

Richtlinie
der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für
die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich
vom 15.07.2016 (KdU-Richtlinie)

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie regelt für das Gebiet der Stadt Neumünster die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im Rahmen der Leistungen nach § 22 SGB II sowie nach § 35 SGB XII.

§ 2 Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung

- (1) Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft sind geeignete statistische Daten erhoben und ausgewertet und im Januar 2013 ein schlüssiges Konzept erstellt worden.
- (2) Zur Methodik der Datenerhebung und -auswertung wird auf die anliegende Begründung verwiesen.
- (3) Die in der Richtlinie bestimmten angemessenen Werte für die Unterkunft einschließlich der erhobenen und ausgewerteten Daten werden mindestens alle zwei Jahre überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt.

§ 3 Angemessenheit der Unterkunftskosten

- (1) Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neumünster. Bei dem Stadtgebiet der Stadt Neumünster handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner verkehrstechnischen und sozialen Infrastruktur einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.
- (2) Unterkunftskosten umfassen die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten (Nebenkosten).

Als angemessene Kosten der Unterkunft werden im Stadtgebiet Neumünster folgende Werte festgesetzt:

	1	2	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße (Max.)	Nettokaltmiete pro qm	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9)	
1 Person	50	4,96 €	1,62 €	6,59 €	330,00 €	
2 Personen	60	4,78 €	1,57 €	6,34 €	381,00 €	
3 Personen	75	4,82 €	1,50 €	6,32 €	474,00 €	
4 Personen	85	4,76 €	1,55 €	6,30 €	536,00 €	
5 Personen	95	4,75 €	1,41 €	6,16 €	585,00 €	
6 Personen	105	4,55 €	1,29 €	5,84 €	614,00 €	

Bei mehr als 6 Personen in einer Bedarfsgemeinschaft findet eine Angemessenheitsprüfung im Einzelfall statt. Hierbei ist insbesondere die aktuelle Wohnungsmarktlage zu berücksichtigen.

§ 4 Besondere Bedarfe für die Unterkunft

- (1) Gemäß § 22b Absatz 3 SGB II soll für Personen mit einem besonderen Bedarf für Unterkunft eine Sonderregelung getroffen werden. Diese ergibt sich aus den folgenden Absätzen.
- (2) Für Personen, die auf Grund ihres Alters ab Vollendung des 60. Lebensjahres, einer dauerhaften Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit einen höheren Wohnbedarf haben, ist die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abweichend von § 3 nach der Besonderheit des Einzelfalles festzulegen.
- (3) Einen besonderen Bedarf für Unterkunft haben weiterhin Personen, die regelmäßig, mindestens vierzehntägig, und über Nacht das Umgangsrecht mit ihrem minderjährigen Kind ausüben und deswegen einen ungedeckten, erhöhten Raumbedarf haben (§ 22b Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SGB II). Für jedes minderjährige Kind ist die Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft für die umgangsbedingt angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach § 3 um eine halbe Stufe zur nächst höheren Personenzahl zu erhöhen.

§ 5 Besonderheiten für energetisch sanierten Wohnraum

Weist der Vermieter nach, dass er Wohnraum energetisch saniert hat und hierdurch Heizkosteneinsparungen vorliegen oder zu erwarten sind, gelten abweichend von § 3 die nachfolgenden Sätze als angemessen:

b) energetisch saniert						
	1	2	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro qm neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9) neu	
1 Person	50	5,35 €	1,58 €	6,93 €	347,00 €	
2 Personen	60	5,30 €	1,23 €	6,54 €	393,00 €	
3 Personen	75	5,19 €	1,23 €	6,42 €	482,00 €	
4 Personen	85	5,20 €	1,16 €	6,36 €	541,00 €	
5 Personen	95	5,20 €	1,18 €	6,38 €	606,00 €	
6 Personen	105	4,78 €	1,37 €	6,16 €	647,00 €	

§ 6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 15.07.2016 in Kraft.

Die Satzung der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich vom 17.09.2015 wurde durch Urteil des Landessozialgerichts Schleswig vom 30.05.2016 für unwirksam erklärt und findet keine Anwendung mehr.

Neumünster, den 15.07.2016

Dr. Tauras
Oberbürgermeister

Anlage 1: Anpassung des schlüssigen Konzeptes vom 14.02.2013

1. Ausgangslage

Mit Urteil vom 30.05.2016 hat der 11. Senat des Landessozialgerichts die Satzung der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich vom 28.11.2013 für unwirksam erklärt.

Wesentlicher Grund für die Entscheidung war, dass die angemessene Wohnfläche in Neumünster um jeweils 5 m² geringer bemessen worden ist als in den Förderrichtlinien zum sozialen Wohnungsbau für das Land Schleswig-Holstein insgesamt. Der Senat hat den Nachweis dafür, dass die in der Satzung bestimmten Flächengrenzen dem spezifischen örtlichen Wohnungsmarkt entsprechen, nicht als erbracht angesehen.

Gleichwohl wurde aber auch festgestellt, dass keine Bedenken hinsichtlich der Ermittlung des Quadratmeterpreises bestehen.

Anbei ein Auszug aus der Presseerklärung des Landessozialgerichtes:

Der 11. Senat des Schleswig-Holsteinischen Landessozialgerichts hat sich in seiner heutigen Sitzung vom 30. Mai 2016 erstmals mit einer Normenkontrolle gegen eine Satzung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II und SGB XII Bereich für Bezieher von Grundsicherungsleistungen und Sozialhilfe befasst (Az.: L 11 AS 39/14 NK). Er hat dem Normenkontrollantrag einer 39-jährigen Antragstellerin stattgegeben und die Satzung der Stadt Neumünster unter anderem in der aktuellen Fassung vom 17. September 2015 für unwirksam erklärt. Wesentlicher Grund für die Entscheidung war, dass die angemessene Wohnfläche in Neumünster um jeweils 5 m² geringer bemessen worden ist als in den Förderrichtlinien zum sozialen Wohnungsbau für das Land Schleswig-Holstein insgesamt. Der Senat hat den Nachweis dafür, dass die in der Satzung bestimmten Flächengrenzen dem spezifischen örtlichen Wohnungsmarkt entsprechen, nicht als erbracht angesehen. Es könne insbesondere nicht statistisch belegt werden, dass bezogen auf die gleiche Zahl der Haushaltsangehörigen in Neumünster signifikant kleiner gewohnt werde als im Landesdurchschnitt. Der Fehler schlägt auf die in der Satzung für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen festgelegten Mietobergrenzen durch und führt zur Unwirksamkeit der Satzung insgesamt.

Das bedeutet aber nicht, dass wegen der Mietobergrenze bis zur Inkraftsetzung einer neuen Satzung zwingend auf die hohen Auffangwerte der Wohngeldtabelle zuzüglich von 10% zurückgegriffen werden müsste oder die Wohnkosten unbegrenzt von den Leistungsträgern zu übernehmen wären. Der Senat hat keine Bedenken gegen die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises durch die Stadt Neumünster. Deshalb kann ggf. mit Modifikationen auf das Produkt des im Konzept der Stadt bestimmten angemessenen Quadratmeterpreis mit den Flächengrenzen im sozialen Wohnungsbau zurückgegriffen werden, wie dies der Senat bereits in einem früheren Eilverfahren entschieden hat (LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 14. Juli 2015 L 6 AS 41/15 B ER). Für einen Zwei-Personen-Haushalt führte das in diesem Fall zu einem Anspruch von 364,80 Euro, statt der vom Jobcenter zuvor gezahlten 335,00 Euro.

Hieraus folgt, dass die für die Satzung erhobenen Daten jetzt erneut ausgewertet wurden. Dieses Verfahren entsprach exakt dem Vorgehen zur Ermittlung der Satzungswerte, allerdings wurde nun auf die Wohnungsgrößen gemäß der Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein abgestellt. Im zweiten Schritt wurde die im Jahr 2015 vorgenommene Preisanpassung auf die neu ermittelten Werte angewendet.

Mit dem Erlass dieser neu ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft als Richtlinie soll zunächst für eine Übergangszeit Rechtssicherheit geschaffen werden. Grundlage für den Erlass einer neuen Satzung unter Berücksichtigung des Urteils des Landessozialgerichts im Normenkontrollverfahren soll eine aktuelle Datenlage sein, die nach dem Muster der ersten Datenerhebung komplett neu erhoben wird. Der Erlass einer neuen Satzung zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich ist nach Abschluss der Datenerhebung für das Jahr 2017 geplant.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neumünster. Bei dem Stadtgebiet der Stadt Neumünster handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner verkehrstechnischen und sozialen Infrastruktur einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Das Stadtgebiet mit einer Fläche von 71,62 km² und ca. 78.800 Einwohnern ist in 10 Stadtteile unterteilt. Es gibt einen Bestand von ca. 24.400 Wohnungen ohne Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Neumünster 2012).

2.2 Wohnungsstandard und Datenerhebung

Gem. § 22a Absatz 3 SGB II sollen bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abgebildet werden.

Eine Wohnung ist angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt, keinen gehobenen Standard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R -).

Ausweislich des Mietspiegels der Stadt Neumünster vom 01.04.2016 wird die einfache Wohnlage mit einer Mietspanne zwischen 4,20 € - 7,20 € pro m² ausgewiesen. Dieser Mietpreis beinhaltet modernisierten Wohnraum mit Heizung und Voll- oder Duschbad. Bei der guten Wohnlage erhöht sich die Mietspanne lediglich auf 4,20 € - 8,30 € pro m².

Auf Grund der geringen Differenzen wurde darauf verzichtet, bei der Ermittlung der angemessenen Kosten allein den einfachen Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Im Interesse einer ausgewogenen Sozialraumpolitik wurden die Wohnungen mit guter Wohnlage in die Ermittlung mit einbezogen, um Anmietungen im gesamten Stadtgebiet zu ermöglichen und hierdurch einer Ghettoisierung vorzubeugen.

Die Abgrenzung zwischen einer angemessenen Miete für den einfachen Standard und einer dafür unangemessenen Miete ist anhand des Niveaus von Bestands- und Angebotsmieten vorgenommen worden. Maßgebend ist allein die Höhe der Miete, da sich wegen der Kappung der hohen Mietwerte auch die Ausstattung einer Mietwohnung in der Miete widerspiegelt.

Für das Gebiet der Stadt Neumünster ist kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden. Aus diesem Grunde wurde im Januar 2013 für das Stadtgebiet auf einer breiten empirischen Datengrundlage ein **schlüssiges Konzept** erstellt. Die Datenerhebung für den Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaften und großen privaten Vermieter Neu-

münsters ist zum Stichtag 01.11.2012 erfolgt. Zusätzlich wurden Angebotsmieten des freien Wohnungsmarktes (ImmobilienScout24, Immonet, im Jobcenter eingereichte Wohnungsangebote sowie die Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Stadtgebiet) in der Zeit von September 2012 bis Januar 2013 erhoben.

Ziel der Erhebung und der Auswertung der Daten ist es gewesen, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards zu ermitteln; dieser wird nach Maßgabe der Produkttheorie mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten.

Die Erhebung erfolgte in Kooperation mit den Wohnungsgesellschaften sowie den großen privaten Vermietern Neumünsters. Auf zusätzliche Datenerhebungen aus dem Bestand der Leistungsbezieher/innen im SGB II, SGB XII und Wohngeldbereich wurde bewusst verzichtet, um auf eine repräsentative Datenlage der gesamten Einwohnerschaft Neumünsters zugreifen zu können. Für die Datenerhebung wurde auch auf die Unterscheidung von einfacher und guter Wohnlage verzichtet, um einen möglichst großen Bestand von Wohnungen in die Angemessenheitsermittlung einbeziehen zu können. Erhoben wurden folgende anonymisierte Daten zu allen Angebots- und Bestandswohnungen des jeweiligen Vermieters:

- Straße
- Stadtteil
- Wohnfläche
- Zimmeranzahl
- Kaltmiete
- Betriebskosten
- Heizkosten
- Baujahr
- Ausstattung
- energetischer Sanierungszustand

Auf dieser Grundlage wurden Daten für 9.556 Wohnungen erhoben. Aufgrund dieser fundierten Datenlage wurde auf eine zusätzliche Mieterbefragung verzichtet, da diese in vergleichbaren Verfahren nur einen minimalen Rücklauf verzeichnete.

Der Umfang der Stichprobe muss dem Standard entsprechen, der für die Erstellung eines Mietspiegels gilt (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.09 -B 4 AS 18/09 R-). Nach den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswirtschaft herausgegebenen Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln ist bei Tabellenmietspiegeln mit 40 Tabellenfeldern unter Berücksichtigung einer minimalen Feldbesetzung von 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld eine Ergebnisstichprobe von 1.200 ausreichend.

Hier wurden 9.485 Wohnungen (71 Wohnungen mit mehr als 100m² blieben unberücksichtigt) berücksichtigt, die sich über alle Felder, Stadtteile und Baualtersgruppen erstrecken.

Bei einem Gesamtbestand von rd. 24.400 Wohnungen entspricht dies einem Anteil von 38,9%.

3. Datenermittlung

3.1 Angemessene Wohnraumgrößen

Die angemessenen Wohnraumgrößen entsprechen der Förderrichtlinie zum sozialen Wohnungsbau für das Land Schleswig-Holstein.

Die Stichprobe enthält die folgende Anzahl an Wohnungen nach den jeweiligen Quadratmeterhöchstgrenzen:

1	2	3	4
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	Wohnfläche von (qm)	Wohnfläche bis (qm)	Anzahl Whg.
1 Person	0	50	3008
2 Personen	50,1	60	2274
3 Personen	60,1	75	2957
4 Personen	75,1	85	823
5 Personen	85,1	95	343
6 Personen	95,1	105	115
			9520

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die hier ausgewerteten Wohnungen 38,9% des Gesamtbestandes aller Wohnungen betreffen, wird davon ausgegangen, dass bei Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsbestand für alle Bedarfsgruppen ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

Die statistische Durchschnittsgröße der Haushalte liegt bei 2,1 Personen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, 2011, Seite 32). Der Anteil der Wohnraumgrößen für 1 und 2 Personen nach der oben dargestellten Zuordnung beträgt in Neumünster 55 %.

3.2 Festlegung des zu berücksichtigenden Datenbestandes je Personengruppe

Nach Auswertung aller erhobenen Daten wurde festgestellt, dass die m²-Preise bei den Wohnungen mit kleinen Wohnflächen im Durchschnitt höher sind als bei Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Daraus wurde abgeleitet, dass eine individuelle angemessene Bruttokaltmiete für die jeweiligen Haushalte abhängig von der Personenzahl zu ermitteln ist, um diesen Unterschieden Rechnung zu tragen. Hieraus resultiert auch, dass abhängig von der Personenzahl unterschiedliche Wohnraumgrößen benötigt werden. Um eine Verfälschung des Ergebnisses zu vermeiden, wurden daher nur die oben genannten Wohnraumgrößen je Personengruppe (siehe Ziffer 3.1) in die Auswertung einbezogen.

3.3 Ermittlung angemessener Bruttokaltmiete je Personengruppe

Alle erhobenen Daten fließen in die Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete ein. Hierdurch soll die Berücksichtigung des gesamten Wohnungsmarktes sichergestellt werden.

Bei der Abbildung des gesamten Mietwohnungsmarktes einschließlich von Luxuswohnungen ist nicht der Spannoberwert maßgeblich, sondern es muss eine Kappungsgrenze bestimmt werden (vgl. SG Osnabrück, Urteil vom 06.05.2010 -S 5 SO 172/08- mit Verweis auf BSG, Urteil vom 22.09.09 –B 4 AS 18/09R-).

Das untere Segment des örtlichen Wohnungsmarktes ist in einem ersten Schritt so zu bemessen, dass für alle Empfänger von Grundsicherungsleistungen eine Wohnung zur Verfügung steht.

Das untere Segment des örtlichen Wohnungsmarktes ist indes nicht allein anhand der Empfänger/innen von Grundsicherungsleistungen zu bestimmen. In Anlehnung an die Regelungen in § 28 Abs. 3 SGB XII soll sich der Lebensstandard zusätzlich an den un-

teren Einkommensgruppen orientieren. Bei der Bemessung des Regelbedarfes werden daher gemäß § 4 des Gesetzes zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (RBEG) die Verbrauchsangaben der maximal unteren 20 Prozent der nach ihrem Nettoeinkommen geschichteten Haushalte – nach Ausnahme der Empfänger/innen der Grundsicherungsleistungen - zugrunde gelegt. Überträgt man diese Wertung auf die Bemessung des unteren Segments des örtlichen Wohnungsmarktes, so ist dies in einem zweiten Schritt um 20% der Nicht-Grundsicherungsempfänger/innen zu erhöhen.

Berechnung:

Durchschnitt der Bezieher der Mindestsicherungssysteme in Neumünster: 16,0%
(Stand 05/2016)

20 % der verbleibenden Einkommensgruppen: + 16,8%
(100% -16 % = 84%. Davon 20% = 16,8%)

Bezieher von Mindestsicherungssystemen und unterer Einkommensgruppen = 32,8%

Die Kappungsgrenze des unteren Segments verläuft also in Neumünster bei der teuersten Wohnung der unteren 32,8%.

Um zu gewährleisten, dass Leistungsberechtigte nicht allein auf das unterste Segment des Wohnungsmarktes verwiesen werden und um Schwankungen bei der Bemessung des unteren Segments auszugleichen sowie eine Ghettoisierung zu verhindern, wird in Neumünster für die Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete der höchste Wert der unteren 40 % der Nettokaltmieten der jeweiligen Personensegmente festgesetzt (Kappungsgrenze).

3.4 Festsetzung der angemessenen Bruttokaltmiete je Personengruppe

Die angemessenen Kosten der Unterkunft im Stadtgebiet Neumünster betragen:

1	2	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße (Max.)	Nettokaltmiete pro qm	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9)
1 Person	50	4,96 €	1,62 €	6,59 €	330,00 €
2 Personen	60	4,78 €	1,57 €	6,34 €	381,00 €
3 Personen	75	4,82 €	1,50 €	6,32 €	474,00 €
4 Personen	85	4,76 €	1,55 €	6,30 €	536,00 €
5 Personen	95	4,75 €	1,41 €	6,16 €	585,00 €
6 Personen	105	4,55 €	1,29 €	5,84 €	614,00 €

3.4.1 Nettokaltmiete (Spalte 5 der Tabelle)

Auf Grund der unter 4.3 definierten Kappungsgrenze wurde die teuerste Wohnung der unteren 40% im jeweiligen Segment als angemessene Nettokaltmiete festgesetzt.

3.4.2 Kalte Betriebskosten (Spalte 8 der Tabelle)

Als kalte Betriebskosten des jeweiligen Segments wurde der Durchschnittswert aller Wohnungen festgesetzt, die unterhalb der Kappungsgrenze lagen.

3.4.3 Bruttokaltmiete (Spalte 12 der Tabelle)

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach der Bruttokaltmiete (Spalte 6) als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (Spalte 2) und aus der Addition (Spalte 5) der Nettokaltmiete pro m² mit den Nebenkosten als kalte Betriebskosten pro m²:

$$\text{angemessene Wohnfläche} \times (\text{Nettokaltmiete/m}^2 + \text{kalte Betriebskosten/m}^2) = \text{angemessene Bruttokaltmiete}$$

Das Verhältnis zwischen der Nettokaltmiete pro m² (Spalte 3) und den Nebenkosten als kalte Betriebskosten (Spalte 4) ist im Rahmen der Produkttheorie unerheblich.

3.4.4 Energetisch sanierter Wohnraum

Die Stadt Neumünster ist bestrebt, die energetische Sanierung von Wohnraum im Stadtgebiet zu fördern. Aus diesem Grunde werden in dieser Satzung auch besondere Werte für energetisch sanierten Wohnraum festgelegt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Investitionskosten in einer höheren Nettokaltmiete abgebildet werden können. Die festgelegten angemessenen Bruttokaltmieten resultieren aus der Erhebung von 1.889 energetisch sanierten Wohnungen, die anhand der Wohnflächen den jeweiligen Personengruppen zugeordnet wurden. (s. 3.2 und 3.3).

Die durchschnittlich angemessenen Betriebskosten wurden analog 3.4.2 ermittelt.

b) energetisch saniert						
	1	2	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft		abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro qm neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9) neu
1 Person		50	5,35 €	1,58 €	6,93 €	347,00 €
2 Personen		60	5,30 €	1,23 €	6,54 €	393,00 €
3 Personen		75	5,19 €	1,23 €	6,42 €	482,00 €
4 Personen		85	5,20 €	1,16 €	6,36 €	541,00 €
5 Personen		95	5,20 €	1,18 €	6,38 €	606,00 €
6 Personen		105	4,78 €	1,37 €	6,16 €	647,00 €

3.4.5 Wohnungen mit angemessener Bruttokaltmiete aus der Datenerhebung

Um die Verfügbarkeit von Wohnraum im Rahmen der angemessenen Bruttokaltmiete aus der Datenerhebung zu prüfen, wird zunächst der Wohnraum ermittelt, der zu einer Bruttokaltmiete von 330,00 € (angemessener Satz 1 Person) zur Verfügung steht. Danach erfolgt die identische Vorgehensweise für alle Wohnungen der Datenerhebung, die eine Bruttokaltmiete von bis zu 381,00 € (angemessener Satz für 2 Personen) ausweisen. Hierbei bleiben alle Wohnungen unberücksichtigt, die bereits für die Auswertung bis zu einer Bruttokaltmiete von 330,00 € einbezogen wurden, um eine doppelte Verwendung dieser Wohnungen zu vermeiden. Dieser Schritt wird für alle Personengruppen bis zu sechs Personen wiederholt. Danach erfolgt dasselbe Vorgehen für die energetisch sanierten Wohnungen.

Ziel dieses Vorgehens ist es, festzustellen, in welchem Umfang Wohnraum für die einzelnen Personengruppen zu der jeweils angemessenen Bruttokaltmiete dem Grunde nach zur Verfügung steht. Die Gesamtanzahl dieser Wohnungen ist dann der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften der jeweiligen Personengruppe gegenüberzustellen und auf Plausibilität zu überprüfen.

Bei dieser Auswertung wurde außerdem berücksichtigt, dass die Wohnungsgröße und die Anzahl der vorhandenen Zimmer nicht in einem Missverhältnis zur Personenzahl stehen dürfen. Dem wurde Rechnung getragen, indem Wohnungen mit angemessener Bruttokaltmiete aber nicht ausreichender Wohnfläche oder Zimmeranzahl nicht in die Auswertung einbezogen wurden.

Daraus ergeben sich die nachfolgenden Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten je Personenzahl. Diese werden der jeweiligen Anzahl der Bedarfsgemeinschaften gegenübergestellt.

1	2	3	4	5
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	nicht energetisch saniert	energetisch saniert	Anzahl Wohnungen (Stichprobe = 38,9 %)	Anzahl Bedarfsgemeinschaften SGB II und SGB XII (tatsächliche Zahl = 100%)
1 Person	3.108	502	3.610	4.498
2 Personen	835	149	984	1.289
3 Personen	1.817	462	2.279	675
4 Personen	462	137	599	414
5 Personen	186	47	233	260
6 Personen	47	10	57	
			7.762	7.136

Davon ausgehend, dass es sich um 100 % der jeweiligen Bedarfsgemeinschaften handelt, die Gesamtsumme der Wohnungen aber auf einer Datenerhebung von 38,9 % basiert, kann der Schluss gezogen werden, dass bei 100 % des vorhandenen Wohnungsbestandes in Neumünster ausreichend Wohnraum für die jeweiligen Personengruppen zu den angemessenen Bruttokaltmieten zur Verfügung steht.

Die Auswertung hat außerdem ergeben, dass in nennenswertem Umfang auch Wohnraum oberhalb der fiktiven angemessenen m²-Größe im Rahmen der Produkttheorie für die jeweils angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt werden kann und sich die Angebote auch auf alle Baualtersklassen erstrecken. Es ergibt sich zwar das mit Abstand höchste Angebot im Bereich der Baualtersklasse vor 1965, dies ist aber darauf zurückzuführen, dass Wohnungen mit einem Baujahr vor 1965 einen erheblichen Anteil am Wohnungsmarkt in Neumünster haben (s. 2012 aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept).

4. Berücksichtigung der Preisanpassung zum 01.01.2015

Die für die KdU-Satzung vorgenommene Preisanpassung wurde auch auf die neuen Werte für die Richtlinie übertragen:

a) nicht energetisch saniert							
1	2	3	4	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße (Max.)	Nettokaltmiete pro qm alt	Steigerung (2,5%)	Nettokaltmiete pro qm neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9) neu
1 Person	50	4,84 €	0,12 €	4,96 €	1,62 €	6,59 €	330,00 €
2 Personen	60	4,66 €	0,12 €	4,78 €	1,57 €	6,34 €	381,00 €
3 Personen	75	4,70 €	0,12 €	4,82 €	1,50 €	6,32 €	474,00 €
4 Personen	85	4,64 €	0,12 €	4,76 €	1,55 €	6,30 €	536,00 €
5 Personen	95	4,63 €	0,12 €	4,75 €	1,41 €	6,16 €	585,00 €
6 Personen	105	4,44 €	0,11 €	4,55 €	1,29 €	5,84 €	614,00 €

b) energetisch saniert							
1	2	3	4	5	8	10	12
Anzahl Personen in Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro qm alt	Steigerung (4,0%)	Nettokaltmiete pro qm neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltmiete und Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 9) neu
1 Person	50	5,14 €	0,21 €	5,35 €	1,58 €	6,93 €	347,00 €
2 Personen	60	5,10 €	0,20 €	5,30 €	1,23 €	6,54 €	393,00 €
3 Personen	75	4,99 €	0,20 €	5,19 €	1,23 €	6,42 €	482,00 €
4 Personen	85	5,00 €	0,20 €	5,20 €	1,16 €	6,36 €	541,00 €
5 Personen	95	5,00 €	0,20 €	5,20 €	1,18 €	6,38 €	606,00 €
6 Personen	105	4,60 €	0,18 €	4,78 €	1,37 €	6,16 €	647,00 €

Anlage 2: Schlüssiges Konzept zum Satzungsverfahren vom 14.02.2013

1. Rahmenbedingungen

1.1 Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Stadt Neumünster. Bei dem Stadtgebiet der Stadt Neumünster handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner verkehrstechnischen und sozialen Infrastruktur einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Das Stadtgebiet mit einer Fläche von 71,62 km² und ca. 78.800 Einwohnern ist in 10 Stadtteile unterteilt. Es gibt einen Bestand von ca. 24.400 Wohnungen ohne Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Neumünster 2012).

1.2 Wohnungsstandard und Datenerhebung

Gem. § 22a Absatz 3 SGB II sollen bei der Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abgebildet werden.

Eine Wohnung ist angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt, keinen gehobenen Standard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (BSG, Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R -).

Ausweislich des Mietspiegels der Stadt Neumünster vom 01.04.2012 wird die einfache Wohnlage mit einer Mietspanne zwischen 4,00 € - 7,20 € pro m² ausgewiesen. Dieser Mietpreis beinhaltet modernisierten Wohnraum mit Heizung und Voll- oder Duschbad. Bei der guten Wohnlage erhöht sich die Mietspanne lediglich auf 4,00 € - 7,60 € pro m².

Auf Grund der geringen Differenzen wurde darauf verzichtet, bei der Ermittlung der angemessenen Kosten allein den einfachen Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Im Interesse einer ausgewogenen Sozialraumpolitik wurden die Wohnungen mit guter Wohnlage in die Ermittlung mit einbezogen, um Anmietungen im gesamten Stadtgebiet zu ermöglichen und hierdurch einer Ghettoisierung vorzubeugen.

Die Abgrenzung zwischen einer angemessenen Miete für den einfachen Standard und einer dafür unangemessenen Miete ist anhand des Niveaus von Bestands- und Angebotsmieten vorgenommen worden. Maßgebend ist allein die Höhe der Miete, da sich wegen der Kappung der hohen Mietwerte auch die Ausstattung einer Mietwohnung in der Miete widerspiegelt.

Für das Gebiet der Stadt Neumünster ist kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden. Aus diesem Grunde wurde im Januar 2013 für das Stadtgebiet auf einer breiten empirischen Datengrundlage ein schlüssiges Konzept erstellt. Die Datenerhebung für den Wohnungsbestand der Wohnungsgesellschaften und großen privaten Vermieter Neumünsters ist zum Stichtag 01.11.2012 erfolgt. Zusätzlich wurden Angebotsmieten des freien Wohnungsmarktes (ImmobilienScout24, Immonet, im Jobcenter eingereichte Wohnungsangebote sowie die Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Stadtgebiet) in der Zeit von September 2012 bis Januar 2013 erhoben.

Ziel der Erhebung und der Auswertung der Daten ist es gewesen, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen des einfachen Standards zu ermitteln; dieser wird nach Maß-

gabe der Produkttheorie mit der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße multipliziert zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten.

Die Erhebung erfolgte in Kooperation mit den Wohnungsgesellschaften sowie den großen privaten Vermietern Neumünsters. Auf zusätzliche Datenerhebungen aus dem Bestand der Leistungsbezieher/innen im SGB II, SGB XII und Wohngeldbereich wurde bewusst verzichtet, um auf eine repräsentative Datenlage der gesamten Einwohnerschaft Neumünsters zugreifen zu können. Für die Datenerhebung wurde auch auf die Unterscheidung von einfacher und guter Wohnlage verzichtet, um einen möglichst großen Bestand von Wohnungen in die Angemessenheitsermittlung einbeziehen zu können. Erhoben wurden folgende anonymisierte Daten zu allen Angebots- und Bestandswohnungen des jeweiligen Vermieters:

- Straße
- Stadtteil
- Wohnfläche
- Zimmeranzahl
- Kaltmiete
- Betriebskosten
- Heizkosten
- Baujahr
- Ausstattung
- energetischer Sanierungszustand

Auf dieser Grundlage wurden Daten für 9.556 Wohnungen erhoben. Aufgrund dieser fundierten Datenlage wurde auf eine zusätzliche Mieterbefragung verzichtet, da diese in vergleichbaren Verfahren nur einen minimalen Rücklauf verzeichnete.

Der Umfang der Stichprobe muss dem Standard entsprechen, der für die Erstellung eines Mietspiegels gilt (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.09 -B 4 AS 18/09 R-). Nach den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswirtschaft herausgegebenen Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln ist bei Tabellenmietspiegeln mit 40 Tabellenfeldern unter Berücksichtigung einer minimalen Feldbesetzung von 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld eine Ergebnisstichprobe von 1.200 ausreichend.

Hier wurden 9.485 Wohnungen (71 Wohnungen mit mehr als 100m² blieben unberücksichtigt) berücksichtigt, die sich über alle Felder, Stadtteile und Baualtersgruppen erstrecken.

Bei einem Gesamtbestand von rd. 24.400 Wohnungen entspricht dies einem Anteil von 38,9%.

2. Datenermittlung

2.1 Ermittlung angemessener Wohnraumgrößen

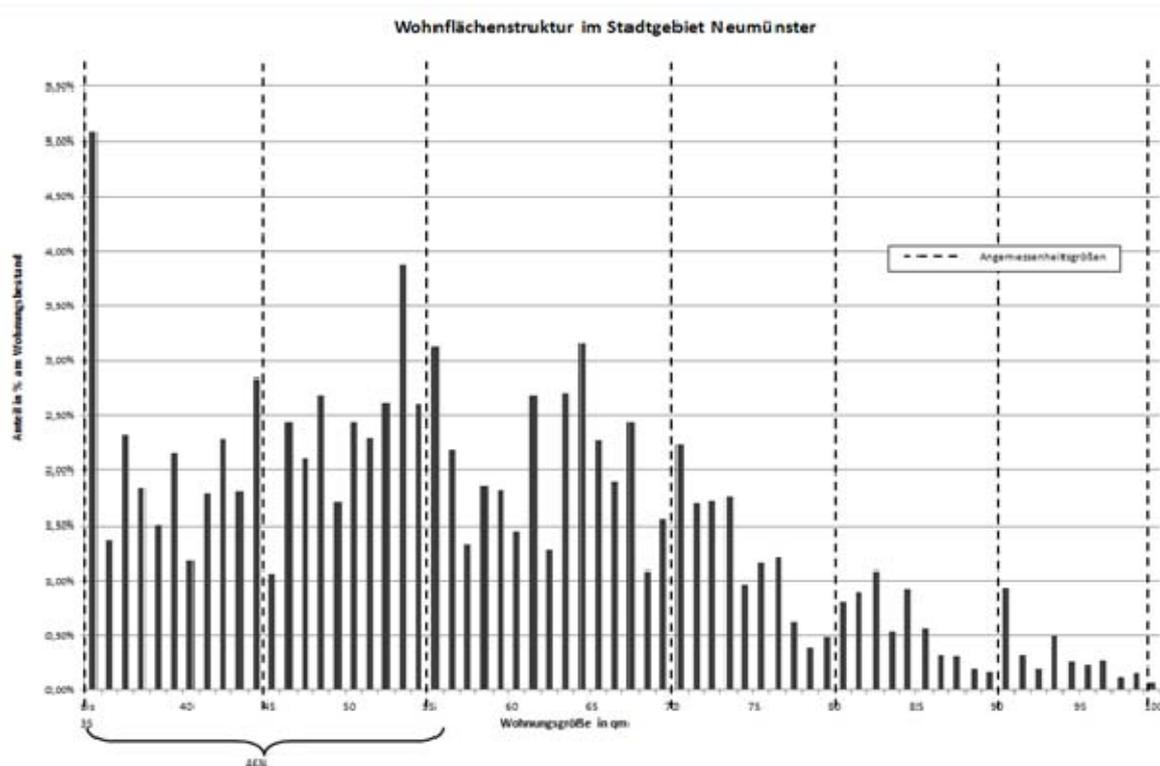
Gemäß § 22b Absatz 1 Nr. 1 SGB II ist im Rahmen der Satzung zu bestimmen, welche Wohnfläche entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes als angemessen anerkannt wird.

Die Festlegung der angemessenen m²-Zahlen basiert auf dem erhobenen Datenbestand, der ausreichenden Wohnraum für jede Personengruppe ausweist.

Auf Grund der erhobenen Daten werden für das Stadtgebiet Neumünster folgende Wohnungsgrößen als angemessen anerkannt:

1 Person	Wohnfläche bis zu 45 m ²	(2.122 Wohnungen)
2 Personen	Wohnfläche von 45 m ² bis zu 55 m ²	(2.218 Wohnungen)
3 Personen	Wohnfläche von 55 m ² bis zu 70 m ²	(2.998 Wohnungen)
4 Personen	Wohnfläche von 70 m ² bis zu 80 m ²	(1.354 Wohnungen)
5 Personen	Wohnfläche von 80 m ² bis zu 90 m ²	(539 Wohnungen)
6 Personen	Wohnfläche von 90 m ² bis zu 100 m ²	(264 Wohnungen)

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die hier ausgewerteten Wohnungen 38,9% des Gesamtbestandes aller Wohnungen betreffen, wird davon ausgegangen, dass bei Hochrechnung auf den gesamten Wohnungsbestand für alle Bedarfsgruppen ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.



Die statistische Durchschnittsgröße der Haushalte liegt bei 2,1 Personen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, 2011, Seite 32). Der Anteil der Wohnraumgrößen für 1 und 2 Personen nach der oben dargestellten Zuordnung beträgt in Neumünster 46%.

2.2 Festlegung des zu berücksichtigenden Datenbestandes je Personen- gruppe

Nach Auswertung aller erhobenen Daten wurde festgestellt, dass die m²-Preise bei den Wohnungen mit kleinen Wohnflächen im Durchschnitt höher sind als bei Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Daraus wurde abgeleitet, dass eine individuelle angemessene Bruttokaltmiete für die jeweiligen Haushalte abhängig von der Personenzahl zu ermitteln ist, um diesen Unterschieden Rechnung zu tragen. Hieraus resultiert auch, dass abhängig von der Personenzahl unterschiedliche Wohnraumgrößen benötigt werden. Um eine Verfälschung des Ergebnisses zu vermeiden, wurden daher nur die oben

genannten Wohnraumgrößen je Personengruppe (siehe Ziffer 3.1) in die Auswertung einbezogen.

2.3 Ermittlung angemessener Bruttokaltmiete je Personengruppe

Alle erhobenen Daten fließen in die Berechnung der angemessenen Bruttokaltmiete ein. Hierdurch soll die Berücksichtigung des gesamten Wohnungsmarktes sichergestellt werden.

Bei der Abbildung des gesamten Mietwohnungsmarktes einschließlich von Luxuswohnungen ist nicht der Spannoberwert maßgeblich, sondern es muss eine Kappungsgrenze bestimmt werden (vgl. SG Osnabrück, Urteil vom 06.05.2010 -S 5 SO 172/08- mit Verweis auf BSG, Urteil vom 22.09.09 –B 4 AS 18/09R-).

Das untere Segment des örtlichen Wohnungsmarktes ist in einem ersten Schritt so zu bemessen, dass für alle Empfänger von Grundsicherungsleistungen eine Wohnung zur Verfügung steht. Es umfasst daher jedenfalls die unteren 9,5% der angebotenen Wohnungen, denn am Ende des Jahres 2010 erhielten 9,5% der in Schleswig-Holstein lebenden Menschen Leistungen der sozialen Mindestsicherungssysteme („Soziale Mindestsicherung in Deutschland 2010“, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Seite 9: Bundesdurchschnitt: 9,2%).

Das untere Segment des örtlichen Wohnungsmarktes ist indes nicht allein anhand der Empfänger/innen von Grundsicherungsleistungen zu bestimmen. In Anlehnung an die Regelungen in § 28 Abs. 3 SGB XII soll sich der Lebensstandard zusätzlich an den unteren Einkommensgruppen orientieren. Bei der Bemessung des Regelbedarfes werden daher gemäß § 4 des Gesetzes zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (RBE) die Verbrauchsangaben der maximal unteren 20 Prozent der nach ihrem Nettoeinkommen geschichteten Haushalte – nach Ausnahme der Empfänger/innen der Grundsicherungsleistungen - zugrunde gelegt. Überträgt man diese Wertung auf die Bemessung des unteren Segments des örtlichen Wohnungsmarktes, so ist dies in einem zweiten Schritt um 20% der Nicht-Grundsicherungsempfänger/innen zu erhöhen.

Berechnung:

Durchschnitt der Bezieher der Mindestsicherungssysteme:	9,5%
20 % der verbleibenden Einkommensgruppen: (100% - 9,5% = 90,5%. Davon 20% = 18,1%)	+ 18,1%
Bezieher von Mindestsicherungssystemen und unterer Einkommensgruppen =	<u>27,6%</u>

Die Kappungsgrenze des unteren Segments verläuft also in Neumünster bei der teuersten Wohnung der unteren 27,6%.

Um zu gewährleisten, dass Leistungsberechtigte nicht allein auf das unterste Segment des Wohnungsmarktes verwiesen werden und um Schwankungen bei der Bemessung des unteren Segments auszugleichen sowie eine Ghettoisierung zu verhindern, wird in

Neumünster für die Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete der höchste Wert der unteren 40 % der Nettokaltmieten der jeweiligen Personensegmente festgesetzt (Kappungsgrenze). Die finanziellen Auswirkungen sind hierbei gering. Die Mehrkosten betragen z.B. bei einem 1-Personenhaushalt 0,11 Euro pro m².

2.4 Festsetzung der angemessenen Bruttokaltmiete je Personengruppe

Die angemessenen Kosten der Unterkunft im Stadtgebiet Neumünster betragen:

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person	45 m ²	4,88 €	1,46 €	6,34 €	286,00 €
2 Personen	55 m ²	4,65 €	1,43 €	6,08 €	335,00 €
3 Personen	70 m ²	4,70 €	1,36 €	6,06 €	425,00 €
4 Personen	80 m ²	4,71 €	1,29 €	6,00 €	480,00 €
5 Personen	90 m ²	4,60 €	1,37 €	5,97 €	538,00 €
6 Personen	100 m ²	4,64 €	1,19 €	5,83 €	583,00 €

2.4.1 Nettokaltmiete (Spalte 3 der Tabelle)

Auf Grund der unter 3.3 definierten Kappungsgrenze wurde die teuerste Wohnung der unteren 40% im jeweiligen Segment als angemessene Nettokaltmiete festgesetzt.

2.4.2 Kalte Betriebskosten (Spalte 4 der Tabelle)

Als kalte Betriebskosten des jeweiligen Segments wurde der Durchschnittswert aller Wohnungen festgesetzt, die unterhalb der Kappungsgrenze lagen.

2.4.3 Bruttokaltmiete (Spalte 6 der Tabelle)

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach der Bruttokaltmiete (Spalte 6) als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (Spalte 2) und aus der Addition (Spalte 5) der Nettokaltmiete pro m² mit den Nebenkosten als kalte Betriebskosten pro m²:

$$\text{angemessene Wohnfläche} \times (\text{Nettokaltmiete/m}^2 + \text{kalte Betriebskosten/m}^2) \\ = \text{angemessene Bruttokaltmiete}$$

Das Verhältnis zwischen der Nettokaltmiete pro m² (Spalte 3) und den Nebenkosten als kalte Betriebskosten (Spalte 4) ist im Rahmen der Produkttheorie unerheblich.

2.4.4 Wohnungen mit angemessener Bruttokaltmiete aus der Datenerhebung

Um die Verfügbarkeit von Wohnraum im Rahmen der angemessenen Bruttokaltmiete aus der Datenerhebung zu prüfen, wird zunächst der Wohnraum ermittelt, der zu einer Bruttokaltmiete von 286,00 € (angemessener Satz 1 Person) zur Verfügung steht. Danach erfolgt die identische Vorgehensweise für alle Wohnungen der Datenerhebung, die eine Bruttokaltmiete von bis zu 335,00 € (angemessener Satz für 2 Personen) ausweisen. Hierbei bleiben alle Wohnungen unberücksichtigt, die bereits für die Aus-

wertung bis zu einer Bruttokaltmiete von 286,00 € einbezogen wurden, um eine doppelte Verwendung dieser Wohnungen zu vermeiden. Dieser Schritt wird für alle Personengruppen bis zu 6 Personen wiederholt. Danach erfolgt dasselbe Vorgehen für die energetisch sanierten Wohnungen.

Ziel dieses Vorgehens ist es, festzustellen, in welchem Umfang Wohnraum für die einzelnen Personengruppen zu der jeweils angemessenen Bruttokaltmiete dem Grunde nach zur Verfügung steht. Die Gesamtanzahl dieser Wohnungen ist dann der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften der jeweiligen Personengruppe gegenüberzustellen und auf Plausibilität zu überprüfen.

Bei dieser Auswertung wurde außerdem berücksichtigt, dass die Wohnungsgröße und die Anzahl der vorhandenen Zimmer nicht in einem Missverhältnis zur Personenzahl stehen dürfen. Dem wurde Rechnung getragen, indem Wohnungen mit angemessener Bruttokaltmiete aber nicht ausreichender Wohnfläche oder Zimmeranzahl nicht in die Auswertung einbezogen wurden.

Daraus ergeben sich die nachfolgenden Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten je Personenzahl. Diese werden der jeweiligen Anzahl der Bedarfsgemeinschaften gegenübergestellt.

	Wohnungen ohne energetisch saniert	Wohnungen energetisch saniert	Gesamtsumme Wohnungen der Datenerhebung (38,9% des Gesamtwohnungsbestandes)	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (tatsächliche Anzahl = 100% SGB II und HzL SGB XII)
1-Personen-Haushalt	2132	313	2445	2981
2-Personen-Haushalt	1526	253	1779	984
3-Personen-Haushalt	1696	487	2183	730
4-Personen-Haushalt	663	211	874	378
5-Personen-Haushalt und mehr	483	112	595	290

Davon ausgehend, dass es sich um 100 % der jeweiligen Bedarfsgemeinschaften handelt, die Gesamtsumme der Wohnungen aber auf einer Datenerhebung von 38,9 % basiert, kann der Schluss gezogen werden, dass bei 100 % des vorhandenen Wohnungsbestandes in Neumünster ausreichend Wohnraum für die jeweiligen Personengruppen zu den angemessenen Bruttokaltmieten zur Verfügung steht.

Die Auswertung hat außerdem ergeben, dass in nennenswertem Umfang auch Wohnraum oberhalb der fiktiven angemessenen m²-Größe im Rahmen der Produkttheorie für die jeweils angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt werden kann und sich die Angebote auch auf alle Baualtersklassen erstrecken. Es ergibt sich zwar das mit Abstand höchste Angebot im Bereich der Baualtersklasse vor 1965, dies ist aber darauf zurückzuführen, dass Wohnungen mit einem Baujahr vor 1965 einen erheblichen Anteil am Wohnungsmarkt in Neumünster haben (s. 2012 aktualisiertes Wohnraumversorgungskonzept).

2.4.5 Vergleichsgruppe

Die angemessene Bruttokaltmiete wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung aus Bestands- und Angebotswohnungen ermittelt. Um zu prüfen, ob Wohnraum zu den festgesetzten Höchstbeträgen auf dem Wohnungsmarkt auch verfügbar ist, wurde in einer Stichprobe ein Abgleich mit dem freien Wohnraum vorgenommen. Dieser hat ergeben, dass für alle Personengruppen auch ausreichend freier Wohnraum im geprüften Zeitraum von September 2012 bis Januar 2013 zur Verfügung stand. Dieser verteilt sich auch über alle Stadtteile der Stadt Neumünster. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

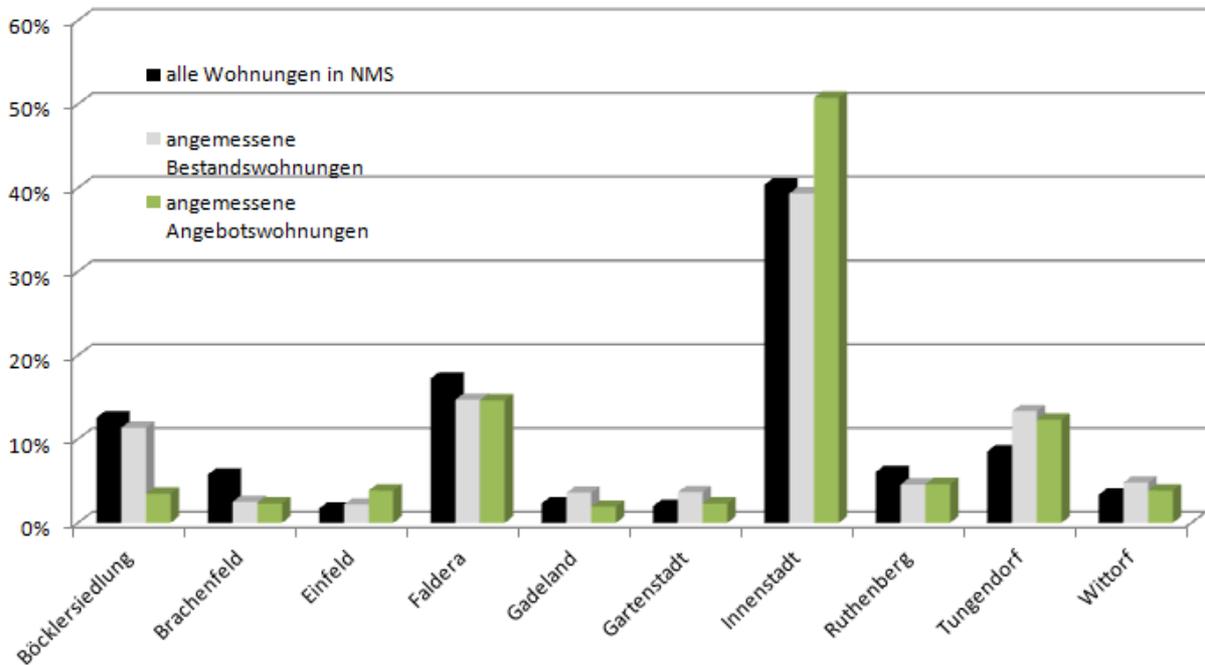
	Bruttokaltmiete:	Angebote	
		davon angemessen	davon unangemessen
bis 45m ²	286,00 €	79 Whg(en)	21 Whg(en)
45 - 55m ²	335,00 €	46 Whg(en)	22 Whg(en)
55 - 70m ²	425,00 €	78 Whg(en)	24 Whg(en)
70 - 80m ²	480,00 €	33 Whg(en)	15 Whg(en)
80 - 90m ²	538,00 €	18 Whg(en)	6 Whg(en)
90 - 100m ²	583,00 €	6 Whg(en)	9 Whg(en)
		260 Whg(en)	97 Whg(en)

angemessene Angebotswohnungen, verteilt auf Stadtteile:	
Böcklersiedlung	9 Whg(en)
Brachenfeld	6 Whg(en)
Einfeld	10 Whg(en)
Faldera	38 Whg(en)
Gadeland	5 Whg(en)
Gartenstadt	6 Whg(en)
Innenstadt	132 Whg(en)
Ruthenberg	12 Whg(en)
Tungendorf	32 Whg(en)
Wittorf	10 Whg(en)
	260 Whg(en)

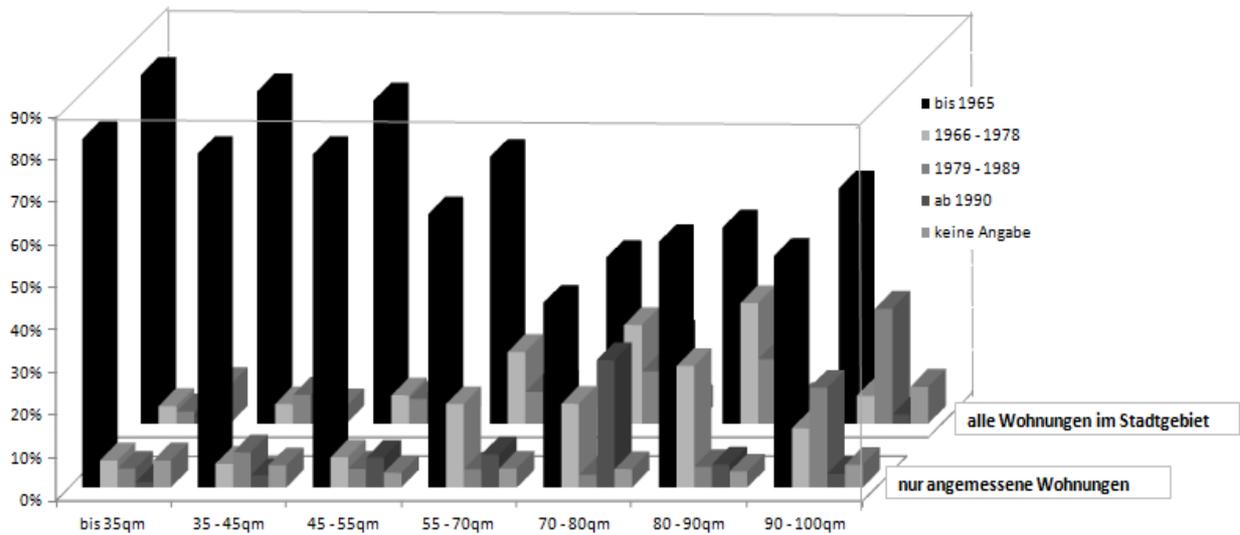
Im Bereich des Jobcenters Neumünster ziehen durchschnittlich 500 Bedarfsgemeinschaften pro Jahr in eine neue Wohnung um. Gemessen daran, dass es sich bei der Vergleichsgruppe nur um eine Stichprobe und nur um einen Zeitraum von 5 Monaten handelt, kann davon ausgegangen werden, dass für die Umzüge innerhalb Neumünsters im SGB II-Bereich ausreichend Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete zur Verfügung stehen. Dieser Schluss kann insbesondere deshalb gezogen werden, weil bereits die Auswertung aus Internet und eingereichten Wohnungsangeboten eine ausreichende Anzahl angemessenen Wohnraums ergeben hat und die Anzahl der

tatsächlichen Angebotswohnungen deutlich höher liegt (z.B. nicht veröffentlichte Angebote der Wohnungsgesellschaften, Zeitungsanzeigen).

Darstellung der Verteilung von Wohnraum in Neumünster nach Stadtteilen in %:



Darstellung der Baualterstruktur der Wohnungen in Neumünster:



3. Energetisch sanierter Wohnraum

Die Stadt Neumünster ist bestrebt, die energetische Sanierung von Wohnraum im Stadtgebiet zu fördern. Aus diesem Grunde werden in dieser Satzung auch besondere Werte für energetisch sanierten Wohnraum festgelegt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Investitionskosten in einer höheren Nettokaltmiete abgebildet werden können. Die festgelegten angemessenen Bruttokaltmieten resultieren aus der Erhebung von 1.889 energetisch sanierten Wohnungen, die anhand der Wohnflächen den jeweiligen Personengruppen zugeordnet wurden (s. 3.2 und 3.3).

Die durchschnittlich angemessenen Betriebskosten wurden analog 3.4.2 ermittelt.

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m ²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m ²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m ²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person	45 m ²	5,51 €	1,33 €	6,84 €	308,00 €
2 Personen	55 m ²	5,10 €	1,13 €	6,23 €	343,00 €
3 Personen	70 m ²	5,17 €	1,12 €	6,29 €	441,00 €
4 Personen	80 m ²	4,71 €	1,29 €	6,00 €	480,00 €
5 Personen	90 m ²	4,60 €	1,37 €	5,97 €	538,00 €
6 Personen	100 m ²	4,64 €	1,19 €	5,83 €	583,00 €

4. Überprüfung der angemessenen Kosten der KdU-Satzung der Stadt Neumünster zum 01.01.2015

Gemäß § 2 (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.

4.1. Überprüfung der angemessenen Werte mit den am schlüssigen Konzept beteiligten Vermietern (Preisanpassung 2015)

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 erfolgt dann die Überprüfung der für die Satzung erhobenen Daten.

Es wurden folgende Steigerungen vom 01.01.2013 – 31.12.2014 gemeldet:

	Grundmiete	Betriebskosten:
Vermieter 1:	2,42 %	18,00 %
Vermieter 2:	4,00 %	4,60 %
Vermieter 3:	0,00 %	15,70 %
Vermieter 4:	4,50 %	14,50 %
Vermieter 5:	0,00 %	0,00 %
Vermieter 6:	0,00 %	1,46 %

Es haben nicht alle beteiligten Vermieter aktuelle Werte übermittelt, die hier aufgeführten Vermieter stellen aber bei den nicht energetisch sanierten Wohnungen 70 % und bei energetisch sanierten Wohnraum 98 % des gesamten Wohnungsbestandes innerhalb der Kappungsgrenze. Damit können die Ergebnisse als repräsentativ betrachtet werden.

Da die Vermieter unterschiedliche Marktanteile am Wohnungsmarkt haben, sind die genannten Steigerungswerte in einem zweiten Schritt ins Verhältnis zu ihren Marktanteilen zu setzen. Da es hier um die Überprüfung der Werte im Rahmen des schlüssigen Konzeptes geht, wurden die Wohnungsanteile der Vermieter ins Verhältnis zu allen Wohnungen der teilnehmenden Vermieter unterhalb der Kappungsgrenze von 40% aus der Datenerhebung zum schlüssigen Konzept gesetzt. In Folge entsteht eine durchschnittliche Preiserhöhung, die aus den jeweiligen Anteilen der Vermieter am Gesamtbestand unterhalb der Kappungsgrenze ermittelt wird. Die Berechnung ist jeweils getrennt für nicht energetisch sanierten Wohnraum und energetisch saniertem Wohnraum vorzunehmen.

Erhöhung bei nicht energetisch saniertem Wohnraum:

Grundmiete	Wohnungen gesamt innerhalb 40%	Anteil der Wohnungen an gesamt in %	Erhöhung in % des Vermieters	Anteil Erhöhung in % an gesamt
Vermieter 1	1108	51,20	2,42	1,24 %
Vermieter 2	665	30,73	4	1,23 %
Vermieter 3	108	4,99	0	0,00 %
Vermieter 4	5	0,23	4,5	0,01 %
Vermieter 5	254	11,74	0	0,00 %
Vermieter 6	24	1,11	0	0,00 %
	2164	100,00		2,48 %
			gerundet	2,5 %

Betriebskosten	Wohnungen gesamt innerhalb 40%	Anteil der Wohnungen an gesamt in %	Erhöhung in % des Vermieters	Anteil Erhöhung in % an gesamt
Vermieter 1	1108	51,20	18	9,22 %
Vermieter 2	665	30,73	4,6	1,41 %
Vermieter 3	108	4,99	15,7	0,78 %
Vermieter 4	5	0,23	14,5	0,03 %
Vermieter 5	254	11,74	0	0,00 %
Vermieter 6	24	1,11	1,46	0,02 %
	2164	100,00		11,46 %
			gerundet	12 %

Erhöhung bei energetisch saniertem Wohnraum:

Grundmiete	Wohnungen gesamt innerhalb 40%	Anteil der Wohnungen an gesamt in %	Erhöhung in % des Vermieters	Anteil Erhöhung in % an gesamt
Vermieter 1	176	23,69	2,42	0,57 %
Vermieter 2	465	62,58	4	2,50 %
Vermieter 3	41	5,52	0	0,00 %
Vermieter 4	0	0,00	4,5	0,00 %
Vermieter 5	31	4,17	0	0,00 %
Vermieter 6	30	4,04	0	0,00 %
	743	100,00		3,08 %
			gerundet	4 %

Betriebskosten	Wohnungen gesamt innerhalb 40%	Anteil der Wohnungen an gesamt in %	Erhöhung in % des Vermieters	Anteil Erhöhung in % an gesamt
Vermieter 1	176	23,69	18	4,26 %
Vermieter 2	465	62,58	4,6	2,88 %
Vermieter 3	41	5,52	15,7	0,87 %
Vermieter 4	0	0,00	14,5	0,00 %
Vermieter 5	31	4,17	0	0,00 %
Vermieter 6	30	4,04	1,46	0,06 %
	743	100,00		8,07 %
			gerundet	9 %

Anteil der ausgewerteten Rückmeldungen am Gesamtbestand innerhalb der Kapazitätsgrenze (gesamt 760 Wohnungen) = 98%

4.2. Plausibilisierung der Steigerungswerte Nettokaltmiete anhand der Erhebungen zum Mietspiegel 2014

Für die Erstellung des Mietspiegels 2014 hat die Stadt Neumünster eigene Erhebungen hinsichtlich der Preisentwicklung der Grundmieten im Stadtgebiet Neumünster vorgenommen.

Mit Hilfe der Preissteigerungen im Rahmen des Mietspiegels kann überprüft werden, ob die Steigerungswerte aus der Überprüfung der Daten für das schlüssige Konzept erheblich von der Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes abweichen.

Die Preissteigerungen im Rahmen der Ermittlungen für den Mietspiegel 2014 wurden nach den Baualtersklassen des Mietspiegels getrennt erhoben.

Folgende Preissteigerungen wurden ermittelt:

1%		bei Bezugsfertigkeit bis 31.12.1965		
1%		1966 - 1978		
3%		1979 – 1989		
8%		ab 1990		

Die hier festgestellten Preissteigerungen sind nun ins Verhältnis zu den Baualtersklassenanteilen der Wohnungen zu setzen, die sich innerhalb der Kappungsgrenze von 40% des schlüssigen Konzeptes befinden. Hierzu wurde der Anteil aller Wohnungen der teilnehmenden Vermieter innerhalb der Kappungsgrenze je Baualtersklasse mit der jeweiligen Preissteigerung gemäß Mietspiegelerhebung multipliziert und dann der Gesamtwert ins Verhältnis zur Gesamtzahl der teilnehmenden Wohnungen gesetzt:

$$(2092 \times 1\%) + (419 \times 1\%) + (170 \times 3\%) + (267 \times 8\%) = 5157$$

$5157 : 2948 = 1,75 \rightarrow$ durchschnittliche Preissteigerung über alle Baualtersklassen

	bis 1965	1966 - 1978	1979 - 1989	ab 1990	Gesamt
alle Wohnungen der teilnehmenden Vermieter innerhalb der Kappungsgrenze	2092	419	170	267	2948
Prozentanteil an der Baualterklasse	70,96	14,21	5,77	9,06	100
Erhöhung laut Erhebung für den Mietspiegel	1	1	3	8	
Preiserhöhung im Verhältnis zu den Wohnungsanteilen	2092	419	510	2136	5157
durchschnittliche Preissteigerungsrate					1,75%

Die Erhebungen aus der Überprüfung des Mietspiegels ergeben bezogen auf die Baualtersklassen des Segmentes unterhalb der Kappungsgrenze des schlüssigen Konzeptes somit eine durchschnittliche Preissteigerungsrate von 1,75 %.

Die unter der laufenden Nummer 1 ermittelten Preissteigerungen für nicht energetisch sanierten und energetisch sanierten Wohnraum liegen damit leicht oberhalb der ermittelten Werte des Mietspiegels, weichen aber nicht gravierend ab.

Die Preissteigerungen für Betriebskosten werden im Rahmen des Mietspiegels nicht überprüft.

4.3. Plausibilisierung der Steigerungswerte Betriebskosten anhand der Kostensteigerungen bei städtischen Gebühren und Abgaben

Wesentlicher Bestandteil der Betriebskosten sind die städtischen Gebühren und Abgaben (ca. 1/3 der gesamten Betriebskosten).

Nach Rücksprache mit der Abteilung Steuern und Abgaben des Fachdienstes Haushalt und Finanzen lagen die Kostensteigerungsraten bei den städtischen Gebühren und Abgaben von 2012 zu 2014 bei durchschnittlich 17 %.

Die von den Vermietern im Rahmen der Überprüfung der Satzungswerte angegebenen Kostensteigerungen bei den Betriebskosten liegen leicht unterhalb dieser Steigerungsrate und erscheinen daher plausibel.

4.4. Monatliche Auswertung des örtlichen Wohnungsmarktes

Durch die Widerspruchsstelle des Jobcenters wird der Wohnungsmarkt monatlich auf die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum hin überprüft. Hierbei werden mo-

natlich durch Internetrecherche mehrere hundert Wohnungsangebote ausgewertet. Seit dem 01.01.2013 war in jedem Monate ausreichend Wohnraum zu den angemessenen Satzungswerten verfügbar. Einzige Ausnahme war der Wohnraum für den angemessenen Satz U25. Aus diesem Grunde wurde dieser mit Satzungsänderung zum 01.12.2014 aus der Satzung entfernt. Seither gibt es einen einheitlichen Satz für 1-Personen-Haushalte.

4.5. Ergebnis

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

Grundmiete nicht energetisch saniert: 2,50 %

Betriebskosten nicht energetisch saniert: 12,00 %

Grundmiete energetisch saniert: 4,00 %

Betriebskosten energetisch saniert: 9,00 %