

## Mitteilungsvorlage

Bereich/Aktenzeichen/Sachbearbeiter      Tagesordnungspunkt: .....7.....

5 / / Andrea Weber

Drucksachenummer: 5/090/2014-2019

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Status	Sitzungstermin
Sozialausschuss	zur Kenntnis	Ö	05.07.2016

**Betreff:** Wormser Mietspiegel und angemessene KdU

**Beschlussantrag:**

Der Sozialausschuss nimmt die Anpassung des Wormser Mietspiegels an den allgemeinen Preisindex sowie die daraus resultierende Anpassung der angemessenen Kosten der Unterkunft zur Kenntnis.

Worms, 21.06.2016  
Stadtverwaltung Worms

\_\_\_\_\_  
Handzeichen Amtsleiter/in  
bzw. Bereichsleiter/in

\_\_\_\_\_  
Sichtvermerk Dezernent/in

\_\_\_\_\_  
Vorsitzende/r

## Begründung:

### **Mietspiegel 2016:**

In der Stadtratssitzung vom 15.06.2016 wurde der Mietspiegel 2016 verabschiedet.

Entsprechend den Bestimmungen des § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, wurde für die Fortschreibung die Anpassung mittels des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gewählt.

Der Verbraucherindex für Deutschland (Basisjahr 2010 = 100) weist zu den Stichtagen (Datenerhebung) folgende Werte aus:

März 2014 = 106,7

März 2016 = 107,3

Um die Mietwerte an diese Entwicklung (+ 0,56%) anzupassen, werden die Ergebnisse des Mietspiegels 2014 mit dem Faktor 0,0056 multipliziert.

### Tabellen Mietspiegel:

Tabelle 1:

#### ***Wohnungen mit mittlerer Ausstattung***

*(mit Bad oder Sammelheizung)*

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
alle Baujahre	bis 50 qm	4,51	3,58	5,77
	über 50 – 70 qm	4,35	3,38	5,21
	über 70 – 90 qm	4,24	3,30	5,47
	über 90 qm	4,16	k.A.*	k.A.*

\*Aufgrund er geringen Fallzahlen ist die Berechnung der Spannweite nicht möglich

Tabelle 2:

#### ***Wohnungen mit guter Ausstattung***

*(mit Bad und Sammelheizung)*

Bauperiode	Wohnungsgröße	Median (Euro/qm)	2/3-Spannweite (Euro/qm)	
			von	bis
vor 1949	bis 50 qm	6,48	5,54	8,04
	über 50 – 70 qm	5,86	4,88	6,44

	über 70 – 90 qm	5,52	4,76	6,45
	über 90 qm	5,26	4,28	6,03
1949-1965	bis 50 qm	6,37	5,40	7,41
	über 50 – 70 qm	5,91	5,20	6,65
	über 70 – 90 qm	5,67	4,65	6,13
	über 90 qm	5,48	5,02	6,89
1966-1977	bis 50 qm	6,35	6,05	7,93
	über 50 – 70 qm	5,67	5,34	6,32
	über 70 – 90 qm	5,35	4,38	5,99
	über 90 qm	5,12	4,71	6,36
1978-1989	bis 50 qm	6,43	5,77	7,53
	über 50 – 70 qm	5,99	4,97	6,46
	über 70 – 90 qm	5,80	4,95	6,29
	über 90 qm	5,64	4,94	7,39
nach 1990	bis 50 qm	6,89	5,97	8,52
	über 50 – 70 qm	6,29	5,65	6,76
	über 70 – 90 qm	6,03	5,49	6,45
	über 90 qm	5,83	5,44	7,18

#### Angemessene Kosten der Unterkunft:

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Zur Bestimmung der angemessenen Miete wird grundsätzlich auf den jeweils aktuellen Mietspiegel zurückgegriffen. Diese Vorgehensweise orientiert sich an den Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 Abs. 2 SGB II und §§ 35 Abs. 2 SGB XII.

Für die Definition der angemessenen Kosten der Unterkunft wird auf die unteren Werte der 2/3 Spanne des Mietspiegels zurückgegriffen und diese werden als Richtwerte festgelegt. In Einzelfällen kann vom Richtwert abgewichen werden, wenn dies der Besonderheit des Einzelfalles entspricht. Hierzu wurde ein Kriterienkatalog entwickelt. Durch kontinuierliche Beobachtung des Wormser Wohnungsmarktes sowie Auswertungen durch ein Fachinstitut wird regelmäßig die Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen protokolliert, s.a.

Vorlage „Mietspiegel und angemessene Kosten der Unterkunft“, 5/59/2009-2014.

Die Tabelle der angemessenen Kosten der Unterkunft wird ab 01.08.2016 an die neuen Werte des Mietspiegels angepasst. Im Vergleich zu den bisherigen Werten errechnen sich aufgrund der moderaten Entwicklung keine bzw. nur geringe Abweichungen zu den Werten der maximalen Grundmiete 2014.

#### Tabelle angemessene Miete ab 01.08.2016 / Vergleich 01.08.2014

<b>01.08.2016</b>		<b>01.08.2014</b>
<b>Personenzahl/Wohnfläche</b>	<b>Maximale Grundmiete</b> (ohne Nebenkosten, ohne Heizung)	<b>Maximale Grundmiete</b> (ohne Nebenkosten, ohne Heizung)
1 Person/max. 50qm	<b>287,50 €</b>	285,80 €
2 Personen/max. 60qm	<b>312,60 €</b>	310,70 €
3 Personen/max. 80qm	<b>388,80 €</b>	388,80 €
4 Personen/max. 90qm	<b>437,40 €</b>	437,40 €
5 Personen/max. 105qm	<b>512,40 €</b>	509,25 €

Für jede weitere Person kommt ein Betrag von 73,20 € hinzu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Erstellung des Mietspiegels fallen keine zusätzlichen Kosten an. Eine Erhöhung der Ausgaben kann im Rahmen von Leistungsgewährungen nach SGB II und SGB XII erfolgen, dies wird über den Haushaltsplan überprüft mit Blick auf die aktuellen Entwicklungen.