Landkreis Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Fraktionsvorlage

Vorlage-Nr.: **0353-2026/DaDi**

Fachbereich: Fraktion von Die Linke
Hilkert, Janina
Bachmann, Andreas

Beteiligungen:

Beschlusslauf:

Nr.	*Gremium*	*Status*	*Zuständigkeit*
1.	Kreistag	Ö	Zur Kenntnisnahme

Betreff: **Wie werden die angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis Darmstadt-Dieburg ermittelt? - Anfrage Die Linke**

<u>Anfrage der Fraktion von Die Linke:</u>

Der Landkreis legt für die 23 kreisangehörigen Kommunen regelmäßig Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II, SGB XII und AsylbLG fest. Die aktuell geltende Richtlinie beruht nach Angaben der Kreisagentur für Beschäftigung auf tatsächlichen Kaltmieten aus dem Leistungsbezug sowie einer eigenen Wohnungsmarktbeobachtung. Die Verfahrensbeschreibung bezeichnet beide Datenquellen als Grundlage für einen „gleichgewichteten Quadratmeterpreis".

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie genau wird aus den beiden Datenquellen – Bestandsmieten und Wohnungsmarktbeobachtung – der jeweilige Quadratmeterpreis für die einzelnen Kommunen berechnet? Welche statistische Kennzahl wird zugrunde gelegt (z. B. Mittelwert, Median oder Perzentil)?

   Seit 2028 wird im Landkreis Darmstadt-Dieburg alle 2 Jahre die Richtlinie zur Bemessung angemessener Unterkunftskosten im SGB II/SGBXII/AsylbLG ermittelt. Letztmalig mit Gültigkeit vom 01.02.2024 wurde die Richtlinie aktualisiert.

   Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 das Verfahren zur Ermittlung der Richtlinie ausgeführt und beschlossen. Siehe hierzu Anlage 1

2. Was bedeutet konkret „gleichgewichteter Quadratmeterpreis"? Werden Bestandsmieten und Angebotsmieten tatsächlich mit jeweils 50 % gewichtet?

   Ja.

3. Wie viele Datensätze wurden bei der aktuellen Berechnung je Kommune berücksichtigt, aufgeteilt nach Bestandsmieten und Angebotsmieten?

   Zahlen bezogen auf den gesamten Landkreis können in der Anlage 1 entnommen werden.

4. Nach welchen Kriterien wurden „unplausible" Datensätze aus der Berechnung entfernt und wie viele Datensätze wurden insgesamt bzw. je Kommune ausgeschlossen?

   Unplausible Datensätze können nur bei den Bestandsmieten festgestellt werden, diese werden monatlich plausibilisiert.

5. Die Verfahrensbeschreibung nennt 38.222 Datensätze. In der Verwaltungsvorlage zur Richtlinienänderung wird eine andere Gesamtzahl genannt. Wie erklärt sich diese Abweichung?

   Hier liegt ein Übertragungsfehler vor. Die korrekte Zahl ist die Zahl in der Beschlussvorlage.

6. Welche konkreten Wohnungsangebote wurden bei der Wohnungsmarktbeobachtung berücksichtigt? Welche Immobilienportale und Printmedien wurden ausgewertet und wie wurde verhindert, dass identische Wohnungen mehrfach erfasst werden?

   Alle gängigen Portale (ImmoScout, ImmoWelt, VRM Immo), sowie Einzelmeldungen in örtlichen Printmedien und Angebote auf Seiten örtlicher Wohnungsgesellschaften wurden berücksichtigt.

7. Wie wird überprüft, ob zu den festgelegten KdU-Grenzen tatsächlich ausreichend Wohnraum verfügbar ist? Insbesondere: Welcher Anteil der erfassten Wohnungsangebote lag innerhalb der jeweiligen Angemessenheitsgrenze?

   Dies wurde nicht überprüft, da es nicht Aufgabe des örtlichen Sozialleistungsträgers ist.

8. Wie viele Wohnungen standen im letzten Erhebungszeitraum in den einzelnen Kommunen für einen Einpersonenhaushalt innerhalb der jeweils geltenden KdU-Grenze tatsächlich zur Verfügung?

   Siehe Antwort zu Frage 7.

9. In welchem Umfang werden bei der Berechnung Angebotsmieten und tatsächlich gezahlte Bestandsmieten berücksichtigt? Wie wird verhindert, dass Bestandsmieten aus älteren Mietverhältnissen das aktuelle Mietpreisniveau verzerren?

   Angebots- und Bestandsmieten werden bei der Ermittlung der Richtlinie berücksichtigt, um ein realistisches Bild des Wohnungsmarktes abzubilden.

10. Für die Anpassung an unterschiedliche Wohnungsgrößen werden Werte aus dem Mietspiegel der Wissenschaftsstadt Darmstadt herangezogen. Wurde überprüft, ob diese Größenrelationen auf die unterschiedlichen Wohnungsmärkte der 23 kreisangehörigen Kommunen übertragbar sind? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

    Nein.

11. Wie wird bei der Ermittlung der KdU berücksichtigt, dass mehrere kreisangehörige Kommunen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen sind?

    Dies wird nicht berücksichtigt.

12. Ist angesichts des Fehlens belastbarer Mietspiegel in den kreisangehörigen Kommunen geplant, die bereits vorhandene Wohnungsmarktbeobachtung zu einem transparenten und regelmäßig veröffentlichten kreisweiten Wohnungsmarktmonitoring auszubauen und die Datengrundlage der KdU-Berechnung öffentlich nachvollziehbar darzustellen?

    Im Rahmen des Modellprojekts „Wohnraumbedarfsanalyse" wird auch dies geprüft.

Anlage:

- *Verfahrensbeschreibung, Stand 31.10.2024*