

Stuttgart, 29.12.2022

Mietobergrenzen 2023/2024 - Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten im SGB II und SGB XII (schlüssiges Konzept)

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	23.01.2023

Bericht

Zum Januar 2023 werden die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten aufgrund des neuen Mietspiegels für 2023/2024 (GRDrs 766/2022) angepasst.

Das Jobcenter und das Sozialamt berücksichtigen die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Für die Kaltmiete gelten von der Haushaltsgröße abhängige Mietobergrenzen. Diese werden nach einem standardisierten Verfahren - sog. „schlüssigen Konzept“ - bestimmt, dessen Kriterien das Bundessozialgericht (BSG) vorgibt.

Liegt wie in Stuttgart ein qualifizierter Mietspiegel vor, werden die Quadratmeterpreise für die Mietobergrenzen auf Basis der Datensätze ermittelt, die auch der Erstellung des Mietspiegels dienen. Der zusammen mit dem Statistischen Amt ermittelte Quadratmeterpreis wird anschließend mit einer Fläche multipliziert, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Wohnraumförderung ergibt.

Seit 01. Januar 2023 gelten folgende Mietobergrenzen:

Haushaltsgröße	Mietobergrenze 2023/2024	Mietobergrenze 2021/2022	Differenz in €	Veränderung in %
1 Person	566,00	525,00	+ 41,00	7,8
2 Personen	670,00	618,00	+ 52,00	8,4
3 Personen	780,00	726,00	+ 54,00	7,4
4 Personen	923,00	861,00	+ 62,00	7,2
5 Personen	1.045,00	1.009,00	+ 36,00	3,6
6 Personen	1.300,00	1.191,00	+ 109,00	9,2
jede weitere Person	162,50	149,00	+ 13,50	9,1

Anstieg des Mietspiegelniveaus in den vergangenen 2 Jahren:	6,8
---	-----

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dr. Alexandra Sußmann
Bürgermeisterin

Anlagen

1

Ausführlicher Bericht

I. Ermittlung der Mietobergrenzen

Die Angemessenheitsgrenzen müssen nach dem Bundessozialgericht (BSG) mittels eines sog. „schlüssigen Konzepts“ ermittelt werden. Gemeint ist ein standardisiertes Verfahren, das die Verhältnisse des regionalen Wohnungsmarkts abbildet. Für Kommunen, die wie Stuttgart einen qualifizierten Mietspiegel erstellen, bedeutet dies u. a., dass für die Berechnung der Mietobergrenzen die Datensätze der Mietverhältnisse herangezogen werden, die auch der Erstellung des Mietspiegels dienen. Nach dem BSG werden mit den Daten eines qualifizierten Mietspiegels die Mindestvoraussetzungen für ein schlüssiges Konzept, insbesondere in Bezug auf die Erhebung, Auswertung, Repräsentativität und Validität der Daten, erfüllt.

a) Mindestvoraussetzungen

Ein Konzept ist nach ständiger Rechtsprechung schlüssig, wenn bei der Datenerhebung und -auswertung folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt werden:

1. Datenerhebung im gesamten Vergleichsraum
2. Definition des Beobachtungsgegenstandes
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum
4. Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (hier: Datensätze aus der Mietspiegelerhöhung)
5. Repräsentativität der Daten
6. Validität der Datenerhebung
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse

b) Festlegung des unteren Marktsegments:

Nach dem BSG ist für Leistungsberechtigte ein unteres Marktsegment zu definieren. Das sind Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen, ohne einen gehobenen Wohnstandard aufzuweisen. Anhand regionaler Gegebenheiten ist zu entscheiden, welche Wohnungsmerkmale einen einfachen Wohnungsstandard ausmachen.

Der Stuttgarter Mietspiegel ermittelt die Vergleichsmiete anhand eines Grundwertes mit Zu- und Abschlägen für einzelne Ausstattungsmerkmale. Je nach vorhandenen oder nicht vorhandenen Wohnwertmerkmalen werden Zu- und Abschläge hinzugerechnet oder abgezogen.

Die Abbildung des unteren Marktsegments muss dementsprechend nach einem zweistufigen Verfahren erfolgen:

In einem ersten Schritt werden die mietspiegelrelevanten Wohnungen um folgende Wohnwertmerkmale des gehobenen Marktsegments bereinigt: Penthousewohnung, Einfamilienhaus, offene Küche, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Handtuchwärmer, Dusche mit bodenebenem Einstieg, Videogegensprechanlage.

Der alleinige Ausschluss des gehobenen Marktsegments (Komfortwohnungen) wird den rechtlichen Anforderungen an ein unteres Marktsegment noch nicht gerecht. Daher werden in einem zweiten Schritt von den verbleibenden Wohnungen des mittleren und unteren Marktsegments das 65. Perzentil bestimmt, also der Mietpreis unter dem 65 Prozent

der Mietpreise liegen. Um die Verlässlichkeit der statistischen Aussagen zu gewährleisten, wurde darauf geachtet, auch weiterhin eine ausreichend große Anzahl an Wohnungen sicherzustellen. Auf einzelne Merkmale, wie beispielsweise bessere Wohnlagen, kann daher nicht verzichtet werden.

Basis der Auswertung sind die Daten der Wohnungen, die im Rahmen der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung im April 2022 erhoben wurden (**mietspiegelrelevante Wohnungen**). Dabei handelt es sich nach dem oben dargelegten Ausschlussverfahren um 1.596 Mietverhältnisse im freien Wohnungsmarkt, die in den letzten sechs Jahren abgeschlossen wurden oder bei denen in diesem Zeitraum eine Mietpreisanpassung erfolgte. Nicht zum freien Wohnungsmarkt zählen Wohnungen, die von Freunden und Verwandten vergünstigt angemietet wurden, Werkwohnungen, Wohnungen in Wohnheimen und Sozialmietwohnungen.

Um eine ausreichende Fallzahl und eine sachgerechte Abbildung zu gewährleisten, wurde um die Normwohnflächen (45 m², 60 m², usw.) jeweils ein Korridor von +/- 10 m² gelegt. Das heißt zum Beispiel, die Mietobergrenze für Wohnungen mit 45 m² (Einpersonenhaushalte) errechnet sich aus allen mietspiegelrelevanten Wohnungen mit 35 bis 55 m².

c) Berechnung der Mietobergrenzen

Zur konkreten Berechnung der Mietobergrenzen hat das BSG die „Produkttheorie“ entwickelt. Danach berechnet sich die Mietobergrenze aus dem Produkt der Wohnfläche und einem Quadratmeterpreis, der aus den Datensätzen des Mietspiegels für Wohnungen des unteren Marktsegments bestimmt wird. Die Wohnflächen ergeben sich aus der Verwaltungsvorschrift zur Wohnraumförderung des Landes Baden-Württembergs.

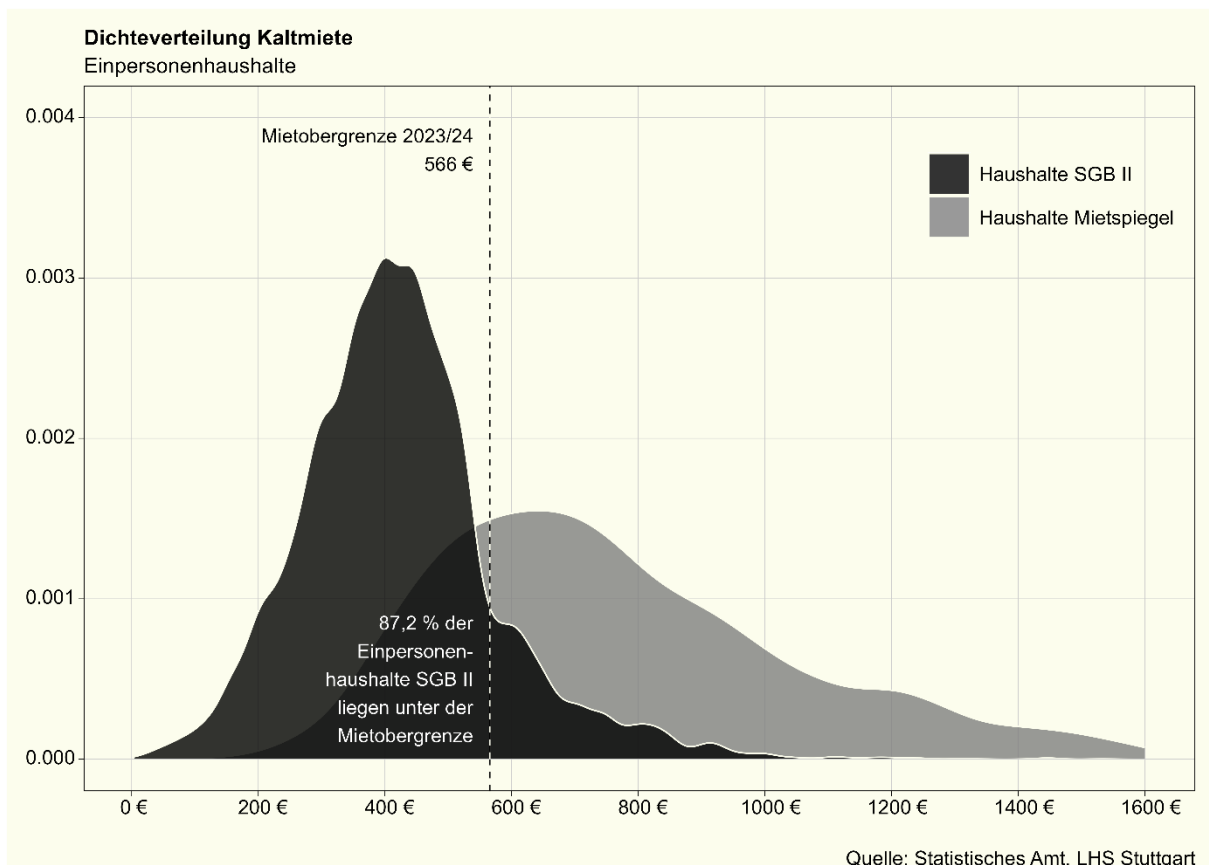
Damit ergeben sich folgende Mietobergrenzen:

Haushaltsgröße	Fläche m ²	Quadratmeterpreis		Mietobergrenze 2023/2024
		neu	alt	
1 Person	45	12,58	11,67	566,00
2 Personen	60	11,17	10,30	670,00
3 Personen	75	10,40	9,68	780,00
4 Personen	90	10,26	9,57	923,00
5 Personen	105	9,95	9,61	1.045,00
6 Personen	120	10,83	9,93	1.300,00
jede weitere Person	+ 15	10,83	9,93	162,50

In der Praxis gilt nach der Produkttheorie die so ermittelte Mietobergrenze dann unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße. Relevant ist lediglich, dass die Kaltmiete nicht höher als die Mietobergrenze ist. So kann eine Person auch in einer kleineren als 45 Quadratmeter großen Wohnung leben, die einen höheren Quadratmeterpreis als 12,58 Euro hat, wenn ihre Kaltmiete insgesamt 566,00 Euro nicht übersteigt. Begrenzt wird dies durch Mietwucher (Überschreitung der Vergleichsmiete um mehr als 50 %) oder Mietpreisüberhöhung (Überschreitung um mehr als 20 %).

II. Belastbarkeit der Mietobergrenzen

Die beigefügte Abbildung stellt für Einpersonenhaushalte exemplarisch dar, wie sich alle Haushalte (laut Mietspiegelerhebung; hellgrau) und die SGB II-Haushalte (dunkelgrau) in Bezug zur Mietobergrenze verteilen. Der senkrechte schwarze Strich markiert die aktuelle Mietobergrenze für Einpersonenhaushalte in Höhe von 566,00 Euro. Das untere Marktsegment bildet sich links davon ab.



Von den Einpersonenhaushalten, die SGB II–Leistungen beziehen, liegen 87 % mit ihrer Kaltmiete unter der neuen Mietobergrenze in Höhe von 566,00 Euro. Die **durchschnittliche tatsächliche Kaltmiete** von Einpersonenhaushalten im SGB II liegt bei ca. **387,14 Euro** (Stand: August 2022).

Die 12,8 % der Haushalte, die über der Mietobergrenze liegen,

- erhielten in 2022 überwiegend im Rahmen des vereinfachten Verfahrens (Corona-Pandemie) die tatsächliche Miete anerkannt,
- befinden sich in der einjährigen Karenzzeit (Bürgergeld),
- befinden sich nach der Karenzzeit im Kostensenkungsverfahren,
- erhalten die tatsächliche Miete, da eine Kostensenkung nicht zumutbar ist,
- erhalten nur die Mietobergrenze anerkannt, da Kostensenkung zumutbar ist.

Anteil SGB II - Haushalte unterhalb der Mietobergrenze			
- ohne BG mit Kontext Fluchtmigration -			
	Mietobergrenze 2023/2024	Mietobergrenze 2021/2022	Mietobergrenze 2019/2020
1 Person	87,2 %	93,7 %	92 %
2 Personen	84,4 %	89,8 %	89 %
3 Personen	86,4 %	92,4 %	93 %
4 Personen	91,1 %	95,0 %	97 %
5 Personen	93,2 %	97,6 %	97 %

Grund für den Rückgang der SGB II-Haushalte, die unter der Mietobergrenze liegen (Spalte 2) ist ein Sondereffekt: Während der Corona-Pandemie wurden von März 2020 bis Dezember 2022 im Rahmen des sog. „vereinfachten Verfahrens“ die tatsächlichen Mieten, unabhängig von den Mietobergrenzen, anerkannt. Kostensenkungen wurden ab März 2020 deswegen nicht mehr durchgeführt. Daher liegen aktuell mehr Haushalte über der Mietobergrenze als in den Jahren zuvor.

Im Dezember 2022 wurde eine **Marktrecherche** durchgeführt, um beurteilen zu können, ob für Leistungsberechtigte, die eine neue Wohnung suchen, mit den neuen Mietobergrenzen im Sinne der BSG-Rechtsprechung zum schlüssigen Konzept ein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung steht.

Die größte Nachfrage besteht bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten, in denen zusammen circa 72 % der SGB II-Leistungsberechtigten leben.

Anteil der jeweiligen Haushaltsgröße im SGB II (Stand August 2022, gerundet):

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	> 5 Personen
53 %	19 %	12 %	8 %	8 %

Die folgende Abbildung fasst das Ergebnis der Marktrecherche zusammen:

	1- Personen- haushalt	2 Personen	3 Personen	4 Perso- nen	5 Perso- nen	6 Perso- nen
	Bis 566 €	Bis 670 €	Bis 780 €	Bis 923 €	Bis 1.045 €	Bis 1.300 €
	ab 1 Zimmer	ab 2 Zim- mer	ab 3 Zim- mer	ab 3 Zimmer	ab 4 Zimmer	ab 4 Zimmer
ImmoScout24	78	36	25	70	12	36
Immonet	3	2	1	12	0	2
StZ-Immo	10	12	7	14	0	7
Immowelt	7	4	3	13	2	5
Wohnungs- boerse	85	35	27	73	11	37

Danach werden im Sinne der BSG-Rechtsprechung zum schlüssigen Konzept monatlich ausreichend Wohnungen am Markt angeboten. Inwiefern einzelne Wohnungen bei verschiedenen Plattformen gleichzeitig ausgeschrieben werden, konnte nicht überprüft werden. Zu berücksichtigen ist, dass Wohnungen überwiegend ohne die Aufgabe einer Anzeige in der Zeitung oder im Internet (weiter-)vermietet werden.

Inwieweit eine Vermittlung der auf den Plattformen angebotenen Wohnungen an SGB II-Leistungsempfänger*innen Erfolg hätte, kann nicht gesagt werden. Jedoch geht das Jobcenter davon aus, dass monatlich circa 175 SGB II-Bedarfsgemeinschaften (alle Haushaltsgrößen) umziehen – vgl. V. Umzüge. Es ist daher davon auszugehen, dass Leistungsberechtigte im Sinne der BSG-Rechtsprechung zum schlüssigen Konzept Wohnungen in ausreichender Anzahl finden.

III. Kostensenkung

a) Zumutbare Kostensenkung

In den Fällen, in denen die Kaltmiete über der Mietobergrenze liegt, ist vom Jobcenter oder Sozialamt nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit im Einzelfall zu prüfen, ob die Senkung der Kosten auf die Mietobergrenze zumutbar ist.

Pandemie-Regelung - § 67 SGB II:

Im Zeitraum 01. März 2020 bis 31. Dezember 2022 galten die ersten 6 Monate eines jeden Bewilligungszeitraums als angemessen. Ein Kostensenkungsverfahren beginnt/begann erst nach Ablauf von 6 Monaten. Die tatsächlich höhere Miete wird/wurde also mindestens 12 Monate berücksichtigt. Die Regelung gilt nicht für bereits vor dem 01. März 2020 abgeschlossene Kostensenkungsverfahren.

Bürgergeld – Tod eines Mitglieds der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und waren die Unterkunftskosten vor dem Tod angemessen, ist eine Senkung für die Dauer von mindestens 12 Monaten nicht zumutbar.

Die Senkung einer Miete, die über der Mietobergrenze liegt, ist grundsätzlich zumutbar, z. B. bei

- Untervermietung,
- einem Zuschuss Dritter,
- Nutzung von Einkommensfreibeträgen/geschütztem Vermögen,
- Verhandlungen mit den Vermietern,
- Umzug (Ultima Ratio)

Ein Umzug stellt für die Betroffenen das letzte Mittel zur Senkung von unangemessenen Kosten der Unterkunft dar. Setzen die Betroffenen eine zumutbare Kostensenkung nicht um, wird die Kaltmiete in der Regel nach sechs Monaten (nach Ende der Karenzzeit) nur noch in Höhe der Mietobergrenze anerkannt. Meistens versuchen Leistungsberechtigte bei zumutbarer Kostensenkung und, soweit die Mietobergrenze nur in geringem Umfang überschritten wird, dies mit Hilfe der o. g. anderen Senkungsmöglichkeiten auszugleichen. Ein Umzug wird also i. d. R. nicht notwendig.

Ist eine Kostensenkung zumutbar, ist im SGB II abschließend noch eine **Wirtschaftlichkeitsprüfung** vorgeschrieben - § 22 Absatz 1 Satz 10 SGB II. Danach wird eine Senkung unangemessen hoher Kosten ebenfalls nicht gefordert, wenn diese im Verhältnis zu den durch einen Umzug entstehenden Kosten unwirtschaftlich wäre. Dies greift u. a. bei nur vorübergehendem Leistungsbezug, z. B. wenn ein Rentenanspruch gestellt wurde oder Unterhaltsansprüche in ausreichender Höhe bestehen.

b) Unzumutbare Kostensenkung – Härtefälle -

Liegt die Kaltmiete über der Mietobergrenze und ergibt die Einzelfallprüfung, dass eine Kostensenkung aus bedeutenden Gründen nicht zumutbar ist, erkennen das Jobcenter und das Sozialamt bis auf Weiteres die höhere (unangemessene) Kaltmiete auch nach Ablauf der 6-Monats-Frist an.

Die Obliegenheit zur Senkung unangemessener Kosten kann im Einzelfall aus **bedeutenden Gründen**, die in den persönlichen Lebensumständen der Leistungsberechtigten liegen, eingeschränkt sein. Solche Gründe ergeben sich z. B. aus Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Rücksichtnahme auf schulpflichtige Kinder, Alleinerziehung, nur vorübergehender Änderung der Bewohnerzahl (Trennung, Haft), Wahrnehmung eines Umgangsrechts.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist die Berücksichtigung einer unangemessen hohen Miete der **Ausnahmefall**, der sachlich begründet werden muss. Hierfür ist eine Einzelfallprüfung zwingend Voraussetzung. Eine pauschale Erhöhung der Mietobergrenze(n), z. B. um 10 Prozent, ist nach dem BSG nicht zulässig.

IV. Geförderter sozialer Wohnungsbau und geförderter Wohnungsbau für besondere Bedarfsgruppen

a) Geförderter sozialer Wohnungsbau:

Bei Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung wird auch, soweit die Kaltmiete über der Mietobergrenze liegt, weiterhin die tatsächliche Miete anerkannt.

b) Geförderter Wohnungsbau für besondere Bedarfsgruppen:

Die tatsächliche Miete wird auch dann anerkannt, wenn im Rahmen öffentlich geförderten Wohnungsbaus (bzw. unter Einbezug investiver öffentlicher Förderung) neuer Wohnraum entsteht (im Sinne von einem Neubau oder Umbau), der ausschließlich für besondere Bedarfsgruppen (u. a. Menschen mit Behinderung, Wohnungslose, Pflegebedürftige) bestimmt ist und von diesen bezogen wird.

V. Umzüge

Die Gründe für einen Umzug sind vielfältig:

- Arbeitsaufnahme, i. d. R. außerhalb Stuttgarts
- Bedarfsgemeinschaft (BG) vergrößert sich durch die Geburt eines Kindes
- BG verkleinert sich, da ein Partner oder ein (volljähriges) Kind auszieht
- Krankheit, z. B. Asthma, Gehbehinderung - Umzug in eine EG-Wohnung
- ungünstige Wohnverhältnisse, z. B. Schimmelbildung, Lärm, bauliche Mängel
- Auszug aus dem Elternhaus von U25-Jährigen, wenn das Jugendamt einen schwerwiegenden sozialen Grund bestätigt
- rechtskräftiges Räumungsurteil
- Mietobergrenze wird überschritten und Kostensenkung ist zumutbar

Die Anzahl der Umzüge kann das Jobcenter statistisch nicht auswerten. Ein Bild vermittelt jedoch die Anzahl der bewilligten Umzugskosten und der übernommenen Mietkautionen. Im Jahr 2022 wurden in circa 2.100 verschiedenen Fällen entweder Kosten für einen Umzug und/oder für die Mietkaution übernommen. Nicht auswertbar ist, ob der Umzug innerhalb Stuttgarts oder in eine andere Kommune erfolgte. Das Stuttgarter Jobcenter ist für die Mietkautionen bei Umzügen von außerhalb nach Stuttgart und innerhalb Stuttgarts zuständig. Insoweit finden monatlich circa 175 Umzüge nach und in Stuttgart statt. Nicht auswertbar ist, wie viele davon aufgrund der Senkung von Mieten über der Mietobergrenze erfolgen, da auch viele Zuzüge von außerhalb und Auszüge aus z. B. Unterkünten für Geflüchtete darunter sind.

Seit dem Rechtskreiswechsel der ukrainischen Geflüchteten zum 01. Juni 2022 hat die Anzahl der Umzüge um ca. 30 % zugenommen.

VI. Heizkosten

Auch die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Hier gibt es keine Karenzzeit. Die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten richtet sich nach dem bundesweit geltenden **Heizspiegel** (erstellt von co2online, gemeinnüt-

zige GmbH). Ein kommunaler Heizspiegel würde dem bundesweiten Heizspiegel vorgehen. Anhaltspunkt für unangemessen hohe Heizkosten ist die Überschreitung von Grenzwerten, die sich aus dem Heizspiegel ergeben. Der Grenzwert ergibt sich aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche, z. B. 45 m² für Einpersonenhaushalte und aus den entsprechenden Verbrauchswerten des Heizspiegels der Spalte „zu hoch“ für den jeweiligen Energieträger – Erdgas, Heizöl, Fernwärme. Für Nachtspeicheröfen werden die Werte des teuersten Energieträgers entsprechend herangezogen.

Bei Überschreitung des Grenzwertes ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der persönlichen Umstände zu prüfen, ob eine Senkung der Kosten zumutbar ist. Bedeutende Gründe, die gegen die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen sprechen, können Gründe sein, die auch einem Umzug entgegenstehen würden, wie z. B. Krankheit, Behinderung, Pflegebedürftigkeit – vgl. III b). Das Jobcenter und das Sozialamt ermöglichen in diesen Fällen den Leistungsberechtigten auch eine Energieberatung.