

Beratungsfolge:

1. Sozialausschuss 29.09.2020 Kenntnisnahme Ö

gez. Diana E. Raedler/ 07.09.2020

gez. Dezernent / Datum

Mietobergrenzen Landkreis Ravensburg - Aktualisierung 2020

Darstellung des Vorgangs:

1. Ausgangssituation

Das Institut *empirica Forschung und Beratung* hat erstmals im Jahr 2013 für den Landkreis Ravensburg Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet. Dieses Konzept wird regelmäßig fortgeschrieben und den Marktentwicklungen angepasst.

2. Aktualisierung der Mietobergrenzen

Ziel der fünften Aktualisierung im Jahr 2020 ist es, nun wieder Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten anzupassen. Auswertungszeitraum der Aktualisierung 2020 sind die Quartale II/2018 bis I/2020.

In der vorliegenden Aktualisierung 2020 (siehe **Anlage 1**) werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen „physische Angemessenheit“ und „qualitative Angemessenheit“ beibehalten. Bei der räumlichen Angemessenheit werden künftig im Landkreis Ravensburg vier (zuvor fünf) Vergleichsräume zugrunde gelegt.

- a) Physische Angemessenheit: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt 45 qm, für einen 2-Personen-Haushalt 60 qm; für jede weitere Person werden jeweils 15 qm veranschlagt.
- b) Räumliche Angemessenheit: Der Landkreis Ravensburg wird in vier Vergleichsräume I bis IV unterteilt. Dabei wurden die alten Vergleichsräume IV und V im Zuge der Aktualisierung 2020 zusammengelegt. Da die Kommunen Baienfurt, Berg und Schlier inzwischen ein gleich hohes Mietniveau wie die Städte Ravensburg und Weingarten haben, wurden diese neu dem Vergleichsraum I zugeordnet.
Die Abgrenzung der Vergleichsräume erfolgte unter Berücksichtigung der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen sowie deren Lage im Landkreis Ravensburg.
- c) Qualitative Angemessenheit: Seit der dritten Fortschreibung im Jahr 2017 gilt im Landkreis Ravensburg für Bedarfsgemeinschaften das untere Drittel (33 %) der aktuell verfügbaren Wohnungen als angemessen (bis dahin das untere Viertel).

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg werden auch in der Aktualisierung 2020 nur öffentlich inserierte Mieten ausgewertet. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank. Im Ergebnis sind 4.323 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ravensburg in die Auswertung eingeflossen.

Aufgrund der Aktualisierung 2020 des Schlüssigen Konzepts ergibt sich folgender grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für den Landkreis Ravensburg ab 01.07.2020:

Vergleichs-Raum (VR)	Angemessene Netto-Monatskaltmiete				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3 Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I (2018)	420 €	520 €	670 €	780 €	880 €
Veränderung	(400 €) + 20 €	(490 €) + 30 €	(610 €) + 60 €	(700 €) + 80 €	(850 €) + 30 €
VR II (2018)	400 €	470 €	600 €	700 €	800 €
Veränderung	(360 €) + 40 €	(440 €) + 30 €	(520 €) + 80 €	(650 €) + 50 €	(750 €) + 50 €
VR III (2018)	360 €	450 €	550 €	650 €	690 €
Veränderung	(330 €) + 30 €	(400 €) + 50 €	(480 €) + 70 €	(580 €) + 70 €	(630 €) + 60 €
VR IV (2018)	350 €	450 €	550 €	650 €	740 €
Veränderung	(335 €) + 15 €	(425 €) + 25 €	(510 €) + 40 €	(600 €) + 50 €	(635 €) + 105 €

VR I = Baienfurt, Berg, Ravensburg, Schlier, Weingarten

VR II = Achberg, Amtzell, Bodnegg, Grünkraut, Vogt, Waldburg, Wangen

VR III = Aichstetten, Aitrach, Argenbühl, Bad Wurzach, Bergatreute, Isny, Kißlegg, Leutkirch, Wolfegg

VR IV = Altshausen, Aulendorf, Bad Waldsee, Baint, Boms, Ebenweiler, Ebersabch-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf, Wolpertswende

(2018) Werte der Fortschreibung 2018

(Veränd.) Absolute Veränderung Fortschreibung 2020 gegenüber der Fortschreibung 2018

Die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können. Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Bei der Vermietung von Einzelzimmern einer größeren Wohnung mit gemeinschaftlicher Nutzung des Küchen- und Sanitärbereichs sind Mieten von über 9,50 €/qm nicht angemessen. Ausgenommen sind Wohnheime, Gemeinschafts- oder Obdachlosenunterkünfte sowie ambulant betreute Wohnformen von Kostenträgern.

Eine Übersicht der neuen Mietobergrenzen und der Betriebs- und Heizkosten ist als **Anlage 2** beigefügt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im Rechtskreis SGB II zum 01.07.2020 wird der jährliche **Brutto-Aufwand** des Landkreises Ravensburg im Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung rechnerisch um ca. 10 % steigen.

Im Bereich des SGB XII wirkt sich die Erhöhung aufgrund der 100%igen Kostenerstattung des Bundes im Bereich der Grundsicherung nicht aus.

Da der Bund jedoch die Bundesbeteiligung für die Kosten der Unterkunft rückwirkend zum 01.01.2020 deutlich um ca. 25 % auf 77.1 % erhöht hat, erfolgt für das Haushaltsjahr 2021 auf Grundlage von ca. 5.500 Bedarfsgemeinschaften keine Zusatzbelastung. Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2021 angemeldet.

Anlage 1 zu 0115-2020
empirica_Mietobergrenzen_LK_Ravensburg_2020__202005603
Anlage 2 zu 0115-2020 - Angemessenheitsgrenze ab 01072020

Um den Lesefluss zu erleichtern, verwenden wir nicht immer Mehrfachnennungen von Geschlechtern. Die verwendeten Bezeichnungen gelten für alle Geschlechter.