



Ermittlung der angemessenen Wohnkosten gemäß SGB II und XII für die Stadt Bielefeld

Thorsten Hühn

Sozialausschusssitzung am 19. Dezember 2018



Modellerläuterung und Datengrundlage	03 - 04
Bedarfsabschätzung	05 - 07
Datenauswertung – abstrakte Angemessenheit	08 - 13
Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit	14 - 18
Vergleich der bisherigen mit den neuen Richtwerten	19

Modellerläuterung und Datengrundlage

Modell für das schlüssiges Konzept Bielefeld

- Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Bielefeld zur Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenze
- Basis der Analyse und Ergebnisse sind Datenerhebungen bei Vermietern
 - Nettokaltmieten im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels Bielefeld 2018
 - aktuelle Erhebung der Betriebskosten bei vier institutionellen Vermietern
- Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit im Rahmen der ermittelten abstrakten Richtwerte, mit den Grundlagen
 - Sonderauswertungen der Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit
 - Mietwohnungsangebote in der Stadt Bielefeld
- Festlegung der Richtwerte, ggf. durch Anpassung der abstrakten Richtwerte auf Basis der Verfügbarkeitsprüfung

Bedarfsabschätzung

- jüngste Forderung der Sozialgerichte:
Rückgriff auf die regionalen Daten, keine Verwendung bundesweiter Quoten
- Schätzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum auf Basis vorliegender Statistiken differenziert nach Größe des Haushalts
- Folgende Nachfragegruppen für die Bedarfsermittlung herangezogen:
 - Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Größe der Bedarfsgemeinschaft
 - Bedarfsgemeinschaften SGB XII nach Größe der Bedarfsgemeinschaft
 - Bedarfsgemeinschaften des AsylbLG nach Größe der Bedarfsgemeinschaft
 - Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße
 - Studenten am Studienort (falls Informationen über den Wohnort vorliegen)
 - Niedriglohneempfänger (Berechnung von F+B auf Basis der Mikrozensusergebnisse)
- **Basis für die Festlegung des Grenzwertes in der Mietenverteilung für die Ableitung der abstrakten Angemessenheit nach Bedarfsrößenklasse**

Ergebnisse der Bedarfsabschätzung

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4+ PHH	Insgesamt
SGB II	8.313	3.763	2.652	3.773	18.501
SGB XII	4.181	1.096	296	143	5.716
AsylbLG	419	65	66	62	612
Wohngeld	1.524	470	351	1.140	3.485
Studenten *	10.478	8.382	2.096	0	20.956
Niedriglohnempfänger **	4.253	2.568	0	57	6.878
Bedarf preisgünstiger Wohnraum	29.168	16.344	5.461	5.175	56.148
Haushalte insgesamt ***	79.500	52.200	20.500	18.900	171.100
Bedarfsanteil an den Haushalten	37%	31%	27%	27%	33%

* Studierende an den Hochschulen -Anteil von 62% mit Wohn- = Studienort;
 verringert um die 2.400 Wohnheimplätze des Studentenwerks;
 Verteilung 50% 1 PHH, 40% 2 PHH, 10% 3 PHH

** Berechnung auf Basis des Mikrozensus ("präkerer Wohlstand" 70% des Median)

*** Haushalte gemäß Mikrozensus

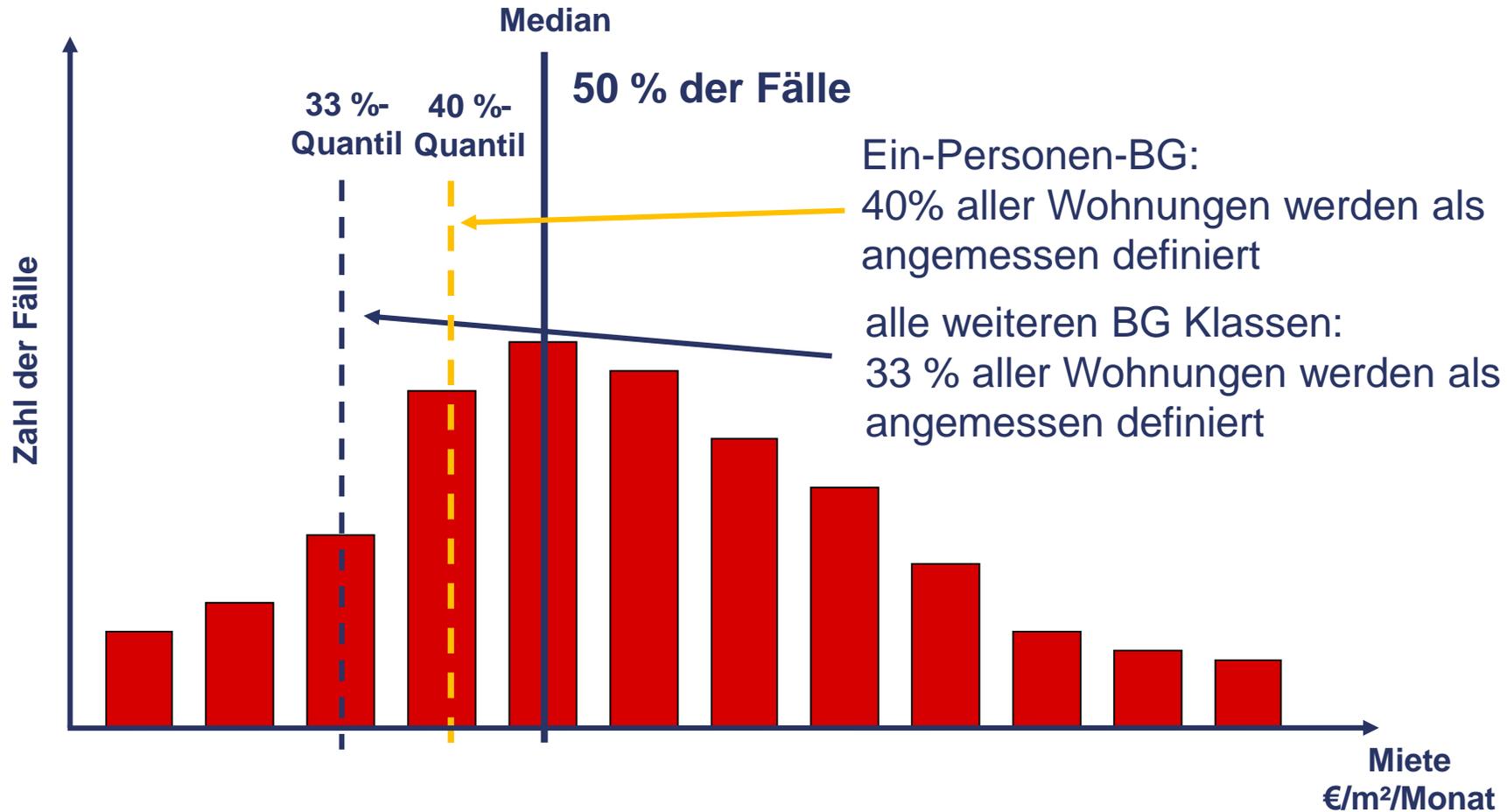
Datenauswertung – abstrakte Angemessenheit

Netto-Kalt-Miete, kalte Betriebskosten und Brutto-Kalt-Miete

- Durchführung umfangreicher Datenplausibilisierungen
- Identifizierung der Substandardwohnungen (kein Bad und/oder WC)
→ Ausschluss aus der weiteren Datenauswertung
- Gewichtung der Datengrundlage zur Abbildung der Vermieterstruktur entsprechend den im Arbeitskreis Mietspiegelabgestimmten Gewichtungsfaktoren des qualifizierten Mietspiegels
- Berücksichtigung der Wohnungen mit einer Mietänderung oder Neuvermietung in den letzten 4 Jahren (Erhebungstichtag 1. September 2017)
- Berechnung der (abstrakten) Richtwerte der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Differenzierung nach den Bedarfsgrößenklassen
- Fortschreibung der Ergebnisse mit der Preisentwicklung gemäß Mietpreisindex NRW von IT.NRW (Entwicklung +1,707 %)

Beispiel zur Festlegung der abstrakten Angemessenheit als Lagemaß innerhalb der Mietenverteilung

Datenauswertung NKM



Abstrakte Angemessenheit – Netto-Kalt-Mieten

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	maximal zulässige Wohnfläche	Quantilwert	Anzahl Wohnungsdaten		abstrakte Angemessenheit Nettokalt	
			ungewichtet	gewichtet	in €/m ²	Erhebung
1	50 m ²	40%	4.767	12.067	6,10	305,00
2	65 m ²	33%	7.719	16.257	5,76	374,40
3	80 m ²	33%	4.820	12.160	5,64	451,20
4	95 m ²	33%	1.722	5.743	5,71	542,45
5	110 m ²	33%	546	2.492	5,89	647,90
jede weitere Person	15 m ²	33%	323	1.916	6,11	91,65

Abstrakte Angemessenheit – Kalte Betriebskosten

- Abfrage der wesentlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen (Einzeldatensätze oder gruppiert nach Wohnungsgrößenklasse und Finanzierungsart)
- Aufbereitung der 22.152 Daten von vier institutionellen Vermieter
- Ergebnisse der Datenauswertung: durchschnittliche kalte Betriebskosten (Arithmetisches Mittel)

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	maximal zulässige Wohnfläche	Anzahl Betriebskosten	abstrakte Angemessenheit Nettokalt	
			in €/m ²	in Euro
1	50 m ²	5.192	2,15	107,50
2	65 m ²	8.155	2,00	130,00
3	80 m ²	5.684	2,01	160,80
4	95 m ²	2.113	2,02	191,90
5	110 m ²	736	1,93	212,30
jede weitere Person	15 m ²	272	1,52	22,80

Abstrakte Angemessenheit – Brutto-Kalt-Miete

- Zusammenfassung der abstrakten Angemessenheit der Netto-Kalt-Mieten und der kalten Betriebskosten zur Brutto-Kalt-Miete (Produkttheorie)

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	maximal zulässige Wohnfläche	Richtwerte			
		NKM in €/m ²	BTK in €/m ²	BKM in €/m ²	BKM in Euro
1	50 m ²	6,10	2,15	8,25	412,50
2	65 m ²	5,76	2,00	7,76	504,40
3	80 m ²	5,64	2,01	7,65	612,00
4	95 m ²	5,71	2,02	7,73	734,35
5	110 m ²	5,89	1,93	7,82	860,20
jede weitere Person	15 m ²	6,11	1,52	7,63	114,45

Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit und Festlegung der Richtwerte

Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

- Analyse der Mieten der Bedarfsgemeinschaften eines Jahres
 - Sonderauswertung der Statistikstelle der Bundesagentur für Arbeit
 - Berechnung der Zahl Bedarfsgemeinschaften nach Bedarfsgrößenklassen die eine Miethöhe aufweisen die nicht angemessen ist
- Analyse der Mietwohnungsangebote eines Jahres
 - Bereinigung um Angebote mit unvollständigen bzw. unplausiblen Angaben
 - Verdichtung der Angebote zu Objekten („Dublettenbereinigung“)
 - Ermittlung der Angebote die **eine** angemessene Miethöhe aufweisen (Basis abstrakte Angemessenheit)

- Gegenüberstellung differenziert nach den Bedarfsgrößenklassen
 - Anzahl Neuantragsfälle die **keine** angemessene Miethöhe aufweisen
 - Anzahl der Angebote die **eine** angemessene Miethöhe aufweisen
- Ermittlung der Teilmärkte die z. B. keine 100%ige Bedarfsdeckung aufweisen
- Anwendung eines iterativen Verfahrens mit dem Ziel der ausreichenden Bedarfsdeckung (z. B. 100%) und Festlegung der Mietobergrenze
 - Anhebung der abstrakten Angemessenheitsgrenze
 - ➔ Anzahl der Neuantragsfälle die **keine** angemessene Miethöhe sinkt
 - ➔ Anzahl der Angebote die **eine** angemessene Miethöhe steigt
 - Ziel: Anzahl Neuantragsfälle die keine angemessene Miethöhe aufweisen entspricht der Anzahl der Angebote die eine angemessene Miethöhe aufweisen

Beispielrechnung zur Bestimmung der Richtwerte für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft

Richtwerte

▪ abstrakte Angemessenheit	412,50 €
▪ Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete	1.220
▪ Angebote mit einer angemessenen Miete	836
▪ Anhebung der abstrakten Angemessenheit um	17,50 €
▪ Bedarfsgemeinschaften mit einer nicht angemessenen Miete	915
▪ Angebote mit einer angemessenen Miete	992
▪ endgültiger Richtwert	430,00 €

Richtwerte nach Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit

Richtwerte

BG-Größe	max. Wfl	abstr. Angem. BKM	vor Anpassung			angep. Angem.- Grenze	nach Anpassung		
			SGB über abstr. Angem.	Angebote unter abstr. Angem.	Deckung in %		SGB über abstr. Angem.	Angebote unter abstr. Angem.	Deckung in %
1	50	412,50	1.220	836	69%	430,00	915	992	über 100 %
2	65	504,40	909	753	83%	515,00	813	837	über 100 %
3	80	612,00	453	618	über 100 %	612,00	453	618	über 100 %
4	95	734,35	137	325	über 100 %	734,35	137	325	über 100 %
5	110	860,20	42	177	über 100 %	860,20	42	177	über 100 %
6	125	953,75	22	67	über 100 %	953,75	22	67	über 100 %
7	140	1.068,20	11	36	über 100 %	1.068,20	11	36	über 100 %
8	155	1.182,65	5	16	über 100 %	1.182,65	5	16	über 100 %
9	170	1.297,10	2	18	über 100 %	1.297,10	2	18	über 100 %
jede weitere Person	jeweils 15 m ²	114,45	2	21	über 100 %	114,45	2	21	über 100 %
			2.803	2.867	über 100 %		2.402	3.107	über 100 %

Vergleich der bisherigen mit den neuen Richtwerten

BG-Größe	max. Wfl	Richtwerte		
		bisher	neu	Differenz
1	50	355,92	430,00	74,08
2	65	444,60	515,00	70,40
3	80	547,20	612,00	64,80
4	95	649,80	734,35	84,55
5	110	752,40	860,20	107,80
6	125	855,00	953,75	98,75
7	140	957,60	1.068,20	110,60
8	155	1.060,20	1.182,65	122,45
9	170	1.162,80	1.297,10	134,30
jede weitere Person	jeweils 15 m ²	102,60	114,45	11,85

Bei der Berechnung der bisherigen Richtwerte Brutto-Kalt wurden kalte Betriebskosten gemäß der Nicht-Prüfungsgrenze von 2,20 € angesetzt.



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

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

Internet: www.f-und-b.de

Telefon 040/280810 – 0

E-Mail: service@f-und-b.de