

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0165/13</b> öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Amt für Soziales
	Kostenstelle (UA)	4700 4820
	Amtsleiter/in	Frau Christine Einödshofer
	Telefon	3 05-16 20
	Telefax	3 05-16 29
	E-Mail	sozialamt@ingolstadt.de
Datum	05.03.2013	

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Finanz- und Personalausschuss	14.03.2013	Entscheidung	
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	21.03.2013	Entscheidung	

### **Beratungsgegenstand**

Anhebung der Mietobergrenzen in Ingolstadt  
(Referent: Herr Scheuer)

### **Antrag:**

Die Grenzen der „angemessenen Unterkunftskosten“ im Sinne von § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) II und § 35 SGB XII werden mit Wirkung vom 01.04.2013 auf die von der Verwaltung vorgeschlagenen Beträge angehoben.

Wolfgang Scheuer  
Berufsm. Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten:  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 135.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 200.000 €	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 482010.783000 415110.735100 <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 150.000 50.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                      Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                      Euro müssen zum Haushalt 20                      wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Kurzvortrag:

Im Rahmen der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II bzw. der Hilfen zum Lebensunterhalt oder der Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit nach SGB XII sind auch die Bedarfe für Unterkunft anzuerkennen. Dies allerdings nur sofern sie angemessen sind.

Unterkunftskosten werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Ähnlich lautet auch § 35 SGB XII. Es wird also zunächst, unter Beachtung des Prinzips der Einzelfallgerechtigkeit, auf die tatsächlichen Kosten abgestellt. Eine Übernahme erfolgt jedoch nicht in beliebiger Höhe, sondern es erfolgt eine Angemessenheitsprüfung.

Um hier eine Gleichbehandlung zu garantieren, wurden bereits in der Vergangenheit von der Verwaltung dazu sog. Mietobergrenzen festgelegt. Diese wurden regelmäßig überprüft und an den Markt angepasst. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.07.2010.

Personen	angemessene qm	Grundmiete je qm	Nebenkosten je qm	rechn. Bruttokaltmiete	<b>Mietobergrenze ab 07/2010</b>
<b>1</b>	<b>50</b>	6,35 €	1,40 €	387,50 €	<b>388,00 €</b>
<b>2</b>	<b>65</b>	6,35 €	1,40 €	503,75 €	<b>504,00 €</b>
<b>3</b>	<b>75</b>	6,00 €	1,40 €	555,00 €	<b>555,00 €</b>
<b>4</b>	<b>90</b>	6,00 €	1,40 €	666,00 €	<b>666,00 €</b>
<b>5</b>	<b>105</b>	6,00 €	1,40 €	777,00 €	<b>777,00 €</b>
<b>je weitere P.</b>	<b>+ 15qm</b>				<b>111,00 €</b>

Im Hinblick auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt oder bei entsprechend nachgewiesenem besonderem Bedarf wurde im Laufe des Jahres 2012 bereits ein Zuschlag von 10% auf die Mietobergrenze gewährt.

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze hat das Bundessozialgericht inzwischen komplizierte Regelungen aufgestellt. Um diese einzuhalten hat die Verwaltung in einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe folgende Daten zusammengetragen und einen Vorschlag für neue Mietobergrenzen erarbeitet:

1. Grundsätzlich ist eine Wohnung nur dann angemessen, „wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSG B 14/11b AS 61/06 R vom 18.06.2008)
2. Für die Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße wird - und wurde auch bereits in der Vergangenheit - auf die für Bayern gültigen Werte des § 10 Wohnraumförderungsgesetzes zurückgegriffen.
3. Es wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:
  - die Aufstellung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Ingolstadt zur Preisentwicklung 2011 bei den Wohnungsmieten für das Gebiet der Stadt Ingolstadt, basierend auf Daten des Immobilienverbandes Deutschland
  - eine Übersicht der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt (GWG) über die Mietpreise ihrer 6.588 Wohnungen im Jahr 2011
  - eine Mitteilung der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH über die aktuellen Mieten ihrer 1.878 Wohnungen in Ingolstadt vom 11.10.2012
  - eine Zusammenstellung aller im Jahr 2012 im kostenlosen und allen Haushalten zugehenden Ingolstädter Anzeiger (IZ) von Privatleuten und Immobilienfirmen angebotenen Wohnungen im Stadtgebiet Ingolstadt, bei denen der qm-Preis für die Nettokaltmiete zu ermitteln war
  - eine Auswertung der Ingolstädter Immobilien- und Mietmarktes 2011 vom „Immobilien-Kompass- Capital“ aus dem Internet, Ausdruck vom 21.11.2012
  - der Bericht zur Wohn- und Kostensituation der SGB II Leistungsberechtigten vom Juli 2012

Daraus ergaben sich folgende Feststellungen:

Es wurden folgende qm-Preise für die Nettokaltmiete aus den einzelnen Datenquellen festgestellt:

Nettokaltmieten pro qm lt. aktuellen Mitteilungen bzw. Erhebungen für Ingolstadt (Stand 31.10.2012)

Wohnwert	GWG	St. Gundekar	IZ	Internet	Statistikamt (2011)
mittlerer	4,00 - 5,50€	4,31 - 5,41 €	8,48	6,50 - 9,50€	7,25 - 7,84€
einfacher	3,50 - 4,00€	4,31 - 5,41€		5,50 - 7,50€	6,25 - 6,83€

Eine, mit Unterstützung des RPA, erstellte Auswertung der Angebote aus der IZ in der Zeit von 01.01.2012 – 31.10.2012, unterschieden nach den jeweiligen Wohnungen, ergab folgende Ergebnisse:

- Für eine „1 ZKB“ errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 40,45 qm, wofür im Durchschnitt 384,67 € Nettokaltmiete zu zahlen sind. Dies ergibt einen durchschnittlichen qm-Preis von 9,51 € für die Nettokaltmiete. Es wurden 26 Wohnungen berücksichtigt.
- Für ein Appartement errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 35,59 qm, wofür im Durchschnitt 311,36 € Nettokaltmiete zu zahlen sind. Dies ergibt einen durchschnittlichen qm-Preis von 8,75 € für die Nettokaltmiete. Es wurden 22 Appartements berücksichtigt.
- Für eine „2 ZKB“ errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 58,08 qm, wofür im Durchschnitt 502,40 € Nettokaltmiete zu zahlen sind. Dies ergibt einen durchschnittlichen qm-Preis von 8,65 € für die Nettokaltmiete. Es wurden 68 Wohnungen berücksichtigt.
- Für eine „3 ZKB“ errechnet sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 82,55 qm, wofür im Durchschnitt 667,01 € Nettokaltmiete zu zahlen sind. Dies ergibt einen durchschnittlichen qm-Preis von 8,08 € für die Nettokaltmiete. Es wurden 93 Wohnungen berücksichtigt.

Aus dem Bericht zur Wohn- und Kostensituation der SGB II Leistungsberechtigten vom Oktober 2012 ergeben sich keine Spannbreiten sondern Durchschnittswerte der tatsächlichen Kosten:

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Nettokaltmiete pro qm	6,36 €	5,59 €	5,45 €	5,41 €	5,36 €	5,52 €
Lfd. Betriebskosten pro qm	1,47 €	1,46 €	1,48 €	1,64 €	1,47 €	1,95 €

Zusammenfassend ist damit festzustellen:

Der derzeitige qm-Preis für die Nettokaltmiete zur Berechnung der Mietobergrenze liegt bei 6,35 bzw. 6,-- €. Damit liegt die bisherige Mietobergrenze aus dem Jahr 2010 insbesondere für

1-Personen-Haushalte bereits unter den aktuellen durchschnittlichen tatsächlichen Kosten der SGB II Leistungsberechtigten und ist damit evident unzureichend. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei evtl. teureren Wohnungen nur die tatsächlich anerkannten Mieten für die Berechnung herangezogen werden.

Wie bereits in der Vergangenheit zeigt sich auch hier wieder, dass für kleinere Wohnungen mit einem höheren qm-Preis zu rechnen ist.

Die meisten der von den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften angebotenen Wohnungen sind, vor allem im Vergleich zum allgemeinen Wohnungsmarkt, zwar sehr günstig, mit einer Wechselquote zwischen 4 und 5 % sind aber kaum derartige Wohnungen zu bekommen.

Um bei dem festgestellten Mangel an Angebot noch eine Wohnung finden zu können, schlägt die Verwaltung eine Erhöhung auf 7,50 bzw. 7,-- Euro/qm vor.

Aus den in den im Jahr 2012 vorgelegten Nebenkostenabrechnungen geht hervor, dass sich die kalten Nebenkosten nur geringfügig erhöht haben. Die tatsächlichen laufenden Betriebskosten der SGB II Leistungsberechtigten betragen derzeit durchschnittlich 1,39 €. Um dem Rechnung zu tagen und die von den Wohnungsbaugesellschaften mitgeteilten geringen Erhöhungen aufzufangen, sowie im Hinblick auf die Erhöhung der Stromkosten ab 01.01.2013 sollte auch der Wert für die Nebenkosten von 1,40 €/qm auf 1,50 €/qm angehoben werden.

**Damit ergäben sich folgende neuen Mietobergrenzen, die ab 01.04.2013 gelten sollten:**

Personen	angem. qm	Grundmiete je qm	Nebenkosten je qm	rechn. Bruttokaltmiete	<b>Vorschlag Mietobergrenze</b>	Erhöhung um
<b>1</b>	<b>50</b>	7,50 €	1,50 €	450,00 €	<b>450,00 €</b>	62,00 €
<b>2</b>	<b>65</b>	7,50 €	1,50 €	585,00 €	<b>585,00 €</b>	81,00 €
<b>3</b>	<b>75</b>	7,00 €	1,50 €	637,50 €	<b>637,00 €</b>	82,00 €
<b>4</b>	<b>90</b>	7,00 €	1,50 €	765,00 €	<b>765,00 €</b>	99,00 €
<b>5</b>	<b>105</b>	7,00 €	1,50 €	892,50 €	<b>892,00 €</b>	115,00 €
<b>je weitere P.</b>	<b>+ 15qm</b>				<b>127,00 €</b>	16,00 €

Die Kosten für die Anmietung von Zimmern in einer Pension waren immer wesentlich höher als die Ausgaben für eine entsprechende Wohnung. Um hier die Unterschiede nicht zu krass werden zu lassen und eine gewisse Steuerung zu erreichen, wurde im April 2007 vom damaligen Sozialreferenten eine Obergrenze für die Anerkennung von Kosten für die Unterbringung in Pensionen in Höhe von 325,- Euro mtl. für ein Einzelzimmer und von 450,- Euro mtl. für ein Doppelzimmer festgelegt. Diese wurde seither nicht angehoben.

Im Hinblick auf die Kostenentwicklung auf dem Wohnungsmarkt und die lange Geltungsdauer der derzeitigen Obergrenze ist davon auszugehen, dass auch die Kosten für Pensionszimmer gestiegen sind. Um aber hier nicht falsche Anreize zu setzen und die Mietkosten nicht weiter in die Höhe zu treiben, schlägt die Verwaltung hier eine moderate Erhöhung vor. Die anzuerkennenden Pensionskosten sollten um den gleichen Prozentsatz erhöht werden wie die Mietobergrenzen. Damit ergibt sich eine Erhöhung um ca. 16 % auf künftig 377,- Euro mtl. für das Einzelzimmer und 522,- Euro mtl. für das Doppelzimmer.

Im Bereich des Jobcenters Ingolstadt gibt es derzeit in 238 Fällen Mietkürzungen, im Bereich des Amtes für Soziales in 10 Fällen. Diese Kürzungen bewegen sich im Bereich von 15,- Euro bis zu über 200,- Euro. In diesen Fällen sind mit Änderung der Mietobergrenzen auch diese Kürzungen, zumindest bis zur Höhe der neuen Grenzen, aufzuheben. Gleiches gilt für die anerkannten Pensionskosten. Hier sind derzeit ca. 45 Personen, die in Pensionen wohnen, im laufenden Bezug.

Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Ausgaben beim Jobcenter und beim Amt für Soziales. Es ist davon auszugehen, dass durch diese geschilderten Änderungen mtl. ca. 15.000 Euro Mehrausgaben anfallen. Mittelfristig wird sich die Erhöhung der Mietobergrenzen durch Anmietung von teureren Wohnungen zusätzlich auswirken, so dass insgesamt mit Mehrkosten von jährlich ca. 250.000 Euro zu rechnen ist.