

Feststellung angemessener Wohnkosten im Rahmen des SGB II und XII in Jena

auf Basis der Daten der
Mietspiegelerhebung 2015

05. November 2015

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Inhalt

- ✚ Rechtliche Rahmenbedingungen
- ✚ Anforderungen an ein „schlüssiges Konzept“
- ✚ Abstrakte Angemessenheit
 - ✚ Datengrundlagen, Verlauf der Datenerhebung
 - ✚ Datenaufbereitung und -auswertung
 - ✚ Berechnung der Mietobergrenzen Nettokaltmiete
 - ✚ Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten
 - ✚ Festlegung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten
- ✚ Ermittlung der konkreten Angemessenheit
 - ✚ Methode, Datengrundlagen
 - ✚ Verfügbares Angebot – Neuvertrags- und Angebotsmieten

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen für die Ableitung der Höchstbeträge für die KdU gemäß SGB II und XII

- ✚ der Grundsicherungsträger ist gesetzlich verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen
 - ✚ gemäß BSG-Entscheid vom 7.11.2006 sind die angemessenen Wohnkosten bei einem einfachen Wohnstandard zu definieren
- ✚ der Grundsicherungsträger hat die Ermittlung der angemessenen Wohnkosten auf Basis eines „schlüssigen Konzepts“ anzustellen
 - ✚ grundsätzlich hat aber die Verwaltung einen Gestaltungsspielraum bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts, sie soll ihre Ortskenntnis einbringen (BSG vom 22.9.2009, AZ B 4 AS 18/09 R)
- ✚ „einfacher Wohnstandard“ im Rahmen des örtlichen Mietenniveaus
 - ✚ Wohnungen auf dem untersten Ausstattungsstandard müssen unberücksichtigt bleiben (BSG vom 19.10.10, Az. B 14 AS 50/10 R zum Berliner Mietspiegel)
 - ✚ die angemessenen Wohnkosten für einfachen Wohnstandard müssen unter den Mietspiegel-Mittelwerten (BSG vom 19.2.09, Az. B 4 AS 30/08 R zum Münchener Mietspiegel) liegen, andernfalls liegt eine rechtswidrige Besserstellung der Hilfeempfänger vor
- ✚ keine Wohnlagen- und Baualtersdifferenzierung, um Ghettobildung vorzubeugen

„Schlüssiges Konzept“ zur Ableitung der Höchstbeträge für die KdU gemäß SGB II und XII

- ✚ Folgende Vorgaben sind mindestens bei der Ableitung der KdU-Höchstbeträge zu beachten:
 - ✚ Erhebungskriterien analog zu Qualifizierten Mietspiegeln, insbesondere:
 - ✚ empirische Datenerhebung, die alle relevanten Wohnungsmärkte erfasst
 - ✚ Erfassung sowohl der Mieten in bestehenden Mietverträgen (abstrakte Angemessenheit) als auch des aktuellen Wohnungsangebots (konkrete Angemessenheit)
 - ✚ die Mietenerhebung sollte mindestens 10 % der bestehenden Mietverträge umfassen, wenn die Erkenntnisse nicht aus einem qualifizierten Mietspiegel abgeleitet werden
 - ✚ einheitlicher Erhebungszeitraum
 - ✚ Repräsentativität der Erhebungsdaten
 - ✚ Bestimmung der abstrakten und konkreten Angemessenheit durch Ableitung von Schlüssen aus der Datenerhebung

Abstrakte Angemessenheit

Verlauf der Datenerhebung im Überblick

- ✚ Durchführung der Datenerhebung für das „schlüssige Konzept“ für SGB II und XII im Rahmen der Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels
- ✚ Erhebungstichtag 1. April 2015
- ✚ Erhebungszeitraum April 2015 bis Mitte Juni 2015
 - ✚ einheitlicher Erhebungszeitraum ist somit gegeben
- ✚ einbezogen wurden alle Mietwohnungsbestände im Stadtgebiet von Jena
 - ✚ eine Ghettobildung liegt somit nicht vor
- ✚ Erhebungsergebnis
 - ✚ Rücklauf insgesamt 5.447 Mietedaten,
 - ✚ davon 315 nicht auswertbar u.a. wegen fehlender/ unplausibler Daten, keine Mindestausstattung, nicht erhebungsrelevant (z.B. Eigentümer, Untermieter)

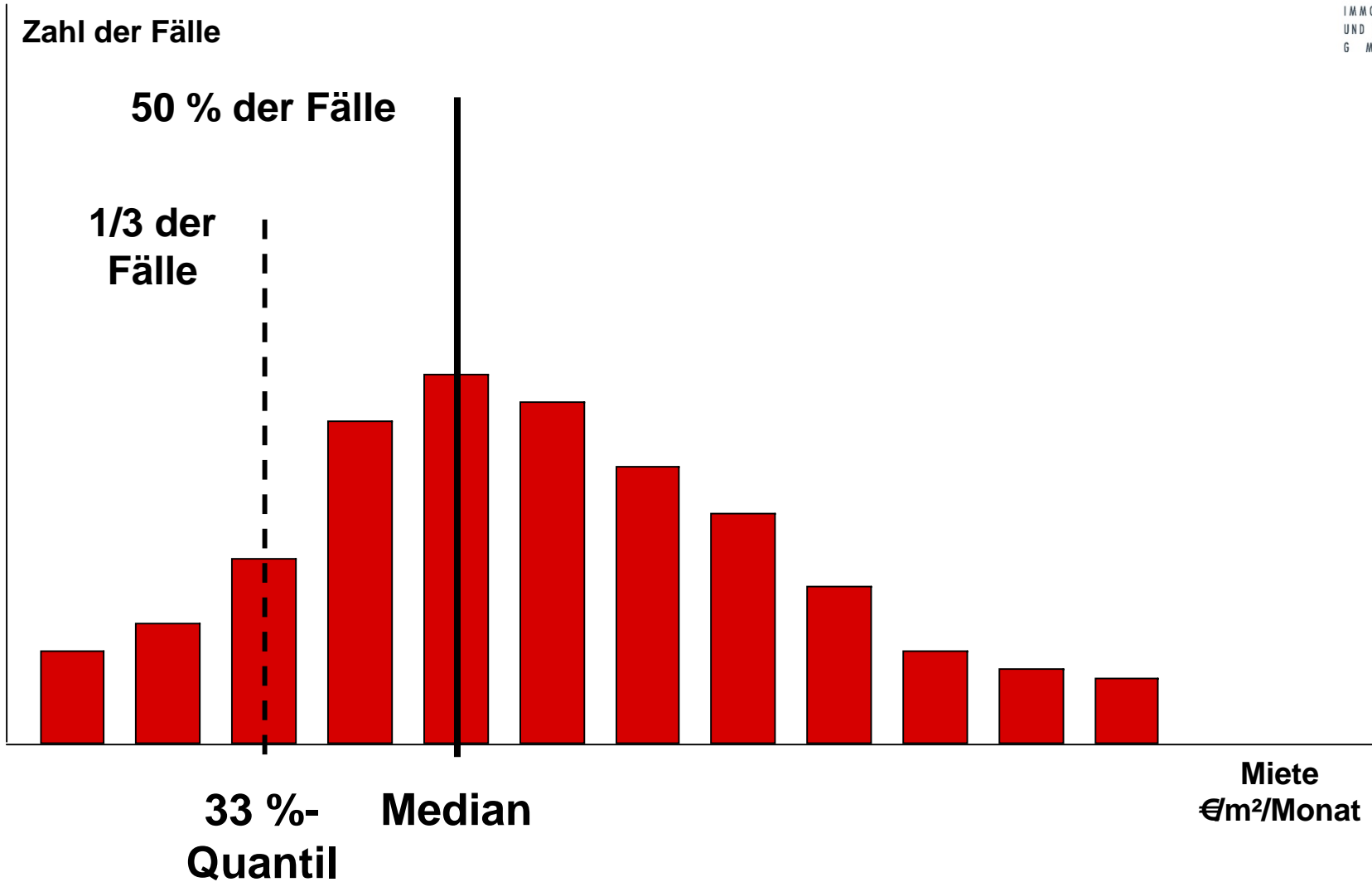
Verlauf der Datenerhebung im Detail

+	Mieterbefragung	
+	Methode:	
	schriftliche Befragung	
+	Bruttostichprobe:	16.026
+	davon	
	Wiederholungsbefragung	1.267
	neue Stichprobe (Aufstockung, Neubau)	14.759
+	Rücklauf:	2.286
+	Vermieterbefragung	
+	Methode:	
	Datenübernahme aus Bestandsdateien und schriftliche Befragung	
+	Bruttostichprobe:	3.412
+	davon	
	Wiederholungsbefragung	2.772
	neue Stichprobe (Aufstockung, Neubau)	640
+	Rücklauf:	3.161

Abstrakte Angemessenheit: Datenaufbereitung und -auswertung

- ✚ Berechnung des Mietpreisniveaus der Nettokaltmiete (Median, Quantilswerte) nach Wohnungsgrößenklassen bzw. Bedarfsgemeinschaftsgröße (s. Schemaskizze Folie 9)
 - ✚ üblicherweise erfolgt die Bestimmung des einfachen Wohnwerts nicht über eine bestimmte Kombination von Wohnwertmerkmalen, sondern über die Miethöhe
- ✚ Datenerhebung umfasst den gesamten Wohnungsbestand und nicht nur einen relevanten Wohnungsbestand, wie z.B. nur Sozialwohnungen oder nur Wohnungen des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments, wie die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus in der DDR
- ✚ Berechnung der Betriebskosten, d.h. der
 - ✚ kalten Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößenklassen
 - ✚ der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser nach Wohnungsgrößenklassen

Schemaskizze der Mietkennwerte



Abstrakte Angemessenheit: Berechnung der Mietobergrenze wie 2013

- ✚ Festlegung der höchstzulässigen Nettokaltmiete:
 - ✚ Medianwert aller bereinigten Mieten wird als höchstzulässige Nettokaltmiete für Jena definiert
- ✚ Festlegung der höchstzulässigen Betriebskosten
 - ✚ Festlegung der höchstzulässigen kalten Betriebskostenvorauszahlungen beim Maximalwert € 1,10/m² (höchster Durchschnittswert bei der Analyse nach Größenklassen)
- ✚ Berechnung der Mietobergrenze mit der Produkttheorie
 - ✚ 50%-Quantil nettokalt in €/m² aller bereinigten Mieten zuzüglich
 - ✚ durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen in €/m² der Wohnungen mit einer Wohnfläche von max. 45 m² (= 1,10 €/m²)
 - ✚ multipliziert mit der zulässigen Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaft

Abstrakte Angemessenheit – neue Mietobergrenzen auf Basis aller bereinigten Mietedaten

Festlegung MOG	Personen in der Bedarfsgemeinschaft					
	1	2	3	4	5	jede weitere
zulässige m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	100 m ²	10 m ²
50%-Quantil (Median) in €/m ²	5,84	5,82	5,70	6,20	7,03	7,03
durchschnittliche kalte Betriebskosten in €/m ²	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Bruttokaltmiete in €/m ²	6,94	6,92	6,80	7,30	8,13	8,13
berechnete Angemessenheitsgrenze in €	312,30	415,20	510,00	657,00	813,00	81,30
bisherige Mietobergrenze in €	295,00	388,00	479,00	621,00	748,00	75,00
Differenz bisherige zur berechneten Mietobergrenze in €	17,30	27,20	31,00	36,00	65,00	6,30

Ermittlung der konkreten Angemessenheit – Methode

- ✚ nach der Festlegung, welche Miethöhen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt als Repräsentanten des einfachen Wohnwerts abstrakt angemessen sind, hat eine Überprüfung der konkreten Angemessenheit zu erfolgen, d.h. die Analyse, wie viele Wohnungen zu den festgelegten Mieten aktuell verfügbar sind
- ✚ für Jena erfolgte diese Prüfung anhand dreier Datenquellen:
 - ✚ im Rahmen der Mietspiegeldatenerhebung wurde geprüft, wie viele Wohnungen im letzten Jahr zu den neu als angemessen definierten Mieten neu vermietet worden sind (= Neuvertrags-Mietanalyse auf Basis der Mietspiegel-Stichprobe)
 - ✚ zusätzlich wurde die Miethöhen der innerhalb der letzten 12 Monate im Internet angebotenen Wohnungen untersucht (= vollständige Angebots-Mietanalyse)
 - ✚ weiterhin wurde untersucht, in welchem Umfang die Neuvermietungen vom Januar bis Juli 2015 des größten regionalen Wohnungsanbieters innerhalb der alten KdU-Grenzen lagen

Konkrete Angemessenheit - Ergebnisse

Verfügbares Angebot zu angemessenen Miethöhen

Festlegung MOG		Personen in der Bedarfsgemeinschaft					
		1	2	3	4	5	jede weitere
zulässige m ²		45 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	100 m ²	10 m ²
Neuvertragsmieten (5/2014 bis 4/2015) (Mietspiegelstichprobe)	insgesamt	114	164	151	55	14	28
	davon innerhalb der Angemessenheitsgrenze	77	99	91	20	4	8
	Anteil innerhalb der Angemessenheitsgrenze	68%	60%	60%	36%	29%	29%
Angebotsmieten (5/2014 bis 4/2015)	insgesamt	267	288	256	163	71	161
	davon innerhalb der Angemessenheitsgrenze	72	11	20	3	2	10
	Anteil innerhalb der Angemessenheitsgrenze	27%	4%	8%	2%	3%	6%

Konkrete Angemessenheit – Ergebnisse II Verfügbares Angebot zu angemessenen Miethöhen Januar bis Juli 2015 bei Jenawohnen

	Personen in Bedarfsgemeinschaft			
	1	2	3	4 und mehr
	bis 45 m ²	bis 60 m ²	bis 75 m ²	über 75 m ²
Anzahl Neuvermietungen Januar bis Juli 2015	305	256	254	69
davon innerhalb der neuen MOG	290	212	206	56
Anteil angemessener Wohnungen	95,1 %	82,8 %	81,1 %	81,2 %

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 28 08 10-0
Fax.: +49 (0)40 28 08 10-20
E-Mail: service@f-und-b.de
www.f-und-b.de