



Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: VO/2022/371	
- öffentlich -	Datum: 18.05.2022	
Fachdienst Soziale Sicherung	Ansprechpartner/in: Holm, Sigrid	
	Bearbeiter/in: Holm, Sigrid	
Mietwerterhebung 2022 zur Bestimmung der Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.06.2022	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 (Seite 32) der Firma Analyse & Konzepte zur Mietwerterhebung 2022 vom 17.05.2022 ergebenden Werte für die Brutto-Kaltniete aktualisiert. Sich daraus in der Richtlinie ergebende Folgeänderungen sind vorzunehmen. Die neuen Richtwerte finden ab 01.07.2022 Anwendung.

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

2. Sachverhalt:

Bei der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch II und XII handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch eine Richtlinie auf der Grundlage einer Mietwerterhebung, die zuletzt im Jahr 2017 bestimmt und im Jahr 2019 fortgeschrieben wurde.

Kreise und kreisfreien Städte, die ihre Regelwerte durch Satzung bestimmt haben, sind gem. § 22 c Abs. 2 SGB II verpflichtet, sie spätestens alle zwei Jahre zu überprüfen. Diese für kommunale Satzungen geltende Regelung wurde aus Gründen der Rechtssicherheit auch auf das erstmalige schlüssige Konzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem Jahr 2013 übertragen. Zur Anpassung an die Marktentwicklung wurden die für 2017 korrigierten Angemessenheitsrichtwerte ab 2019 auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten fortgeschrieben. Für das Jahr 2021 war eine vollwertige Mietwerterhebung zur Weiterentwicklung des

schlüssigen Konzeptes zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten vorgesehen, die 2022 durchgeführt wurde.

Mit dem schlüssigen Konzept werden durch eine systematische Ermittlung und Bewertung der Mieten unter Beachtung der durch die Rechtsprechung des BSG entwickelten Mindestvoraussetzungen die abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten für – im Kreis Rendsburg-Eckernförde fünf - Vergleichsräume ermittelt. Ein Vergleichsraum ist ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Grundlage bilden die im Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgesehenen Teilräume.

Mit dem schlüssigen Konzept soll die Gewähr geboten werden, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wird. Schlüssig ist ein Konzept, wenn rechtliche und methodische Voraussetzungen erfüllt sind und es nachvollziehbar ist. Dieses erfordert insbesondere eine Definition der untersuchten Wohnungen nach Größe und Standard, Angaben über Art und Weise der Datenerhebung, Repräsentativität und Validität der Datenerhebung sowie Begründung bei der Ermittlung der Angemessenheitswerte.

Das BSG macht keine Vorgaben, wie ein schlüssiges Konzept zu erstellen ist und wie die Vergleichsräume zu bilden sind. Die Gerichte dürfen nicht selbst Vergleichsräume bilden. Das gewählte Verfahren ist aber gerichtlich voll überprüfbar.

Relevanz für den Klimaschutz:

Finanzielle Auswirkungen:

Nicht bezifferbar

Anlage/n:

Präsentation der Fa. Analyse & Konzepte

KREIS RENSBURG-ECKERNFÖRDE

Schlüssiges Konzept – Ergebnisse

16.06.2022

von Martin Möller
und Tina Schlachter

HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II:

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

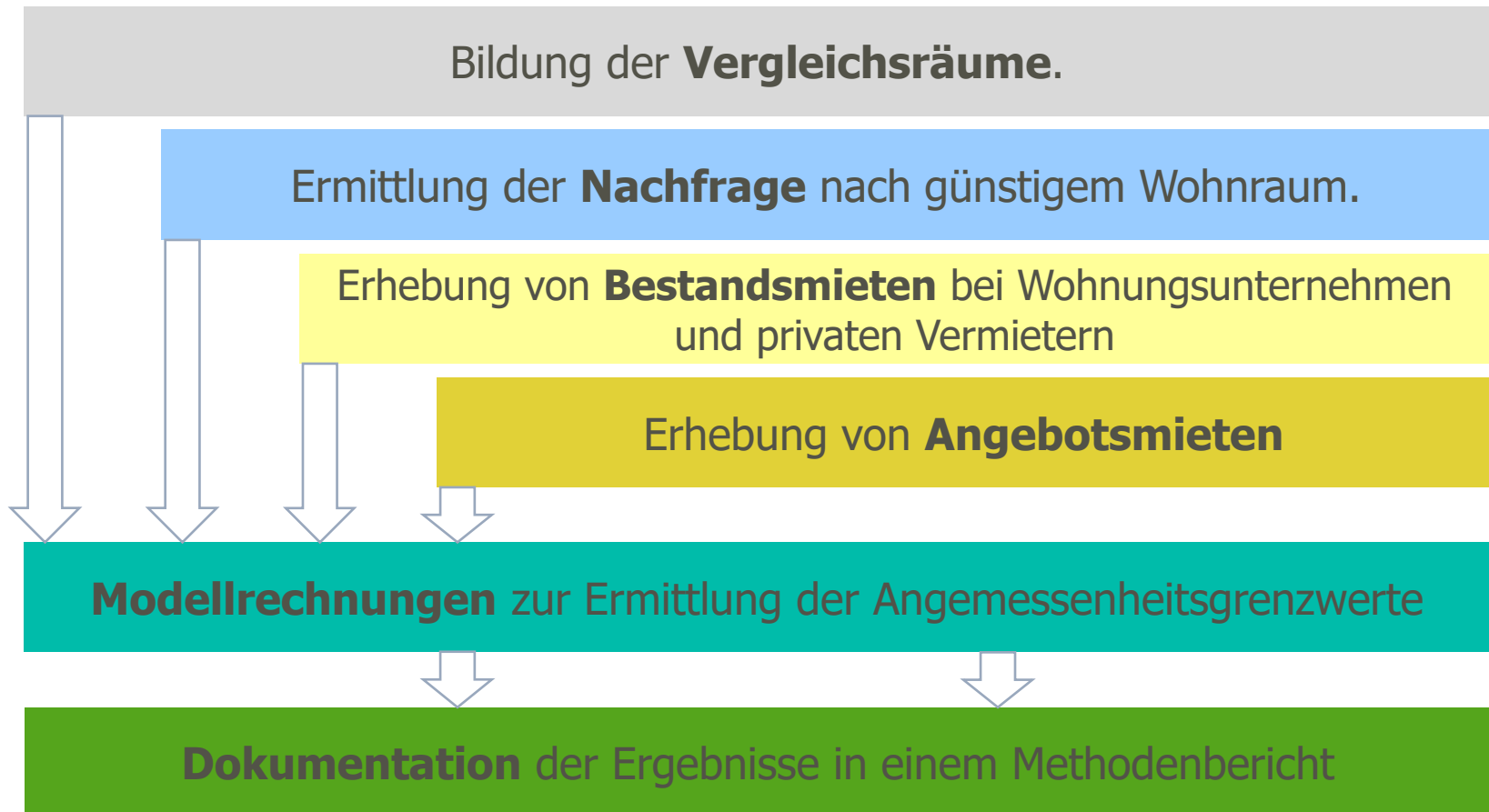




ZIEL DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTE

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Überschreitungen bilden die Ausnahme
- Einzelfallentscheidung notwendig
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



VERGLEICHSRAUMBILDUNG

VERGLEICHSRAUMBILDUNG – 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 Bedarfsgemeinschaften
 - Raum gleicher KdU-Richtwerte
 - Raum der Erhebung
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Jobcenters und kann zu unterteilen sein
- Kriterien: u.a. Räumliche Orientierung, Pendelbereiche, Nähe zu Ballungsräumen, Mietniveau

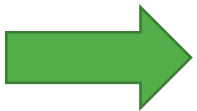
Vergleichsraum I: Rendsburg und Amt Eiderkanal

Vergleichsraum II: Förderregion Kiel und Umland

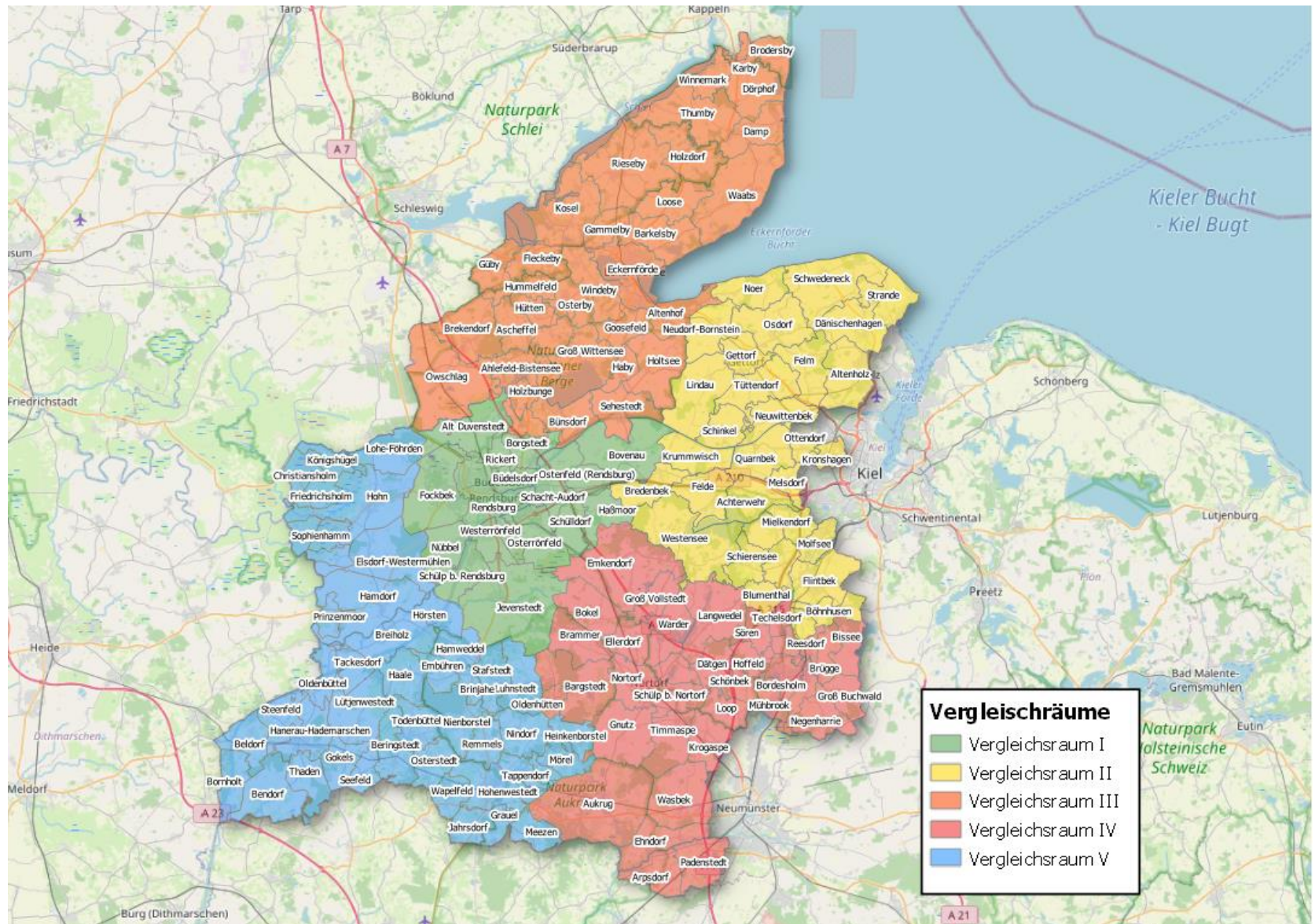
Vergleichsraum III: Amt Schlei-Ostsee, Amt Hüttener Berge und Eckernförde

Vergleichsraum IV: Amt Bordeholm, Nortorfer Land, Östl. Amt Mittelholstein, Wasbek

Vergleichsraum V: Amt Hohner Harde, Westl. Amt Mittelholstein, Südl. Amt Jevenstedt



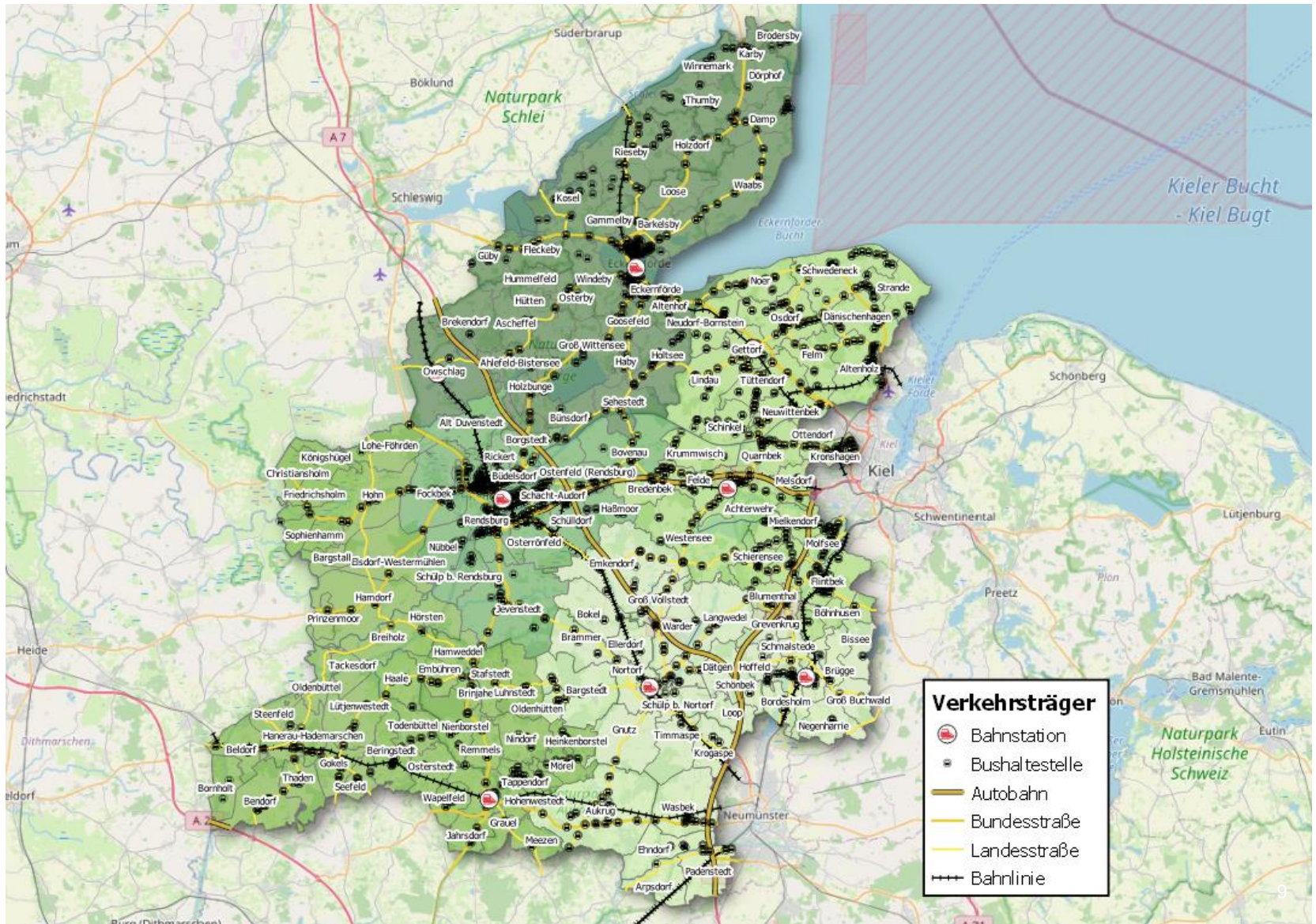
VERGLEICHSRÄUME



VERKEHRSTECHNISCHE VERBUNDENHEIT

- Im Rahmen der abstrakten Prüfung kann es einer Bedarfsgemeinschaft grundsätzlich zugemutet werden, innerhalb des Wohnortes beziehungsweise Vergleichsraumes Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, wie sie etwa erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden
- Zumutbar sind nach § 140 Absatz 4 Satz 2 SGB III tägliche **Pendelzeiten von bis zu zweieinhalb Stunden** bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs Stunden (siehe BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R.).
- Verkehrswege für den Kreis Rendsburg-Eckernförde im Rahmen des Korrekturberichtes im März 2021 überprüft. Fahrzeiten werden für den Methodenbericht 2022 aktualisiert.

VERKEHRSWEGE



NACHFRAGEANALYSE

NACHFRAGEANALYSE



~ 20 %

NACHFRAGEANALYSE

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	4.010	1.200	730	510	620	7.070
Wohngeldempfänger ²	400	460	200	160	70	1.290
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ³	1.240	1.410	610	490	220	3.970
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ⁴	3.460	3.920	1.690	1.360	620	11.050
Haushalte nach AsylbLG ²	440	500	210	170	80	1.400
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	9.550	7.490	3.440	2.690	1.610	24.780
Haushalte insgesamt ⁵	39.150	44.390	19.070	15.400	7.000	125.010
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	24 %	17 %	18 %	17 %	23 %	20 %

Quellen:

1 Jobcenter Kreis Rensburg-Eckernförde (01.12.2021)

2 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2019)

3 Statistische Ämter des Bundes und der Länder (31.12.2019/2020)

4 Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Haushalte mit Entgelten unter der westdeutschen Schwelle des unteren Entgeltbereichs (31.12.2020)

5 Berechnung aus Zensus 2011 & Statistisches Bundesamt (Destatis) (31.12.2020)

ERHEBUNG

ERHEBUNG VON BESTANDSMIETEN

Befragung institutionellen Vermieters

- 10 von 32 haben sich beteiligt
- Rücklauf: 7.046 Datensätze

Befragung private Vermieter

- 4.000 Anschreiben an Vermieter
- Rücklauf: 2.152 Datensätze

Rücklauf insgesamt:

- 9.198 Datensätze
- 8.535 Datensätze können verwendet werden
- Kreis Rendsburg-Eckernförde: 52.859 Mietwohnungen
- 17,4 % des Bestandes erhoben



ERHEBUNG VON ANGEBOTSMIETEN

- Erfassung der veröffentlichten Mietwohnungsangebote
 - Immobilienbörsen und Internetportale
 - Erfassung 12 Monate
 - Erfassungszeitraum: 01.03.2021 – 28.02.2022
 - Angebote 2.979



RÜCKLAUF BESTANDSMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m ²	50 - 60 m ²	60 - 75 m ²	75 - 90 m ²	90 - 105 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	463	447	522	304	95	1.831
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	572	479	766	455	83	2.355
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	789	762	1.111	450	148	3.260
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	101	143	108	68	51	471
Vergleichsraum V „Süd-West“	26	27	65	26	20	164
Rendsburg- Eckernförde	1.951	1.858	2.572	1.303	397	8.081

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m².

RÜCKLAUF NEUVERTRAGSMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m ²	50 - 60 m ²	60 - 75 m ²	75 - 90 m ²	90 - 105 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	82	59	55	48	9	253
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	63	34	69	46	9	221
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	77	74	73	29	14	267
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	17	24	18	11	8	78
Vergleichsraum V „Süd-West“	8	5	7	4	3	27
Rendsburg- Eckernförde	247	196	222	138	43	846

¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m², Neuvertragsmieten im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 01.01.2022.

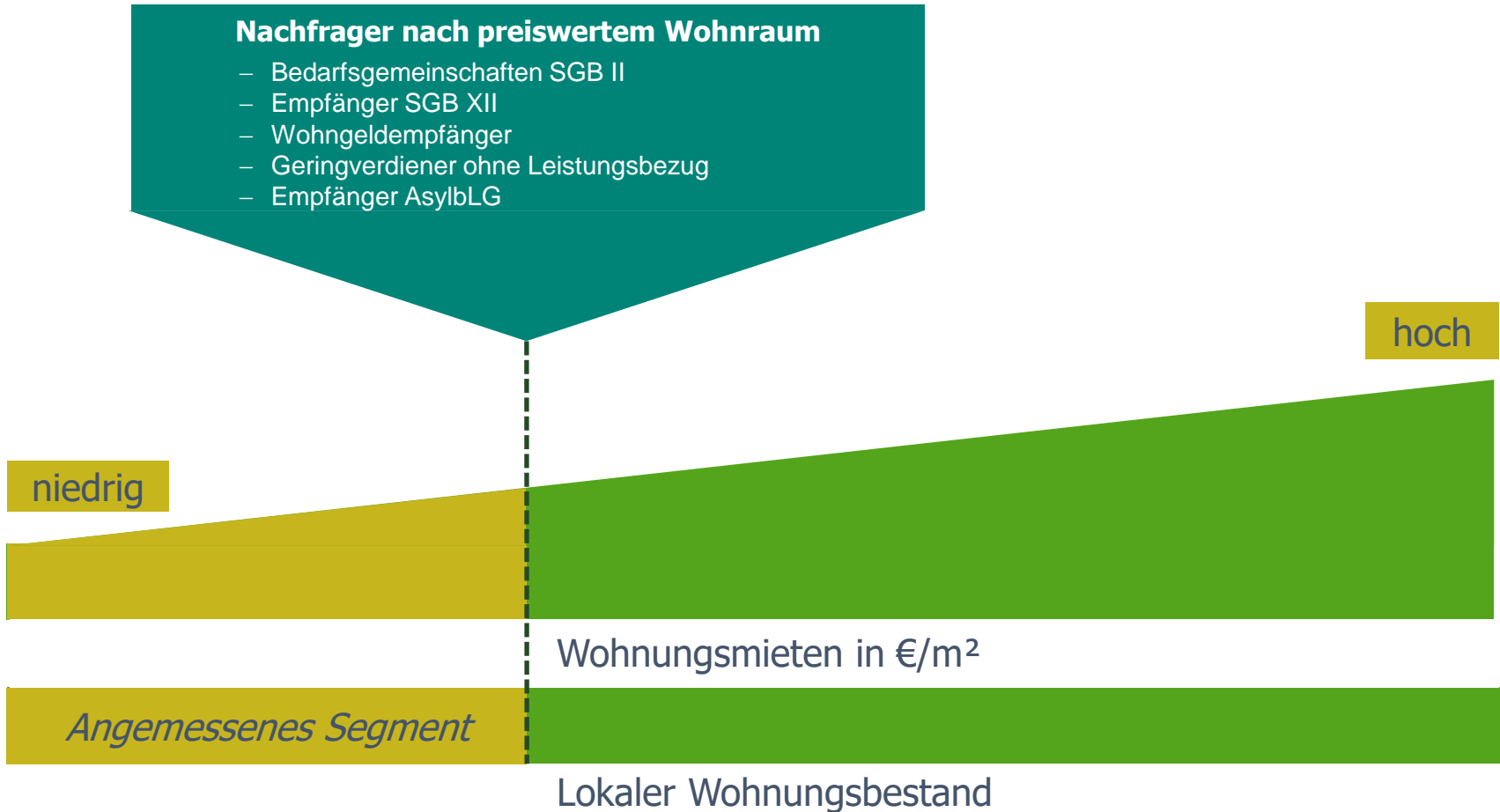
RÜCKLAUF ANGBOТSMIETEN¹

BESTANDSMIETEN	25 - 50 m ²	50 - 60 m ²	60 - 75 m ²	75 - 90 m ²	90 - 105 m ²	Gesamt
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	246	244	362	232	106	1.190
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	173	84	162	140	56	615
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	108	92	148	103	53	504
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	69	36	92	72	46	315
Vergleichsraum V „Süd-West“	37	40	55	58	32	222
Rendsburg- Eckernförde	633	496	819	605	293	2.846

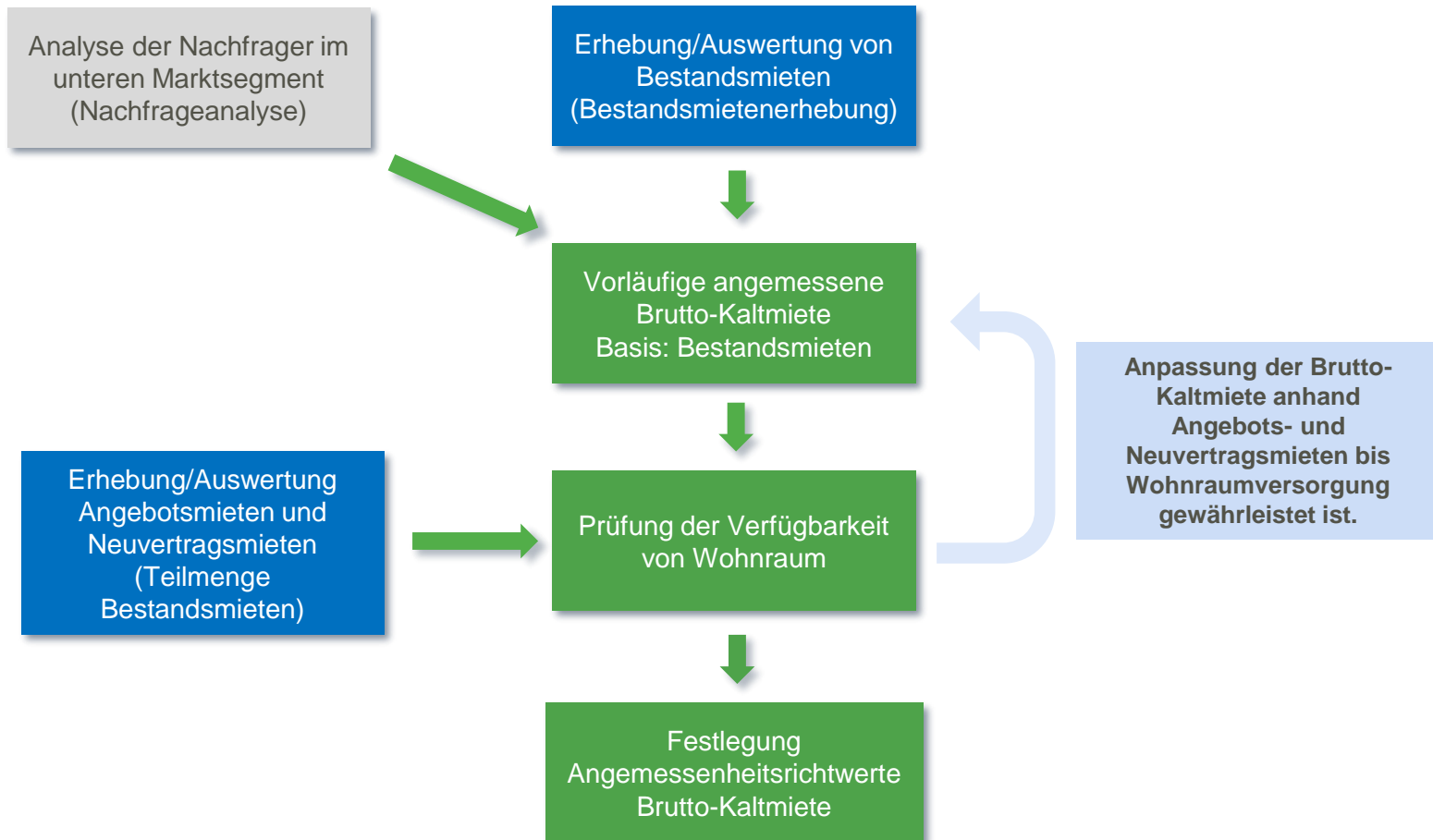
¹ Fallzahlen vor Extremwertkappung, Wohnungsgrößen 25 bis 105 m², Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.03.2021 bis 28.02.2022.

AUSWERTUNG UND ERGEBNISSE

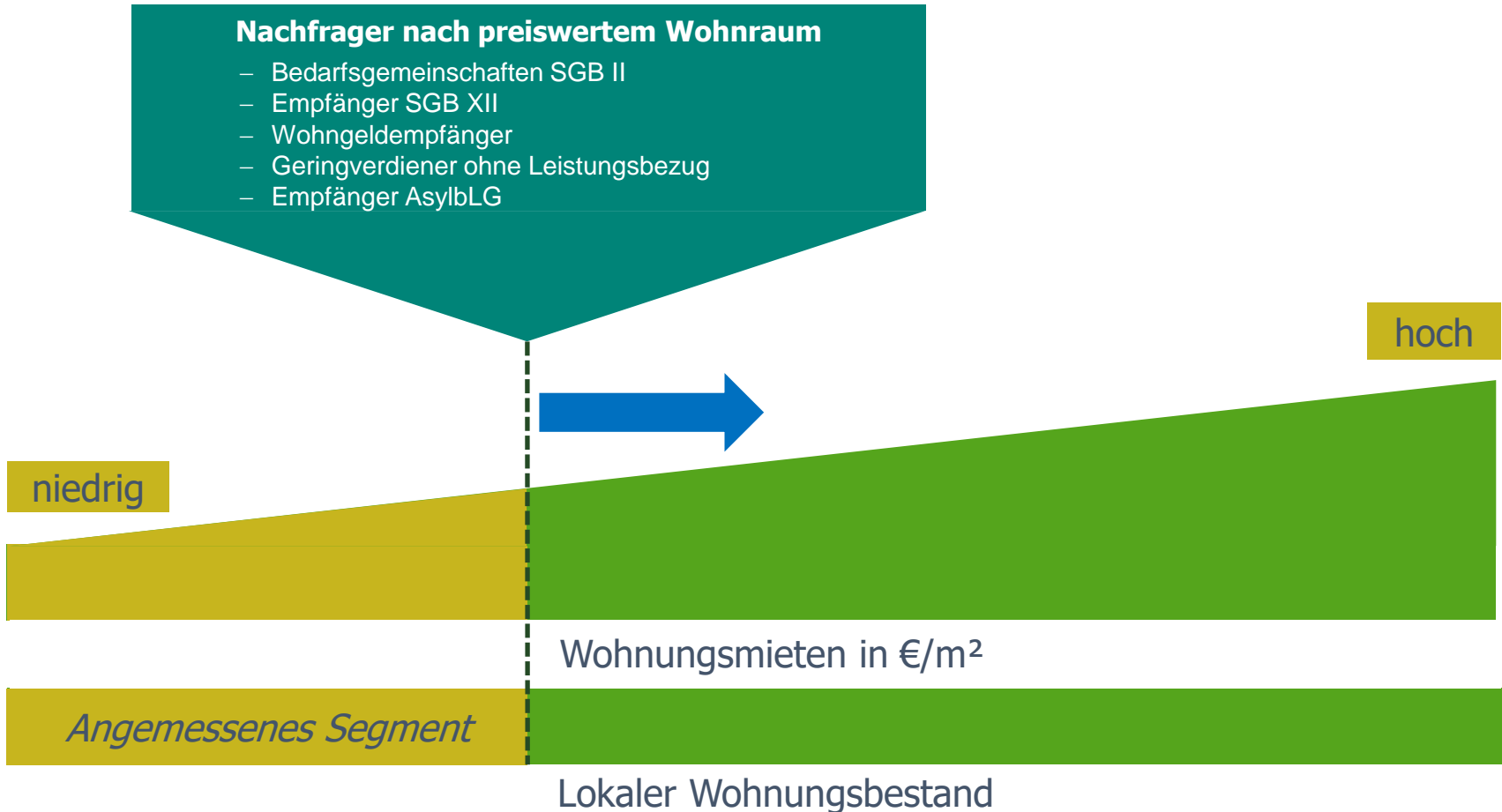
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



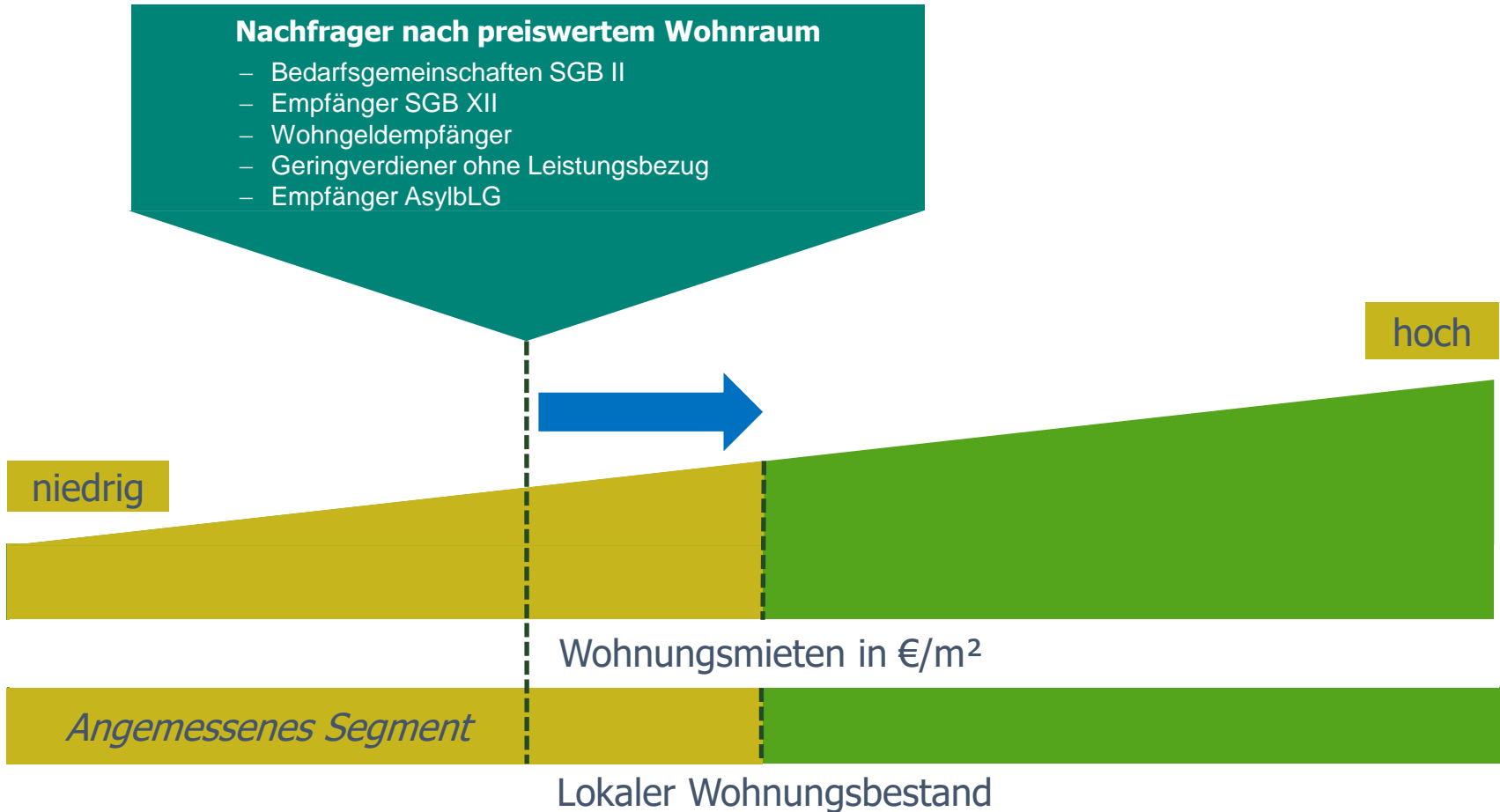
ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



ABGRENZUNG DES ANGEMESSENEN MARKTSEGMENTS



PRÄMISSEN FÜR RICHTWERTABLEITUNG

- Perzentil nicht unterhalb der ermittelten Nachfrage je Wohnungsgrößenklasse
- Angebots- und Neuvertragsmieten müssen in ausreichendem Maß anmietbar sein
 - Orientierung an Nachfrageanalyse
 - Mindestens 20 % anmietbar bezogen auf das Produkt
 - Mindestens 30 % anmietbar bezogen auf das Produkt (1-Personen-Haushalt)
- Vermeidung Auslösung hoher neuer Unangemessenheit
 - Keine Rückläufigen Richtwerte

PERZENTILERMITTLUNG

RENSBURG- ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Nachfrageanalyse	24 %	17 %	18 %	17 %	23 %
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	60 %	60 %	65 %	60 %	55 %
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	30 %	55 %	50 %	50 %	80 %
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	30 %	50 %	65 %	60 %	70 %
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	35 %	55 %	45 %	50 %	55 %
Vergleichsraum V „Süd-West“	40 %	40 %	55 %	85 %	85 %

GEWICHTUNG

- Höherer Anteil von Daten von institutionellen Vermietern gegenüber privaten Vermietern.
- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse entsprechend dem Zensus 2011.
- **Gewichtungsfaktor** (Kleinvermieter):
 - Vergleichsraum I 68 %
 - Vergleichsraum II 74 %
 - Vergleichsraum III 63 %
 - Vergleichsraum IV 87 %
 - Vergleichsraum V 95 % <- keine Gewichtung notwendig



GEWICHTUNG

Beispiel 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I (60 %-Perzentil):

- Netto-Kaltmiete institutionelle Vermieter: 4,92 €
- Netto-Kaltmiete private Vermieter: 7,15 €
- Anteil privater Vermieter im Vergleichsraum: 68 %
- Netto-Kaltmiete gewichtet = $(7,15 * 0,68) + (4,92 * (1 - 0,68)) = 6,44 \text{ €}$

RICHTWERTE - NETTO-KALTMIETE (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	6,44	6,25	5,76	6,12	6,10
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	7,19	7,59	6,88	6,89	7,57
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	6,30	6,41	6,62	6,79	7,57
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	6,48	6,42	6,34	6,29	6,97
Vergleichsraum V „Süd-West“	6,20	5,60	5,41	6,03	5,81

RICHTWERTE - KALTE BETRIEBSKOSTEN (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	1,51	1,43	1,38	1,28	1,20
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	1,78	1,33	1,41	1,42	1,21
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	1,54	1,47	1,48	1,29	1,31
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	1,57	1,18	1,21	1,06	1,10
Vergleichsraum V „Süd-West“	1,43	1,28	1,36	1,00	1,11

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (€/M²)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	7,95	7,68	7,14	7,40	7,30
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	8,97	8,92	8,29	8,31	8,78
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	7,84	7,88	8,10	8,08	8,88
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	8,05	7,60	7,55	7,35	8,07
Vergleichsraum V „Süd-West“	7,63	6,88	6,77	7,03	6,92

ÄNDERUNG FÖDERRICHTLINIEN

- Anpassung der Wohnungsgrößenklassen aufgrund der Änderung in den Förderrichtlinien des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein:
 - 1 Person: 50 m²
 - 2 Personen: 60 m²
 - 3 Personen: 75 m²
 - 4 Personen: 90 m² statt 85 m²
 - 5 Personen: 105 m² statt 95 m²
 - Jede weitere Person: 10 m²

RICHTWERTE - BRUTTO-KALTMIETE (PRODUKT IN €)

RENSBURG-ECKERNFÖRDE	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	460,80	535,50	666,00	766,50	+ 109,50
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	535,20	621,75	747,90	921,90	+ 131,70
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	472,80	607,50	727,20	932,40	+ 133,20
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	456,00	566,25	661,50	847,35	+ 121,05
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	412,80	507,75	632,70	726,60	+ 103,80

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHS-RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM	Max. BKM	AM
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	36%	460,80	20%	535,50	20%	666,00	21%	766,50	22%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	45%	535,20	25%	621,75	23%	747,90	21%	921,90	21%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	34%	472,80	24%	607,50	23%	727,20	20%	932,40	28%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	35%	456,00	28%	566,25	24%	661,50	22%	847,35	26%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	38%	412,80	23%	507,75	24%	632,70	29%	726,60	19%

¹ Anteil der erfassten Angebote (AM), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHS-RAUM	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV	Max. BKM	NV
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	80%	460,80	53%	535,50	59%	666,00	46%	766,50	22%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	68%	535,20	47%	621,75	22%	747,90	35%	921,90	44%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	56%	472,80	49%	607,50	62%	727,20	52%	932,40	43%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	82%	456,00	78%	566,25	56%	661,50	33%	847,35	13%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	50%	412,80	20%	507,75	71%	632,70	50%	726,60	67%

¹ Anteil der erfassten Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können

VERGLEICH ZU BISHERIGEN RICHTWERTEN

VERGLEICHSRaum	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%	neu	alt	%
Vergleichsraum I „Rendsburg+Umland“	397,50	367,00	8,3%	460,80	420,60	9,6%	535,50	501,75	6,7%	666,00	579,70	14,9%	766,50	650,75	17,8%
Vergleichsraum II „Umland Kiel“	448,50	394,50	13,7%	535,20	510,60	4,8%	621,75	584,25	6,4%	747,90	686,80	8,9%	921,90	708,70	30,1%
Vergleichsraum III „Eckernförde+Umland“	392,00	368,50	6,4%	472,80	466,80	1,3%	607,50	534,75	13,6%	727,20	620,50	17,2%	932,40	760,95	22,5%
Vergleichsraum IV „Umland Neumünster“	402,50	379,00	6,2%	456,00	444,00	2,7%	566,25	513,75	10,2%	661,50	631,55	4,7%	847,35	648,85	30,6%
Vergleichsraum V „Süd-West“	381,50	333,50	14,4%	412,80	400,80	3,0%	507,75	466,50	8,8%	632,70	502,35	25,9%	726,60	541,50	34,2%

Vielen Dank



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

