

Drucksachenummer (DS-Nr.):  
16.0495

Mitteilungsvorlage öffentlich

---

Beratungsfolge:

Gremium	Termin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	30.05.2016

**Externes Gutachten zur Bestimmung sozialhilferechtlich angemessener Kosten der Unterkunft - Fortschreibung 2016**

**Ausganglage**

Der Kreis stützt seine Richtlinie über sozialhilferechtlich angemessene Kosten der Unterkunft auf ein externes Gutachten (Analyse & Konzepte, Hamburg) vom April 2014. Die derzeitigen Richtwerte sind seit 01.05.2014 in Kraft. Die Rechtsprechung sieht eine Fortschreibung nach 2 bis 4 Jahren vor, um die gerichtlich geforderte „Schlüssigkeit“ aufgrund veralteter Daten nicht zu verlieren.

Unabhängig davon sind aufgrund des Flüchtlingszustroms eine verstärkte Wohnraumnachfrage und ein knapper werdendes Wohnungsangebot gerade im unteren Wohnungsmarktsegment zu verzeichnen. Diese Entwicklung konnte das derzeitige Gutachten (Datenstand 2013) nicht berücksichtigen und macht es angreifbar.

**Fortschreibung**

Der Gutachter hat im Auftrag des Kreises eine kreisweite Angebotsmietenerhebung Oktober 2015 bis März 2016 durchgeführt, um das Gutachten neben der allgemeinen Mietpreisentwicklung insbesondere der veränderten Nachfrage von Wohnungen für sozial Schwache anpassen zu können.

Im April 2016 liegt das Ergebnis der Fortschreibung vor. Der Gutachter stellt fest, dass im Kreis aufgrund verschärfter Nachfrage ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten zu verzeichnen ist. Um auch künftig genügend Wohnraum im unteren Marktsegment anmieten zu können, sind die Bruttokaltmieten anzuheben. Die zusammenfassende Empfehlung des Gutachters zu den neuen Angemessenheitswerten ist beigefügt (Anlage).

**Neue Richtwerte zum 01.07.2016**

Es ist beabsichtigt, die neuen Richtwerte zum 01.07.2016 in Kraft zu setzen, da zu diesem Zeitpunkt sowohl im SGB II als auch im SGB XII viele Bewilligungen auslaufen und in diesem Zuge neu festzusetzen sind.

Anlagenverzeichnis:

Auszug aus dem Gutachten 04/2016, Empfehlung und neue Angemessenheitswerte

Auszug

.....

#### 4 Empfehlung

Zur Fortschreibung der Richtwerte für die angemessenen Bedarfe der Unterkunft gemäß SGB II und XII wird für den Kreis Paderborn empfohlen, den Angebotsmieten-Index zur Grundlage zu machen. Durch die Anwendung dieser Methode wird die spezifische regionale Preisentwicklung der Mietangebote berücksichtigt. Weiterhin wird durch diese Art der Fortschreibung sichergestellt, dass eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum möglich ist

Zur Herleitung dieser Entscheidung wurden die per Verbraucherpreis-Index fortgeschriebenen Richtwerte den mithilfe des Angebotsmieten-Index fortgeschriebenen Werten gegenübergestellt. Die Angebotsmietenentwicklung zeigt einen regionaleren Bezug als die Entwicklung auf Basis des Verbraucherpreis-Index. Im Kreis Paderborn liegt ein deutlich stärkerer Anstieg der Angebotsmieten vor, im Vergleich zum Verbraucherpreis-Index für das gesamte Bundesland Nordrhein-Westfalen (Durchschnittswert). Man kann davon ausgehen, dass sich die Nachfragesituation im Kreis Paderborn verschärft hat.

Um die ausreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit anmietbaren Wohnraum zu gewährleisten, sind die folgenden fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte auf Basis der Angebotsmieten heranzuziehen:

<b>Tab. 9 Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für Unterkunft (Bruttokaltmiete) im Vergleich 2013 und 2016</b>							
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>		<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Größe in m<sup>2</sup></b>		<b>≤ 50 m<sup>2</sup></b>	<b>50 - ≤ 65 m<sup>2</sup></b>	<b>65 - ≤ 80 m<sup>2</sup></b>	<b>80 - ≤ 95 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 95 m<sup>2</sup></b>	<b>+15 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnungs- markttyp I</b>	<b>2013</b>	<i>271,00</i>	<i>343,20</i>	<i>407,20</i>	<i>484,50</i>	<i>535,70</i>	<i>73,05</i>
	<b>2016</b>	<b>294,00</b>	<b>373,75</b>	<b>435,20</b>	<b>534,85</b>	<b>622,60</b>	<b>84,90</b>
<b>Wohnungs- markttyp II</b>	<b>2013</b>	<i>318,00</i>	<i>388,05</i>	<i>465,60</i>	<i>557,65</i>	<i>636,90</i>	<i>86,85</i>
	<b>2016</b>	<b>345,50</b>	<b>423,15</b>	<b>498,40</b>	<b>617,50</b>	<b>743,60</b>	<b>101,40</b>
<b>Wohnungs- markttyp III</b>	<b>2013</b>	<i>301,50</i>	<i>369,20</i>	<i>446,40</i>	<i>527,25</i>	<i>589,60</i>	<i>80,40</i>
	<b>2016</b>	<b>327,50</b>	<b>402,35</b>	<b>477,60</b>	<b>583,30</b>	<b>686,40</b>	<b>93,60</b>