



Vorlage SoA\_09/2024  
zur öffentlichen Sitzung des  
Sozialausschusses  
am 06.05.2024

### **Anlagen**

- 1: Angemessene Brutto-Monatskaltmieten ab 01.05.2024
- 2: Beispiele

An die  
Mitglieder  
des Sozialausschusses

## **Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes durch Fortschreibung des bestehenden schlüssigen Konzeptes wie folgt vorzunehmen.

1. Es finden die fortgeschriebenen Werte von empirica Anwendung.
2. Definition der angemessenen kalten Betriebskosten nach der Auswertung von empirica in Höhe von:
  - a. 45 m<sup>2</sup> (1 Person) = 2,22 €/m<sup>2</sup>
  - b. 60 m<sup>2</sup> (2 Personen) = 2,00 €/m<sup>2</sup>
  - c. 75 m<sup>2</sup> (3 Personen) = 1,87 €/m<sup>2</sup>
  - d. 90 m<sup>2</sup> (4 Personen) = 1,78 €/m<sup>2</sup>
  - e. 105 m<sup>2</sup> (5 Personen) = 1,62 €/m<sup>2</sup>
3. Zusätzliche Übernahme einmalig fälliger Betriebskostenabrechnungen.
4. Anwendung der neuen Werte wie unter Punkt B) beschrieben.
5. Überprüfung der Werte des schlüssigen Konzeptes im Abstand von zwei Jahren und ggf. Anpassung. Sofern rechtliche oder tatsächliche Änderungen oder Änderungen in der rechtlichen Bewertung eintreten, welche eine sofortige Anpassung des schlüssigen Konzeptes erforderlich machen, können diese Anpassungen bereits vor Ablauf des Zweijahreszeitraums erfolgen. Die Anpassungen sind vor Umsetzung dem Sozialausschuss vorzulegen.

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
Sozialausschuss	Beschluss	06.05.2024	öffentlich

**Finanzierung:**

Verfügbares Budget	Jahr	Finanzierungsbedarf	Finanzhaushalt		Fachbereich:
201.206.200 €	2024	201.293.821 €	Ergebnishaushalt	X	44
212.902.000 €	2025	212.902.000 €	Produktgruppe/Investitionsauftrag: 3120		
225.785.000 €	2026	225.785.000 €			
239.654.000 €	2027	239.654.000 €			
	spätere				
879.547.200 €	Summe	879.634.821 €			
Bemerkungen / Deckungsvorschlag:			Bezeichnung:		
Die Nettomehrkosten sind im Rahmen des Budgets gedeckt (2024).  Die Mehrkosten werden – auch in den kommenden Jahren – mit dem jeweiligen Quotenanteil über die Bundesbeteiligung gedeckt. Die Quote wird jährlich im Rahmen der Revision vom Bund neu festgesetzt, so dass über die Höhe in der Zukunft derzeit keine Aussage getroffen werden kann. Der Rest der Mehrkosten ist aus dem Kreishaushalt zu bestreiten und wird zukünftig in den Haushaltsplanungen berücksichtigt.			Transferaufwendungen		

**Klima-Auswirkung:**

<b>Gesamtergebnis des KlimaChecks:</b>	<b>Teilergebnis(se) des KlimaChecks:</b>
Bei Verwendung des derzeitigen Tools konnte bei dieser Vorlage keine Klimaauswirkung festgestellt werden	
<b>Begründung / Einordnung / Alternativen-Prüfung:</b>	

## **Sachverhalt und Begründung:**

Der Landkreis Ludwigsburg verfügt über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft. Dieses findet Anwendung in den Rechtsgebieten SGB II und SGB XII (Grundsicherung). Der Sozialausschuss hat am 02.05.2016 die Anwendung des schlüssigen Konzeptes beschlossen. Unter Nr. 2 des Beschlusses wurde die Verwaltung beauftragt, die Werte des schlüssigen Konzeptes im Abstand von zwei Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

In der Sitzung des Arbeitskreises SGB II am 19.03.2024 hat die Verwaltung dargestellt, wie die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes vorgenommen werden kann.

### **A) Aktualisierung der angemessenen Nettokaltmieten und der kalten Betriebskosten durch empirica**

#### **I. Ergebnis**

Zusammengefasst ergeben sich nachfolgende Änderungen:

Die als angemessen geltenden Nettokaltmieten steigen über die Vergleichsringe hinweg im Durchschnitt um 5,3 %. Diese Steigerung beruht auf der Entwicklung der Nettokaltmieten. Damit hat sich die Kostensteigerung im Vergleich zur letzten Aktualisierung 2022 (8,2%) etwas verlangsamt. Lediglich in zwei Fallkonstellationen sinken die angemessenen Kosten der Unterkunft mit der Aktualisierung des Konzeptes. Dies hängt auch mit der, weiter unten ausführlich erklärten, neuen Zusammenstellung der Vergleichsringe zusammen.

Für die angemessenen kalten Betriebskosten wurden von empirica folgende Beträge ermittelt:

- 45 m <sup>2</sup> (1 Person)	=	2,22 €/m <sup>2</sup>
- 60 m <sup>2</sup> (2 Personen)	=	2,00 €/m <sup>2</sup>
- 75 m <sup>2</sup> (3 Personen)	=	1,87 €/m <sup>2</sup>
- 90 m <sup>2</sup> (4 Personen)	=	1,78 €/m <sup>2</sup>
- 105 m <sup>2</sup> (5 Personen)	=	1,62 €/m <sup>2</sup>

Werden die Kostensteigerungen der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten aufaddiert, ergibt sich eine Gesamtkostensteigerung von 5 %.

Empirica verfügt über eine umfangreiche Datenbank mit allen öffentlich inserierten Wohnungen. In die Auswertung sind dabei ausschließlich Angebotsmieten eingeflossen. Zusätzlich zu diesen Daten wurden die Kosten von Wohnungen, die von Wohnungsbauunternehmen über Wartelisten vergeben werden, erhoben. Es wurde der Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 betrachtet. Ziel der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten am lokalen Wohnungsmarkt im Landkreis Ludwigsburg zu schaffen und auf dieser Basis nachvollziehbar und systematisch Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft abzuleiten. Als Ergebnis lag am Ende eine Übersicht aller am Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen im Landkreis Ludwigsburg vor. Aus diesen Angeboten wurden dann Vergleichsräume gebildet, die sowohl räumlich als auch von der Miethöhe gewisse Cluster bilden.

Dabei wurden folgende Vorgaben zu Grunde gelegt:

- Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:  
Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- Als Indikator für die räumliche Nähe:  
Ggf. Zusammenfassung benachbarter Gemeinden zu einem Vergleichsraum
- Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:  
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup>).

Jedoch haben sich im Rahmen der Aktualisierung die Mietspannen deutlich vergrößert. In vier von sieben Vergleichsräumen beträgt die Mietspanne über 1 Euro/m<sup>2</sup>, im Vergleichsraum 4. Ring – Ost nun sogar bei über 2 Euro/m<sup>2</sup>. Dies hängt mit dem deutlichen Anstieg der Mietniveaus in Kirchheim am Neckar und Gemmrigheim zusammen. In der Konsequenz hat sich die Mietspanne im „4. Ring – Ost“ auf 2,34 Euro/m<sup>2</sup> erhöht, so dass der Wohnungsmarkt innerhalb der Vergleichsraums nicht mehr homogen bezeichnet werden kann. Aus diesem Grund hat empirica die Vergleichsräume neu eingeteilt, so dass es nun 8 Vergleichsräume gibt. Ein alternativer Vorschlag für die Bildung der Vergleichsräume aus dem AK SGB II vom 19.03.2024 konnte jedoch nicht von empirica umgesetzt werden, da dann Marbach am Neckar räumlich von den übrigen Gemeinden des Vergleichsringes abgeschnitten wäre. Eine alternative Zuordnung von Marbach am Neckar war ebenfalls nichts möglich. Für jeden Vergleichsraum wurde dann grafisch der Verlauf der Miethöhen abgebildet.

Zusätzlich hat die Verwaltung die Firma empirica beauftragt, die angemessenen kalten Betriebskosten zu berechnen. Grundlage für diese Berechnung bilden die Daten von SGB II- und SGB XII-Empfängern im Landkreis Ludwigsburg. Nach diesem Konzept belaufen sich die berücksichtigungsfähigen kalten Betriebskosten im Durchschnitt auf 1,90 €/m<sup>2</sup> und Monat.

Analog dem Vorgehen bei den Nettokaltmieten wurde die Kostenspanne bei den Nebenkosten je Wohnungsgrößenklasse grafisch dargestellt. Die Vergleichsräume wurden hierbei nicht berücksichtigt, da die Nebenkosten im Landkreis relativ gleichmäßig verteilt sind. Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Abschließend wurden für jede Gemeinde die Summe aus den angemessenen Nettokaltmieten (1. Schritt) und den angemessenen kalten Betriebskosten (2. Schritt) gebildet. Diese Werte bilden das neue schlüssige Konzept im Landkreis Ludwigsburg (siehe Anlage 1). In dieser Übersicht findet sich auch ein Vergleich der bisher gültigen Mietobergrenzen mit den Mietobergrenzen nach der Aktualisierung.

## **II. Übernahme einmaliger Betriebskostenabrechnungen**

Abweichend von der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) und über diese hinausgehend schlägt die Verwaltung vor, zu Gunsten der Leistungsempfänger auch weiterhin einmalige Betriebskostenabrechnungen (z. B. Abfallgebühren, Wasser, usw.) zusätzlich durch das Jobcenter zu übernehmen. Dies hat eine deutlich erhöhte Transparenz und damit auch Akzeptanz für die Kunden zur Folge. Positiver Nebeneffekt ist eine deutliche Verwaltungsvereinfachung.

### **III. Aussagen zu Mehrkosten**

Bei der Berechnung der Mehrkosten ist die Verwaltung davon ausgegangen, dass ca. 9 % der Leistungsberechtigten im SGB II einen nicht angemessenen Mietzins im Sinne des schlüssigen Konzeptes entrichten. Diesen Wert hat die Verwaltung über Stichproben errechnet. Die Gesamtausgaben auf den maßgeblichen Haushaltsstellen (ohne Abzug der Bundesbeteiligung) beliefen sich im Jahr 2023 auf 69.293.192,97 €. Unter Berücksichtigung einer Kostensteigerung in Höhe von 5 % ergeben sich hier geschätzte Mehrkosten (ohne Abzug der Bundesbeteiligung) in Höhe von 311.819,37 €. Nach Abzug der Bundesbeteiligung 2024 in Höhe von aktuell 71,9 % verbleiben geschätzte kommunale Aufwendungen in Höhe von 87.621,24 €.

Die Höhe der Bundesbeteiligung unterliegt der Revision. Unklar ist, wie sich die Bundesbeteiligung in den nächsten Jahren entwickeln wird. Eine Reduzierung der Bundesbeteiligung führt automatisch zu kommunalen Mehrausgaben.

### **B) Weiteres Vorgehen**

#### **I. Grundsätze der Umsetzung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Aktualisierung des schlüssigen Konzeptes wie folgt umzusetzen:

- Für die Bewertung der angemessenen Kosten der Unterkunft gelten ab 01.05.2024 die aktualisierten Werte.
- Die aktualisierten Werte gelten nicht für Zeiträume vor dem 01.05.2024.
- Ist bereits eine Absenkung auf die bis zum 30.04.2024 geltenden Angemessenheitswerte erfolgt, werden die Kosten der Unterkunft bei der nächsten Bearbeitung im Vorgang (z. B. Weiterbewilligungsantrag) rückwirkend ab 01.05.2024 an die neuen Werte angepasst.
- Laufende Kostensenkungsverfahren werden überprüft. Sollten die neuen Werte angemessen sein, wird das Verfahren Kostensenkungsverfahren beendet. Sollten die Werte weiterhin unangemessen sein, wird das Verfahren mit den ab 01.05.2024 gültigen Werten weiter betrieben.

Die Beispiele in der Anlage 2 stellen die konkrete Umsetzung der Aktualisierung dar. Die Anlage ist Bestandteil der Vorlage.

### **II. Auswirkungen der Neuregelungen in § 22 SGB II und § 35 SGB XII ab dem 01.01.2023**

§ 22 SGB II und § 35 SGB XII wurden mit Wirkung zum 01.01.2023 überarbeitet.

Danach gilt unter anderem für die Kosten der Unterkunft eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Da den Leistungsbeziehenden darüber hinaus im Regelfall eine weitere Frist zur Kostensenkung von sechs Monaten einzuräumen ist, hat dies zur Konsequenz, dass Kürzungen erst nach 18 Monaten Leistungsbezug erfolgen könnten.