

VORLAGE

Vorlagen-Nr.: **220/2023**

Beratung und Beschlussfassung über die Aktualisierung der Mietobergrenzen für Transferleistungsempfänger in Nordfriesland zum 01.01.2024

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| Federführender Fachbereich: Fachbereich Arbeit und Soziales | X öffentlich nicht öffentlich | Aktenzeichen: 3 Sachbearbeiter/in: Volker Röder Datum: 06.10.2023 |
| mitwirkende Fachbereiche: 01 / 1.11 | | |

| <u>BERATUNGSFOLGE</u> | <u>DATUM</u> | <u>ERGEBNIS</u> |
|------------------------------------|--------------|-----------------|
| Arbeits- und Sozialausschuss | 30.11.2023 | |
| Finanz- und Bauausschuss | 05.12.2023 | |
| Kreistag des Kreises Nordfriesland | 15.12.2023 | |

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| Finanzielle/steuerrechtliche Auswirkungen Ja | Genderaspekt betroffen Nein | Stellenplanmäßige Auswirkungen Nein |
|---|--------------------------------|--|

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt mit Wirkung ab 1. Januar 2024 folgende Obergrenzen für die Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmiete) in Leistungsfällen nach dem SGB II und SGB XII.

| Haushalt mit | angem Wohnfl in qm | Mietpreisregionen | | | |
|----------------------|--------------------------|---|--|----------------|----------------------------------|
| | | Nord | Süd | Sylt | Amrum und Föhr |
| | | Ämter Südtondern und Mittleres Nordfriesland | Städte Husum und Tönning, Gemeinde Reußenköge, Ämter Eiderstedt, Nordsee- Treene, Pellworm und Viöl | | ab 1.1.24 (nachrichtlich)* |
| 1 Person | 50 | 454 € | 469 € | 470 € | 594 € |
| 2 Personen | 60 | 517 € | 557 € | 585 € | 719 € |
| 3 Personen | 75 | 654 € | 684 € | 707 € | 856 € |
| 4 Personen | 90 | 796 € | 823 € | 848 € | 1.000 € |
| 5 Personen | 105 | 927 € | 987 € | 1.001 € | 1.142 € |
| 6 Personen | 115 | 975 € | 1.055 € | 1.107 € | 1.278 € |
| 7 Personen | 125 | 1.073 € | 1.073 € | 1.212 € | 1.415 € |
| 8 Personen | 135 | 1.156 € | 1.156 € | 1.317 € | 1.551 € |
| je weitere Person | 10 | 89 € | 94 € | 106 € | 109 € |

In den vorstehenden Beträgen sind Betriebskosten für Kabel-TV nicht enthalten. Ist die Unterkunft ohne Berücksichtigung dieser Nebenkosten im Rahmen der vorstehenden Tabellenwerte angemessen und besteht mietvertraglich ein Anschlusszwang für Kabel-TV, werden die Kabelanschlussgebühren zusätzlich in nachgewiesener Höhe berücksichtigt. Dieses sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabel-Gebühren wurde bereits im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) am 01.12.2021 abgeschafft, die zugehörige Übergangsfrist läuft zum 30.06.2024 aus, daher werden diese Kosten dann nicht mehr anerkannt.

Fettgedruckte Zahlen: Das mit der Konzepterstellung beauftragte Unternehmen empirica hat für das Konzept 2024 bezüglich des Vergleichsraums Sylt nur Zahlen für Haushalte bis 2 Personen ermittelt. Bei den größeren Haushalten erfolgte keine Angabe mangels zu geringer Fallzahlen. Es wurde daher auf der Basis des ermittelten Wertes für 2-Personenhaushalte der Quadratmeterpreis errechnet und mit den angemessenen Wohnflächen der nachfolgenden größeren Haushalte multipliziert. Ab der Größe von 5-Personenhaushalten lag das Ergebnis jeweils unter dem aktuellen Wert. Weiterhin ergab sich in diesem Auswertungszeitraum ein Absinken der Unterkunftskosten für 1-Personenhaushalte um 57,00 €.

Damit wegen der niedrigeren Werte die Leistungsempfänger im laufenden Bezug auf Sylt keine Nachteile haben und nicht umziehen müssen, bleibt es bei den fett markierten Haushaltsgrößen auch ab 2024 bei den bis 31. Dezember 2023 geltenden Mietobergrenzen (Bestandsschutzregelung).

* **Sondersituation Föhr und Amrum:** Für beide Inseln wird Wohngeld plus Sicherheitszuschlag von 10 % als Mietobergrenzen angenommen. Aktuell läuft ein Gesetzgebungsvorgang zur umfassenden Reform des Wohngeldes. Da zu Zeit noch nicht absehbar ist, in welcher Höhe die Mietstufen schlussendlich angepasst werden, werden im Beschlussvorschlag lediglich nachrichtlich die Wohngeldwerte aus dem Jahr 2023 plus einem Sicherheitsaufschlag von 10 % genannt. Für das Jahr 2024 sind die Werte an die tatsächlichen Wohngeldsätze plus Sicherheitszuschlag von 10 % anzupassen, wenn absehbar ist, welche neuen Werte das geänderte Gesetz ausweist. Für Föhr und Amrum sollen aufgrund der besonderen Situation weiterhin der jeweils geltende Wohngeldsatz plus 10 % als Obergrenze gelten.

Begründung:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nach dem SGB XII und dem SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie angemessen sind (§ 35 SGB XII und § 22 SGB II). Da es sich bei dem Begriff der Angemessenheit um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, ist es Aufgabe des Grundsicherungsträgers festzulegen, in welcher Höhe die Kosten der Unterkunft in seinem Zuständigkeitsbereich angemessen sind. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist nach einem sog. schlüssigen Konzept zu bestimmen.

Die Kreise sind Träger der Sozialhilfe nach dem SGB XII und der Leistungen nach dem AsylbLG sowie Träger der Bedarfe für Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II. Der Kreis Nordfriesland ist überdies als zugelassener kommunaler Träger (zKT) gesamtverantwortlicher Leistungsträger für die gesamten Leistungen nach dem SGB II. Bei den Aufgaben des SGB XII und des SGB II handelt es sich um pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben. Die Aufgaben nach dem AsylbLG sind übertragene Aufgaben zur Erfüllung nach Weisung, so dass die Unterkunftskosten hierfür nicht durch den Kreistag zu beschließen sind. Gleichwohl finden die Angemessenheitsgrenzen auch auf die Leistungen nach dem AsylbLG Anwendung.

Mit dem schlüssigen Konzept soll die Gewähr geboten werden, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird. Schlüssig ist ein Konzept, wenn rechtliche und methodische Voraussetzungen erfüllt sind und es nachvollziehbar ist. Dieses erfordert insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über Art und Weise der Datenerhebung, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung sowie Begründung bei der Ermittlung der Angemessenheitswerte.

Der Kreis Nordfriesland lässt die Angemessenheitsgrenzen im Rahmen des schlüssigen Konzeptes seit 2014 von der Firma empirica herleiten. Zunächst wurden die Grenzen nach den gesetzlichen Vorgaben in einem zweijährigen Zeitraum aktualisiert. Im Jahre 2019 hat der Kreistag eine jährliche Anpassung der Angemessenheitsgrenzen beschlossen.

Mittlerweile sind ab dem 01.01.2023 sowohl im SGB II als auch im SGB XII die Neuregelungen zum sog. Bürgergeld in Kraft getreten. Im neuen Bürgergeld ist bei Neuantragstellenden im ersten Jahr des neuen Leistungsbezuges nach dem SGB II oder dem SGB XII vorgesehen, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anerkannt werden sollen. Nach dieser einjährigen Karenzzeit jedoch gelten weiterhin die Angemessenheitsgrenzen des § 22 SGB II und des § 35 SGB XII. Somit ist nach derzeitigem Stand auch zukünftig ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist nunmehr nach der Aktualisierung zum 1. Januar 2023 eine weitere Aktualisierung des KdU-Konzeptes zum 1. Januar 2024 vorgesehen. Ziel der hier vorliegenden Aktualisierung 2024 ist es nun, nach einem weiteren Jahr die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Kreis Nordfriesland transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft anzupassen.

In der Zusammenfassung lässt sich feststellen, dass die Aktualisierung zu einer Anhebung der Angemessenheitsgrenzen führt, je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum auf dem Festland um +5 bis +100 Euro/Haushalt und Monat. Dafür gibt es drei Gründe: Zum einen wird wie im Vorjahr statt des vorherigen unteren Viertels des Wohnungsmarktes auch im Jahr 2024 das untere Drittel des Wohnungsmarktes als Obergrenze herangezogen. Eine Ausweitung des berücksichtigten Wohnungsmarktsegmentes führt zu einer deutlichen Anhebung der Mietobergrenzen. Ferner sind die Mieten im Kreis Nordfriesland in den letzten Jahren weiter gestiegen. Damit Bedarfsgemeinschaften zukünftig ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen daher steigen. Die vom Kreis Nordfriesland angesetzten Angemessenheitsgrenzen für kalte Nebenkosten bleiben konstant. Die zu berücksichtigenden Heizkosten sind nicht Gegenstand dieses Konzeptes und werden gesondert ermittelt.

1. Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard

1.1 Wohnungsgrößen

Nach den Entscheidungen des Bundessozialgerichtes, z. B. vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R -, richten die angemessenen Wohnflächenobergrenzen für Leistungsberechtigte regional nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen der einzelnen Bundesländer.

Laut den Verwaltungsvorschriften im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungs-gesetz ergeben sich folgende Wohnungsgrößen: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie 50 m² Wohnfläche hat. Für zwei Personen gelten 60 m², für drei Personen 75 m², für Vierpersonenhaushalte ab sofort 90 m² und für Fünfpersonenhaushalte 105 m² als „angemessen groß“. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person +10 m² zusätzlich zugesprochen: Für sechs Personen dementsprechend 115 m², für sieben Personen 125 m² und für 8 Personen 135 m².

1.2 Wohnungsstandard (Festlegung des gewichteten Wertes)

Nach geltender Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen. Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes besteht nur ein Anspruch auf einen angemessenen Wohnungsstandard. Dieser liegt nach dem Bundessozialgericht vor, wenn es sich um eine „Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (lediglich einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung)“. So der Wortlaut des Bundessozialgerichts.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 10.09.2013, Az.: B 4 AS 77/12 R) muss ein hinreichend großer Puffer zwischen dem Anteil der Leistungsbezieher und dem Gesamtbestand der unteren Einkommensbezieher liegen. Hinreichend groß ist der Abstand nach Würdigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, wenn der Abstand zur Grenze des unteren Marktsegments bei etwas mehr als der Prozentanteil der Leistungsempfänger an der Gesamtbevölkerung beträgt.

Aufgrund von Erkenntnissen aus bisherigen gerichtlichen Verfahren zum KdU-Konzept und vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes in Teilen des Kreisgebietes schlägt die Verwaltung vor, weiterhin statt des unteren Viertels das untere Drittel des Wohnungsmarktes als Obergrenze des Angemessenheitswertes heranzuziehen. Durch die damit großzügigere Abgrenzung des berücksichtigten Wohnungsmarktes wird eine höhere Wohnqualität berücksichtigt, das Angebotssegment um 8 Prozentpunkte erhöht und die Grenze der Mietpreise dementsprechend nach oben verschoben.

Mit diesem gewichteten Wert wird dann in jedem Fall ein ausreichender Puffer zwischen dem Anteil der Leistungsbezieher und den übrigen Nachfragegruppen des unteren Wohnungsmarktsegments gewährleistet.

Nach den jüngsten Zahlen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein liegt der Anteil der Menschen, die entweder Sozialleistungen oder Wohngeld beziehen in Nordfriesland bei unter 9 % der Gesamtbevölkerung in Höhe von über 169.000 Einwohnern.

Damit stehen den maximal 9 % der genannten Transferleistungs- und Wohngeld-Empfängern an der Gesamtbevölkerung in Nordfriesland 33 % des unteren Wohnungsmarktes in Nordfriesland zur Anmietung zur Verfügung. Der beim unteren Drittel angesetzte gewichtete Wert ist somit realitätsgerecht und angemessen und bewegt sich zudem innerhalb der nach § 3 Abs. 1 Satz 4 SGB II zu beachtenden Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Im Rahmen der Schlüssigkeitprüfung durch empirica wurde ermittelt, dass in dem genannten Wohnungssegment des unteren Drittels auch ausreichend Wohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen. Hierzu wurde durch eine Online-Überprüfung zu jedem beliebigen Zeitpunkt die Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung erfolgreich simuliert.

2. Datengrundlage für das Konzept

Für die Herleitung der Angemessenheitsgrenzen wurden die Daten der in Nordfriesland in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2023 tatsächlichen und öffentlich zugänglicher Wohnungsangebote von empirica herangezogen. Die Daten wurden aus der empirica-Preisdatenbank ermittelt. In die Datenbank fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Angebote ein.

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Kreis Nordfriesland fließen – wie bereits bei den bisherigen Auswertungen – weiterhin neben den öffentlich inserierte Mietwohnungsangeboten (aus der empirica-Preisdatenbank) teilweise auch nicht öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote der Wohnungsunternehmen „GEWOBA Nord“ und dem „Kommunales Liegenschafts-Management KLM der Gemeinde Sylt“ ein, darunter auch mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Dies betrifft ausschließlich Wohnungen im Vergleichsraum „Sylt“.

Insgesamt sind 3.600 Angebote ausgewertet worden.

Damit wird die Auswertung der Wohnungsangebote auf eine möglichst breite Datenbasis gestellt, um ein realistisches Bild des Angebots auf dem nordfriesischen Wohnungsmarkt zu erhalten.

Nach wie vor ist eine Einbeziehung der Wohnungsangebote in Wochenblättern wie z.B. dem „Sylter Spiegel“ sowie bei „Facebook“ nicht möglich, weil diesen Anzeigen keine elektronische Datenbank zugrunde liegt. Insofern fließt ein Teil des Angebotsmarktes in Nordfriesland nicht in die Auswertung mit ein. Das ist insbesondere auch deshalb bedauerlich, weil nach Einschätzung der Verwaltung es sich bei diesen Wohnungsanzeigen häufig um Angebote im unteren bis mittleren Preissegment handelt.

3. Keine Einbeziehung von Bestandsmieten

In die Ermittlung der abstrakt angemessenen Brutto-Kaltmiete als Mietobergrenze flossen mit Hinweis auf die Begründung in der Kreistags-Vorlage 57/2015 1. Ergänzung vom 9. Juni 2015 nicht nur die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen mit ein, sondern auch die Daten von vermieteten Wohnungen. In der Praxis hatte dies kaum Auswirkungen, weil die Angebotsmieten regelmäßig über den Bestandsmieten lagen.

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 17. September 2020 (Aktenzeichen: B 4 AS 22/20 R) entschieden, dass ein Angebotsmietenkonzept ein schlüssiges Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten darstellt. Die zusätzliche Einbeziehung von Bestandsmieten ist nicht erforderlich, so das Gericht.

Wie bereits für das Konzept 2023 wurden auch für das Jahr 2024 die Bestandsmieten nicht mehr berücksichtigt.

4. Angemessene kalte Nebenkosten (kalte Betriebskosten)

Zu den angemessenen Unterkunftskosten gehören auch die kalten Betriebskosten. Danach werden grundsätzlich zur Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten die Daten des jährlich erstellten Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes, Landesverband Schleswig-Holstein, herangezogen. Aktuell existiert jedoch für Schleswig-Holstein nur der landesweite Betriebskostenspiegel von November 2019, der auf der Basis der Betriebskostenabrechnungen für 2017 erstellt wurde.

Dagegen liegen neuere Auswertungs-Daten des bundesweiten Betriebskostenspiegels vor, die der Deutsche Mieterbund im Dezember 2020 veröffentlicht hat. Neben dem gesamtdeutschen Betriebskostenspiegel hat der Deutsche Mieterbund zusätzlich einen Betriebskostenspiegel mit getrennten Werten für die westlichen und östlichen Bundesländer aufgelegt.

https://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_nawsecured1&u=0&g=0&t=1697126207&hash=9cf328c92e3ee1b2320c1da32ef9765903f7db73&file=fileadmin/pdf/bks/2018/BKS_AJ2018_OstWest.jpg

Da der bundesweite Betriebskostenspiegel jüngere Daten enthält, wurden die Werte für Westdeutschland bei der Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten herangezogen. Danach betragen die herangezogenen durchschnittlichen kalten Betriebskosten des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes in den westlichen Bundesländern 1,59 Euro pro Quadratmeter und Monat – ohne Aufzugskosten. In Nordfriesland wurden bisher die anteiligen Nebenkosten für einen Aufzug herausgerechnet und nur dann individuell in tatsächlich nachgewiesener Höhe berücksichtigt, wenn im Gebäude auch tatsächlich ein Aufzug vorhanden ist.

Das Landessozialgericht hat im Jahr 2022 entschieden, dass im Rahmen der kalten Nebenkosten generell ein Anteil für Aufzugskosten in den kalten Nebenkosten zu berücksichtigen ist, auch wenn im Gebäude gar kein Aufzug vorhanden ist. Dementsprechend werden im Rahmen der kalten Nebenkosten nunmehr generell auch Aufzugskosten mit 0,19 Euro/ m² berücksichtigt, so dass die kalten Betriebskosten für das KdU-Konzept des Kreises Nordfriesland auf 1,78 Euro pro Quadratmeter steigen.

Die Einzelwerte der berücksichtigten kalten Betriebskosten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| Betriebskostenart | Betriebskostenspiegel DMB 2020 |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Grundsteuer | 0,20 €/m ² |
| Wasser inkl. Abwasser | 0,34 €/m ² |
| Straßenreinigung | 0,03 €/m ² |
| Müllbeseitigung | 0,19 €/m ² |
| Gebäudereinigung | 0,20 €/m ² |
| Gartenpflege | 0,11 €/m ² |
| Allgemeiner Strom | 0,05 €/m ² |
| Schornsteinfeger | 0,04 €/m ² |
| Versicherung | 0,22 €/m ² |
| Hauswart | 0,17 €/m ² |
| Sonstiges | 0,04 €/m ² |
| Aufzugskosten | 0,19 €/ m ² |
| Gesamt | 1,78 €/m² |

Die Kosten für Kabel-TV werden in tatsächlicher Höhe berücksichtigt, wenn für das Wohngebäude ein mietvertraglicher Anschlusszwang für das Kabelfernsehen besteht und die Wohnung ohne diese Nebenkosten angemessen teuer ist. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des LSG. Das sogenannte Nebenkostenprivileg für Kabel-Gebühren wurde bereits im Rahmen der Novellierung des Telekommunikations-gesetzes (TKG) am 01.12.2021 abgeschafft, die zugehörige Übergangsfrist läuft zum 30.06.2024 aus.

Ein neuerer Betriebskostenspiegel liegt leider nicht vor. Eigene Auswertungen der kalten Nebenkosten für Nordfriesland für das Jahr 2023 haben zudem lediglich zu einem durchschnittlichen Wert von 1,58 Euro/ m² inklusive Aufzugskosten geführt. Insofern wird der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbund herangezogen.

Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche errechnen sich für die verschiedenen Haushaltsgrößen die angemessenen kalten Betriebskosten.

| Personenhaushalt | 1 Pers. | 2 Pers. | 3 Pers. | 4 Pers. | 5 Pers. | 6 Pers. | 7 Pers. | 8 Pers. |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 50 m ² | 60 m ² | 75 m ² | 90 m ² | 105 m ² | 115 m ² | 125 m ² | 135 m ² |
| Angemessene kalte Nebenkosten (aufgerundet) | 89 € | 107 € | 134 € | 161 € | 187 € | 205 € | 223 € | 241 € |

5. Sondersituation für Amrum und Föhr

Aufgrund einer Entscheidung des Landessozialgerichts Schleswig-Holstein bilden die Inseln Amrum und Föhr einen eigenen Vergleichsraum.

Wegen der geringen Einwohnerzahl von Amrum und Föhr und den damit einhergehenden niedrigen Fallzahlen an Wohnungsangeboten und Leistungsempfängern kann für diesen Vergleichsraum weiterhin weder mit der Angebotsmieten-Auswertung noch mit der Bestandsmieten-Auswertung eine Obergrenze ermittelt werden, weil die Datensätze für eine statistisch repräsentative Datenauswertung zu klein sind.

Daher sind für Unterkünfte auf Amrum und Föhr als angemessene Obergrenze die aktuell für Amrum und Föhr geltenden Miethöchstbeträge nach dem Wohngeldrecht zugrunde zu legen, zuzüglich eines vom Bundessozialgericht geforderten Aufschlags von 10 %.

Aufgrund der Zwölften Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 8. Juli 2020 gibt es seit dem 1. August 2020 eine eigene Mietstufe für die deutschen Inseln und Halligen ohne Festlandsanschluss. Für diese Inseln und Halligen ohne Festlandsanschluss gilt seit dem 1. August 2020 die Mietstufe V.

Aktuell läuft ein Gesetzgebungsvorgang zur umfassenden Reform des Wohngeldes. Die Reform hat insbesondere zum Ziel eine Klimakomponente in das Wohngeld einzubeziehen sowie durch Anpassung der Mietstufen und der Einkommensgrenzen zu einer Verdreifachung der Zahl der Anspruchsberechtigten zu gelangen. Da zu Zeit noch nicht absehbar ist, in welcher Höhe die Mietstufen schlussendlich angepasst werden, werden Beschlussvorschlag lediglich nachrichtlich die Wohngeldwerte aus dem Jahr 2022 plus einem Sicherheitsaufschlag von 10 % genannt. Für das Jahr 2024 sind die Werte an die tatsächlichen Wohngeldsätze plus Sicherheitszuschlag von 10 % anzupassen, wenn absehbar ist, welche neuen Werte das geänderte Gesetz ausweist. Für Föhr und Amrum sollen aufgrund der besonderen Situation weiterhin Wohngeld plus 10 % gewährt werden.

6. Gegenüberstellung aktuelle Richtwerte und geplante Richtwerte

| Mietpreis-region | 1-Personen-haushalt | 2-Personen-haushalt | 3-Personen-haushalt | 4-Personen-haushalt | 5-Personen-haushalt | 6-Personen-haushalt | 7-Personen-haushalt | 8-Personen-haushalt |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Nord bis Dez. 2023 | 449 € | 507 € | 614 € | 761 € | 887 € | 950 € | 1.023 € | 1.101 € |
| Nord ab Januar 2024 | 454 € | 517 € | 654 € | 796 € | 927 € | 975 € | 1.073 € | 1.156 € |
| Differenz | +5 € | +10 € | +40 € | +35 € | +40 € | +25 € | +50 € | + 55 € |
| Süd bis Dez. 2023 | 439 € | 537 € | 667 € | 806 € | 887 € | 955 € | 1.023 € | 1.101 € |
| Süd ab Januar 2024 | 469 € | 557 € | 684 € | 823 € | 987 € | 1.055 € | 1.073 € | 1.156 € |
| Differenz | +30 € | +20 € | +17 € | +17 € | +100 € | +100 € | +50 € | +55 € |
| Insel Sylt bis Dez. 2023 | 470 € | 535 € | 669 € | 802 € | 1.001 € | 1.107 € | 1.212 € | 1.317€ |
| Insel Sylt ab Januar 2024 | 470 € | 585 € | 707 € | 848 € | 1.001 € | 1.107 € | 1.212 € | 1.317€ |
| Differenz | + 0 € | + 50 € | + 28 € | + 46 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Föhr/Amrum ab 01.01.2024 (nachrichtlich) | 594 € | 719 € | 856 € | 1.000 € | 1.142 € | 1.278 € | 1.415 € | 1.551 € |

Der Vergleich der Werte bezieht sich auf die durch den Kreistag im Dezember 2022 beschlossenen Mietobergrenzen für das Jahr 2023.

7. Bestandsschutzregelung aufgrund der aktualisierten Richtwerte

Liegen die ab 1. Januar 2024 geplanten Mietobergrenzen unterhalb der derzeit geltenden Richtwerte, besteht für die betroffenen laufenden Leistungsfälle Bestandschutz. Wie aus der Tabelle unter Punkt 4. ersichtlich wird, betrifft dies die 1-Personenhaushalte und Haushalte ab fünf Personen auf der Insel Sylt.

Für die seltenen Fälle von Haushalten mit mehr als 8 Personen erfolgt die Ermittlung der Mietobergrenzen durch Fortschreibung auf Basis des Quadratmeterpreises für 5-Personenhaushalte.

8. Zusätzliche Anmerkung zur alternativen Berechnung der Betriebskosten

Die mit der Konzepterstellung beauftragte Firma empirica hat einen alternativen Vorschlag zur Berechnung der (kalten und warmen) Betriebskosten (S. 68 ff, ggf. auch inkl. eines neu konzipierten Klimabonus) vorgelegt.

Die danach anzuwendenden sogenannte Nichtprüfungsgrenzen für kalte Betriebskosten würde aber bei Mehrpersonenhaushalten (ab 4 Personen, also vor allem bei Familien mit Kindern) zu

niedrigeren Angemessenheitsgrenzen führen. Auch die dadurch berechneten Richtwerte für die Mietobergrenzen mit neuem Klimabonus liegen für Haushalte über drei Personen zum Teil deutlich unterhalb den konventionellen und dieser Vorlage zugrundeliegenden Mietobergrenzen. Damit würden gerade Familien mit Kindern durch eine Änderung der Konzeption benachteiligt. Zu den Alternativen sind ferner die weiteren Nachteile im Bericht auf Seite 71 und 73 aufgeführt. Im Übrigen konnte bisher nicht geklärt werden, ob eine alternative Berechnung der Betriebskosten rechtssicher ist. Dies wäre vor einer Anwendung ausführlich juristisch zu prüfen. Dies gilt umso mehr, als dass in den bisherigen gerichtlichen Verfahren die Betriebskosten durch die Sozialgerichte nicht angefochten und nicht problematisiert wurden. Von einer Anwendung dieser Berechnungsmethode wird daher zumindest im Rahmen der kommenden Aktualisierung abgesehen. Die Verwaltung prüft eine mögliche Anwendung auf Sozialverträglichkeit und Praxistauglichkeit für die Aktualisierung 2025.

9. Verwaltungsmäßige Umsetzung der neuen Mietobergrenzen

Um den Verwaltungsaufwand möglichst gering zu halten, soll der Übergang zur neuen Obergrenze – wie bisher - so abgewickelt werden, dass bei der nächsten Antragstellung rückwirkend eine Nachzahlung für die zu wenig berücksichtigten Unterkunftskosten seit 1. Januar 2024 erfolgt. Diejenigen Bürger, die das ausdrücklich wünschen, erhalten bereits früher einen Änderungsbescheid.

10. Mehrkosten für den Kreishaushalt

Die nachstehende Darstellung der Mehrkosten bezieht sich auf die gesamten Unterkunftskosten nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG. Nach Berechnungen der Verwaltung liegt der Anteil des Kreises an den Mehrkosten in 2024 bei 33 %.

Aufgrund der aktuellen politischen Unsicherheit hinsichtlich des Zustroms von Geflüchteten und der Frage nach deren Anspruch auf Bürgergeld ist jede Prognose zu möglichen Mehrkosten bei den Unterkunftskosten mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Da zumindest der Anstieg der Mietobergrenzen ab 01.01.2024 deutlicher geringer ausfällt als zum 01.01.2023 ist allerdings allein auf Grund dessen mit einer geringeren Belastung des Kreishaushalts durch die Anhebung der Mietobergrenzen zu rechnen.

Daraus ergeben sich hinsichtlich der Anpassung der Mietobergrenzen zum 1. Januar 2024 folgende prognostizierte Mehrkosten für den Kreishaushalt 2024:

| Jährliche Mehrkosten SGB II; SGB XII, AsylbLG | Anteil Kreis an Mehrkosten in 2024 (33,1 %) | Anteil Bund an Mehrkosten in 2024 (66,9 %) |
|--|--|---|
| Beträge auf 1.000 € gerundet | | |
| 198.000 € | 65.538 € | 132.462 € |

Eine Erhöhung der Kosten der Unterkunft ist bereits in der Haushaltsplanung 2024 berücksichtigt worden.

Florian Lorenzen
Landrat