

Landkreis Donau-Ries, Ausschuss für Familie, Soziales, Schule, Sport und Kultur

Der Ausschuss für Familie, Soziales, Schule, Sport und Kultur beschließt am 04.03.2010 die von der Verwaltung erarbeiteten Richtwerte zur Gewährung von Unterkunftskosten für die Zeit ab 01.01.2010 für anwendbar.

Unterkunftskosten im Bereich Landkreis Donau – Ries für den Vollzug des SGB II und des SGB XII

Nach § 22 SGB II, §§ 29, 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII trägt der Landkreis Donau-Ries Kosten der Unterkunft, Heizkosten in angemessenem Umfang. Zur Angemessenheitsprüfung legt der Landkreis Donau-Ries Richtwerte fest.

Rechtsgrundlagen:

Der Landkreis Donau-Ries ist gem. § 3 Abs. 1 und 2 Sozialgesetzbuch XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe zählt gem. § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 und § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII die Übernahme von angemessenen Kosten der Unterkunft in den Leistungsfällen der 3. Und 4. Kapitels.

Gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II ist der Landkreis Donau-Ries Träger einzelner in § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II genannten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende, darunter fallen vor allem die in § 19 und § 22 SGB II genannten Unterkunfts- und Heizkosten.

Ab 01.01.2010 gelten nachfolgende Miet-, Betriebs- und Heizkostenrichtwerte:

Größe HH	Wohnfl. Max. m ²	Mietrichtwerte 01.01.2010		Betriebskosten - Richtwert	Heizkosten - Richtwert
		Stadt Nördlingen	Stadt Donauwörth , alle weiteren kreisangeh. Städte u. Gemeinden		
		Mietstufe 2	Mietstufe 1		
1 P HH	50	245 €	232 €	41 €	77 €
2 P HH	65	325 €	301 €	53 €	99 €
3 P HH	80	395 €	371 €	64 €	121 €
4 P HH	95	470 €	440 €	75 €	142 €
5 P HH	110	546 €	510 €	86 €	158 €
6 P HH	125	621 €	579 €	96 €	172 €
7 P HH	140	697 €	649 €	107 €	186 €
8 P HH	155	772 €	718 €	125 €	199 €
9 P HH	170	849 €	788 €	136 €	213 €

Zustandekommen der Mietrichtwerte:

Vorstehende Richtwerte basieren auf einer Auswertung der tatsächlich anfallenden Unterkunftskosten aller Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Donau-Ries, welche im Bezug von SGB II und SGB XII-Leistungen stehen. Fälle mit geringfügigen Wohnkosten blieben unbeachtet. Ebenfalls berücksichtigt sind die Angebote des freien Wohnungsmarktes im Landkreis Donau-Ries (Presse, Internet). Bei einer Zusammenfassung und Auswertung errechnet sich eine Nettokaltmiete in Höhe von 4,63 € je m².

Die Mieten der im Landkreis Donau-Ries ansässigen Wohnbauunternehmen (ca. 2700 Wohnungen im Bestand) liegen derzeit zwischen 3,60 € – 4,00 € je m². Infolge von Modernisierungsmaßnahmen bei vielen dieser Mietobjekte werden die Mieten in den nächsten Jahren moderat ansteigen.

Der Landkreis Donau-Ries ist entsprechend seinem Mietniveau der sog. Mietstufe 1 nach dem Wohngeldrecht zugeordnet. Eine Ausnahme bildet hier der Bereich der Stadt Nördlingen. Die Stadt Nördlingen ist nach dem Wohngeldgesetz der Mietstufe 2 zugeordnet. Dem wurde durch eine analoge Erhöhung der Richtwerte entsprechend der Differenz der Mietstufe I und Mietstufe II nach dem Wohngeldrecht Rechnung getragen.

Übersicht über die durchschnittlichen Quadratmeterpreise

PHH	Angebot Internet- Presse	Nach Personen sortiert SGB II	Nach m ² sortiert SGB II	Nach Personen sortiert SGB XII	Nach m ² sortiert SGB XII
1	5,29 €	4,48 €	5,60 €	4,33 €	5,18 €
2	5,45 €	4,15 €	4,30 €	4,32 €	4,09 €
3	4,99 €	4,12 €	3,86 €	3,88 €	3,92 €
4	5,17 €	4,12 €	3,89 €	5,83 €	3,82 €
5	5,57 €	4,10 €	3,71 €	3,64 €	4,42 €
	26,47 €	20,97 €	21,36 €	22,01 €	21,43 €
	5,29 €	4,19 €	4,27 €	4,40 €	4,29 €

The diagram shows arrows from the bottom row of the table (representing averages) pointing to two boxes. The top box contains '4,63 €' and the bottom box contains '4,62 €'. Arrows from the 'Angebot Internet-Presse' and 'Nach m² sortiert SGB II' columns point to the 4,63 € box. Arrows from the 'Nach m² sortiert SGB II' and 'Nach m² sortiert SGB XII' columns point to the 4,62 € box.

Wohnungsangebot im Landkreis Donau-Ries

Über das in der regionalen Presse veröffentlichte Wohnungsangebot führt das Landratsamt Donau-Ries ein fortlaufendes Angebotsverzeichnis, aus dem eine Vielzahl von Wohnungsangeboten in allen Preiskategorien hervorgeht.

Im 2. Halbjahr 2009 wurden bei den Aufzeichnungen des Landratsamtes ca. 400 Wohnungsangebote in Presse und Internet aufgezeichnet. Bei 126 der 400 angebotenen Wohnungen im 2. Halbjahr 2009 lag der Mietpreis unter dem festgelegten Richtwert in Höhe von 4,63 € je m². Aus dieser Zahl darf geschlossen werden, dass im Landkreis Donau-Ries jährlich ca. 250 Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt neu vermietet werden, welche die genannten Kriterien erfüllen.

Des weiteren ergab eine aktuelle Erhebung bei Wohnbaugenossenschaften im Landkreis Donau-Ries, dass jährlich zwischen 10 und 15 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaften, also ca. 270 bis 400 Wohnungen (aus ca. 2700) neu vermietet werden.

Auf Grundlage der ermittelten Zahlen, unter Einbeziehung des freien Wohnungsmarktes kann festgestellt werden, dass im Landkreis Donau-Ries somit jährlich zwischen 520 und 650 Wohnungen für einen m² Preis von unter 4,63 € neu vermietet werden. Dies lässt die Feststellung zu, dass ausreichend Wohnraum in einem Preissegment angeboten wird, der durch Empfänger von sog. Transferleistungen angemietet und auch bezahlt werden kann.

Kostensenkungsverfahren

Übersteigen Kosten der Unterkunft entweder auf Grund zu hoher m²-Miete oder zu großer Wohnfläche die Kostensätze für angemessenen Wohnraum im Landkreis Donau-Ries, erfolgt die Einleitung eines sog. Kostensenkungsverfahrens. In diesen Fällen ist nachfolgendes Verfahren einzuleiten:

1. Anhörung der Bedarfsgemeinschaft und in diesem Zusammenhang Ermittlung von möglichen Begleitumständen – und nach Abschluss dieses Verfahrens Entscheidung darüber, ob die Unterkunftskosten unangemessen sind. Dabei ist auf besondere Umstände in der Bedarfsgemeinschaft (Alter, Krankheit, Schule, Behinderung u.a.) besonders Rücksicht zu nehmen.
2. Vor einer Kostensenkungsaufforderung prüft der Leistungsträger, ob eine Kostensenkungsaufforderung, die zu einem Umzug führt, wirtschaftlich und angemessen ist. Hierbei sind anfallende Umzugskosten, Mietkautionen, zu zahlende Genossenschaftsanteile mit einzubeziehen.
3. Ab der endgültigen Feststellung, dass die Kosten unangemessen sind, beginnt eine 6-monatige Laufzeit, in der die bisherigen Unterkunftskosten weiterhin als Bedarf anerkannt werden. Diese Feststellung steht in Verbindung mit einem Verwaltungsakt, in dem der Leistungsempfänger darüber informiert und gleichzeitig aufgefordert wird, seine Unterkunftskosten zu senken, egal ob durch Untervermietung, Umzug oder anderweitige geeignete kostensenkende Maßnahmen. Es ist den Leistungsempfängern zu empfehlen, sich um kostengünstigeren Wohnraum zu bemühen. Über die umfangreichen Bemühungen sind Nachweise/Belege zu verlangen.

4. Vor Ablauf der 6-Monatsfrist erhält der Leistungsempfänger nochmals Gelegenheit, sich zur möglichen Absenkung seiner Unterkunftskosten zu äußern. Falls eine Kostensenkung trotz der tatsächlich bestehenden Möglichkeiten nicht erfolgt ist, wird die Grundmiete auf die Richtwerte reduziert.

Betriebskosten

Der Gesetzgeber hat den Begriff der Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) näher definiert. Vermieter sind berechtigt, die darin genannten Kosten mit abzurechnen, i.d.R. werden Abschlagsbeträge festgesetzt. Es besteht Anspruch des Mieters auf periodische Abrechnungen, die vorzulegen bzw. einzufordern sind. Leistungsempfänger haben Anspruch auf Übernahme von angemessenen Betriebskosten.

In den in der Gesamttabelle enthaltenen monatlichen Richtwerten für Betriebskosten wurden bundesweite Durchschnittsverbrauchswerte an Wasser-/Kanalgebühren, Müllgebühren, Kaminkehrkosten, Grundsteuer und Feuerversicherung berücksichtigt. Sie stellen einen „Hilfswert“ zur Ermittlung von angemessenen Betriebskosten dar. Anfallende Kosten sind im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Anpassung der Betriebskostenrichtwerte für den Bereich des Landkreises Donau-Ries erfolgt nach Beobachtung der Marktentwicklung.

Tatsächliche Betriebskosten können die genannten Richtwerte überschreiten aber auch unterschreiten. Infolgedessen ist in jedem Einzelfall eine Angemessenheitsprüfung vorzunehmen. Dies kann ausschließlich bei verbrauchsabhängigen Kosten, wie z.B. Wasser- und Kanalgebühren erfolgen, darüber hinaus sind plausible Kosten zu übernehmen.

Heizkosten

Bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist aufgrund der Vielzahl der den Heizbedarf beeinflussenden Faktoren stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Die in der Tabelle genannten Beträge stellen Richtwerte (Nichtprüfungsgrenzen) dar, bis zu deren Höhe eine uneingeschränkte Berücksichtigung erfolgt.

Die Richtwerte wurden auf Grundlage bundesweiter Durchschnittsverbrauchswerte für den Vollzug des SGB II und des SGB XII im Landkreis Donau-Ries bereits ab 01.10.2008 festgelegt. Die Festlegung erfolgte auf Grundlage der Energiepreise im Jahr 2008, die seither eher leicht gefallen sind. Die Festsetzung von 2008 ist daher weiterhin anzuwenden.

Wie und in welcher Form Heizkosten abzurechnen sind wurde durch den Gesetzgeber in der HeizkostenV festgelegt, die Festlegungen sind bindend für alle Beteiligten. Mieter haben Anspruch auf Abrechnung der Heizkosten. Abrechnungen sind dem Leistungsträger vorzulegen.

Bei Überschreitung der Richtwerte von mehr als 10 v.H. ist eine Einzelfallprüfung an Hand folgender Kriterien durchzuführen:

- Mit welcher Energieart wird geheizt
- Wie sind die objektiven Bedingungen (Wohnfläche, Lage der Wohnung, baulicher Zustand, Wärmedämmung usw., Fenster)
- Wie ist der technische Stand der Heizungsanlage
- Welche subjektiven Faktoren führen zu einer Abweichung (z.B. persönliche Vorstellungen, Krankheit, Behinderung, Regel- u. Lüftungsverhalten u.a., Anzahl der Kinder, Kleinkinder, Alter, Pflegebedürftigkeit)

Liegt für die Überschreitung ein plausibler Grund vor, sind die Kosten zu übernehmen. Ggf. kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen, soweit eine Überschreitung des Richtwertes durch z.B. persönliches Verhalten oder energetische Maßnahmen verursacht ist. Zur Umsetzung ist eine angemessene Frist zu berücksichtigen.

Warmwasserkosten

Nicht zu den Heizkosten zählen die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung. Diese sind mit den jeweiligen Regelleistungen (Regelsätzen) abgegolten. Die Höhe des Anteiles an der Warmwasserbereitung wurde durch das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 27. Febr. 2008 mit einem Faktor von 0,089 aus dem jeweiligen Regelsatz festgelegt. Soweit in Haushalten keine gesonderte Zählleinrichtung für Warmwasser vorhanden ist, sind die Heizkostenabschläge um den Faktor 0,089 aus den Regelsätzen zu reduzieren.

Periodische Neuüberprüfung der Richtwerte

Um eine periodische Auswertung von Echtdaten zu ermöglichen, besteht der Landkreis Donau-Ries in jedem Einzelfall auf einer getrennten und vollständigen Erfassung der tatsächlichen Miete, der berücksichtigten Miete, den Betriebskosten sowie den Heizkosten in den EDV-Systemen der jeweiligen Leistungsträger. Die Leistungsträger berichten dem Landkreis regelmäßig über Kostenentwicklungen in den Leistungsfällen. Fortschreibung der Richtwerte erfolgt auf Grundlage von Marktpreisen und festgestellten Entwicklungen.

Durchschnittssatz aus 3 Kostenfaktoren

Es ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn einzelne Bestandteile der Echkosten von den in der Gesamttabelle genannten Einzelbeträgen nach unten oder nach oben abweichen. Zulässig sind Gesamtkosten, welche die Summe aus den Richtwerten für Miete, Betriebskosten und Heizkosten nicht übersteigen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist zu beachten. Die Angemessenheit ist regelmäßig zu überprüfen.

Heiz- und Betriebskostennachzahlungen

Soweit diese im Einzelfall und nach den Verbrauchswerten angemessen sind, kann Übernahme nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgen.

Gültigkeit der Richtlinien

Die vorstehenden Richtlinien sollen ab 01.01.2010 angewendet werden. Anpassung von erfolgt nach Beobachtung der Marktentwicklung.