

Anlage zur Beschlussvorlage Nr.55/009/2020 – Indexierung des schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der Mietobergrenzen

Mit der vorgelegten Beschlussvorlage sollen erstmals seit Inkrafttreten des SGB II zum 01.01.2005 die einzelnen Werte der jeweils geltenden Mietobergrenzen nach dem schlüssigen Konzept der Stadt Erlangen fortgeschrieben werden. Das Konzept als solches wird bei dieser Fortschreibung nicht verändert.

Im Jahr 2008 ermittelte das Jobcenter Stadt Erlangen die für den Bereich des Stadtgebietes Erlangen angemessenen Höchstmieten für unterschiedliche Haushaltsgößen. Diese Werte galten bis zum Jahr 2014, ohne dass eine Anpassung erfolgte.

Gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) hat die Festsetzung der Mietobergrenzen für das SGB II mittels eines schlüssigen Konzepts zu erfolgen. Gibt es kein Konzept, das den Schlüssigkeitskriterien der Rechtsprechung genügt, bedeutet dies, dass keine wirksame Begrenzung der anzuerkennenden Mieten vorliegt.

Im Jahr 2014 wurden die angemessenen Höchstmieten durch die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes festgeschrieben, das nach den Vorgaben der Rechtsprechung des BSG konzipiert worden war und auf dem qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahr 2013 basierte.

Für ein schlüssiges Konzept hat das BSG enge Voraussetzungen definiert. Anhand dieser hat das Jobcenter zum 01.12.2018 ein neues Konzept erstellt, dessen Schlüssigkeit vom Sozialgericht Nürnberg bestätigt wurde.

Aus der mittlerweile sehr ausdifferenzierten Rechtsprechung ergibt sich, dass analog zum Mietspiegel zwischen zwei Neuermittlungen der Mietobergrenzen mittels schlüssigen Konzepts (ein solches ist nach vier Jahren notwendig) eine Indexierung erforderlich ist.

Da eine Indexierung gemäß Rechtsprechung nach zwei Jahren zu erfolgen hat, muss das schlüssige Konzept des Jobcenters Stadt Erlangen zum 01.12.2020 angepasst werden, um den gerichtlichen Vorgaben zu genügen.

Damit ist keine Änderung des schlüssigen Konzepts an sich verbunden; es werden lediglich die aktuell geltenden Mietobergrenzen fortgeschrieben, bis ein neuer qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der eine differenzierte Überarbeitung der angemessenen Höchstmiete ermöglicht.

Aus den oben genannten Gründen soll mit der vorgelegten Beschlussvorlage erstmals schon nach zwei Jahren seit in Kraft treten eines schlüssigen Konzeptes eine Anpassung der Mietobergrenzen erfolgen.

Dies stellt für die Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII eine Verbesserung im Vergleich zur Vergangenheit dar. So galten die Werte einer Mietobergrenze von 2008 bis zum Jahr 2014 unverändert, die Werte des 2014 erstellten schlüssigen Konzepts von 2014 bis 2018.

Die Fortschreibung der Werte für die angemessene Miete aus dem schlüssigen Konzept erfolgt mittels Indexierung mit dem Verbraucherpreisindex.

Nach der gesetzgeberischen Wertung und der Wertung des BSG ist der Verbraucherpreisindex eine realistische und tragfähige Grundlage für eine Fortschreibung von Mieten.

Damit wird konsequenterweise auf dieselbe Methodik zurückgegriffen, die auch für die Fortschreibung des Mietspiegels aufgrund der Vorgabe des BGB Anwendung findet.

Es handelt sich hierbei um ein bewährtes Konzept, bei dem eine Parallelität zum Verfahren der Anpassung des Mietspiegels besteht. So gibt es keinen Systemwechsel, der zu Verwerfungen und nicht erklärbaren Differenzen zum Mietspiegel führen könnte und die Schlüssigkeit des Konzepts wird aufrechterhalten. Auch das BSG sieht die Methode der Indexierung mit dem Verbraucherpreisindex vor (B 4 AS 33/16 R v. 12.12.2017).

Eine alternative Fortschreibungsmöglichkeit wäre eine Ermittlung mittels Stichprobe.

Hierzu fehlen dem Jobcenter aber jegliche Erfahrungswerte, so dass eine umfängliche Einarbeitung in die Systematik sowie eine zeitaufwendige Umsetzung der Stichprobe erforderlich wären. Nach Auskunft aus dem Sachgebiet Statistik wäre eine Stichprobe durch das Jobcenter nicht zu leisten, aber auch durch das Sachgebiet Statistik wegen anderweitiger Auslastung nicht durchführbar. Denn eine Stichprobe ist einer Erhebung für einen neuen Mietspiegel nicht unähnlich, es bedarf also umfänglicher Arbeit. Es müssten mehrere tausend repräsentativ ausgewählte Haushalte befragt werden. Dies war und ist zeitlich nicht umsetzbar, zumal in der aktuellen Pandemie-Lage nicht nur das Jobcenter mit zusätzlicher Arbeit belastet ist, während gleichzeitig das Risiko, dass Personal länger ausfällt, erheblich größer ist als gewöhnlich.

Vorrangig muss die pünktliche und korrekte Auszahlung der Leistungen sichergestellt werden.

Eine „freihändige“ Festlegung einer Steigerungsrate bei den Mietobergrenzen –ohne eine anerkannte statistische Methodik (z.B. auf der Basis geschätzter Werte)- würde dazu führen, das existierende schlüssige Konzept unschlüssig und damit rechtlich nicht haltbar zu machen. In der Konsequenz würde dies bedeuten, dass Mieten in jedweder Höhe durch den Leistungsträger anerkannt werden müssten. Dies gäbe nicht nur Vermietern einen Anreiz, Mieten stärker zu erhöhen, sondern wäre allen Bürgern, die nicht Arbeitslosengeld II beziehen und damit bei der Wahl ihrer Wohnung durch ihr Einkommen begrenzt sind, kaum zu vermitteln. Arbeitslosengeld II-Bezieher und Leistungsberechtigte nach dem SGB XII könnten dann alle übrigen Bewerber um eine Wohnung ausstechen.

Wissentlich ein schlüssiges Konzept unschlüssig zu machen und damit die Kosten der Unterkunft, die inzwischen zu rund 70% aus Bundesleistungen finanziert werden, zu erhöhen, dürfte in der Konsequenz zu Beanstandungen der Revision sowohl des Bundes als auch der Stadt führen.

Zu beachten ist auch, dass eine Erhöhung der Mietobergrenzen regelmäßig dazu führt, dass zahlreiche Vermieter die Mieten auf die neuen Werte erhöhen, dass mit höheren Werten also nicht wesentlich mehr Wohnungen anmietbar sind, sondern die bereits zur Verfügung stehenden für einen höheren Preis. Diese Mietpreisspirale betrifft dann nicht nur Personen, die

nach dem SGB II oder SGB XII anspruchsberechtigt sind, sondern alle Wohnungssuchenden.

Wenn SGB II-Bezieher*innen in die Lage versetzt werden, hochpreisige Wohnungen zu Lasten des Jobcenters anzumieten, erschwert dies zudem den Übergang in ein von Sozialleistungen unabhängiges Leben, weil teurere Wohnungen schwieriger aus der Vergütung finanzierbar sind.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der Indexierung mit dem Verbraucherpreisindex sind auch folgende Punkte in Rechnung zu stellen:

Die Beobachtungen in der täglichen Arbeit zeigen, dass es den Leistungsberechtigten gelingt, durchaus auch kurzfristig angemessenen Wohnraum zu finden. Umzüge in angemessene Wohnungen finden regelmäßig statt.

Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt keine Kostensenkungsaufforderung, wenn die Überschreitung geringfügig (bis 10%) ist oder ein Umzug eine besondere Härte bedeuten würde

Die Kosten der Unterkunft werden nicht abgesenkt, wenn durch den Kunden ein Wohnungsantrag beim Sachgebiet Wohnungsvermittlung des Sozialamtes gestellt wurde

Gegenwärtig erfolgen wegen § 67 SGB II (Corona-Sonderregelungen) keine Kostensenkungsaufforderungen im Bereich des SGB II (§ 141 SGB XII), vor dem 01.03.2020 ergangene Aufforderungen sind durch die Sonderregelungen gehemmt (Verlängerung § 67 SGB II bis 31.03.2021 steht in Aussicht).

Es sind zahlreiche Wohnungen, deren Miete über der Mietobergrenze liegt, für Leistungsrechte tatsächlich anmietbar, weil es sich entweder um Belegrechts- oder um EOF-geförderte Wohnungen handelt, bei denen die Differenz zwischen Mietobergrenze und tatsächlicher Miete förderfähig ist.

Wollte man eine höhere Steigerung der Mietobergrenzen erzielen und gleichzeitig (wahrscheinlich) ihre Schlüssigkeit erhalten, käme die Anwendung anderer Preisindizes in Betracht. So gibt es sowohl einen deutschen als auch einen bayerischen Index für Wohnen, Wasser, Strom, Gas und Brennstoffe. Hier lag die Steigerung für Deutschland im maßgeblichen Zeitraum bei 2,72%, für Bayern bei 2,98%. Für Bayern (nicht für Deutschland) existiert auch ein Nettokaltmiete-Index mit einer Steigerungsrate von 3,71%. Dieser wäre aber für die Betriebskosten nicht anwendbar. Hier müsste man sich dann sinnvollerweise mit dem allgemeinen Verbraucherpreisindex (konsequenterweise dem bayerischen) behelfen.

Im Gegensatz zu einer Fortschreibung mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland existiert für die Anwendung anderer Indizes keine Rechtsprechung, so dass es zwar wahrscheinlich ist, aber nicht mit Sicherheit prognostiziert werden kann, ob die Gerichte diese Fortschreibung als schlüssig akzeptieren. Insbesondere die Kombination zweier Indizes wie bei der Variante 3 birgt hier eine gewisse Unsicherheit.

Sachgerechter, wenn man vom bewährten Fortschreibungssystem über den Verbraucherpreisindex für Deutschland abweichen wollte, wäre sicher die Verwendung eines bayerischen Indexes. Dass der Index für Wohnen auch Nebenkosten beinhaltet, spricht für diesen.

Tabellarisch dargestellt ergeben sich folgende Optionen:

				Variante 1	Variante 2	Variante 3
Haus- halts- größe	Netto- kalt- miete bisher	Be- triebs- kosten bisher	Bisherige MOG	Indexierung VPI Deutsch- land (2,11%) neue MOG (gerundet)	Indexierung Wohnung etc. Bayern (2,98%) neue MOG (gerundet)	Indexierung Nettokalt- miete + VPI Bay (3,71% und 2,19%) neue MOG (gerundet)
1	360,50	81,85	443,00 €	452,00 €	456,00 €	458,00 €
2	426,40	101,20	528,00 €	539,00 €	544,00 €	546,00 €
3	477,75	114,50	593,00 €	605,00 €	610,00 €	613,00 €
4	565,10	132,80	698,00 €	713,00 €	719,00 €	722,00 €
5	669,90	147,40	818,00 €	835,00 €	842,00 €	846,00 €
+1	99,60	16,20	116,00 €	119,00 €	120,00 €	120,00 €

Im Rahmen des in Aussicht stehenden 11. SGB II-Änderungsgesetzes sind auch grundsätzliche Änderungen bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft geplant, so dass die aktuell geltende Systematik ein Ablaufdatum haben dürfte und in nicht allzu ferner Zukunft auf eine neue Rechtslage reagiert werden muss.

Im Ergebnis ist der in der Beschlussvorlage zugrunde gelegte Weg der Fortschreibung der Mietobergrenzen mit einer Indexierung von 2,11% derjenige, der rechtlich am eindeutigsten auf sicherem Boden steht. Damit wäre sichergestellt, dass die Schlüssigkeit des Konzeptes zur Ermittlung der Mietobergrenzen erhalten bleibt.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Anwendung der Variante 1 zur Anpassung der Mietobergrenzen.