

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 Ahlen

A. Statistische Angaben

Stadt Ahlen, Kreis Warendorf

Einwohner:	51831	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	798	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	2627	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	5698	(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 2627 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 2223 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	845	4,70 €
51 – 65 m ²	546	4,66 €
66 – 80 m ²	367	4,58 €
81 – 95 m ²	249	4,62 €
96 – 110 m ²	142	4,70 €
111 – 125 m ²	56	4,50 €
über 125 m ²	18	4,31 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 798 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 605 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	412	4,66 €
51 – 65 m ²	140	4,65 €
66 – 80 m ²	27	4,57 €
81 – 95 m ²	17	4,47 €
96 – 110 m ²	7	4,52 €
111 – 125 m ²	1	4,08 €
über 125 m ²	1	4,51 €

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	845	4,70 €	412	4,66 €	1257	4,69 €
51 – 65 m ²	546	4,66 €	140	4,65 €	686	4,66 €
66 – 80 m ²	367	4,58 €	27	4,57 €	394	4,58 €
81 – 95 m ²	249	4,62 €	17	4,47 €	266	4,61 €
96 – 110 m ²	142	4,70 €	7	4,52 €	149	4,69 €
111 – 125 m ²	56	4,50 €	1	4,08 €	57	4,50 €
über 125 m ²	18	4,31 €	1	4,51 €	19	4,32 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Ahlen mit 596 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 596 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	92	4,72 €
51 – 65 m ²	207	4,61 €
66 – 80 m ²	139	4,47 €
81 – 95 m ²	96	4,61 €
96 – 110 m ²	37	4,68 €
111 – 125 m ²	20	4,58 €
über 125 m ²	5	4,44 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Ahlen 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 Ahlen 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	31	5,86 €
51 – 65 m ²	118	5,43 €
66 – 80 m ²	77	5,26 €
81 – 95 m ²	77	5,20 €
96 – 110 m ²	20	5,17 €
111 – 125 m ²	29	5,01 €
über 125 m ²	12	5,33 €

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	4,69 €/qm	4,72 €/qm	5,86 €/qm	5,09 €/qm	5,10 €/qm
51 – 65 m ²	4,66 €/qm	4,61 €/qm	5,43 €/qm	4,90 €/qm	4,90 €/qm
66 – 80 m ²	4,58 €/qm	4,47 €/qm	5,26 €/qm	4,77 €/qm	4,80 €/qm
81 – 95 m ²	4,61 €/qm	4,61 €/qm	5,20 €/qm	4,81 €/qm	4,90 €/qm
96 – 110 m ²	4,69 €/qm	4,68 €/qm	5,17 €/qm	4,85 €/qm	4,90 €/qm
111 – 125 m ²	4,50 €/qm	4,58 €/qm	5,01 €/qm	4,70 €/qm	4,70 €/qm
über 125 m ²	4,32 €/qm	4,44 €/qm	5,33 €/qm	4,70 €/qm	4,70 €/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	5,10 €	255,00 €
2	65 qm	4,90 €	318,50 €
3	80 qm	4,80 €	384,00 €
4	95 qm	4,90 €	465,50 €
5	110 qm	4,90 €	539,00 €
6	125 qm	4,70 €	587,50 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,70 €	70,50 €

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 364 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 94 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 25,82 %) 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	31	6	19,35 %
51 – 65 m ²	118	16	13,56 %
66 – 80 m ²	77	22	28,57 %
81 – 95 m ²	77	19	24,68 %
96 – 110 m ²	20	9	45,00 %
111 – 125 m ²	29	17	58,62 %
über 125 m ²	12	5	41,67 %

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 Ahlen 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)
2828	1,33 €	1,75 €	1,55 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Beckum

A. Statistische Angaben

Stadt Beckum, Kreis Warendorf

Einwohner:	36030	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	449	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	1340	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	2638	(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 1340 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 1142 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	487	4,88 €
51 – 65 m ²	289	4,52 €
66 – 80 m ²	168	4,46 €
81 – 95 m ²	108	4,37 €
96 – 110 m ²	59	4,50 €
111 – 125 m ²	27	4,75 €
über 125 m ²	4	4,61 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 449 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 348 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	270	4,71 €
51 – 65 m ²	63	4,61 €
66 – 80 m ²	12	4,33 €
81 – 95 m ²	1	4,06 €
96 – 110 m ²	2	3,55 €
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	487	4,88 €	270	4,71 €	757	4,82 €
51 – 65 m ²	289	4,52 €	63	4,61 €	352	4,54 €
66 – 80 m ²	168	4,46 €	12	4,33 €	180	4,45 €
81 – 95 m ²	108	4,37 €	1	4,06 €	109	4,36 €
96 – 110 m ²	59	4,50 €	2	3,55 €	61	4,46 €
111 – 125 m ²	27	4,75 €	0		27	4,75 €
über 125 m ²	4	4,61 €	0		4	4,61 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Beckum mit 311 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 311 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	36	4,65 €
51 – 65 m ²	75	4,73 €
66 – 80 m ²	96	4,34 €
81 – 95 m ²	52	4,18 €
96 – 110 m ²	28	4,47 €
111 – 125 m ²	16	3,98 €
über 125 m ²	8	4,51 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Beckum 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 Beckum 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	49	5,93 €
51 – 65 m ²	143	5,31 €
66 – 80 m ²	149	4,93 €
81 – 95 m ²	107	4,94 €
96 – 110 m ²	27	4,58 €
111 – 125 m ²	7	4,85 €
über 125 m ²	28	4,06 €

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	4,82 €/qm	4,65 €/qm	5,93 €/qm	5,13 €/qm	5,20 €/qm
51 – 65 m ²	4,54 €/qm	4,73 €/qm	5,31 €/qm	4,86 €/qm	4,90 €/qm
66 – 80 m ²	4,45 €/qm	4,34 €/qm	4,93 €/qm	4,57 €/qm	4,60 €/qm
81 – 95 m ²	4,36 €/qm	4,18 €/qm	4,94 €/qm	4,49 €/qm	4,50 €/qm
96 – 110 m ²	4,46 €/qm	4,47 €/qm	4,58 €/qm	4,51 €/qm	4,60 €/qm
111 – 125 m ²	4,75 €/qm	3,98 €/qm	4,85 €/qm	4,53 €/qm	4,60 €/qm
über 125 m ²	4,61 €/qm	4,51 €/qm	4,06 €/qm	4,39 €/qm	4,40 €/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	5,20 €	260,00 €
2	65 qm	4,90 €	318,50 €
3	80 qm	4,60 €	368,00 €
4	95 qm	4,50 €	427,50 €
5	110 qm	4,60 €	506,00 €
6	125 qm	4,60 €	575,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,40 €	66,00 €

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 510 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 169 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 33,14 %) 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	49	15	30,61 %
51 – 65 m ²	143	49	34,27 %
66 – 80 m ²	149	38	25,50 %
81 – 95 m ²	107	27	25,23 %
96 – 110 m ²	27	13	48,15 %
111 – 125 m ²	7	6	85,71 %
über 125 m ²	28	21	75,00 %

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 Beckum 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)
1490	1,21 €	1,75 €	1,50 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Gemeinde Beelen**

A. Statistische Angaben

Gemeinde Beelen, Kreis Warendorf

Einwohner:	6289	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	41	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	139	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	306	(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 139 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 112 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	42	4,68 €
51 – 65 m ²	20	4,69 €
66 – 80 m ²	22	4,51 €
81 – 95 m ²	13	4,43 €
96 – 110 m ²	7	4,69 €
111 – 125 m ²	6	4,50 €
über 125 m ²	2	4,19 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 41 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 28 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	16	5,12 €
51 – 65 m ²	10	4,35 €
66 – 80 m ²	2	4,55 €
81 – 95 m ²	0	
96 – 110 m ²	0	
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	42	4,68 €	16	5,12 €	58	4,80 €
51 – 65 m ²	20	4,69 €	10	4,35 €	30	4,58 €
66 – 80 m ²	22	4,51 €	2	4,55 €	24	4,51 €
81 – 95 m ²	13	4,43 €	0		13	4,43 €
96 – 110 m ²	7	4,69 €	0		7	4,69 €
111 – 125 m ²	6	4,50 €	0		6	4,50 €
über 125 m ²	2	4,19 €	0		2	4,19 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Gemeinde Beelen mit 42 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 42 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	2	5,82 €
51 – 65 m ²	3	5,52 €
66 – 80 m ²	7	6,05 €
81 – 95 m ²	12	5,11 €
96 – 110 m ²	11	5,53 €
111 – 125 m ²	7	4,78 €
über 125 m ²	0	

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Gemeinde Beelen im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/Medien: Die Glocke und Hallo 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 Gemeinde Beelen 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	1	6,00 €
51 – 65 m ²	2	4,89 €
66 – 80 m ²	16	4,45 €
81 – 95 m ²	2	4,74 €
96 – 110 m ²	12	5,04 €
111 – 125 m ²	4	4,79 €
über 125 m ²	7	4,35 €

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	4,80 €/qm	5,82 €/qm	6,00 €/qm	5,54 €/qm	5,60 €/qm
51 – 65 m ²	4,58 €/qm	5,52 €/qm	4,89 €/qm	4,99 €/qm	5,00 €/qm
66 – 80 m ²	4,51 €/qm	6,05 €/qm	4,45 €/qm	5,00 €/qm	5,10 €/qm
81 – 95 m ²	4,43 €/qm	5,11 €/qm	4,74 €/qm	4,76 €/qm	4,80 €/qm
96 – 110 m ²	4,69 €/qm	5,53 €/qm	5,04 €/qm	5,09 €/qm	5,10 €/qm
111 – 125 m ²	4,50 €/qm	4,78 €/qm	4,79 €/qm	4,69 €/qm	4,70 €/qm
über 125 m ²	4,19 €/qm		4,35 €/qm	4,27 €/qm	4,30 €/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	5,60 €	280,00 €
2	65 qm	5,00 €	325,00 €
3	80 qm	5,10 €	408,00 €
4	95 qm	4,80 €	456,00 €
5	110 qm	5,10 €	561,00 €
6	125 qm	4,70 €	587,50 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,30 €	64,50 €

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 44 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 28 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 63,64 %) 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	1	0	0,00 %
51 – 65 m ²	2	1	50,00 %
66 – 80 m ²	16	13	81,25 %
81 – 95 m ²	2	1	50,00 %
96 – 110 m ²	12	6	50,00 %
111 – 125 m ²	4	1	25,00 %
über 125 m ²	7	6	85,71 %

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 Gemeinde Beelen 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)
140	1,08 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Drensteinfurt

A. Statistische Angaben

Stadt Drensteinfurt, Kreis Warendorf

Einwohner:	15201	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	102	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	278	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	506	(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 278 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 189 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	81	4,95 €
51 – 65 m ²	57	4,67 €
66 – 80 m ²	22	5,29 €
81 – 95 m ²	12	4,63 €
96 – 110 m ²	13	4,48 €
111 – 125 m ²	3	4,49 €
über 125 m ²	1	4,68 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 102 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 72 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	54	4,88 €
51 – 65 m ²	14	4,92 €
66 – 80 m ²	3	4,69 €
81 – 95 m ²	1	5,72 €
96 – 110 m ²	0	
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	81	4,95 €	54	4,88 €	135	4,92 €
51 – 65 m ²	57	4,67 €	14	4,92 €	71	4,72 €
66 – 80 m ²	22	5,29 €	3	4,69 €	25	5,22 €
81 – 95 m ²	12	4,63 €	1	5,72 €	13	4,72 €
96 – 110 m ²	13	4,48 €	0		13	4,48 €
111 – 125 m ²	3	4,49 €	0		3	4,49 €
über 125 m ²	1	4,68 €	0		1	4,68 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Drensteinfurt mit 102 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 102 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	17	6,08 €
51 – 65 m ²	20	5,04 €
66 – 80 m ²	30	4,52 €
81 – 95 m ²	14	4,72 €
96 – 110 m ²	10	4,59 €
111 – 125 m ²	6	4,59 €
über 125 m ²	5	4,20 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Drensteinfurt im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/Medien: Hallo, Stadtanzeiger und Dreingau Zeitung 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 Drensteinfurt 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	6	6,83 €
51 – 65 m ²	7	5,61 €
66 – 80 m ²	22	5,83 €
81 – 95 m ²	13	5,59 €
96 – 110 m ²	4	5,51 €
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	14	5,74 €

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	4,92 €/qm	6,08 €/qm	6,83 €/qm	5,94 €/qm	6,00 €/qm
51 – 65 m ²	4,72 €/qm	5,04 €/qm	5,61 €/qm	5,12 €/qm	5,20 €/qm
66 – 80 m ²	5,22 €/qm	4,52 €/qm	5,83 €/qm	5,19 €/qm	5,20 €/qm
81 – 95 m ²	4,72 €/qm	4,72 €/qm	5,59 €/qm	5,01 €/qm	5,10 €/qm
96 – 110 m ²	4,48 €/qm	4,59 €/qm	5,51 €/qm	4,86 €/qm	4,90 €/qm
111 – 125 m ²	4,49 €/qm	4,59 €/qm		4,54 €/qm	4,60 €/qm
über 125 m ²	4,68 €/qm	4,20 €/qm	5,74 €/qm	4,87 €/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	6,00 €	300,00 €
2	65 qm	5,20 €	338,00 €
3	80 qm	5,20 €	416,00 €
4	95 qm	5,10 €	484,50 €
5	110 qm	4,90 €	539,00 €
6	125 qm	4,60 €	575,00 €
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 66 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 17 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 25,76 %) 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	6	0	0,00 %
51 – 65 m ²	7	3	42,86 %
66 – 80 m ²	22	6	27,27 %
81 – 95 m ²	13	2	15,38 %
96 – 110 m ²	4	1	25,00 %
111 – 125 m ²	0	0	0,00 %
über 125 m ²	14	5	35,71 %

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 Drensteinfurt 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)
261	1,39 €	1,75 €	1,60 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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

Sozialamt/ Jobcenter

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

Vermerk

**Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten
zur Erstellung eine schlüssigen Konzeptes für die Gemeinde Everswinkel**

A. Statistische Angaben

Gemeinde Everswinkel, Kreis Warendorf

Einwohner:	9396	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	56	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	139	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	285	(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 139 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 106 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	39	5,48 €
51 – 65 m ²	27	5,40 €
66 – 80 m ²	19	5,22 €
81 – 95 m ²	12	4,78 €
96 – 110 m ²	3	4,72 €
111 – 125 m ²	6	5,35 €
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 56 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 32 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	25	4,43 €
51 – 65 m ²	7	4,43 €
66 – 80 m ²	0	
81 – 95 m ²	0	
96 – 110 m ²	0	
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	39	5,48 €	25	4,43 €	64	5,07 €
51 – 65 m ²	27	5,40 €	7	4,43 €	34	5,20 €
66 – 80 m ²	19	5,22 €	0		19	5,22 €
81 – 95 m ²	12	4,78 €	0		12	4,78 €
96 – 110 m ²	3	4,72 €	0		3	4,72 €
111 – 125 m ²	6	5,35 €	0		6	5,35 €
über 125 m ²	0		0		0	

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Gemeinde Everswinkel mit 55 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 55 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	5	5,93 €
51 – 65 m ²	13	5,46 €
66 – 80 m ²	9	5,67 €
81 – 95 m ²	10	5,63 €
96 – 110 m ²	4	5,38 €
111 – 125 m ²	6	5,01 €
über 125 m ²	8	4,31 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Gemeinde Everswinkel im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Die Glocke und Hallo 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 Gemeinde Everswinkel 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	0	
51 – 65 m ²	0	
66 – 80 m ²	3	5,69 €
81 – 95 m ²	3	5,20 €
96 – 110 m ²	1	5,43 €
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	1	4,67 €

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	5,07 €/qm	5,93 €/qm		5,50 €/qm	5,60 €/qm
51 – 65 m ²	5,20 €/qm	5,46 €/qm		5,33 €/qm	5,40 €/qm
66 – 80 m ²	5,22 €/qm	5,67 €/qm	5,69 €/qm	5,53 €/qm	5,60 €/qm
81 – 95 m ²	4,78 €/qm	5,63 €/qm	5,20 €/qm	5,21 €/qm	5,30 €/qm
96 – 110 m ²	4,72 €/qm	5,38 €/qm	5,43 €/qm	5,18 €/qm	5,20 €/qm
111 – 125 m ²	5,35 €/qm	5,01 €/qm		5,18 €/qm	5,20 €/qm
über 125 m ²		4,31 €/qm	4,67 €/qm	4,49 €/qm	4,50 €/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	5,60 €	280,00 €
2	65 qm	5,40 €	351,00 €
3	80 qm	5,60 €	448,00 €
4	95 qm	5,30 €	503,50 €
5	110 qm	5,20 €	572,00 €
6	125 qm	5,20 €	650,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,50 €	67,50 €

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 8 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 4 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 50,00 %) 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	0	0	0,00 %
51 – 65 m ²	0	0	0,00 %
66 – 80 m ²	3	2	66,67 %
81 – 95 m ²	3	2	66,67 %
96 – 110 m ²	1	0	0,00 %
111 – 125 m ²	0	0	0,00 %
über 125 m ²	1	0	0,00 %

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 Gemeinde Everswinkel 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)
138	1,15 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Oelde

A. Statistische Angaben

Stadt Oelde, Kreis Warendorf

Einwohner:	29063	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	201	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	616	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	1266	(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 616 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 531 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	184	4,37 €
51 – 65 m ²	132	4,36 €
66 – 80 m ²	110	4,34 €
81 – 95 m ²	58	4,47 €
96 – 110 m ²	33	4,31 €
111 – 125 m ²	13	4,37 €
über 125 m ²	1	3,67 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 201 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 142 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	86	4,40 €
51 – 65 m ²	34	4,18 €
66 – 80 m ²	16	4,43 €
81 – 95 m ²	3	4,69 €
96 – 110 m ²	3	4,39 €
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	184	4,37 €	86	4,40 €	270	4,38 €
51 – 65 m ²	132	4,36 €	34	4,18 €	166	4,33 €
66 – 80 m ²	110	4,34 €	16	4,43 €	126	4,35 €
81 – 95 m ²	58	4,47 €	3	4,69 €	61	4,48 €
96 – 110 m ²	33	4,31 €	3	4,39 €	36	4,32 €
111 – 125 m ²	13	4,37 €	0		13	4,37 €
über 125 m ²	1	3,67 €	0		1	3,67 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Oelde mit 203 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 203 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	36	6,35 €
51 – 65 m ²	58	5,41 €
66 – 80 m ²	42	5,55 €
81 – 95 m ²	34	5,30 €
96 – 110 m ²	20	5,33 €
111 – 125 m ²	8	5,11 €
über 125 m ²	5	4,97 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Oelde im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Die Glocke 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 Oelde 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	12	6,27 €
51 – 65 m ²	42	5,07 €
66 – 80 m ²	54	5,32 €
81 – 95 m ²	29	4,91 €
96 – 110 m ²	22	4,94 €
111 – 125 m ²	5	5,42 €
über 125 m ²	5	5,59 €

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	4,38 €/qm	6,35 €/qm	6,27 €/qm	5,66 €/qm	5,70 €/qm
51 – 65 m ²	4,33 €/qm	5,41 €/qm	5,07 €/qm	4,93 €/qm	5,00 €/qm
66 – 80 m ²	4,35 €/qm	5,55 €/qm	5,32 €/qm	5,07 €/qm	5,10 €/qm
81 – 95 m ²	4,48 €/qm	5,30 €/qm	4,91 €/qm	4,90 €/qm	4,90 €/qm
96 – 110 m ²	4,32 €/qm	5,33 €/qm	4,94 €/qm	4,86 €/qm	4,90 €/qm
111 – 125 m ²	4,37 €/qm	5,11 €/qm	5,42 €/qm	4,97 €/qm	5,00 €/qm
über 125 m ²	3,67 €/qm	4,97 €/qm	5,59 €/qm	4,74 €/qm	4,80 €/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	5,70 €	285,00 €
2	65 qm	5,00 €	325,00 €
3	80 qm	5,10 €	408,00 €
4	95 qm	4,90 €	465,50 €
5	110 qm	4,90 €	539,00 €
6	125 qm	5,00 €	625,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,80 €	72,00 €

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 169 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 79 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 46,75 %) 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	12	3	25,00 %
51 – 65 m ²	42	18	42,86 %
66 – 80 m ²	54	29	53,70 %
81 – 95 m ²	29	14	48,28 %
96 – 110 m ²	22	13	59,09 %
111 – 125 m ²	5	1	20,00 %
über 125 m ²	5	1	20,00 %

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 Oelde 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)
673	1,32 €	1,75 €	1,55 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Gemeinde Ostbevern**

A. Statistische Angaben

Gemeinde Ostbevern, Kreis Warendorf

Einwohner:	10580	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	63	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	195	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	418	(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 195 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 164 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	49	4,89 €
51 – 65 m ²	42	4,53 €
66 – 80 m ²	40	4,90 €
81 – 95 m ²	20	4,77 €
96 – 110 m ²	8	4,92 €
111 – 125 m ²	4	4,99 €
über 125 m ²	1	4,81 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 63 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 43 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	29	4,51 €
51 – 65 m ²	9	4,50 €
66 – 80 m ²	2	4,47 €
81 – 95 m ²	2	5,29 €
96 – 110 m ²	0	
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	1	4,64 €

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	49	4,89 €	29	4,51 €	78	4,75 €
51 – 65 m ²	42	4,53 €	9	4,50 €	51	4,52 €
66 – 80 m ²	40	4,90 €	2	4,47 €	42	4,88 €
81 – 95 m ²	20	4,77 €	2	5,29 €	22	4,82 €
96 – 110 m ²	8	4,92 €	0		8	4,92 €
111 – 125 m ²	4	4,99 €	0		4	4,99 €
über 125 m ²	1	4,81 €	1	4,64 €	2	4,73 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Gemeinde Ostbevern mit 62 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 62 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	9	5,25 €
51 – 65 m ²	11	5,33 €
66 – 80 m ²	19	5,19 €
81 – 95 m ²	10	5,11 €
96 – 110 m ²	6	5,10 €
111 – 125 m ²	4	5,15 €
über 125 m ²	3	4,51 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Gemeinde Ostbevern im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Hallo und Westfälische Nachrichten 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 Gemeinde Ostbevern 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	3	6,13 €
51 – 65 m ²	3	5,88 €
66 – 80 m ²	8	5,74 €
81 – 95 m ²	7	5,30 €
96 – 110 m ²	0	
111 – 125 m ²	3	5,27 €
über 125 m ²	3	5,47 €

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	4,75 €/qm	5,25 €/qm	6,13 €/qm	5,38 €/qm	5,40 €/qm
51 – 65 m ²	4,52 €/qm	5,33 €/qm	5,88 €/qm	5,24 €/qm	5,30 €/qm
66 – 80 m ²	4,88 €/qm	5,19 €/qm	5,74 €/qm	5,27 €/qm	5,30 €/qm
81 – 95 m ²	4,82 €/qm	5,11 €/qm	5,30 €/qm	5,07 €/qm	5,10 €/qm
96 – 110 m ²	4,92 €/qm	5,10 €/qm		5,01 €/qm	5,10 €/qm
111 – 125 m ²	4,99 €/qm	5,15 €/qm	5,27 €/qm	5,14 €/qm	5,20 €/qm
über 125 m ²	4,73 €/qm	4,51 €/qm	5,47 €/qm	4,90 €/qm	5,00 €/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	5,30 €	344,50 €
3	80 qm	5,30 €	424,00 €
4	95 qm	5,10 €	484,50 €
5	110 qm	5,10 €	561,00 €
6	125 qm	5,20 €	650,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	5,00 €	75,00 €

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 27 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 11 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 40,74 %) 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	3	4	133,33 %
51 – 65 m ²	3	0	0,00 %
66 – 80 m ²	8	2	25,00 %
81 – 95 m ²	7	4	57,14 %
96 – 110 m ²	0	0	0,00 %
111 – 125 m ²	3	1	33,33 %
über 125 m ²	3	0	0,00 %

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 Gemeinde Ostbevern 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)
207	1,07 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Sassenberg

A. Statistische Angaben

Stadt Sassenberg, Kreis Warendorf

Einwohner:	13965	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	112	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	289	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	629	(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 289 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 238 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	69	4,77 €
51 – 65 m ²	70	4,65 €
66 – 80 m ²	45	4,63 €
81 – 95 m ²	33	4,62 €
96 – 110 m ²	14	4,59 €
111 – 125 m ²	7	4,03 €
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 112 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 66 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	46	4,56 €
51 – 65 m ²	20	4,82 €
66 – 80 m ²	0	
81 – 95 m ²	0	
96 – 110 m ²	0	
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	69	4,77 €	46	4,56 €	115	4,69 €
51 – 65 m ²	70	4,65 €	20	4,82 €	90	4,69 €
66 – 80 m ²	45	4,63 €	0		45	4,63 €
81 – 95 m ²	33	4,62 €	0		33	4,62 €
96 – 110 m ²	14	4,59 €	0		14	4,59 €
111 – 125 m ²	7	4,03 €	0		7	4,03 €
über 125 m ²	0		0		0	

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Sassenberg mit 109 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 109 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	9	5,38 €
51 – 65 m ²	19	5,20 €
66 – 80 m ²	19	5,07 €
81 – 95 m ²	33	4,65 €
96 – 110 m ²	14	4,76 €
111 – 125 m ²	11	4,93 €
über 125 m ²	4	4,32 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Sassenberg im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/Medien: Die Glocke, Hallo und Westfälische Nachrichten 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 Sassenberg 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	2	5,75 €
51 – 65 m ²	6	4,94 €
66 – 80 m ²	13	4,62 €
81 – 95 m ²	28	4,86 €
96 – 110 m ²	10	5,61 €
111 – 125 m ²	3	5,69 €
über 125 m ²	3	5,15 €

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	4,69 €/qm	5,38 €/qm	5,75 €/qm	5,27 €/qm	5,30 €/qm
51 – 65 m ²	4,69 €/qm	5,20 €/qm	4,94 €/qm	4,94 €/qm	5,00 €/qm
66 – 80 m ²	4,63 €/qm	5,07 €/qm	4,62 €/qm	4,77 €/qm	4,80 €/qm
81 – 95 m ²	4,62 €/qm	4,65 €/qm	4,86 €/qm	4,71 €/qm	4,80 €/qm
96 – 110 m ²	4,59 €/qm	4,76 €/qm	5,61 €/qm	4,99 €/qm	5,00 €/qm
111 – 125 m ²	4,03 €/qm	4,93 €/qm	5,69 €/qm	4,88 €/qm	4,90 €/qm
über 125 m ²		4,32 €/qm	5,15 €/qm	4,74 €/qm	4,80 €/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	5,30 €	265,00 €
2	65 qm	5,00 €	325,00 €
3	80 qm	4,80 €	384,00 €
4	95 qm	4,80 €	456,00 €
5	110 qm	5,00 €	550,00 €
6	125 qm	4,90 €	612,50 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,80 €	72,00 €

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 65 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 28 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 43,08 %) 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	2	0	0,00 %
51 – 65 m ²	6	4	66,67 %
66 – 80 m ²	13	7	53,85 %
81 – 95 m ²	28	10	35,71 %
96 – 110 m ²	10	6	60,00 %
111 – 125 m ²	3	1	33,33 %
über 125 m ²	3	0	0,00 %

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 Sassenberg 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)
304	0,98 €	1,75 €	1,40 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Sendenhorst

A. Statistische Angaben

Stadt Sendenhorst, Kreis Warendorf

Einwohner:	12851	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	118	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	258	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	487	(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 258 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 201 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	82	4,79 €
51 – 65 m ²	58	4,41 €
66 – 80 m ²	33	4,33 €
81 – 95 m ²	17	4,44 €
96 – 110 m ²	7	4,67 €
111 – 125 m ²	3	4,15 €
über 125 m ²	1	4,85 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 118 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 96 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	68	4,51 €
51 – 65 m ²	20	4,41 €
66 – 80 m ²	6	4,13 €
81 – 95 m ²	0	
96 – 110 m ²	2	4,80 €
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	82	4,79 €	68	4,51 €	150	4,66 €
51 – 65 m ²	58	4,41 €	20	4,41 €	78	4,41 €
66 – 80 m ²	33	4,33 €	6	4,13 €	39	4,30 €
81 – 95 m ²	17	4,44 €	0		17	4,44 €
96 – 110 m ²	7	4,67 €	2	4,80 €	9	4,70 €
111 – 125 m ²	3	4,15 €	0		3	4,15 €
über 125 m ²	1	4,85 €	0		1	4,85 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Sendenhorst mit 64 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 64 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 Wohnflächen-Größen – wurde auf die Grundmieten (Kaltmiete ohne Neben- und Heizkosten) abgestellt.

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

Tabelle 4:

Liste Wohngeld-Fälle		
Wohnfläche	Anzahl der Fälle	Ø qm-Preis
bis 50 m ²	2	5,15 €
51 – 65 m ²	16	4,95 €
66 – 80 m ²	15	4,57 €
81 – 95 m ²	18	4,64 €
96 – 110 m ²	9	4,59 €
111 – 125 m ²	2	4,48 €
über 125 m ²	2	4,56 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Sendenhorst im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/Medien: Die Glocke, Hallo, Westfälische Nachrichten, Blickpunkt und Dreingau Zeitung 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 Sendenhorst 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	10	5,40 €
51 – 65 m ²	23	5,31 €
66 – 80 m ²	27	4,82 €
81 – 95 m ²	21	4,85 €
96 – 110 m ²	7	4,66 €
111 – 125 m ²	2	5,61 €
über 125 m ²	0	

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	4,66 €/qm	5,15 €/qm	5,40 €/qm	5,07 €/qm	5,10 €/qm
51 – 65 m ²	4,41 €/qm	4,95 €/qm	5,31 €/qm	4,89 €/qm	4,90 €/qm
66 – 80 m ²	4,30 €/qm	4,57 €/qm	4,82 €/qm	4,56 €/qm	4,60 €/qm
81 – 95 m ²	4,44 €/qm	4,64 €/qm	4,85 €/qm	4,64 €/qm	4,70 €/qm
96 – 110 m ²	4,70 €/qm	4,59 €/qm	4,66 €/qm	4,65 €/qm	4,70 €/qm
111 – 125 m ²	4,15 €/qm	4,48 €/qm	5,61 €/qm	4,75 €/qm	4,80 €/qm
über 125 m ²	4,85 €/qm	4,56 €/qm		4,70 €/qm	4,80 €/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	5,10 €	255,00 €
2	65 qm	4,90 €	318,50 €
3	80 qm	4,60 €	368,00 €
4	95 qm	4,70 €	446,50 €
5	110 qm	4,70 €	517,00 €
6	125 qm	4,80 €	600,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,80 €	72,00 €

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 90 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 22 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 24,44 %) 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	10	1	10,00 %
51 – 65 m ²	23	8	34,78 %
66 – 80 m ²	27	6	22,22 %
81 – 95 m ²	21	4	19,05 %
96 – 110 m ²	7	3	42,86 %
111 – 125 m ²	2	0	0,00 %
über 125 m ²	0	0	0,00 %

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 Sendenhorst 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)
297	1,07 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Telgte

A. Statistische Angaben

Stadt Telgte, Kreis Warendorf

Einwohner:	18854	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	135	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	382	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	751	(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 382 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 316 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	129	5,93 €
51 – 65 m ²	91	5,02 €
66 – 80 m ²	45	4,97 €
81 – 95 m ²	25	5,07 €
96 – 110 m ²	20	4,57 €
111 – 125 m ²	5	5,07 €
über 125 m ²	1	6,05 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 135 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 106 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	71	5,50 €
51 – 65 m ²	25	5,74 €
66 – 80 m ²	4	5,08 €
81 – 95 m ²	5	5,17 €
96 – 110 m ²	1	5,78 €
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	129	5,93 €	71	5,50 €	200	5,78 €
51 – 65 m ²	91	5,02 €	25	5,74 €	116	5,18 €
66 – 80 m ²	45	4,97 €	4	5,08 €	49	4,98 €
81 – 95 m ²	25	5,07 €	5	5,17 €	30	5,08 €
96 – 110 m ²	20	4,57 €	1	5,78 €	21	4,63 €
111 – 125 m ²	5	5,07 €	0		5	5,07 €
über 125 m ²	1	6,05 €	0		1	6,05 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Telgte mit 90 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 90 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	20	6,43 €
51 – 65 m ²	23	5,08 €
66 – 80 m ²	15	4,72 €
81 – 95 m ²	18	4,72 €
96 – 110 m ²	10	5,33 €
111 – 125 m ²	4	5,15 €
über 125 m ²	0	

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Telgte im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Die Glocke, Hallo und Westfälische Nachrichten 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 Telgte 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	17	6,25 €
51 – 65 m ²	17	6,66 €
66 – 80 m ²	24	5,82 €
81 – 95 m ²	13	6,20 €
96 – 110 m ²	9	6,17 €
111 – 125 m ²	11	6,25 €
über 125 m ²	8	5,17 €

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	5,78 €/qm	6,43 €/qm	6,25 €/qm	6,15 €/qm	6,20 €/qm
51 – 65 m ²	5,18 €/qm	5,08 €/qm	6,66 €/qm	5,64 €/qm	5,70 €/qm
66 – 80 m ²	4,98 €/qm	4,72 €/qm	5,82 €/qm	5,17 €/qm	5,20 €/qm
81 – 95 m ²	5,08 €/qm	4,72 €/qm	6,20 €/qm	5,34 €/qm	5,40 €/qm
96 – 110 m ²	4,63 €/qm	5,33 €/qm	6,17 €/qm	5,37 €/qm	5,40 €/qm
111 – 125 m ²	5,07 €/qm	5,15 €/qm	6,25 €/qm	5,49 €/qm	5,50 €/qm
über 125 m ²	6,05 €/qm		5,17 €/qm	5,61 €/qm	5,70 €/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	6,20 €	310,00 €
2	65 qm	5,70 €	370,50 €
3	80 qm	5,20 €	416,00 €
4	95 qm	5,40 €	513,00 €
5	110 qm	5,40 €	594,00 €
6	125 qm	5,50 €	687,50 €
jede weitere Person	+ 15 qm	5,70 €	85,50 €

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 99 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 37 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 37,37 %) 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	17	9	52,94 %
51 – 65 m ²	17	12	70,59 %
66 – 80 m ²	24	4	16,67 %
81 – 95 m ²	13	1	7,69 %
96 – 110 m ²	9	1	11,11 %
111 – 125 m ²	11	3	27,27 %
über 125 m ²	8	7	87,50 %

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 Telgte 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)
422	1,05 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

Vermerk

Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für die Gemeinde Wadersloh

A. Statistische Angaben

Gemeinde Wadersloh, Kreis Warendorf

Einwohner:	12347	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	81	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	132	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	242	(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 132 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 92 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	43	4,24 €
51 – 65 m ²	26	4,12 €
66 – 80 m ²	13	5,17 €
81 – 95 m ²	5	4,23 €
96 – 110 m ²	2	4,45 €
111 – 125 m ²	2	3,51 €
über 125 m ²	1	4,03 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 81 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 44 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	36	5,27 €
51 – 65 m ²	8	3,74 €
66 – 80 m ²	0	
81 – 95 m ²	0	
96 – 110 m ²	0	
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	43	4,24 €	36	5,27 €	79	4,71 €
51 – 65 m ²	26	4,12 €	8	3,74 €	34	4,04 €
66 – 80 m ²	13	5,17 €	0		13	5,17 €
81 – 95 m ²	5	4,23 €	0		5	4,23 €
96 – 110 m ²	2	4,45 €	0		2	4,45 €
111 – 125 m ²	2	3,51 €	0		2	3,51 €
über 125 m ²	1	4,03 €	0		1	4,03 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Gemeinde Wadersloh mit 47 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 47 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	4	5,16 €
51 – 65 m ²	15	4,17 €
66 – 80 m ²	9	4,39 €
81 – 95 m ²	9	4,53 €
96 – 110 m ²	5	4,79 €
111 – 125 m ²	2	4,32 €
über 125 m ²	3	4,03 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Gemeinde Wadersloh im Zeitraum 01.01.2013 bis 15.10.2013. Ausgewertet wurden die Annoncen in folgenden Zeitungen/ Medien: Die Glocke 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 Gemeinde Wadersloh 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	3	5,00 €
51 – 65 m ²	11	5,32 €
66 – 80 m ²	15	4,90 €
81 – 95 m ²	9	4,42 €
96 – 110 m ²	12	4,81 €
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	3	4,28 €

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	4,71 €/qm	5,16 €/qm	5,00 €/qm	4,96 €/qm	5,00 €/qm
51 – 65 m ²	4,04 €/qm	4,17 €/qm	5,32 €/qm	4,51 €/qm	4,60 €/qm
66 – 80 m ²	5,17 €/qm	4,39 €/qm	4,90 €/qm	4,82 €/qm	4,90 €/qm
81 – 95 m ²	4,23 €/qm	4,53 €/qm	4,42 €/qm	4,39 €/qm	4,40 €/qm
96 – 110 m ²	4,45 €/qm	4,79 €/qm	4,81 €/qm	4,68 €/qm	4,70 €/qm
111 – 125 m ²	3,51 €/qm	4,32 €/qm		3,92 €/qm	4,00 €/qm
über 125 m ²	4,03 €/qm	4,03 €/qm	4,28 €/qm	4,11 €/qm	4,20 €/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	5,00 €	250,00 €
2	65 qm	4,60 €	299,00 €
3	80 qm	4,90 €	392,00 €
4	95 qm	4,40 €	418,00 €
5	110 qm	4,70 €	517,00 €
6	125 qm	4,00 €	500,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	4,20 €	63,00 €

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 53 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 22 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 41,51 %) 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	3	2	66,67 %
51 – 65 m ²	11	3	27,27 %
66 – 80 m ²	15	5	33,33 %
81 – 95 m ²	9	7	77,78 %
96 – 110 m ²	12	4	33,33 %
111 – 125 m ²	0	0	0,00 %
über 125 m ²	3	1	33,33 %

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 Gemeinde Wadersloh 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)
136	1,00 €	1,75 €	1,40 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

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 Warendorf**

A. Statistische Angaben

Stadt Warendorf, Kreis Warendorf

Einwohner:	36956	(Stand: 30.06.2013)
Anzahl der SGB XII-Empfänger:	405	(Stand: 01.09.2013)
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften:	963	(Stand: 01.10.2013)
Anzahl der SGB-II-Empfänger:	1970	(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 963 laufenden Fällen (Stand: 01.10.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 767 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	283	5,14 €
51 – 65 m ²	211	4,75 €
66 – 80 m ²	122	4,57 €
81 – 95 m ²	84	4,83 €
96 – 110 m ²	48	4,79 €
111 – 125 m ²	13	4,89 €
über 125 m ²	6	5,09 €

2. SGB XII-Fälle

Die Grundlage der Auswertung bildet die Auswertung „Unterkunftskosten / Miete“ aus der Fachsoftware LÄMMkom für den SGB XII-Bereich mit insgesamt 405 laufenden Fällen (Stand: 01.09.2013).

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden 318 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	226	5,22 €
51 – 65 m ²	71	4,75 €
66 – 80 m ²	13	4,81 €
81 – 95 m ²	7	4,46 €
96 – 110 m ²	0	
111 – 125 m ²	0	
über 125 m ²	1	5,10 €

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	283	5,14 €	226	5,22 €	509	5,18 €
51 – 65 m ²	211	4,75 €	71	4,75 €	282	4,75 €
66 – 80 m ²	122	4,57 €	13	4,81 €	135	4,59 €
81 – 95 m ²	84	4,83 €	7	4,46 €	91	4,80 €
96 – 110 m ²	48	4,79 €	0		48	4,79 €
111 – 125 m ²	13	4,89 €	0		13	4,89 €
über 125 m ²	6	5,09 €	1	5,10 €	7	5,09 €

4. Wohngeld-Fälle

Grundlage der Auswertung bildet eine aktuelle Auflistung der Wohngeldfälle der Stadt Warendorf mit 170 Zahlfällen.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus wurden alle 170 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	37	5,44 €
51 – 65 m ²	36	4,96 €
66 – 80 m ²	26	4,81 €
81 – 95 m ²	31	4,76 €
96 – 110 m ²	19	4,66 €
111 – 125 m ²	17	4,91 €
über 125 m ²	4	4,77 €

5. Auswertung der Mietwohnungsangebote

Grundlage der Auswertung bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der Stadt Warendorf 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 Warendorf 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	38	6,76 €
51 – 65 m ²	74	5,71 €
66 – 80 m ²	76	5,67 €
81 – 95 m ²	69	5,38 €
96 – 110 m ²	36	5,62 €
111 – 125 m ²	8	5,70 €
über 125 m ²	21	5,17 €

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	5,18 €/qm	5,44 €/qm	6,76 €/qm	5,79 €/qm	5,80 €/qm
51 – 65 m ²	4,75 €/qm	4,96 €/qm	5,71 €/qm	5,14 €/qm	5,20 €/qm
66 – 80 m ²	4,59 €/qm	4,81 €/qm	5,67 €/qm	5,02 €/qm	5,10 €/qm
81 – 95 m ²	4,80 €/qm	4,76 €/qm	5,38 €/qm	4,98 €/qm	5,00 €/qm
96 – 110 m ²	4,79 €/qm	4,66 €/qm	5,62 €/qm	5,02 €/qm	5,10 €/qm
111 – 125 m ²	4,89 €/qm	4,91 €/qm	5,70 €/qm	5,17 €/qm	5,20 €/qm
über 125 m ²	5,09 €/qm	4,77 €/qm	5,17 €/qm	5,01 €/qm	5,10 €/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	5,80 €	290,00 €
2	65 qm	5,20 €	338,00 €
3	80 qm	5,10 €	408,00 €
4	95 qm	5,00 €	475,00 €
5	110 qm	5,10 €	561,00 €
6	125 qm	5,20 €	650,00 €
jede weitere Person	+ 15 qm	5,10 €	76,50 €

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 322 Wohnungsangeboten liegen trotz der preiserhöhenden Besonderheiten 111 öffentliche Mietwohnungsangebote (oder rd. 34,47 %) 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	38	10	26,32 %
51 – 65 m ²	74	22	29,73 %
66 – 80 m ²	76	17	22,37 %
81 – 95 m ²	69	29	42,03 %
96 – 110 m ²	36	15	41,67 %
111 – 125 m ²	8	1	12,50 %
über 125 m ²	21	17	80,95 %

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 Warendorf 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)
1085	1,09 €	1,75 €	1,45 €

Im Auftrag

Im Auftrag

Nerkamp

Petzold

