

zum SFB-Ausschuss am 07.12.2022, TOP 4

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

**Landkreis Ebersberg**

Ebersberg, 25.11.2022

Az.

Zuständig: Benedikt Hoigt , ☎08092-8256766

**Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

SFB-Ausschuss am 07.12.2022, Ö

## **Anpassung der Mietobergrenzen für den Landkreis Ebersberg zum 01.01.2023**

Anlage 1\_empirica\_202205603\_Angemessenheitsgrenzen\_LK\_Ebersberg\_Aktual2022\_handout\_Kufa\_vvvv  
Anlage 2\_Ergänzung\_Angemessenheitsgrenzen\_LK\_Ebersberg\_Aktual2022\_vv

### **Sitzungsvorlage 2022/0804**

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

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im  
SFB-Ausschuss am 10.04.2019, TOP

In der Sitzung des SFB-Ausschusses am 10. April 2019 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. Juli 2019 in Kraft getretenen Mietobergrenzen sind seitdem immer noch gültig.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist eine erneute Überprüfung unumgänglich geworden. Diese Erkenntnis ist in der täglichen Arbeit deutlich zu spüren.

Beauftragt mit der Überprüfung und Erstellung eines Folgegutachtens wurde die Firma Empirica AG, Berlin, die bereits mit der Erstauswertung im Jahr 2015 und der Fortschreibungen in den Jahren 2016 und 2019 betraut war.

Von Seiten des Bundessozialgerichts wird ein schlüssiges Konzept für die Kosten der Unterkunft gefordert, dass 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

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

Der Hauptunterschied in der jetzigen Form der Mietobergrenzen ist, dass nicht mehr die Bruttokaltmiete ausgewiesen wird, sondern die Nettokaltmiete.

Diese Umstellung ist eine deutliche Verbesserung für die Bürgerinnen und Bürger aber auch das Verwaltungshandeln wird dadurch vereinfacht, da die Wohnungsangebote in der Regel die Nettokaltmiete ausweisen.

Vergleichsraum Angemessene Nettokaltmiete (Euro / Wohnung)
--

	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5-P-HH
VR 1 Vaterstetten	<b>740</b>	<b>890</b>	<b>990</b>	<b>1.200</b>	<b>1.350</b>
VR II Mitte	<b>590</b>	<b>750</b>	<b>850</b>	<b>980</b>	<b>1.100</b>
VR III Nord (inklusive Poing)	<b>750</b>	<b>850</b>	<b>880</b>	<b>1.040</b>	<b>1.240</b>
VR IV übriger Landkreis	<b>550</b>	<b>650</b>	<b>770</b>	<b>860</b>	<b>1.000</b>

Der Vorteil bei der Berücksichtigung der Nettokaltmiete ist, dass die Nebenkosten nicht verrechnet werden, sondern dem Grundsatz nach als angemessen angesehen werden. In den meisten Fällen ist eine konkrete Feststellung der Nebenkosten vor dem Einzug nicht realistisch einschätzbar. Aufgrund der derzeitigen Energiepreiserhöhungen können die Nebenkosten in Mietangeboten auch nicht realistisch dargestellt werden, es wären nur Orientierungswerte.

Über die in der obigen Tabelle genannten Beträge hinausgehende Nettokaltmieten sind als nicht angemessen zu beurteilen. Eine Zustimmung für diesen Wohnraum kann nicht erteilt werden. Als Folge einer Anmietung von nicht angemessenem Wohnraum könnten dann nur die angemessenen Kosten der Unterkunft bzw. bei vorherigem Leistungsbezug die Kosten der Unterkunft in bisheriger Höhe berücksichtigt werden.

In die Prüfung floss das jeweils untere Viertel des Wohnungsmarktes ein, d.h. es wurde ausgewertet, ob für diese Mietsätze Wohnraum zur Verfügung steht. Dieses Kriterium wurde vollumfänglich erfüllt.

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

- ja, positiv
- ja, negativ
- nein

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

Aufgrund des Sozialschutzpaketes wurden seit Ausbruch der Corona Pandemie bei Neuansträgen die Mietkosten in voller Höhe übernommen. Eine Kürzung auf die jeweils gültige Mietobergrenze erfolgte nicht.

Die Steigerung der Mietobergrenzen trifft aktuell auf lediglich 40 Bestandsfälle zu. Es wird mit zusätzlichen Kosten in Höhe von ungefähr 50.000 Euro gerechnet.

### **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 01.01.2023 anzuwenden. Die Richtwerte sowie das Gutachten sind Bestandteil des Beschlusses und Anlage zum Protokoll.**

gez.

Benedikt Hoigt