



## Beschlussvorlage

0207/2023

Jobcenter

### Beratungsfolge:

1. Sozialausschuss 28.11.2023 Entscheidung Ö

Reinhard Friedel

---

gez. Dezernent/in / Datum

## Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg - Fortschreibung Schlüssiges Konzept

### Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird ermächtigt, zum 01.01.2024 die neuen Sätze für die Angemessenheit bei den Kosten für die Unterkunft auf Basis der Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts anzuwenden.

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

Die Mittelbereitstellung erfolgt vorbehaltlich der Beschlussfassung zum Haushaltsplan 2024.

### Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

#### 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*

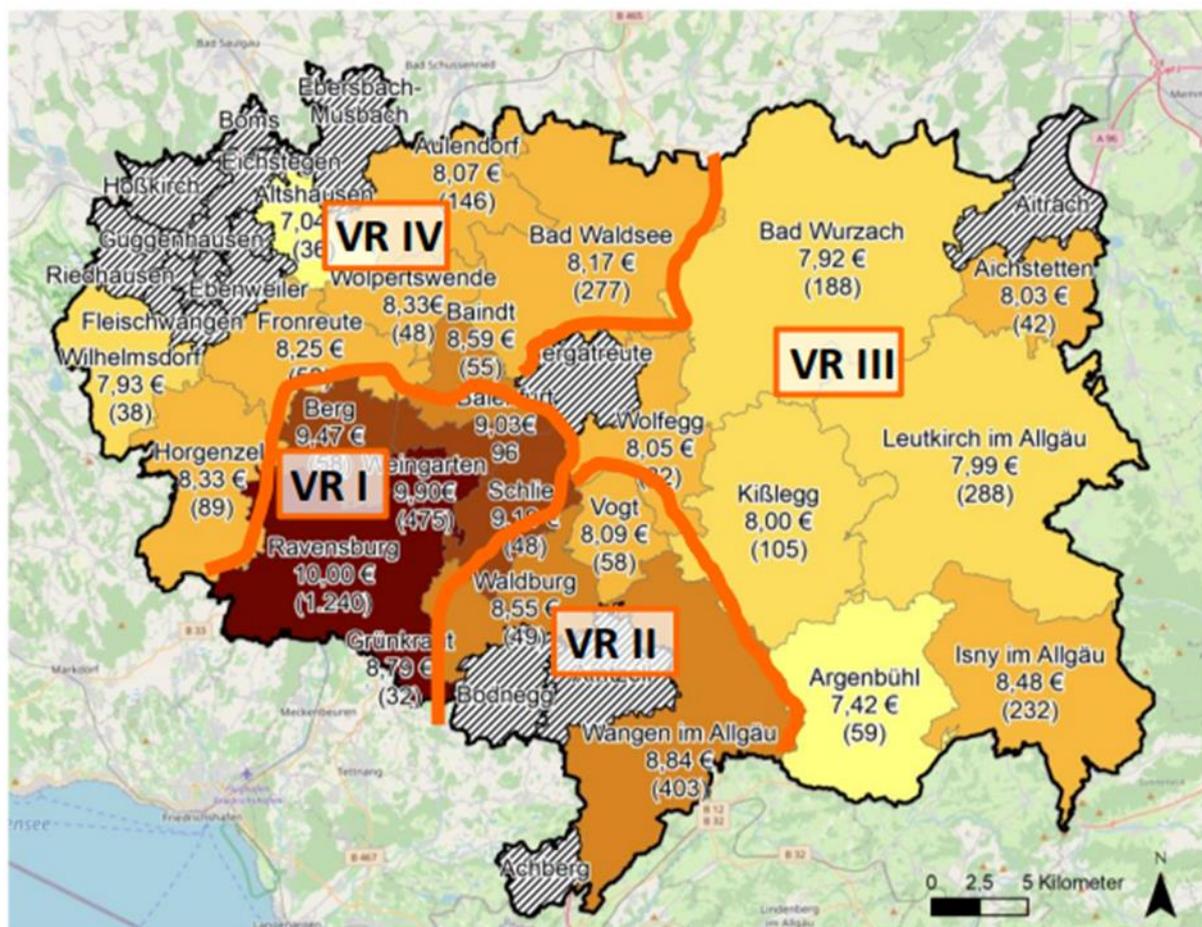
Forschung und Beratung herleiten.

Grundlage waren zunächst die Mieten der Kalenderjahre 2011/ 2012. Seitdem werden die Richtwerte alle ein bis zwei Jahre aktualisiert. Ziel der **Aktualisierung 2023** ist es, nach einem Jahr 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 ist der **Zeitraum Q3/2021 bis Q2/2023**. Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Ravensburg wird in vier Vergleichsräume (VR I bis IV) unterteilt:

In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für fünf Haushaltsgrößen so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort *im unteren Drittel* der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe Wohnraumanmieten können. Als *angemessene Wohnungsgröße* gilt für einen 1-Personen-Haushalt 45 qm, für jede weitere Person 15 qm. Damit lässt sich ihr Unterhaltsbedarf decken.



Nettokaltmiete je qm pro Monat



Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), LOCAL©2018 Nexiga

empirica

### Nettokaltmiete je Monat

Die Kurven der Mietspektren 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 2023:

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	480	590	740	850	990
VR II	440	550	700	800	920
VR III	420	550	650	750	850
VR IV	400	530	650	750	860

### Kalte und warme Nebenkosten

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:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
LK Ravensburg	150	160	200	220	240	120	160	200	200	200

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. 8 % gegenüber dem Vorjahr. 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.

Die Energiepreise präsentieren sich derzeit stabil. Aufgrund der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten können die Heizkosten jederzeit ansteigen, was bei den warmen Nebenkosten gleichfalls zu Kostensteigerungen führen kann.

### Finanzielle Auswirkungen:

#### 1. Kurzbeschreibung

Zum 01.01.2024 wird der jährliche **Brutto-Aufwand** des Landkreises Ravensburg im Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung rechnerisch um ca. **6 %** gegenüber den Ist-Werten des Jahres 2023 steigen.

Auf Grundlage von ca. 5.000 Bedarfsgemeinschaften (JDW) ergibt sich folgende Berechnung:

	<b>Betrag</b>	<b>Bemerkungen</b>
Bruttozusatzbelastung Landkreis	- 1.500.000 €	Aufgrund Steigerung der Unterkunftskosten (Miete und Nebenkosten)
Erstattung Bund	1.078.500 €	71,9 % der Bruttozusatzbelastung
Nettozusatzbelastung Landkreis	- 421.500 €	<b>Mehraufwand für Kosten der Unterkunft für das Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023</b>

Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 angemeldet.

#### 2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	3 Arbeit und Soziales
Unterteilhaushalt / Amt	81 Jobcenter
Produktgruppe	3120 Grundsicherung für Arbeitssuchende
Kontierungsobjekt	1.100.31.20.01* Leistungen für Unterkunft/Heizung

### 3. Finanzierung im Kreishaushalt

#### **3.1. Konsumtiv** (Aufwand)

Sachkonto	43310000 Unterkunft/Heizung nach § 22 Abs. 1 SGB II
Haushaltsjahr	2024
Planansatz	29.900.000 € (Gesamtkosten brutto KdU in 2024)

#### **3.2. Konsumtiv** (Ertrag)

Sachkonto	31910000 Leist. f.d.Ums. d. Grunds. f. Arbeitss.
Haushaltsjahr	2024
Planansatz	-20.419.600 €

Matthias Weber, 14.11.23  
gez. (Name Amtsleitung FK / (Datum)

Anlagen: