Mietwerterhebung 2015/2016

Ausschuss für Arbeitsmarkt und Wirtschaftsförderung am 22.11.2016

Rechtliche Grundlagen – Kosten der Unterkunft

- **§ 22 SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende)**

  Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, **soweit diese angemessen sind**.

- **§ 35 SGB XII (Sozialhilfe)**

  Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. […] Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles **angemessenen** Umfang, […]

- Angemessen ist eine Wohnung nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz **einfachen und grundlegenden Bedürfnissen** entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

- **BSG-Urteil vom 22.09.2009 B 4 AS 18/09 R – Leitsatz zum „schlüssigen Konzept“**

  Die Ermittlung der **regional angemessenen** Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines **überprüfbaren, schlüssigen Konzepts** zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.

Eckpunkte zum 2. schlüssigen Konzept (1)

- ✓ Auftragsvergabe für ein neues schlüssiges Konzept am **18.05.2015;**
- ✓ Auftaktveranstaltung mit den Wohnungsmarktakteuren am **24.06.2015**

wie bisher:

- Analyse & Konzepte, Hamburg, ist i.S. von Kontinuität auch Auftragnehmer für die Fortschreibung
- Sicherstellung einer sehr guten Datenbasis durch Berücksichtigung einer hohen Anzahl von Bestands-, Angebots- und Neuvertragsmieten
- Abbildung jeder Kommune im Kreis Unna als sog. eigene Mietkategorie

neu:

- anstelle einer Mieterbefragung: Abfrage bei 5.000 privaten Kleinvermietern auf der Grundlage von Adressdaten der kommunalen Steuerämter
- anstelle eines Durchschnittswertes auf Kreisebene: Ausweisung kommunenspezifischer kalter Betriebskosten

Eckpunkte zum 2. schlüssigen Konzept (2)

- Die neue Mietwerterhebung mit aktualisierten abstrakten Angemessenheitswerten lag im April 2016 vor! Aber:
  - nur geringe Erhöhung der bisherigen Angemessenheitswerte
  - zusätzliche Belastung des Wohnungsmarktes durch Einwanderung von Flüchtlingen bisher nicht berücksichtigt

- Kreis Unna hat deshalb eine vorgezogene Fortschreibung mit Daten aus dem Zeitraum 01.1.-30.06.2016 veranlasst:
  - Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex NRW
  - Angebotsmietenerhebung Kreis Unna zur Überprüfung des Wohnraumangebots und Berechnung einer Preisveränderungsrate

Umfang der Datenerhebung

- Größte Mietwerterhebung, die jemals im Kreis Unna stattgefunden hat
- Auch im bundesweiten Vergleich eine Erhebung mit höchster Validität

zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen Quelle: Zensus 2011	105.360
Erhobene Mietdaten 2015/16	50.993 (= 48,4%)
Verwertbare Bestands- und Angebotsmieten 2015/16* davon • Bestandsmieten • Angebotsmieten	45.105 (= 42,8 %) 41.853 3.353

*vermindert um nicht relevante Mietwerte (z.B. Freundschaftsmieten, reduzierte Werkswohnungen) und Extremwertkappungen (sog. Ausreißer)

Vergleich Richtwerte 2016 zu bisher angewendeten Richtwerten

Angemessene Brutto-Kaltmiete: Vergleich 2016 vs. 2011															
Kommune	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2016	2011	%	2016	2011	%	2016	2011	%	2016	2011	%	2016	2011	%
Stadt Bergkamen	331,50	326,00	1,7%	404,95	399,10	1,5%	488,00	480,80	1,5%	582,35	566,20	2,9%	674,30	633,60	6,4%
Bönen	312,00	313,50	-0,5%	385,45	389,35	-1,0%	502,40	488,00	3,0%	623,20	572,85	8,8%	715,00	643,50	11,1%
Stadt Fröndenberg/Ruhr	327,00	323,00	1,2%	416,65	399,10	4,4%	512,00	470,40	8,8%	611,80	579,50	5,6%	669,90	632,50	5,9%
Holzwickede	336,00	316,00	6,3%	423,80	399,10	6,2%	486,40	476,80	2,0%	593,75	569,05	4,3%	702,90	682,00	3,1%
Stadt Kamen	333,50	327,50	1,8%	424,45	400,40	6,0%	518,40	489,60	5,9%	605,15	578,55	4,6%	695,20	664,40	4,6%
Stadt Lünen	335,50	331,00	1,4%	414,70	412,10	0,6%	512,80	502,40	2,1%	597,55	591,85	1,0%	684,20	663,30	3,2%
Stadt Schwerte	337,00	319,50	5,5%	421,85	399,10	5,7%	504,00	494,40	1,9%	608,00	584,25	4,1%	706,20	665,50	6,1%
Stadt Selm	347,00	330,00	5,2%	443,95	406,25	9,3%	530,40	495,20	7,1%	621,30	582,35	6,7%	717,20	675,40	6,2%
Stadt Unna	339,00	327,00	3,7%	414,05	401,05	3,2%	506,40	478,40	5,9%	611,80	559,55	9,3%	701,80	644,60	8,9%
Stadt Werne	317,00	306,00	3,6%	397,15	379,60	4,6%	474,40	476,80	-0,5%	589,95	569,05	3,7%	719,40	643,50	11,8%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2015, Indexfortschreibung Kreis Unna 2016

ANALYSE KONZEPTE

Neue Angemessenheitsrichtwerte

Wesentliche Ergebnisse der Mietwerterhebung:

- Für Single-Haushalte (50% aller Bedarfsgemeinschaften) ergibt sich eine Erhöhung zwischen 1,2% (Fröndenberg) und 6,3% (Holzwickede).

- Für 2-Personen-Haushalte (rd. 20% aller Bedarfsgemeinschaften) erreichen die Steigerungen Werte zwischen 0,6% (Lünen) und 9,3% (Selm)

- Grundsätzlich Fortschreibung in 2016 mit dem Verbraucherpreisindex NRW (+ 1,11% Mieten; + 1,59% Nebenkosten); ausnahmsweise Fortschreibung anhand der Angebotsmietenentwicklung:
  - in Holzwickede und Schwerte für Single-Haushalte und
  - in Unna und Werne für große 4- und 5-Personen-Haushalte

Beteiligung der Wohnungsmarktakteure

Wesentliche Ergebnisse der Informationsveranstaltung am 27.10.2016

- Anerkennung der extrem guten Datenbasis und keine grundsätzlichen Bedenken gegen die methodische Vorgehensweise von Analyse & Konzepte

- Dennoch Vorbehalte
  - auf die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt und den besonderen Engpass für kleine Wohnungen wurde hingewiesen
  - Aktualität der Durchschnittswerte für die kalten Betriebskosten wurde in Frage gestellt, da regelmäßig Steigerungen (z.B. Grundsteuer B) erfolgen
  - Klimakomponente soll beibehalten werden, aber mehr Sensibilisierung in der Praxis