

Satzung
der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die
Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich
vom 17.09.2015 (KdU-Satzung)

Aufgrund 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, 2094), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2015 (BGBl. I S. 974), i. V. m. § 2a des Gesetzes zur Ausführung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und des § 6b Bundeskindergeldgesetz (AG-SGB II/BKGG) vom 27.05.2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.12.2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 473), und §§ 4, 27 Abs. 1, 28 Satz 1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung – GO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003 S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.05.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 105) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Neumünster vom 15.09.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt für das Gebiet der Stadt Neumünster die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft. (§§ 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 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, 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 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	5,00 €	1,64 €	6,64 €	299,00 €
2 Personen	55 m ²	4,77 €	1,60 €	6,37 €	351,00 €
3 Personen	70 m ²	4,82 €	1,52 €	6,34 €	444,00 €
4 Personen	80 m ²	4,83 €	1,44 €	6,27 €	502,00 €
5 Personen	90 m ²	4,72 €	1,53 €	6,25 €	563,00 €
6 Personen	100 m ²	4,76 €	1,33 €	6,09 €	609,00 €

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). 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 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:

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	5,73 €	1,45 €	6,90 €	324,00 €
2 Personen	55 m ²	5,30 €	1,23 €	6,53 €	360,00 €
3 Personen	70 m ²	5,38 €	1,22 €	6,60 €	462,00 €

4 Personen	80 m ²	4,90 €	1,41 €	6,31 €	505,00 €
5 Personen	90 m ²	4,78 €	1,49 €	6,27 €	565,00 €
6 Personen	100 m ²	4,83 €	1,30 €	6,12 €	613,00 €

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.10.2015 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Neumünster zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft im SGB II- und im SGB XII-Bereich vom 07.11.2014 außer Kraft.

Neumünster, den 17.09.2015

Dr. Tauras
Oberbürgermeister

In Kraft getreten am 01.10.2015

Bereitgestellt im Internet am 24.09.2015
nach Hinweis im Holsteinischen Courier am 24.09.2015

Anlage zu § 2 Abs. 2 (schlüssiges Konzept)

1. Übersicht

Die Stadt Neumünster ist gemäß den §§ 22a bis 22c SGB II i. V. m. § 2a AG-SGB II / BKGG ermächtigt zu bestimmen, in welcher Höhe die Aufwendungen für Unterkunft 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. 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 Ermittlung angemessener Wohnraumgrößen

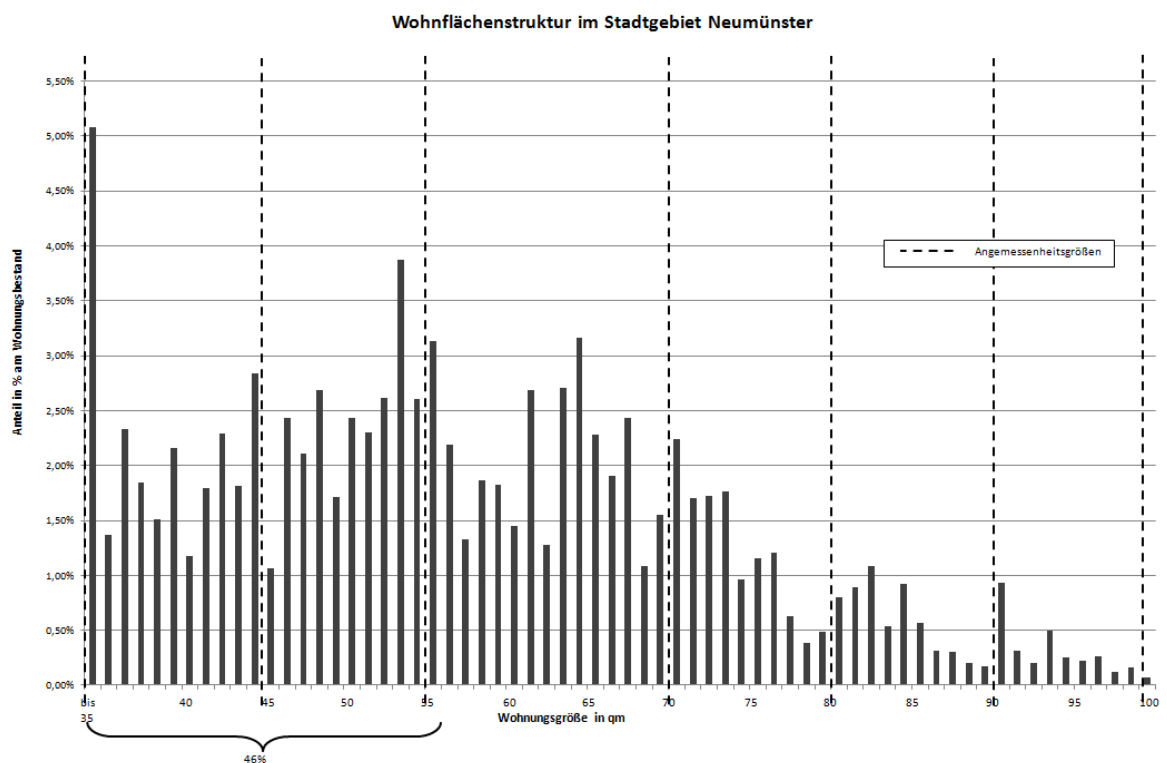
Gemäß § 22b Absatz 1 Nr. 1 SGB II ist im Rahmen der Satzung zu bestimmen, welche Wohnfläche entsprechend der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes als angemessen anerkannt wird.

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 vorstehend 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.

Berechnung:

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-Personen-Haushalt 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 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 €

3.4.1 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.

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:

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

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 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%)
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).

3.4.5 Vergleichsgruppe

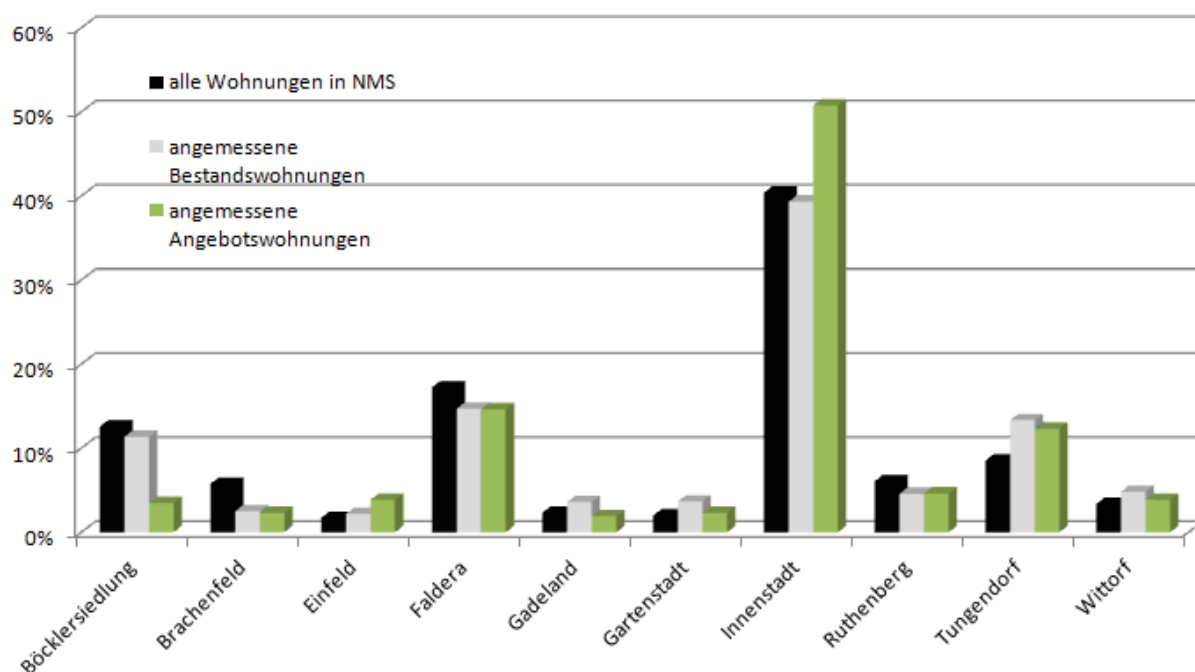
Die angemessene Bruttokaltmiete wurde auf der Grundlage einer Datenerhebung aus Bestands- und Angebotswohnungen ermittelt. Um zu prüfen, ob Wohnraum zu den festgesetzten Höchstbeträgen auf dem Wohnungsmarkt auch verfügbar ist, wurde in einer Stichprobe ein Abgleich mit dem freien Wohnraum vorgenommen. 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)

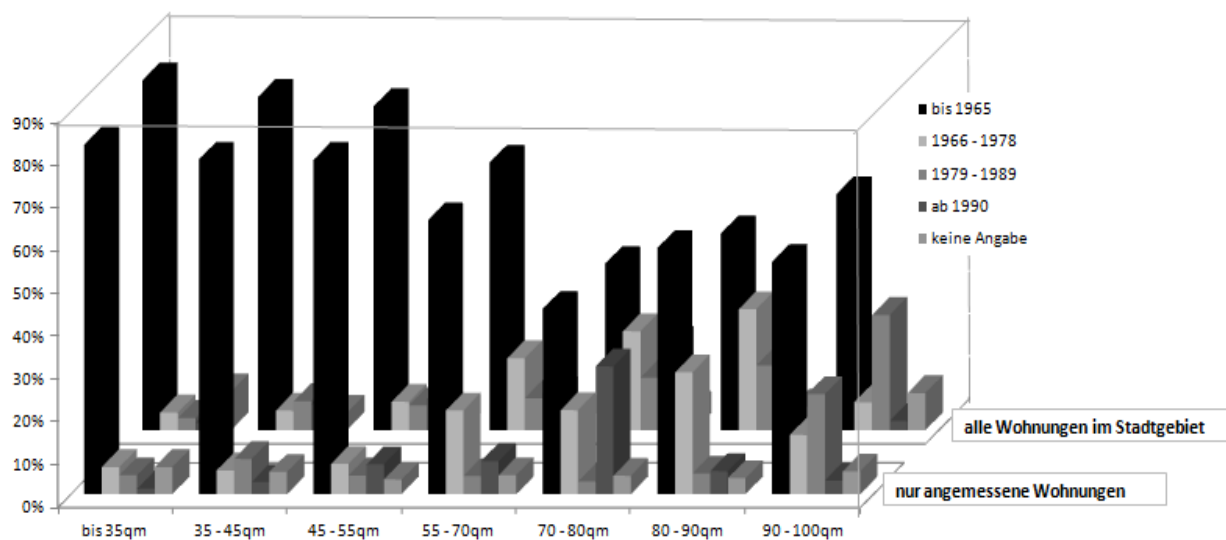
angemessene Angebotswohnungen, verteilt auf Stadtteile:	
Böcklersiedlung	9 Whg(en)
Brachenfeld	6 Whg(en)
Einfeld	10 Whg(en)
Faldera	38 Whg(en)
Gadeland	5 Whg(en)
Gartenstadt	6 Whg(en)
Innenstadt	132 Whg(en)
Ruthenberg	12 Whg(en)
Tungendorf	32 Whg(en)
Wittorf	10 Whg(en)
	260 Whg(en)

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:



4. Besondere Bedarfe für die Unterkunft (§ 4)

4.1 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-Personen-Haushalte und 232 2-Personen-Haushalte ausgewertet. Hierbei ergaben sich allerdings nur geringfügig höhere angemessene Bruttokaltmieten, die eventuellen Einzelfallbedarfen kaum gerecht werden. Die Prüfung im Einzelfall erscheint daher sachgerechter.

4.2 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. 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.

6. Neufestsetzung der Werte für die angemessenen Kosten der Unterkunft (§ 2 Abs. 3 KdU-Satzung)

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.

6.1 Überprüfung der angemessenen Werte mit den am schlüssigen Konzept beteiligten Vermietern

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	Anteil der Wohnungen	Erhöhung in %	Anteil Erhöhung
	innerhalb 40%	an gesamt in %	des Vermieters	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	Anteil der Wohnungen	Erhöhung in %	Anteil Erhöhung
	innerhalb 40%	an gesamt in %	des Vermieters	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 %

Anteil der ausgewerteten Rückmeldungen am Gesamtbestand innerhalb der Kappungsgrenze (gesamt 3083 Wohnungen) = **70%**

Erhöhung bei energetisch saniertem Wohnraum:

Grundmiete	Wohnungen gesamt	Anteil der Wohnungen	Erhöhung in %	Anteil Erhöhung
	innerhalb 40%	an gesamt in %	des Vermieters	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	Anteil der Wohnungen	Erhöhung in %	Anteil Erhöhung
	innerhalb 40%	an gesamt in %	des Vermieters	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 Kappungsgrenze (gesamt 760 Wohnungen) = **98%**

6.2. 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 Baualterklasse mit der jeweiligen Preissteigerung gemäß Mietspiegelerhebung multipliziert und dann der Gesamtwert ins Verhältnis zur Gesamtzahl der teilnehmenden Wohnungen gesetzt:

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

$$5157 : 2948 = \underline{1,75} \rightarrow \text{durchschnittliche Preissteigerung über alle Baualtersklassen}$$

	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.

6.3 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.

6.4 Monatliche Auswertung des örtlichen Wohnungsmarktes

Durch die Widerspruchsstelle des Jobcenters wird der Wohnungsmarkt monatlich auf die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum hin überprüft. Hierbei werden monatlich 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. Seit-her gibt es einen einheitlichen Satz für 1-Personen-Haushalte.

6.5 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 %

Dies führt zu folgenden neuen Satzungswerten:

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 m² alt	Steigerung	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro m² neu	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m² alt	Addition Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten pro m² neu	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) alt	Bruttokaltmiete (Produkt aus Nettokaltmiete und Betriebskosten gerundet) neu
	m²										
1 Person	45	4,88 €	0,12 €	5,00 €	1,46 €	0,18 €	1,64 €	6,34 €	6,64 €	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 €	1,16 €	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 Bedarfs- gemeinschaft	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltniete pro m² alt	Steigerung	Nettokaltniete pro m² neu	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm alt	Steigerung	kalte Betriebskosten (Nebenkosten) pro qm neu	Addition Nettokaltniete und kalte Betriebskosten pro qm alt	Addition Nettokaltniete und kalte Betriebskosten pro qm neu	Bruttokaltniete (Produkt Nettokaltniete und Betriebskosten gerundet) alt	Bruttokaltniete (Produkt Nettokaltniete 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 €