

**21.03.2013**

**Drucksache 045/13**

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für den Kreis Unna;  
Zwischenbericht

| Gremium                                    | Sitzungsdatum | Beschlussstatus | Beratungsstatus |
|--------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie | 10.04.2013    | Kenntnisnahme   | öffentlich      |

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Organisationseinheit</b> | Arbeit und Soziales        |
| <b>Berichterstattung</b>    | Dezernent Rüdiger Sparbrod |

|                      |          |                                                                |
|----------------------|----------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Budget</b>        | 50       | Arbeit und Soziales                                            |
| <b>Produktgruppe</b> | 50.01    | Soziale Sicherung                                              |
| <b>Produkt</b>       | 50.01.02 | Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II |
| <b>Haushaltsjahr</b> | 2013     | <b>Ertrag/Einzahlung [€]</b> 22.218,00                         |
|                      |          | <b>Aufwand/Auszahlung [€]</b> 84.160,00                        |

**Beschlussvorschlag**

# **Sachbericht**

## **1. Ausgangslage**

Zur grundlegenden Aufgabe der sozialen Sicherungssysteme in Deutschland gehört es seit jeher, das Grundbedürfnis „Wohnen“ sicherzustellen und zu schützen. Der Übernahme von Wohnkosten für Transferleistungsempfänger sind jedoch Grenzen gesetzt. Die Kosten für Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII werden nämlich nur insoweit übernommen, wie sie angemessen sind. Die Angemessenheit ist der Schlüsselbegriff. „Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzeptes zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen“ (BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R). Dabei sollen die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abgebildet werden.

Die bisher vom Kreis Unna vorgegebenen Angemessenheitswerte sind nicht aus einem „schlüssigen Konzept“, sondern aus einfachen Mietspiegeln der Städte und Gemeinden abgeleitet. Diese Wertermittlung wird in der Sozialgerichtsbarkeit nicht anerkannt, sodass der Kreis Unna – wie nahezu alle Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen und bundesweit - aus Rechtssicherheitsgründen ein solches Konzept bzw. in der Folge einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zwingend benötigt.

Für die weitere Sachdarstellung wird Bezug genommen auf die umfängliche Sitzungsvorlage Nr. 051/11 zum Abschlussbericht von Rödl & Partner zur Untersuchung der Kosten der Unterkunft. Der Kreistag hat dazu in seiner Sitzung am 29.03.2011 u.a. beschlossen, einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nach vergaberechtlichen Grundsätzen extern erarbeiten zu lassen.

Die Auftragsvergabe erfolgte am 31.03.2011 an die Beratungsgesellschaft mbH Analyse & Konzepte, Hamburg.

Im Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie ist regelmäßig, und zwar am 24.09.2012, 20.11.2012 und 06.02.2013, mündlich über den Zwischenstand der Mietwerterhebung berichtet worden. Darüber hinaus hat die Verwaltung in den Sitzungen der interfraktionellen Arbeitsgruppe am 13.08.2012 und 12.03.2013 über den Werdegang und Sachstand umfassend informiert.

## **2. Verfahrensstand**

Die erste Mietwerterhebung mit Vorschlägen zu neuen Angemessenheitswerten wurde von Analyse & Konzepte zum Jahresanfang 2012 vorgelegt. Bereits zu diesem Zeitpunkt deutete sich an, dass das Bundessozialgericht in naher Zukunft ein Grundsatzurteil zur angemessenen Wohnfläche in Nordrhein-Westfalen fällen würde. Am 16.05.2012 wurde dann entschieden (BSG, B 4 AS 109/11 R), dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen ist. Maßgeblich für Nordrhein-Westfalen sind daher, und zwar schon ab dem 01.01.2010, die in den Wohnraumnutzungsbestimmungen angesetzten Werte für Wohnflächen. Danach sind für einen Ein-Personen-Haushalt 50 qm und jede weitere haushaltsangehörige Person zusätzlich 15 qm als angemessen zu berücksichtigen. Da die Wohngrößen maßgebliche Grundlage für die Angemessenheitswerte sind, musste Analyse & Konzepte eine Neuberechnung vornehmen.

Diese so überarbeitete Mietwerterhebung wurde den Wohnungsmarktakeuren (Wohnungsbaugesellschaften, Mietervereine, Haus und Grund), Kommunen und Gutachterausschüssen im Kreis Unna in einer Informationsveranstaltung am 04.09.2012 vorgestellt. Für die erste Mietwerterhebung konnte Analyse & Konzepte 15.335 relevante Mietwerte erfassen. Das Kreisgebiet wurde in vier Wohnungsmarkttypen eingeteilt und jeweils mit einem einheitlichen Angemessenheitswert belegt. Auf Kritik und Bedenken stieß insbesondere der Wohnungsmarkttyp II (Fröndenberg, Holzwickede, Selm und Werne): Es wurde bezweifelt, dass diese vier, zum Teil räumlich getrennten Kommunen einen gleichen Wohnungsmarkt haben, und die ermittelten Werte, insbesondere für Single-Wohnungen (= 4,21 €), wurden als nicht marktgängig bezeichnet. Die Argumente waren am Ende so überzeugend, dass einvernehmlich vereinbart wurde, die Datenbasis zu verbessern und so möglichst zu eindeutigen Ergebnissen zu gelangen.

Durch die gezielte Ansprache von Wohnungsbaugesellschaften, die sich bisher an der Datenlieferung nicht beteiligt hatten, und durch den Abgleich bzw. Einbezug der im Jobcenter vorgehaltenen Ist-Mieten konnte am Ende tatsächlich eine deutliche Erhöhung der Datengrundlagen erzielt werden. Die Datenbasis wurde mit 38.893 relevanten Mietwerten (Verteilung auf die Kommunen, siehe Anlage 1) mehr als verdoppelt. Auf dieser Grundlage hat Analyse & Konzepte im Februar 2013 neue Richtwerte vorgelegt, die aus der Sicht der Verwaltung auf deutlich mehr Akzeptanz stoßen dürften (siehe auch unter 3.).

Sämtliche erhobenen Mieten sind Marktmieten und spiegeln die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt unverfälscht wider. Analyse & Konzepte erstellt jetzt einen umfänglichen Abschlussbericht, der den Fraktionen und Gruppen nach Fertigstellung unverzüglich zur Verfügung gestellt wird.

### **3. Eckpunkte des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels**

Aus der aktuellen Mietwerterhebung lassen sich bereits jetzt aus der Sicht der Verwaltung folgende Feststellungen und Eckpunkte für die neuen Richtlinien für die Kosten der Unterkunft ableiten:

- Durch die deutliche Erhöhung des Datenbestandes kann auf grenzübergreifende Wohnungsmarkttypen verzichtet werden und stattdessen für jede Kommune ein eigener Angemessenheitswert abgebildet werden.
- Für jede Kommune findet kreisweit einheitlich das 45%-Perzentil<sup>\*)</sup> Anwendung.
- Die neuen Angemessenheitswerte liegen nach wie vor unterhalb der bisherigen Angemessenheitswerte für die Nettokaltmiete (siehe Anlagen 2 und 3). Die Fallzahlen sind jedoch überall groß genug (> 30 Fälle), sodass die Werte statistisch sicher sind.
- Die „kalten“ Betriebskosten können anhand der Mietwerterhebung jetzt differenziert dargestellt werden und sind – nicht überraschend – deutlich gestiegen. Beispielhaft sei auf die Auswirkungen der erhöhten Grundsteuersätze in allen kreisangehörigen Kommunen hingewiesen.
- Im Gegensatz zur Nettokaltmiete ist die als Gesamtprodukt anererkennungsfähige Bruttokaltmiete (bedingt durch die Steigerung der „kalten“ Betriebskosten und die Erhöhung der berücksichtigungsfähigen Wohnfläche um 5 qm) in der überwiegenden Anzahl der Fälle jedoch größer als bislang (siehe Anlage 4).
- Insbesondere um der angespannten Wohnungsmarktlage für kleine Wohnungen bzw. Single-Wohnungen entgegenzuwirken, soll es im Rahmen von Einzelfallprüfungen ermöglicht werden, eine geringfügige Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um bis zu 5 qm Wohnfläche zuzulassen.

- Bei energetisch saniertem Wohnraum wird auf der Grundlage des Energieausweises ein einfaches Modell entwickelt, wonach eine höhere Nettokaltmiete anerkannt werden kann. Demgegenüber stehen Ersparnisse bei den zu übernehmenden Heizkosten.
- Für Problemimmobilien, d.h. vernachlässigte oder verwahrloste Immobilien, wird eine Öffnungsklausel entwickelt, wonach eine Abweichung von Angemessenheitswerten nach unten ermöglicht wird.
- Nicht zuletzt wird – wie auch bisher schon - für Personen, die einen erhöhten Raumbedarf z.B. wegen einer Behinderung haben, eine Sonderregelung getroffen werden.

Für die politische Beschlussfassung arbeitet die Verwaltung z.Zt. am Wortlaut der Richtlinien. Parallel dazu wird ein Instrument für die Wohnungsmarktbeobachtung entwickelt, um im Einzelfall nachweisen zu können, dass die nachgefragte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt auch tatsächlich verfügbar ist.

#### **4. Weitere Zeitplanung**

Die weitere Zeitplanung sieht wie folgt aus:

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.04.2013 | Informationsveranstaltung für alle Akteure des Wohnungsmarktes (Wohnungsbaugesellschaften, Mietervereine, Haus und Grund), die Städte und Gemeinden mit ihren Sozial- und Wohnungsämtern sowie die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Kreis Unna |
| 27.05.2013 | Beratung der neuen Richtlinien für die Kosten der Unterkunft im Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie mit Beschlussempfehlung                                                                                                                        |
| 17.06.2013 | Beratung im Kreisausschuss und Beschlussempfehlung                                                                                                                                                                                                        |
| 18.06.2013 | Beschlussfassung im Kreistag                                                                                                                                                                                                                              |
| 01.07.2013 | Inkrafttreten der neuen Richtlinien                                                                                                                                                                                                                       |

\*) Das Perzentil ist ein statistischer Wert, der von einem bestimmten Prozentsatz der Messergebnisse einer Stichprobe eingehalten wird (d.h. das 45 % Perzentil ist der Prozentwert, der von 45 % der erfassten Wohnungen eingehalten und von 55% überschritten wird).

#### **Anlagen**

1. Anzahl der relevanten Mietwerte
2. Bisherige Angemessenheitswerte
3. Neue Angemessenheitswerte
4. Auswirkungen auf das Gesamtprodukt