



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/2018/416 Status: öffentlich Datum: 18.01.2018 Ansprechpartner/in: Radant, Uwe Bearbeiter/in: Schliszio, Katrin	
Federführend: FB 4 Soziales, Arbeit und Gesundheit		
Mitwirkend:	öffentliche Beschlussvorlage	
Mietwerterhebung 2017 zur Bestimmung der Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII (Schlüssiges Konzept)		
Beratungsfolge:		
Status	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die in der Kreisrichtlinie zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II / § 35 SGB XII in Ziffer 2.2.5 ausgewiesenen Richtwerte für die Prüfung der abstrakten Angemessenheit von Unterkunftskosten werden entsprechend der sich aus der Tabelle „Richtwerte und abstrakte Angemessenheit“ (Folie 18) der Firma Analyse & Konzepte zur Mietwerterhebung 2017 vom 10.01.2018 ergebenden Werte für die Brutto-Kaltmiete aktualisiert. Sich daraus in der Richtlinie ergebende Folgeänderungen sind vorzunehmen. Die neuen Richtwerte finden ab 01.03.2018 Anwendung.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit: Entfällt

2. Sachverhalt:

Den in der Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Übernahme von Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II/XII festgelegten Richtwerten liegt die Indexfortschreibung aus dem Jahr 2015 zugrunde. Da für die Regelungen der angemessenen KdU im Rahmen von Satzungen und für qualifizierte Mietspiegel gesetzlich ein zeitlicher Überprüfungsabstand von zwei Jahren vorgegeben ist, wurde 2015 in analoger Vorgehensweise die vorgenannte Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts aus 2013 in Auftrag gegeben.

Um die Richtwerte der Mietpreisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt des Kreises Rendsburg-Eckernförde tiefgründiger anzupassen, ist eine komplette Neuerstellung des Schlüssigen Konzepts (Mietwerterhebung) nach weiteren zwei Jahren angeraten.

Die Firma Analyse & Konzepte 2017 ist mit einer Mietwerterhebung beauftragt worden. Sie wird ihre Ergebnisse in der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 08.02.2018 präsentieren.

Die Präsentation der Firma Analyse & Konzepte zur Mietwerterhebung 2017 vom 10.01.2018 ist als Anlage beigefügt.

Das Bundessozialgericht (BSG) fordert für die Schlüssigkeit eines Konzeptes wiederkehrend unter anderem, dass die Datenerhebung über den gesamten Vergleichsraum erfolgen muss. Im Schlüssigen Konzept 2017 wurde das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde als ein Vergleichsraum angesehen und anschließend in fünf Mietkategorien aufgeteilt, um Unterschiede im Mietpreisniveau innerhalb des Kreisgebietes zu erfassen und in den zu ermittelnden Richtwerten auch abzubilden. Dass bezogen auf das Kreisgebiet von einem homogenen, verkehrstechnisch zusammenhängenden Umfeld im Sinne der Rechtsprechung des BSG zum Vergleichsraum ausgegangen werden kann, hat das Sozialgericht Schleswig in einigen Einzelfallentscheidungen bestätigt.

Ausgewiesen sind – der aktuellen Rechtsprechung des BSG folgend - die für die einzelnen Mietkategorien ermittelten Brutto-Kaltmieten-Werte (Netto-Kaltniete zuzüglich kalte Betriebskosten -ohne Heizkosten -).

Finanzielle Auswirkungen: Nicht bezifferbar

Anlage/n: Präsentation Mietwerterhebung 2017



Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Tanja Tribian

10.01.2018

Ausgangssituation

& § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

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

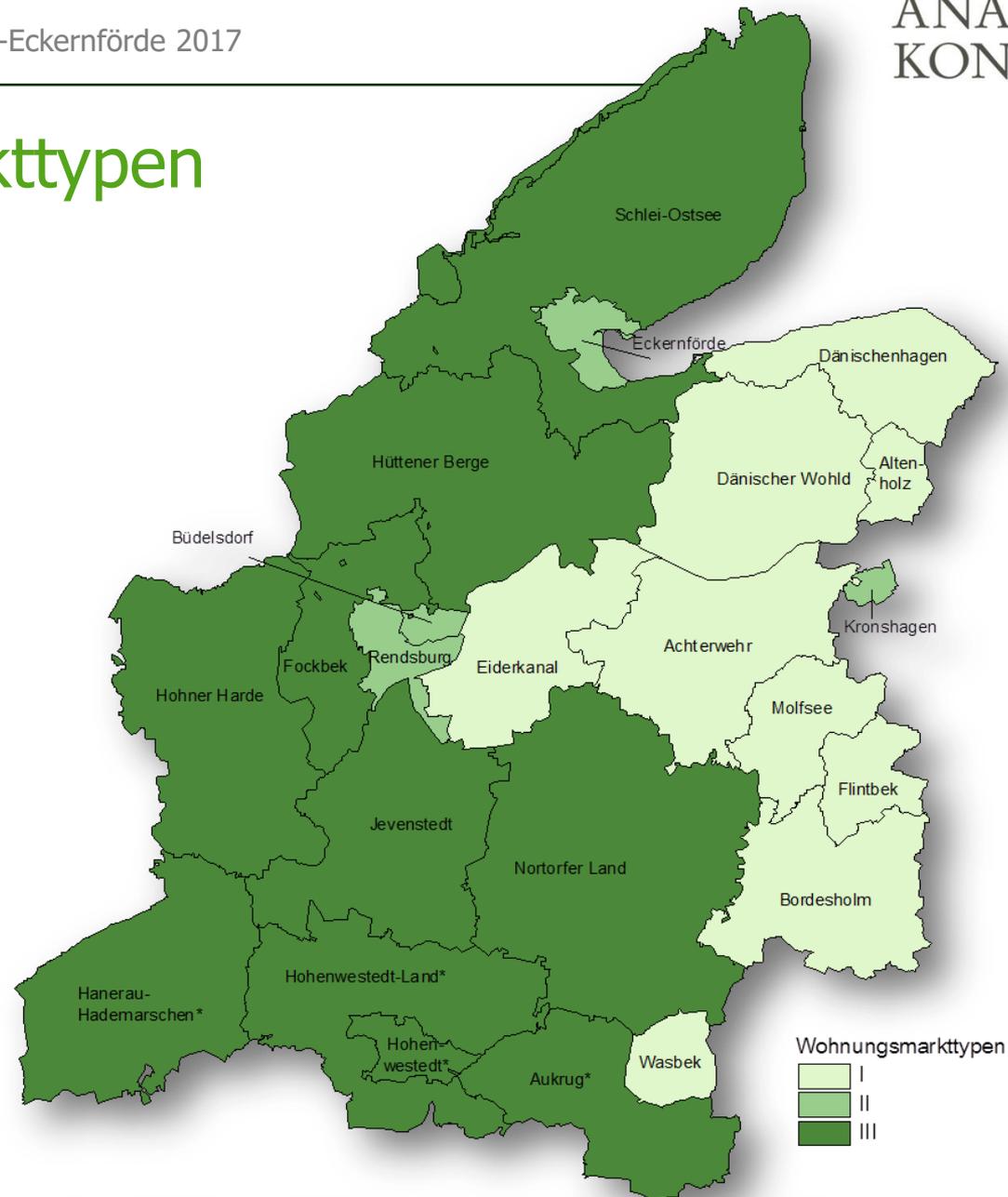
& Bundessozialgericht: "schlüssiges Konzept"

- & Mietwerterhebung
- & Unteres Wohnungsmarktsegment
- & Produkttheorie
- & Anforderungskatalog zur Vorgehensweise

& Kriterien für Mietpreisrichtwerte:

- & Angemessene Wohnungsversorgung für Leistungsbezieher
- & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
- & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Leistungsträger

Wohnungsmarkttypen im Kreis Rendsburg- Eckernförde



*Hanerau-Hademarschen, Hohenwestedt-Land, Hohenwestedt und Aukrug bilden das Amt Mittelholstein

Mietkategorisierung

- & Aktuelle Strukturindikatoren zur Berechnung strukturähnlicher Mietkategorien
- & Zusammenfassung vergleichbarer Wohnungsmärkte mittels Clusteranalyse
- & Aufgrund der unterschiedlichen Mietniveaus werden Eckernförde und Kronshagen gesondert betrachtet

Datenerhebung

Bestandsmieten

- & 1. Stufe: Wohnungsunternehmen, institutionelle Vermieter
 - & Beteiligung: 8 von 16 Unternehmen
- & 2. Stufe: private Vermieter
 - & Adressdaten AWR
 - & Insgesamt rd. 3.000 Anschreiben an private Vermieter
 - & Rücklauf: 1.996 (vor Bereinigung)

Datenerhebung

Angebotsmieten

- & Zeitraum von Februar bis Juli 2017
- & Wohnungsinserate
 - & Internet-Immobilienportalen
 - & Hallo Rendsburg
 - & Befragung der institutionellen Vermieter

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Kreis-Rendsburg-Eckernförde¹:

- & Insgesamt rd. 130.050 Wohnungen in rd. 83.550 Wohngebäude
- & Rd. 52.850 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet, rd. 49.500 ohne Wohnheime und Substandardwohnungen

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Insgesamt wurden 11.075 Bestandsmieten und 774 Angebotsmieten erhoben
- & Nach Plausibilitätsprüfungen und feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 10.598 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & > 10 % des relevanten Mietwohnungsbestands

¹ Zensus 2011

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Bestandsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 75 m ²	> 75 - ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordsesolm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	575	417	565	303	385	2.245
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	1.356	650	1.076	334	315	3.731
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	582	390	441	175	394	1.982
IV	Stadt Eckernförde	413	289	561	158	134	1.555
V	Kronshagen	312	159	383	79	87	1.020
Summe		3.238	1.905	3.026	1.049	1.315	10.533

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Anzahl Neuvertragsmieten

Anzahl der relevanten Neuvertragsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 75 m ²	> 75 - ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	36	33	43	26	27	165
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	117	42	80	35	20	294
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	29	29	27	9	19	113
IV	Stadt Eckernförde	16	18	48	15	12	109
V	Kronshagen	33	7	26	4	6	76
Summe		231	129	224	89	84	757

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Anzahl Angebote

Anzahl der relevanten Angebotsmieten							
Mietkategorie		Wohnungsgröße					Summe
		≤ 50 m ²	> 50 - ≤ 60 m ²	> 60 - ≤ 75 m ²	> 75 - ≤ 85 m ²	> 85 m ²	
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	23	18	49	18	25	133
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	63	70	101	39	11	284
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt	22	14	43	29	24	132
IV	Stadt Eckernförde	22	26	42	34	15	139
V	Kronshagen	14	6	12	7	7	46
Summe		144	134	247	127	82	734

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Definition der Mietrichtwerte

- & Brutto-Kaltmiete
 - & Grundmiete (Netto-Kaltmiete)
 - & Kalte Betriebskosten (Wasser, Hauswart, Gartenpflege etc.)
- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden
- & Produkttheorie

Definition der Mietrichtwerte

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten
(keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
 - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
- & Mindestanforderungen
 - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohnempfängern
 - & Vermeidung von sozialer Segregation
(Forderung BSG, stadtplanerische Notwendigkeit)

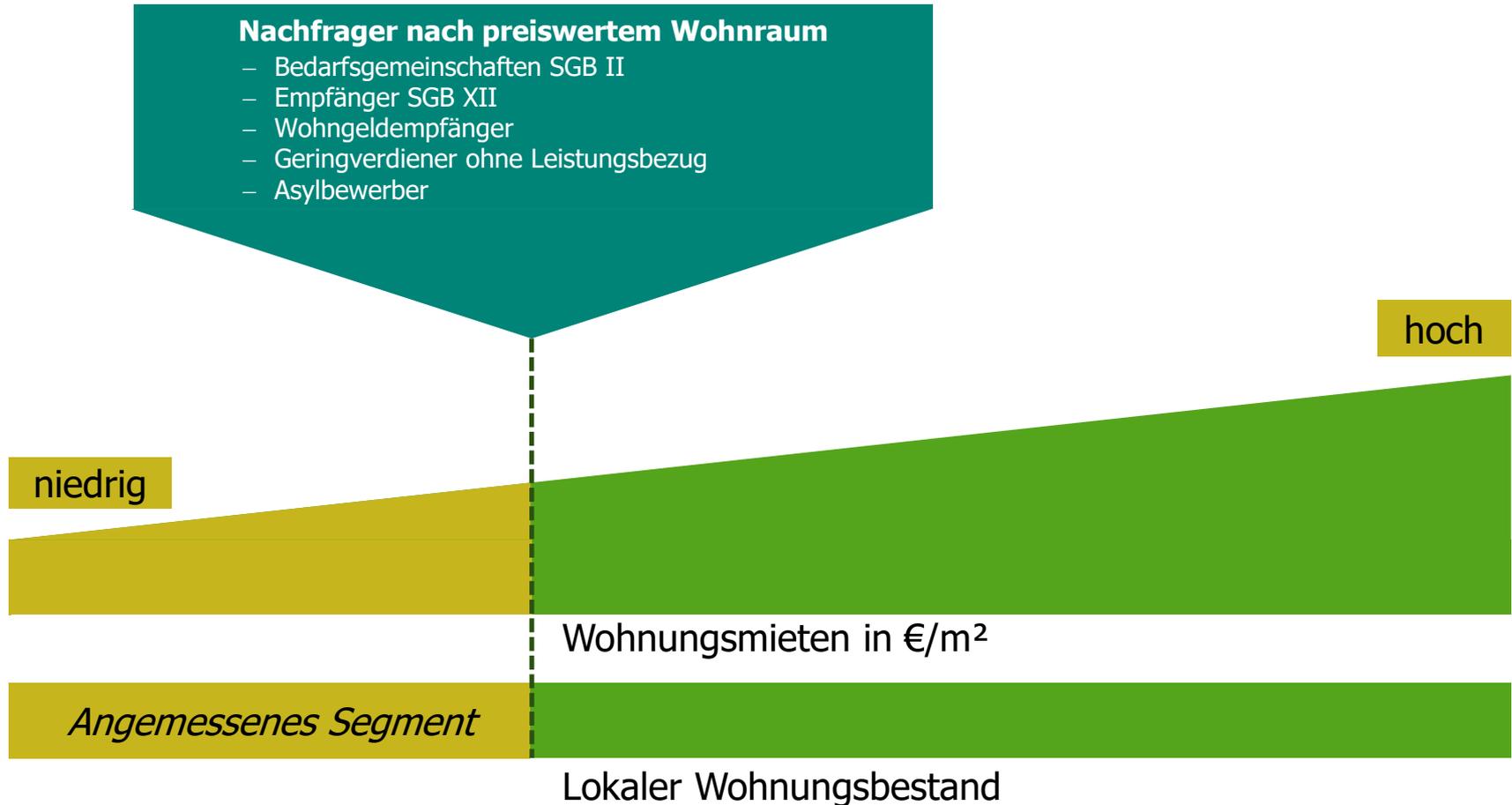
Definition der Mietrichtwerte

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2017¹	3.550	1.600	1.070	650	650	7.520
Wohngeldempfänger 2016²	640	290	190	120	120	1.360
Empfänger SGB XII 2017²	1.590	720	480	290	290	3.370
Geringverdiener ohne Leistungsbezug 2015³	5.290	2.380	1.600	960	970	11.200
Haushalte nach AsylbLG 2017²	1.290	580	390	240	240	2.740
Summe der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	12.360	5.570	3.730	2.260	2.270	26.190
Haushalte insgesamt⁴	37.500	42.520	18.260	14.770	6.700	119.750
Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Marktsegment	33%	13%	20%	15%	34%	22%

Quellen:

¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juli 2017).² Kreis Rendsburg-Eckernförde (Dezember 2016).³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs.⁴ Zensus 2011.

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments

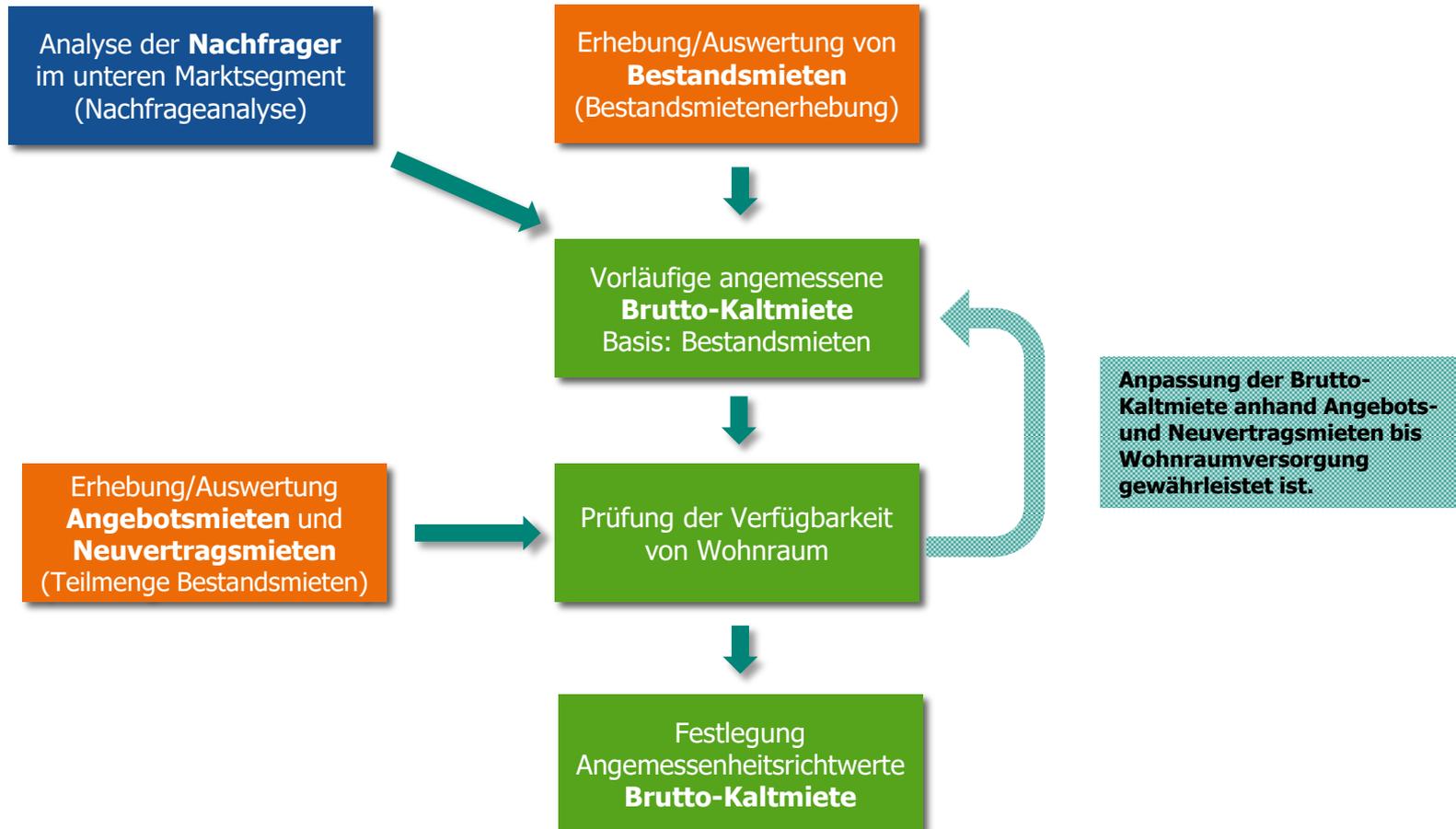


Durchschnittliche kalte Betriebskosten

Kalte Betriebskosten in €/m² (Median)					
	Wohnungsgröße				
	≤ 50 m²	> 50 - ≤ 60 m²	> 60 - ≤ 75 m²	> 75 - ≤ 85 m²	> 85 m²
Kreisdurchschnitt	1,84	1,63	1,55	1,61	1,61

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segments

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten						
Mietkategorie		Haushaltsgröße				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordsesdorm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	40%	40%	45%	40%	40%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	35%	55%	40%	45%	45%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	30%	40%	40%	50%	50%
IV	Stadt Eckernförde	40%	40%	40%	45%	55%
V	Kronshagen	30%	65%	65%	50%	40%

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Richtwerte und abstrakte Angemessenheit

Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹											
Mietkategorie		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot	2017	Anteil Angebot
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischen Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	367,00	30%	417,00	22%	504,00	18%	612,85	22%	667,85	24%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	358,50	48%	403,80	16%	486,00	48%	550,80	21%	636,50	18%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevestedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	337,00	55%	397,80	36%	485,25	35%	567,80	41%	608,00	33%
IV	Stadt Eckernförde	382,00	45%	449,40	27%	570,75	33%	646,85	21%	760,95	20%
V	Kronshagen	354,50	36%	491,40	17%	607,50	17%	621,35	14%	710,60	29%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Vergleich zu den bisherigen Richtwerten

Angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) vs. bisherige Richtwerte																
Mietkategorie		1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%	2017	2015	%
I	Amt Achterwehr; Altenholz; Amt Bordesholm; Amt Dänischenhagen; Amt Dänischer Wohld; Amt Eiderkanal; Amt Flintbek; Amt Molfsee; Wasbek	367,00	348,00	5%	417,00	405,00	3%	504,00	496,50	2%	612,85	569,50	8%	667,85	614,65	9%
II	Stadt Büdelsdorf; Stadt Rendsburg	358,50	331,00	8%	403,80	394,20	2%	486,00	485,25	0%	550,80	548,25	0%	636,50	638,40	0%
III	Amt Fockbek; Amt Hohner Harde; Amt Hüttener Berge; Amt Jevenstedt; Amt Mittelholstein; Amt Nortorfer Land; Amt Schlei-Ostsee	337,00	326,50	3%	397,80	369,00	8%	485,25	474,75	2%	567,80	573,75	-1%	608,00	587,10	4%
IV	Stadt Eckernförde	382,00	331,00	15%	449,40	394,20	14%	570,75	485,25	18%	646,85	548,25	18%	760,95	638,40	19%
V	Kronshagen	354,50	331,00	7%	491,40	394,20	25%	607,50	485,25	25%	621,35	548,25	13%	710,60	638,40	11%

Heizkosten

Durchschnittliche Heizkosten €/m²					
Datengrundlage¹	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Median	1,20	1,00	0,95	0,94	0,94
Fallzahlen	591	405	794	302	229

1 Heizkosten inklusive Warmwasseraufbereitungskosten.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017

Für Angemessenheitsprüfung auf Basis der Brutto-Warmmiete nicht zulässig,
da Anforderungen des BSG (Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R)
nicht erfüllt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Tanja Tribian

ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0
mail info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de