

## Beschlussvorlage **16/27/001/BV-R**

Status: **ÖFFENTLICH**

### Neuregelung von Wertgrenzen für die Kosten der Unterkunft

#### Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.02.2016	Ausschuss für Familie, Senioren und Soziales	Vorberatung
24.02.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
01.03.2016	Rat der Stadt Delmenhorst	Entscheidung

Federführende Organisationseinheit:	Unterzeichner:
<b>FD 27 - Wohnen und sonstige soziale Leistungen</b>	<b>Gramberg (FDL)</b>
	<b>Mattern (FBL)</b>

#### Ergebnis:

Die im Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete) werden ab sofort umgesetzt.

#### Sachstandsdarstellung der Verwaltung:

Die im Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete) werden ab sofort umgesetzt.

#### Sachstand:

Die Fa. InWis Forschung und Beratung GmbH hatte Anfang 2010 einen grundsicherungsrelevanten, qualifizierten Mietspiegel erstellt. Dieser wurde vom Rat der Stadt Delmenhorst per Beschluss vom 11.05.2010 offiziell anerkannt (10/29/001/BV-R).

Ebenfalls wurde am 11.05.2010 vom Rat der Stadt Delmenhorst die Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels beschlossen (10/29/002/BV-R).

Eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2010 wurde seitens der Stadt Delmenhorst nicht vorgenommen, weil der damit verbundene Aufwand sowohl personeller als auch finanzieller Art zu hoch war. Es besteht auch keine gesetzliche Verpflichtung, dass die Stadt Delmenhorst einen derartigen Mietspiegel aufstellen muss.

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21.04.2015 wurde die Möglichkeit einer sogen. Mietpreisbremse eingeführt.

Von der in diesem Gesetz für die jeweilige Landesregierung eröffnete Möglichkeit, Rechtsverordnungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen, in dem für bestimmte Gebiete ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wird, wurde bisher in Niedersachsen kein Gebrauch gemacht. Diesbezügliche Überlegungen der Landesregierung sind noch nicht zum Abschluss gebracht worden.

Die Kommunen sind aber nach den Vorschriften der jeweiligen Sozialgesetzbücher für die Gewährung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zuständig. Hierzu gibt der Gesetzgeber folgende Definition:

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten wird das nun vorliegende Schlüssige Konzept als das geeignetste Instrument angesehen. Dadurch erfolgt eine Bemessung der örtlichen Vergleichsmieten durch Datengrundlagen, die sicherstellen, dass die Vergleichsmieten die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergibt und damit eine realitätsgerechte Sicherung des Existenzminimums bei den Kosten der Unterkunft gewährleistet ist.

Im Mai 2015 wurde das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Stadt Delmenhorst mit der Ermittlung von Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft beauftragt. Im September und Oktober 2015 erfolgte eine Vollerhebung bei den Vermietern innerhalb des Stadtgebietes von Delmenhorst. Danach standen 4.552 Datensätze zur Auswertung zur Verfügung. Das entspricht über 20 % des Delmenhorster Wohnungsmarktes und liegt weit über den Forderungen des Bundessozialgerichtes.

Nähere Aussagen zum Verfahren und den unterschiedlichen Berechnungen ist dem in Anlage beiliegenden Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen zu entnehmen.

Zum Vergleich hier die alten und neuen Angemessenheitsgrenzen der Bruttokaltmiete:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied (abstrakt angemessene Wohnungsgröße)	Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete in Euro	
	Mietspiegel 2010	Neu lt. Berechnung GEWOS (gerundet)
1 (bis 50 m <sup>2</sup> )	347	370
2 (bis 60 m <sup>2</sup> )	421	429
3 (bis 75 m <sup>2</sup> )	523	504
4 (bis 85 m <sup>2</sup> )	578	549
5 (bis 95 m <sup>2</sup> )	669	601

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird es bei den kleineren Personen-Bedarfsgemeinschaften zu einer Erhöhung der Kosten der Unterkunft, bei größeren Personen-Bedarfsgemeinschaften aber zu einer Senkung kommen.

Wichtig ist jedoch, dass auch weiterhin grundsätzlich Einzelfallprüfungen vorgenommen werden müssen. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Höchstbeträge in besonders begründeten Einzelfällen, insbesondere nach sozialen Aspekten, überschritten werden können.

Gründe, die eine derartige angemessene Überschreitung rechtfertigen könnten, sind insbesondere:

- Die Betreuung von Kindern, wenn eine anderweitige Betreuung durch Tagesmütter oder KiTa nicht sichergestellt werden kann bzw. ein KiTa-Wechsel erst zum nächsten Kindergartenjahr möglich ist.
- Der Schulbesuch von Kindern (Schulwechsel nicht möglich oder erst zum nächsten Schuljahr möglich).
- Längere oder dauerhafte mobilitätsbeeinträchtigende Erkrankung.
- Behinderung oder Pflegebedürftigkeit einer Person (z. B. Rollstuhlfahrer, Blinde). In diesen Fällen kann die Höchstgrenze um 1 Personenstufe erhöht werden. Aufgrund der Art der Behinderung oder bei Pflege durch Nachbarn oder Verwandte im Wohnumfeld kann der Umzug trotz unangemessener Kosten insgesamt unzumutbar sein.
- Längere Wohndauer (mindestens 20 Jahre).
- Familiäre Gründe (z. B. Umgangsrecht des nicht Sorgeberechtigten).
- Altersgründe (über 60-jährige Hilfeempfänger, Hilfeleistungen durch Nachbarn oder Verwandte).
- Es ist nur eine vorübergehende Hilfebedürftigkeit erkennbar.

Entscheidend ist auch, dass die Neuregelung von Wertgrenzen für die Kosten der Unterkunft zwar mit diesem Ratsbeschluss umgesetzt werden, diese Regelungen aber anzuwenden sind bei

- Zuzügen von außerhalb nach Delmenhorst
- Umzügen innerhalb von Delmenhorst
- Regelüberprüfungen der laufenden Fälle

Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, kann derzeit noch keine konkrete Entwicklung der finanziellen Daten dargestellt werden, da sich der gesamte Entwicklungsprozess als fließend darstellt.

---

**Finanzielle Auswirkungen:** Siehe Sachstanddarstellung der Verwaltung

---

**Anlage/n:** „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft

<b>Mietwerterhebung Delmenhorst</b> „Schlüssiges Konzept“ zur Überprüfung der Höhe der angemessenen Unterkunftskosten			
<b>Ausschusses für Familie, Senioren und Soziales</b> <b>Delmenhorst 18.02.2016</b>			
GEWOS GmbH			

<b>Hintergrund und Zielsetzung</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufgabenstellung: Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB II) und für Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs (SGB XII)</li><li>▪ Delmenhorst: Die Richtwerte regeln in ca. 5.300 Leistungsfällen (10.700 Leistungsbezieher) die Höhe der anzuerkennenden Unterkunftskosten</li><li>▪ Ziel: Faire und angemessene Bewertung der Unterkunftskosten und Bildung von Angemessenheitsgrenzen</li><li>▪ → „Schlüssiges Konzept“</li></ul>			
© GEWOS			

## Anforderungen an ein schlüssiges Konzept

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum / Validität der Datenerhebung
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel)
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

© GEWOS

## Anforderungen an ein schlüssiges Konzept

### Notwendige Arbeitsschritte:

- **Bestimmung einer angemessenen Wohnungsgröße**  
Wohnungsgrößen gemäß sozialer Wohnraumförderung Niedersachsen / Zumutbarkeitsgrenzen
- **Bestimmung eines angemessenen Vergleichsraums**  
Stadtgrenzen von Delmenhorst
- **Bestimmung einer abstrakten Referenzmiete**  
Differenziert nach Haushaltsgrößen
- **Prüfung der konkreten Verfügbarkeit**  
Differenziert nach Wohnungsgrößen

© GEWOS

## Vorgehen „Schlüssiges Konzept“ Delmenhorst II

### 1. Befragung alle Eigentümer in Delmenhorst

### 2. Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen

- Ermittlung von Durchschnittsmieten in den Wohnungsgrößenklassen
- Überprüfung der auf Basis der Durchschnittsmieten abgeleiteten Angemessenheitsgrenzen durch den Abgleich von Wohnungsbestand und den Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen
- Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit durch die Analyse von Neuvertrags- und Angebotsmieten
- Überprüfung der räumlichen Verteilung angemessener Wohnungen
- Bestimmung der angemessenen Mietwerte

© GEWOS

## Angemessenheitsgrenzen nach Haushaltsgrößen Schritt 1

	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Median in €/m <sup>2</sup>	7,13	6,73	6,72	6,46	6,33
Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	50,00	60,00	75,00	85,00	95,00
Angemessen- heitsgrenze in €	356,56	403,53	503,73	548,75	601,35

© GEWOS

### Gegenüberstellung der Nachfrager preisgünstiger Wohnungen und der Mietwohnungen je (Schritt 2)

	Größenklasse				
	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	über 85 bis 95 m <sup>2</sup>
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Mietwohnungen	4.461	2.932	4.546	2.291	1.551
Nachfrager (Haushalte) preisgünstiger Wohnungen	5.234	2.939	1.472	968	464
Differenz	-773	-7	3.074	1.323	1.087

© GEWOS

### Korrektur der Angemessenheitsgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

	Einpersonenhaushalt	Zweipersonenhaushalt
Zahl der Nachfrager	5.234	2.939
Zahl der Mietwohnungen	19.235	13.492
Perzentil	27,21 %	21,78 %
Angemessenheitsgrenze	370,00	428,71

© GEWOS

### Anteil der Neuvertragsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (Schritt 3)

Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	über 85 bis 95 m <sup>2</sup>
Angemessenheitsgrenze	370,00 €	428,71 €	503,73 €	548,75 €	601,35 €
Anteil der Neuvertragsmieten (letzten 4 Jahre) innerhalb der KdU	83,8 %	81,4 %	72,4 %	54,1 %	56,7 %
Anteil der Neuvertragsmieten (letzten 2 Jahre) innerhalb der KdU	82,3 %	80,1 %	70,6 %	52,5 %	45,8 %

© GEWOS

### Angebotsmieten nach Wohnungsgrößenklassen (Schritt 3)

Wohnungsgröße	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	über 85 bis 95 m <sup>2*</sup>
Angemessenheitsgrenze	370,00 €	428,71 €	503,73 €	548,75 €	601,35 €
Anteil der Angebotsmieten innerhalb der KdU	84,8 %	64,3 %	50,0 %	41,7 %	34,4 %*

\* geringe Fallzahl

© GEWOS



Anteil der Neuvertragsmieten (letzten vier Jahre) innerhalb der KdU					
	bis 50 m <sup>2</sup>	über 50 bis 60 m <sup>2</sup>	über 60 bis 75 m <sup>2</sup>	über 75 bis 85 m <sup>2</sup>	über 85 bis 95 m <sup>2</sup>
Brendel/Adelheide	100%*	100%*	100%*	k. A.	k. A.
Mitte	73%	64%	71%	67%	56%
Deichhorst	92%	78%	51%	36%	65%*
Dwoberg/Ströhen	73%	97%	63%	40%	50%*
Bungerhof	76%*	81%	75%	33%	33%
Schafkoven/Donnersch	78%	69%	79%	59%*	63%
Iprump/Stickgras	91%	100%	66%	100%	67%
Stickgras/Annenriede	94%	92%	91%	29%	100%*
Hasport/Annenheide	67%	86%	95%	65%	0%*
Düsternort	84%	88%	83%	67%	30%*

© GEWOS

Angemessenheitsgrenzen Bruttokaltmiete nach Haushaltsgrößen					
	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Kosten der Unterkunft	370,00	428,71	503,73	548,75	601,35

© GEWOS