

Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung vom	Behandlung
Sozialausschuss	09.07.2015	Entscheidung

TOP 11	Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft - Fortschreibung	Sachvortrag: Urbaniak, Jörg
--------	---	--------------------------------

I. Gegenstand der Vorlage

Über die Fortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg zum 01.08.2015 ist zu beraten und zu beschließen.

II. Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 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.

Im Juli 2013 hat das Institut *empirica* (Forschung und Beratung) aus Bonn ein sogenanntes „schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft“ erstellt. Darin werden Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für fünf Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg hergeleitet. Grundlage dieser Erstausswertung war die Mietstruktur der Jahre 2011 und 2012. Das Ergebnis ist die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in den Vergleichsräumen des Landkreises Ravensburg“.

Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 15.10.2013 den vorgeschlagenen angemessenen Mietobergrenzen ab 01.01.2014 im Landkreis Ravensburg zugestimmt (siehe **Anlage 1**).

2. Aktualisierung der angemessenen Nettokaltmieten

Der Mietwohnungsmarkt und damit auch das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen und die Kosten der Unterkunft können sich schnell ändern. Aus diesem Grund hat *empirica* nach

dem gleichen Konzept wie die Erstausswertung eine Aktualisierung der angemessenen Nettokaltmieten vorgenommen; d. h. Rahmendaten wie die Abgrenzungen der Vergleichsräume, der zugrundeliegenden Wohnungsgrößen und des unteren Wohnungsmarktsegmentes (= das untere Viertel des Wohnungsmarktes) bleiben unverändert. Die Mietobergrenzen verändern sich nur insoweit, als sich in den Jahren 2013 und 2014 auch die Mieten geändert haben.

Die nachfolgende Übersicht enthält die aktualisierten Werte für angemessene Netto-Monatskaltmieten im Landkreis Ravensburg (Stand 2015):

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1	350 €	430 €	530 €	620 €	710 €
VR 2	320 €	390 €	470 €	560 €	650 €
VR 3	290 €	350 €	420 €	480 €	550 €
VR 4	300 €	350 €	420 €	490 €	550 €
VR 5	290 €	350 €	410 €	500 €	550 €

Diese Richtwerttabelle zeigt für jeden Vergleichsraum die maximale Nettokaltmiete pro Monat, die als angemessen für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen gilt (siehe **Anlage 2**). 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“.

Die Differenz der neuen Mietobergrenzen zu den bisherigen Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft beträgt:

Vergleichsraum	Veränderung der Richtwerte				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1	20 €	30 €	40 €	60 €	50 €
VR 2	20 €	20 €	20 €	60 €	50 €
VR 3	10 €	20 €	10 €	0 €	50 €
VR 4	10 €	0 €	0 €	20 €	0 €
VR 5	0 €	30 €	20 €	30 €	30 €

3. Festlegung der künftig angemessenen Bruttokaltmieten

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 Betriebskosten abzustellen. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können, die Möglichkeiten der

Produkttheorie also ausschöpfen zu können.

Nach dem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg 2013/2014 fallen durchschnittlich 1,70 € pro Quadratmeter an kalten Betriebskosten, also ohne Heizung und Warmwasseraufbereitung, an. Die Angemessenheit der kalten Betriebskosten einer Wohnung errechnet sich aus der angemessenen Wohnungsgröße und der angemessenen Obergrenze für kalte Nebenkosten in Höhe von 1,70 € je Quadratmeter. Für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen ergeben sich hiernach folgende Grenzen für die kalten Betriebskosten, die gleichermaßen für alle Vergleichsräume gelten:

Vergleichsraum	Angemessene kalte Betriebskosten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 – VR 5	77 €	102 €	128 €	153 €	179 €

Es wird ab 01.08.2015 im Landkreis Ravensburg zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten die Bruttokaltmiete festgelegt (siehe **Anlage 3**). Die Mietobergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und den Grenzen für angemessene kalte Betriebskosten.

Damit wird folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten festgelegt:

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1	427 €	532 €	658 €	773 €	889 €
VR 2	397 €	492 €	598 €	713 €	829 €
VR 3	367 €	452 €	548 €	633 €	729 €
VR 4	377 €	452 €	548 €	643 €	729 €
VR 5	367 €	452 €	538 €	653 €	729 €

III. Finanzierung und finanzielle Auswirkungen

Durch die Fortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft zum 01.08.2015 wird der monatliche Netto-Aufwand des Landkreises Ravensburg für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende auf der Grundlage einer unveränderten Anzahl der Bedarfsgemeinschaften um ca. 27.000 € (+ 1,5 %) steigen.

V. Beschlussvorschlag

Der Festlegung der angemessenen Brutto-Monatskaltmieten als Mietobergrenze für angemessene Kosten der Unterkunft ab 01.08.2015 wird zugestimmt.

Anlagen

Anlage 1 - angemessene Mietobergrenzen ab 01.01.2014

Anlage 2 - angemessene Netto-Monatskaltmieten ab 01.08.2015

Anlage 3 - angemessene Brutto-Monatskaltmieten ab 01.08.2015