

KT-Drucksache Nr. X-0451

für den Sozial-, Schul- und Kulturausschuss
-öffentlich-

**Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in Anbetracht der Entwicklung des
Wohnungsmarktes im Landkreis Reutlingen
(Anfrage der Kreistagsfraktion DIE LINKE)
Mitteilungsvorlage**

Beschlussvorschlag:

Kein Beschluss vorgesehen.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

--

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die Kreistagsfraktion DIE LINKE hat mit Schreiben vom 05.06.2022 die als Anlage 1 beige-fügte Anfrage gestellt, die nachfolgend beantwortet wird.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Sachverhalt

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Reutlingen ist seit mehreren Jahren angespannt. Die Ursachen sind vielfältig. Dabei konkurrieren verschiedene Zielgruppen mit geringerem Einkommen um das verfügbare Angebot.

Die steigende Inflation, Anhebung der Zinsen sowie der Ukrainekrieg mit seinen Auswirkungen, vor allem auf den Energiesektor, tragen zu Preissteigerungen im Wohnungsbau und im Mietsektor bei.

Inzwischen wurden bundes- und landesweit verschiedene Maßnahmen in die Wege ge-leitet, um die Belastungen für die Bevölkerung durch die Inflation insgesamt abzufedern.

Im Landkreis Reutlingen wird die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft regelmäßig an die Marktentwicklung angepasst, zuletzt zum 01.03.2022.

2. Zu den Einzelfragen

2.1 Wie werden die angemessenen Kosten der Unterkunft an die Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst? Bitte informieren Sie uns über das angewendete Verfahren zur Bestimmung der Miethöhe.

Zur Beantwortung der Frage wird im Wesentlichen auf die Ausführungen in KT-Drucksache Nr. X-0227 verwiesen. Es ist vorgesehen, die angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen eines sogenannten „Schlüssigen Konzeptes“ durch einen Dienstleister auf der Basis der Bestandsmieten zu ermitteln.

Das „Schlüssige Konzept“ zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft nach den §§ 22 SGB II/28 SGB XII ist beauftragt und liegt nach derzeitigem Stand bis Ende 2022 vor.

Bis dahin wurde in einer weiteren Übergangslösung die bisherige Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Marktpreisentwicklung und der einschlägigen Rechtsprechung fortgeschrieben. Die Anpassung der Mietobergrenze ist zum 01.03.2022 erfolgt (neue Sätze vgl. Anlage 2).

Die Vorgehensweise ist vergleichbar auch mit anderen Landkreisen, die kein „Schlüssiges Konzept“ haben, und wird von der Rechtsprechung akzeptiert. Zudem ist Wohnraum zu den aktuellen Mietobergrenzenwerten im Landkreis Reutlingen zu finden, wie auch unsere Marktbeobachtungen zeigen.

2.2 Warum steigt der Betrag für eine angemessene Miete beispielsweise für 3 Personen in Stufe 2 im Jahr 2022 im Vergleich zu 2016 nicht und bleibt bei 496 EUR? Ebenso beträgt die angemessene Miete in Stufe 2 für 4 Personen bzw. 6 Personen nach wie vor 575 EUR bzw. 660 EUR.

Der Landkreis Reutlingen als Sozialhilfeträger orientiert sich bei der Festlegung der Mietobergrenze an den Ausgangswerten des Wohngeldgesetzes.

Da im Höchstmietbetrag nach dem Wohngeldgesetz auch die kalten Betriebskosten enthalten sind, werden diese herausgerechnet. Sodann erfolgt ein Sicherheitszuschlag mit 10 %. Die kalten Betriebskosten werden gesondert und zusätzlich bewilligt.

Für die Gemeinden Dettingen an der Erms, Grafenberg, Pliezhausen, Riederich, Wannweil und Walddorfhäslach geht die Verwaltung hierbei nicht von Mietstufe 2 - wie das Wohngeldgesetz - sondern aufgrund der strukturellen Lage von der höheren Mietstufe 3 aus. Dies entspricht der Rechtsprechung des Sozialgerichtes Reutlingen. Die Städte Reutlingen, Metzingen und Pfullingen sind in Mietstufe 4.

Für die in Mietstufe 2 verbliebenen Gemeinden ergab sich aufgrund dieser Berechnungsmethode sogar teilweise eine geringere angemessene Kaltmiete. Zugunsten der Leistungsempfänger wurde jedoch von einer Absenkung der Mietobergrenze abgesehen.

Die Berechnung wird anhand des folgenden Rechenbeispiels (3 Personen Stufe 2) deutlich:

Miete nach der Wohngeldtabelle:	564,00 EUR
abzgl. kalte Nebenkostenpauschale:	<u>-120,00 EUR</u>
Summe:	444,00 EUR
zzgl. Sicherheitszuschlag 10 %:	<u>44,40 EUR</u>
Summe:	488,40 EUR

Daher wurde die bisherige Mietobergrenze mit 496,00 EUR belassen.

2.3 Im Anhang zu § 12 Wohngeldgesetz sind Werte ausgewiesen, die über denen der angemessenen Kosten der Unterkunft liegen. Besteht für den Landkreis die Möglichkeit sich für die Kosten der Unterkunft an diesen zu orientieren?

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.2 wird verwiesen. Zugunsten der Leistungsempfänger wurden sogar die Gemeinden Dettingen an der Erms, Grafenberg, Pliezhausen, Riederich, Wannweil und Walddorfhäslach aufgrund der strukturellen Lage einer höheren Mietstufe zugeordnet.

Der Höchstmiete nach dem Wohngeldgesetz besteht aus der Bruttokaltmiete (Kaltmiete zzgl. kalter Nebenkosten). Die von der Verwaltung angewendete Nettokaltmiete ermöglicht es dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger, besser auf den jeweiligen Verbrauch der Leistungsempfänger und auf einzelfallbezogene Besonderheiten, z. B. Übernahme von Nachzahlungen oder höherer Wasserverbrauch bei Pflegebedürftigen, nach gesonderter Angemessenheitsprüfung einzugehen.

Aktuell gilt außerdem weiterhin der erleichterte Zugang zur Sozialhilfe aufgrund der Corona-Pandemie (§ 67 SGB II/ § 14 Abs. 3 SGB XII zunächst bis 31.12.2022).

Die tatsächlichen Kosten der Unterkunft werden seit dem 01.03.2020 bei Erstantragstellern auch bei deren Folgeanträgen anerkannt.

Es finden keine Kostensenkungsverfahren bei Personen statt, die seit dem 01.03.2020 erstmals Leistungen erhalten. Für Antragsteller, die bereits vorher abgesenkte Leistungen erhalten haben, gilt dies nicht.



Fraktion im Kreistag des
Landkreises Reutlingen

Kreisrätin Petra Braun-Seitz
Entenhof 24, 72768 Reutlingen

Kreisrat Thomas Ziegler
Samenhandelstraße. 35,
72770 Reutlingen

Herrn
Landrat Dr. Fiedler
Bismarckstraße 47
72764 Reutlingen

Reutlingen, 05.06.2022

Anfrage: Angemessenheit der Kosten der Unterkunft in Anbetracht der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis Reutlingen

Sehr geehrter Herr Landrat,

wir bitten Sie, uns folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie werden die angemessenen Kosten der Unterkunft an die Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt angepasst? Bitte informieren Sie uns über das angewendete Verfahren zur Bestimmung der Miethöhe.
2. Warum steigt der Betrag für eine angemessene Miete beispielsweise für 3 Personen in Stufe 2 im Jahr 2022 im Vergleich zu 2016 nicht und bleibt bei 496 €? Ebenso beträgt die angemessene Miete in Stufe 2 für 4 Personen bzw. 6 Personen nach wie vor 575 € bzw. 660 €.
3. Im Anhang zu §12 Wohngeldgesetz sind Werte ausgewiesen, die über denen der angemessenen Kosten der Unterkunft liegen. Besteht für den Landkreis die Möglichkeit, sich für die Kosten der Unterkunft an diesen zu orientieren?

B e g r ü n d u n g:

Personen mit niedrigem Einkommen haben es bei der derzeitigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt besonders schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Betroffen sind insbesondere Familien. Auf dem freien Wohnungsmarkt sind die Mieten sehr gestiegen, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Landkreis wächst.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Braun-Seitz und Thomas Ziegler

Sprecher Fraktion DIE LINKE im
Kreistag des Landkreises Reutlingen

Angemessene Unterkunfts-kosten im Landkreis Reutlingen ab 01.03.2022 in EURO § 22 SGB II, § 35 SGB XII lit

Haushaltsgröße																								
Bewertung der Angemessenen (der Miete) *	1 Person				2 Personen				3 Personen				4 Personen				5 Personen				jede weitere Person			
	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	
1. Angemessene Wohnungsgröße	bis zu 45 m ²				bis zu 60 m ²				bis zu 75 m ²				bis zu 90 m ²				bis zu 105 m ²				+ 15 m ² /Person			
2. Mietobergrenze	352	403	461	4	418	478	549	575	647	652	750	629	650	742	855	866	79	527	573	100	86	573	667	
in EUR	7,82	8,96	10,24	6,97	7,97	9,15	6,61	496	563	7,51	8,63	6,39	7,24	8,33	7,07	8,14	5,27	6,29	7,07	8,14	5,27	6,29	7,07	
**	Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten																							

Die Beträge stellen Obergrenzen dar, falls günstigere Wohnungen mit einfacher/bzw. mittlerer Ausstattung angeboten werden können, besteht kein Anspruch auf die Mietobergrenze!! (Siehe Rechtsprechung!!). Es ist weiterhin jeweils eine Einzelfallregelung durchzuführen. Der zusätzliche Platzbedarf für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird durch die fiktive Anrechnung einer weiteren Person berücksichtigt.

Sonderregelungen z. B. Rollstuhlfahrer

Mietsstufe 4: Pfullingen, Stadt Reutlingen, Metzingen

Mietsstufe 3: Bad Urach, Dettingen, Engingen, Grafenbergr, Plietzhausen, Riederich, Warmwei, Walddorfhäslach

Mietsstufe 2: restlicher Landkreis Reutlingen ohne die in MS 3 und 4 eingestufteten Gemeinden