



Mitteilungsvorlage	Vorlage-Nr: VO/2021/830	
- öffentlich -	Datum: 15.03.2021	
Fachbereich Soziales, Arbeit und Gesundheit	Ansprechpartner/in: Radant, Uwe	
	Bearbeiter/in: Radant, Uwe	
Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Fortschreibung der Kosten der Unterkunft (KdU) - Angemessenheitswerte		
vorgesehene Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.04.2021	Sozial- und Gesundheitsausschuss	Kenntnisnahme

1. Begründung der Nichtöffentlichkeit: Entfällt
Entfällt

2. Sachverhalt:

1. Korrektur der Mietwerterhebung 2017

Bei der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch II und XII handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch eine Richtlinie auf der Grundlage einer Mietwerterhebung, zuletzt im Jahr 2017, bestimmt wurde. Das Kreisgebiet wurde darin als ein Vergleichsraum betrachtet und in unterschiedliche Mietkategorien aufgeteilt (sogenannte Clusteranalyse). Eine solche weitere Unterteilung ist nach Entscheidungen des Bundessozialgerichts (BSG) vom 30.01.2019 nicht (mehr) zulässig. Bei Bedarf können innerhalb eines Kreises jedoch mehrere Vergleichsräume gebildet werden.

Der Vergleichsraum ist ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Innerhalb eines Vergleichsraums ist der leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar.

Das BSG macht keine Vorgaben, wie ein schlüssiges Konzept zu erstellen ist und wie die Vergleichsräume zu bilden sind. Die von den Kreisen gewählten Verfahren sind jedoch gerichtlich voll überprüfbar. Die Gerichte dürfen jedoch nicht selbst Vergleichsräume bilden. Wenn rechtliche Bedenken gegen ein schlüssiges Konzept bestehen, muss das Gericht den Kreisen Gelegenheit geben, das Konzept nachzubessern.

Von dieser Heilungsmöglichkeit wird Gebrauch gemacht. Aufgrund der flächenmäßigen Größe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und der Orientierung auf unterschiedliche Zentren innerhalb des Kreisgebietes ist eine Aufteilung des Kreisgebietes in verschiedene Vergleichsräume sachgerecht. Grundlage bilden die im Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorgesehenen Teilräume.

Auf der Grundlage wurde eine Korrektur der Mietwerterhebung aus dem Jahr 2017 vorgenommen. Die sich danach ergebenden Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten ergeben sich aus der Tabelle auf Seite 14 der Anlage.

2. Fortschreibung der Angemessenheitswerte

Kreise und kreisfreien Städte, die ihre Regelwerte durch Satzung bestimmt haben, sind gem. § 22 c Abs. 2 SGB II verpflichtet, sie spätestens alle zwei Jahre zu überprüfen. Diese für kommunale Satzungen geltende Regelung wurde 2015 und 2017 aus Gründen der Rechtssicherheit auch auf das schlüssige Konzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem Jahr 2013 übertragen.

Zur Anpassung an die Marktentwicklung werden die für 2017 korrigierten Angemessenheitsrichtwerte ab 2019 auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (allgemeiner Verbraucherindex für Schleswig-Holstein) fortgeschrieben. Das Ergebnis der Indexfortschreibung ergibt sich aus der Tabelle auf Seite 19 der Anlage.

Für das Jahr 2021 ist eine vollwertige Mietwerterhebung zur Weiterentwicklung des schlüssigen Konzeptes zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten vorgesehen.

Relevanz für den Klimaschutz:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Nicht bezifferbar

Anlage/n:

Präsentation der Fa. Analyse & Konzepte

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Ermittlung der Kosten der Unterkunft
Nachberechnung Konzept 2017 und Fortschreibung 2020



HINTERGRUND

§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II (analog § 35 SGB XII):

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Bundessozialgericht: „schlüssiges Konzept“

- Mietwerterhebung
- Unteres Marktsegment
- Produkttheorie
- Empirisch, wissenschaftliche Vorgehensweise

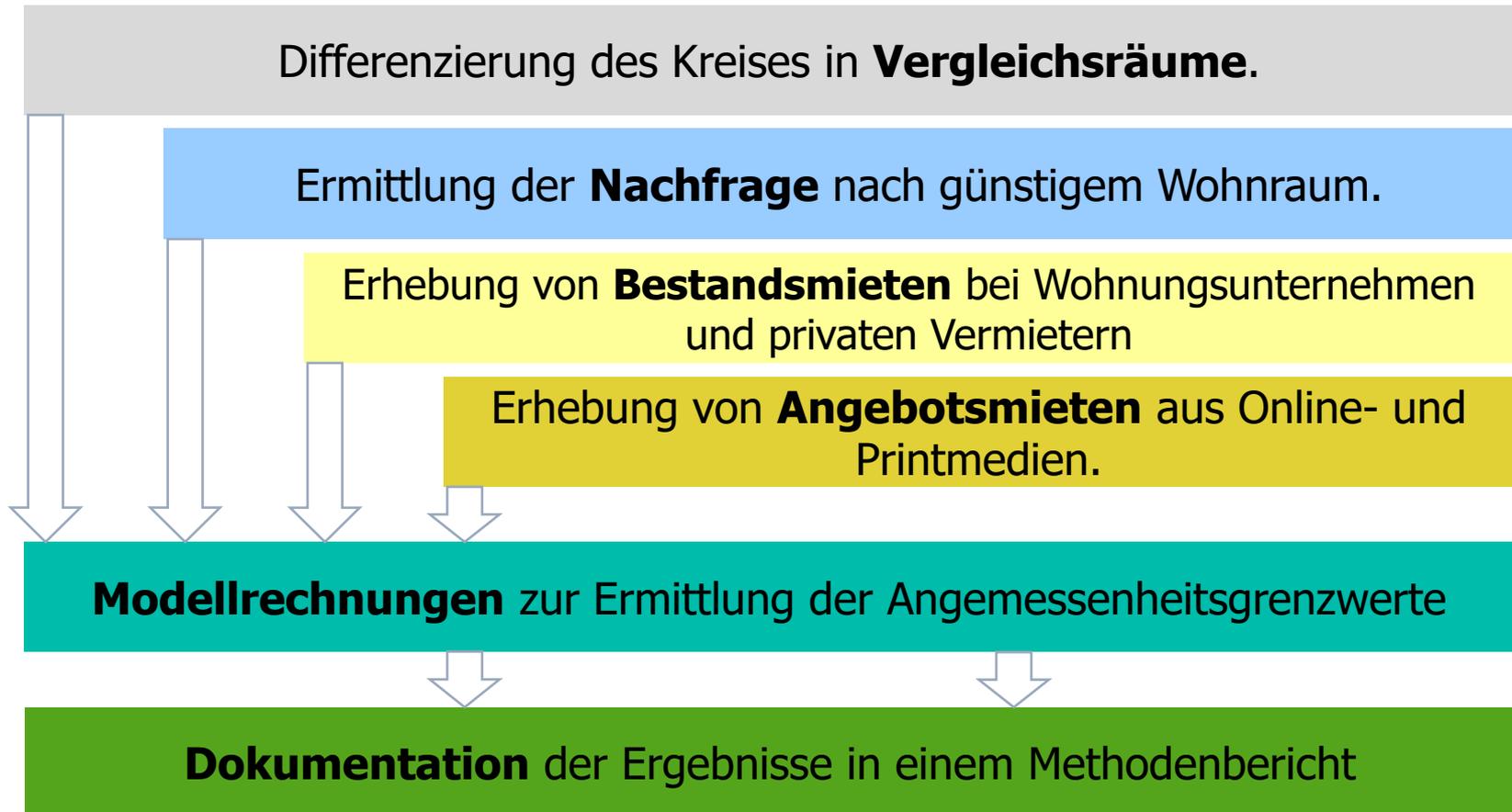




ZIELE DES SCHLÜSSIGEN KONZEPTES

- Die Leistungsempfänger können sich im angemessenen Rahmen mit Wohnraum versorgen
- Bestandsmietverhältnisse werden weitgehend abgedeckt
- Neuanmietungen sind möglich
- Verwaltungshandeln wird vereinheitlicht
- Wohnungsmarkteffekte vermeiden

VORGEHEN ANALYSE & KONZEPTE



VERGLEICHSRAUMBILDUNG

VERGLEICHSRAUMBILDUNG NACH BSG 30.01.2019

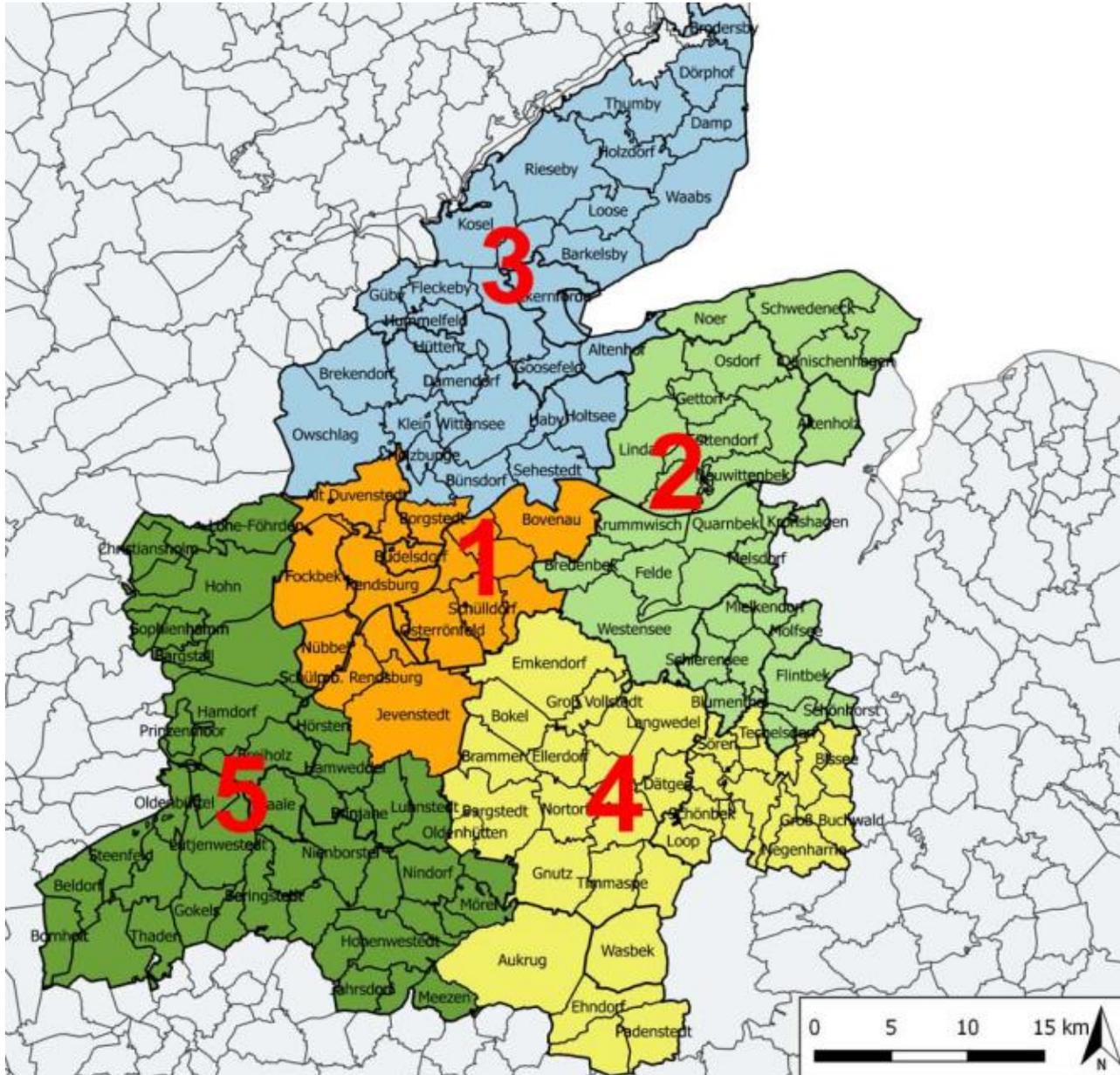
- Verweisungsraum für Bedarfsgemeinschaften
- Raum gleicher Richtwerte
- Raum der Erhebung
- Vergleichsraumbildung ist Teil der Richtwertermittlung
- Vergleichsraum ist zunächst Zuständigkeitsbereich des Trägers und kann unterteilt werden
 - Kriterien benannt
 - Vermeidung von sozialen Brennpunkten

KRITERIEN

- Ausreichend großer Raum der Wohnbebauung
- Räumliche Nähe und Orientierungen inklusive Infrastruktur
- Verkehrstechnischen Verbundenheit/ Tagespendelbereiche für Berufstätige
- Nähe zu Ballungsräumen
- Aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau
- **NICHT** an Landschaften orientiert



VERGLEICHSRÄUME

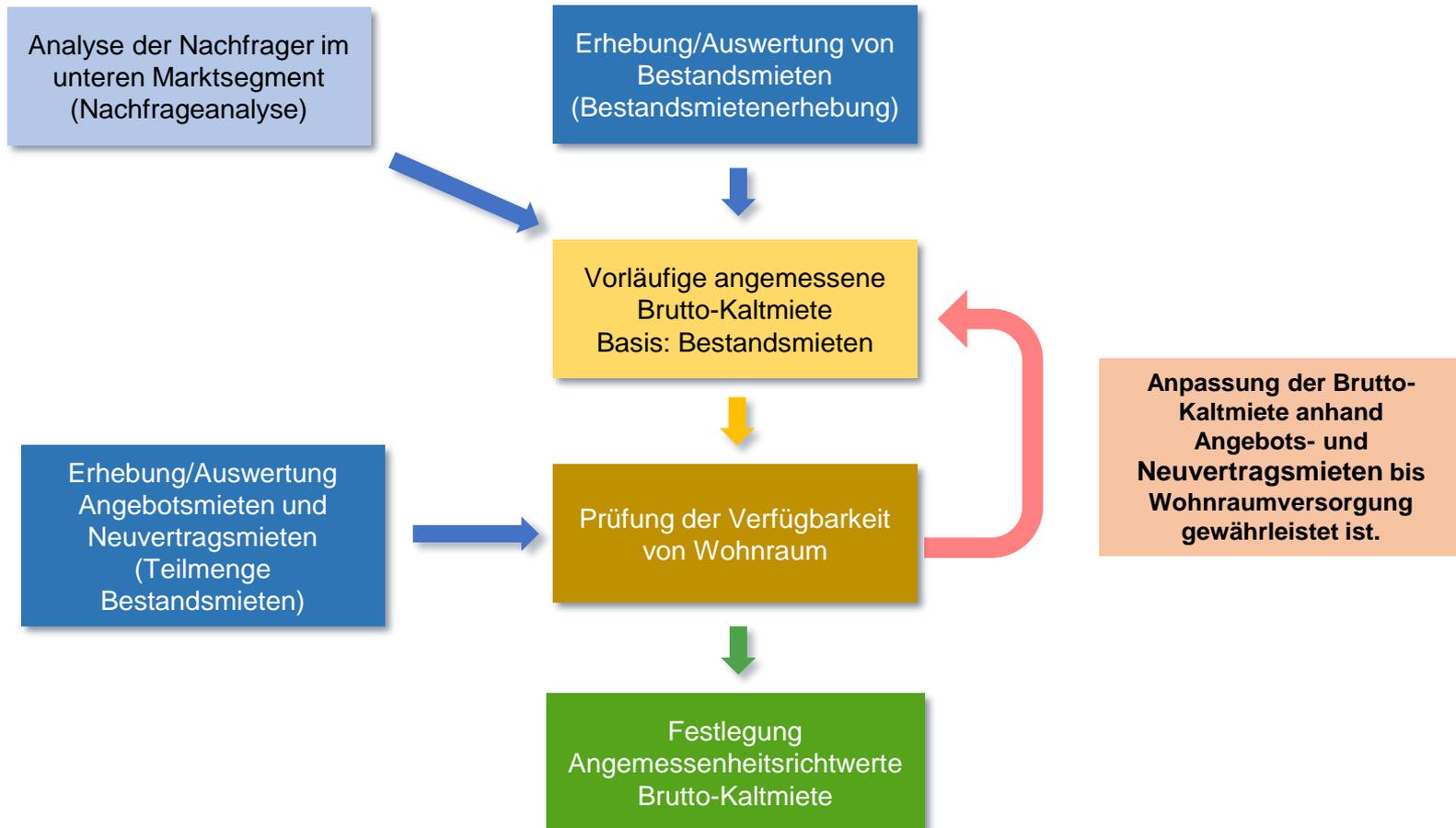


- Vergleichsraum 1:
 - Teilraum 1
Rendsburg und
Amt Eiderkanal
- Vergleichsraum 2:
 - Teilraum 2
Förderregion Kiel
und Umland
- Vergleichsraum 3:
 - Teilraum 3
Amt Schlei-Ostsee –
Amt Hüttener Berge –
Stadt Eckernförde
- Vergleichsraum 4:
 - Teilraum 4
Amt Bordesholm –
Amt Nortorfer Land -
Östliches Amt Mittelholstein
– Wasbek
- Vergleichsraum 5:
 - Teilraum 5
Amt Hohner Harde –
Westliches Amt
Mittelholstein – Südliches
Amt Jevenstedt

Basis: Wohnraumentwicklungskonzept
Kreis Rendsburg-Eckernförde

NACHBERECHNUNG KDU 2017

BESTIMMUNG ANGEMESSENER BRUTTO-KALTMIETEN DURCH PERZENTILSETZUNG



GEWICHTETE NETTO-KALTMIETE (IN €/M²)

VERGLEICHS- RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1	5,46	5,45	5,10	5,13	5,28
2	6,06	6,67	6,30	6,36	6,03
3	5,76	6,05	5,69	5,87	6,56
4	5,88	5,52	5,50	5,80	5,57
5*	5,00	5,09	4,78	4,91	4,47

Gewichtungsfaktoren Private Vermieter:

Vergleichsraum 1 68 %

Vergleichsraum 2 74 %

Vergleichsraum 3 63 %

Vergleichsraum 4 87 %

Vergleichsraum 5* 95 %

* Erhobene Bestandsmieten entsprechen der tatsächlichen Eigentümerverteilung, deshalb erfolgt keine Gewichtung.

GEWICHTETE KALTE BETRIEBSKOSTEN (IN €/M²) (MEDIAN)

VERGLEICHS- RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1	1,65	1,34	1,38	1,47	1,36
2	1,58	1,57	1,25	1,46	1,19
3	1,38	1,48	1,22	1,20	1,20
4	1,46	1,65	1,13	1,39	1,05
5*	1,46	1,38	1,24	0,81	1,05

* Erhobene Bestandsmieten entsprechen der tatsächlichen Eigentümerverteilung, deshalb erfolgt keine Gewichtung.

GEWICHTETE BRUTTO-KALTMIETE (IN €/M²)

VERGLEICHS- RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1	7,11	6,79	6,48	6,60	6,64
2	7,64	8,24	7,55	7,82	7,22
3	7,14	7,53	6,91	7,07	7,76
4	7,34	7,17	6,63	7,19	6,62
5*	6,46	6,47	6,02	5,72	5,52

* Erhobene Bestandsmieten entsprechen der tatsächlichen Eigentümerverteilung, deshalb erfolgt keine Gewichtung.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017, Nachberechnung 2021

GEWICHTETE RICHTWERTE (BRUTTO-KALTMIETE IN €)

VERGLEICHS- RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
1	355,50	407,40	486,00	561,00	630,80	+66,40
2	382,00	494,40	566,25	664,70	685,90	+72,20
3	357,00	451,80	518,25	600,95	737,20	+77,60
4	367,00	430,20	497,25	611,15	628,90	+66,20
5*	323,00	388,20	451,50	486,20	524,40	+55,20

* Erhobene Bestandsmieten entsprechen der tatsächlichen Eigentümerverteilung, deshalb erfolgt keine Gewichtung.

RICHTWERTE UND VERFÜGBARKEIT¹

VERGLEICHS- RAUM	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen		
	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV	Max. BKM	AM	NV
1	355,50	49%	76%	407,40	40%	82%	486,00	58%	59%	561,00	31%	49%	630,80	23%	70%
2	382,00	50%	66%	494,40	20%	67%	566,25	30%	64%	664,70	24%	65%	685,90	23%	53%
3	357,00	50%	43%	451,80	25%	83%	518,25	31%	41%	600,95	21%	25%	737,20	35%	40%
4	367,00	86% ²	83%	430,20	38% ²	56%	497,25	37%	43%	611,15	45%	11% ²	628,90	33%	25% ²
5	323,00	60% ²	44% ²	388,20	100% ²	60% ²	451,50	43%	64%	486,20	71% ²	33% ²	524,40	67% ²	- ²

¹ Anteil der erfassten Angebote (AM) und Neuvertragsmieten (NV), die zum ermittelten Richtwert angemietet werden können.

² Aufgrund einer geringen Fallzahl geringe Aussagekraft.

FORTSCHREIBUNG



FORTSCHREIBUNG DER RICHTWERTE

- BSG 12.12.2017: Fortschreibung nach 2 Jahre
 - Fortschreibung über Verbraucherpreisindex SH
 - Vorteil: Genauer, weil regional
- Neuerstellung alle 4 Jahre



VERBRAUCHERPREISINDEX

- Allgemeiner Verbraucherpreisindex für Schleswig-Holstein
- Stichtage Mai 2017 und Mai 2019
- Veränderungsrate 3,25 %
- Anwendung auf Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten
 - je Wohnungsgrößenklasse und
 - je Vergleichsraum

FORTGESCHRIEBENE RICHTWERTE (BRUTTO-KALTMIETE IN €)

VERGLEICHS- RAUM	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
1	367,00	420,60	501,75	579,70	650,75	+68,50
2	394,50	510,60	584,25	686,80	708,70	+74,60
3	368,50	466,80	534,75	620,50	760,95	+80,10
4	379,00	444,00	513,75	631,55	648,85	+68,30
5*	333,50	400,80	466,50	502,35	541,50	+57,00

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Tanja Tribian



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-53

E-Mail: tribian@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

