

Drucksachen-Nr.:	II-2016/1592
Datum:	10.08.2016
Fraktion:	
Kreistagsmitglied	
Fachdienst:	FD 50 Soziales

Beschlussvorlage

Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
-----------------------	-------------------

Datum	Gremium
20.09.2016	Verwaltungsvorstand
17.10.2016	Ausschuss für Soziales, Familie und Gesundheit
20.10.2016	Haushalts- und Finanzausschuss
07.12.2016	Kreisausschuss
15.12.2016	Kreistag Ludwigslust-Parchim

Aktualisierung der Angemessenheitswerte für Wohnraum gem. KdU - Richtlinie auf der Grundlage einer Mietwerterhebung im Jahr 2016

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag möge beschließen:
die Aktualisierung der Mietwerte für angemessenen Wohnraum gem. KdU - Richtlinie

Problembeschreibung/Begründung:

Für die Bewertung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sowohl im Bereich des SGB II (Jobcenter) als auch im Bereich des SGB XII (FD Soziales) ist nach ständiger Rechtsprechung des BSG auf der Basis eines „schlüssigen Konzeptes“ eine Mietwerterhebung vorzunehmen und ständig zu aktualisieren. Die letzte Erhebung erfolgte 2014/2015.

Um jedoch einerseits die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in die Bewertung und Festlegung von Angemessenheitswerten einbeziehen zu können und andererseits der Forderung zur Fortschreibung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels gerecht werden zu können, ist im laufenden Jahr durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine erneute Erhebung der Mietwerte im Landkreis Ludwigslust - Parchim vorgenommen worden. Die dort erzielten Ergebnisse bilden die Grundlage für die Festlegung der Angemessenheitswerte im Landkreis Ludwigslust-Parchim unterteilt nach sieben Regionen.

Der Vergleich der in 2014/15 fortgeschriebenen Angemessenheitsgrenzen mit den nun aus einer Neuerhebung ermittelten, zeigt plausible Ergebnisse. Zur Plausibilitätsprüfung kann der Verbraucherpreisindex herangezogen werden. Insgesamt liegen die Angemessenheitsgrenzen im Mittel unter 2 % höher als bei der letzten Fortschreibung.

Bei einer Gewichtung der Anstiege nach der Anzahl der Wohnungen je Typ ergibt sich ein Zuwachs von 1 %. Bei Nichtberücksichtigung abgesenkener Werte der Angemessenheitsgrenzen beträgt die Steigerung gut 2 %.

Da bei der Auswertung unplausible Datensätze herausfallen, was aber nicht mit dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein eines Leistungsbeziehers konform geht, dienen die nachfolgenden Zahlen einer Schätzung. Aus der Aufteilung der Datensätze des Jobcenters und des Fachdienstes Soziales auf die Regionen und Wohnungstypen ergibt sich eine Verteilung. 7.438 Datensätze von über 9.500 aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich konnten zugeordnet werden.

Diese Verteilung wird aufgrund der Größe des Datensatzes für die Schätzung angenommen. Für die Hochrechnung der Kosten ist aber die tatsächliche Zahl der Leistungsempfänger ausschlaggebend. Aus den zugeordneten 7.438 Datensätzen ergibt sich nach Differenzenbildung und Hochrechnung ein Wert von maximal rund 330.000 € jährliche Mehrkosten unter Berücksichtigung von Bereichen mit Absenkungen. Werden abgesenkte Werte nicht berücksichtigt so ergibt sich eine maximale jährliche Steigerung der Kosten von rund 390.000,-€.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass die 7.438 Datensätze nicht der Anzahl der Leistungsbezieher entsprechen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Maximalwert handelt, so wie es sich bei den Angemessenheitsgrenzen um obere Grenzwerte aus statistischen Verfahren handelt. Ebenso sind schwankende Anzahlen von Leistungsbeziehern nicht in der Hochrechnung berücksichtigt. Die Teilergebnisse dazu sind in den Anlagen, ebenso wie auch die statistischen Auswertergebnisse zu den Angemessenheitsgrenzen zu finden.

Sofern der Kreistag dem Vorschlag der Verwaltung zur Anhebung der Angemessenheitswerte der Kosten der Unterkunft zustimmt, wird sich beginnend mit dem 01.01.2017 eine schrittweise Angleichung des Wohnungsmarktes an die dargestellten Kosten bezogen auf die einzelnen Regionen vollziehen. Das wird sicherlich eine Steigerung der Kosten der Unterkunft zur Folge haben, aber wie schnell und in welcher Höhe sich dieses letztendlich auswirken wird, bleibt abzuwarten und kann nicht mit hinreichender Genauigkeit prognostiziert werden.

Kurzdarstellung (für die Presse)

Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Budgetüberschreitungen? (Stellungnahme FD Finanzen)	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

1	2	3	4
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten /-lasten Keine	Eigenanteil	Maßnahmenbezogene Einnahmen, Zuschüsse, Beiträge
Betrag:	Betrag:	Betrag:	Betrag:
Maßnahmeplanung			
Haushaltsjahr			
Maßnahmekosten –			
Folgekosten - Betrag			
Teilhaushalt			
Produktkonto			
Ergebnishaushalt			
Finanzhaushalt			
Stellungnahme FD Finanzen bei Budgetüberschreitungen:			

Anlage/n:

- Vergleich der Angemessenheitsgrenzen
- Aufstellung zur maximalen Kostenentwicklung
- Berichte 2016
- Mietwerte 2017

Auswertungen zur Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels
 Vergleich der Angemessenheitsgrenzen - Steigerung in % nach Region und Haushaltsgröße

Vergleich der Angemessenheitsgrenzen 2014 und 2016

Größe der Bedarfsge- meinschaften	1-Personen- Haushalte				2-Personen- Haushalte				3-Personen- Haushalte			
	2014	2016	Δ absolut	Δ in %	2014	2016	Δ absolut	Δ in %	2014	2016	Δ abs.	Δ in %
	312	311	-1	-0,3	358	376	18	5	448	466	18	4
Region B	292	293	1	0,3	347	350	3	0,9	417	431	14	3,4
Region C	289	283	-6	-2,1	334	336	2	0,6	405	412	7	1,7
Region D	291	291	0	0	352	352	0	0	422	428	6	1,4
Region E	288	288	0	0	345	350	5	1,4	430	435	5	1,2
Region F	328	325	-3	-0,9	370	363	-7	-1,9	448	444	-4	-0,9
Region G	295	296	1	0,3	346	350	4	1,2	428	448	20	4,7

Größe der Bedarfsge- meinschaften	4-Personen- Haushalte				jede weitere Person			
	2014	2016	Δ absolut	Δ in %	2014	2016	Δ absolut	Δ in %
Region A	592	578	-14	-2,4	75	86	11	15
Region B	481	489	8	1,7	74	75	1	1
Region C	483	493	10	2,1	72	76	4	6
Region D	504	509	5	1	81	85	4	5
Region E	511	525	14	2,7	78	82	4	5
Region F	546	541	-5	-0,9	86	88	2	2
Region G	521	528	7	1,3	78	81	3	4

- Region A Rand Schwerin
- Region B ländl. Ber. Altkr. Ludwigslust
- Region C ländl. Bereich Altkr. Parchim
- Region D Städte Hagenow und Plau
- Region E Stadt Parchim
- Region F Stadt Boizenburg/ Elbe
- Region G Stadt Ludwigslust

Auswertung zur Erstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels 2016

Aufstellung zur maximalen Kostenentwicklung unter Berücksichtigung gesunkener Angemessenheitsgrenzen und unter Ausschluss von Senkungen

Berücksichtigung gesunkener Werte

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			jede w. Person			maximale monatliche Mehrkosten	maximale jährliche Mehrkosten
	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz		
Region A	74	-1	-74	86	18	1.548	59	18	1.062	18	-14	-252	29	11	-87		
Region B	433	1	433	612	3	1.836	350	14	4.900	202	8	1.616	134	1	1.206		
Region C	439	-6	-2.634	815	2	1.630	353	7	2.471	148	10	1.480	99	4	1.386		
Region D	205	0	0	395	0	0	267	6	1.602	113	5	565	31	4	279		
Region E	447	0	0	573	5	2.865	269	5	1.345	62	14	868	60	4	1.080		
Region F	140	-3	-420	163	-7	-1.141	105	-4	-420	64	-5	-320	25	2	-75		
Region G	148	1	148	310	4	1.240	115	20	2.300	47	7	329	48	3	480		
Summen in €			-2.547			7.978			13.260			4.286			4.269	27.246	326.952
Summen Wohnungen	1.886			2.954			1.518			654			426	Summe	7.438		
	Gewicht: 85 % der Datensätze aus dem SGB-Bereich																

ohne Berücksichtigung gesunkener Werte

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			jede w. Person			bei Toleranz der Absenkungen	
	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	Anzahl Datensätze	Differenz Grenzwert 2016 - 2014	Maximaldifferenz	maximale monatliche Mehrkosten	maximale jährliche Mehrkosten
Region A	74	-1		86	18	1.548	59	18	1.062	18	-14		29	11			
Region B	433	1	433	612	3	1.836	350	14	4.900	202	8	1.616	134	1	1.206		
Region C	439	-6		815	2	1.630	353	7	2.471	148	10	1.480	99	4	1.386		
Region D	205	0	0	395	0	0	267	6	1.602	113	5	565	31	4	279		
Region E	447	0	0	573	5	2.865	269	5	1.345	62	14	868	60	4	1.080		
Region F	140	-3		163	-7		105	-4		64	-5		25	2			
Region G	148	1	148	310	4	1.240	115	20	2.300	47	7	329	48	3	480		
Summen in €			581			9.119			13.680			4.858			4.431	32.669	392.028
Summen Wohnungen	1.886			2.954			1.518			654			426	Summe	7.438		

Annahmen für die Hochrechnung:

- Zahl der verwertbaren Datensätze von Jobcenter und FD Soziales entspricht der Anzahl der Leistungsbezieher
- für jeden dieser Leistungsbezieher würde eine Mieterhöhung entsprechend der maximalen Differenz stattfinden
- die Anzahl der Leistungsbezieher stagniert
- Mietanhebungen über diese Differenz hinaus aufgrund bisheriger Mieten unter der Angemessenheitsgrenze werden in der Modellrechnung nicht erfasst

im Zusammenhang mit 4 Personenhaushalten ergeben sich ebenfalls negative Werte

Erstellung eines grundsicherungs-
relevanten Mietspiegels

Erhebungsumfang nach Regionen

	Sozialdaten	Mieter- und Vermieterdaten	Angebotsmieten
Region A	336	2	98
Region B	1.918	810	224
Region C	2.118	1.959	231
Region D	1.027	1.018	194
Region E	1.455	2.599	195
Region F	512	1.139	142
Region G	688	212	32
Region H			
Region I			
Region J			
Gesamt	8.054	7.796	1.116

16.966 regional zuzuordnende Datensätze

Bereinigung des Datenbestands

Gesamtdaten	17.474
Wohnungen mit gehobenen Wohnungsstandards, redundanten Daten und weitere Filter, unvollständige Fragebögen, unplausible Werte, etc.	2.603
Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle	14.871

Auswertbare Mietwerte nach Regionen und Wohnungsgröße

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Region A	74	86	59	18	29
Region B	569	987	555	253	146
Region C	669	1.771	926	294	143
Region D	307	880	562	178	33
Region E	893	1.853	791	180	131
Region F	239	673	558	122	38
Region G	165	387	180	61	61
Region H					
Region I					
Region J					

Netto-Kaltmiete in EUR/m² (obere Grenze Konfidenzintervall)

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Region A	5,75	5,27	5,35	5,47	5,22
Region B	5,29	4,82	4,70	4,41	4,12
Region C	5,08	4,51	4,48	4,49	4,15
Region D	5,23	4,84	4,71	4,65	4,81
Region E	5,19	4,78	4,75	4,88	4,51
Region F	5,88	4,94	4,83	4,93	5,07
Region G	5,28	4,80	4,95	4,92	4,42
Region H					
Region I					
Region J					

Erstellung eines grundsicherungs- relevanten Mietspiegels

Durchschnittliche kalte Betriebskosten in EUR/m²

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Region A	1,15	0,99	0,86	0,94	0,51
Region B	1,21	1,02	1,04	1,02	0,83
Region C	1,20	1,09	1,01	0,99	0,91
Region D	1,24	1,01	0,99	1,01	0,84
Region E	1,21	1,05	1,04	0,95	0,93
Region F	1,32	1,10	1,08	1,07	0,77
Region G	1,29	1,02	1,01	0,94	0,95
Region H					
Region I					
Region J					

Maximale Bruttokaltmiete in EUR

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede w. Person
Region A	310,69	375,42	465,76	577,11	85,97
Region B	292,47	349,84	430,17	488,53	74,23
Region C	282,36	335,46	411,77	492,45	75,89
Region D	290,88	351,33	427,12	508,71	84,81
Region E	287,94	349,69	434,28	524,43	81,61
Region F	324,10	362,35	443,32	540,02	87,62
Region G	295,74	349,38	447,14	527,09	80,55
Region H					
Region I					
Region J					

Verfügbare Daten zu Angebotsmieten

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Region A	26	28	24	8
Region B	31	100	50	23
Region C	21	115	61	22
Region D	23	71	72	25
Region E	25	92	48	27
Region F	18	49	53	12
Region G	1	15	10	4
Region H				
Region I				
Region J				

Erstellung eines grundsicherungs- relevanten Mietspiegels

Anteil der verfügbaren Angebots- und Neuvertragsmieten in %

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen	
	AM	NVM	AM	NVM	AM	NVM	AM	NVM
Region A	100%		96%		75%		100%	
Region B	90%	100%	77%	100%	86%	100%	78%	
Region C	100%	100%	83%	85%	97%	100%	91%	100%
Region D	96%	100%	92%	100%	94%	100%	84%	
Region E	84%	90%	86%	80%	90%	71%	81%	100%
Region F	89%		59%		91%		83%	
Region G	100%		73%		70%		75%	
Region H								
Region I								
Region J								

Prozentualer Anteil der im Rahmen der ermittelten Angemessenheitsgrenzen vermittelbaren Sozialleistungsempfänger

Größe der Bedarfsgemeinschaften	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Region A	100%	100%	100%	100%
Region B	67%	100%	100%	69%
Region C	45%	76%	100%	100%
Region D	100%	100%	100%	100%
Region E	49%	100%	100%	100%
Region F	100%	94%	100%	100%
Region G	10%	50%	70%	50%
Region H				
Region I				
Region J				

Angemessenheitswerte KdU

(Stand 2014)

[Absenkbetragsbetrag 2016]

			1 Person bis 45 m ²	2 Person 45-60 m ²	3 P3erson 60-75 m ²	4 Personen 75-90 m ²	jede w. Pers. 15 m ²
Region A	Amt Banzkow (ehem.)		312 (312) [311]	376 (358)	466 (448)	592 (592) [578]	86 (75)
	Amt Ostufer (ehem.)						
	Amt Stralendorf						
Region B	Amt Boizenburg-Land		293 (292)	350 (347)	431 (417)	489 (481)	75 (74)
	Amt Dömitz-Malliß						
	Amt Grabow						
	Amt Hagenow-Land						
	Amt Ludwigslust-Land						
	Amt Neustadt Glewe						
	Amt Wittenburg						
	Amt Zarrentin						
Stadt Lübtheen							
Region C	Amt Crivitz		289 (289) [283]	336 (334)	412 (405)	493 (483)	76 (72)
	Amt Eldenburg-Lübz						
	Amt Goldberg Mildenitz						
	Amt Parchimer Umland						
	Amt Plau am See (ohne Stadt)						
	Amt Sternberger Seenlandschaft						
Region D	Stadt Hagenow		291 (291)	352 (352)	428 (422)	509 (504)	85 (81)
	Stadt Plau am See						
Region E	Stadt Parchim		288 (288)	350 (345)	435 (430)	525 (511)	82 (78)
Region F	Stadt Boizenburg		328 (328) [325]	370 (370) [363]	448 (448) [444]	546 (546) [541]	88 (86)
Region G	Stadt Ludwigslust		296 (295)	350 (346)	448 (428)	528 (521)	81 (78)