

Mietenniveauerhebung im Kreis Gütersloh

Feststellung angemessener
Wohnkosten im Rahmen des
SGB II und XII

08. April 2014

Dr. Michael Clar, Thorsten Hühn

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

Inhalt

- + Rahmenbedingungen der Mietenniveauerhebung
- + Bestandsmietenerhebung
- + Ableitung Wohnungsbedarf
- + Berechnung der angemessenen Nettokaltmieten
- + Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten
- + Berechnung der abstrakten Angemessenheit
- + Prüfung der konkrete Angemessenheit
- + Festlegung der neuen Mietobergrenzen

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 (s. Definition des schlüssigen Konzepts):
 - ✚ 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
 - ✚ einheitlicher Erhebungszeitraum
 - ✚ Repräsentativität der Erhebungsdaten
 - ✚ Bestimmung der abstrakten und konkreten Angemessenheit durch Ableitung von Schlüssen aus der Datenerhebung

Bestandsmietenerhebung

Abstrakte Angemessenheit: Bestandsmietenerhebung – Datenerhebung

- ✚ Datenerhebung bei den Eigentümern/Vermietern auf Basis der Daten des Kreises
 - ✚ Ziehung einer Stichprobe differenziert nach den Adressen der Eigentümer
 - ✚ Versendung der Unterlagen durch den Kreis
 - ✚ Erhebung der kompletten Wohnungsbestände eines Eigentümers
- ✚ Erhebungszeitraum Mitte Juli 2013 bis Ende Oktober 2013 in zwei Wellen
- ✚ Zusammenfassung der erhobenen Daten in eine einheitliche Datenbank
- ✚ Stichtag der Erhebung 1. Juni 2013
- ✚ Befragungsumfang rund 6.700 Eigentümer
 - ✚ Rückmeldung von knapp 1.100 Eigentümern
 - ✚ nicht befragungsrelevant (Eigentümer, keine Mietwohnungen usw.) rd. 100 Eigentümer
 - ✚ Daten geliefert rd. 1.000 Eigentümer

Abstrakte Angemessenheit: Bestandsmietenerhebung – Datenbereinigung

+	Erhebungsumfang	7.446 Daten
+	Datenbereinigung	152 Daten
+	Unvollständige Daten (Miete, Wohnfläche)	37 Daten
+	Unplausible Mietangaben	5 Daten
+	Fehlende Aussage zum Leerstand	3 Daten
+	Ausstattungsstandard nicht ausreichend (kein Bad oder WC oder Sammelheizung)	109 Daten
+	Wohnungsleerstand am 1. Juni 2013	129 Daten
+	Datengrundlage nach Datenbereinigung vermietete Wohnungen	7.163 Daten
+	Aufhebung der durch die Stichprobenziehung erzielten Disproportionalität durch Rückgewichtung der Erhebungsdaten	

Ableitung Wohnungsbedarf und Berechnung
der angemessenen Nettokaltmieten und
angemessenen kalten Betriebskosten

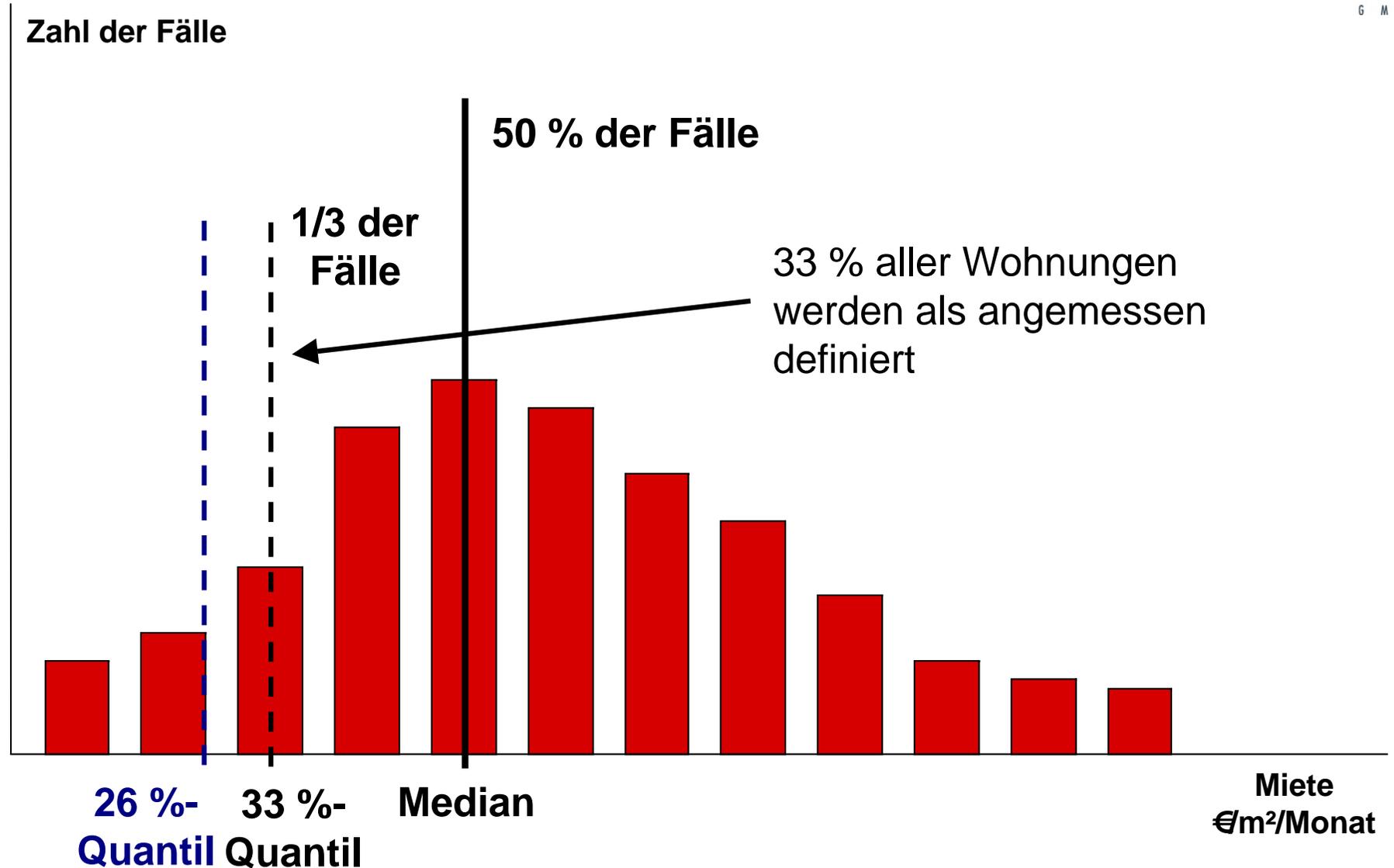
Mietniveauerhebung Kreis Gütersloh

Abschätzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum im Kreis Gütersloh

Gemeindename	SGB II BG	SGB XII Personen	Wohngeld Haushalte	Niedrig-einkommen (10% der HH)	Sicherheits-aufschlag (5% der HH)	Bedarf an preisg. Wohnraum	Haushalte insgesamt 2012	Anteil Bedarf an allen Haushalten
Borgholzhausen	193	103	100	380	190	966	3.750	25,8%
Gütersloh	3.152	1.110	1.142	4510	2260	12.174	45.100	27,0%
Halle(Westf.)	587	249	189	930	460	2.415	9.250	26,1%
Harsewinkel	577	280	245	1010	510	2.622	10.100	26,0%
Herzebrock-Clarholz	232	186	161	680	340	1.599	6.750	23,7%
Langenberg	114	97	55	350	180	796	3.500	22,7%
Rheda-Wiedenbrück	1.145	549	535	2030	1010	5.269	20.250	26,0%
Rietberg	631	336	281	1230	610	3.088	12.250	25,2%
SchloßHolte-Stukenbrock	499	310	239	1140	570	2.758	11.350	24,3%
Steinhagen	503	238	158	930	460	2.289	9.250	24,7%
Verl	345	293	278	1070	540	2.526	10.700	23,6%
Versmold	518	246	182	900	450	2.296	9.000	25,5%
Werther(Westf.)	283	133	138	520	260	1.334	5.150	25,9%
Landkreis Gütersloh	8.779	4.130	3.703	15.680	7.840	40.132	156.400	25,7%

Anzahl der Personen im SGB XII, Kapitel 3 und 4 lagen nur als Kreiswert vor und wurden entsprechend der Bevölkerungsanteile auf die Gemeinden verteilt

Festlegung der abstrakten Angemessenheit als Lagemaß innerhalb der Mietenverteilung



Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach Gemeinde und Größenklassen – 33%-Quantil

Gemeinde	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ²	
	= 1 Pers. BG	= 2 Pers. BG	= 3 Pers. BG	= 4 Pers. BG	= 5+ Pers. BG	
Borgholzhausen	5,05	4,25	4,32	4,15	4,00	4,15
Gütersloh	5,40	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Halle (Westfalen)	5,11	4,55	4,52	4,95	4,76	4,74
Harsewinkel	5,15	4,77	4,14	4,25	4,56	4,25
Herzebrock-Clarholz	(5,52)	4,15	4,64	4,22	4,96	4,64
Langenberg	5,00	4,46	4,30	4,21	4,19	4,35
Rheda-Wiedenbrück	5,00	4,95	4,66	5,13	4,86	4,96
Rietberg	5,40	4,92	4,65	5,00	4,75	4,82
Schloß Holte-Stukenbrock	5,80	5,79	5,64	5,68	4,95	5,50
Steinhagen	4,02	4,04	4,64	5,17	4,83	4,58
Verl	6,25	5,11	4,72	5,14	5,45	5,11
Versmold	4,40	4,15	4,32	4,31	4,00	4,24
Werther (Westfalen)	6,00	5,29	5,00	4,76	4,95	5,06
Insgesamt	5,15	4,85	4,71	4,85	4,83	4,85

(5,52) = unter 10 Daten

Für kleine Wohnungen bis zu 50 m² in Herzebrock-Clarholz wird trotz geringer Fallzahl der ermittelte Mietwert genommen, da er zu Gunsten der Bedarfsgemeinschaften ausfällt

Analyse der kalten Betriebskostenpauschalen im Kreis Gütersloh

- ✚ Auswertungsbasis sind die aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen
- ✚ Datenbasis geringer als bei der Nettokaltmietenanalyse, Ursachen:
 - ✚ Betriebs- und Heizkosten als ein Betrag angegeben
 - ✚ Mieter bezahlt Betriebskosten teilweise oder vollständig selber
 - ✚ Unplausible Betriebskosten wenn Betrag $< 0,50 \text{ €/m}^2$ oder $> 2,50 \text{ €/m}^2$
- ✚ Differenzierung nach
 - ✚ Gemeinden
 - ✚ Gebäudetypen
 - ✚ nach „Warmwasser in den Heizkosten enthalten“ ja/nein
 - ✚ Größenklassen

Angemessene kalte Betriebskosten im Kreis Gütersloh

✚ Ergebnis der Analyse:

	Größenklasse					Insgesamt
	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ²	
Gemeinde	= 1 Pers. BG	= 2 Pers. BG	= 3 Pers. BG	= 4 Pers. BG	= 5+ Pers. BG	
durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlung	1,48	1,31	1,47	1,38	0,84	1,42
Fallzahl	295	228	352	64	6	945

✚ als angemessene Betriebskosten werden **1,48 €/m²** angesetzt, da die überwiegende Zahl der Bedarfsempfänger 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften sind

Berechnung der abstrakten Angemessenheit

Berechnung der abstrakten Angemessenheit im Kreis Gütersloh

- ✚ Berechnung der €/m² Mietkennwerte
 - ✚ 33%-Quantil der Nettokaltmiete nach Gemeinden
 - ✚ Mittelwert der aktuellen kalten Betriebskostenvorauszahlungen in Wohnungen bis 50 m²
 - ✚ Berechnung der Bruttokaltmiete aus
= 33%-Quantil Nettokaltmiete + Mittelwert kalte Betriebskosten
- ✚ Anwendung der Produkttheorie
 - ✚ Bruttokaltmiete €/m² multipliziert mit maximal zulässiger Wohnfläche nach Größe der Bedarfsgemeinschaft
- ✚ Beispiel: Stadt Gütersloh, 1 Personen Bedarfsgemeinschaft

✚ 33%-Quantil	5,40 €/m ²
✚ Betriebskosten	1,48 €/m ²
✚ Bruttokaltmiete	6,88 €/m ²
✚ Maximal zulässige Wohnfläche	50 m ²
✚ abstrakte Angemessenheit (Bruttokalt)	344 Euro

Abstrakte Angemessenheit Kreis Gütersloh nach Gemeinden und Größenklassen

Gemeinde	bis zu 50 m ²	über 50 m ² bis zu 65 m ²	über 65 m ² bis zu 80 m ²	über 80 m ² bis zu 95 m ²	über 95 m ² bis zu 110 m ²	jede weitere 15 m ²
	1 Personen BG	2 Personen BG	3 Personen BG	4 Personen BG	5 Personen BG	jede weitere Person
Borgholzhausen	327	373	464	535	603	83
Gütersloh	344	422	519	616	713	98
Halle (Westfalen)	330	392	480	611	687	94
Harsewinkel	332	407	450	545	665	91
Herzebrock-Clarholz	350	366	490	542	709	97
Langenberg	324	387	463	541	624	86
Rheda-Wiedenbrück	324	418	492	628	698	96
Rietberg	344	416	491	616	686	94
Schloß Holte-Stukenbrock	364	473	570	681	708	97
Steinhagen	275	359	490	632	695	95
Verl	387	429	496	629	763	104
Versmold	294	366	464	551	603	83
Werther (Westfalen)	374	441	519	593	708	97

Ermittlung der konkrete Angemessenheit

Prüfung der konkreten Angemessenheit im Kreis Gütersloh

- ✚ Analyse der Mietwohnungsanzeigen
 - ✚ Erfassungszeitraum Januar bis August 2013
 - ✚ „Verdichtung“ der Angebote zu Objekten (Dublettenbereinigung)
 - ➔ 4.280 Objekte in 19.484 Anzeigen
 - ✚ Bereinigung der Angebote (z. B. fehlende Angaben)
 - ➔ 3.426 Objekte nach Bereinigung
 - ✚ Ermittlung des Anteils der Angebote mit einer angemessenen Miethöhe (nach Festlegung der abstrakten Angemessenheit)
- ✚ Analyse der Mieten der Bedarfsgemeinschaften SGB II
 - ✚ Betrachtungszeitraum Januar bis August 2013
 - ✚ nur Betrachtung der Neuantragsfälle im Betrachtungszeitraum
 - ✚ Bestandsschutz für bereits bewilligte Anträge
 - ✚ Neuanträge werden um Sonderfälle bzw. unübliche Fälle bereinigt (besondere Haushaltssituation bedingt Bewilligung über der Mietobergrenze)
 - ✚ Ermittlung der Neuantragsfälle die keine angemessene Miethöhe aufweisen (Basis abstrakte Angemessenheit)

Vergleich der Anzahl angemessener Angebote mit den nicht angemessenen Neuantragsfällen

Gemeinde	Größenklasse														
	bis zu 50 m ²			über 50 m ² bis zu 65 m ²			über 65 m ² bis zu 80 m ²			über 80 m ² bis zu 95 m ²			über 95 m ²		
	= 1 Pers. BG			= 2 Pers. BG			= 3 Pers. BG			= 4 Pers. BG			= 5+ Pers. BG		
	Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
	N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr	
Gütersloh	70	52	100%	97	46	100%	174	27	100%	83	9	100%	100	2	100%
Halle (inkl. Borgholzhausen)	31	15	100%	24	18	100%	34	6	100%	37	5	100%	46	4	100%
Harsewinkel	13	8	100%	12	6	100%	8	9	89%	11	3	100%	13	1	100%
Rheda-Wiedenbrück inkl. Herzebrock-Clarholz, Langenberg	22	24	92%	23	24	96%	27	11	100%	50	5	100%	42	2	100%
Rietberg	8	17	47%	9	18	50%	11	9	100%	19	4	100%	29	2	100%
Schloß Holte-Stukenbrock	4	12	33%	18	3	100%	26	4	100%	21	0	100%	22	1	100%
Steinhagen	5	27	19%	5	10	50%	10	6	100%	20	0	100%	22	0	100%
Verl	9	6	100%	9	6	100%	8	5	100%	20	2	100%	47	2	100%
Versmold	13	17	76%	16	8	100%	31	4	100%	12	4	100%	34	0	100%
Werther	18	5	100%	22	4	100%	17	8	100%	18	2	100%	26	1	100%
Insgesamt	193	183	100%	235	143	100%	346	89	100%	291	34	100%	381	15	100%

Ang. = Angebote mit angemessener Miethöhe;

N = Bedarf an Wohnraum, d. h. BG mit nicht angemessener Miethöhe;

VerGr = Versorgungsgrad, d. h. Anteil der durch das Angebot versorgten BG (100% = für alle BG gibt es Angebote mit angemessener Miethöhe)

Verfahren zur Bestimmung der neuen Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh

- ✚ Ziel ist eine 100%ige Bedarfsdeckung der Neuantragsfälle im SGB II in allen Gemeinden und Größenklassen im Kreis Gütersloh
 - ✚ Neuantragsfälle beinhalten nur Anträge ohne Sonderregelungen
 - ✚ Neuantragsfälle SGB XII bleiben unberücksichtigt, da hier in der Regel Sonderregelung für die Festlegung der angemessenen Miete vorliegen
- ✚ Anhebung der abstrakten Angemessenheit bewirkt
 - ✚ Erhöhung der Angebote mit einer angemessenen Bruttokaltmiete
 - ✚ Verringerung der Bedarfe nach Wohnungen mit einer Miete innerhalb der neuen Mietobergrenze
- ✚ Betroffen durch die Anhebung zur 100%igen Bedarfsdeckung sind sechs Gemeinden bzw. neun Wohnungsteilmärkte, in allen übrigen Teilmärkten ist die 100%ige Bedarfsdeckung ohne Anhebung bereits gegeben

100%ige Bedarfsabdeckung für alle Neuanträge im SGB II – Januar bis August 2013

Gemeinde	Größenklasse														
	bis zu 50 m ²			über 50 m ² bis zu 65 m ²			über 65 m ² bis zu 80 m ²			über 80 m ² bis zu 95 m ²			über 95 m ²		
	= 1 Pers. BG			= 2 Pers. BG			= 3 Pers. BG			= 4 Pers. BG			= 5+ Pers. BG		
	Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf		Ang.	Bedarf	
	N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr		N	VerGr	
Gütersloh	70	52	100%	97	46	100%	174	27	100%	83	9	100%	100	2	100%
Halle (inkl. Borgholzhausen)	31	15	100%	24	18	100%	34	6	100%	37	5	100%	46	4	100%
Harsewinkel	13	8	100%	12	6	100%	9	9	100%	11	3	100%	13	1	100%
Rheda-Wiedenbrück inkl. Herzebrock-Clarholz, Langenberg	23	23	100%	25	23	100%	27	11	100%	50	5	100%	42	2	100%
Rietberg	11	10	100%	12	12	100%	11	9	100%	19	4	100%	29	2	100%
Schloß Holte-Stukenbrock	6	6	100%	18	3	100%	26	4	100%	21	0	100%	22	1	100%
Steinhagen	11	11	100%	9	9	100%	10	6	100%	20	0	100%	22	0	100%
Verl	9	6	100%	9	6	100%	8	5	100%	20	2	100%	47	2	100%
Versmold	15	15	100%	16	8	100%	31	4	100%	12	4	100%	34	0	100%
Werther	18	5	100%	22	4	100%	17	8	100%	18	2	100%	26	1	100%
Insgesamt	207	151	100%	244	135	100%	347	89	100%	291	34	100%	381	15	100%

gelbe Felder = Erhöhung der MOG, bis 100%ige Bedarfsabdeckung erreicht wird

Ang. = Angebote mit angemessener Miethöhe;

N = Bedarf an Wohnraum, d. h. BG mit nicht angemessener Miethöhe;

VerGr = Versorgungsgrad, d. h. Anteil der durch das Angebot versorgten BG (100% = für alle BG gibt es Angebote mit angemessener Miethöhe)

Mietenniveauerhebung Kreis Gütersloh

Vergleich der neuen mit den bisherigen Mietobergrenzen

Gemeinde	bis zu 50 m ²		über 50 m ² bis zu 65 m ²		über 65 m ² bis zu 80 m ²		über 80 m ² bis zu 95 m ²		über 95 m ² bis zu 110 m ²		jede weitere 15 m ²	
	1 Personen BG		2 Personen BG		3 Personen BG		4 Personen BG		5 Personen BG		jede weitere Person	
	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher	neu	bisher
Borgholzhausen	327	308 - 352	373	400 - 458	464	492 - 563	535	584 - 669	603	677 - 774	83	92 - 106
Gütersloh	344	306 - 377	422	398 - 490	519	490 - 603	616	581 - 716	713	673 - 829	98	92 - 113
Halle (Westfalen)	330	308 - 352	392	400 - 458	480	492 - 563	611	584 - 669	687	677 - 774	94	92 - 106
Harsewinkel	332	308 - 352	407	400 - 458	454	492 - 563	545	584 - 669	665	677 - 774	91	92 - 106
Herzebrock-Clarholz	350	308 - 352	366	400 - 458	490	492 - 563	542	584 - 669	709	677 - 774	97	92 - 106
Langenberg	324	308 - 352	387	400 - 458	463	492 - 563	541	584 - 669	624	677 - 774	86	92 - 106
Rheda-Wiedenbrück	328	317 - 400	420	412 - 528	492	507 - 650	628	602 - 771	698	697 - 893	96	95 - 122
Rietberg	375	308 - 352	435	400 - 458	491	492 - 563	616	584 - 669	686	677 - 774	94	92 - 106
Schloß Holte-Stukenbrock	390	306 - 377	473	398 - 490	570	490 - 603	681	581 - 716	708	673 - 829	97	92 - 113
Steinhagen	319	308 - 352	369	400 - 458	490	492 - 563	632	584 - 669	695	677 - 774	95	92 - 106
Verl	387	306 - 377	429	398 - 490	496	490 - 603	629	581 - 716	763	673 - 829	104	92 - 113
Versmold	300	308 - 352	366	400 - 458	464	492 - 563	551	584 - 669	603	677 - 774	83	92 - 106
Werther (Westfalen)	374	308 - 352	441	400 - 458	519	492 - 563	593	584 - 669	708	677 - 774	97	92 - 106

 = unterhalb der alten Mietobergrenzen-Spanne
  = innerhalb der alten Mietobergrenzen-Spanne
  = oberhalb der alten Mietobergrenzen-Spanne

Vergleich der neuen mit den bisherigen Mietobergrenzen

- ✚ Bisherige Mietobergrenzen im Kreis Gütersloh
 - ✚ Differenzierung nach drei Regionen mit unterschiedlicher Anzahl von Gemeinden
 - ✚ Differenzierung der Mietobergrenzen nach Größenklassen und Baualtersklassen
- ✚ neu ermittelte Angemessenheit im Kreis Gütersloh
 - ✚ Differenzierung nach den 13 Gemeinden
 - ✚ Differenzierung nur nach Größenklassen
- ✚ Vorteile der neuen Differenzierung
 - ✚ jede Gemeinde repräsentiert einen eigenen Wohnungsmarkt und Begründungen für regionale Zusammenfassungen entfallen
 - ✚ Differenzierung nach Baualtersklassen entspricht nicht der aktuellen Rechtsprechung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Michael Clar
Thorsten Hühn

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