

## **Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion vom 15.11.2014 zur Mietobergrenze bei Kosten der Unterkunft**

### **1. Wie sieht der Wohnungsmarkt im Kreis Warendorf für die Bedarfsgemeinschaften des Jobcenters aus? Gibt es genügend Wohnraum für rund 5 € pro Quadratmeter?**

Der Kreis Warendorf hat am 13.08.2014 ein Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung veröffentlicht - einzusehen auf der Homepage des Jobcenters. Mit dem Schlüssigen Konzept wurden auch die Referenzmieten, die sogenannten „Nichtprüfungsgrenzen“ ab dem 01.01.2014 neu festgelegt. Die angemessene Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

Die Richtwerte sind für jede Stadt und Gemeinde des Kreises Warendorf, getrennt nach Anzahl der Personen, unterschiedlich hoch festgelegt. Der Quadratmeterpreis für angemessenen Wohnraum schwankt zwischen 4,40 € und 6,20 €. Auch diese Richtwert-Tabelle ist auf der Homepage des Jobcenters einzusehen.

Die „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft ist in mehreren Schritten zu prüfen. Unter Anderem gehört auch die Prüfung des tatsächlich verfügbaren Wohnraums dazu. Im Jobcenter Kreis Warendorf wird -wöchentlich aktualisiert- eine Liste geführt, die kreisweit den Wohnungsmarkt mit seinen Angeboten beinhaltet. Grundlage bilden die öffentlichen Mietwohnungsangebote in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Ausgewertet werden die Annoncen der folgenden Zeitungen: Die Glocke, Westfälische Nachrichten und die Sonntagszeitung HALLO. Danach wurden in 2014 bislang 4.679 Wohnungsangebote erfasst und in Bezug auf die Angemessenheitsgrenzen ausgewertet.

Seit Januar 2014 stand z.B. angemessener Wohnraum für einen 1-Personen-Haushalt wie folgt zur Verfügung:

- Ahlen: 16 Wohnungen
- Beckum: 23 Wohnungen
- Ennigerloh: 13 Wohnungen
- Sendenhorst: 13 Wohnungen
- Warendorf: 30 Wohnungen

### **2. Stimmt es, dass die Obergrenze der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter unterhalb der Mietpreis-Obergrenze gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen liegt?**

Die Mietpreis-Obergrenzen gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen hatten keinen Einfluss auf die Ermittlung der Referenzmieten im Kreis Warendorf, weil ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung besteht. Das Bundessozialgericht hat am 12.12.2013 entschieden, dass als Angemessenheitsgrenze bei der Ermittlung der Unterkunfts-kosten gem. § 42, 35 SGB XII und § 22 SGB II nur

dann, wenn kein schlüssiges Konzept vorliegt, die Beträge der Wohngeldtabelle mit einem 10 %-Zuschlag anzusetzen sind.

Ein Vergleich der Tabellenwerte nach dem Wohngeldgesetz plus Sicherheitszuschlag zu den angemessenen Werten nach dem schlüssigen Konzept bei 1-Personen-Haushalten ergibt in sechs Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf eine Überschreitung der Tabellenwerte nach dem Wohngeldgesetz. In den übrigen 7 Städten und Gemeinden werden die Werte der Wohngeldtabelle -wenn auch zum Teil nur äußerst knapp- unterschritten.

### **3. Gibt es im Kreis Warendorf aktuell Bauprojekte für günstigen Wohnraum (5 € / m<sup>2</sup>)?**

Nach Auskunft des Wohnbauförderungsamt liegen aktuell 3 Anträge vor. Bei zwei Anträgen handelt es sich um Doppelhaushälften in Beckum und Sendenhorst. Es sollen insgesamt 4 Doppelhäuser (8 Doppelhaushälften) entstehen.

Die Mietobergrenzen liegen in Beckum bei 4,65 € und in Sendenhorst bei 5,25 €.

Bei dem dritten Projekt handelt es sich um den Bau von 12 Wohnungen in Warendorf. Hier liegt die Mietobergrenze bei 5,25 €.

### **4. Wie viele Einzelfallentscheidungen des Jobcenters gibt es in Bezug auf die Angemessenheit von Mietraum und Miethöhe?**

Eine statistische Erfassung aller Einzelfallentscheidungen in Bezug auf die Angemessenheit von Mietraum und Miethöhe findet nicht statt. Bei der Entscheidung, ob die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe dauerhaft anerkannt werden, werden verschiedene Gründe berücksichtigt. Dies sind z. B. gesundheitliche Einschränkungen, Angemessenheit der KdU in der "Gesamtschau", Wirtschaftlichkeitsabwägungen zwischen Kostensenkung und Umzugsfolgekosten, Wohnen in einer Haushaltsgemeinschaft, kurzzeitiger Leistungsbezug oder bevorstehendes Ende des Leistungsbezuges.