

Angemessenheit von Unterkunftskosten
(Anfrage von Herrn R. Koop vom 13.10.2007)

Inhalt der Anfrage:

„Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

ich bitte um Beantwortung dieser Anfrage in der nächsten Ratssitzung:

(1) Für Empfänger von Grundleistungen nach dem Sozialgesetzbuch II wird auf der Webseite der Stadt Lingen (Ems) mitgeteilt, dass folgende Unterkunftskosten getragen werden:

"Unterkunftskosten

Vielfach wird an den Fachdienst für Arbeit und Soziales die Frage gestellt, wie hoch denn überhaupt die Unterkunftskosten sein dürfen. In Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des Sozialgerichtes Osnabrück können die angemessenen Unterkunftskosten aus der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Zusätzlich zu den Unterkunftskosten werden die Nebenkosten sowie die Heizkosten in angemessener Höhe übernommen.

Beurteilung angemessener Unterkunftskosten nach den Bestimmungen des § 22 SGB II:

Anzahl der Personen	max. Größe der Wohnung	Höchstbetrag einer angemessenen Miete (Kaltmiete)
1 Pers.	50 qm	231,00 €
2 Pers.	60 qm	269,40 €
3 Pers.	75 qm	318,75 €
4 Pers.	85 qm	349,35 €
5 Pers.	95 qm	379,05 €
6 Pers.	105 qm	405,30 €

(2) Diese Werte weichen von dem Mietspiegel 2005 ab, den die Stadt Lingen (Ems) herausgibt, und zwar unter Mitwirkung des

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein
- Mietverein Emsland und Umgebung e.V.
- Amtsgericht Lingen
- Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Ring Deutscher Makler (Immobilien Kamphorst GmbH).

Dieser legt fest:

Wohnungsgröße in qm	Fertigstellung bis 1965	Fertigstellung 1966-1971	Fertigstellung 1972-1980	Fertigstellung 1981-1989	Fertigstellung 1990-1999	Fertigstellung ab 1990
bis 40,9 qm	4,46 €	4,74 €	5,03 €	5,31 €	5,60 €	5,90 €
40,01 qm - 50 qm	4,33 €	4,62 €	4,90 €	5,19 €	5,47 €	5,76 €
50,01 qm - 60 qm	4,20 €	4,48 €	4,78 €	5,06 €	5,35 €	5,63 €
60,01 qm - 70 qm	4,08 €	4,36 €	4,65 €	4,93 €	5,23 €	5,50 €
70,01 qm - 80 qm	3,98 €	4,24 €	4,52 €	4,81 €	5,09 €	5,36 €
80,01 qm - 90 qm	3,83 €	4,11 €	4,40 €	4,68 €	4,97 €	5,23 €
90,01 qm - 100 qm	3,71 €	3,99 €	4,28 €	4,56 €	4,85 €	5,10 €
100 qm	3,57 €	3,86 €	4,15 €	4,43 €	4,71 €	4,96 €

Beispielsweise beträgt also die Miete laut Mietspiegel für eine 1972 errichtete, 85 qm große Wohnung 374,00 Euro kalt. Eine 50 qm Wohnung, errichtet im selben Zeitraum, kostet 245,00 Euro Kaltmiete. Die Leistungen nach dem SGB liegen signifikant unter diesen Beträgen, nämlich 349,35 Euro bzw. 231,00 Euro.

(3)

- Sind der Verwaltung die Unterschiede bekannt?
- Worauf sind sie zurückzuführen?
- Wer hat die "Beurteilung angemessener Unterkunftskosten" vorgenommen und festgelegt?
- Hat die Stadt Lingen (Ems) Einfluss auf die Festlegung genommen und wenn ja welchen?
- Wenn nein, warum wurde kein Einfluss genommen?
- Was waren für die Festlegung der Angemessenheit der Unterkunftskosten die Kriterien?
- Warum weichen die Werte vom aktuellen Mietspiegel ab? Wird diese Abweichung von der Verwaltung begrüßt oder kritisiert und warum ist das der Fall?

Mit freundlichen Grüßen

Robert Koop“

Stellungnahme der Verwaltung

Stadt Lingen (Ems)

- Fachbereich Jugend, Arbeit und Soziales -

Der Verwaltung sind die Unterschiede bekannt. Die im Internet zur Verfügung stehenden Daten orientieren sich an der aktuelle Rechtsprechung. Bei der Ermittlung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft ist auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen. Dabei sind hinsichtlich des Wohnstandards solche Wohnungen zu berücksichtigen, die nach Lage, Wohnsubstanz, Erhaltungszustand und Ausstattung ausreichend sind.

Es wird der durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter ermittelt, wobei lediglich die drei linken Spalten des Mietpreisspiegels berücksichtigt werden. Einfluss auf die Festlegung hat die Stadt Lingen nicht genommen, da eine Orientierung an der aktuellen Rechtsprechung des Sozialgerichtes Osnabrück erfolgt. Im Übrigen decken sich die anerkannten und angemessenen Kosten in etwa mit den Werten der Tabelle zu § 8 WoGG .

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die berücksichtigten Unterkunftskosten ausreichen, um in Lingen eine angemessene Wohnung zu finden.

Quelle: <https://pvinternet.lingen.de/ratsinfo/lingen/Meeting.html?year=2007&month=9&mid=2991#current>
(TOP 14.1)

Unterkunftskosten

Vielfach wird an den Fachdienst für Arbeit und Soziales die Frage gestellt, wie hoch denn überhaupt die Unterkunftskosten sein dürfen.

In Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des Sozialgerichtes Osnabrück können die angemessenen Unterkunftskosten aus der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Zusätzlich zu den Unterkunftskosten werden die Nebenkosten sowie die Heizkosten in angemessener Höhe übernommen.

Beurteilung angemessener Unterkunftskosten nach den Bestimmungen des § 22 SGB II:

Anzahl der Personen	max. Größe der Wohnung	Höchstbetrag einer angemessenen Miete (Kaltmiete)
1	50	231,00 €
2	60	269,40 €
3	75	318,75 €
4	85	349,35 €
5	95	379,05 €
6	105	405,30 €

Quelle: <http://www.lingen.de/index.php?parent=135&idcat=143&idart=1134&idlang=1>
29.12.2009