

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel | Schlüssiges Konzept

Ergebnispräsentation zur Beschlussfassung 2020

Ausschuss für Soziales, Familie und Gleichstellung (27.02.2020)

Rechtliche Grundlagen

HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II (analog § 35 SGB XII):

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

BSG: „schlüssiges Konzept“

- Mietwerterhebung
- Unteres Marktsegment
- Produkttheorie
- Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise



Ziele



ZIELE DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

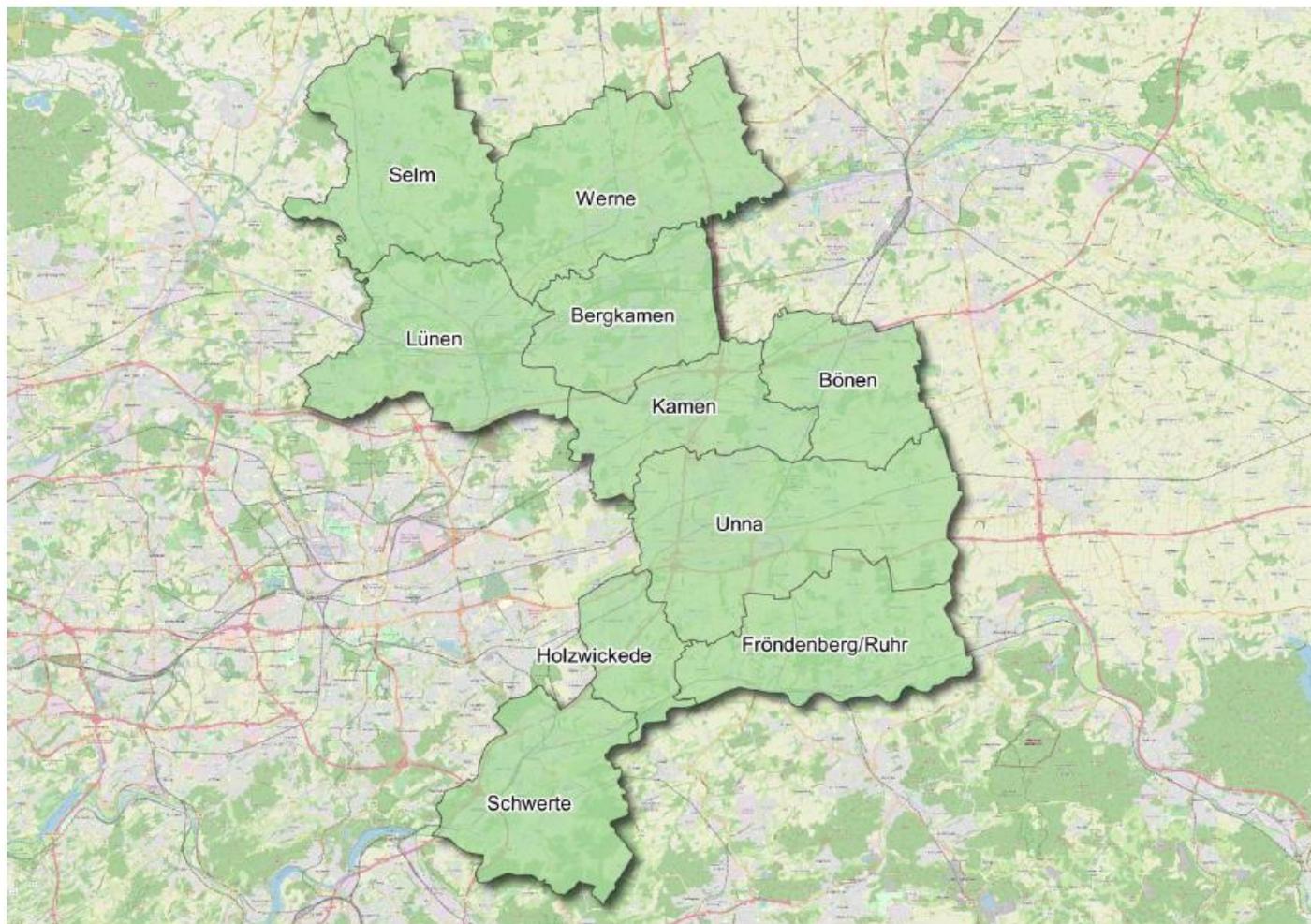
- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Bestandsmietverhältnisse werden weitgehend abgebildet
- Neuanmietungen sollen möglich sein
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Negative Wohnungsmarkteffekte vermeiden

Neue BSG Rechtsprechung: Schlüssiges Konzept

VERGLEICHSRAUMBILDUNG NACH BSG 30.01.2019

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der durch räumliche Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnische Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.
 - Verweisungsraum für Leistungsberechtigte
 - Raum gleicher Richtwerte
 - Raum der Erhebung
- Vergleichsraum ist zunächst der Zuständigkeitsbereich des Trägers und kann aufgrund der **örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen sein**
- Örtliche Gegebenheiten:
 - Räumliche Orientierung
 - Pendelbereiche
 - Nähe zu Ballungsräumen
 - Deutliche Unterschiede im Mietniveau

Vergleichsräume im Kreis Unna



Empirische Grundlagen

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

- Wohnungsunternehmen/Verwalter
 - Beteiligung: 14 von 18 Unternehmen
 - Rücklauf: 34.457 Mietwerte

- Private Vermieter
 - Adressdaten: Grundsteuer
 - 7.000 Anschreiben
 - Rücklauf: 2.026 Mietwerte



Empirische Grundlagen: Fallzahlen Bestandsmieten

VERGLEICHSRAUM	Erhoben	Mietbestand	Anteil Erhoben
Stadt Bergkamen	4.985	12.366	40%
Bönen	1.238	3.827	32%
Stadt Fröndenberg/Ruhr	439	4.115	11%
Holzwickede	685	4.031	17%
Stadt Kamen	3.584	11.671	31%
Stadt Lünen	15.604	28.698	54%
Stadt Schwerte	3.574	12.791	28%
Stadt Selm	629	5.426	12%
Stadt Unna	3.604	15.395	23%
Stadt Werne	2.141	7.035	30%
Gesamt	36.483	105.355	35%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

Empirische Grundlagen: Erhebung von Angebotsmieten

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassungszeitraum 6 Monate
- Ausschlusskriterien:
 - (Teil-)gewerbliche Vermietung
 - Möblierte Wohnungen
 - WG-Zimmer
- **Erfassung von 3.146 Angeboten** nach Bereinigung
- Verfügbarkeitsprüfung:
 - Können zu den neuen Richtwerten Wohnungen auf dem Markt angemietet werden?



Neue Richtwerte im Zeitreihenvergleich je Kommune

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	2019	bisher	%	2019	bisher	%									
Stadt Bergkamen	370,50	339,50	9,1%	436,80	415,35	5,2%	536,80	500,00	7,4%	634,60	597,55	6,2%	726,00	691,90	4,9%
Bönen	346,00	317,50	9,0%	421,20	399,75	5,4%	536,00	511,20	4,9%	645,05	633,65	1,8%	785,40	728,20	7,9%
Stadt Fröndenberg/Ruhr	380,00	357,50	6,3%	423,80	423,80	0,0%	502,40	520,80	-3,5%	617,50	622,25	-0,8%	704,00	682,00	3,2%
Holzwickede	363,50	342,00	6,3%	446,55	430,95	3,6%	501,60	494,40	1,5%	648,85	604,20	7,4%	748,00	715,00	4,6%
Stadt Kamen	367,00	339,00	8,3%	450,45	440,05	2,4%	534,40	527,20	1,4%	635,55	615,60	3,2%	755,70	707,30	6,8%
Stadt Lünen	358,50	341,00	5,1%	447,85	421,85	6,2%	527,20	521,60	1,1%	650,75	608,00	7,0%	753,50	696,30	8,2%
Stadt Schwerte	357,00	343,00	4,1%	436,80	429,00	1,8%	523,20	512,80	2,0%	644,10	629,85	2,3%	756,80	718,30	5,4%
Stadt Selm	364,00	352,50	3,3%	458,90	451,10	1,7%	560,00	539,20	3,9%	651,70	631,75	3,2%	766,70	729,30	5,1%
Stadt Unna	377,00	344,50	9,4%	436,15	429,65	1,5%	542,40	515,20	5,3%	661,20	622,25	6,3%	771,10	713,90	8,0%
Stadt Werne	360,00	344,50	4,5%	422,50	412,10	2,5%	504,00	495,20	1,8%	636,50	600,40	6,0%	740,30	732,60	1,1%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Unna 2019

»Klimakomponente« | Aktualisierung des Klimabonus

- **Erweiterung der Angemessenheitsrichtwerte durch einen »Klimabonus«**
 - Möglichkeit für Leistungsberechtigte, energetisch sanierten Wohnraum zu beziehen, insbesondere vor dem Hintergrund stetig steigender Energiekosten
 - Berücksichtigung, sofern die niedrigen oder mittleren Verbrauchswerte laut Bundes-Heizspiegel 2019 nicht überschritten werden (energetische Einordnung anhand Energieausweis)
 - Aufnahme neues Heizsystems »Wärmepumpe« soll aktuellen Stand der Technik nach Heizspiegel Rechnung tragen.
 - Zuschlag je Quadratmeter (abstrakt angemessener) Wohnfläche

Klimabonus: künftige Werte

	Klimabonus pro m ²	Energieart	max. Energieverbrauch kWh/m ² /Jahr	
			inkl. Warmwasser*	exkl. Warmwasser* **
1. Stufe	0,91 €	Erdgas	87 kWh	51,48 kWh
		Heizöl	100 kWh	68 kWh
		Fernwärme	79 kWh	47 kWh
		Wärmepumpe	27 kWh	- kWh
2. Stufe	0,75 €	Erdgas	121 kWh	85,48 kWh
		Heizöl	130,5 kWh	98,5 kWh
		Fernwärme	106,5 kWh	74,5 kWh
		Wärmepumpe	35 kWh	3 kWh
3. Stufe	0,59 €	Erdgas	154 kWh	118,48 kWh
		Heizöl	160 kWh	128 kWh
		Fernwärme	133 kWh	101 kWh
		Wärmepumpe	42 kWh	10 kWh

* Vergleichswerte lt. Heizspiegel 2019 (Abrechnungsjahr 2018)

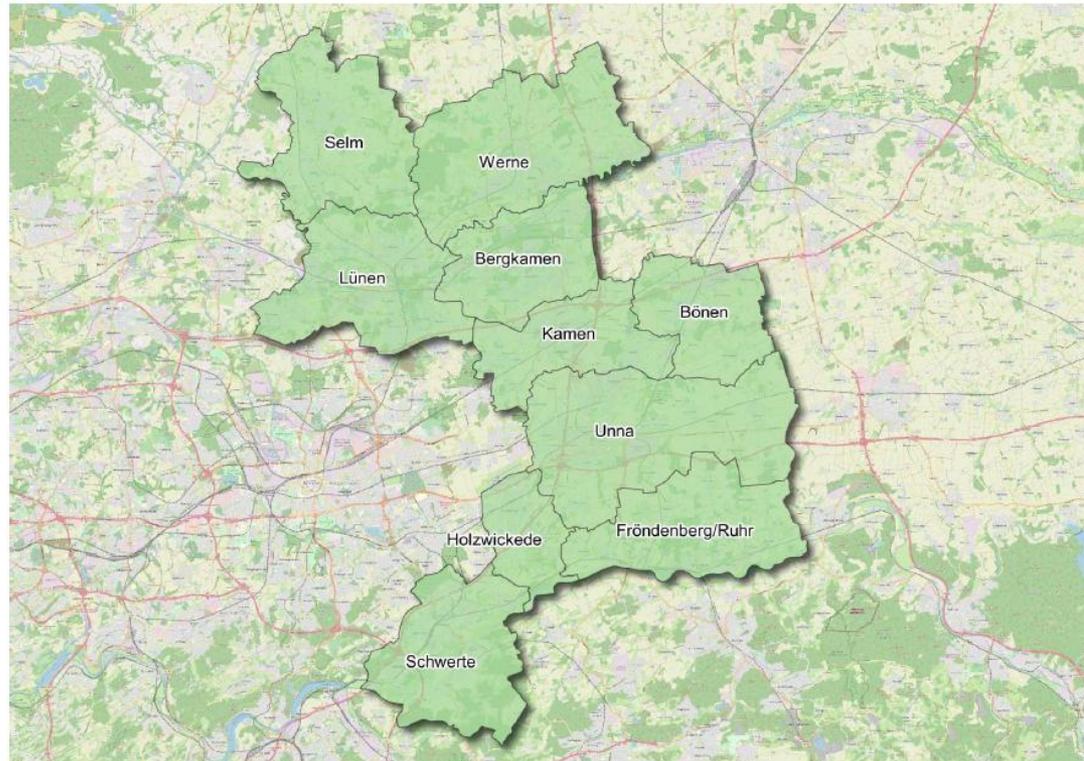
**abgeleitet aus § 9 (2) Heizkostenverordnung

(32 kWh/m²/Jahr für Warmwasserbereitung | 35,52 kWh/m²/Jahr bei Erdgas)

Zeitabfolge Beteiligungs-|Beschlussphase

- **Inkrafttreten der Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung von angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung am 01.04.2020 mit Rückwirkung zum 01.01.2020**
 - Interfraktioneller Arbeitskreis (28.01.2020)
 - Ausschuss für Soziales, Familie und Gleichstellung (27.02.2020)
 - Ausschuss für Arbeitsmarkt und Wirtschaftsförderung (03.03.2020)
 - Kreisausschuss (16.03.2020)
 - **Beschlussfassung Kreistag (17.03.2020)**

Neufassung des Schlüssigen Konzeptes 2019



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!