

Sitzungsvorlage-Nr. 50/3038/XVI/2018

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	19.12.2018	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:
Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel****Sachverhalt:**

Der Rhein-Kreis Neuss hat zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in der Sozialhilfe (SGB XII) und der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) einen sog. grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nach den Kriterien des Bundessozialgerichtes (schlüssiges Konzept) erarbeitet und in Anwendung. Die derzeit gültigen Richtwerte beruhen auf eine Mietwerterhebung zum Stichtag 01.08.2016 und sind seit dem 01.02.2017 in Kraft.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 21.12.2016 beschlossen, dass die Mietobergrenzen im Jahr 2018 neu erhoben und zum 01.02.2019 neu angepasst werden. Die Verwaltung hat daraufhin eine Neuerhebung der Mietobergrenzen an das Unternehmen Analyse & Konzepte vergeben. Die in Auftrag gegebene Mietwerterhebung ist nunmehr abgeschlossen. Der Auftragnehmer hat der Verwaltung erstmals am 22.10.2018 die Ergebnisse vorgestellt. Die Sozialdezernenten im Rhein-Kreis Neuss sind in einer Sondergesprächsrunde am 21.11.2018 über die Ergebnisse informiert worden; Bedenken gegen den Methodenansatz sowie die Ergebnisse sind nicht geäußert worden.

In der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 06.12.2018 hat die Firma Analyse & Konzepte GmbH, wie vorgesehen, die Präsentation vorgenommen. Der Ausschuss hat den neuen Richtwerten zugestimmt.

Zusammengefasst stellen sich die Ergebnisse der Mietwerterhebung wie folgt dar:

- Alle vom Bundessozialgericht für die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes vorgegebenen Parameter sind eingehalten.
- An der Mietwerterhebung haben sich ausreichend große Wohnungsunternehmen beteiligt. Über die Nutzung der kommunalen Grundsteuerdaten konnten zudem eine Vielzahl kleinerer Vermieter beteiligt werden.
- Für den Rhein-Kreis Neuss gelten weiterhin sechs Vergleichsräume.
- Die durchschnittliche Repräsentativität im Rhein-Kreis Neuss beträgt 23,4 %.

- Die Mieterwerhebung führt in keinem Tabellenfeld (Haushaltsgröße in einem Vergleichsraum) zu einer Minderung der Mietobergrenzen.
- Im Durchschnitt beträgt die Anhebung der Mietobergrenzen 4,35 %.

Praktisch haben die neuen Richtwerte folgende Auswirkung:

- Für Neufälle gelten ab 01.02.2019 die neuen Mietobergrenzen.
- Altfälle, deren Mieten derzeit unangemessen sind, werden ab 01.02.2019 auf die neuen Richtwerte umgestellt, d.h. teilweise werden unangemessene Mieten bis zu der neuen Mietobergrenze vollständig angemessen
- Die Umstellung erfolgt von Amts wegen sukzessiv bei Weiterbewilligungsanträgen oder vorab auf individuellen Antrag.
- Regelung zur Besitzstandwahrungen müssen nicht getroffen werden

Die im Sozial- und Gesundheitsausschuss vorgestellte Präsentation ist als Anlage beigefügt. Die neuen Richtwerte – im Vergleich zu den derzeit gültigen Werten – sind in der Folie 19 (Veränderung zu bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete)) dargestellt.

Die neuen Richtwerte sind – alleine dargestellt - ab 01.02.2019:

BKM 2019

	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5-Personen
GV, Jü, Roki	410,00 €	488,15 €	576,80 €	718,20 €	809,60 €
Dormagen	424,50 €	521,30 €	635,20 €	745,75 €	921,80 €
Neuss	418,50 €	517,40 €	624,00 €	739,10 €	862,40 €
Kaarst	475,50 €	573,30 €	695,20 €	818,90 €	953,70 €
Meerbusch	417,00 €	557,70 €	660,80 €	851,20 €	1.016,40 €
Korschenbroich	412,50 €	501,15 €	636,80 €	759,05 €	839,30 €

Nachfolgend die Differenz zwischen den „alten“ und „neuen“ Bruttokaltmietobergrenzen in %:

Vergleich von alt zu neu

	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5-Personen
GV, Jü, Roki	4,33%	3,87%	2,41%	4,85%	2,22%
Dormagen	1,43%	2,04%	6,72%	5,51%	7,02%
Neuss	3,59%	4,46%	2,09%	4,99%	7,40%
Kaarst	3,71%	7,30%	5,85%	5,90%	0,00%
Meerbusch	2,58%	9,72%	9,40%	13,27%	0,54%
Korschenbroich	2,10%	0,00%	3,78%	1,65%	1,73%

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag stimmt den neuen Richtwerten zu. Die Mietobergrenzen treten zum 01.02.2019 in Kraft.

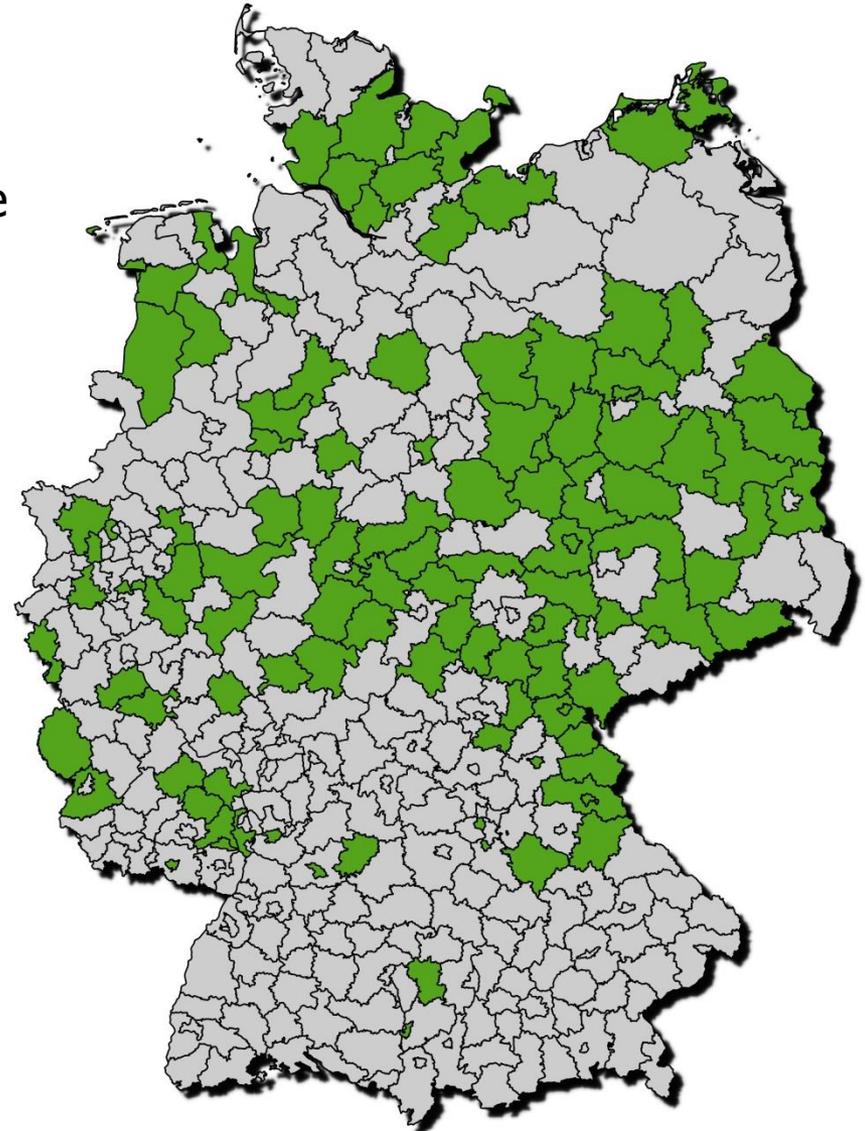
Rhein-Kreis Neuss Mietwerterhebung 2018

Florian Schweiger

06.12.2018

Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für 100 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung

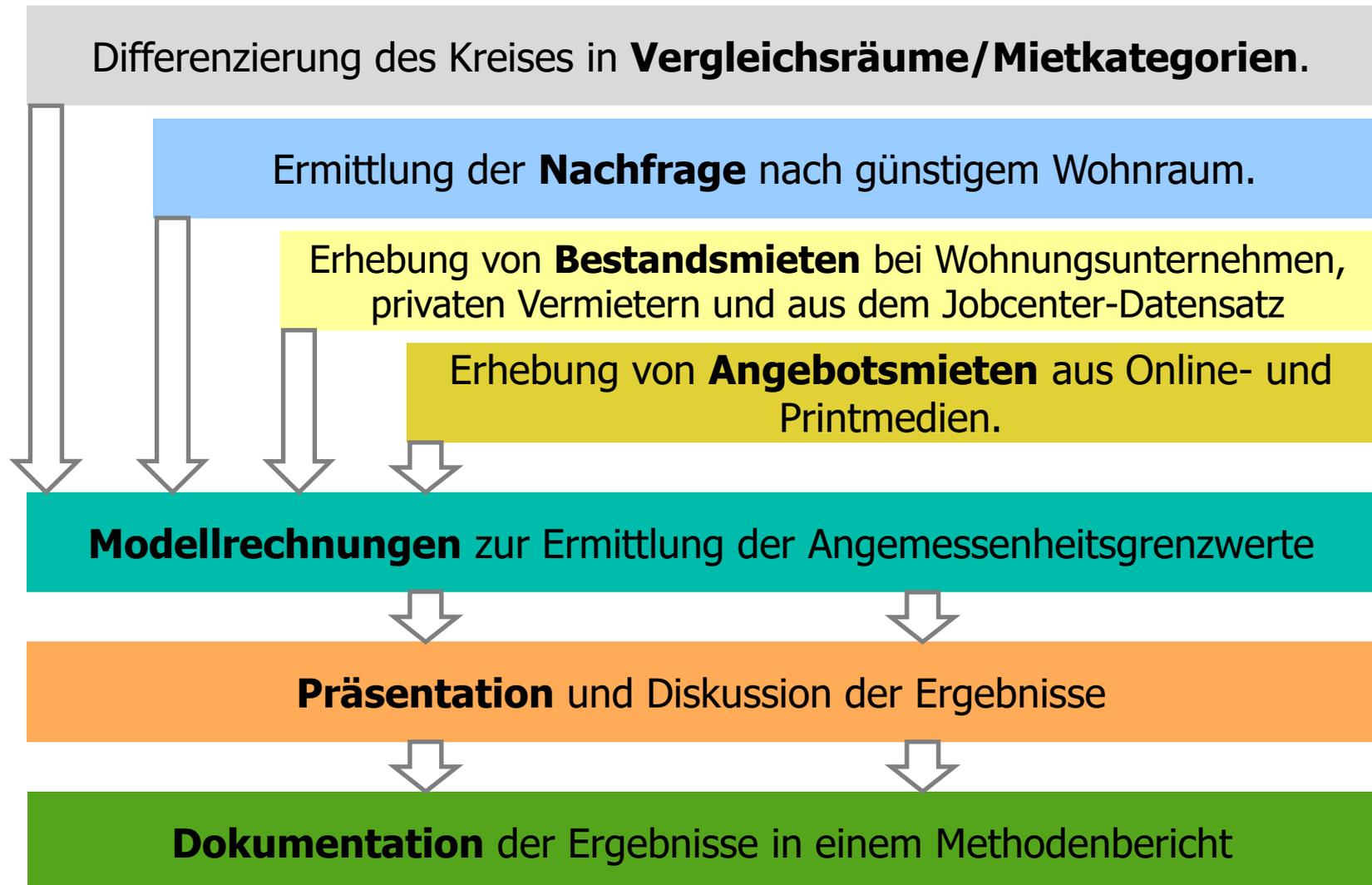


Entscheidungen zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

- & 100 dokumentierte positive Entscheidungen von Sozialgerichten
- & 22 dokumentierte positive Entscheidungen von Landessozialgerichten
 - & davon 7 im Jahr 2018
- & Entscheidungen des LSG Nordrhein-Westfalen

Aktenzeichen	Datum	Kreis
L 19 AS 2334/17	16.08.2018	Hochsauerlandkreis
L 20 SO 418/14	24.04.2017	Kreis Minden-Lübbecke
L 12 AS 1180/12	27.01.2016	Städteregion Aachen
L 12 AS 673/14	27.01.2016	Städteregion Aachen

Untersuchungsbausteine



Vergleichsräume Rhein-Kreis Neuss



Erhebung von Bestandsmieten

- & Stufe I: 22 Wohnungsunternehmen/Verwalter kontaktiert
 - & Mietwerte von 11 Wohnungsunternehmen erhalten
 - & 10 Unternehmen/Verwalter wollten sich nicht beteiligen
 - & 1 Unternehmen/Verwalter hat keinen Bestand im Kreis
- & Stufe II: Befragung von 11.996 privaten Vermietern
 - & 4.829 Mietwerte erhalten (40,3 % Rücklauf)
- & Stufe III: Einbeziehung SGB II-Daten
 - & Stichprobe begrenzt auf 1/3 je Tabellenfeld

Repräsentativität der Ergebnisse

Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss¹:

- & Insgesamt 100.073 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Heimwohnungen und Substandardwohnungen)

Angebots- und Bestandsmieten:

- & Berücksichtigt wurden 23.293 Bestandsmieten und 6.376 Angebotsmieten²
 - & Nach Extremwertkappung 22.235 Bestandsmieten und 6.057 Angebotsmieten
- & Insgesamt wurde 30 % des Mietwohnungsbestands im Konzept berücksichtigt
- & In allen vergleichsräumen über 10 % des relevanten Wohnungsbestandes erhoben

¹ Zensus 2011

² vor Bereinigung 33.651 Bestandsmieten und 19.563 Angebote

Anzahl Bestandsmieten

Anzahl der relevanten Mietwerte (nach Extremwertkappung)							
Vergleichsraum		Wohnungsgröße					Summe
		$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	355	1.128	1.074	512	162	3.231
II	Stadt Dormagen	186	493	706	222	122	1.729
III	Stadt Neuss	2.906	3.575	4.378	2.213	779	13.851
IV	Stadt Kaarst	98	157	191	122	70	638
V	Stadt Meerbusch	398	603	705	401	105	2.212
VI	Stadt Korschenbroich	72	124	202	137	39	574
Summe		4.015	6.080	7.256	3.607	1.277	22.235

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Anteil erhobener Bestandsmieten am Wohnungsbestand

Anzahl der Mietwerte (bereinigt vor Extremwertkappung)				
Vergleichsraum		Erhobene Mietwerte	Wohnungsbestand	Anteil
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen Rommerskirchen	3.428	18.399	18,6 %
II	Stadt Dormagen	1.833	13.112	14,0 %
III	Stadt Neuss	14.460	41.694	34,7 %
IV	Stadt Kaarst	670	7.738	8,7 %
V	Stadt Meerbusch	2.297	13.295	17,3 %
VI	Stadt Korschenbroich	605	5.835	10,4 %
Gesamt		23.293	100.073	23,4 %
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018				ANALYSE & KONZEPTE

LSG Niedersachsen-Bremen: 5,66 % bilden eine ausreichend repräsentative Datengrundlage für ein schlüssiges Konzept (L 13 AS 210/08)
Mietenspiegel Hamburg 2017 basiert auf rd. 2 % der relevanten Mietwohnungen

Anteil der SGB II-Daten an den Bestandsmieten

Anzahl und Anteil der SGB II-Daten je Tabellenfeld							
Vergleichsraum		Wohnungsgröße					Summe
		$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen Rommerskirchen	122 (33%)	389 (33%)	379 (33%)	185 (33%)	58 (33%)	1.133
II	Stadt Dormagen	64 (33%)	175 (33%)	252 (33%)	79 (33%)	43 (33%)	613
III	Stadt Neuss	1.012 (33%)	571 (15%)	579 (13%)	354 (15%)	182 (22%)	2.698
IV	Stadt Kaarst	34 (33%)	54 (33%)	67 (33%)	43 (33%)	25 (33%)	223
V	Stadt Meerbusch	138 (33%)	210 (33%)	232 (32%)	93 (23%)	30 (28%)	703
VI	Stadt Korschenbroich	25 (33%)	44 (33%)	71 (33%)	39 (27%)	14 (33%)	193
Summe		1.395	1.443	1.580	793	352	5.563

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Anzahl Angebotsmieten

Anzahl der Angebote nach Extremwertkappung							
Vergleichsraum		Wohnungsgröße					Summe
		$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 80 \text{ m}^2$	$> 80 \leq 95 \text{ m}^2$	$> 95 \text{ m}^2$	
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen Rommerskirchen	129	232	332	229	156	1.078
II	Stadt Dormagen	69	126	219	105	50	569
III	Stadt Neuss	498	704	682	450	195	2.529
IV	Stadt Kaarst	82	99	136	121	80	518
V	Stadt Meerbusch	216	201	310	181	102	1.010
VI	Stadt Korschenbroich	32	72	121	81	47	353
Summe		1.026	1.434	1.800	1.167	630	6.057

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Kalte Betriebskosten

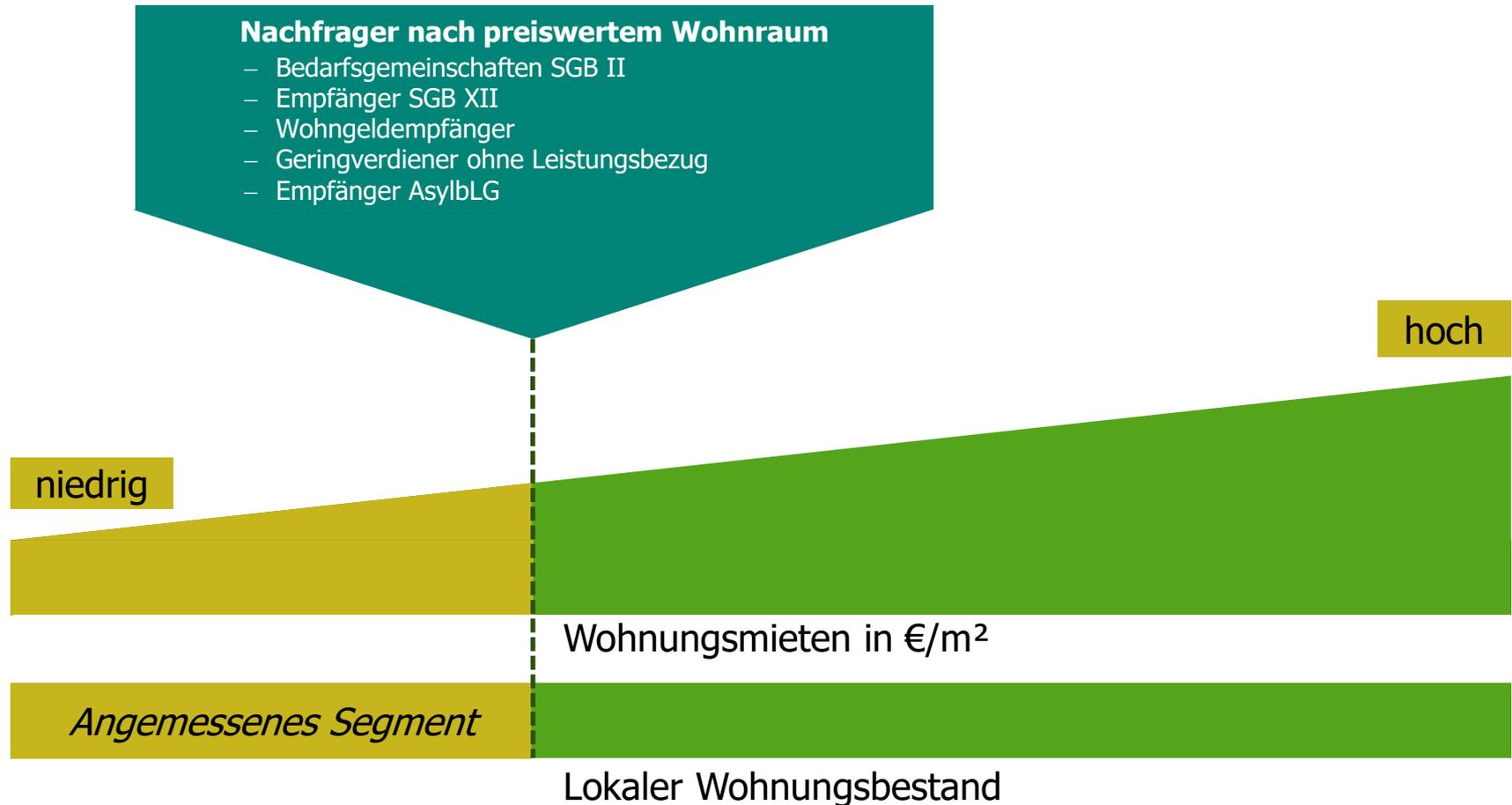
Durchschnittliche kalte Betriebskosten inkl. Wasser (€/m ²) ¹						
Vergleichsraum		Wohnungsgröße				
		≥25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 80 m ²	> 80 ≤ 95 m ²	> 95 m ²
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen Rommerskirchen	1,98	1,66	1,68	1,75	1,55
II	Stadt Dormagen	1,88	1,73	1,69	1,74	1,68
III	Stadt Neuss	2,37	2,18	2,25	2,29	2,23
IV	Stadt Kaarst	1,78	1,90	1,88	1,77	1,57
V	Stadt Meerbusch	1,84	1,85	1,80	1,85	1,63
VI	Stadt Korschenbroich	1,4	1,54	1,88	1,67	1,57

¹ Höherer Wert aus dem Vergleich des Mittelwerts der Erhebungsdaten mit dem Mittelwert des SGB II-Datensatzes.
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

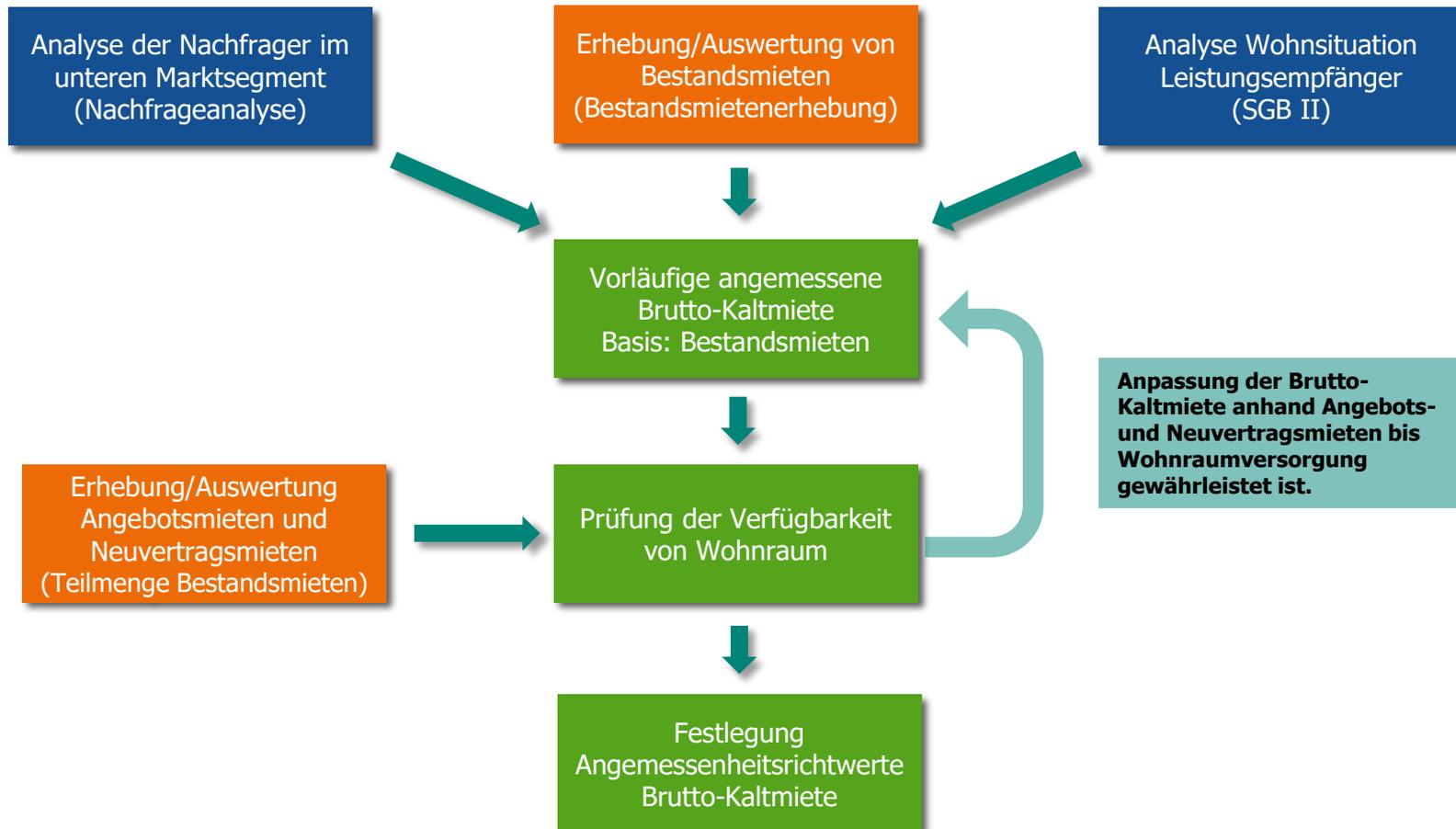
Nachfrageabschätzung

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen und mehr	Summe
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ¹	7.930	3.070	2.030	1.370	1.180	15.580
Wohngeldempfänger ²	1.270	370	280	480	500	2.900
Bedarfsgemeinschaften SGB XII ²	4.520	500	0	0	0	5.020
Geringverdiener ohne Leistungsbezug ³	9.320	3.490	2.340	1.880	1.700	18.730
Haushalte nach AsylbLG ⁵	540	200	140	110	100	1.090
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	23.580	7.630	4.790	3.840	3.480	43.320
Haushalte insg. ⁴	65.190	69.440	29.860	22.350	9.660	196.500
Anteil Nachfrager im unteren Marktsegment	36%	11%	16%	17%	36%	22%
Quellen: ¹ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juni 2018) ² Statistik des Bundes und der Länder (31.12.2016) ³ Sonderauswertung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (31.12.2017) ⁴ Zensus 2011 ⁵ Schätzwert auf Basis der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II						
Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss2018						

Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



Ermittlung der Angemessenheitswerte III Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



Definition des benötigten Segments

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten					
Vergleichsraum	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
I	40 %	55 %	50 %	40 %	55 %
II	45 %	30 %	50 %	40 %	65 %
III	50 %		45 %	50 %	60 %
IV	25 %	50 %	45 %	60 %	45 %
V	45 %	60 %			50 %
VI	60 %	40 %	45 %		40 %

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2018

Richtwerte und Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot ¹											
Vergleichsraum		1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
		Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	410,00	47%	488,15	33%	576,80	30%	718,20	23%	809,60	24%
II	Stadt Dormagen	424,50	51%	521,30	26%	635,20	32%	745,75	28%	921,80	12%
III	Stadt Neuss	418,50	41%	517,40	26%	624,00	20%	739,10	18%	862,40	14%
IV	Stadt Kaarst	475,50	67%	573,30	30%	695,20	38%	818,90	24%	953,70	31%
V	Stadt Meerbusch	417,00	40%	557,70	26%	660,80	20%	851,20	18%	1016,40	29%
VI	Stadt Korschenbroich	412,50	47%	501,15	32%	636,80	32%	759,05	25%	839,30	23%

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM).
Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Anteil Neuvertragsmieten (Netto-Kaltmiete)

Maximale Netto-Kaltmiete und Anteil anmietbarer Neuvertragsmieten											
Vergleichsraum		1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)		2 Personen (> 50 bis ≤ 65m ²)		3 Personen (> 65 bis ≤ 80 m ²)		4 Personen (> 80 bis ≤ 95 m ²)		5 Personen (> 95 bis ≤ 110 m ²)	
		Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen Rommerskirchen	311,00	52%	380,25	38%	442,40	38%	551,95	29%	639,10	31%
II	Stadt Dormagen	330,50	55%	408,85	24%	500,00	12%	580,45	8%	737,00	25% ¹
III	Stadt Neuss	300,00	70%	375,70	55%	444,00	44%	521,55	44%	617,10	65%
IV	Stadt Kaarst	386,50	83% ¹	449,80	40% ¹	544,80	64%	650,75	75% ¹	781,00	25% ¹
V	Stadt Meerbusch	325,00	78%	437,45	63%	516,80	63%	675,45	43%	837,10	50% ¹
VI	Stadt Korschenbroich	342,50	60% ¹	401,05	67% ¹	486,40	7%	600,40	60% ¹	666,60	50% ¹

¹ Fallzahlen < 10, Werte nur eingeschränkt aussagekräftig

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2018

Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Empfehlung MWE-Richtwerte vs. bisherige Richtwerte																
Vergleichsraum		1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
		neu	bisher	%	neu	bisher	%	neu	bisher	%	neu	bisher	%	neu	bisher	%
I	Stadt Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	410,00	393,00	4%	488,15	469,95	4%	576,80	563,20	2%	718,20	684,95	5%	809,60	792,00	2%
II	Stadt Dormagen	424,50	418,50	1%	521,30	510,90	2%	635,20	595,20	7%	745,75	706,80	6%	921,80	861,30	7%
III	Stadt Neuss	418,50	404,00	4%	517,40	495,30	4%	624,00	611,20	2%	739,10	703,95	5%	862,40	803,00	7%
IV	Stadt Kaarst	475,50	458,50	4%	573,30	534,30	7%	695,20	656,80	6%	818,90	773,30	6%	953,70	953,70	0%
V	Stadt Meerbusch	417,00	406,50	3%	557,70	508,30	10%	660,80	604,00	9%	851,20	751,45	13%	1016,40	1010,90	1%
VI	Stadt Korschenbroich	412,50	404,00	2%	501,15	501,15	0%	636,80	613,60	4%	759,05	746,70	2%	839,30	825,00	2%

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis Neuss 2018

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Florian Schweiger

ANALYSE &
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0
mail info@analyse-konzepte.de
www.analyse-konzepte.de