerkannt.

Nach der Wohngeldverordnung des Bundes sind die Städte Metzingen, Pfullingen und Reutlingen der Mietpreisstufe 4, die Stadt Bad Urach und die Gemeinde Eningen unter Achalm der Mietpreisstufe 3 und alle anderen Städte und Gemeinden der Mietpreisstufe 2 zugeordnet. Hinsichtlich dieser Zuordnung hat das Sozialgericht Reutlingen zutreffend festgestellt, dass die Festlegungen in der Wohngeldverordnung des Bundes die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort nicht ausreichend abbilden. Konkret sei bei den Gemeinden Dettingen an der Erms, Grafenberg, Pliezhausen, Riederich, Wannweil und Walddorfhäslach von einem höheren Mietniveau auszugehen. Diese Gemeinden wurden deshalb der Mietpreisstufe 3 zugeordnet.

Im Vergleich zur bisherigen Regelung ergeben sich insbesondere in den Verdichtungsräumen und bei kleineren Wohnungen deutlichere Erhöhungen. Dies entspricht der tatsächlichen Mietpreisentwicklung der letzten Jahre. Mit diesen neuen Mietobergrenzen wird für absehbare Zeit Rechtssicherheit geschaffen und die Hilfeempfänger im SGB II und SGB XII haben eine bessere Perspektive, angemessenen Wohnraum zu finden.

Das Problem der Wohnungsknappheit wird dadurch freilich insgesamt nicht gelöst.



**Kreistagsfraktion Reutlingen**

Susanne Häcker  
Susanne.Haecker@yahoo.de

Hans Gampe  
[Hans.Gampe@t-online.de](mailto:Hans.Gampe@t-online.de)

Tel. 07121/580142

Herrn  
Landrat Thomas Reumann  
Landratsamt

72764 Reutlingen

Reutlingen, den 24.10.2020

**Antrag zur Anpassung der Mietobergrenze nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII**

Sehr geehrter Herr Landrat Reumann,

**Wir beantragen, dass der Landrat die geltende Mietobergrenze nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII an die reale Preisentwicklung anpasst und eine entsprechende Soforterhöhung als Übergangslösung bis zur Anpassung der geltenden Mietobergrenze vornimmt.**

**Begründung**

Die Obergrenze der im Rahmen von § 22 SGB II, § 35 SGB XII als angemessen angesehenen Unterkunftskosten im Landkreis Reutlingen wurden zuletzt am 1.1.2016 angepasst. Die Erhöhung der Miethöchstbeträge des Wohngeldrechtes zum 01.01.2016 und 01.01.2020 sind nicht ausreichend in die Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten eingeflossen, dies muss nachgeholt werden.

Ebenso spiegeln die geltenden Mietstufen nicht die Gesamtmietsituation im Kreis Reutlingen wieder und müssen ebenfalls entsprechend der aktuellen Miethöchstbeträge des Wohngeldrechtes angepasst werden.

Derzeit ist es für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf im Landkreis Reutlingen nicht möglich, Wohnraum in den Angemessenheitsgrenzen in den jeweiligen Mietstufen zu finden, weder auf dem freien Wohnungsmarkt noch z. B. bei einem Wohnungsbauunternehmen wie der GWG Reutlingen. Gleichzeitig ist öffentlich geförderter Wohnraum ebenfalls nicht ausreichend vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Gampe  
Susanne Häcker

**Angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Reutlingen ab 01.01.2016 in EURO**  
**§ 22 SGB II, § 35 SGB XII**

Bewertung der Angemessenheit der Miete *	Haushaltsgröße																	
	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen			jede weitere Person		
1. Angemessene Wohnungsgröße **	bis 45 m <sup>2</sup>			bis zu 60 m <sup>2</sup>			bis zu 75 m <sup>2</sup>			bis zu 90 m <sup>2</sup>			bis zu 105 m <sup>2</sup>			+ 15 m <sup>2</sup> /Person		
2. Mietobergrenze entsprechend § 12 WoGG	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>	<b>Stufe 4</b>
In EUR	338	363	394	418	442	479	496	527	569	575	612	660	660	702	757	79	85	91
m <sup>2</sup> / EUR	7,51	8,06	8,75	6,96	7,36	7,98	6,61	7,02	7,58	6,38	6,80	7,33	6,28	6,68	7,20	5,26	5,66	6,06

Die Beträge stellen Obergrenzen dar, falls günstigere Wohnungen mit einfacher/bzw. mittlerer Ausstattung angeboten werden können, besteht kein Anspruch auf die Mietobergrenze!! (Siehe Rechtsprechung!!). Es ist weiterhin jeweils eine Einzelfallregelung durchzuführen. Der zusätzliche Platzbedarf für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird durch die fiktive Anrechnung einer weiteren Person berücksichtigt.

\*\* Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten

Sonderregelungen z. B. Rollstuhlfahrer

Mietstufe 4: Pfullingen, Stadt Reutlingen, Metzingen

Mietstufe 3: Bad Urach, Eningen unter Achalm

Mietstufe 2: Landkreis Reutlingen ohne die in MS 3 und 4 eingestufteten Städte und Gemeinden

**Angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Reutlingen ab 01.01.2020 in EURO**

**§ 22 SGB II, § 35 SGB XII lt. vorläufiger Regelung**

Bewertung der Angemessenheit der Miete *	Haushaltsgröße																	
	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen			jede weitere Person		
	bis 45 m <sup>2</sup>			bis zu 60 m <sup>2</sup>			bis zu 75 m <sup>2</sup>			bis zu 90 m <sup>2</sup>			bis zu 105 m <sup>2</sup>			+ 15 m <sup>2</sup> /Person		
1. Angemessene Wohnungsgröße	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
2. Mietobergrenze																		
In EUR	344	393	450	418	467	536	496	550	633	575	637	733	660	724	834	79	84	98
m <sup>2</sup> / EUR	7,64	8,73	10,00	6,97	7,78	8,93	6,61	7,33	8,44	6,39	7,08	8,14	6,29	6,90	7,94	5,27	5,60	6,53

\*\* Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten

Die Beträge stellen Obergrenzen dar, falls günstigere Wohnungen mit einfacher/bzw. mittlerer Ausstattung angeboten werden können, besteht kein Anspruch auf die Mietobergrenze!! (Siehe Rechtsprechung!!). Es ist weiterhin jeweils eine Einzelfallregelung durchzuführen. Der zusätzliche Platzbedarf für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird durch die fiktive Anrechnung einer weiteren Person berücksichtigt.

Sonderregelungen z. B. Rollstuhlfahrer

Mietstufe 4: Pfullingen, Stadt Reutlingen, Metzingen

Mietstufe 3: Bad Urach, Dettingen an der Erms, Eningen unter Achalm, Grafenberg, Pliezhausen, Riederich, Wannweil, Walddorfhäslach

Mietstufe 2: restlicher Landkreis Reutlingen ohne die in MS 3 und 4 eingestuft Städte und Gemeinden