

zum SFB-Ausschuss am 10.04.2019, TOP 3

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 28.03.2019

Az.

Zuständig: Hermann Schmidbartl, ☎ 08092-825660

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

SFB-Ausschuss am 10.04.2019, Ö

Anpassung der Mietobergrenzen für den Landkreis Ebersberg - zum 01.07.2019

empirica_201705631_Angemessenheitsgrenzen_LK Ebersberg_Entwurf_v
Kopie von Kopie von MOG Vergleich 2016_2019

Sitzungsvorlage 2019/3383

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im
FSK-Ausschuss am 09. März 2016, TOP 3

In der Sitzung des SFB-Ausschusses am 09. März 2016 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 2016 in Kraft getretenen Mietobergrenzen sind seitdem gültig.

Bei Beratung und Beschlussfassung wurde empfohlen, die angemessenen Kosten der Unterkunft erneut zu überprüfen und ggf. dann anzupassen.

Beauftragt mit der Überprüfung und Erstellung eines Gutachtens wurde erneut die Firma Empirica AG, Berlin, die bereits mit der Erstausswertung im Jahr 2015 betraut war.

Wie sich vermehrt in der täglichen Verwaltungspraxis gezeigt hatte, waren die damals festgelegten Richtwerte durch die Entwicklungen im Landkreis (insbesondere Kosten- und Mietsteigerungen) überholt und Wohnraum für die definierten Obergrenzen kaum mehr zur Verfügung stehend, 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.

Diesen Abweichungen mussten von der Verwaltung in den letzten Monaten mehrfach Genüge getragen werden, da von Kunden des SGB II bzw. SGB XII Wohnraum innerhalb der festgelegten Mietobergrenzen nicht mehr angemietet werden konnte.

Die im Jahr 2018 von der Fa. Empirica ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft wurden nun in einem neuen Gutachten dem Wohnungsmarkt angepasst und aktualisiert.

Die Herleitung der Werte ist im Gutachten dargelegt und werden in der Sitzung durch die Firma Empirica dargelegt.

Das Gutachten weist 93 Seiten auf und wird bei Bedarf zur Verfügung gestellt. Die bisher geltenden Mietobergrenzen, sowie die Vergleiche der Bruttokaltmieten der seit 01.04.2016 gültigen Sätze zu den für 2019 vorgeschlagenen Werte sind 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	670	840	950	1.100	1.350
VR II Mitte	610	770	850	960	1.170
VR III Nord	630	780	900	1.010	1.220
VR IV übriger LK	580	720	800	910	1.070

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete zzgl. der mittleren kalten Nebenkosten. Über diese Beträge hinausgehende 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.

Auswirkung auf Haushalt:

Durchschnittliche ungewichtete Steigerung der Mietobergrenzen insgesamt 15,6 %.

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. 150.000 Euro.

Nachdem jedoch in vielen Einzelfällen (Neu- und Weiterbewilligungsanträge) bereits von den derzeitigen Mietobergrenzen bis zu 10 % der Wohngeldhöchstbeträge abgewichen werden musste, da kein Wohnraum zu den Mietobergrenzen angemietet werden konnte, dürfte die Erhöhung unterhalb dieser Schätzung liegen.

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 1.7.2019 anzuwenden. Die Richtwerte sowie das Gutachten sind Bestandteil des Beschlusses und Anlage zur Niederschrift.**

gez.

Hermann Schmidbartl