

Richtlinie der Stadt Neumünster für die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und §§ 29/42 SGB XII vom 12.03.2008 in der Fassung der 1. Änderung vom 06.06.2008

Diese Richtlinie orientiert sich an dem "Praxisbegleiter zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II" und bestimmt für das Stadtgebiet von Neumünster Mietobergrenzen, die ohne nähere Einzelfallprüfung als angemessen angesehen werden.

Sie ersetzt mit Wirkung vom 01.04.2008 die bisherige Unterkunftsrichtlinie vom 20.01.2005.

Nach der bisherigen Unterkunftsrichtlinie geforderte Eigenanteile sollen mit Wirkung ab 01.04.2008 neu berechnet und festgesetzt werden, ohne dass es dafür eines Antrages bedarf.

1. Erhebungsgrundlagen für die Vorgaben in dieser Richtlinie waren:

- Die aktuelle Mietwertsammlung für den Mietspiegel 2008 mit einer Erhebung bei allen Wohnungsunternehmen vor Ort,
- die Festlegungen in der Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 19.02.2008 mit Beteiligung von Mieterverein, Haus- und Grundeigentümerverschein, Ring Deutscher Makler sowie örtlichen Wohnungsbauträgern und Wohnungsverwaltungen,
- Erhebungen des Dienstleistungszentrums Neumünster und des Fachdienstes Soziale Hilfen der Stadt Neumünster zu den aktuellen Betriebs- und Heizkosten,
- Stellungnahmen der Beratungsstelle für Wohnungslose in Trägerschaft der Diakonie und des Dienstleistungszentrums Neumünster sowie
- die Daten einer Erhebung der Bürgerbeauftragten für soziale Angelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein und eines Prüfungsberichtes des Landesrechnungshofes.

2. Aus den Erhebungsgrundlagen sind insbesondere folgende Erkenntnisse eingeflossen:

- Die Bandbreite der Netto-Kaltmieten wird sich im Mietspiegel 2008 (Ausgabe: 01.04.2008) für Mietwohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage gegenüber der Mietwertsammlung für den Mietspiegel 2006 nur bei Wohnungen mit Bezugsfertigkeit ab 1990 geringfügig erhöhen, ansonsten aber unverändert bleiben mit Preisen pro qm von 3,30 € bis 7,50 €. In guten Wohnlagen liegt der niedrigste Wert bei 3,50 € pro qm.
- Betragen die Heizkosten mehr als 1,40 € pro qm, kann im Einzelfall geprüft werden, ob der Verbrauch noch angemessen ist. Für die übrigen Betriebskosten (sogenannte „kalte Betriebskosten“) wird von Angemessenheit bei Kosten von bis zu 1,30 € pro qm ausgegangen.
- Für 1-Personen-Haushalte wird Wohnraum von mehr als 40 qm eher selten nachgefragt, auch wenn die gerichtlich anerkannte Größe bei 50 qm liegt. Vergleichbares gilt für Haushalte mit 3 Personen und einer gerichtlich anerkannten Größe von 75 qm.
- Wohnraum zu finden, der unter Kostengesichtspunkten angemessen ist, fällt größeren Haushalten schwerer als kleineren, was bei der Bemessung der Mietobergrenzen zu berücksichtigen ist.

3. Festlegungen zu der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung:

- Die Kosten für Unterkunft und Heizung gelten im Rahmen der sogenannten Produkttheorie ohne eine Einzelfallprüfung als angemessen, wenn bei einem Preis von maximal 7,00 € pro qm Netto-Kaltmiete folgende Höchstwerte für Unterkunft einschließlich Betriebs- und Heizkosten nicht überschritten werden:

320,-- € bei bis zu 50 qm Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte,
 390,-- € bei bis zu 60 qm Wohnfläche für 2-Personen-Haushalte,
 500,-- € bei bis zu 75 qm Wohnfläche für 3-Personen-Haushalte,
 570,-- € bei bis zu 85 qm Wohnfläche für 4-Personen-Haushalte,
 70,-- € bei bis zu 10 qm Wohnfläche für jede weitere Person im Haushalt.
 265,-- € für 1-Personen-Haushalte bei Leistungsbeziehern unter 25 Jahren.

- Besteht ein auffälliges Missverhältnis zwischen Netto-Kaltmiete, Heiz- und Betriebskosten, kann im Einzelfall davon ausgegangen werden, dass die angesetzten Vorauszahlungen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Dies kann zu einer Ablehnung der Zusage gemäß § 22 Abs. 2 SGB II führen.

Für Neuantragsteller gilt aus Wirtschaftlichkeitserwägungen eine Karenz von 10 % auf die o. g. Beträge für die bei Antragstellung bewohnte Wohnung. Liegt die Warmmiete um mehr als 10 % über den oben genannten Beträgen, werden bis zur Wohnflächenhöchstgrenze nach Personenzahl 4,60 € je qm berücksichtigt. Mit der Ergänzung ihrer Richtlinie vom 12.03.2008 um den vorstehenden Satz trägt die Stadt Neumünster einem Beschluss des Sozialgerichts Schleswig vom 17.04.2008 Rechnung. Für Neuanmietungen während des laufenden Leistungsbezuges gilt diese Karenz von 10 % nicht.

- Bei Wohneigentum, dessen Kosten nur geringfügig über den o. g. Mietobergrenzen liegen, sind die Konsequenzen, die sich aus dessen Verkauf ergeben, oftmals unbillig hart. Für Leistungsbezieher mit einem gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschützten Wohneigentum gilt daher eine Karenz von 20 % auf die o. g. Beträge. Diese Regelung findet auch für Leistungsbezieher nach dem SGB XII Anwendung.
- Für Leistungsbezieher unter 25 Jahren mit 1-Personen-Haushalt gilt bei Neuanmietungen während des laufenden Leistungsbezuges eine geringere Mietobergrenze in Höhe von 265,-- €. Intention des Gesetzgebers für diesen Personenkreis ist die grundsätzliche Zugehörigkeit zum elterlichen Haushalt, in dem meist nur ein Zimmer bewohnt wird. Eine Besserstellung gegenüber Studenten und Auszubildenden, die sich teurere Wohnungen oftmals nicht leisten können, ist nicht vorgesehen. Insofern sind möblierte Zimmer und vergleichbarer einfacher bzw. kleinerer Wohnraum zuzumuten und die geringere Mietobergrenze angemessen. In begründeten Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden.
- Der Anmietung von Wohnraum über den o. g. Beträgen kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden; es sei denn, persönliche Gründe rechtfertigen eine abweichende Einzelfallentscheidung. Ein bestehendes Mietverhältnis mit Kosten über den o.g. Beträgen kann aufrecht erhalten bleiben, wenn die übersteigenden Kosten als Eigenanteil selbst getragen werden, z.B. aus Schonvermögen, der Leistung anrechnungsfreier Einkommensteile oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen.
- Einzelfallentscheidungen, die von dieser Richtlinie abweichen, bedürfen der Genehmigung durch die Team- oder Arbeitsgruppenleitung. Sie sind zu erfassen und zusammen mit Angaben über Widerspruchs- und Klageverfahren halbjährlich zum 30.06. und 31.12. der Leitung des Fachdienstes Soziale Hilfen zu melden.