



Richtwerte für die Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Landkreis Schwäbisch Hall (Konzept vom 26.07.2012)

2. Fortschreibung 2016

Grundsätzliches:

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft ist nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes durch ein „schlüssiges Konzept“ zu ermitteln. Ein solches Konzept wurde im Jahr 2012 auf Grundlage der Kaltmiete entwickelt.

Das Bundessozialgesetz hat zudem festgelegt, dass in regelmäßigen Abständen von etwa zwei Jahren eine Fortschreibung des Konzeptes zu erfolgen hat.

Die erste Fortschreibung des bestehenden Konzeptes erfolgte aufgrund einer zum Teil deutlichen Erhöhung des Mietpreises (Kaltmiete) in allen Vergleichsgebieten und bei fast allen Wohnungsgrößen bereits nach einem Jahr zum 01.11.2013.

Die jetzige Fortschreibung erfolgt nach einem Beobachtungszeitraum von weiteren zwei Jahren.

Auf die Ausführungen des Konzeptes vom 26.07.2012 wird verwiesen. Es werden nur Änderungen bzw. Ergänzungen dargestellt.

Vorgehen:

Es wurden durchgehend ab 01.11.2013 wöchentlich zweimal die Mietangebote des Haller Tagblatts sowie einmal wöchentlich die Angebote des Hohenloher Tagblatts erfasst. Des Weiteren wurden die Angebote von „Immoscout“ und „Immowelt“ im Internet ausgewertet. Dabei wurden nur solche Angebote berücksichtigt, die eindeutig einem Ort zuzuordnen waren und als Mindestangaben die Kaltmiete und die Wohnungsgröße enthielten.

Um möglichst viele Wohnungen als Datengrundlage zur Verfügung zu haben wurden auch die Wohnungen der Wohngeldbezieher, deren Bewilligungszeitraum im jeweiligen Monat endete, erfasst. Darüber hinaus wurde anhand der Tageszeitungen auch die Entwicklung der einzelnen Gemeinden beobachtet.



Für die Berechnung eines angemessenen Mietzinses waren nicht alle erhobenen Unterkunftsdaten geeignet. Es wurden deutlich über- oder unterdurchschnittliche Quadratmeterpreise zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze aus der Berechnung genommen. Im Vergleichsgebiet 1 (Stadt Schwäbisch Hall) sind dies Wohnungen, die einen Quadratmeterpreis von weniger als 4,50 € oder mehr als 9,50 € aufwiesen. In den Vergleichsgebieten 2, 3 und 4 wurde die Kappung bei Unterkünften vorgenommen, die einen Quadratmeterpreis von weniger als 4,00 € oder mehr als 8,50 € aufwiesen. Bei einem Quadratmeterpreis von unter 4,00 € bzw. 4,50 € ist davon auszugehen, dass es sich vor allem um Gefälligkeitsmieten oder Untermietverträge handelt. Die in diesem Preissegment geschlossenen Mietverträge sind nicht den ortsüblichen Preisen auf dem Wohnungsmarkt angepasst. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Bestandsmieten, deren Mietzins seit Jahren nicht mehr angepasst wurde. Im oberen Bereich erfolgte die Kappung bei einem Quadratmeterpreis von mehr als 8,50 € (bzw. 9,50 € im VG 1), da es sich hierbei in der Regel um einzeln vermietete Zimmer, Wohnungen mit einer geringen Raumanzahl vor allem aber um Unterkünfte mit gehobenem Standard handelt.

Die Kappungsgrenzen bewirken, dass Mieten unterhalb bzw. oberhalb der Kappungsgrenzen nicht in die Feststellung des Medians einbezogen werden.

Für das Gebiet der Stadt Schwäbisch Hall waren besondere Kappungsgrenzen angezeigt, weil sich das Mietniveau in der Stadt deutlich vom übrigen Kreisgebiet abhebt. Aufgrund der hohen Nachfragekonkurrenz, im VG 1 vor allem auch durch Studenten, herrscht ein Mangel an kleinen Wohnungen, was bedeutet, dass die Durchschnittsmieten deutlich höher liegen als in jedem anderen Gebiet und bei allen anderen Wohnungsgrößen.

Auch die Haushalteschätzung zum Jahresende 2014 des statistischen Landesamts kommt zu dem Ergebnis, dass der Trend zu kleineren Haushalten geht und dieser sich wahrscheinlich fortsetzen wird. Die Zahl der Privathaushalte in Baden Württemberg ist gestiegen, die durchschnittliche Haushaltsgröße hat jedoch abgenommen (Zahl der Personen je Haushalt 2,2). Im Landkreis Schwäbisch Hall beträgt der Anteil der Haushalte mit 1 und 2 Personen 32 %, mit 3 oder 4 Personen 15 % bzw. 13 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im Landkreis Schwäbisch Hall bei 2,4 Personen. Die durchschnittlich größten Haushalte gibt es nach wie vor in Gemeinden im ländlichen Raum

Vergleichsgebiet 1:

Im Bereich der Stadt Schwäbisch Hall sind insgesamt betrachtet die deutlichsten Mietpreiserhöhungen zu beobachten. Der Campus Hall als Standort der Hochschule Heilbronn in Schwäbisch Hall wurde vergrößert, somit auch die Anzahl der Studenten, die im Stadtgebiet von Schwäbisch Hall und in der näheren Umgebung einen passenden Wohnraum suchen. Aufgrund der hohen Nachfragekonkurrenz (Campus, Goetheinstitut, Pendler), herrscht ein Mangel an kleinen Wohnungen, was bedeutet, dass die Durchschnittsmieten deutlich höher liegen als in jedem anderen Gebiet und bei allen anderen Wohnungsgrößen. Durch die Anhebung der



Kappungsgrenze wird sichergestellt, dass auch 1-Personen-Haushalte im Stadtgebiet Schwäbisch Hall ausreichend angemessenen Wohnraum finden können.

Es ist weiterhin eine hohe Bautätigkeit zu beobachten, Baugebiete wurden erschlossen und neue Bauprojekte sind geplant. Ein neues Ärztehaus entsteht auf der Weilerwiese, Ganztageschulen werden angeboten, Kindertagesstätten werden ausgebaut. Die Stadt Schwäbisch Hall gewinnt stetig an Attraktivität und zieht immer mehr Menschen an.

Vergleichsgebiet 2:

Die Wohnungsknappheit insbesondere bei kleineren Wohnungen (v.a. bis 45 Quadratmeter (m²)) besteht auch in diesem Vergleichsgebiet. Steigende Arbeitsplatzzahlen durch Wachstum der großen Betriebe (u. a. Bausch & Ströbel, Kärcher) erhöhen die Wohnungsnachfrage. Ganztageschule und verbessertes Angebot an Ganztagesbetreuungen verbessern die Attraktivität der einzelnen Gemeinden. Dies führt zu einer durchschnittlichen Erhöhung des Quadratmeterpreises von 0,40 € bei dieser Wohnungsgröße.

Vergleichsgebiet 3:

Auch in diesem Vergleichsgebiet ist eine Mietpreissteigerung zu beobachten. Dies ist auch durch die sehr gute Verkehrsanbindung in den Großraum Stuttgart mit vielen Arbeitsplätzen zu erklären. Für Pendler mit Familie bietet das Vergleichsgebiet 3, im Vergleich zur Region Stuttgart, bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten.

In Gaildorf ist ein neues Ärztehaus entstanden, das Betreuungsangebot hat sich verbessert und neue Baugebiete wurden.

Vergleichsgebiet 4:

Im Vergleichsgebiet 4 haben sich die Mietpreise in den letzten 2 Jahren ebenfalls erhöht. Die Preissteigerungen sind in diesem Gebiet bei allen Wohnungsgrößen zu beobachten.

Neue Baugebiete sind entstanden (auf dem Roten Buck in Crailsheim, neue Bauplätze in Oberspeltach und Gründelhardt, Baugebiet „Grund“ in Wallhausen).

In einigen Gemeinden wurden neue Kinderrippen und Ganztagesgruppen eröffnet, die Betreuung an Ganztageschulen soll verbessert werden.

Nach der Wiedereröffnung des Zughaltes Wallhausen wird der Zugbetrieb auf der Tauberbahn von Crailsheim nach Wertheim um 50 % ausgeweitet, insbesondere im Berufsverkehr und am Wochenende. Auch sollen moderne Fahrzeuge zum Einsatz



kommen mit mehr Komfort. Die Gemeinde Satteldorf wurde zum Fahrplanwechsel im 30 Minuten-Takt an die Stadtbuslinie Crailsheim angebunden. Die Firma Bosch und das Industriegebiet Satteldorf sind so besser erreichbar. Von dieser verbesserten Anbindung profitieren Schüler, Berufspendler sowie auch ältere Menschen.

Insgesamt wurden 7.252 Wohnungen ausgewertet. Von diesen Wohnungen befinden sich 6.001 innerhalb der genannten Kappungsgrenzen und waren somit aufgeteilt nach Vergleichsgebiet und Wohnungsgröße Berechnungsgrundlage des Medianwertes. Die 6.001 berücksichtigten Wohnungen entsprechen 6,9% der gesamten Wohnungen im Landkreis (86.904 Wohnung laut Stat. Landesamt - Stand 31.12.2014).

Im Einzelnen stellt sich die Verteilung wie folgt dar, wobei die Zahlen in Klammern die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Kappungsgrenzen benennt:

	SGB XII mit WoG	SGB II	Zeitungen / Internet	Gesamtzahl
VG1	400 (265)	764 (555)	1057 (928)	2221 (1748)
VG2	246 (192)	447 (363)	700 (668)	1393 (1223)
VG3	168 (127)	312 (254)	339 (324)	819 (705)
VG4	753 (575)	1010 (767)	1056 (983)	2819 (2325)

Es ergaben sich somit im vergangenen Jahr hinsichtlich der Mietpreise deutliche Veränderungen. Die Zusammensetzung der Vergleichsgebiete hat sich bestätigt. Die in der Anlage beigefügten Mietobergrenzen werden ab 01.01.2016 der Berechnung der abstrakt angemessenen Miete zugrunde gelegt.

22.12.2015

gez.

Cramer



Anlagen: Tabelle „Mietobergrenzen“ ab 01.01.2016
Tabelle „Mietobergrenzen“ ab 01.11.2013
Tabelle „Mietobergrenzen“ bis 31.10.2013
Übersicht über die Veränderungen

Übersicht über die Richtwerte für die Leistungen der Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete) ab 01.01.2016

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	VG 1	VG 2	VG 3	VG 4
1 Person	0 - 45 m ²	6,70 € m ² = max. 301,50 €	6,30 € m ² = max. 283,50 €	6,60 € m ² = max. 297,00 €	6,10 € m ² = max. 274,50 €
2 Personen	46 - 60 m ²	6,10 € m ² = max. 366,00 €	5,70 € m ² = max. 342,00 €	5,80 € m ² = max. 348,00 €	5,60 € m ² = max. 336,00 €
3 Personen	61 - 75 m ²	6,10 € m ² = max. 457,50 €	5,50 € m ² = max. 412,50 €	5,70 € m ² = max. 427,50 €	5,40 € m ² = max. 405,00 €
4 Personen	76 - 90 m ²	6,60 € m ² = max. 594,00 €	5,60 € m ² = max. 504,00 €	5,20 € m ² = max. 468,00 €	5,70 € m ² = max. 513,00 €
jede weitere Person	je 15 m ²	max. je m ² 6,80 €	max. je m ² 5,30 €	max. je m ² 5,00 €	max. je m ² 5,50 €

VG 1:	Schwäbisch Hall
VG 2:	Braunsbach, Bühlertann, Bühlerzell, Ilshofen, Mainhardt, Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Obersontheim, Rosengarten, Untermünkheim, Vellberg, Wolpertshausen
VG 3:	Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen
VG 4:	Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen

(Kappung im VG 1 bis 4,50 €, über 9,50 €; in VG 2 bis VG 4 bis 4,00 €, über 8,50 € Werte von Gaildorf und Crailsheim; alle Werte jeweils gerundet)

Übersicht über die Richtwerte für die Leistungen der Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete) ab 01.11.2013

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	VG 1	VG 2	VG 3	VG 4
1 Person	0 - 45 m ²	5,91 € m ² = max. 265,95 €	5,91 € m ² = max. 265,95 €	5,81 € m ² = max. 261,45 €	5,71 € m ² = max. 256,95 €
2 Personen	46 - 60 m ²	5,74 € m ² = max. 344,40 €	5,57 € m ² = max. 334,20 €	5,50 € m ² = max. 330,00 €	5,20 € m ² = max. 312,00 €
3 Personen	61 - 75 m ²	5,71 € m ² = max. 428,25 €	5,00 € m ² = max. 375,00 €	5,08 € m ² = max. 381,00 €	5,00 € m ² = max. 375,00 €
4 Personen	76 - 90 m ²	5,75 € m ² = max. 517,50 €	5,06 € m ² = max. 455,40 €	5,00 € m ² = max. 450,00 €	4,94 € m ² = max. 444,60 €
jede weitere Person	je 15 m ²	max. je m ² 5,71 €	max. je m ² 4,86 €	max. je m ² 4,80 €	max. je m ² 4,65 €

VG 1:	Schwäbisch Hall
VG 2:	Braunsbach, Bühlertann, Bühlerzell, Ilshofen, Mainhardt, Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Obersontheim, Rosengarten, Untermünkheim, Vellberg, Wolpertshausen
VG 3:	Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen
VG 4:	Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen

Übersicht über die Richtwerte für die Leistungen der Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete) bis 31.10.2013

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	VG 1	VG 2	VG 3	VG 4
1 Person	0 - 45 m ²	5,73 € m ² = max. 257,85 €	5,63 € m ² = max. 253,35 €	5,68 € m ² = max. 255,60 €	5,56 € m ² = max. 250,20 €
2 Personen	46 - 60 m ²	5,59 € m ² = max. 335,40 €	5,45 € m ² = max. 327,00 €	5,33 € m ² = max. 319,80 €	5,04 € m ² = max. 302,40 €
3 Personen	61 - 75 m ²	5,44 € m ² = max. 408,00 €	5,16 € m ² = max. 387,00 €	5,00 € m ² = max. 375,00 €	4,79 € m ² = max. 359,25 €
4 Personen	76 - 90 m ²	5,38 € m ² = max. 484,20 €	5,17 € m ² = max. 465,30 €	4,75 € m ² = max. 427,50 €	4,87 € m ² = max. 438,30 €
jede weitere Person	je 15 m ²	max. je m ² 5,47 €	max. je m ² 4,82 €	max. je m ² 4,55 €	max. je m ² 4,64 €

VG 1:	Schwäbisch Hall
VG 2:	Braunsbach, Bühlertann, Bühlerzell, Ilshofen, Mainhardt, Michelbach an der Bilz, Michelfeld, Obersontheim, Rosengarten, Untermünkheim, Vellberg, Wolpertshausen
VG 3:	Fichtenberg, Gaildorf, Oberrot, Sulzbach-Laufen
VG 4:	Blaufelden, Crailsheim, Fichtenau, Frankenhardt, Gerabronn, Kirchberg an der Jagst, Kreßberg, Langenburg, Rot am See, Satteldorf, Schrozberg, Stimpfach, Wallhausen

Es ergeben sich somit folgende Differenzbeträge 2015 zu 2013:

	bis 45 m ²	bis 60m ²	bis 75 m ²	bis 90 m ²	über 90 m ²
VG1	0,79 €	0,36 €	0,39 €	0,85 €	1,09 €
VG2	0,39 €	0,13 €	0,50 €	0,54 €	0,44 €
VG3	0,79 €	0,30 €	0,62 €	0,20 €	0,20 €
VG4	0,39 €	0,40 €	0,40 €	0,76 €	0,85 €