



Bedarfe der Unterkunft und Heizung

Übernahme der angemessenen Kosten durch die Leistungsträger

Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 16.03.2021

Jörg Koopmann

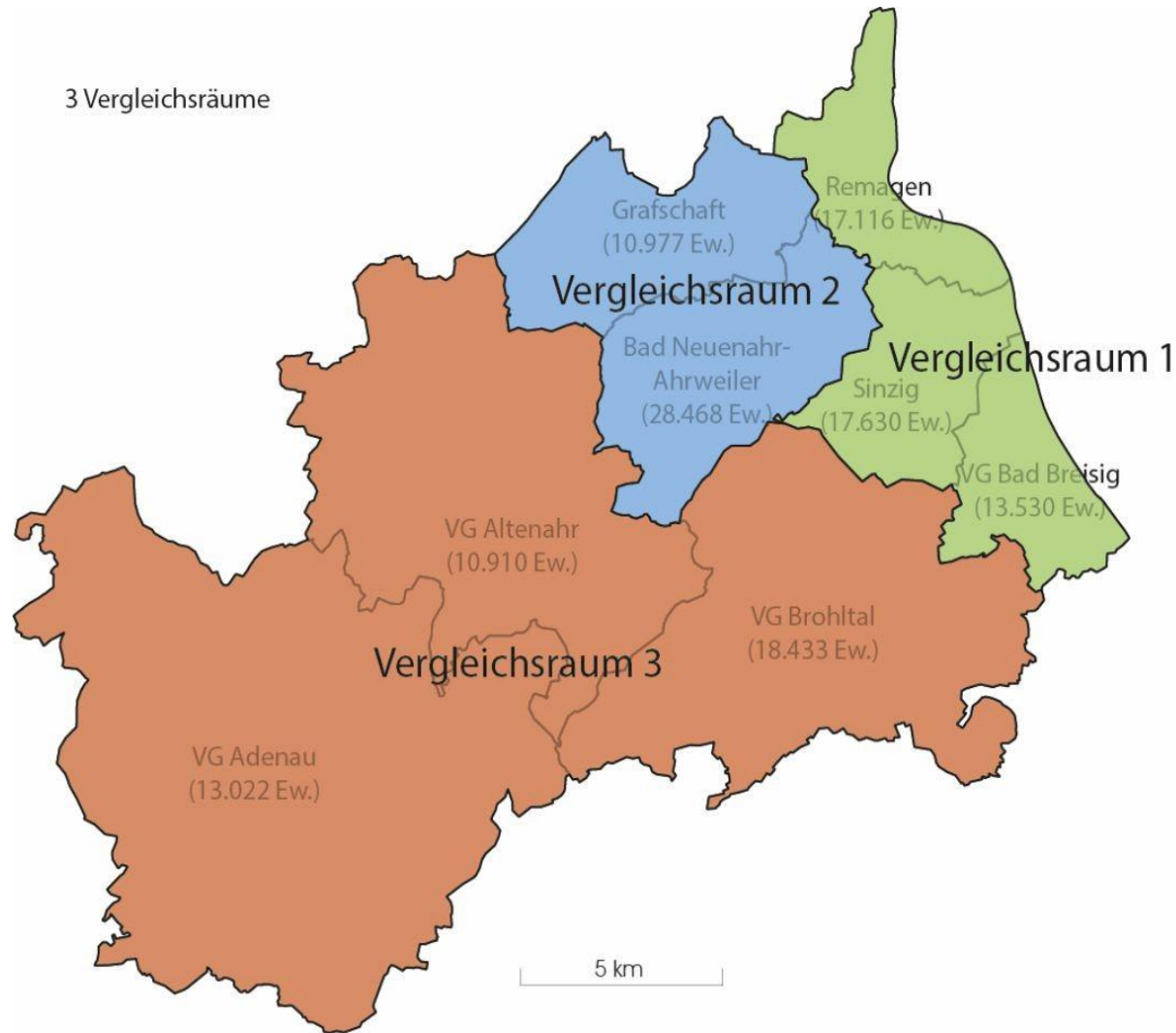
Definition "Schlüssiges Konzept" durch das BSG

- Ein Konzept liegt nach dieser Rechtsprechung vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, B 4 AS 18/09 R)
- => Ausrichtung der Richtwerte am Regelfall
- Dabei ist nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen. (Urteil - 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R Rd. 24)

Definition Vergleichsraumbildung durch das BSG

- Max. Geschäftsbereich eines Jobcenters (1. Vergleichsraum)
alternativ
- einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG vom 19.2.2009-B4 AS 30/08R)
- => kein Flickenteppich
- => deutliche Mietpreisunterschiede
- => Tagespendelbereiche für Berufstätige
- => Nähe zu Ballungsräumen

3 Vergleichsräume



Landkreis Ahrweiler

Einwohnerzahl 130.086

74 Gemeinden

3 Gemeinden > 13.000

Unterschiedliche Wohngeldstufen (1-3)

Iterative Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen



Angemessenheitsgrenze

Datenerhebung

Methodik Bestandsmietenerhebung

- „Große Wohnungsunternehmen“ 7 Vermieter angeschrieben
- Privateigentümer (5.500 Briefe)
- SGB II Daten, sofern Adresse nicht bereits bei großen und kleinen Vermietern erfasst war (Duplikatsprüfung)
- 3.559 Bestandsmieten, davon 387 Große Wohnungsunternehmen

Datenerhebung

- Mindestanforderungen Wohnungsausstattung
 - Bad und Sammelheizung
 - Zeitgemäße Elektroausstattung
 - Isolierverglasung (überwiegende Anzahl der Räume)
- Erfassung von Mieten im Erhebungszeitraum 01.03 bis 30.11.2020
- Internet, Zeitungen, Wohnungsunternehmen

Erhebungsumfang

- Erhobene Daten 3.569 Mieten
- Relevante Mieten 2.677 (Haushaltsgrößen bis 5 Personen)
Gesamtbestand 2011 rd. 26.300 Wohnungen
- Rd. 13 % des Mietwohnungsbestandes konnte erhoben werden
- Feldbesetzungen alle Feldern >30
- 572 Angebotsmieten

Wohnungsgrößenklassen Rheinland-Pfalz

Wohnungsgrößenklassen geförderter Wohnungsbau Rheinland-Pfalz					
	1	2	3	4	5
Wohnungsgrößenklassen	35 bis kleiner gleich 50 m ²	50,01 bis kleiner gleich 60 m ²	60,01 bis kleiner gleich 80 m ²	80,01 bis kleiner gleich 90 m ²	90,01 bis kleiner gleich 105 m ²

- Achtung Produkttheorie!!!
- Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße

Durchschnittliche kalte Betriebskosten

Entwicklung der kalten Betriebskosten					
	1	2	3	4	5
Landkreis Ahrweiler 2018 Neuerhebung Erhebung	1,20	1,24	1,28	1,17	1,14
Landkreis Ahrweiler 2021 Neuerhebung Erhebung	1,60	1,54	1,38	1,22	1,08
Landkreis Ahrweiler 2021 Neuerhebung-Jobcenter	1,25	1,27	1,31	1,11	1,20
Landkreis Ahrweiler 2021 Berücksichtigte Kosten	1,60	1,54	1,38	1,22	1,20

- Höchster Wert zugunsten der Bedarfsgemeinschaften

Verteilung der Bestandsmieten 2021

Anzahl der relevanten Bestandsmieten insgesamt					
	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig	272	264	362	137	93
Bad Neuenahr. Grafschaft	198	140	363	124	118
Adenau, Altenahr, Brohltal	103	68	137	72	62

Verteilung der Angebotsmieten 2021

Anzahl der relevanten Angebotsmieten					
	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig	29	16	56	19	34
Bad Neuenahr. Grafschaft	36	34	87	64	55
Adenau, Altenahr, Brohltal	24	18	31	23	20

Angewandte Perzentile 3 Vergleichsräume

Angewandte Perzentile Schlüssiges Konzept 2021					
	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig,	45%	40%	35%	75%	80%
Bad Neuenahr, Grafschaft	35%	50%	50%	75%	50%
Adenau, Altenahr, Brohltal	55%	35%	35%	50%	50%

Vergleich Mietobergrenzen 2021 vs. 2018

Mietpreisobergrenzen 2018 in €						
	VR	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig	I	310,00	378,13	487,81	528,53	608,02
Bad Neuenahr, Grafschaft	II	368,31	404,53	543,47	591,14	663,88
Adenau, Altenahr, Brohltal	III	280,00	325,20	426,40	461,70	514,50

Mietpreisobergrenzen 2021 in €						
	VR	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig	I	368,50	432,00	546,40	645,30	759,15
Bad Neuenahr, Grafschaft	II	429,00	450,00	589,60	716,40	786,45
Adenau, Altenahr, Brohltal	III	358,00	367,20	469,60	515,70	616,35

Abstrakte Verfügbarkeit 2021

Mietpreisobergrenze 2021 Abstrakte Verfügbarkeit					
	1	2	3	4	5
Remagen, Sinzig, Bad Breisig,	21%	13%	21%	32%	15%
Bad Neuenahr, Grafschaft	44%	21%	21%	19%	22%
Adenau, Altenahr, Brohltal	29%	22%	29%	30%	25%

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jörg Koopmann

Koopmann Analytics KG

Eimsbütteler Straße 101

22769 Hamburg