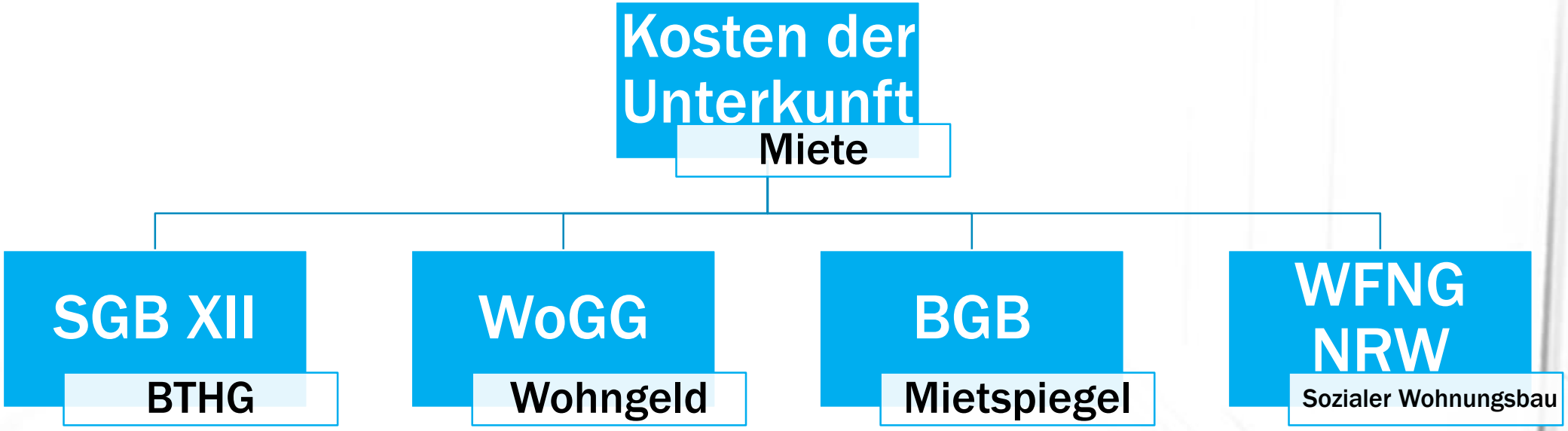
Sozial-, Teilhabe-, Familien- und Generationenausschuss

Sitzung am 12. April 2021

Tagesordnung

Wohngeld und Mietspiegel

Wohngeld und Mietspiegel



Wohngeld und Mietspiegel

SGB XII

- § 35 Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Drittes Kapitel)
- § 42 a Bedarfe für Unterkunft und Heizung (Viertes Kapitel)

Wohngeldgesetz

- § 11 Zu berücksichtigende Miete und Belastung

Wohngeld und Mietspiegel

BGB Mietspiegel

- § 558 c BGB Mietspiegel
- § 558 d BGB Qualifizierter Mietspiegel

Sozialer Wohnungsbau, WFNG NRW

- § 10 Förderzusage, Höchstzulässige Miete ohne Betriebskosten
- § 18 Wohnberechtigungsschein

SGB XII/BTHG

SGB XII/BTHG

- Die Bedarfe für den Lebensunterhalt dienen der Gewährleistung des menschenwürdigen Existenzminimums.
- Das bedeutet im Ergebnis, dass der Grundsatz der Angemessenheit für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Bestandteil der Lebensunterhaltsbedarfe unabhängig von der Wohnform gilt.
- Danach sind **tatsächliche** Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf anzuerkennen, soweit deren Höhe **angemessen** ist.
- Die Bestimmung der Angemessenheit hat sich an den konkreten Gegebenheiten und den individuellen Wohnbedarfen im Einzelfall und damit zugleich an den für alle anderen Leistungsberechtigten geltenden Kriterien zu orientieren.

SGB XII/BTHG

Angemessene maximale Brutto-Kaltmiete (pro Monat)							
Vergleichsraum		Haushaltsgröße Leistungsberechtigte | Wohnfläche					
		1 Person ≥ 25 m² bis ≤ 50 m²	2 Personen > 50 m² bis ≤ 65 m²	3 Personen > 65 m² bis ≤ 80 m²	4 Personen > 80 m² bis ≤ 95 m²	5 Personen > 95 m²	jede weitere Person + 15 m²
I	Stadt Bergkamen	370,50 €	436,80 €	536,80 €	634,60 €	726,00 €	99,00 €
II	Gemeinde Bönen	346,00 €	421,20 €	536,00 €	645,05 €	785,40 €	107,10 €
III	Stadt Fröndenberg	380,00 €	423,80 €	502,40 €	617,50 €	704,00 €	96,00 €
IV	Gem. Holzwickede	363,50 €	446,55 €	501,60 €	648,85 €	748,00 €	102,00 €
V	Stadt Kamen	367,00 €	450,45 €	534,40 €	635,55 €	755,70 €	103,05 €
VI	Stadt Lünen	358,50 €	447,85 €	527,20 €	650,75 €	753,50 €	102,75 €
VII	Stadt Schwerte	357,00 €	436,80 €	523,20 €	644,10 €	756,80 €	103,20 €
VIII	Stadt Selm	364,00 €	458,90 €	560,00 €	651,70 €	766,70 €	104,55 €
IX	Stadt Unna	377,00 €	436,15 €	542,40 €	661,20 €	771,10 €	105,15 €
X	Stadt Werne	360,00 €	422,50 €	504,00 €	636,50 €	740,30 €	100,95 €

SGB XII/BTHG

Für die besondere Wohnform (seit 2020) sieht § 42a Abs. 5 SGB XII einen ausgewogenen Kompromiss für die Bestimmung der Angemessenheit vor:

- Es werden keine eigenen Maßstäbe für die Angemessenheit von Miete und Heizkosten in der neuen Wohnform eingeführt.

- Stattdessen können die bisherigen Kosten in Höhe der durchschnittlichen Warmmiete im örtlichen Zuständigkeitsbereich des SGB XII-Trägers um bis zu 25 Prozent überschritten werden. Diese sogenannte Kappungsgrenze hat den Vorteil, dass der für den Lebensunterhalt zuständige SGB XII-Träger keine Angemessenheitsprüfungen in Einzelfall vornehmen muss und auch keine sogenannten Kostensenkungsverfahren.

SGB XII/BTHG

- Durch den Aufschlag um 25 Prozent werden auch höhere Aufwendungen des Einrichtungsträgers durch im Vergleich zu normalen Wohngebäuden geltende spezielle Bau- und Ausstattungsvorschriften, beispielsweise für den Brandschutz, abgegolten.

- Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Wohnfläche in der neuen Wohnform, also der persönliche Wohnraum und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung, je Bewohner kleiner ist als die durchschnittliche Wohnfläche einer allein in einer Wohnung lebenden Person.

- Tatsächliche Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Jahr 2020 im Kreis Unna: 392,00 €/mtl. (Dortmund: 434,00€/mtl./Kreis Soest 356,46€/mtl./Kreis Warendorf 380,00€/mtl.)

SGB XII/BTHG

- Rd. 80 Personen, die dadurch zu Beziehern von Grundsicherungsleistungen wurden
- Insgesamt 640 Haushalte als Bezieher von Grundsicherungsleistungen und Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII (vorübergehend erwerbsgemindert)
- Bundesleistungen und Leistungen des Kreises Unna (Kosten der Unterkunft mit einem Bundeszuschuss)

Wohngeld

Wohngeld

Wohngeldreform und –erhöhung ab dem 01.01.2020

Änderungen

- Das Wohngeld wurde an die allgemeine Entwicklung der Mieten und Einkommen angepasst.
- Die Wohngeldleistungen bestehender Wohngeldempfängerinnen und -empfänger erhöhen sich durchschnittlich um 30 Prozent.
- Der sich daraus ergebende Wohngeldbetrag hängt im Einzelfall von der Kombination aus Anzahl der Haushaltsmitglieder, Einkommen und Miete beziehungsweise Belastung ab.

Wohngeld

Wohngeldreform und –erhöhung ab dem 01.01.2020

Änderungen

Die Höchstbeträge, bis zu denen die Miete beziehungsweise die Belastung durch das Wohngeld bezuschusst werden kann, werden angehoben. Hierbei werden die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen berücksichtigt.

(Anmerkung: Für Kamen ergab sich beispielsweise für einen Ein-Personen-Haushalt eine Erhöhung von 390,00 € auf 426,00 €; für einen Zwei-Personen-Haushalt von 473,00 € auf 516,00 € / Heizkosten sind nicht zuschussfähig)

Wohngeld

Wohngeldreform und –erhöhung ab dem 01.01.2020

Änderungen

Die Mietenstufen werden neu festgelegt: Hierbei werden alle Gemeinden und Kreise in Deutschland abhängig von dem örtlichen Mietenniveau nach einem gesetzlich vorgegebenen Verfahren einer Mietenstufe zugeordnet. Je nach Mietenstufe und Anzahl der Haushaltsmitglieder sind die Miethöchstbeträge unterschiedlich hoch gestaffelt.

(Anmerkung: Für Kamen ergab sich keine Änderung der Mietenstufe, weiterhin Stufe 3)

Wohngeld

Wohngeldreform und –erhöhung ab dem 01.01.2020

Änderungen

- Menschen mit einer Schwerbehinderung erhalten unter bestimmten Voraussetzungen (bei einem Grad der Behinderung von 100 oder bei einem Grad der Behinderung von unter 100 bei Pflegebedürftigkeit und gleichzeitiger häuslicher oder teilstationärer Pflege) einen Freibetrag beim Einkommen.

- Dieser Freibetrag wird von jährlich 1.500,00 € auf 1.800,00 € erhöht.

Wohngeld

Wohngeld für einen alleinstehenden Rentner
– Mietenstufe III (z. B. Dortmund)

1. Anzahl der zu berücksichtigenden **Haushaltsmitglieder**	**1**
2. zu berücksichtigendes **Einkommen**	
monatliche Bruttorente	860,00 Euro
– abzüglich monatlicher Werbungskosten-Pauschbetrag	– 8,50 Euro
	851,50 Euro
– abzüglich pauschaler Abzug (10 % für Kranken- und Pflegeversicherung)	– 85,15 Euro
Ergebnis	**766,35 Euro**
3. zu berücksichtigende **Miete**	
Bruttokaltmiete	400,00 Euro
Höchstbetrag	426,00 Euro [3]
Ergebnis	**400,00 Euro**

Wohngeld/Monat

altes Recht	neues Recht
104 Euro	**141 Euro**

Damit erhöht sich das Wohngeld im Vergleich zu 2019 um 37 Euro.

Erstmalig ab dem Jahr 2022 ist auch eine sogenannte Dynamisierung des Wohngeldes vorgesehen. Das Wohngeld wird dann regelmäßig alle zwei Jahre an die eingetretene Miet- und Einkommensentwicklung angepasst.

Wohngeld

Auswirkungen des neuen Mietspiegels auf das Wohngeld

- Anpassungen der Nettokaltmiete durch den Vermieter werden bei Erst- und Folgeanträgen berücksichtigt.
- In einem bereits laufenden Bewilligungszeitraum ändert sich das Wohngeld nach den Vorgaben des § 27 WoGG nur, wenn sich die zu berücksichtigende Bruttokalt-Miete (inkl. Betriebskosten, ohne Heizkosten) um mehr als 15 % verändert.
- Im Falle einer Mieterhöhung gilt das Antragserfordernis (Erhöhungsantrag) seitens des Wohngeldempfängers,
- bei Mietminderung gilt eine Mitteilungspflicht und es erfolgt eine Neuberechnung von Amts wegen.

Mietspiegel

Mietspiegel

- Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.
- Erstellung und Anerkennung von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren **vereinbart** oder **geändert** worden sind.
- Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche **Mieterhöhungsverfahren**, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann.
- Mietspiegel können daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d. h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung als Orientierungshilfe haben. Selbstverständlich sind die Informationen aus Mietspiegeln hierbei nicht zwingend zu beachten, sondern können von den Parteien freiwillig als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

Mietspiegel

Fragebogen zur Erstellung des Mietspiegels 2022

für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Kamen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Unna hat die Aufgabe, einen Mietspiegel erstellen. Dieser stellt eine Orientierungshilfe dar, die es sowohl Mietern, als auch Vermietern ermö lichen soll, eine angemessene Miethöhe festzulegen. Der aktuelle Mietspiegel hat eine Laufzeit b zum 31.12.2021. Mit Ihrer ***freiwilligen*** Teilnahme helfen Sie uns, eine repräsentative Datengrundla zur Neuerstellung des Mietspiegels 2022 zu schaffen und somit einen aussagekräftigen Mietspiegel erarbeiten. Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe!

Dieser Fragebogen braucht ***nicht*** beantwortet werden für Wohnraum,

- der selbst genutzt wird
- der öffentlich gefördert ist
- der an Verwandte oder im Rahmen eines Dienstverhältnisses preiswerter als üblich vermietet ist
- der möbliert oder teilmöbliert vermietet ist
- dessen Miete Betriebskosten (die sogenannte „Warmmiete“) enthält

Der Fragebogen kann

online unter
www.kreis-unna.de/mietspiegelfragebogen
ausgefüllt werden
Zugangscode: **987-RSX-975**

per E-Mail an
mietspiegel@kreis-unna.de
zurückgesendet werden.

Mietspiegel

Angaben zum Gebäude

Lage (Ort, Straße, Hausnummer) | **Baujahr (ggf. schätzen)**

Art des Gebäudes ☐ Einfamilienhaus ☐ Wohnhaus mit _____ Wohnungen

Energieträger ☐ einfach (z.B. Ofen, Nachtspeicher) ☐ standard (z.B. Gas, Öl) ☐ gehoben (z.B. Erdwärme)

○ zusätzl. Heizungsunterstützung (z.B. Solarthermie)

Aufzug im Gebäude ☐ ja ☐ nein

Energieausweis ☐ ja (_____kWh) ☐ nein

Angaben zur Wohnung

Größe ____ m² **Lage** ____ (z.B. EG/1.OG/...) **Anzahl d. Räume** ____ (ohne KDB)

Monatl. Nettokaltmiete o. Betriebskosten ____ € **gültig seit** ____

es handelt sich um ☐ Erstbezug ☐ Neuvermietung ☐ Mieterhöhung

Garage/Stellplatz ☐ nein ☐ ja, monatl. Miete _____ €

Nutzb. Außenflächen ☐ Terrasse ___ m² ☐ Dachterrasse ___ m² ☐ Balkon/Loggia ___ m²

Gartennutzung ☐ alleinige ☐ gemeinschaftlich

Mietspiegel

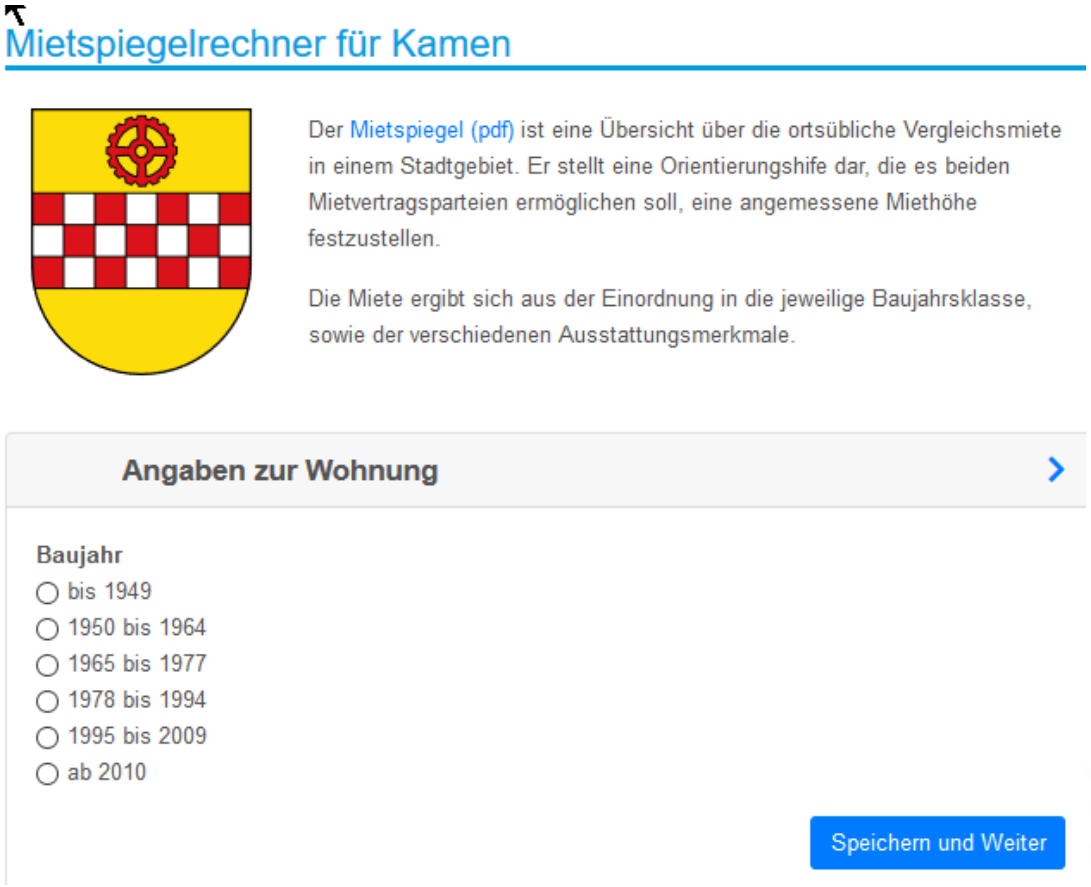
Ausstattung Überwiegend zutreffendes bitte ankreuzen

Grundriss	☐ einfach (z.B. Durchgangszimmer)	☐ standard (alle Zi. v. Flur erreichbar)	☐ gehoben (off. Wohn - Essbereich)
Fußböden	☐ kein	☐ standard (Fliesen, Teppich, Laminat)	☐ gehoben (Parkett, Echtholz)
Fenster	☐ Einfachverglasung	☐ Doppelverglasung	☐ Dreifachverglasung
Bäder hier ggf. Mehrfachnennung	☐ Bad mit WC ☐ Bad u. separates WC	☐ Dusche ☐ zusätzl. Gäste-WC	☐ Badewanne ☐ zusätzl. 2. Bad
Heizungsart	☐ Fußbodenheizung ☐ sonstiges	☐ Nachtspeicher	☐ Heizkörper
Sonstiges	☐ Waschküche / Trockenraum ☐ Elektrische Rollläden in allen Räumen ☐ barrierefreier Zugang ☐ barrierefreie Ausstattung (z.B. bodentiefe Dusche, ebener Balkonzugang, ...)		

Modernisierungsmaßnahmen Jahr der Ausführung, wenn nicht bekannt, bitte schätzen!

Veränderung d. Grundriss	1998	**Wärmedämmung Außenwände**	
Fenster u. Außentüren		**Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung**	
Heizungsanlage		**Bäder**	
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser)		**Innenausbau** (Türen, Fußböden, Treppen)	

Mietspiegelrechner Kamen 2020



https://www.kreis-unna.de/hauptnavigation/kreis-region/politik-verwaltung/kreisverwaltung/geoinformation-und-kataster/mietspiegelrechner/gemeinde/kamen/

Mietspiegelrechner Kamen 2020

Mietspiegelrechner für Kamen

Der Mietspiegel (pdf) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Er stellt eine Orientierungshife dar, die es beiden Mietvertragsparteien ermöglichen soll, eine angemessene Miethöhe festzustellen.

Die Miete ergibt sich aus der Einordnung in die jeweilige Baujahrsklasse, sowie der verschiedenen Ausstattungsmerkmale.

Ergebnis der Berechnung

Baujahr	1978 bis 1994
Wohnungsgröße: 25 m² bis unter 45 m²	0,60 €
Beheizungsart: Gas/Heizöl	0,00 €
Ausstattung: Mittlere Ausstattung	0,00 €
Modernisierungsmaßnahmen: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,00 €
Weitere Zu- und Abschläge: Wohngebäude mit 2 oder 3 Wohneinheiten	0,20 €
Zu-/Abschlag insgesamt	0,80 €

Untergrenze	**Mittelwert**	Obergrenze
6,08 €	**6,54 €**	7,01 €

Mietspiegel Kamen 2020

MIETSPIEGEL 2020

FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN IN DER

leben und mehr
KAMEN

STADT KAMEN

Mietspiegel Kamen 2020

Baualtersklassen	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 1949	4,92	4,52 - 5,32
1950 bis 1964	4,84	4,45 - 5,24
1965 bis 1977	5,07	4,65 - 5,48
1978 bis 1994	5,74	5,28 - 6,21
1995 bis 2009	5,87	5,40 - 6,35
ab 2010	6,80	6,24 - 7,35

Wohnungsförderung

Wohnungsförderung WBS

Übersicht: Indikatoren zum Wohnungsmarkt (I)

Wohnungsbestand	2019	Entwicklung seit 2016	Entwicklung seit 2009
Wohnungsbestand insgesamt (Wohnungen)	22.095	1,0 %	3,9 %
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	46,4 %	-	-
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	49,1 %	-	-
geförderter Mietwohnungsbestand (Wohnungen)[1]	1.397	13,1 %	12,8 %
Wohnfläche je Wohnung (m²)	88,7	-0,2 %	5,3 %
Wohnfläche je Person (m²)	45,6	2,3 %	14,0 %

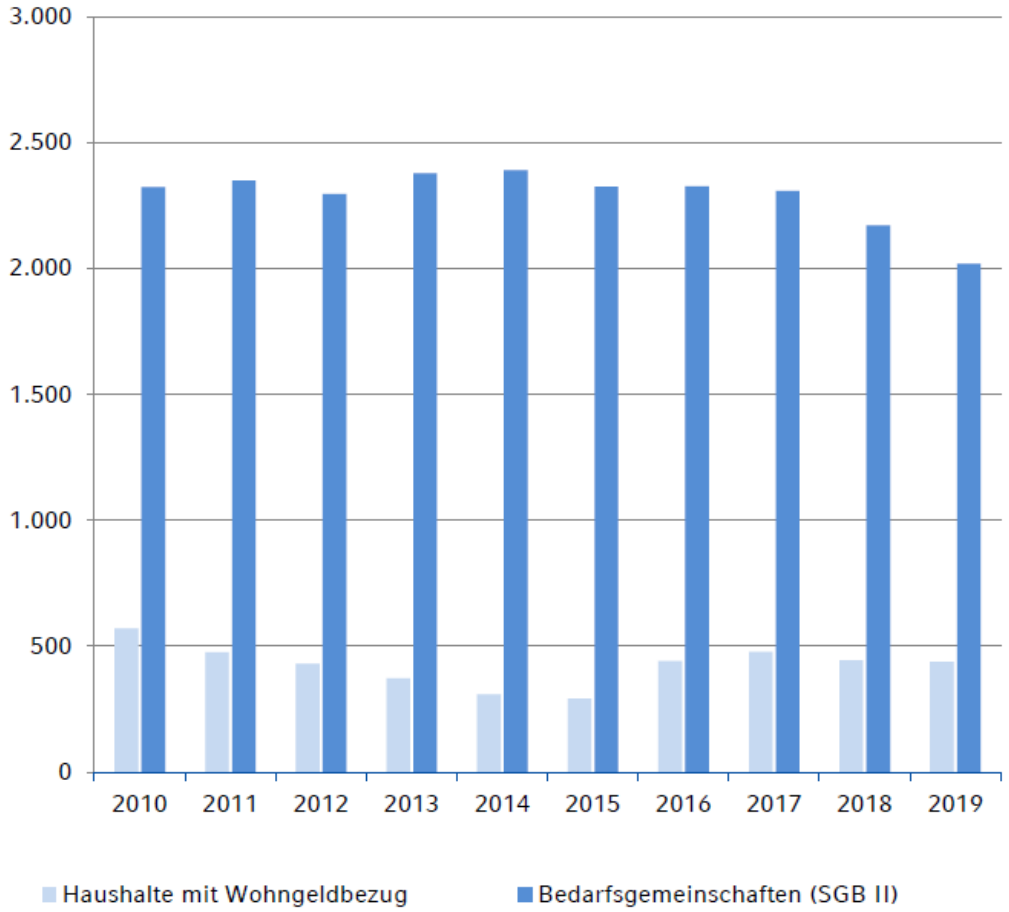
Wohnungsförderung WBS

Bevölkerung	2019	Anteil an Bevölkerung 2019	Entwicklung seit 2016
Bevölkerung: insgesamt (Personen)	43.023	-	-1,5
Bevölkerung: unter 18-jährige (Personen)[3]	6.593	15,3 %	-1,4
Bevölkerung: über 75-jährige (Personen)[3]	5.367	12,5 %	1,7
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)[4]	2,1	-	-

Arbeitsmarkt & Soziales	2019	durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2016	durchschnittliche, jährliche Entwicklung seit 2009
Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben[5]	140	-	-
Bedarfsgemeinschaften (SGB II)[6]	2.018	-4,4 %	-1,0 %
Mindestsicherungsquote	10,6 %	-	-
Arbeitslose Personen (Jahresmittelwert)[7]	1.603	-7,3 %	-3,1 %

Wohnungsförderung WBS

Abb. 4.3: Wohngeld und Leistungen nach SGB II



Daten: IT.NRW, Bundesagentur für Arbeit, Statistik-Service West

Beschreibung & Hinweise

Wohngeld erhalten Haushalte, die nicht arbeitslos sind, deren Einkommen aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten komplett zu decken.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gewährt.

Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

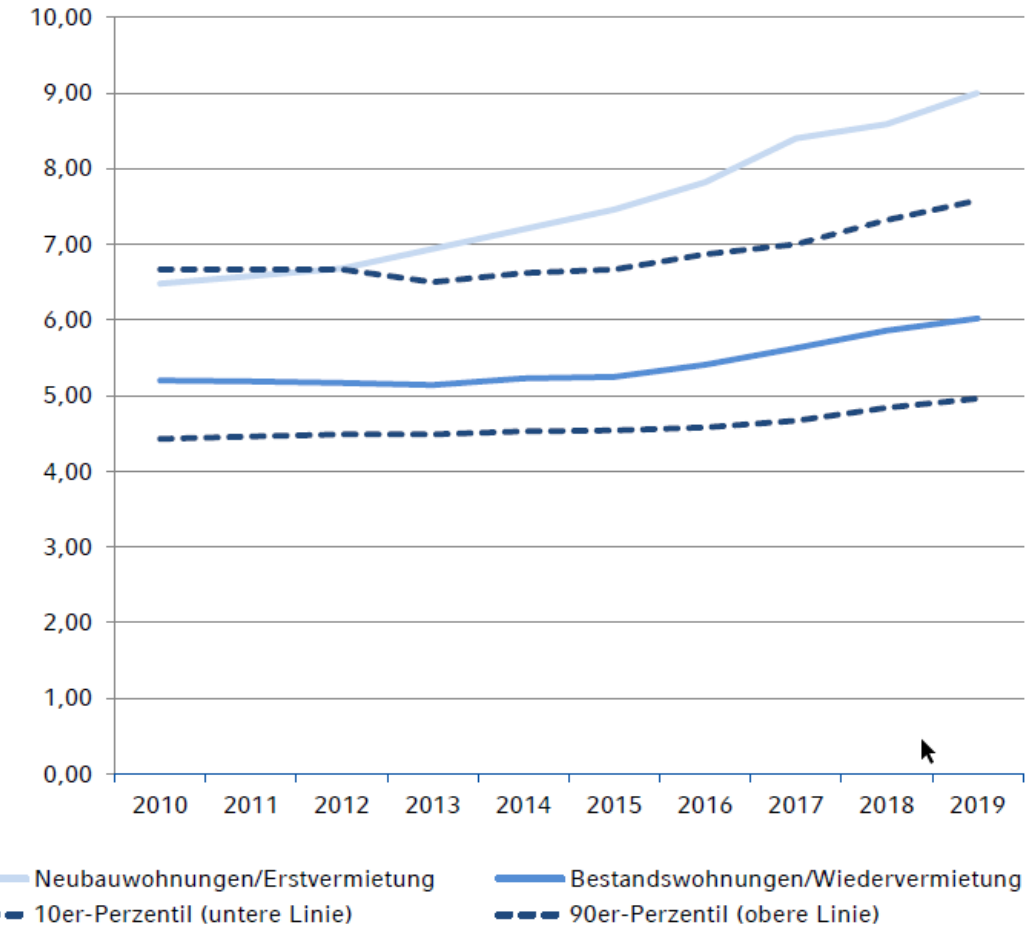
Während allgemein und vereinfacht betrachtet gilt: ein Haushalt = eine Wohnung, gilt diese Betrachtungsweise nur eingeschränkt auch für Bedarfsgemeinschaften.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragsteller mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

- Besteht eine wechselseitige Verantwortung füreinander, bilden die Personen zusammen eine Bedarfsgemeinschaft.
- Ist dies nicht der Fall, bleiben es einzelne Bedarfsgemeinschaften, die dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

Wohnungsförderung WBS

Abb. 5.5: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²)



Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m²), zu denen Wohnungen im Internet angeboten werden. Angebotsmieten spiegeln den Markttrend am besten wider. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind mietrechtlich reguliert und hinken der Marktentwicklung daher meist hinterher.

Dargestellt ist der Mittelwert (Median) für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen.

Durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen.

Daten: empirica-Preisdatenbank (Quelle: empirica-systeme, vor 2012 IDN ImmoDaten); eigene Berechnung

Haben Sie Fragen?