

## Drucksache

<b>Vorstellung des Konzepts für Mietobergrenzen</b>			
verantwortlich: Kreissozialamt		Drucksache 2018/099	
		27.04.2018	
<b><u>Beratung:</u></b>	<b>Ö</b>	<b>07.05.2018</b>	<b>Sozialausschuss</b>

<b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> Kenntnisnahme
--

## 1. Sachverhalt

### a. Vorgaben der Rechtsprechung und umweltpolitische Komponente des Kreises

Seit dem Jahr 2009 hat sich die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zur Beurteilung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft in der Sozialhilfe und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende verfestigt.

Verlangt wurde und wird ein schlüssiges Konzept, das folgenden Kriterien entsprechen soll:

- Bestimmung eines Vergleichsraumes
- Beachtung eines Wohnstandards, der einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen muss
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Datenerhebung
- Repräsentativität der Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannt mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und Angaben über die gezogenen Schlüsse

Bei einer Neufestsetzung der Mietrichtwerte sollte auf Wunsch der Kreisgremien auch eine umweltpolitische Komponente mit aufgenommen werden.

Für eine umweltpolitische Komponente sollte eine Verrechnung zwischen Heizkosten und Kosten der Unterkunft ermöglicht werden. Dies mit folgenden Auswirkungen:

- Erleichterung der energetischen Sanierung, ohne dass die Kaltmiete anschließend unangemessen wird
- Stärkerer Anreiz zum umweltbewussten Verhalten bei den Leistungsempfängern
- Vermeidung der Konzentration der ärmeren Bevölkerung in unsanierten Gebäudebeständen und Reduzierung des Kostenrisikos bei zukünftigen Energiepreissteigerungen.

Mit diesem Ziel hat der Umwelt- und Verkehrsausschuss am 02.04.2013 beschlossen, ein Fachinstitut mit einer Primärerhebung zu beauftragen. Hierfür wurde aus Mitteln des Klimaschutzes ein Budget von 50.000 Euro zur Verfügung gestellt. Den Zuschlag hat das Unternehmen IWU (Institut Wohnen und Umwelt) aus Darmstadt bekommen.

Im Rahmen eines Gutachtens wurden nach umfangreichen Untersuchungen durch IWU Richtwerte die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rems-Murr-Kreis erstellt. Ermittelt wurden die Angemessenheitskriterien der Unterkunfts- und Heizungskosten basierend auf einem Modellprojekt, bei dem im Rems-Murr-Kreis nicht nur eine repräsentative Wohnkostenerhebung durchgeführt wurde, sondern drüber hinaus auch eine Erfassung der Gebäudeenergiebedarfe und der Heizkosten.

Entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes wurden eine angemessene Wohnfläche zugrunde gelegt, sechs örtliche Vergleichsräume gebildet, eine abstrakte Referenzmiete (Bruttokaltmiete, das heißt Miete und kalte Nebenkosten pro Quadratmeter) festgelegt sowie eine bruttowarme Referenzmiete pro Quadratmeter ermittelt.

Die sich daraus ergebenden Angemessenheitsgrenzen werden seit dem 01.03.2016 im Rems-Murr-Kreis angewandt, ggfs. unter Berücksichtigung von Einzelfällen.

#### b. Pflicht zur Fortschreibung

Ist ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen vorhanden, ist dieses in regelmäßigen Zeitabständen fortzuschreiben. Es ist eine Überprüfung in der Regel nach einem Zeitraum von 2 Jahren erforderlich. Auf einem schlüssigen Konzept basierende Mietrichtwerte müssen an die sich ändernden Anforderungen angepasst werden. Damit soll unter anderem den sich verändernden Wohnkosten Rechnung getragen werden.

Eine solche Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes des Rems-Murr-Kreises hat IWU Ende des Jahres 2017 vorgenommen. Bewertet wurden dabei die Angebots- und Bestandsmieten. Somit sind die Erhöhung der Mietpreise im Bestand und damit auch die Mietpreise der Leistungsbezieher berücksichtigt worden. Ebenso eingeflossen sind die Marktpreise, das heißt die Erhöhung der Angebotsmieten und die Nachfragemenge auf dem Angebotsmarkt.

Herr Dr. Christian von Malottki vom Unternehmen IWU wird die wichtigsten Inhalte des schlüssigen Konzeptes sowie die Fortschreibung der anerkannten Mietobergrenzen vorstellen.

## **2. Finanzielle und personelle Auswirkungen sowie Folgekosten**

Die Fortschreibung hat zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen im Rems-Murr-Kreis geführt. Umgesetzt wurden die vom IWU ermittelten neuen Mietrichtwerte zum 01.01.2018.

Daraus resultierende Mehraufwendungen können für den Rems-Murr-Kreis zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Es sind Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) betroffen, für die der Bund 52,2 Prozent der Kosten trägt, sowie Leistungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Bei den Leistungen nach dem SGB XII muss nach den Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und für die Hilfe zum Lebensunterhalt unterschieden werden. Für die erstgenannte Hilfeart trägt der Bund 100 Prozent der Kosten, für die zweite Hilfeart der Landkreis. Ebenso trägt der Landkreis für die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Anschlussunterbringung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) die Kosten. Auch in diesem Bereich finden die anerkannten Mietobergrenzen Anwendung.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft für den Landkreis aufgrund der Erhöhung der anerkannten Mietobergrenzen kurzfristig wesentlich steigen. Es sind bestehende Mietverträge bei den Bestandsfällen vorhanden und grundsätzlich orientiert sich der Mietpreis am Immobilienmarkt. Daher ist die Höhe der anerkannten Mietobergrenzen zunächst zweitrangig.

Anlage 1 IWU Gutachten kurz 2016

Anlage 2 IWU Gutachten Fortschreibung 2018