

Sozialamt/ Jobcenter

Warendorf, 26.11.2013
Auskunft: Frau Nerkamp/ Herr Petzold
Telefon: 5018/ 5826

Vermerk

**Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten
zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Stadt Ennigerloh**

A. Statistische Angaben

Stadt Ennigerloh, Kreis Warendorf

Einwohner:	19586	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	189	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	456	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	849	(Stand: 01.10.2013)

B. Auswertung der Unterkunftskosten

1. SGB II-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB II-Bereich mit insgesamt 456 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 374 Fälle herangezogen, in denen Mietzahlungen bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt wurden.

Doppelt aufgeführte Unterkünfte (z.B. Geschwister in einem Haushalt) blieben unberücksichtigt. Auch Unterkunftskosten für Wohnungseigentum sowie Mieten bei Untermietverhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden, da sich aus diesen Fällen keine Rückschlüsse auf das örtliche Mietniveau ziehen lassen. Zudem sind die Fälle, in denen das Abmahnungsverfahren zur Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß bereits abgeschlossen ist, mit der tatsächlich zu zahlenden Miete in die Wertung einbezogen worden.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus – gestaffelt nach Wohnflächengrößen – wurde auf die Grundmieten (Kaltmiete ohne Neben- und Heizkosten) abgestellt.

Gestaffelt nach Wohnflächengrößen ergibt sich folgender, durchschnittlicher qm-Preis im Gemeindegebiet:

Tabelle 1:

Liste SGB II-Fälle		
Wohnfläche	Anzahl der Fälle	Ø qm-Preis
bis 50 m ²	157	4,29 €
51 – 65 m ²	110	4,24 €
66 – 80 m ²	62	4,33 €
81 – 95 m ²	25	4,12 €
96 – 110 m ²	16	3,97 €
111 – 125 m ²	4	4,45 €
über 125 m ²	0	

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 189 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 136 Fälle herangezogen, in denen Mietzahlungen bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt wurden.

Doppelt aufgeführte Unterkünfte (z.B. Geschwister in einem Haushalt) blieben unberücksichtigt. Auch Unterkunftskosten für Wohnungseigentum sowie Mieten bei Untermietverhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden, da sich aus diesen Fällen keine Rückschlüsse auf das örtliche Mietniveau ziehen lassen. Zudem sind die Fälle, in denen das Abmahnungsverfahren zur Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß bereits abgeschlossen ist, mit der tatsächlich zu zahlenden Miete in die Wertung einbezogen worden.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus – gestaffelt nach Wohnflächengrößen – wurde auf die Grundmieten (Kaltmiete ohne Neben- und Heizkosten) abgestellt.

Gestaffelt nach Wohnflächengrößen ergibt sich folgender, durchschnittlicher qm-Preis im Gemeindegebiet:

Tabelle 2:

Liste SGB XII-Fälle		
Wohnfläche	Anzahl der Fälle	Ø qm-Preis
bis 50 m ²	91	4,48 €
51 – 65 m ²	31	4,26 €
66 – 80 m ²	8	4,34 €
81 – 95 m ²	5	3,68 €
96 – 110 m ²	1	4,50 €
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	0	

3. Zusammenfassung SGB II- und SGB XII- Fälle

Bei Zusammenfassung der SGB II- und SGB XII-Fälle ergibt sich - gestaffelt nach der Wohnflächen-größe - folgender, nach Anzahl der Fälle gewichteter qm-Preis im Gemeindegebiet:

Tabelle 3:

Gesamtübersicht SGB II- / SGB XII-Fälle						
Wohnfläche	SGB II-Fälle		SGB XII-Fälle		Gesamt	
	Anzahl	Ø-Preis	Anzahl	Ø-Preis	Anzahl	Ø-Preis
bis 50 m ²	157	4,29 €	91	4,48 €	248	4,36 €
51 – 65 m ²	110	4,24 €	31	4,26 €	141	4,25 €
66 – 80 m ²	62	4,33 €	8	4,34 €	70	4,33 €
81 – 95 m ²	25	4,12 €	5	3,68 €	30	4,04 €
96 – 110 m ²	16	3,97 €	1	4,50 €	17	4,01 €
111 – 125 m ²	4	4,45 €	0		4	4,45 €
über 125 m ²	0		0		0	

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Ennigerloh mit 239 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 239 Zahlfälle herangezogen, in denen ein Mietzuschuss bewilligt wurde.

Lastenzuschüsse für Wohnungseigentum sowie Mietzuschüsse bei Untermietverhältnissen sind nicht in die Auswertung einbezogen worden, da sich aus diesen Fällen keine Rückschlüsse auf das örtliche Mietniveau ziehen lassen.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus – gestaffelt nach Wohnflächengrößen – wurde auf die Grundmieten (Kaltmiete ohne Neben- und Heizkosten) abgestellt.

Gestaffelt nach Wohnflächengrößen ergibt sich folgender, durchschnittlicher qm-Preis im Gemeindegebiet:

Tabelle 4:

Liste Wohngeld-Fälle		
Wohnfläche	Anzahl der Fälle	Ø qm-Preis
bis 50 m ²	18	5,93 €
51 – 65 m ²	68	5,69 €
66 – 80 m ²	59	5,70 €
81 – 95 m ²	40	5,83 €
96 – 110 m ²	28	5,55 €
111 – 125 m ²	19	5,20 €
über 125 m ²	7	5,14 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Ennigerloh im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Die Glocke, Hallo und Stadtanzeiger sowie regionale Internetseiten. Sofern ein Objekt mehrfach angeboten wurde (z. B. in der örtlichen Zeitung sowie dem örtlichen Anzeigebüttchen) handelt es sich um ein „Mehrfachangebot“. Diese Mehrfachangebote wurden bei der Auswertung grundsätzlich nur einmal berücksichtigt. Sofern Mehrfachangebote jedoch in die Auswertung mit eingeflossen sind, führt dies in der Regel dazu, dass der ermittelte Durchschnittspreis nach oben gezogen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Angebotsmieten über dem SGB II/ XII-Niveau liegt.

Die Auswertung gibt nicht das abschließende Mietwohnungsangebot im Gemeindegebiet wieder. Gerade im ländlichen Raum wird ein nicht zu unterschätzender Anteil der Mietwohnungen ausschließlich aufgrund persönlicher Kontakte in Vereinen, Nachbarschaften usw. vergeben. Eine Erfassung dieser Angebote ist nicht möglich.

Die Auswertung der öffentlichen Mietwohnungsangebote (ohne Mehrfachangebote) in der Stadt Ennigerloh im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013 ergibt folgende Übersicht. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bezieht sich auf die Grundmiete/ Kaltmiete ohne Betriebs- und Heizkosten.

Tabelle 5:

Mietwohnungsangebote		
Wohnfläche	Anzahl der Fälle	Ø qm-Preis (Nettokaltmiete)
bis 50 m ²	50	5,73 €
51 – 65 m ²	22	4,80 €
66 – 80 m ²	45	4,85 €
81 – 95 m ²	49	4,94 €
96 – 110 m ²	12	4,75 €
111 – 125 m ²	5	5,11 €
über 125 m ²	12	4,50 €

Bei den öffentlichen Mietwohnungsangeboten muss berücksichtigt werden, dass die Wohnungen auch Besonderheiten aufweisen können (z. B. Stellplatz/ Carport, Garten, Terrasse). Aus den Mietpreisangaben in den Annoncen können nicht berücksichtigungsfähige Besonderheiten nicht herausgerechnet werden. Hierzu wäre vielmehr eine konkrete Mietbescheinigung erforderlich. Diese Extras erhöhen den durchschnittlichen m²-Preis.

C. Festlegung der Angemessenheitsgrenze

1. Ermittlung der Angemessenheitsgrenze

Wie bereits unter B 3. dargestellt, ergibt sich bei der Auswertung der Unterkunftskosten anhand der SGB II- und SGB XII-Fälle gestaffelt nach Wohnungsgrößen ein gewichteter Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche. Ein solcher Durchschnittspreis pro m² Wohnfläche wurde außerdem aus den Wohngeldfällen (siehe B 4.) und den Mietwohnungsangeboten (siehe B 5.) ermittelt. Erfasst sind in den Annoncen nicht nur Wohnungen im unteren Preissegment mit einfacher Ausstattung, sondern auch Neubauwohnungen und Wohnungen mit gehobener Ausstattung. Im Regelfall wirkt sich eine qualitativ bessere Ausstattung einer Wohnung auf den Quadratmeterpreis aus.

Demnach ergeben sich für das Gemeindegebiet folgende Angemessenheitsgrenzen pro qm:

Tabelle 6:

Größe	SGB II- und XII-Fälle	Wohngeldfälle	Wohnungsangebote	qm-Preis	gerundet (auf volle 10 Cent)
bis 50 m ²	4,36 €/qm	5,93 €/qm	5,73 €/qm	5,34 €/qm	5,40 €/qm
51 – 65 m ²	4,25 €/qm	5,69 €/qm	4,80 €/qm	4,91 €/qm	5,00 €/qm
66 – 80 m ²	4,33 €/qm	5,70 €/qm	4,85 €/qm	4,96 €/qm	5,00 €/qm
81 – 95 m ²	4,04 €/qm	5,83 €/qm	4,94 €/qm	4,94 €/qm	5,00 €/qm
96 – 110 m ²	4,01 €/qm	5,55 €/qm	4,75 €/qm	4,77 €/qm	4,80 €/qm
111 – 125 m ²	4,45 €/qm	5,20 €/qm	5,11 €/qm	4,92 €/qm	5,00 €/qm
über 125 m ²		5,14 €/qm	4,50 €/qm	4,82 €/qm	4,90 €/qm

Grundsätzlich findet der für das gesamte Gemeindegebiet ermittelte durchschnittliche Quadratmeterpreis für die jeweilige Wohnungsgröße Anwendung.

Es errechnen sich folgende angemessene Kaltmieten:

Tabelle 7:

Personenzahl	abstrakt angemessene Wohnungsgröße	angemessene Kaltmiete / qm	angemessene Kaltmiete / Wohnung
1	50 qm	5,40 €	270,00 €
2	65 qm	5,00 €	325,00 €
3	80 qm	5,00 €	400,00 €
4	95 qm	5,00 €	475,00 €
5	110 qm	4,80 €	528,00 €
6	125 qm	5,00 €	625,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,90 €	73,50 €

2. Plausibilität der ermittelten Werte

Den Mietwohnungsangeboten lässt sich entnehmen, dass zu den oben berechneten durchschnittlichen Mietpreisen im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013 entsprechender Wohnraum auch tatsächlich zur Verfügung stand.

Von den ausgewerteten 195 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 101 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 51,79 %) unter den unter C 1. dargestellten Angemessenheitsgrenzen.

Aufgeteilt nach Wohnflächen standen im Einzelnen folgende den Angemessenheitsgrenzen entsprechende Wohnungsangebote zur Verfügung:

Tabelle 8:

Wohnfläche	Wohnungsangebote insgesamt	den Angemessenheitskriterien entsprechende Wohnungsangebote	Anteil des angemessenen Angebots in %
bis 50 m ²	50	16	32,00 %
51 – 65 m ²	22	9	40,91 %
66 – 80 m ²	45	34	75,56 %
81 – 95 m ²	49	27	55,10 %
96 – 110 m ²	12	7	58,33 %
111 – 125 m ²	5	2	40,00 %
über 125 m ²	12	6	50,00 %

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, dass für die als angemessen angesehene Grundmiete ausreichender und bedarfsgerechter Wohnraum grundsätzlich auf dem freien Wohnungsmarkt verfügbar ist. Bei fehlenden Wohnungsangeboten zeigen die erhobenen Bestandsmieten, dass Wohnraum zu den ermittelten Werten vorhanden ist. Dann ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

D. Festlegung der Richtwerte für die Nebenkosten

Grundsätzlich werden die mit einer angemessenen Wohnung verbundenen gesetzlich vorgeschriebenen Nebenkosten übernommen. Die Richtwerte für die Nebenkosten dienen daher lediglich der Prüfung der Plausibilität von geforderten Abschlägen.

Die Auswertung der Unterkunftskosten umfasst auch die kalten Nebenkosten der laufenden Fälle. Aufgrund der nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes extrem schwankenden Höhe der kommunalen Gebühren bzw. der Grundsteuer wird als Richtwert für die Nebenkosten der Mittelwert zwischen den nach dem Bestand erhobenen Nebenkosten in Stadt Ennigerloh und der Summe aller denkbaren Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel (ohne Heizung und Warmwasser) festgelegt:

Tabelle 9:

Anzahl der Fälle	Ø kalte Nebenkosten / qm nach Bestand	Kalte Nebenkosten / qm nach Betriebskostenspiegel (Stand 2011)	Richtwert für die kalten Nebenkosten / qm gerundet (auf volle 5 Cent)
510	1,25 €	1,75 €	1,50 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold