

zum SFB-Ausschuss am 09.03.2016, TOP 3

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.**

**Landkreis Ebersberg**

Az. S/MOG

Ebersberg, 03.03.2016

Zuständig: Stefanie Geisler, ☎ 08092-823-205

## **Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

SFB-Ausschuss am 09.03.2016, Ö

## **Mietobergrenzen für den Landkreis Ebersberg - Neufassung**

empirica\_Gutachten\_Kurzfassung

Mietpreisobergrenzen Landkreis Ebersberg gültig ab 1.4.2010

### **Sitzungsvorlage 2016/2620**

#### **I. Sachverhalt:**

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

FSK-Ausschuss am 25. März 2010, TOP 4

In der Sitzung des FSK-Ausschusses am 25. März 2010 wurde zuletzt über die Richtwerte zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten im Bereich SGB II (Arbeitslosengeld II) und SGB XII (Grundsicherung) beraten. Die danach zum 1. April 2010 in Kraft getretenen Mietobergrenzen sind seitdem immer noch gültig.

Es hat sich jedoch in der täglichen Verwaltungspraxis gezeigt, dass die damals festgelegten Richtwerte durch die Entwicklungen im Landkreis (insbesondere Kosten- und Mietsteigerungen) überholt sind und Wohnraum für die definierten Obergrenzen kaum mehr zur Verfügung steht, so dass ein Gutachten zur Anpassung in Auftrag gegeben wurde (Bericht im SFB-Ausschuss). Die Erstellung erfolgte durch eine unabhängige Beratungsfirma, um den Anforderungen des Bundessozialgerichts zu genügen und damit auch gerichtsfest zu sein.

Von Seiten des Bundessozialgerichts wird ein schlüssiges Konzept für die Kosten der Unterkunft gefordert, das u.a. folgende Mindestanforderungen erfüllen muss:

- Datenerhebung muss den gesamten Vergleichsraum einbeziehen
- Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung (Art der Wohnungen, Differenzierung nach Standard, Brutto- und Nettomiete, Wohnungsgröße)
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Vergleichbarkeit

Ohne Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes ist die Verwaltung verpflichtet, bei Verurteilung innerhalb eines Gerichtsprozesses die gültigen Wohngeldbeträge + 10 % zu Grunde zu legen.

Beauftragt wurde für die Erstellung die Firma Empirica AG, Berlin, nach Prüfung mehrerer Angebote.

Der Verwaltung wurde das Konzept am 29. Februar 2016 vorgestellt und überreicht.

In der Anlage übersenden wir Ihnen die Kurzfassung des Gutachtens zur Herleitung der Mietobergrenzen. Die Langfassung weist 76 Seiten auf und wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Die bisher geltenden Mietobergrenzen sind ebenfalls als Anlage beigefügt. Die neuen Richtlinien sehen hierbei folgende Sätze vor:

Vergleichsraum	Angemessene Bruttokaltmiete (Euro / Wohnung)				
	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5-P-HH
VR I Nordwest	610	750	840	980	1.160
VR II Mitte	530	670	750	860	970
VR III Nord	530	700	760	880	1.020
VR IV übriger LK	510	620	690	770	910

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete zzgl. der mittleren kalten Nebenkosten. Über diese Beträge hinaus gehende Bruttokaltmieten sind als nicht angemessen zu beurteilen und werden vom Jobcenter bzw. Sozialamt nicht übernommen. Geprüft wurde das jeweils untere Drittel des Wohnungsmarktes, d.h. es wurde ausgewertet, ob für diese Mietsätze Wohnraum zur Verfügung steht. Dieses Kriterium wurde erfüllt.

Die Herleitung der Werte ist im Gutachten dargelegt und werden in der Sitzung von Frau Petra Heising der Firma Empirica dargelegt.

Aufgrund der starken Veränderungen im Wohnungsmarkt wird von Seiten der Verwaltung angestrebt, die Überprüfung der Richtlinien in zwei Jahren erneut vorzunehmen.

#### **Auswirkung auf Haushalt:**

Rechnet man den derzeitigen Bestand und den zu erwartenden Zuwachs an Bedarfsgemeinschaften auf Basis der oben beschriebenen Werte hoch, ergibt eine erste Schätzung einen Mehrbedarf von ca. 350.000 €. Da in den Planungen für den Haushalt 2016 jedoch ein zusätzlicher Ansatz von 520.000 € kalkuliert wurde, sind die Mittel für die Kosten der Unterkunft als ausreichend zu beurteilen.

#### **II. Beschlussvorschlag:**

**Dem SFB-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:**

- 1. Das Gutachten der Firma Empirica AG wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die dargelegten Richtwerte zur Angemessenheit von Unterkunftskosten sind ab 1.4.2016 anzuwenden. Die Richtwerte sowie das Gutachten sind Bestandteil des Beschlusses und Anlage zur Niederschrift.**

gez.

Stefanie Geisler