

Richtlinie über die Gewährung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Rechtlicher Exkurs

➤ Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10.11.2017:

„Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen Begrenzung auf Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung“



- Die Begrenzung auf die **angemessenen** Kosten der Unterkunft und Heizung ist mit dem Grundgesetz vereinbar.
- Welche Kosten angemessen sind, ist anhand der **im unteren Preissegment** für vergleichbare Wohnungen marktüblichen Wohnungsmieten zu ermitteln.
- Das **schlüssige Konzept** ist als Form der Datenermittlung, das diese Mindestanforderungen erfüllt, akzeptiert.
- Der konkrete Bedarf der Leistungsberechtigten ist **einzelfallbezogen** zu ermitteln.

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Rechtlicher Exkurs

➤ Urteil des Sozialgerichts Dortmund vom 17.03.2017:

- Das Sozialgericht Dortmund hat das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (12/2015)“ geprüft und festgestellt, dass die **Anforderungen an ein schlüssiges Konzept gewahrt** sind. Das Konzept wurde von sachkundigen Personen erstellt und Anhaltspunkte für Fehler sind nicht ersichtlich.
- Ein schlüssiges Konzept muss in gewissen Zeitabständen fortgeschrieben werden. Dabei ist eine **Fortschreibung** zumindest **alle zwei Jahre** zu fordern.
- Gegen das Urteil ist Berufung beim Landessozialgericht NRW, Essen, eingelegt worden.



Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Stand des aktuellen schlüssigen Konzepts

- Der Kreis Unna hat innerhalb von zwei Jahren sein schlüssiges Konzept auf freiwilliger Basis **zweimal** fortgeschrieben:

Zeitraum der Datenerhebung	Bezeichnung des Berichts
Juli 2015 bis Dezember 2015	Neu- bzw. Vollerhebung „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft (Bericht im Dezember 2015)“
Januar 2016 bis Juni 2016	Fortschreibung des „Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna (Bericht im Oktober 2016)“
Mai 2017 bis Oktober 2017	Fortschreibung des „Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna (Bericht im November 2017)“

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Eckpunkte der Fortschreibung 2017

- Die Fortschreibung erfolgte **kombiniert** sowohl auf Basis des Verbraucherpreisindex NRW (VPI NRW) als auch über eine Angebotsmietenerhebung.
- **Indexfortschreibung**

Kostenart	Herangezogener Index	Veränderungsrate 06/2016 – 08/2017
Netto-Kaltmieten	Subindex Wohnungsmieten	+ 1,93%
kalte Betriebskosten	Subindex Wohnungsnebenkosten	+ 1,10 %

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Eckpunkte der Fortschreibung 2017

➤ **Angebotsmietenentwicklung**

- Vollerhebung aller veröffentlichten Wohnungsanzeigen (mit vollständigen Angaben) im Zeitraum 05/2017 – 10/2017 aus dem Internet und aus den Printmedien
- Diese Angebotsmietenerfassung ist der Erhebung aus dem Zeitraum 01/2016 – 06/2016 gegenübergestellt worden, um daraus die Preisveränderungsrate abzuleiten.
- In die Berechnung sind 1.463 Angebotsmieten eingeflossen. Tatsächlich ist das Wohnungsangebot größer, da nicht jede Neuvermietung „vermarktet“ wird.
- Die Veränderungsraten variieren von +2,67% bis +5,49 %. Bei Single-Wohnungen ist die Veränderungsrate mit +11,88 % am größten.

Festsetzung neuer Richtwerte für die Angemessenheit; Eckpunkte der Fortschreibung 2017

➤ Empfehlungen für die Richtwerte

- Fortschreibung grundsätzlich per VPI NRW
- Je nach Kommune und Haushaltsgröße können 14% - 75 % der angebotenen Wohnungen auf Grundlage der VPI-Fortschreibung angemietet werden. Der Anteil ist ausreichend, um eine Versorgung im unteren Marktsegment zu gewährleisten.
- In wenigen Fällen (vornehmlich für 1- und 2-Personen-Haushalte) wird auf die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt zurückgegriffen, da ansonsten der Anteil zu gering ist.

Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft von 2015 und 2017 im Vergleich mit prozentualer Veränderung (Bruttokaltmiete)

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Größe in m ²			Größe in m ²			Größe in m ²			Größe in m ²			Größe in m ²		
	≤ 50 m ²			50 - ≤ 65 m ²			65 - ≤ 80 m ²			80 - ≤ 95 m ²			> 95 m ²		
	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%	2015	2017	%
Stadt Bergkamen	326,00	339,50	4,1	399,10	415,35	4,1	480,80	500,00	4,0	566,20	597,55	5,5	633,60	691,90	9,2
Bönen	313,50	317,50	1,3	389,35	399,75	2,7	488,00	511,20	4,8	572,85	633,65	10,6	643,50	728,20	13,2
Stadt Fröndenberg/Ruhr	323,00	357,50	10,7	399,10	423,80	6,2	470,40	520,80	10,7	579,50	622,25	7,4	632,50	682,00	7,8
Holzwickede	316,00	342,00	8,2	399,10	430,95	8,0	476,80	494,40	3,7	569,05	604,20	6,2	682,00	715,00	4,8
Stadt Kamen	327,50	339,00	3,5	400,40	440,05	9,9	489,60	527,20	7,7	578,55	615,60	6,4	664,40	707,30	6,5
Stadt Lünen	331,00	341,00	3,0	412,10	421,85	2,4	502,40	521,60	3,8	591,85	608,00	2,7	663,30	696,30	5,0
Stadt Schwerte	319,50	343,00	7,4	399,10	429,00	7,5	494,40	512,80	3,7	584,25	629,85	7,8	665,50	718,30	7,9
Stadt Selm	330,00	352,50	6,8	406,25	451,10	11,0	495,20	539,20	8,9	582,35	631,75	8,5	675,40	729,30	8,0
Stadt Unna	327,00	344,50	5,4	401,05	429,65	7,1	478,40	515,20	7,7	559,55	622,25	11,2	644,60	713,90	10,8
Stadt Werne	306,00	344,50	12,6	379,60	412,10	8,6	476,80	495,20	3,9	569,05	600,40	5,5	643,50	732,60	13,8

Quelle: Indexfortschreibung Kreis Unna 2017
Werte bis 2015

ANALYSE 
KONZEPTE



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Norbert Diekmännken
Kreis Unna – Der Landrat
Leiter Arbeit und Soziales
Fon 0 23 03 / 27 - 10 50

Friedrich-Ebert-Straße 17, 59425 Unna
norbert.diekmaennken@kreis-unna.de