

**2. "Schlüssiges Konzept" für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII für den Bereich des Kreises Höxter**

Vorlagen-Nummer: 2016/KT/0013

Herr Strege von der Firma Analyse und Konzepte gibt nochmals einen kurzen Überblick über die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines „schlüssigen Konzeptes“ und stellt die Ergebnisse des „schlüssigen Konzeptes“ für den Kreis Höxter vor (s. Anlage 1).

Der Kreis Höxter habe mit dem Gutachten Rechtssicherheit geschaffen, betont Herr Strege, da er als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) sowie als örtlicher Träger der Sozialhilfe (SGB XII) für die Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft zuständig sei.

Aufgrund unterschiedlicher Mietniveaus finde künftig eine Unterscheidung zwischen Wohnungstyp 1 (Bad Driburg, Beverungen, Brakel, Höxter, Steinheim, Warburg) und Wohnungstyp 2 (Borgentreich, Marienmünster, Nieheim, Willebadessen) statt, so Herr Strege.

Gegenüber den bisherigen Richtwerten für angemessene Unterkunfts-kosten sei nur eine minimale Absenkung erforderlich.

Herr Strege empfiehlt, alle zwei Jahre eine Fortschreibung des nunmehr erarbeiteten Konzeptes. Nach vier Jahren sei eine neue Erhebung der Bestandsmieten erforderlich.

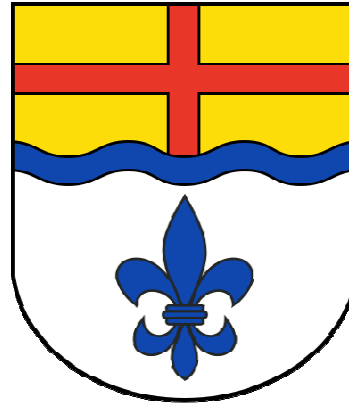
Im Anschluss an seinen Vortrag werden folgende Fragen geklärt:

Herr Bläsing erkundigt sich, ob es bei den Richtwerten Ermessensspielraum gebe und ob sich die Mietwerte aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation ändern werden. Herr Handermann erläutert, dass eine Abweichung vom Richtwert nur aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalles (wie z.B. gesundheitliche Beeinträchtigungen) anerkannt werden könne. Herr Strege führt an, dass aufgrund der Flüchtlingssituation derzeit keine gesicherten Prognosen möglich seien. Ein Gutachten dürfe jedoch nicht auf Schätzungen basieren. Die Entwicklung müsse abgewartet und beobachtet werden.

Herr Handermann betont, dass mit dem schlüssigen Konzept nunmehr eine rechtssichere Grundlage für die Mitarbeiter im Jobcenter und in den städtischen Sozialämtern vorliege. Es werde auch nicht zu einer Umzugswelle im Kreis Höxter kommen.

Herr Bläsing möchte wissen, wer für die Erstellung der Überarbeitung alle zwei Jahre zuständig sei. Herr Handermann führt dazu aus, dass der Kreis Höxter mit dem Partner Analyse & Konzepte sehr zufrieden sei. Dies verdeutlichen insbesondere die bestätigten Entscheidungen der Gerichte von bisher erarbeiteten Konzepten der Fa. Analyse & Konzepte für andere kommunale Träger. Als zuständiger Sozialhilfeträger werde man daher voraussichtlich mit der Fa. Analyse & Konzepte zusammen arbeiten.

Abschließend bedankt Herr Moritz sich bei Herrn Strege und betont nochmals, dass die Rechtssicherheit im Vordergrund stehe und keine Umzugswelle entstehen werde.



# Mietwerterhebung Kreis Höxter 2015

Fachbereich Familien, Jugend und Soziales

Oliver Strege

03.03.2016

**Positive Entscheidungen zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte**

**Landessozialgerichte**

<b>LSG Niedersachsen-Bremen</b> L 9 AS 1049/09 B ER	<b>LSG Rheinland-Pfalz</b> L 7 AS 286/12	<b>LSG Thüringen</b> L 4 AS 718/14
<b>LSG Hessen</b> L 4 SO 166/13 B ER	<b>LSG Mecklenburg-Vorpommern</b> L 10 AS 72/10 Protokoll	<b>LSG Nordrhein-Westfalen</b> L 12 AS 1180/12 L 12 AS 673/14

**Sozialgerichte erster Instanz**

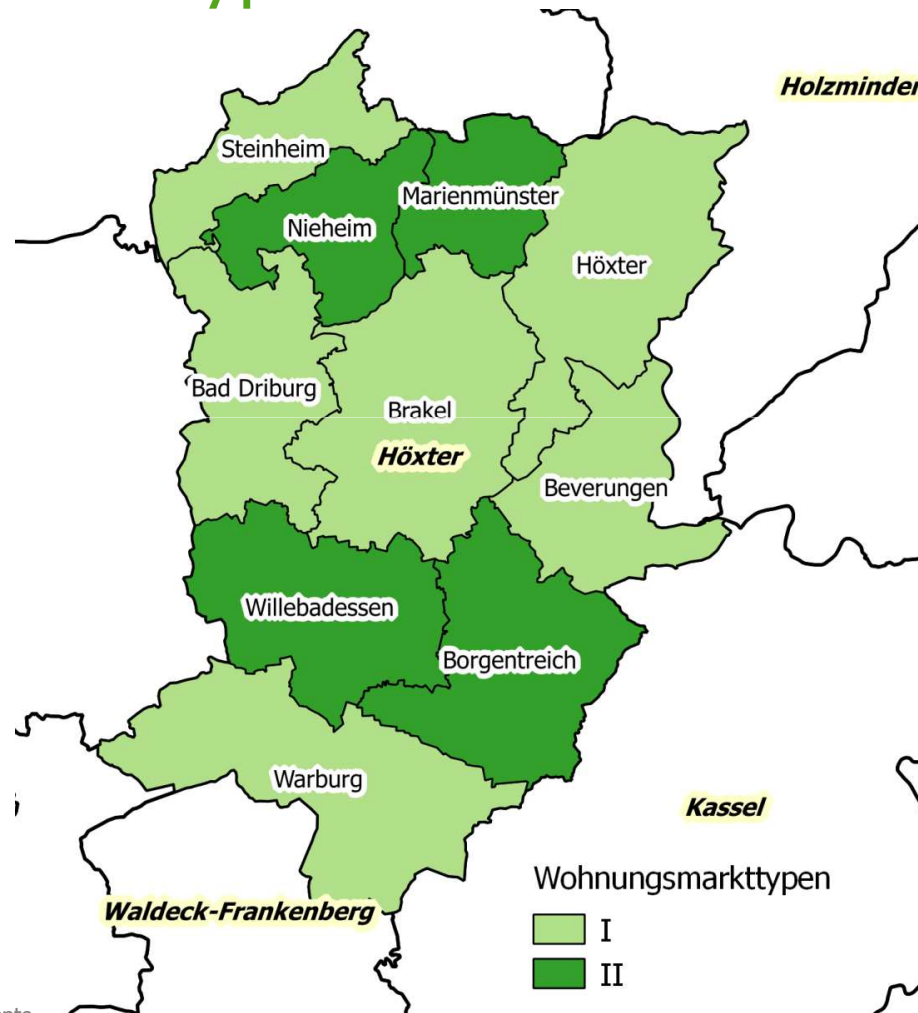
<b>SG Aachen</b>	<b>SG Chemnitz</b>	<b>SG Gotha</b>	<b>SG Mainz</b>
S 19 SO 213/13	S 6 AS 6186/11	S 26 AS 7634/11	S 10 AS 672/13
<b>SG Altenburg</b>	S 30 AS 3188/12	S 28 AS 8809/10	<b>SG Potsdam</b>
S 23 AS 1201/12 ER	S 15 AS 2044/13	S 43 AS 1547/12 ER	S 23 AS 2015/13
S 24 AS 4708/12	S 3 AS 1438/14	<b>SG Halle</b>	<b>SG Speyer</b>
<b>SG Augsburg</b>	<b>SG Dessau-Roßlau</b>	S 21 AS 1629/12	S 5 AS 886/12
S 8 AS 659/15	S 11 AS 1337/13	<b>SG Koblenz</b>	<b>SG Stralsund</b>
S 8 AS 984/15	S 3 AS 1681/14	S 10 AS 995/11	S 7 AS 1353/09
<b>SG Aurich</b>	<b>SG Detmold</b>	<b>SG Leipzig</b>	S 7 AS 207/11 ER
S 35 AS 1126/09	S 23 AS 1295/11	S 25 AS 228/14	S 9 AS 876/12
S 35 AS 1317/09	S 23 AS 1505/12	<b>SG Lüneburg</b>	S 10 AS 1211/09
<b>SG Bayreuth</b>	<b>SG Duisburg</b>	S 23 AS 1244/09	<b>SG Trier</b>
S 4 SO 15/13	S 17 AS 1188/13	S 29 AS 1743/09 ER	S 1 AS 255/11 ER
	<b>SG Gießen</b>	S 46 AS 241/10 ER	S 1 AS 436/11
	S 18 SO 20/13 ER	S 46 AS 401/10 ER	
	S 25 AS 496/15 ER	S 47 AS 142/10 ER	

Stand: Februar 2016

## 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

# Wohnungsmarkttypen im Kreis Höxter



Quelle: Clusteranalyse Analyse & Konzepte  
Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

## Datenerhebung

- & 1. Stufe: Wohnungsunternehmen, professionelle Vermieter
- & 2. Stufe: private Kleinvermieter
  - & Adressdaten und Versand Abfallwirtschaft Kreis Höxter bzw. Stadt Beverungen
  - & Zufallsstichprobe bei Haushalten, die als Vermieter identifiziert werden konnten
  - & Insgesamt rd. 3.000 Anschreiben an kleinere Vermieter
  - & Rücklauf rd. 44 %
- & 3. Stufe: Ergänzung mit Jobcenterdaten

## Repräsentativität der Ergebnisse

### Wohnungsbestand<sup>1</sup> im Kreis Höxter:

- & Insgesamt rd. 63.800 Wohnungen in rd. 40.500 Wohngebäuden,
- & davon rd. 17.600 Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen
- & Laut Zensus 2011 rd. 24.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Werkwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

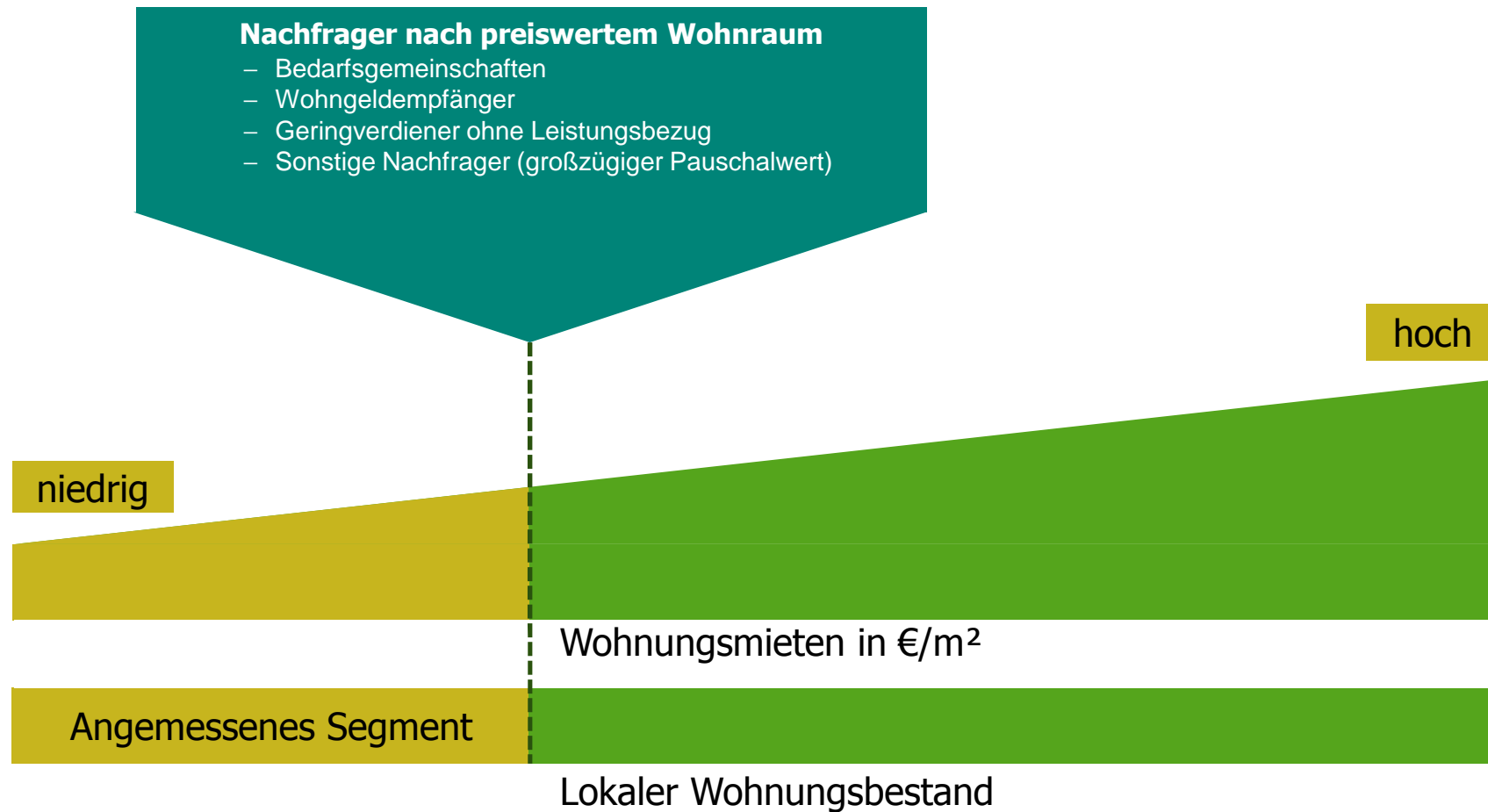
### Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 4.777 Bestandsmieten erhoben werden
- & Davon sind 4.096 Bestandsmieten plausibel (d. h. vollständige Netto-Kaltmieten, kein Substandard, etc.) und damit Grundlage der Mietwertanalyse
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 3.878 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 56 relevante gültige Mietwerte

Quelle:

<sup>1</sup> IT.NRW, Wohnungsbestand in den Gemeinden NRWs am 31.12.2013

## Abgrenzung des angemessenen Marktsegments





## Produkttheorie

### Beispiel für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft

$$50 \text{ m}^2 * (5 \text{ € Netto-Kaltmiete je m}^2 + 1 \text{ € kalte Betriebskosten je m}^2) = 300 \text{ €}$$

Alle Wohnungen mit Gesamtkosten bis zu 300 € sind angemessen, auch wenn einzelne Faktoren höher liegen als die Mietrichtwerte.

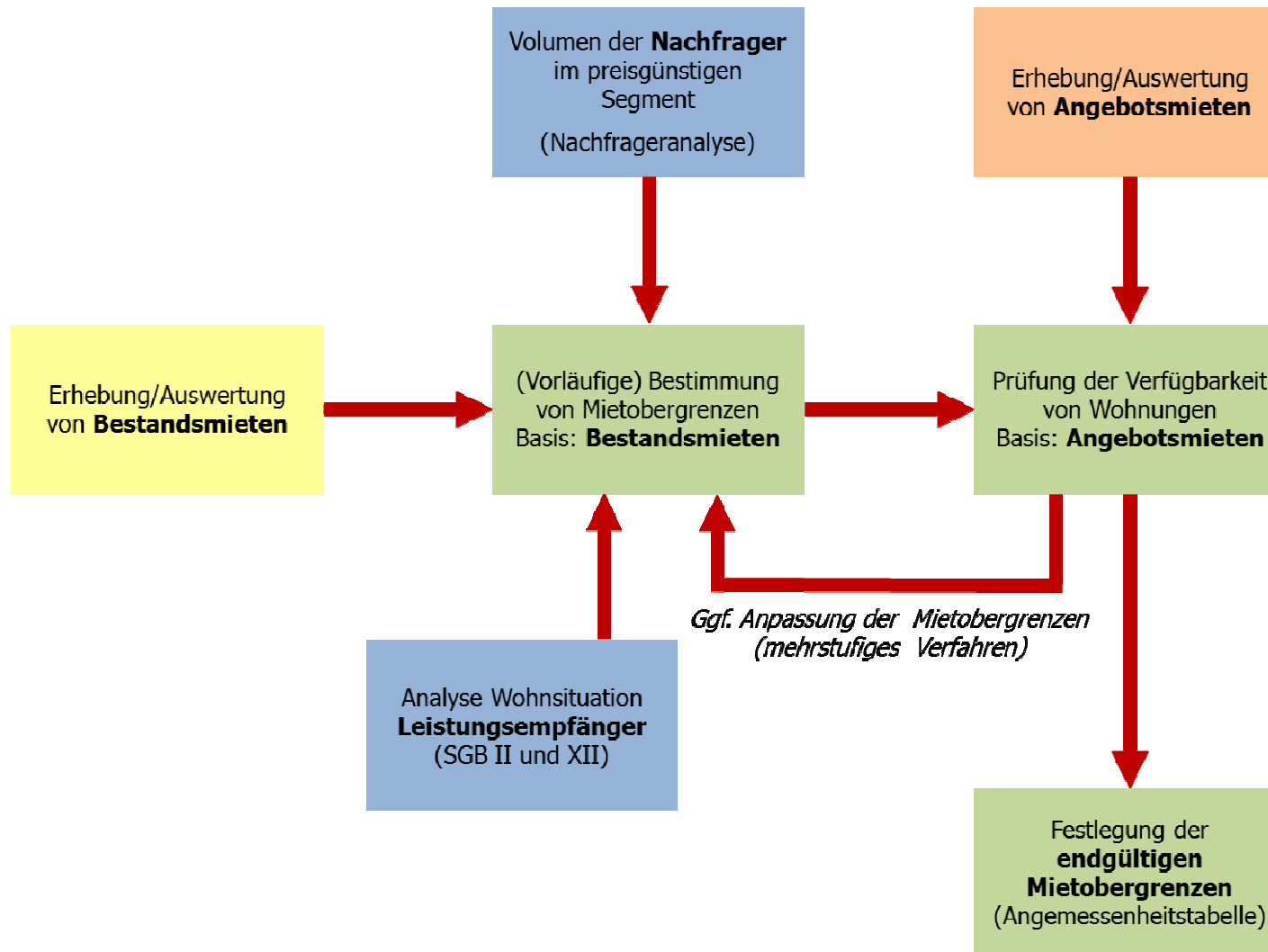
Das bedeutet, dass ...

... eine Wohnung auch 60 m<sup>2</sup> groß sein kann, wenn die m<sup>2</sup>-Miete entsprechend niedriger ist.

... die m<sup>2</sup>-Miete bruttokalt auch 10 € betragen kann, wenn die Wohnfläche entsprechend kleiner ist.

... die kalten Betriebskosten auch 1,50 €/m<sup>2</sup> betragen können, wenn die Wohnfläche oder die m<sup>2</sup>-Miete entsprechend niedriger sind.

# Ermittlung Angemessenheitsgrenzen



# Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>											
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m <sup>2</sup> )	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
<b>I</b>	Bad Driburg; Beverungen; Brakel; Höxter; Steinheim; Warburg	272,50	64 %	345,15	62 %	411,20	58 %	468,35	38 %	518,10	40 %
<b>II</b>	Borgentreich; Marienmünster; Nieheim; Willebadessen	264,00	- <sup>2</sup>	330,85	- <sup>2</sup>	380,80	50 %	425,60	47 %	470,80	44 %

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)  
<sup>2</sup> Werte für Fallzahlen <10 können nicht ausgewiesen werden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Höxter 2015

## Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen																
Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m <sup>2</sup> )		
		MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
<b>I</b>	Bad Driburg; Beverungen; Brakel; Höxter; Steinheim; Warburg	272,50	280,00	-3 %	345,15	350,50	-2 %	411,20	420,00	-2 %	468,35	496,50	-6 %	518,10	561,00	-8 %
<b>II</b>	Borgentreich; Marienmünster; Nieheim; Willebadessen	264,00	280,00	-6 %	330,85	350,50	-6 %	380,80	420,00	-9 %	425,60	496,50	-14 %	470,80	561,00	-16 %

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Höxter 2015

## Fortschreibung

- & Fortschreibung alle 2 Jahre analog Satzungsregelung/Mietspiegel
- & Empfehlung Analyse & Konzepte
  - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
  - & Regionaler Bezug durch Fortschreibung per Anzeigenindex
- & Neuerstellung alle 4 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referent: Oliver Strege

ANALYSE &  
KONZEPTE

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

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)