

**07.11.2017**
**Drucksache 181/17**

Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunft- und Heizkosten;

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beschlussstatus</b>	<b>Beratungsstatus</b>
Ausschuss für Arbeitsmarkt und Wirtschaftsförderung	27.11.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Familie und Gleichstellung	30.11.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreisausschuss	11.12.2017	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	12.12.2017	Entscheidung	öffentlich

<b>Organisationseinheit</b>	Arbeit und Soziales
<b>Berichterstattung</b>	Dezernent Torsten Göpfert

<b>Budget</b>	50	Arbeit und Soziales
<b>Produktgruppe</b>	50.01	Grundsatzangelegenheiten und Soziale Sicherung
<b>Produkt</b>	50.01.01/02	Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II/XII
<b>Haushaltsjahr</b>	2018 ff.	<b>Ertrag/Einzahlung [€]</b> <b>Aufwand/Auszahlung [€]</b>

### Beschlussvorschlag

Für die laufenden Bedarfe der Unterkunft in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII gelten mit Wirkung vom 01.01.2018 die im Rahmen des Fortschreibungsberichts des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (Stand: 11/2017) ermittelten neuen Richtwerte 2017 für die Angemessenheit laut Tabelle 24 der Anlage.

# Sachbericht

## 1 Vorbemerkungen

Die laufenden Kosten der Unterkunft gehören mit über 90 Mio. € unverändert zu den größten Aufwendungen im Kreishaushalt. Im Einzelfall ist eine hohe Anzahl hilfebedürftiger Menschen im Leistungsbezug des SGB II (rund 40.000 Personen) oder SGB XII (rund 5.700 Personen) betroffen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden nur soweit anerkannt, wie sie angemessen sind. Für rechtssichere Angemessenheitswerte ist ein schlüssiges Konzept erforderlich. Der Kreistag des Kreises Unna hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 13.12.2016 sehr intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt und auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes 2015 (einschl. des Fortschreibungsberichtes 2016) neue Richtwerte für die Angemessenheit beschlossen. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die entsprechende ausführliche Drucksache Bezug genommen<sup>1</sup>.

In gleicher Sitzung ist der Landrat beauftragt worden, *„angesichts der dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt bis spätestens zum 31.12.2017 die Richtwerte für die Angemessenheit erneut zu prüfen und bei Änderungsbedarfen zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen“*.

Damit wurden u.a. Vorbehalte der Wohnungsmarktakeure aufgegriffen, die im Beteiligungsverfahren zum schlüssigen Konzept 2015/2016 geäußert worden sind. Aufgrund der ohnehin angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, des besonderen Engpasses für kleine Wohnungen und der steigenden Nachfrage durch Asylbewerber bzw. -berechtigte ist befürchtet worden, dass der Wohnbedarf für Hilfebedürftige und Geringverdiener zu den neuen Angemessenheitswerten kaum vollständig bedient werden kann.

Der Kreis Unna hat bereits in 2016 die aus 2015 stammenden Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach nur 11 Monaten fortgeschrieben. Mit der neuerlichen Fortschreibung nach bereits 13 Monaten soll dem Vorwurf vorgebeugt werden, keine marktgerechten Mietwerte abzubilden. Damit verkürzt der Kreis Unna freiwillig den rechtlich vorgegebenen Fortschreibungsrythmus.<sup>2</sup>

## 2 Fortschreibung 2017

Die Verwaltung hat die Fortschreibung am 08.08.2017 beauftragt. Auftragnehmer war erneut - wie schon bei den ersten beiden schlüssigen Konzepten und den jeweiligen Fortschreibungen - die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte, Hamburg. Neben den guten Erfahrungen mit dem Auftragnehmer konnte dadurch insbesondere die gleiche methodische Herangehensweise sichergestellt werden. Zu erwähnen ist auch, dass das Sozialgericht Dortmund in einer erstinstanzlichen Entscheidung vom 17.03.2017 das bereits vorliegende schlüssige Konzept geprüft und nicht beanstandet hat. Allerdings ist gegen das Urteil Berufung beim Landessozialgericht (LSG) NRW, Essen, eingelegt worden. Der Ansatz zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes von Analyse & Konzepte ist jedoch inzwischen auch von sieben Landessozialgerichten, u.a. auch vom LSG NRW, als rechtssicher bestätigt worden.

Die Fortschreibung erfolgte – wie schon im letzten Jahr – kombiniert sowohl auf Basis des Verbraucherpreisindex NRW (VPI NRW) als auch über eine Angebotsmietenerhebung.

Im Nachfolgenden werden die Methoden und Ergebnisse des aktuellen Fortschreibungsberichts dargestellt.

---

<sup>1</sup> Drucksache-Nr. 147/16

<sup>2</sup> Es gelten analog die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum qualifizierten Mietspiegel. § 558d sieht eine Anpassung an die Marktentwicklung nach zwei Jahren und eine Neuerstellung nach vier Jahren vor.

## 2.1 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index bedeutet, dass keine neue Vollerhebung von Mieten stattfindet, sondern die im Rahmen der Ersterhebung ermittelten Werte durch einen Index fortgeschrieben werden.

Für die vorliegende Fortschreibung ist nicht der „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte“ verwandt worden. Es sind vielmehr präzisere Subindizes des VPI zum Tragen gekommen: Die Fortschreibung erfolgte bei den Netto-Kaltmieten mit dem Subindex für Wohnungsmieten und bei den kalten Betriebskosten mit dem Subindex für Wohnungsnebenkosten.

Für die Indexfortschreibung im Kreis Unna wird auf die Werte für Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Folgende Veränderungsrate sind für den Zeitraum Juli 2016 bis August 2017 ermittelt worden:

- Wohnungsmieten: +1,93%
- Wohnungsnebenkosten: +1,10%

## 2.2 Angebotsmietenentwicklung

Um die Preisentwicklung beurteilen zu können, sind im Zeitraum Mai 2017 bis einschließlich Oktober 2017 sämtliche Angebotsmieten aus dem Internet<sup>3</sup> und den Printmedien<sup>4</sup> erhoben worden. Darin konnten auch die ersten Folgewirkungen des starken Flüchtlingsaufkommens mit einer erhöhten Angebotsnachfrage nach Wohnraum berücksichtigt werden. Diese Angebotsmietenerfassung ist der Erhebung aus dem Zeitraum Januar 2016 bis einschließlich Juni 2016<sup>5</sup> gegenübergestellt worden, um daraus eine Preisveränderungsrate abzuleiten.

Nach dem Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht relevanten Angebotsmieten sind bei der jetzigen Fortschreibung 1.463 Angebotsmieten als Grundlage für die weitere Berechnung verblieben (Anzahl und Verteilung in den Kommunen siehe Tabelle 12 der Anlage). Dabei handelt es sich um eine Vollerhebung aller veröffentlichten Wohnungsanzeigen mit vollständigen Angaben. Da jedoch nicht jede Neuvermietung inseriert oder öffentlich vermarktet wird, ist davon auszugehen, dass das tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnungsangebot größer ist.

Im Vergleich der erfassten Angebotsmieten ist eine Veränderungsrate - je nach Wohnungsgröße - von 2,67 % (5-Personenhaushalte) - 5,49% (3-Personenhaushalte) festgestellt worden. Am größten ist die Veränderungsrate mit 11,88 % bei den Singlewohnungen in einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup>.

## 3 Empfehlungen für die neuen Angemessenheitsrichtwerte

Entscheidend für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Zu bedenken ist dabei auch, dass höhere Angemessenheitswerte regelmäßig nachteilige Auswirkungen für andere Nachfrager (z.B. Geringverdiener) haben, da sich die Vermieter grundsätzlich an den neuen Werten als Mietuntergrenze orientieren werden.

Im Ergebnis empfiehlt Analyse & Konzepte, die Angemessenheitswerte grundsätzlich per VPI NRW fortzuschreiben. Der Anteil des verfügbaren Angebots im Kreis Unna für die so fortgeschriebenen Richtwerte ist nämlich in der Regel für alle Städte und Gemeinden sowie Haushaltsgrößen ausreichend, um eine

<sup>3</sup> Z.B. Immobilienscout24, Immonet, Immowelt

<sup>4</sup> Z.B. MonTakt, Sonntagskurier, Werne am Sonntag, Wochenkurier Schwerte

<sup>5</sup> siehe Fortschreibungsbericht 2016 als Anlage zur Drucksache-Nr. 147/16

Versorgung mit Wohnraum im unteren Marktsegment zu gewährleisten. Konkret können im Kreis Unna je nach Kommune und Haushaltsgröße 14% - 75% der Angebotsmieten auf der Grundlage der VPI-Fortschreibung angemietet werden. In wenigen Fällen wird abweichend hiervon vorgeschlagen, auf die höheren Werte der Fortschreibung anhand der Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt zurückzugreifen, da ansonsten der Anteil der anmietbaren Wohnungen zu gering ist.

Auf die einzelnen Kommunen bezogen bedeutet das:

- Für **Bergkamen, Holzwickede, Lünen und Selm** werden für alle Wohnungsgrößenklassen ausschließlich die mit dem VPI fortgeschriebenen Richtwerte empfohlen.
- In **Fröndenberg** wird für 1-Personen-Haushalte empfohlen, auf die Fortschreibung anhand der Angebotsmietenentwicklung zurückzugreifen, da kein Angebot auf Basis des VPI vorhanden ist. Für alle anderen Wohnungsgrößenklassen in Fröndenberg ist hingegen die Fortschreibung mit dem VPI NRW ausreichend.
- Die weitestgehende Fortschreibung gibt es in **Werne**: Hier wird für 1-, 2- und 3-Personenhaushalte empfohlen, die per Angebotsmietenentwicklung fortgeschriebenen Richtwerte anzuwenden, um eine angemessene Wohnraumversorgung sicherzustellen.

In Werne bestanden sowohl von der Sozialverwaltung als auch den Wohnungsmarktakteuren Vorbehalte gegen die vermeintlich zu geringen alten Angemessenheitswerte, die jetzt mit den neuen Werten ausgeräumt werden können.

Eine Besonderheit gibt es für 5-Personen-Haushalte in Werne, für die sowohl nach VPI als auch nach der Angebotsentwicklung jeweils nur 9% zur Verfügung stehen. In diesen Fällen hat eine besonders intensive Einzelfallprüfung stattzufinden.

- Für **Bönen, Kamen und Unna** wird bei den 2-Personen-Haushalten aufgrund der geringen Anteile auf VIP-Basis vorgeschlagen, die Richtwerte anhand der Angebotsmietenentwicklung fortzuschreiben. Für die anderen Wohnungsgrößenklassen reicht es hingegen aus, die Werte mit dem VPI NRW fortzuschreiben.
- Eine weitere Abweichung gibt es bei 4-Personen-Haushalten in **Schwerte**. Auch hier wird die Fortschreibung auf Basis der Angebotsmietenentwicklung empfohlen mit der Folge, dass dann 28% der erhobenen Wohnungen angemietet werden können. Ansonsten verbleibt es bei der VPI-Fortschreibung.

Nach alledem ergeben sich die in der Tabelle 24 des als Anlage beigefügten Fortschreibungsberichts ausgewiesenen neuen Angemessenheitswerte für 2017 nach Kommunen und Wohnungsgrößenklassen. Die Verwaltung schlägt vor, sich den Empfehlungen von Analyse & Konzepte für die Richtwerte der Kosten der Unterkunft anzuschließen.

Eine Beteiligung der Wohnungsmarktakteure ist nicht erfolgt und aus der Sicht der Verwaltung auch entbehrlich, da mit dem neuerlichen Fortschreibungsbericht einerseits eine Anregung aus dem letzten Beteiligungsverfahren umgesetzt worden ist und andererseits der Kreis Unna vorzeitig nach nur 13 Monaten seine Angemessenheitswerte im positiven Sinne für die Wohnungswirtschaft erhöht.

## 4                    **Finanzielle Folgen**

Für Single-Haushalte, der mit einem Anteil von 53% größten Zielgruppe im SGB II, ergibt sich im Vergleich zu den Richtwerten aus 2016 eine Erhöhung zwischen 1,6% (Selm) und 2,4% (Bergkamen). Deutliche Steigerungen sind in Fröndenberg (9,3%) und Werne (8,7%) zu verzeichnen. Für 2-Personen-Haushalte (gut 20% aller Bedarfsgemeinschaften) erreichen die Steigerungen Werte von rund 3,8 % (Bönen, Kamen, Unna und Werne) und 1,6 – 2,6% in den restlichen Kommunen.

Da das Gros der Bedarfsgemeinschaften bereits heute in einer angemessenen Wohnung lebt, wird die Erhöhung der Angemessenheitswerte zunächst keine flächendeckenden finanziellen Folgen haben. Unzweifelhaft muss jedoch „zeitversetzt“ mit einer Steigerung der laufenden Kosten der Unterkunft gerechnet werden. Beispielhaft sei auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Es entspricht den Marktmechanismen, dass Vermieter ihre Mieten an die neuen erhöhten Angemessenheitswerte anpassen und kurz- oder mittelfristig erhöhen werden.
- Ein kleiner Teil der Bedarfsgemeinschaften nimmt „unangemessenes Wohnen“ in Kauf und trägt den überschießenden Anteil aus dem Regelbedarf oder sonstigen Einkünften. Spätestens mit Ablauf des aktuellen Bewilligungsbescheides ist der neue höhere Angemessenheitswert zu berücksichtigen.
- Die Bedarfe für Unterkunft von Personen, die erneut oder erstmalig hilfebedürftig werden, sind mit den neuen erhöhten Angemessenheitswerten zu prüfen und zu bewilligen.

Eine konkrete Bezifferung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

## 5                    **Schlussbemerkungen**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 u.a. auch beschlossen, den Landrat zu beauftragen, *„die Richtlinien über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten zu erlassen, zu ändern und jeweils dem neuesten Stand der Gesetzgebung sowie Rechtsprechung anzupassen. Das gleiche gilt im Sinne einer einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung in der Sachbearbeitung für die begleitenden Arbeitshinweise.“*

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die neuen Richtlinien mit den entsprechenden Arbeitshinweisen zum 01.07.2017 in Kraft getreten sind.

Darüber hinaus hat die Verwaltung seit kurzem als webbasierte Anwendung das Produkt „AMiGO – Angebotsmieten gut organisiert“ erworben. Darin werden monatlich Angebotsmieten aus dem Internet und aus den Printmedien eingespeist. So ist ein schneller Überblick über die aktuelle Wohnungsmarktsituation möglich und die erhobenen Daten können im Einzelfall als Nachweis für die Anmietbarkeit von Wohnungen herangezogen werden. Außerdem kann die Datenbasis auch für zukünftige Fortschreibungen genutzt werden.

### **Anlage**

Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna (November 2017)  
von Analyse & Konzepte