

AZ: 03 - rey / Frau Reymann

Drucksache Nr.: 0507/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	01.09.2015	Ö	Kenntnisnahme
Sozial- und Gesundheitsaus- schuss	02.09.2015	Ö	Vorberatung
Finanz- und Wirtschaftsförde- rungsausschuss	09.09.2015	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.09.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister Dr. Tauras /
Erster Stadtrat Humpe-Waßmuth

Verhandlungsgegenstand:

**Neufassung der Satzung der Stadt
Neumünster zur Angemessenheit der
Aufwendungen für die Unterkunft im
SGB II- und im SGB XII-Bereich**

A n t r a g:

Die Neufassung der anliegenden Satzung
der Stadt Neumünster zur Angemessenheit
der Aufwendungen für die Unterkunft im
SGB II- und im SGB XII-Bereich wird be-
schlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt 21301 Grundsicherung für Arbeit-
suchende SGB II:

Mehraufwendungen 2016 i.H.v.
rd. 198.000 Euro, die anteilig durch Mehr-
erträge aus der Bundesbeteiligung an den
Leistungen für Unterkunft und Heizung
(24,5 %) gedeckt werden.

B e g r ü n d u n g :

Gemäß § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich sind die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft einschließlich der erhobenen und ausgewerteten Daten mindestens alle zwei Jahre zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen (§ 22c Abs. 2 SGB II).

Da die Werte auf dem schlüssigen Konzept vom Januar 2013 beruhen, wurde mit der Überprüfung der Werte im Januar 2015 begonnen.

Zum Start der Überprüfung wurde am 17.12.2014 eine Gesprächsrunde mit allen an der Erstellung des schlüssigen Konzeptes beteiligten Vermietern durchgeführt. In dieser Runde bestätigten alle Vermieter, dass es jederzeit möglich sei, Wohnungen zu den aktuell geltenden Satzungswerten anzubieten. Die Notwendigkeit einer kompletten Neuerstellung des Konzeptes wird aufgrund geringer Preissteigerungen von allen Vermietern verneint. Es wurde daher vereinbart, dass alle Vermieter bis zum 15.02.2015 mitteilen, in welchem Umfang die Nettokaltmiete und die Betriebskosten in der Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2014 gestiegen oder gesunken sind. Auf dieser Basis erfolgte dann die Überprüfung der für die Satzung erhobenen Daten.

Aufgrund der von den Vermietern gemeldeten Werte ergaben sich die folgenden durchschnittlichen Preissteigerungen:

nicht energetisch saniert	
Nettokaltmiete:	+2,5 %
Betriebskosten:	+12,0 %
energetisch saniert	
Nettokaltmiete:	+4,0 %
Betriebskosten:	+9,0 %

Hierbei wurden die Preissteigerungen des jeweiligen Vermieters ins Verhältnis zu ihrem Anteil an allen Wohnungen unterhalb der Kappungsgrenze des schlüssigen Konzeptes gesetzt.

Zur Plausibilisierung der so ermittelten Preissteigerungen in der Nettokaltmiete wurde auf Daten zugegriffen, die für die Erstellung des Mietspiegels 2014 von der Stadt Neumünster hinsichtlich der Preisentwicklung der Grundmieten erhoben wurden.

Für den Mietspiegel wurden die Preissteigerungen, anders als im schlüssigen Konzept, nach den Baualtersklassen des Mietspiegels getrennt erhoben. Die so ermittelten Steigerungswerte mussten deshalb ins Verhältnis zu den Baualtersklassen der Wohnungen unterhalb der Kappungsgrenze des schlüssigen Konzeptes gesetzt werden. Hierdurch ergab sich eine durchschnittliche Preissteigerungsrate über alle Baualtersklassen in der Nettokaltmiete von 1,75 %. Diese entspricht nahezu den ermittelten Preissteigerungen bei nicht energetisch saniertem Wohnraum, der ca. 75 % des Bestandes im schlüssigen Konzept ausmacht.

Bezogen auf die Steigerung der Betriebskosten wurden aufgrund von Rücksprachen mit der Abteilung Steuern und Abgaben des Fachdienstes Haushalt und Finanzen festgestellt, dass die kommunalen Steuern und Abgaben im Prüfungszeitraum zwischen 10 % und 20 % erhöht wurden. Da diese Kosten wesentliche Bestandteile der Betriebskosten sind, ist auch diese Erhöhung aus der Datenüberprüfung plausibel.

Aufgrund der Überprüfung der angemessenen Werte aus der Datenerhebung zur KdU-Satzung und der Plausibilisierung kommt es daher zu den folgenden Preissteigerungen:

Grundmiete nicht energetisch saniert: 2,50 %
Betriebskosten nicht energetisch saniert: 12,00 %

Grundmiete energetisch saniert: 4,00 %
Betriebskosten energetisch saniert: 9,00 %

Diese wirken sich wie folgt aus:

a) nicht energetisch saniert:

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m² alt	Steigerung	Nettokaltmiete pro m² neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm alt	Steigerung	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro qm alt	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) alt	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) neu
	qm										
1 Person	45	4,88 €	0,22 €	5,10 €	1,46 €	0,18 €	1,64 €	6,34 €	6,74 €	286,00 €	299,00 €
2 Personen	55	4,65 €	0,12 €	4,77 €	1,43 €	0,17 €	1,60 €	6,08 €	6,37 €	335,00 €	351,00 €
3 Personen	70	4,70 €	0,12 €	4,82 €	1,36 €	0,16 €	1,52 €	6,06 €	6,34 €	425,00 €	444,00 €
4 Personen	80	4,71 €	0,12 €	4,83 €	1,29 €	0,15 €	1,44 €	6,00 €	6,27 €	480,00 €	502,00 €
5 Personen	90	4,60 €	0,12 €	4,72 €	1,37 €	0,16 €	1,53 €	5,97 €	6,25 €	538,00 €	563,00 €
6 Personen	100	4,64 €	0,12 €	4,76 €	1,19 €	0,14 €	1,33 €	5,83 €	6,09 €	583,00 €	609,00 €

b) energetisch saniert:

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m² alt	Steigerung	Nettokaltmiete pro m² neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm alt	Steigerung	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro qm alt	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) alt	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) neu
	qm										
1 Person	45	5,51 €	0,22 €	5,73 €	1,33 €	0,12 €	1,45 €	6,84 €	7,18 €	308,00 €	324,00 €
2 Personen	55	5,10 €	0,20 €	5,30 €	1,13 €	0,10 €	1,23 €	6,23 €	6,54 €	343,00 €	360,00 €
3 Personen	70	5,17 €	0,21 €	5,38 €	1,12 €	0,10 €	1,22 €	6,29 €	6,60 €	441,00 €	462,00 €
4 Personen	80	4,71 €	0,19 €	4,90 €	1,29 €	0,12 €	1,41 €	6,00 €	6,30 €	480,00 €	505,00 €
5 Personen	90	4,60 €	0,18 €	4,78 €	1,37 €	0,12 €	1,49 €	5,97 €	6,28 €	538,00 €	565,00 €
6 Personen	100	4,64 €	0,19 €	4,83 €	1,19 €	0,11 €	1,30 €	5,83 €	6,12 €	583,00 €	613,00 €

Detaillierte Ausführungen zum Überprüfungsverfahren können der Ziffer 6 der Begründung zur Satzung entnommen werden.

Durch die Anpassung der Mietwerte ergeben sich beim Produkt 31201 Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II ab 2016 hochgerechnet Mehraufwendungen in Höhe von rd. 198.000,00 Euro.

Denn es ist davon auszugehen, dass bei rd. 600 Bedarfsgemeinschaften im Bestand nur angemessene Unterkunftskosten anerkannt werden, die infolge der aktualisierten Werte angepasst werden. Zusätzlich wird der hiesige Außendienst jährlich in rd. 500 Fällen im Zusammenhang mit Neuansmietungen tätig, so dass von aktuell rd. 1.100 betroffenen Bedarfsgemeinschaften ausgegangen werden kann.

Bei einer kalkulierten Kostensteigerung von monatlich rd. 15 Euro pro betroffene Bedarfsgemeinschaft ergibt sich somit ein auf das Jahr hochgerechneter Betrag von rd.

198.000 Euro. Die Mehraufwendungen werden anteilig durch Mehrerträge aus der Bundesbeteiligung an den Leistungen für Unterkunft (24,5 %) gedeckt.

In den Folgejahren ist auf Grund der aktuellen Erkenntnisse aus den Berechnungsgrundlagen mit vergleichbaren Kostensteigerungen zu rechnen.

Im Auftrage

(Dr. Olaf Tauras)
Oberbürgermeister

(Günter Humpe-Waßmuth)
Erster Stadtrat

Anlage:

Neufassung der Satzung der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich