

Sitzungsvorlage

für den

Ausschuss für Arbeit, Soziales und Integration Kreisausschuss

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten

Sachdarstellung mit Begründung und – soweit erforderlich – vorgesehener Finanzierung

In der Sitzung des Kreisausschusses vom 08.12.2014 wurde darüber informiert, dass im Landkreis Emsland eine flächendeckende Mietwerterhebung durch das Institut Analyse + Konzepte, Hamburg, erfolgen sollte. Hintergrund ist die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes und folgend der übrigen Sozialgerichte zu den durch den Sozialleistungsträger anzuerkennenden angemessenen Unterkunftskosten und die Beurteilung, ob die bisherige pauschalierte Anerkennung von angemessenen Unterkunftskosten auf Grundlage der Wohngeldobergrenzen im Landkreis Emsland bestätigt wird. Die Mietwerterhebung ist abgeschlossen.

Nach den letzten statistischen Erhebungen im Rahmen des „Zensus 2011“ sind im Landkreis Emsland etwa 39.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. In zwei Erhebungswellen im April und Juni 2015 wurden hiervon etwa 12.000 Bestandsmieten erhoben, von denen letztlich 9.000 als relevant und plausibel verwendet werden konnten. Die sich aus der umfangreichen empirischen Erhebung ergebenden Werte und der Vergleich mit den Angebotsmieten am Mietwohnungsmarkt bestätigen die bisherige Verfahrensweise im Landkreis Emsland.

Die Ergebnisse der Erhebung wurden hinsichtlich ihrer Kostenwirkungen mit den ab dem 01.01.2016 gültigen Werten der Wohngeldtabelle verglichen. Ausgehend von 7.216 leistungsberechtigten Haushalten (Stand Juni 2015) belaufen sich die monatlichen Ausgaben des Jobcenters für die monatlich anzuerkennende Bruttokaltmiete bei Zugrundelegung der Wohngeldobergrenzen auf 2.705.625,00 €. Bei Anwendung der Ergebnisse der Mietwerterhebung ergibt sich ein Betrag in Höhe von 2.661.741,83 € was einer Differenz von mtl. rd. 44.000,00 € entspricht. Die Unterschiede zwischen den bisher anerkannten Wohngeldobergrenzen und den Ergebnissen des Gutachtens betragen daher im Ergebnis ca. 1,7 %.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Rechtsprechung bestimmt, dass der maßgebliche räumliche Vergleichsmaßstab festzulegen ist, innerhalb dessen das Mietpreisniveau angemessener Wohnungen ermittelt wird. Es geht darum, durch den „Vergleichsraum“ zu definieren, welche ausreichend großen Räume der Wohnbebauung aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Der Vergleichsraum ist hier der Landkreis Emsland. Innerhalb dieses Vergleichsraumes hat die Erhebung mehrere „Wohnungsmarkttypen“ ergeben. Der Wohnungsmarkttyp ist nicht mit dem homogenen Lebens- und Wohnbereich gleichzusetzen, sondern stellt eine empirische Differenzierung der Preisstruktur innerhalb des Vergleichsraumes dar.

Folgende Wohnungsmarkttypen hat die Erhebung ausgewiesen:

Wohnungsmarkttyp I:	Stadt Haren (Ems), Gemeinde Twist, Gemeinde Rhede (Ems), Samtgemeinde Dörpen, Samtgemeinde Lathen
Wohnungsmarkttyp II:	Gemeinde Emsbüren, Gemeinde Salzbergen, Samtgemeinde Lengerich, Samtgemeinde Spelle, Samtgemeinde Freren
Wohnungsmarkttyp III:	Stadt Haselünne, Gemeinde Geeste, Samtgemeinde Herzlake, Samtgemeinde Nordhümmling, Samtgemeinde Sögel, Samtgemeinde Werlte
Wohnungsmarkttyp IV:	Stadt Lingen (Ems), Stadt Meppen
Wohnungsmarkttyp IVb:	Stadt Papenburg

Anzumerken ist, dass sich - wie erwartet - bei den 1-Personen-Haushalten höhere Werte aufgrund der Mietwerterhebung im Verhältnis zur bislang maßgeblichen Wohngeldobergrenze ergeben. Die Obergrenze der anererkennungsfähigen angemessenen Unterkunftskosten muss somit für diesen Personenkreis leicht angehoben werden. Umgekehrt verhält sich dieses für alle Haushalte mit mehr als einer Person: hier ergeben sich auf Grund des Gutachtens niedrigere Werte im Vergleich zu den Wohngeldobergrenzen. Es ist aber ausdrücklich anzumerken, dass durch die Einbeziehung der Angebotsmieten in die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auch nachgewiesen ist, dass tatsächlich Wohnraum zu diesen niedrigeren Kosten für die Haushalte mit mehr als 1 Person anmietbar ist.

Bei Berücksichtigung der Werte der empirischen Erhebung als Obergrenze für anzuerkennende angemessenen Unterkunftskosten und konstantem Bestand an leistungsberechtigten Haushalten würde jährlich ca. eine Betrag in Höhe von 500.000,00 € Unterkunftskosten weniger anzuerkennen sein. Derzeit beteiligt sich der Bund gem. § 46 Abs. 5 SGB II mit 30,1 % an den Kosten der Unterkunft, sodass ca. 70 % (ca. 350.000,00 €) als kommunale Einsparung zu verzeichnen wären; ca. 150.000,00 € könnte der Bund als Einsparung jährlich verbuchen.

Es ist vorgesehen, ab dem 01.04.2016 die vorab beschriebenen Ergebnisse der Mietwerterhebung anzuwenden. Alle Haushalte, die bereits zu diesem Zeitpunkt Leistungen erhalten, werden sukzessive in einer Übergangphase auf die Angemessenheitsgrenzen entsprechend der Mietwertwerterhebung umgestellt.

Für 1- Personen - Haushalte wird der jeweils gültige Wert ab der nächsten Weiterbewilligung berücksichtigt. Soweit die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Wert der bisher zugrunde gelegten Wohngeldobergrenze liegen, ergibt sich insoweit eine weitere Steigerung der anzuerkennenden Unterkunftskosten und eine entsprechende Leistungserhöhung.

Soweit sich für Haushalte mit 2 und mehr Personen auf Grund der Berücksichtigung der neuen Werte eine Reduzierung der anzuerkennenden Unterkunftskosten ergibt, weil die bisher zugrunde liegende Wohngeldobergrenze höher ist, werden zunächst in einer Übergangsphase noch die bisherigen erhöhten Werte anerkannt. Innerhalb dieser Übergangsphase müssen sich die Leistungsempfänger selbst um eine Reduzierung der Unterkunftskosten ggf. durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder auf andere Weise bemühen. Soweit dies nicht zumutbar ist, wird nach Ablauf der Frist dann einzelfallbezogen zu entscheiden sein, ob tatsächlich eine Reduzierung der anzuerkennenden Unterkunftskosten und damit eine Leistungskürzung erfolgt.

Für alle Neufälle ab dem 01.04.2016 werden die neuen Werte zugrunde gelegt.

Die obigen Ausführungen sollen ebenso für die entsprechenden Leistungsempfänger nach dem SGB XII gelten.

Ein Vergleich der Wohngeldobergrenzen zu dem Ergebnis der Mietwerterhebung ist beigelegt.

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Arbeit, Soziales und Integration

Der Ausschuss für Arbeit, Soziales und Integration nimmt Kenntnis von der geplanten Umstellung der Anerkennung angemessener Unterkunftskosten auf Grund der Mietwerterhebung ab dem 01.04.2016.

Kreisausschuss

Der Kreisausschuss nimmt Kenntnis von der geplanten Umstellung der Anerkennung angemessener Unterkunftskosten auf Grund der Mietwerterhebung

Winter



Mietwerterhebung Landkreis Emsland 2015



Martin Gerenkamp

Erster Kreisrat

18.02.2016

Ziele der Untersuchung

- Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft („Angemessenheit“)
- Abgrenzung des Marktsegments „angemessener Wohnraum“
- BSG fordert „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummieten“
- Kriterien für Mietpreisrichtwerte:
 - Angemessene Wohnungsversorgung der KdU-Bezieher muss möglich sein
 - Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
 - Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- Empirische Vorgehensweise
- Dokumentation des Verfahrens

Eckpunkte der Mietwerterhebung

- Schlüssiges Konzept (BSG)
- Vorgehensweise – soweit sinnvoll – analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter
- Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- Wissenschaftliche Auswertung
- Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisrichtwerten

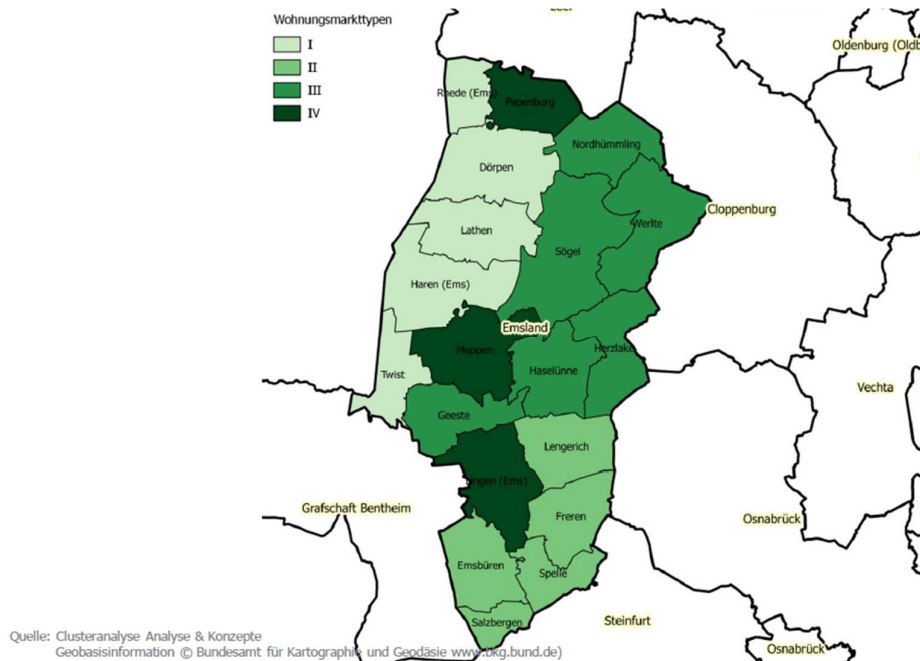


Regionalisierung des Kreises

- Wohnungsmarktsituation innerhalb des Landkreises verschieden
-> unterschiedliche Mietniveaus
- Aber: Vergleichbare Wohnungsmärkte können zusammengefasst werden
=> Bildung von Wohnungsmarkttypen
- Einsatz eines anerkannten statistischen Verfahrens (u.a. AFWoG Schleswig-Holstein, AFWoG Bayern)
- Merkmale zur Bildung von Wohnungsmarkttypen
 - Bevölkerungsentwicklung
 - Bevölkerungsdichte
 - Siedlungsstruktur (Anteil der Mehrfamilienhäuser)
 - Mietquote
 - Pro-Kopf-Einkommen
 - Neubautätigkeit
 - Bodenpreis
 - Entfernung zum Oberzentrum
 - Anteil Niederländer an Gesamtbevölkerung



Wohnungsmarkttypisierung des Landkreises



Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand¹ im Landkreis Emsland:

- Insgesamt rd. 130.700 Wohnungen in rd. 95.300 Wohngebäuden
- Laut Zensus 2011 davon rd. 39.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u.a.)

Bestandsmieten:

- Insgesamt konnten 11.718 Bestandsmieten erhoben werden
- Davon sind 9.013 Bestandsmieten plausibel und relevant (d. h. vollständige Netto-Kaltnieten, kein Substandard, etc.) und damit Grundlage der Mietwertanalyse
- Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 8.565 Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse

Quelle:

¹ Regionaldatenbank Deutschland, Statistische Ämter des Bundes und der Länder zum 31.12.2013



Anlage

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Wohngeldobergrenze (kreisweit) ab 01.01.2016	312,00 €	378,00 €	450,00 €	525,00 €	600,00 €	71,00 €

Mietwerterhebung						
Wohnungsmarkttyp I (Haren, Twist, Rhede, Dörpen, Lathen)	342,38 €	371,70 €	411,75 €	453,05 €	465,50 €	49,00 €
Wohnungsmarkttyp II (Emsbüren, Salzbergen, Lengerich, Spelle, Freren)	336,55 €	360,36 €	400,50 €	443,70 €	469,30 €	49,40 €
Wohnungsmarkttyp III (Haselünne, Geeste, Herlake, Nordhümmling, Sögel, Werlte)	331,25 €	356,58 €	420,00 €	457,30 €	465,50 €	49,00 €
Wohnungsmarkttyp IV (Lingen, Meppen)	337,08 €	377,37 €	433,50 €	486,20 €	513,95 €	54,10 €
Wohnungsmarkttyp IVb (Papenburg)	313,76 €	356,58 €	411,75 €	451,35 €	488,30 €	51,40 €