



Mitteilungsvorlage

0172/2022

Jobcenter

Beratungsfolge:

1. Sozialausschuss 24.11.2022 Kenntnisnahme Ö

Reinhard Friedel 06.11.2022

gez. Dezernent/in / Datum

Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg - Fortschreibung schlüssiges Konzept

1. Ausgangssituation

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der Landkreis Ravensburg lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2013 vom Institut *empirica Forschung und Beratung* herleiten. Grundlage waren zunächst die Mieten der Kalenderjahre 2011/ 2012. Seitdem werden die Richtwerte alle ein bis zwei Jahre aktualisiert. Ziel der Aktualisierung 2022 ist es, nach fast zwei weiteren Jahren die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg erneut transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen.

2. Aktualisierung der Mietobergrenzen

Auswertungszeitraum sind diesmal die Kalenderjahre 2020/2021. Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Ravensburg wird in vier Vergleichsräume unterteilt:

In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für fünf Haushaltsgrößen so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort ein Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Festlegungen in Absprache mit dem Auftraggeber: **Was ist angemessen?**

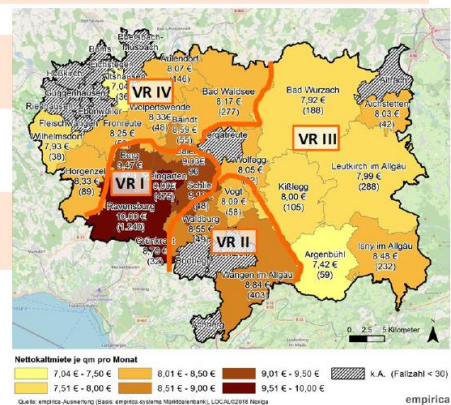
- **Physische Angemessenheit (Größe)**
 - Angemessene Wohnungsgrößen:
- **Qualitative Angemessenheit (Qualität)**
 - Angemessenes Marktsegment:
- **Räumliche Angemessenheit (Lage)**
 - „Mietgebirge“: Karte mit Mietniveaus verfügbarer Wohnungen je Gemeinde
 - 3 Grundsätze:
 - (1) ausreichend groß (mind. 500 Fallzahl je VR)
 - (2) nur Zusammenfassung benachbarter Gemeinden
 - (3) homogen/geringes Mietgefälle (max.1 € /m² je VR)

Ravensburg:

➤ 1-Pers-HH: 45 m²; + 15 m² für jede weitere Person

➤ Unteres Drittel

➤ 4 Vergleichsräume



Die Mietspektrenkurven bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg zum Stand 2022:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	450	550	690	840	950
VR II	400	510	650	750	850
VR III	370	490	600	690	750
VR IV	400	490	600	700	800

Außerdem werden erstmals auch aktuelle ortsspezifische Einzeldaten zu Nebenkosten ausgewertet. Datengrundlage sind die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Ravensburg. Für jede Wohnungsgrößenklasse wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt und ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten gebildet. Aus der Ergebnisübersicht erstellt das Jobcenter sodann das Prüfschema:

Der Landkreis Ravensburg beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ab 2023 für jede Komponente einzeln; wir sprechen daher von einer sogenannten Komponentenprüfung mit folgender Zielsetzung:

Die Angemessenheit der Wohnung wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen. Die kalten und warmen Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind:

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
	LK Ravensburg	110	140	150	170	210	90	110	140	160

Die Grenzwerte für die warmen Nebenkosten sind allerdings relativ zu sehen. Entscheidend wird sein, im Einzelfall auf den Verbrauch des Vorjahres zu schauen und zu prüfen, ob dieser konstant geblieben ist. Sofern dies bejaht wird, sind die Kosten vom Jobcenter zu übernehmen. Bei der aktuell sehr dynamischen Preisentwicklung darf es dem Endkunden nicht zum Nachteil gereichen, wenn er bei gleichbleibendem Verbrauch nunmehr einen sehr viel höheren Abschlag oder im nächsten Frühjahr eine hohe Nachzahlung zu leisten hat. Bei auffallend hohen Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch oder geschlossenen Fenster beim Heizen).

Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Als Fazit der Aktualisierung lässt sich somit festhalten:

Die Richtwerte im Landkreis Ravensburg werden angehoben. Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um bis zu +70 Euro/Wohnung und durchschnittlich um rd. 7 %. Grund dafür sind die weiter gestiegenen Mieten im Landkreis Ravensburg. Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend steigen.

Insbesondere werden aber auch aufgrund der aktuellen Energiekrise und den dadurch erheblich angestiegenen Heizkosten die warmen Nebenkosten gleichfalls zu deutlichen Kostensteigerungen führen.

Die neuen Mietobergrenzen können, wie in der Vergangenheit auch, in den Rechtskreisen SGB XII (Sozialämter Landkreisverwaltung, Städte Weingarten und Ravensburg), sowie im AsylbLG (Amt für Migration und Integration) gleichfalls Anwendung finden.

Sie sollen sodann ab 01.01.2023 im Landkreis Ravensburg Gültigkeit haben.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im Rechtskreis SGB II zum 01.01.2023 wird der jährliche **Brutto-Aufwand** des Landkreises Ravensburg im Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung rechnerisch um ca. **25 %** gegenüber den Ist-Werten des Jahres 2021 steigen.

Auf Grundlage von ca. 4.900 Bedarfsgemeinschaften ergibt sich folgende Berechnung:

	Betrag	Bemerkungen
Bruttozusatzbelastung Landkreis	- 10.000.000 €	Aufgrund Steigerung der Unterkunftskosten (Miete und Nebenkosten)
Erstattung Bund	7.150.000 €	71,5 % der Bruttozusatzbelastung
Nettozusatzbelastung Landkreis	- 2.850.000 €	
Erstattung Mehraufwand Ukraine-Flüchtlinge	700.000 €	Berechnungsgrundlage 500 BGs. 70 % des Mehraufwandes werden vom Bund erstattet.
Effektive Mehrbelastung Landkreis	- 2.150.000 €	Mehraufwand für Kosten der Unterkunft für das Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2021

Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 angemeldet.