Anlage

Satzung
der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich
vom __.__.20__(KdU-Satzung)

Auf Grund der §§ 22a bis 22c Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2011 (BGBl. I S. 850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (BGBl. I S. 556), i. V. m. § 2a des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des § 6b Bundeskindergeldgesetz (AG-SGB II/BKKG) vom 27.05.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.04.2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 509), und §§ 4, 20 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO -) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.2013 (GVOBl. Schl.-H. S. 72) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung erlassen:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Satzung regelt für das Gebiet der Stadt Neumünster die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§§ 22, 22a SGB II).

(2) Diese Satzung gilt nach § 35a Satz 1 SGB XII auch für die Stadt Neumünster als örtlichem Träger der Sozialhilfe.

§ 2 Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung

(1) Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für die 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 Begründung verwiesen. Diese ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung (§ 22c Abs. 1 SGB II).

(3) Die Stadt Neumünster wird die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft einschließlich der erhobenen und ausgewerteten Daten mindestens alle zwei Jahre überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen (§ 22c Abs. 2 SGB II).

§ 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 und 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	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person	45 m²	4,86 €	1,48 €	6,34 €	286,00 €
2 Personen	55 m²	4,65 €	1,43 €	6,08 €	335,00 €
3 Personen	70 m²	4,70 €	1,36 €	6,06 €	425,00 €
4 Personen	80 m²	4,71 €	1,29 €	6,00 €	480,00 €
5 Personen	90 m²	4,60 €	1,37 €	5,97 €	538,00 €
6 Personen	100 m²	4,64 €	1,19 €	5,83 €	583,00 €

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 und Heizung eine Sonderregelung getroffen werden. Diese ergibt sich aus den folgenden Absätzen.

(2) Für Personen, die das 25. Lebensjahr (U25) noch nicht vollendet haben und aus dem elterlichen Haushalt ausziehen wollen, wird abweichend eine Wohnfläche von bis zu 35 m² als angemessen anerkannt.

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person U25	35 m²	5,11 €	1,54 €	6,65 €	233,00 €

Maßgebend für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche sind die Wohnungsgrößen, die ein vergleichbarer Personenkreis, der nicht mehr bei den Eltern wohnt und sich noch in der beruflichen Orientierungsphase oder Ausbildung bzw. Studium befindet, üblicherweise bewohnt.

(3) Für alle anderen Personen unter 25 Jahren (z.B. in einer Bedarfsgemeinschaft mit Partner/in oder eigenen Kind/ern oder Einzelpersonen, die sich bereits wirtschaftlich nachhaltig mit eigener Wohnung selbst unterhalten haben) gelten für die angemietete Wohnung die nach § 3 angemessenen Wohnflächen nach Personenzahl.

(4) 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.

(5) 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). Der erhöhte Raumbedarf ist in der Regel erst gegeben, wenn das minderjährige Kind das dritte Lebensjahr vollendet hat. 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 nächsthöheren Personenzahl zu erhöhen.

§ 5 Heizkosten

Die Angemessenheit der Heizkosten richtet sich nach dem jährlich aktualisierten Bundesweiten Heizspiegel. Als angemessen wird hierbei maximal der höchste Wert aus der Spalte „erhöht“ der jeweiligen Heizungsart nach Gebäudefläche anerkannt.

§ 6 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:

1	2	3	4	5	6
Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete pro m²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person	45 m²	5,17 €	1,39 €	6,56 €	296,00 €
2 Personen	55 m²	5,10 €	1,13 €	6,23 €	343,00 €
3 Personen	70 m²	5,17 €	1,12 €	6,29 €	441,00 €
4 Personen	80 m²	4,71 €	1,29 €	6,00 €	480,00 €
5 Personen	90 m²	4,60 €	1,37 €	5,97 €	538,00 €
6 Personen	100 m²	4,64 €	1,19 €	5,83 €	583,00 €
1 Person U25	35 m²	5,50 €	1,37 €	6,87 €	241,00 €

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.09.2013 in Kraft.

Neumünster, den __.__.20__

Dr. Tauras
Oberbürgermeister

Anlage zu § 2 Abs. 2 (schlüssiges Konzept)

1. Übersicht

Die Stadt Neumünster ist gemäß den §§ 22a bis 22c SGB II i. V. m. § 2 a AG-SGB II / BKKG ermächtigt zu bestimmen, in welcher Höhe die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind (§ 22a Abs. 1 Satz 1 SGB II).

§ 22a Abs. 3 SGB II hat folgenden Wortlaut:
„Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden. Sie soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich:

1. der Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
2. der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards,
3. aller verschiedenen Anbietergruppen und
4. der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen“.

§ 22c Abs. 1 Satz 1 SGB II lautet wie folgt:
„Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere

1. Mietspiegel, qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken und
2. geeignete eigene statistische Datenerhebungen und –auswertungen oder Erhebungen Dritter

einzeln oder kombiniert berücksichtigen“.

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 01.04.2012 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 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. Auf Grund 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

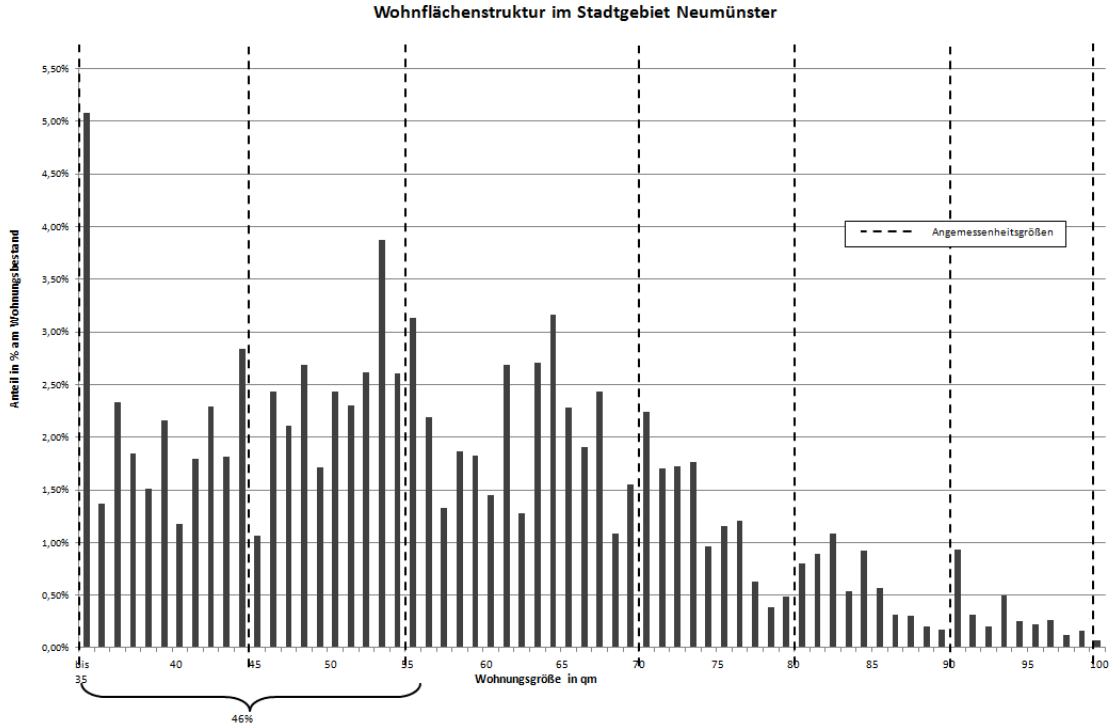
3.1 Ermittlung angemessener Wohnraumgrößen

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:

Einzelperson U25	Wohnfläche bis zu 35 m²	(443 Wohnungen)
1 Person	Wohnfläche von 35 m² bis zu 45 m²	(1.669 Wohnungen)
2 Personen	Wohnfläche von 45 m² bis zu 55 m²	(2.218 Wohnungen)
3 Personen	Wohnfläche von 55 m² bis zu 70 m²	(2.998 Wohnungen)
4 Personen	Wohnfläche von 70 m² bis zu 80 m²	(1.354 Wohnungen)
5 Personen	Wohnfläche von 80 m² bis zu 90 m²	(539 Wohnungen)
6 Personen	Wohnfläche von 90 m² bis zu 100 m²	(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%.

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. 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 (RBEG) die Verbrauchsangaben der maximal unteren 20 Prozent der nach ihrem Nettoeinkommen geschichteten Haushalte – nach Herausnahme 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.

<u>Berechnung:</u>

Durchschnitt der Bezieher der Mindestsicherungssysteme:	9,5%
20 % der verbleibenden Einkommensgruppen:	+ 18,1%
(100% - 9,5% = 90,5%. Davon 20% = 18,1%)	

Bezieher von Mindestsicherungssystemen und unterer Einkommensgruppen = 27,6%

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.

3.4 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 m²	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m²	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m²	Bruttokaltmiete (Produkt aus Spalte 2 und 5, gerundet)
1 Person	45 m²	4,86 €	1,48 €	6,34 €	286,00 €
2 Personen	55 m²	4,65 €	1,43 €	6,08 €	335,00 €
3 Personen	70 m²	4,70 €	1,36 €	6,06 €	425,00 €
4 Personen	80 m²	4,71 €	1,29 €	6,00 €	480,00 €
5 Personen	90 m²	4,60 €	1,37 €	5,97 €	538,00 €
6 Personen	100 m²	4,64 €	1,19 €	5,83 €	583,00 €

3.4.1 Nettokaltmiete (Spalte 3 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 4 der Tabelle)

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

3.4.3 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:

angemessene Wohnfläche x (Nettokaltmiete/m² + kalte Betriebskosten/m²)
= 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.

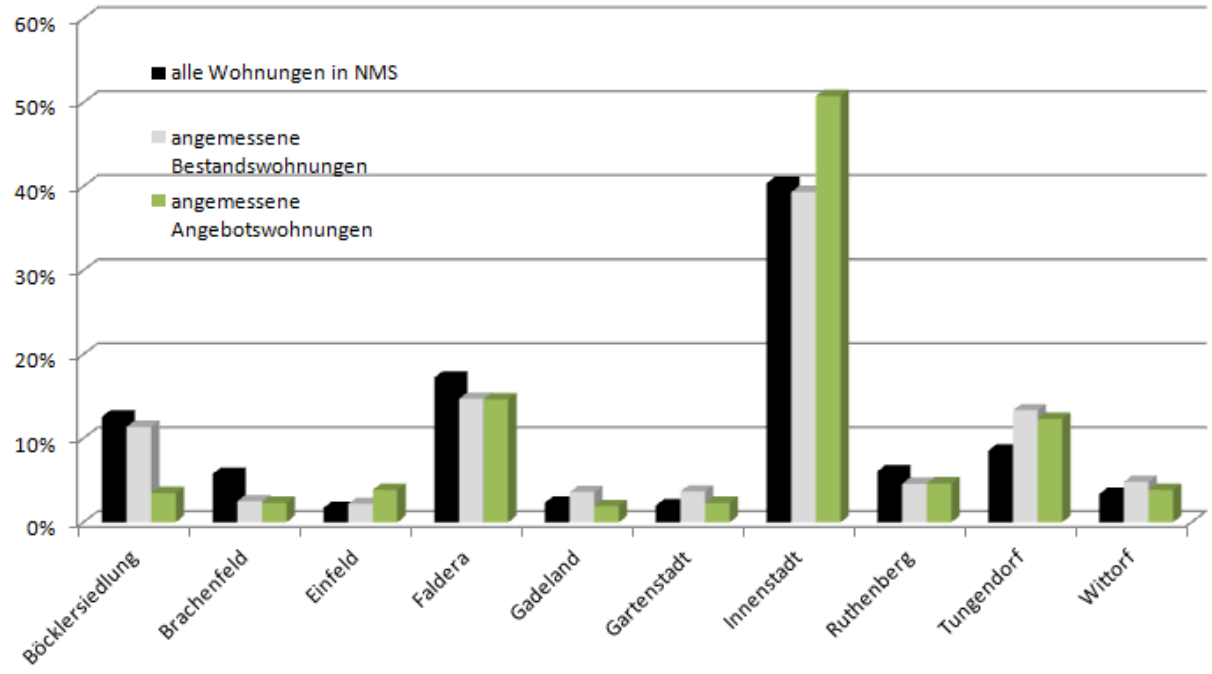
3.4.4 Vergleichsgruppe

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 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:

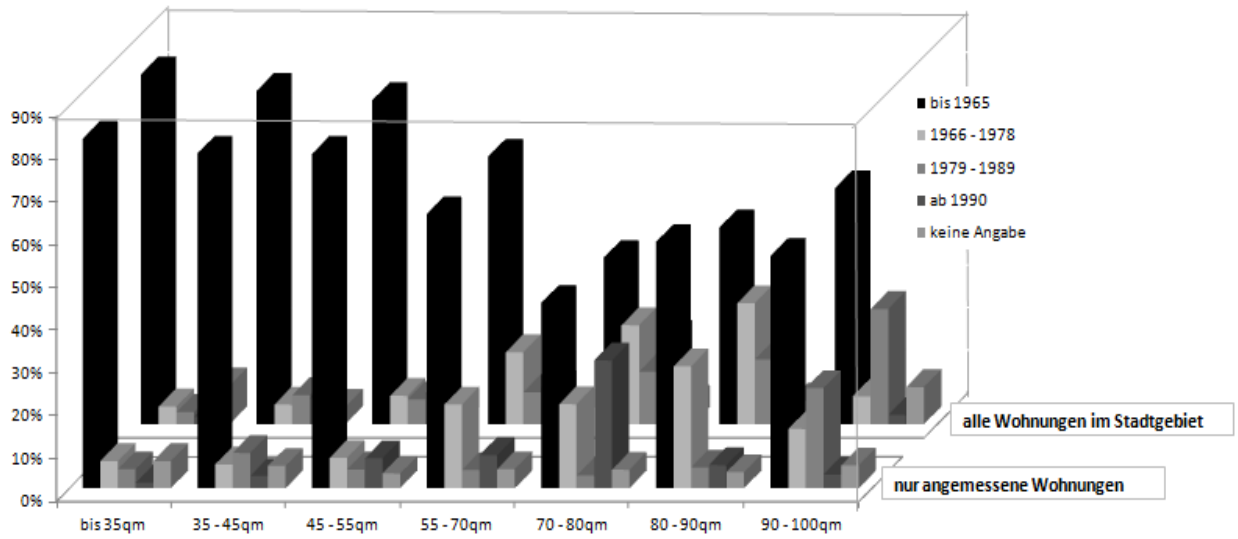
	Bruttokaltmiete:	Bestandswohnungen im 40%-Segment	Angebote	
			davon angemessen	davon unangemessen
bis 35m²	233,00 €	157 Whg(en)	27 Whg(en)	13 Whg(en)
35 - 45m²	286,00 €	582 Whg(en)	52 Whg(en)	8 Whg(en)
45 - 55m²	335,00 €	726 Whg(en)	46 Whg(en)	22 Whg(en)
55 - 70m²	425,00 €	935 Whg(en)	78 Whg(en)	24 Whg(en)
70 - 80m²	480,00 €	372 Whg(en)	33 Whg(en)	15 Whg(en)
80 - 90m²	538,00 €	175 Whg(en)	18 Whg(en)	6 Whg(en)
90 - 100m²	583,00 €	92 Whg(en)	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)

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



Darstellung der Baualtersstruktur der Wohnungen in Neumünster:



4. Besondere Bedarfe für die Unterkunft (§ 4)

4.1 Jugendliche U25

Auf der Grundlage des § 22b Abs. 3 Satz 1 SGB II wird für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und aus dem elterlichen Haushalt ausziehen wollen, abweichend eine Wohnfläche von bis zu 35 m² als angemessen anerkannt.
Maßgebend für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche sind die Wohnungsgrößen, die ein vergleichbarer Personenkreis, der nicht mehr bei den Eltern wohnt und sich noch in der beruflichen Orientierungsphase oder Ausbildung bzw. Studium befindet, üblicherweise bewohnt.
Da diese Personen, Studenten, Auszubildende oder Praktikanten ganz überwiegend nur über ein geringes Einkommen verfügen, müssen sie sich auf preiswerte Unterkünfte beschränken, insbesondere kleine möblierte Wohnungen, einzelne Zimmer, auch in Wohnheimen oder Wohngemeinschaften. Nichts anderes gilt bei jungen Erwachsenen, die Leistungen nach § 22 SGB II beanspruchen (LSG Schleswig, Beschluss vom 09.10.2009 -L 11 B 465/09 AS ER-). Für Studenten liegt die zur Verfügung stehende Wohnfläche i. d. R. zwischen 18 und 25 m² (vgl. Deutsches Studentenwerk: „Studentenwerke im Zahlenspiegel 2011/2012“, S. 47, 2012). Wenngleich der Anteil von wohnungssuchenden Studenten auf dem Neumünsteraner Wohnungsmarkt gering ausfällt, so ist dies zumindest ein Indiz, dass nicht derselbe Wohnraumbedarf besteht wie für Personen, die das 25. Lebensjahr bereits vollendet haben.

Die Auswertung der vorhandenen Daten hat ergeben, dass für diesen Personenkreis in Neumünster genügend Wohnraum mit einer Größe von bis zu 35m² zur Verfügung steht.

4.2 Ältere Personen sowie dauerhaft kranke, behinderte und pflegebedürftige Menschen

Ein erhöhter Raumbedarf nach § 4 Absatz 3 entsteht in der Regel, wenn die Personen zur Fortbewegung Hilfsmittel (Rollstuhl, Gehhilfen) benötigen, in anderer Weise in ihrer Mobilität erheblich eingeschränkt sind oder im Alltag Hilfe von Dritten in erheblichem Umfang benötigen. Sowohl der Zugang zur Wohnung wie auch deren Ausstattung müssen für die Berücksichtigung dieses Bedarfs diesen besonderen Anforderungen angepasst sein.
Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich abweichend von § 3 nach der Besonderheit des Einzelfalles.
Eine valide Datenlage ist durch eine Vermieterbefragung mangels dort vorhandener Alters- und Gesundheitsangaben zu den Mietern nicht zielführend. Es wurde daher auf den Datenbestand der Leistungsbezieher/innen von Grundsicherung im Alter, Asylleistungen und Wohngeld, die insbesondere das Spektrum der unteren Einkommensbezieher abbilden, zurückgegriffen. Dort wurden 700 1-Personenhaushalte und 232 2-Personenhaushalte ausgewertet. Hierbei ergaben sich allerdings nur geringfügig höhere angemessene Bruttokaltmieten, die eventuellen Einzelfallbedarfen kaum gerecht werden. Die Prüfung im Einzelfall erscheint daher sachgerechter.

4.3 Personen, die ihr Umgangsrecht ausüben

Maßstab für die Festlegung des besonderen Bedarfs für Personen, die ihr Umgangsrecht ausüben, ist das Verhalten eines verständigen Umgangsberechtigten außerhalb des Bezugs von SGB II- und SGB XII-Leistungen.
Für Personen, die ihr Umgangsrecht mit ihren minderjährigen Kindern ausüben, besteht ein besonderer Bedarf für die Unterkunft, sofern das Umgangsrecht regelmäßig mindestens alle zwei Wochen für mehr als einen Tag ausgeübt wird.

Für Kinder, die über Nacht bleiben und das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist ein weiteres Zimmer nicht notwendig. Die Ausübung des Umgangsrechts mit ihnen löst daher keinen erhöhten Raumbedarf aus (vgl. Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung des Landes Rheinland-Pfalz 2010, Seite 9).
Bei Kindern, die das dritte Lebensjahr vollendet haben, wird bei Ausübung des Umgangsrechts ab Beginn des folgenden Monats ein erhöhter Raumbedarf bejaht.
Die Berücksichtigung einer halben Stufe zum nächsthöheren Tabellenwert für jedes minderjährige Kind stellt sicher, dass der erhöhte Raumbedarf während der Besuchszeiten abgedeckt wird. Gleichzeitig wird aber auch berücksichtigt, dass der Raumbedarf für regelmäßige Besuche nicht dem Umfang bei einem ständigen Aufenthalt von Kindern im Haushalt entspricht.

5. Heizkosten

Für die angemessenen Heizkosten wird gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf den jährlich aktualisierten Bundesweiten Heizspiegel verwiesen. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine regelmäßige Überprüfung der Werte erfolgt. Das Bundessozialgericht hat in seiner Rechtsprechung wiederholt festgestellt, dass maximal der höchste Wert aus der Spalte „erhöht“ der jeweiligen Heizungsart nach Gebäudefläche als angemessen anzuerkennen ist.

6. 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.