

Angemessene Kaltmieten nach dem SGB II und SGB XII für den Neckar-Odenwald-Kreis ab dem 01.04.2013 (Höchstmieltabelle)

Neue Gebietseinteilung

Zone 1-3: Alle Gemeinden des NOK mit Ausnahme der Zone 4

Zone 4: Aglasterhausen, Buchen, Haßmersheim, Obrigheim, Mosbach, Schwarzach

Wohnungsgröße	Haushalt	bisherige Höchstmielte Landkreis in EUR	bisherige Höchstmielte Stadt Mosbach in EUR	neue Höchstmielte Zone 1-3 in EUR	neue Höchstmielte Zone 4 in EUR
45	1 Person	220	250	235	260
60	2 Personen	295	330	290	295
75	3 Personen	335	365	335	360
90	4 Personen	370	435	385	425
105	5 Personen	430	500	450	495
120	6 Personen	490	505	510	565
135	7 Personen	555	575	575	635
150	8 Personen	615	635	640	705
165	9 Personen	675	695	705	775
Bei noch größeren Haushalten wird nach den Umständen des Einzelfalles entschieden					

Hinweis: Die oben genannten Beträge beziehen sich auf die Kaltmielte, ohne Nebenkosten.

NECKAR-ODENWALD-KREIS

LANDRATSAMT

Tagesordnungspunkt
öffentlich

Vorlage Nr. GS02/2013

Bearbeitung: Jugend und Soziales

Sitzung des Ausschusses für Gesundheit und Soziales

am 20.03.2013

Betreff: Konzept zur Ermittlung angemessener Kaltmieten nach dem SGB II und SGB XII im
Neckar-Odenwald-Kreis ab 01.04.2013

Anlage: 1

1. Aktuelle Regelung zur Angemessenheit von Unterkunftskosten

Der Neckar-Odenwald-Kreis übernimmt im Rahmen der Sozialhilfe nach dem SGB XII und der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit von Kaltmieten ist dabei bisher in einer sogenannten Höchstmietabelle des Neckar-Odenwald-Kreises festgelegt, die eine Staffelung nach Personenzahl, Wohnungsgröße und Wohnort vorsieht. Die aktuelle Höchstmietabelle vom 01.01.2009 basiert auf einem Beschluss des Ausschusses für Gesundheit und Soziales vom 05.11.2008.

2. Notwendigkeit der Neuregelung

Seit den letzten Erhebungen zum Wohnungsmarkt im Neckar-Odenwald-Kreis aus dem Jahr 2008 gibt es eine umfangreiche neuere Rechtsprechung der Sozialgerichte zur Angemessenheit von Unterkunftskosten. Insbesondere verlangen die Gerichte inzwischen bundesweit von allen Sozialleistungsträgern ein schlüssiges Konzept zu der Frage, wie die Angemessenheit ermittelt wird. Vor diesem Hintergrund muss deshalb auch unsere bestehende Höchstmietabelle überarbeitet werden. Ungeachtet dessen wären die geltenden Sätze aber ohnehin zur Fortschreibung angestanden.

Bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses verweist das Bundessozialgericht auf die örtlichen Mietspiegel und Mietdatenbanken. Im Neckar-Odenwald-Kreis existieren solche Quellen jedoch nicht. Nach der Rechtsprechung sind wir deshalb gehalten, für unseren Zuständigkeitsbereich eigene, auf empirischer Basis tragfähige und grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen.

Hierbei ist eine möglichst breite Datenbasis erforderlich, wenn das Konzept gerichtsfest sein soll. Insbesondere dürfen die angemessenen Mieten nicht nur aus den konkret von den Sozialleistungsempfängern gezahlten Beträgen ermittelt werden, sondern es sind auch Daten von möglichst vielen anderen Wohnungen im gesamten Kreisgebiet mit einzubeziehen.

Die Verwaltung hat auf dieser Grundlage in den vergangenen Monaten jetzt ein umfangreiches Konzept zur Ermittlung angemessener Kaltmieten im Neckar-Odenwald-Kreis erstellt. Herzstück dieses Konzepts ist eine komplett überarbeitete neue Höchstmietentabelle (Anlage 1).

3. Inhalt des Konzepts und methodische Vorgehensweise

Im Einzelnen werden folgende Punkte dargestellt:

- Allgemeine Erläuterungen zur Erstellung des Konzepts
- Bildung von Preiszonen innerhalb des Landkreises
- Art der erfassten Daten
- Ermittlung der angemessenen Miete je m²
- Angemessene Flächen nach Haushaltsgrößen
- Bildung von Vergleichsräumen
- Verhältnis der erfassten Daten zum gesamten Wohnungsbestand.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist die angemessene Höhe der Kaltmieten ganz konkret als Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt bemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln (Produkttheorie).

Für die Ermittlung der angemessenen Grundfläche der Wohnung ist auf die im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße abzustellen. Für Baden-Württemberg ergeben sich danach folgende Wohnflächenhöchstwerte:

1-Personen-Haushalt	45 m ²
2-Personen-Haushalt	60 m ²
3-Personen-Haushalt	75 m ²
4-Personen-Haushalt	90 m ²
5-Personen-Haushalt	105 m ²
6-Personen-Haushalt	120 m ²
für jede weitere Person	+ 15 m ²

Um den angemessenen Mietzins nach den örtlichen Verhältnissen zu ermitteln, ist das gesamte Kreisgebiet darüber hinaus anhand der Baulandpreise in vier Preiszonen eingeteilt worden. Innerhalb dieser Zonen wurden die Kaltmieten dann nach Haushaltsgrößen ermittelt. Im Quervergleich hat sich dabei gezeigt, dass es in den Zonen 1 bis 3 nur geringfügige Abweichungen bei den Kosten je m² gab. Deshalb konnten diese Zonen letztlich auch im Interesse einer besseren Handhabbarkeit zu einer einzigen Kategorie zusammengefasst werden.

Die Preise in Zone 4 heben sich allerdings deutlich von den anderen Werten ab. Zur Zone 4, in der die höchsten Mieten anfallen, gehören nach den Erhebungen der Verwaltung (in alphabetischer Reihenfolge) die Städte und Gemeinden Aglasterhausen, Buchen, Haßmersheim, Mosbach, Obrigheim und Schwarzach.

4. Ergebnis

Bisher wurde dieselbe Höchstmiettable auf alle Kreisgemeinden angewendet. Lediglich für Mietwohnungen im Bereich der Großen Kreisstadt Mosbach bestand eine Sonderregelung. Jetzt liegt allerdings im Vergleich zu früheren Erhebungen, die ganz überwiegend nur auf der Auswertung von Zeitungsanzeigen beruhten, eine doch deutlich breitere Datenbasis zugrunde.

Im Rahmen des neuen Konzepts wurden folgende Daten erhoben:

- Mieten von Wohngeldempfängern 484 Fälle
- Mieten von SGB II – Leistungsbeziehern 1.918 Fälle
- Mieten von SGB XII – Leistungsbeziehern 694 Fälle
- Mieten von Nicht-Sozialleistungsbeziehern 953 Fälle
- Mieten laut Zeitungsanzeigen aus dem 1. Halbjahr 2012 544 Fälle

Demnach konnten Mieten von immerhin 4.593 Wohnungen in die Auswertung mit einbezogen werden. Das entspricht einem Anteil von rund 20 % aller im Kreisgebiet bekannten Mietwohnungen. Die Rechtsprechung fordert als Minimum einen Datenbestand von 5 % bis 10%. Die tatsächliche Erhebungsgrundlage im Neckar-Odenwald-Kreis geht also weit darüber hinaus.

Das Produkt aus den so im Jahr 2012 ermittelten Quadratmeterpreisen und der für die Haushaltsgröße maßgeblichen Quadratmeterzahl ergibt den neuen Richtwert für angemessene Unterkunftskosten, der in 5-EUR-Schritten nach oben gerundet wurde.

Danach ergeben sich folgende angemessene Kaltmieten:

Wohnungsgröße in m ²	Haushalt	bisherige Höchstmiete Landkreis in EUR	bisherige Höchstmiete Stadt Mosbach in EUR	neue Höchstmiete Zone 1 - 3 in EUR	neue Höchstmiete Zone 4 in EUR
45	1 Person	220	250	235	260
60	2 Personen	295	330	290	295
75	3 Personen	335	365	335	360
90	4 Personen	370	435	385	425
105	5 Personen	430	500	450	495
120	6 Personen	490	505	510	565
135	7 Personen	555	575	575	635
150	8 Personen	615	635	640	705
165	9 Personen	675	695	705	775

Bei noch größeren Haushalten wird nach den Umständen des Einzelfalles entschieden.

Im Vergleich zur bisherigen Höchstmiettable werden für Wohnungen bis 45 m² demnach etwas höhere Kaltmieten anerkannt. Teilweise liegen die neu ermittelten

Richtwerte jedoch auch niedriger als die früheren Beträge. Insgesamt spiegelt das die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Neckar-Odenwald-Kreis wider.

Das Konzept und die anonymisierten Daten werden im Einzelnen bei der Widerspruchsstelle im Jobcenter in Mosbach, beim Fachdienst Sozialhilfe und beim Sachgebiet Controlling des Fachbereichs Jugend und Soziales hinterlegt. Sie können dort im Zusammenhang mit Antrags-, Widerspruchs- und Klageverfahren gegebenenfalls auch eingesehen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die neue Höchstmietabelle soll zunächst bei Neufällen ab dem 01.04.2013 angewandt werden. Bei Bestandsfällen soll eine Überprüfung der Angemessenheit hingegen erst im Rahmen auslaufender Befristungen erfolgen.

Der Gesetzgeber hat sowohl im SGB II als auch im SGB XII geregelt, dass unangemessene Unterkunftskosten in der Regel längstens für 6 Monate in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen sind. In dieser Zeit hat sich der Hilfeempfänger deshalb darum zu bemühen, seine Unterkunftskosten zu senken. Somit ist bei Neufällen weder im SGB II noch im SGB XII mit wesentlichen Mehrausgaben zu rechnen. Eventuell höhere Unterkunftskosten, insbesondere durch die veränderte Zuordnung zur Zone 4, werden sich erst nach Ablauf des Zeitraums von 6 Monaten auswirken.

Insgesamt ist lediglich eine geringe Mehrbelastung durch höhere Unterkunftskosten zu erwarten, da den Erhöhungen auf der einen teilweise auch Absenkungen auf der anderen Seite gegenüberstehen. Hinzu kommt, dass im SGB II 28,5 % der Unterkunftskosten vom Bund zurückerstattet werden. Bei der Grundsicherung im Alter und für Erwerbsgeminderte nach dem SGB XII übernimmt der Bund in diesem Jahr sogar 75 % der Ausgaben. Ab dem nächsten Jahr trägt er die Grundsicherungsleistungen und damit auch die darin enthaltenen Unterkunftskosten dort sogar komplett.

Von den neuen Richtwerten kann in Einzelfällen im übrigen auch abgewichen werden, wenn nachweislich keine geeignete Wohnung verfügbar ist oder wenn es um die Anmietung besonders energieeffizienter Wohnungen geht. Hier ermöglichen sowohl das SGB II wie auch das SGB XII nach wie vor nämlich eine Gesamtbetrachtung aller Gesichtspunkte. Eine Kaltmiete, die über die als angemessen geltende Grenze hinausgeht, kann demnach trotzdem als zulässiger Bedarf anerkannt werden, wenn die Heizkosten statt dessen wesentlich niedriger liegen. Diese Gesamtbetrachtung entspricht auch bisher schon unserer gängigen Verwaltungspraxis.

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Gesundheit und Soziales nimmt das Konzept zur Ermittlung angemessener Kaltmieten für den Bereich des SGB II und des SGB XII zustimmend zur Kenntnis.
2. Zugleich beschließt der Ausschuss für Gesundheit und Soziales die Richtwerttabelle für die angemessenen Kaltmieten nach dem SGB II und SGB XII im Neckar-Odenwald-Kreis entsprechend der beigefügten Anlage 1. Die Richtwerttabelle wird ab 01.04.2013 für die Höchstmieten angewendet.

