

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

1. Sozialausschuss 30.11.2017 Kenntnisnahme Ö

16.10.2017

gez. Diana E. Raedler

gez. Dezernent / Datum

Fortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im SGB II und SGB XII

Darstellung des Vorgangs:

1. Ausgangssituation

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 folgenden Beschluss gefasst:

„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.

Dabei gilt folgendes Stufenverfahren:

Ab 01.01.2017 wird das untere Viertel des Wohnungsmarktsegmentes zugrunde gelegt.

Ab 01.01.2018 erfolgt der Wechsel auf das untere Drittel des Wohnungsmarktsegmentes.“

2. Fortschreibung der Mietobergrenzen

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2017 des Schlüssigen Konzepts von empirica ist es nun nach einem weiteren Jahr, 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.

Auswertungszeitraum der Aktualisierung 2017 sind die Quartale III/2015 bis II/2017.

Auf Grundlage der Mieten verfügbarer Wohnungen werden Richtwerte ermittelt, mit

denen die Unterkunftskosten im Landkreis Ravensburg auf ein angemessenes Maß beschränkt werden können.

Mit der Aktualisierung 2017 grenzt der Landkreis Ravensburg das untere Wohnungsmarktsegment mit dem unteren Drittel (33 %) der aktuell verfügbaren Wohnungen ab. Damit gilt für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der gleiche Teil des Wohnungsmarktes als qualitativ angemessen.

Aufgrund der Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts ergibt sich folgende Richtwerttabelle für angemessene Netto-Kaltmieten ab 01.01.2018:

Vergleichsraum (VR)	Angemessene Netto-Monatskaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A (2017)	400 € (370 €)	480 € (450 €)	590 € (550 €)	690 € (650 €)	820 € (720 €)
VR B (2017)	360 € (330 €)	430 € (400 €)	500 € (490 €)	620 € (580 €)	720 € (680 €)
VR C (2017)	310 € (290 €)	380 € (350 €)	470 € (420 €)	540 € (500 €)	600 € (550 €)
VR D (2017)	350 € (320 €)	430 € (390 €)	520 € (490 €)	600 € (560 €)	660 € (630 €)
VR E (2017)	320 € (300 €)	400 € (350 €)	480 € (420 €)	550 € (500 €)	600 € (560 €)

VR A = Ravensburg, Weingarten

VR B = Achberg, Amtzell, Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Vogt, Waldburg, Wangen

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

VR D = Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Horgenzell, Wolpertswende

VR E = Altshausen, Aulendorf, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf

Komponenten der Richtwertveränderungen im Landkreis Ravensburg (Stand 2017 gegenüber Stand 2016) sind:

a) Veränderung durch Mietentwicklung – Vergleich der Höchstwerte des unteren Viertels

Vergleichsraum (VR)	Effekt durch Mietentwicklung				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	10 €	0 €	10 €	10 €	70 €
VR B	20 €	0 €	0 €	10 €	20 €
VR C	10 €	10 €	30 €	10 €	20 €
VR D	20 €	10 €	10 €	20 €	20 €
VR E	0 €	30 €	30 €	30 €	20 €

b) Veränderung durch Anhebung von Viertel auf Drittel

Vergleichsraum (VR)	Effekt durch Anhebung von Viertel auf Drittel				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	20 €	30 €	30 €	30 €	30 €
VR B	10 €	30 €	10 €	30 €	20 €
VR C	10 €	20 €	20 €	30 €	30 €
VR D	10 €	30 €	20 €	20 €	10 €
VR E	20 €	20 €	30 €	20 €	20 €

Die Richtwerttabelle für den Landkreis Ravensburg (Stand 2018) 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 fünf Vergleichsräumen im Landkreis Ravensburg maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind „nicht angemessen“.

Darüber hinaus gilt folgende Sonderregelung: „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“.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Fortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft zum 01.01.2018 wird der jährliche Netto-Aufwand des Landkreises Ravensburg für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende auf der Grundlage von jahresdurchschnittlich ca. 5.700 Bedarfsgemeinschaften um ca. 0,7 Mio. € steigen. Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2018 angemeldet.