

SCHLÜSSIGES KONZEPT ZUR ERMITTLUNG ANGEMESSENER KOSTEN DER UNTERKUNFT (KDU) IN MÜLHEIM AN DER RUHR

Dipl.-Ingenieur Torsten Bölting
InWIS Forschung & Beratung GmbH
Geschäftsführer

Bochum/Mülheim an der Ruhr, 18. April 2016
Sitzung Sozialausschuss

Basis: Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel 2016

- Datengrundlage der KdU-Ermittlung:
 - Daten aus der aktuellen Mietspiegel-Erhebung zzgl. Wohnungsangaben zu geförderten Wohnungen, die nicht Gegenstand des Mietspiegels waren sowie Angaben zu Betriebs- und Nebenkosten (einzelne Kostenarten).
 - Insgesamt 6.364 zum Stichtag 01.05.2015 vermietete Wohnungen liegen den Auswertungen zugrunde (Bestands- und Neuvertragsmieten der vergangenen vier Jahre) – deutlich mehr als in der Vergangenheit.
 - Die Mitglieder des Arbeitskreises zum Mülheimer Mietspiegel haben die Datenbasis im Hinblick auf Repräsentativität (Verteilung über Stadtteile, Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung etc.) und Validität geprüft und für angemessenen befunden.
 - Abgleich der erhobenen Miethöhen mit dem innerhalb des Jahres 2015 zur Verfügung stehenden Angebots an Wohnraum.

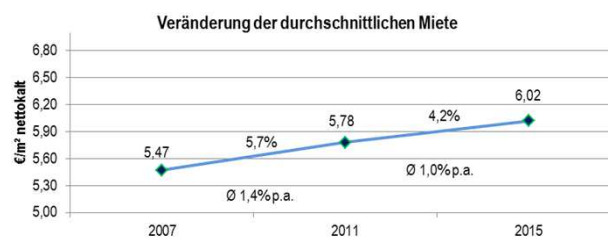


MIETSPIEGEL 2016 FÜR NICHT-FÖRDERTE WOHNLAGE MÜLHEIM AN DER RUHR



Ergebnisse der Erhebung zum Mietspiegel

- Rücklauf (Ergebnisstichprobe) – insgesamt konnten Angaben zu 5.248 Wohnungen für die Auswertungen berücksichtigt werden:
- Ausschließlich freifinanzierte Mietwohnungen, d.h. keine geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“),
- Wohnungen deren Mietvertrag innerhalb der vergangenen vier Jahre geschlossen wurde oder
- Wohnungen bei denen innerhalb der vergangenen vier Jahre die Höhe der Nettokaltmiete angepasst wurde.
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter nettokalt über alle in 2015 erhobenen, mietspiegel-relevanten Wohnungsangaben: 6,02 €/m²:



Schlüssiges Konzept (KdU-Ermittlung) Mülheim/Ruhr – Präsentation Sozialausschuss – 18. April 2016

INWIS 3

Ermittlung angemessener KdU i. S. eines schlüssigen Konzeptes

- Bundessozialgericht: Aufwendungen für eine Wohnung sind nur dann angemessen, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.
- Im für die KdU-Ermittlung für Mülheim an der Ruhr genutzten Datenbestand
 - wurden Substandard-Wohnungen ausgefiltert (kein eigenes Bad, Einfachverglasung, keine vom Vermieter gestellte Heizung, nicht abgeschlossene Wohnungen),
 - lagebezogene Einflüsse herausgerechnet,
 - nur Wohnungen betrachtet, deren Nettokaltmiete pro Quadratmeter unterhalb des Medians lagen.
- Dieses methodische Vorgehen hat sich in der Vergangenheit bewährt:
 - Bei der letzten Erstellung eines schlüssigen Konzeptes (ausgehend von der Mietspiegel-Erstellung 2012) wurden folgende angemessene Höchstwerte ermittelt:
 - 5,30 €/m² nettokalt zzgl.
 - 1,50 €/m² für (kalte) Betriebskosten
 - In der Anwendungspraxis hat sich das bisherige schlüssige Konzept bewährt – in jüngerer Vergangenheit war allerdings eine gewisse Anspannung im Bereich der großen Wohnungen zu beobachten.

Schlüssiges Konzept (KdU-Ermittlung) Mülheim/Ruhr – Präsentation Sozialausschuss – 18. April 2016

INWIS 4

Ergebnisse der Auswertungen – neue KdU-Obergrenzen

- **Nettokaltmiete:**
 - Analog zum allgemeinen Markttrend für Mülheim an der Ruhr lässt sich eine leichte Erhöhung der Obergrenzen der angemessenen Kosten der Unterkunft ermitteln:
 - Insbesondere im Bereich der „großen“ Bedarfsgemeinschaften (5 und mehr Personen bzw. Wohnungen ab 95 m² Wohnfläche) steht zur bislang gültigen Obergrenze weniger Wohnraum zur Verfügung; Ursache hierfür ist ein relativ hoher Anteil von großen Bedarfsgemeinschaften in Mülheim an der Ruhr.
 - **InWIS empfiehlt auf Basis der vorgenommenen Analysen eine Anhebung der KdU-Obergrenze von bislang 5,30 €/m² auf 5,45 €/m².**
- **(kalte) Betriebskosten:**
 - Auf Basis der erhobenen Daten sind in diesem Bereich stärkere Preissteigerungen zu beobachten – die Daten zum bislang gültigen schlüssigen Konzept beruhten auf dem Abrechnungsjahr 2011, die aktuellen Daten auf dem Abrechnungsjahr 2014.
 - Beobachtbar sind Steigerungen bspw. im Bereich der Grundsteuer oder der Müllgebühren; in der Vergangenheit wurden Kosten für Breitbandanschlüsse nicht berücksichtigt; dies lässt sich nicht mehr aufrechterhalten, da bei vielen Wohnungen diese Anschlüsse automatisch enthalten sind.
 - **InWIS empfiehlt auf Basis der vorgenommenen Analysen eine Anhebung der KdU-Obergrenze von bislang 1,50 €/m² (ohne Breitbandanschluss) auf 1,93 €/m².**

KdU-Obergrenzen – erweitere Produkttheorie

- Anwendung der „erweiterten Produkttheorie“ – Rechtsauffassung des Bundessozialgerichtes: Ausweisung der KdU-Obergrenzen als Bruttokaltmieten: Leistungsberechtigte haben damit die Möglichkeit, hohe Nebenkosten mit einer geringen Nettokaltmiete auszugleichen und umgekehrt.

• **Bisher gültige KdU-Obergrenzen:**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	alte KdU-Obergrenze - nettokalt/ m ²	alte KdU-Obergrenze - nettokalt/gesamt	alte KdU-Obergrenze - kalte Betriebskosten nettokalt/ m ²	alte KdU-Obergrenze - bruttokalt/ m ²	alte KdU-Obergrenze - bruttokalt/gesamt
1	50 m ²	5,30 €	265,00 €	1,50 €	6,80 €	340,00 €
2	65 m ²	5,30 €	344,50 €	1,50 €	6,80 €	442,00 €
3	80 m ²	5,30 €	424,00 €	1,50 €	6,80 €	544,00 €
4	95 m ²	5,30 €	503,50 €	1,50 €	6,80 €	646,00 €
5	110 m ²	5,30 €	583,00 €	1,50 €	6,80 €	748,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m ² je Person	zzgl. 5,30 € je Person	zzgl. 79,50 € je Person	zzgl. 1,50 € je Person	zzgl. 6,80 € je Person	zzgl. 102,00 € je Person

• **Empfehlung für neue KdU-Obergrenzen:**

Größe der BG (Anzahl Personen)	Anspruch Wohnfläche bis zu	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/ m ²	neue KdU-Obergrenze - nettokalt/gesamt	neue KdU-Obergrenze - kalte Betriebskosten nettokalt/ m ²	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/ m ²	neue KdU-Obergrenze - bruttokalt/gesamt
1	50 m ²	5,45 €	272,50 €	1,93 €	7,38 €	369,00 €
2	65 m ²	5,45 €	354,25 €	1,93 €	7,38 €	479,70 €
3	80 m ²	5,45 €	436,00 €	1,93 €	7,38 €	590,40 €
4	95 m ²	5,45 €	517,75 €	1,93 €	7,38 €	701,10 €
5	110 m ²	5,45 €	599,50 €	1,93 €	7,38 €	811,80 €
jede weitere Person	zzgl. 15 m ² je Person	5,45 €	zzgl. 81,75 € je Person	1,93 €	7,38 €	zzgl. 110,70 € je Person

