



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Sabine Wehrer	Amt für Soziales und Senioren

Sachbearbeiter/in: Sabine Wehrer
----------------------------------

**Fortschreibung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft- Fortschreibung Mietenspiegel**

Anlagen: Bericht Firma Analyse & Konzepte immo.consult vom 22.07.2022

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Ausschuss für Jugend, Soziales und Senioren	30.11.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Hauptausschuss	13.12.2022	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Anwendung der Fortschreibung des Mietenspiegels der Firma Analyse & Konzepte und die darin ermittelten Richtwerte über die Kosten der Unterkunft werden mit Wirkung zum 01.01.2023 beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Richtlinie zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII entsprechend anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
	Mehrkosten: ca. 19.000 € jährlich mehr im SGB II (DK 99 - 312100.5461101)  ca. 2.000,00 € Mehrkosten jährlich im SGB XII, 3. Kapitel, Hilfe zum Lebensunterhalt (DK 98 – 311101.5331210)  ca. 12.400,00 € jährlich im SGB XII, 4. Kapitel, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (DK 100 – 311601.5331210, 311602.5331210)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
	Mehrkosten: SGB XII, 3. Kapitel: ca. 2.000,00 € jährlich  SGB II: ca. 6.194 € jährlich Nach Abzug der Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft im SGB II von geplant 67,4 % in 2023 (312100.4191100)  SGB XII, 4. Kapitel: ca. 12.400 € aber Mehrkosten werden zu 100% vom Bund erstattet		

Haushaltsmittel vorhanden?	wurden angemeldet, vorhanden
Folgekosten?	

<b>Klimaschutz</b>			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
<input type="checkbox"/>	Ja, positiv*	<input type="checkbox"/>	Ja*
<input type="checkbox"/>	Ja, negativ*	<input type="checkbox"/>	Nein*
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Im Zuge der Neuausschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Schwabach im Jahr 2020 wurde das Institut Analyse & Konzepte mit der Neuerstellung des schlüssigen Konzeptes zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft, die den Angemessenheitskriterien nach §§ 22 SGB II, 35 und 42a SGB XII und den Vorgaben des Bundessozialgerichts entsprechen, beauftragt.

Das Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) wurde im Sommer 2022 fortgeschrieben und steht nun in der aktuellen Fassung zur Beschlussfassung an.

## **II. Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.10.2022 die Indexanpassung des qualifizierten Mietspiegels zum 01.12.2022 beschlossen.

Im Rahmen der Fortschreibung wurde ebenfalls das Konzept für die angemessenen Kosten der Unterkunft fortgeschrieben um weiterhin die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften im Bereich SGB XII und SGB II mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wurde anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Nebenkosten als auch anhand der Preisentwicklung von Angebotsmieten (z.B. bei Immonet, Immowelt, Ebay-Kleinanzeigen und Immobilienscout24) geprüft.

Aus der Addition der Quadratmeterpreise für Wohnungen des einfachen Standards mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergeben sich die Brutto-Kaltmieten je qm. Diese sich ergebende Bruttokaltmiete je qm ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwerts im Sinne der Produkttheorie. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist das Produkt aus den Quadratmeterpreisen für Wohnungen des einfachen Standards und den abstrakt angemessenen Wohnflächen zu bilden, um die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete zu bestimmen.

Diese Berechnung wurde für jede Wohnungsgrößenklasse durchgeführt und ergibt die so berechneten Angemessenheitsrichtwerte der Stadt Schwabach (s.u.). Lediglich im Bereich der 3- Personen Haushalte musste die Miete noch nachgesteuert werden, da mit dem ermittelten Preis keine Anmietung in geeignetem Umfang möglich wäre.

Im Ergebnis führen diese Berechnungen zu Anhebungen der Mietobergrenze zwischen 20 % für 2-Personen-Haushalte und bis zu 33 % für 5-Personen-Haushalte seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2020.

Ab 01.01.2023 werden für die Unterkunftsbedarfe im SGB II sowie im SGB XII für das Stadtgebiet Schwabach folgende, auf volle Beträge gerundete Richtwerte als verbindlich festgelegt:

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m <sup>2</sup>	436,00 €
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	567,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	679,00 €
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	814,00 €
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	987,00 €
jede weitere Person bis zu 141,00 € (maximal 15 qm mehr je 8,70 €)		

Es bleibt jedoch anzumerken, dass die Mietobergrenzen derzeit zum Teil nicht angewendet werden. Die Angemessenheitsprüfungen werden zwar durchgeführt, werden aber zum Teil außer Kraft gesetzt durch die Übernahme der tatsächlichen Mietkosten im Bereich SGB II und teilweise auch im Bereich SGB XII. Coronabedingt gab es seit 2020 Regelungen für Übernahme der tatsächlichen Miethöhe, die voraussichtlich auch bei der Einführung des Bürgergeldes ganz oder teilweise fortgeführt werden. Das im Gesetz verankerte Kostensenkungsverfahren greift erst 2025. Dann sind die Mietobergrenzen wieder bindend. Eine Fortschreibung ist daher zwingend notwendig.

**Hinweis nach Erstellung der Vorlage für den Ausschuss für Jugend, Soziales und Senioren:**

Mittlerweile wurde das Bürgergeld nach Behandlung im Vermittlungsausschuss beschlossen. Nach den geänderten Regelungen im neuen Bürgergeldgesetz greift das Kostensenkungsverfahren nicht 2025 sondern bereits 2024.

### **III. Kosten**

Mit der Anhebung der Richtwerte ab 01.01.2023 werden die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft sukzessive steigen. Vorsichtigen Schätzungen zufolge würden die Mehrkosten für die Stadt im Jahr 2023 im Arbeitslosengeld II nach Refinanzierung durch den Bund ca. 6.200 € und in der Sozialhilfe ca. 2.000 € ausmachen.

Das Risiko einer etwaigen Zunahme der Fälle im kommenden Jahr, insbesondere energiebedingt, ist hierbei nicht berücksichtigt. Die Mittelanmeldung ist erfolgt.

### **IV. Klimaschutz**

Keine Auswirkungen erkennbar.