

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Sozialausschuss	06.12.2016	Vorberatung	Ö
2. Sozialausschuss	06.12.2016	Vorberatung	N
3. Kreistag	14.12.2016	Entscheidung	Ö

i.V. Franz Baur/21.09.2016

gez. Dezernent / Datum

Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft - Fortschreibung

I. Beschlussentwurf:

Der als **Anlage** beigefügten Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII ab 01.01.2017 wird zugestimmt.

II. Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

1. Ausgangssituation

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Es liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ravensburg, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen.

Das Institut empirica hat im Bericht vom 24.07.2013 für den Landkreis Ravensburg erstmals Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II nach einem Schlüssigen Konzept hergeleitet. Eine erste Aktualisierung der Angemessenheitskriterien im Landkreis Ravensburg erfolgte im Juni 2015. In der Aktuali-

sierung 2015 wurden ergänzend zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten auf Basis des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg auch Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ausgewiesen.

Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 09.07.2015 der Festlegung der angemessenen Brutto-Monatskaltmiete als Mietobergrenze für angemessene Kosten der Unterkunft ab 01.08.2015 im Landkreis Ravensburg zugestimmt.

2. Fortschreibung der Mietobergrenzen

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2016 ist es wieder Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen.

Die Wohnungsmärkte in den Städten und Gemeinden des Landkreises Ravensburg haben sich seit der Erstauswertung unterschiedlich entwickelt: Die Marktmieten sind in den Kommunen unterschiedlich stark gestiegen, in einigen Kommunen sogar gesunken. Dies führt teilweise zu starken Mietgefällen innerhalb der bisherigen fünf Vergleichsräume. Daher ist auch eine Neuordnung der Kommunen sinnvoll. Die neuen Vergleichsräume entsprechen jetzt deutlich besser der aktuellen Marktentwicklung als die bisherigen.

2.1 Angemessene Nettokaltmieten

2.1.1 Angemessene Wohnungsgrößen

Im Landkreis Ravensburg gelten folgende Wohnungsgrößen als angemessen: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 45 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für Zwei-Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 60 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 75 qm, usw.

2.1.2 Bildung von Vergleichsräumen

Die Festlegung von Vergleichsräumen im Landkreis Ravensburg erfolgt unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

- ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung (Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten),
- räumliche Nähe (Zusammenfassung nur benachbarter Kommunen zu einem Vergleichsraum),
- Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums (nur Zusammenfassung von Kommunen mit ähnlichem Mietniveau).

Die **Abbildung 5 des Schlüssigen Konzepts** (Seite 9) enthält eine Zusammenfassung der Kommunen zu fünf neuen Vergleichsräumen (VR A - VR E) im Landkreis Ravensburg.

2.1.3 Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

Der Landkreis Ravensburg grenzt das untere Wohnungsmarktsegment beim unteren

Viertel des Wohnungsmarktes ab. Dadurch wird gewährleistet, dass die Richtwerte im Ergebnis in der vom Bundessozialgericht festgelegten Bandbreite liegen und dass allen Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität zusteht.

Die nachfolgende Übersicht enthält die aktualisierten Werte für angemessene Netto-Monatskaltmieten im Landkreis Ravensburg (Stand 2016):

Vergleichsraum (VR)	Angemessene Netto-Monatskaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	370 €	450 €	550 €	650 €	720 €
VR B	330 €	400 €	490 €	580 €	680 €
VR C	290 €	350 €	420 €	500 €	550 €
VR D	320 €	390 €	490 €	560 €	630 €
VR E	300 €	350 €	420 €	500 €	560 €

Diese Richtwerttabelle zeigt für jeden Vergleichsraum die maximale Nettokaltmiete pro Monat, die als angemessen für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen gilt. Die Richtwerttabelle sagt aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung in den Vergleichsräumen des Landkreises Ravensburg maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind „nicht angemessen“.

Im Rahmen der Aktualisierung 2016 wurden auch die fünf Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg neu zugeschnitten. Die bisherigen Richtwerte sind daher nur bedingt mit den neuen Richtwerten vergleichbar. Die Veränderungen der Richtwerte (Stand 2016 zu Stand 2015) in den einzelnen Kommunen im Landkreis Ravensburg sind in der **Abbildung 39 des Schlüssigen Konzepts** (Seite 44) dargestellt.

Bedarfsgemeinschaften, für die künftig niedrigere Richtwerte gelten, erhalten Bestandsschutz und werden nicht zur Kostensenkung aufgefordert, nur weil jetzt die Vergleichsräume anders zugeschnitten sind. Die neuen Richtwerte gelten aber ausnahmslos für Neufälle und freiwillige Umzüge.

Darüber hinaus wird bei einer Vermietung von Einzelzimmern einer größeren Wohnung mit gemeinschaftlicher Nutzung des Küchen- und Sanitärbereichs eine zusätzliche Angemessenheitsgrenze für die Nettokaltmiete pro Monat auf der Grundlage eines Quadratmeterpreises in Höhe von 9,50 € eingeführt. Wohnungen, die mit mehreren Einzelpersonen belegt sind und bei denen die monatliche Miete über 9,50 €/qm Wohnfläche beträgt, sind „nicht angemessen“.

2.2 Angemessene Betriebskosten (kalte Nebenkosten)

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts vom 10.09.2013 ist bei der Ermittlung, welcher Mietpreis für die Wohnungen im unteren Segment als maximal abstrakt angemessen anzusehen ist, auf das Produkt aus Wohnungsgröße und Wohnungsstandard zzgl. der kalten Nebenkosten abzustellen. Diese Produktregel hat

den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt.

Die Festlegung der Obergrenze für kalte Nebenkosten erfolgt im Landkreis Ravensburg auf der Grundlage des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg. Nach dem Betriebskostenspiegel 2014/2015 fallen durchschnittlich 1,72 € pro Quadratmeter an kalten Nebenkosten, also ohne Heizung und Warmwasseraufbereitung, an. Die Angemessenheit der kalten Betriebskosten einer Wohnung errechnet sich aus der Obergrenze für kalte Nebenkosten in Höhe von 1,72 €/qm multipliziert mit der angemessenen Wohnungsfläche. Für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen ergeben sich hiernach in allen Vergleichsräumen die nachfolgenden Obergrenzen für kalte Betriebskosten:

Vergleichsraum (VR)	Angemessene kalte Betriebskosten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A – VR E	77 €	103 €	129 €	155 €	181 €

2.3 Aktualisierung der angemessenen Brutto-Monatskaltmieten

Der Landkreis Ravensburg hat seit 01.08.2015 als Beurteilungsmaßstab zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten die Brutto-Monatskaltmiete festgelegt. Die Mietobergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und den Obergrenzen für angemessene kalte Betriebskosten.

Damit wird folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten festgelegt:

Vergleichsraum (VR)	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	447 €	553 €	679 €	805 €	901 €
VR B	407 €	503 €	619 €	735 €	861 €
VR C	367 €	453 €	549 €	655 €	731 €
VR D	397 €	493 €	619 €	715 €	811 €
VR E	377 €	453 €	549 €	655 €	741 €

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Durch die Fortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft zum 01.01.2017 wird der jährliche Netto-Aufwand des Landkreises Ravens-

burg für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende auf der Grundlage von jahresdurchschnittlich ca. 5.300 Bedarfsgemeinschaften um ca. 0,41 Mio. € steigen.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	3 / D III	Arbeit und Soziales
Unterteilhaushalt / Amt	81	Jobcenter
Produktgruppe	31.20	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Kontierungsobjekt	31.20.01	Unterkunft/Heizung

3. Finanzierung im Kreishaushalt

3.1. **Konsumtiv** (Ertrag / Aufwand)

Sachkonto	43310000	Soziale Leistungen an Personen außerhalb von Einrichtungen
Haushaltsjahr	2016	2017
Planansatz	21.000.000 €	23.270.000 €
Veränderung + / -	0 €	+2.270.000 €
		ursächlich sind:
		*Steigerung der Anzahl BG`s,
		*Erhöhung der Mietobergrenzen,
		*Mehraufwand Erstausrüstung Flüchtlinge
Aktualisierter Ansatz	21.000.000 €	23.270.000 €

3.2. **Deckungsvorschlag bei Finanzmittelbedarf**

Allgemeine Deckungsmittel

Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2017 angemeldet.

Baur / 23.09.2016

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlage

Anlage 1 zu 0142-2016

Anlage 2 zu 0142/2016

Anlage 3 zu 0142/2016

Anlage 4 zu 0142/2016

