

Landkreis Gießen Der Kreisausschuss		Gießen, 27.11.2017
Fachbereich Jugend, Soziales und Familien Fachdienst Soziales und Senioren		Name: Igor Dragoja Telefon: 0641-9390 9303 Fax: 0641-9390 9152 E-Mail: Igor.Dragoja@lkgi.de Gebäude: G Raum: G 309

Stellungnahme zum Beschluss des Kreistages vom 25.09.2017 zum Antrag der Gießener Linke vom 20.08.2017 bezüglich „Neue Berechnungsgrundlage für Nettokaltmieten (KdU)“

Der Kreistag hat in seiner Sitzung vom 25.09.2017 auf Antrag der Fraktion Gießener Linke vom 20.08.2017 folgenden Beschluss gefasst:

Der Kreisausschuss wird gebeten zu prüfen, ob ab dem Jahre 2018 – möglichst zum Beginn des Jahres – die KdU-Richtwerte, soweit sie die Netto-Kaltmiete betreffen, nach den vom Amt für Bodenwirtschaft in Marburg in dem Programm „Mietwertkalkulation MIKA 2017“ ermittelten Mietwerten festgesetzt werden können.

Frage 1:

Während das gültige von Analyse & Konzepte (A&K) erstellte sog. „schlüssige Konzept“ lediglich für den Gesamtkreis repräsentative Daten ermitteln konnte, unabhängig davon, wie sie sich auf die einzelnen Kommunen verteilen, gewährleisten die von Gutachterausschuss erhobenen Daten Repräsentativität für jede Gemeinde und Stadt, ja in zahlreichen Fällen sogar auf der Ebene der Ortsteile. Sie sind also differenziert, ausgewogen und angemessen in der Fläche.

Antwort:

Analyse & Konzepte hat bei der Erstellung des Gutachtens zur Ermittlung der KdU-Angemessenheitswerte eine ausreichende Stichprobe (ca. 10 % der Wohnungsmieten) herangezogen und ausgewertet.

Die Erstellung eines Richtwertes für jede einzelne Gemeinde ist nicht sinnvoll, da in kleineren Ortsteilen zu wenig Wohnungen auf dem Markt angeboten werden, so dass aus mathematisch-statistischer Sicht für einige Ortsteile kein valider Wert für eine bestimmte Haushaltsgröße abgeleitet werden könnte. Dies würde zu einer größeren Rechtsunsicherheit führen, da einige Ortsteile keinen Angemessenheitswert hätten, andere schon.

Der Landkreis Gießen würde ein hohes fiskalisches Risiko eingehen, da im Zweifel für diese Ortsteile die tatsächlich anfallenden Unterkunftskosten zu übernehmen sind.

Daher ist es bei der Ermittlung der Angemessenheitswerte möglich, für strukturell vergleichbare Wohnungsmärkte (Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsdichte, Siedlungsstruktur, Neubautätigkeit in einer Gemeinde, Pro-Kopf-Einkommen, Wohngeldeinstufung, Bodenpreis Zentralität, d.h.durchschnittliche Fahrdauer mit dem PKW bis zum nächsten Oberzentrum in Minuten) mithilfe der Clusteranalyse diese zu Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen.

Frage 2:

Während A&K Mietwerte unabhängig von ihrem Alter, also auch solche, die 10 Jahre und älter sind, berücksichtigt, erfasst MIKA nur solche Verträge – so wie es das BGB in seine Vorschriften für Mietspiegel vorsieht, die in den letzten vier Jahren abgeschlossen, verändert oder verlängert wurden. Die Mietwerte von MIKA sind also entsprechend der gesetzlichen Vorschriften erstellt und aktuell, weil sie die Dynamik des Marktes und die Mieten zeitnah erfassen.

Antwort:

Analyse & Konzepte hat im Rahmen der Ermittlung der Angemessenheitswerte die abstrakt abgeleiteten Werte mit den aktuellen Mietangeboten verglichen, um damit die konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment nachzuweisen.

Die Angebotsmieten wurden im Zeitraum Oktober 2015 bis März 2016 aus der örtlichen Tagespresse und zahlreichen Internetportalen ausgewertet. Mit dieser Methode wurde sichergestellt, dass einerseits durch die Anpassung des Richtwertes an die konkrete Verfügbarkeit genügend Wohnraum im unteren Wohnungssegment von den Leistungsbezieher*innen angemietet werden kann. Andererseits wurde mit diesem Vorgehen verhindert, dass zu hohe Richtwerte berechnet werden, was zu einer Fehlsteuerung des Wohnungsmarktes geführt hätte.

Frage 3:

Die Zusammenfassung unterschiedlicher Gemeinden in Teilräumen im Konzept von A&K führt dazu, dass Gemeinden und Städte gleich behandelt werden, deren Mietwerte deutlich verschieden sind, weil von A&K die Bodenpreise (die in den entsprechenden Ortsteilen z. T. um den Faktor 3 bis 4 voneinander abweichen), der Zugang zu Autobahnen, regionalen Zentren oder dem ÖPNV unberücksichtigt blieben. Das führt dazu, dass – um ein Beispiel zu nennen – die Richtwerte für Climbach, Allertshausen oder Saasen die gleichen sind wie für Alten- oder Großen-Buseck, obwohl die Nettokaltmiete nach MIKA bis zu 2 € voneinander abweichen. Diese Zusammenfassung nach Teilräumen – nach A&K notwendig, weil es „aus erhebungstechnischen Gründen ... nicht möglich (ist), für jede Kommune eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen“ (S. 13, A&K) – ist mit MIKA hinfällig, weil für alle Gemeinden und Städte entsprechende repräsentative Mietwerte vorliegen.

Antwort:

Die Gruppierung der einzelnen Gemeinden in Wohnungsmarkttypen erfolgt nicht willkürlich, sondern leitet sich methodisch ab. Ziel des Gutachtens von Analyse & Konzepte ist es, die Gruppierung der Gemeinden des Landkreises so durchzuführen, dass innerhalb des jeweiligen Wohnungsmarkttyps die Gemeinden möglichst ähnliche Merkmalsausprägungen aufweisen, sich aber gleichzeitig möglichst stark von anderen Wohnungsmarkttypen unterscheiden. Bei der Ermittlung der Wohnungsmarkttypen kann es durchaus vorkommen, dass bezogen auf einzelne Merkmale Unterschiede zwischen einzelnen Gemeinden bestehen, diese sich aber bei einer Gesamtbetrachtung in Bezug auf ihre Struktur und Situation am Wohnungsmarkt trotzdem stark ähneln und daher einem gemeinsamen Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden können.

Wie bereits in Frage 1 beschrieben, kann für einige Ortsteile kein Angemessenheitsrichtwert abgeleitet werden, da eine Prüfung nach der konkreten Verfügbarkeit anhand der zu geringen Anzahl an Angebotsmieten in diesen Ortsteilen nicht durchgeführt werden kann. Als Konsequenz läge für diese Ortsteile kein Angemessenheitswert vor.

Frage 4:

Die Daten von MIKA sind aber nicht nur ausgewogener, aktueller und differenzierter, sondern auch umfassender, weil sie auch das Baujahr und den Standard berücksichtigen, was bei A&K gänzlich außer Acht blieb.

Antwort:

Bei der Ermittlung der Angemessenheitswerte wurden insgesamt 11768 Datensätze von Bestands-, Angebots- und Neuvertragsmieten erhoben.

Nachdem die Einzeldaten um die Extremwerte („Ausreißer“) sowie um Wohnungen in Wohnheimen und Pflegeheimen, Ferienwohnungen etc. reduziert wurden, konnten insgesamt 10226 Wohnungen ausgewertet werden. Unterschiede beim Baujahr oder Standard (außer Luxuswohnungen und Substandardwohnungen) sollen und werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht gemacht.

Die Stichprobenanzahl entspricht der aktuellen Rechtsprechung (BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R) und wurde von Sozialgericht Gießen mehrfach als ausreichende Stichprobe bestätigt.

Das Konzept wurde bereits vom Sozialgericht Gießen mit Entscheidungen vom 04.11.2015 (Az.: S 25 AS 496/15 ER), vom 27.01.2016 (Az.: S 25 AS 8/14) und vom 30.11.2016 (Az.: S 25 AS 841/16 ER) sowie vom Landessozialgericht Hessen vom 07.11.2013 (Az.: L 4 SO 166/13 B ER) und vom 29.12.2016 (Az.: L 4 SO 242/16 B ER) für schlüssig befunden.

Angemessenheitsberechnung mit MIKA (Mietwertkalkulator) im Lahn-Dill-Kreis

Der Lahn-Dill-Kreis wertet die Wohnungsmieten nach folgenden Kriterien aus:

- Art der Wohnung (Wohnung in MFH oder gemietete EFH)
- Wohnungsgröße
- Alter (Modernisierungsstand – Baujahr oder Jahr der Modernisierung)
- Ausstattung (einfach-mittel-gehoben)
- Lage (mäßig-mittel-gut)
- Mietstufe des Ortes (Bodenrichtwert)

Nach Rücksprache mit Herrn Röder, Leiter der Widerspruchsstelle LDK, wird bei jeder Wohnung eine mittlere Lage sowie eine mittlere Ausstattung vorausgesetzt. Somit hat jede Wohnung einen mittleren Wohnwert von 6-8 Punkten. Eine Aussage über den unteren Wohnungsmarkt gibt MIKA nicht her.

Grundsätzlich wird die Angemessenheit anhand der Kaltmiete bestimmt. Die Betriebskosten werden im Rahmen der Einzelfallentscheidung i.d.R. übernommen.

Landkreis Gießen	Lahn-Dill-Kreis
Transparenter Umgang mit den Richtwerten, da über die Internetseite des Landkreises Gießen aufrufbar. Die Gemeinden sind in vier Wohnungsmarkttypen eingeteilt.	Kaum Transparenz, da kein einheitlicher Richtwert für eine Gemeinde gilt. Jede Einzelwohnung besitzt einen eigenen Richtwert
Die Werte des Schlüssigen Konzeptes repräsentieren bereits den sozialhilferechtlich relevanten <u>unteren</u>	MIKA dient den Vermietern als Hilfestellung für die Bestimmung der Kaltmiete für Einzelgebäude – zur

Wohnungsmarkt	Bestimmung der Angemessenheitswerte nach dem SGB II/XII müssen weitere Daten eingestellt werden. Im Lahn-Dill-Kreis wird nicht der einfache, sondern der <u>mittlere</u> Standard vorausgesetzt.
Die Sachbearbeitung benötigt keine Einzelheiten über die Sanierungsqualität des Wohngebäudes, da für alle Wohngebäude eines Wohnungsmarkttypes einheitliche, objektive Richtwerte gelten. Es kommt zu keiner subjektiven Einschätzung der Sachbearbeiter bezüglich der Sanierungsqualität.	Eine objektive Bewertung nach den Einzelkriterien nach MIKA (Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, Sonstige technische Ausstattung) ist für die Sachbearbeitung kaum zu leisten.



Hans-Peter Stock
Hauptamtlicher Kreisbeigeordneter