

V e r f a h r e n s h i n w e i s e
des Landkreises Haßberge zum Vollzug des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch
(SGB II)

Zuletzt geändert durch Beschluss des Ausschusses für Arbeit, Bildung und Soziales vom 25.11.2010.

Die nachfolgenden Verfahrenshinweise sind eine Hilfestellung bei der Anwendung und Auslegung der Regelungen des SGB II im Vollzug von Aufgaben des kommunalen Trägers. Sie sind zu beachtende Richtlinien des Landkreises Haßberge im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 der Vereinbarung zur Errichtung einer Arbeitsgemeinschaft gemäß § 44b SGB II zwischen der Agentur für Arbeit Schweinfurt und dem Landkreis Haßberge.

Ergänzend kommen bis auf weiteres die Nrn. 29.01 bis 29.03 der bayer. Sozialhilferichtlinien sinngemäß zur Anwendung mit Ausnahme der Nr. 29.01 Absatz 5 und Abs. 9 Satz 2.

Teil, Nummer	Hinweise
1. Allgemeines	
1.1 Zweck und Inhalt der Leistungsgewährung, Beschäftigungsorientiertes Fallmanagement, Keine Übernahme von Schulden	<p>(1) Durch die Gewährung von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende soll Hilfebedürftigkeit vermieden oder beseitigt werden (§ 1 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 SGB II). Leistungen zur Eingliederung in Arbeit haben Vorrang vor Leistungen zum Lebensunterhalt (§ 3 Abs. 3 SGB II). Den Leistungen müssen zum Zeitpunkt der geltend gemachten Hilfebedürftigkeit tatsächlich zu erbringende Aufwendungen auf Grund eines bestehenden oder unverzüglich einzugehenden Rechtsverhältnisses zugrunde liegen. Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte den hieraus bestehenden Verpflichtungen früher nachgekommen ist oder in Zukunft aus eigenen Mitteln wird nachkommen können (BSG vom 03.03.2009, Az. B 4 AS 37/08 R, und vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 8/09 R).</p> <p>(2) Die Leistungen werden im beschäftigungsorientierten Fallmanagement erbracht. Dies ist ein auf den Leistungsempfänger ausgerichteter kooperativer Prozess der von der Arbeitsgemeinschaft für Arbeit Haßberge (ARGE) und den im Landratsamt Haßberge beteiligten Stellen in der Sozial- und Jugendhilfe mit dem Ziel der nachhaltigen Eingliederung in den Arbeitsmarkt geplant, gesteuert und ausgewertet wird.</p> <p>(3) Die ARGE erstellt dazu in der Regel eine Eingliederungsvereinbarung (§ 15 SGB II), soweit erforderlich in Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Stellen. Dabei werden die Problemlagen sowie die Stärken und Schwächen der Leistungsempfänger methodisch erfasst und ein Weg zur sozialen und beruflichen Eingliederung erarbeitet. Der Fortschritt der Eingliederung wird von der ARGE festgehalten. Die Leistungsempfänger werden Integrationsstufen zugeordnet.</p> <p>(4) Ist ein Bedarf zum Lebensunterhalt bei der Stellung des Antrages bereits gedeckt, ist die Hilfebedürftigkeit beseitigt. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts dürfen dann grundsätzlich nicht mehr erbracht werden (§ 3 Abs. 3 SGB II). Zu den Aufgaben des Trägers gehört – soweit keine besondere gesetzliche Regelung getroffen ist - nicht die Übernahme von Schulden.</p>
1.2 Einmalige Bedarfe, Anrechnung übersteigenden Einkommens	<p>(1) Hilfe Suchende, die keine laufenden Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen, erhalten auf Antrag einmalige Leistungen zum Lebensunterhalt auch dann, wenn für Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft laufend Kinderzuschlag oder Wohngeld gezahlt werden (vgl. Rundschreiben des StMAS vom 11.03.2009, Az. I 3/2337-5/16/09).</p> <p>(2) Neben dem einzusetzenden Vermögen wird in der Regel das den laufenden Lebensbedarf übersteigende Einkommen von sieben Monaten entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 3 SGB II bzw. bei Leistungen für die Heizung das übersteigende Einkommen während der Heizperiode auf den einmaligen Bedarf angerechnet. Sind zwei oder mehr einmalige Bedarfe zu decken, ist die gleichzeitige mehrfache Anrechnung des übersteigenden Einkommens unzulässig. Haben Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft vor Beginn der Heizperiode in den Monaten Mai bis September Wohngeld bezogen, ist zusätzlich der darin enthaltene Heizkostenanteil auf den Brennstoffbedarf anzurechnen. Der Heizkostenanteil errechnet sich nach folgender Formel: $\frac{\text{bewilligtes Wohngeld} \times \text{Heizkostenpauschale gemäß § 12 Abs. 6 WoGG}}{\text{berücksichtigte Miete bzw. Belastung im Sinne von § 11 WoGG}}$ (vgl. Rundschreiben des StMAS, a. a. O.).</p>
1.3 Direktzahlung an Empfangsberechtigte	<p>(1) Leistungen des kommunalen Trägers werden wenn die zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist an den Vermieter oder an einen anderen Empfangsberechtigten ausgezahlt (vgl. § 22 Abs. 4 SGB II). Der Träger und der Empfangsberechtigte stehen dadurch in keinem rechtsgeschäftlichen Verhältnis. Hat der Träger zu Unrecht gezahlt, z. B. wegen nicht mehr gegebener Zuständigkeit, besteht gegenüber dem Empfangsberechtigten ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 ff. BGB, vgl. ZfF, Nr. 3/2004, S. 49).</p> <p>(2) Schreiben an Empfangsberechtigte müssen so gefasst sein, dass diesen keine Kostenübernahme auf unbestimmte Zeit entnommen werden kann. Folgender Text wird empfohlen: „... Die ARGE zahlt ... (z. B. die Mietleistung) für Herrn/Frau ... bis auf weiteres unmittelbar an Sie als Empfangsberechtigten aus. Wir sind berechtigt, die Auszahlung jederzeit herabzusetzen oder einzustellen, insb. wenn keine Hilfebedürftigkeit mehr bestehen oder wenn unsere Zuständigkeit enden sollte.“ Sofern dies im Einzelfall geboten erscheint, kann folgender Satz angefügt werden: „Falls Zahlungen zu Unrecht erfolgt sind, kann die ARGE diese nach den Regelungen über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückfordern (§§ 812 ff. BGB).“</p>

<p>1.4 Übernahme von Schulden beim Vermieter und bei Unternehmen zur Versorgung mit Heizwärme</p>	<p>(1) Rechtsgrundlage für die Übernahme von Schulden beim Vermieter und bei Versorgungsunternehmen ist § 22 Abs. 5 SGB II.</p> <p>(2) Sofern größere Rückstände bei Versorgungsunternehmen bestehen, soll der Leistungsempfänger zunächst zur kostenlosen Beratung an die nächstgelegene Verbraucherzentrale (VBZ) Bayern verwiesen werden. Dies gilt insb. bei einer angedrohten oder bereits erfolgten Sperrung der Versorgung. Folgende Beratungsstellen stehen zur Verfügung: 96047 Bamberg, Theatergasse 4 (Tel. 0951/28200), 97421 Schweinfurt, Brückenstr. 6 (Tel. 09721/21717). Der zuständige Sachbearbeiter der ARGE soll für die Terminvereinbarung Sorge tragen und sicherstellen, dass der ARGE von der VBZ fallbezogene Auskünfte erteilt werden (z. B. durch Einholung einer Erklärung vom Leistungsempfänger).</p> <p>(3) Sofern die VBZ die Forderung für fehlerhaft oder die Sperrandrohung des Versorgungsunternehmens für rechtswidrig hält, hat der Leistungsempfänger grundsätzlich vorrangig seine zivilen Rechte geltend zu machen (§ 2 SGB II). Zu diesem Zweck ist an die Rechtsantragsstelle des Amtsgerichts Haßfurt zu verweisen. Damit ggf. ein Rechtsberatungsschein ausgestellt werden kann, ist dem Leistungsempfänger schriftlich zu bestätigen, dass er hilfebedürftig ist im Sinne des § 9 SGB II.</p>
<p>1.5 Anwendung der Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu den §§ 36 bis 44 SGB II (Zuständigkeit und Verfahren)</p>	<p>(1) Für den Vollzug der §§ 36 bis 44 SGB II gelten die dazu erlassenen Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit entsprechend.</p> <p>(2) Tritt im Laufe eines Monats ein Ereignis ein (z. B. Umzug, Inhaftierung, Tod), das zum Wegfall der Leistungspflicht des Trägers führt (§ 41 Abs. 1 Satz 3 SGB II) sollen die Kosten der Unterkunft und Heizung belassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei deren Fälligkeit – in der Regel ist dies der Monatsanfang (vgl. § 556b Abs. 1 BGB) – die Leistungspflicht noch bestand und wenn - der Aufwand unvermeidbar war (z. B. wegen Beachtung der Kündigungsfrist).

<p>2. Erstausrüstungen für Bekleidung und Erstausrüstungen bei Schwangerschaft und Geburt</p>	
	<p>(1) Eine Leistung wird nur für die Erstausrüstung gewährt, nicht jedoch für die Ergänzungsausrüstung. Soweit für letztere keine finanziellen Rücklagen angespart wurden, kann ein unabweisbarer Bedarf nur durch Gewährung eines Darlehens zu Lasten des Bundes gedeckt werden (§ 23 Abs. 1 SGB II). In derartigen Fällen soll an den Bekleidungsladen des Bayer. Roten Kreuzes in Haßfurt, Industriestr. 20, verwiesen werden.</p> <p>(2) Eine Erstausrüstung wird z. B. in folgenden Fällen benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Antragsteller ist mittellos aus dem Ausland zurückgekehrt. - Die Bekleidung ist verloren gegangen (z. B. durch Brand). In diesen Fällen ist die Geltendmachung von Ersatzansprüchen (z. B. nach § 34 SGB II) oder von Versicherungsleistungen zu prüfen. - Die Antragstellerin benötigt erstmals Schwangerenbekleidung. - Der Antragsteller ist mit wenig Bekleidung aus der Haft entlassen worden (siehe Entlassungsschein der JVA). <p>Der Bedarf ist getrennt nach den Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2.1 festzustellen; für die Babyerstausrüstung gilt ergänzend Anlage 3.1.</p> <p><u>Beispiel:</u> <i>Herr K. kommt im November weitgehend mittellos aus Südostasien nach Deutschland zurück. Er hat zwar eine Grundausrüstung an Bekleidung, aber nichts für die „kalte Jahreszeit“. Er erhält daher eine Leistung für der Jahreszeit entsprechende Oberbekleidung und Unterwäsche sowie für ein Paar Winterstiefel.</i></p> <p>(3) Die Erstausrüstung bei Schwangerschaft und Geburt (insb. Säuglingsbekleidung und Kinderwagen) ist der erstmalige Bedarf des geborenen oder noch ungeborenen Kindes; der zukünftige Bedarf des Kindes ist Ergänzungsausrüstung, für die keine Leistung gewährt wird. Verstirbt das Kind vor oder bei der Geburt, kann eine bereits zweckentsprechend verwendete Leistung belassen werden. Liegt die letzte Geburt der Leistungsempfängerin weniger als zwei Jahre zurück, soll nachgefragt werden, wo die damals vorhandene Säuglingsbekleidung verblieben ist. Eine Leistung wird in der Regel frühestens vier Monate vor dem voraussichtlichen Entbindungstermin bewilligt.</p> <p>(4) Die ARGE deckt den genauen Bedarf unter Anwendung der o. g. Anlagen. Ein im Einzelfall bestehender Sonderbedarf (z. B. Mehraufwand wegen benötigter Übergröße) ist zu berücksichtigen.</p> <p>(5) Für die Leistungsgewährung sind bei Bekleidung zwei Bedarfszeiträume zu unterscheiden. Wird der Bedarf in der Zeit vom 01.04. bis zum 31.08. eines Jahres geltend gemacht, erfolgt die Erstausrüstung für den Sommerbedarf, ansonsten für den Winter-/Übergangsbedarf. Eine Leistung kann hintereinander für beide Bedarfszeiträume gewährt werden. Dabei ist für im ersten Zeitraum bereits gedeckte Bedarfe nicht nochmals eine Leistung zu gewähren.</p> <p><u>Beispiel:</u> <i>Herr D. hat im August eine Leistung u. a. für Hausschuhe und Nachtbekleidung erhalten. Diese gehören zwar gleichermaßen auch zum Winter-/Übergangsbedarf, allerdings wurde hierfür im August bereits eine Leistung gewährt. Eine nochmalige Leistung für diese Bekleidungsgegenstände kommt nicht in Betracht.</i></p> <p>(6) Bedarfe von mehr 200,- Euro sollen durch eine Ortseinsicht festgestellt werden.</p> <p>(7) Werdende Mütter sind auf die Leistungen der Stiftung „Mutter und Kind“ hinzuweisen. Die Leistungsstelle beantwortet ggf. die formularmäßige Anfrage der beauftragten Stellen (z. B. Gesundheitsamt).</p>

3. Erstausstattung für die Wohnung	
3.1 Gesetzliche Voraussetzungen	<p>(1) Eine Leistung wird nur für die Erstausstattung gewährt, nicht jedoch für den Ersatz abgenutzter Ausstattungsgegenstände. Sofern für deren Ersatz keine finanziellen Rücklagen angespart wurden, kann ein unabweisbarer Bedarf nur durch Gewährung eines Darlehens zu Lasten des Bundes gedeckt werden (§ 23 Abs. 1 SGB II).</p> <p>(2) Ein Erstausstattungsgrund liegt insb. in folgenden Fällen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es soll ein eigener Hausstand begründet werden (z. B. nach Auszug bei den Eltern, nach Trennung vom Partner, nach Entlassung aus der Haft). - Im Rahmen eines Wohnungswechsels werden wesentliche Bestandteile eines Hausstandes erstmalig benötigt (z. B. Küche oder Waschmaschine, die in der bisherigen Wohnung vom Vermieter gestellt wurden). - Eine Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft macht die Anschaffung zusätzlicher Ausstattungsgegenstände erforderlich (z. B. Kinderzimmer). - Die Wohnungseinrichtung ist verloren gegangen (z. B. durch Brand, unrechtmäßige Wegnahme) oder infolge eines vom Grundsicherungsträger veranlassten Wohnungswechsels unbrauchbar geworden, z. B. wegen des Zuschnitts der neuen Wohnräume oder wegen einer unvermeidbaren Beschädigung beim Abbau. - Durch besondere Umstände, wie Krankheit, Behinderung oder Pflegebedürftigkeit sind zusätzliche Ausstattungsgegenstände erforderlich. Der Vorrang der Leistungen der Pflegeversicherung und der Hilfe zur Pflege ist jedoch zu beachten, <p>(vgl. Bayer. LSG vom 28.08.2006, Az. L 7 B 481/06 AS ER und Hess. LSG vom 23.11.2006, Az. L 9 AS 239/06 ER, BSG vom 19.09.2008, B 14 AS 64/07 R, und vom 01.07.2009, Az. B 4 AS 77/08 R).</p>
3.2 Art und Umfang der Erstausstattung	<p>(1) Die Erstausstattung muss erforderlich und angemessen sein, um den Hilfebedarf zu decken und die Eingliederung in Arbeit zu ermöglichen. Anlage 3.1 enthält Hinweise und Richtpreise für einzelne Bedarfe, regelt diese aber nicht abschließend für jeden Einzelfall. Die Anlage eignet sich auch zur Bemessung eines Darlehens nach § 23 Abs. 1 SGB II.</p> <p>(2) Hilfe Suchende können grundsätzlich auf einfache gut erhaltene und funktionsfähige Möbel, sonstige Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte verwiesen werden (BVerwG vom 14.03.1991, FEVS 41, 397 und vom 18.12.1997, FEVS 48, 337; LSG Berlin-Brandenburg vom 03.04.2008, Az. L 19 AS 1116/06). Besteht ein dringender Bedarf und stehen keine Gebrauchsgüter zur Verfügung, wird eine Leistung für günstige Neuware bewilligt.</p>
3.3 Zuständigkeit und Verfahren	<p>(1) Wird die Erstausstattung auf Grund eines Umzugs in den örtlichen Zuständigkeitsbereich eines anderen Leistungsträgers benötigt, ist grundsätzlich dieser Träger für die Gewährung einer Leistung zuständig. Die Zuständigkeit knüpft an den gewöhnlichen oder tatsächlichen Aufenthalt beim Entstehen des Bedarfs an (§ 36 SGB II). Bei einem Umzug entsteht der Bedarf grundsätzlich erst mit der Aufenthaltsverlegung in die neue Wohnung (SG Würzburg vom 25.02.2009, Az. S 10 AS 754/08¹). Ist die ARGE Haßberge für einen bei ihr geltend gemachten Bedarf nicht zuständig, wird nach Nr. 6.10 Abs. 2 verfahren.</p> <p>(2) Im Verfahren ist frühzeitig zu prüfen, ob der Bedarf vorrangig durch Leistungen Dritter (z. B. durch Schadensersatz oder Versicherungsleistungen) oder durch Wahrnehmung von gesetzlichen und vertraglichen Rechten (z. B. nach der Verordnung über die Behandlung der Ehemohung und des Hausrats - HausratsV) gedeckt werden kann. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Geltendmachung von Kostenersatz nach § 34 SGB II in Betracht kommt.</p> <p>(3) Der Bedarf soll durch einen Mitarbeiter der ARGE vor Ort in Augenschein genommen werden (§ 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB X). Die Bedarfsdeckung erfolgt in der Regel durch Sachleistung (insb. Gutschein für Möbel-Z.A.K. und Kaufladen „Wühlkiste“), die – soweit erforderlich – auch die Kosten des Transports und der Aufstellung bzw. Anbringung der Einrichtungsgegenstände umfasst. Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind im zumutbaren Umfang schriftlich zur Mithilfe zu verpflichten (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SGB II).</p>

¹ Mitgeteilt von der ufr. Arbeitsgemeinschaft der örtlichen Sozialhilfeträger

4. Heizung	Alphabetisch nach Stichworten
<p>4.1 Heizmaterial wird selbst beschafft</p>	<p>(1) Hilfebedürftigkeit im Sinne von § 9 SGB II besteht erst, wenn das vorhandene Heizmaterial zu Ende geht (BSG vom 16.05.2007, Az. B 7b AS 40/06 R). Beziehern laufender Hilfen wird die Leistung zur Heizung unabhängig vom Zeitpunkt der Beschaffung des Brennstoffs ohne besonderen Antrag in der Regel als einmalige Leistung für die gesamte Heizperiode (Oktober bis April) vor deren Beginn bewilligt; vor der erstmaligen Bewilligung einer Leistung ist jedoch zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein Brennstoffbedarf besteht. In begründeten Einzelfällen ist ein kürzerer Bewilligungszeitraum zulässig, z. B. wenn der Wegfall der Hilfebedürftigkeit während der Heizperiode feststeht oder erwartet wird (vgl. BSG vom 16.05.2007, Az. B 7b AS 40/06 R).</p> <p>(2) Da der tatsächliche Bedarf und die Dauer der Hilfebedürftigkeit vor Beginn der Heizperiode in der Regel nicht feststehen, wird über die Erbringung der Leistung vorläufig entschieden (§ 40 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1a SGB II i. V. m. § 328 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SGB III). Sofern die vorläufige Entscheidung nicht aufzuheben oder zu ändern ist, wird diese nur auf Antrag des Leistungsempfängers für endgültig erklärt (§ 328 Abs. 2 SGB III).</p> <p>(3) Die Leistungsempfänger erhalten eine Pauschale je Quadratmeter zu beheizender angemessener Wohnfläche, soweit keine angemessenen höheren Aufwendungen für Heizung geltend gemacht werden oder keine niedrigeren Heizkosten anfallen, z. B. bei Niedrigenergiehäusern oder reiner Holzfeuerung. Für die Heizung mit Öl / Flüssiggas und die Heizung mit Kohle wird jeweils eine gesonderte Pauschale ermittelt. Grundlage für die Ermittlung der Pauschale ist der mittlere Brennstoffbedarf der unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Deutschen Vereins aus dem Jahr 1990 (Kleinere Schriften des DV, Nr. 60, 2. Auflage) mit Anpassungen auf Grund des technischen Fortschritts berechnet wird.</p> <p>(4) Der mittlere Brennstoffbedarf je m² Wohnfläche wird nach folgender Formel berechnet:</p> $\frac{\dots \text{ kWh stündl. Heizwärmebedarf je m}^2 \text{ Wohnfläche (Regel = 0,1)} \times 1.600 \text{ durchschnittl. Jahresvollbenutzungsstunden}}{\dots \text{ kWh/kg bzw. Liter unterer Heizwert des jeweiligen Brennstoffs} \times \dots \text{ Wirkungsgrad der Heizanlage (Regel = 0,9)}} = \text{Bedarf (l/kg)}$ <p>Als Heizwert ist einzusetzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,00 kWh/l bei Heizöl (vgl. § 9 Abs. 2 HeizkostenV), - 5,58 kWh/kg bei Kohle (Basis: Braunkohlenbriketts). <p>Durch Multiplikation des Bedarfs mit dem Tagespreis für Heizöl bzw. Braunkohlenbriketts ergibt sich die Leistung für Heizung je m² Wohnfläche.</p> <p>In Abweichung von den vorstehenden Regelwerten können belegt werden der genaue</p> <ul style="list-style-type: none"> - rechnerische Heizwärmebedarf durch Vorlage einer sachverständigen Berechnung im Rahmen der Erstellung eines Wärmebedarfs- oder Energieausweises, - Wirkungsgrad der Heizanlage durch die Angaben des jeweiligen Herstellers. <p>(5) Die höchstens zu beheizende angemessene Wohnfläche bestimmt sich nach den gültigen Förderbestimmungen des Freistaates Bayern für den sozialen Wohnungsbau. Überschreitungen durch im Einzelfall vorliegende besondere örtliche Gegebenheiten, z. B. übergroße Hauptwohnräume oder aus der Beheizung nicht herausnehmbare Nebenräume, sind zu berücksichtigen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn von der Aufforderung gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zur Senkung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abgesehen wurde, - andernfalls, so lange wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (BSG vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R). <p>Werden Aufwendungen für die Beheizung bestimmter Wohnflächen nicht oder nur übergangsweise gewährt, sind die Leistungsempfänger hiervon zu unterrichten.</p> <p>Leben neben dem Hilfebedürftigen weitere Personen im Haushalt ist zur Ermittlung des Bedarfs Nr. 5.13 Abs. 1 zu beachten.</p>

	<p>(6) Eine im Einzelfall gerechtfertigte Überschreitung der Pauschale muss in der Akte begründet sein. Eine Überschreitung ist u. a. dann gerechtfertigt, wenn der Leistungsempfänger gegenüber dem Leistungsträger vorträgt und belegt, dass nach den Erfahrungen in der Vergangenheit ein bestimmter angemessener Verbrauchswert (Mindestheizbedarf) auch unter günstigen Witterungsvoraussetzungen nicht unterschritten wird. Als Mindestheizbedarf kann in der Regel der niedrigste Bedarf während der letzten drei Heizperioden angenommen werden. Für die Angemessenheit der Aufwendungen gilt Nr. 4.3 sinngemäß.</p> <p>(7) Zu beachten ist, dass das über die Heizung bereitgestellte Warmwasser aus der Regelleistung zu finanzieren ist; der tatsächliche Beschaffungsaufwand für den Brennstoff muss daher in diesen Fällen die Leistung für Heizung übersteigen. Falls für die laufende Heizperiode bereits eine Leistung gewährt wurde, muss die zweckentsprechende Verwendung dieser Leistung belegt werden.</p> <p>(8) In die Bewilligung ist aufzunehmen, dass die Nachweise über die Beschaffung von Heizmaterial bis zum 31.12. des nächsten Jahres aufzubewahren sind (also z. B. bei Bewilligung für die Heizperiode 2004/2005 bis zum 31.12.2005). Die Leistung kann in begründeten Fällen, insb. bei Gefahr zweckfremder Verwendung, auch als Sachleistung gewährt werden.</p> <p>(9) Wird eine Leistung für Heizung erst nach Beginn der Heizperiode beantragt, wird die Pauschale nach Abs. 2 ab Antragstellung anteilig für die verbleibende Heizperiode bewilligt.</p> <p><i>Beispiel:</i> <i>Bei Antragstellung am 17.01.2005 für einen 4-Personen-Haushalt mit einer genutzten Wohnfläche von 87 m² errechnet sich die Leistung für Heizung wie folgt:</i> <i>Pauschale : 210 Tage x 104 Tage.</i> <i>Für die Berechnung der Leistung gilt § 41 SGB II.</i></p>
<p>4.2 Heizkostenabschlag bei Mietverträgen Betriebskostenabrechnung</p>	<p>(1) Ein zwischen Mieter und Vermieter vereinbarter monatlicher Abschlag auf die Heizkosten ergibt sich i. d. R. aus dem Mietvertrag bzw. aus späteren Festlegungen, z. B. in einer Nebenkostenabrechnung. Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Die §§ 556, 556a und 560 BGB sind zu beachten. Werden sämtliche Betriebskosten, also Heizkosten und Nebenkosten, in einem Pauschalabschlag angegeben, ist der Heizkostenanteil mit der Pauschale nach Nr. 4.1 Abs. 3 anzusetzen.</p> <p>(2) Bei einer für die Bedarfsgemeinschaft zu großen Unterkunft unterbleibt das „Herunterrechnen“ des Abschlags bzw. des Abrechnungsbetrags auf die angemessene Wohnungsgröße, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich die voraussichtlichen Aufwendungen innerhalb des Heizkostenrichtwerts bzw. die tatsächlichen Aufwendungen innerhalb des aus dem Heizspiegel abgeleiteten Grenzwerts befinden (vgl. Nr. 4.3 Abs. 1; BSG vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R) oder - im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen von der Aufforderung gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zur Senkung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abgesehen wurde. <p>(3) Die Vorlage einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung mit einer Verbrauchsabrechnung nach den anerkannten Regeln der Technik (§§ 4, 5 HeizkostenV) - sofern diese zu beachten sind (Ausnahmen siehe §§ 2 und 11 HeizkostenV) – ist bei der Weiterbewilligung der laufenden Leistung zu überwachen. Werden Kosten, obwohl vorgeschrieben, nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, soll nur der gemäß § 12 HeizkostenV um 15 v. H. gekürzte Kostenanteil übernommen werden.</p> <p>(4) Für Nachzahlungen auf Grund einer zeitraumbezogenen Abrechnung gelten die Ausführungen unter Nr. 5.1 entsprechend.</p>
<p>4.3 Heizkostenrichtwert, angemessene Aufwendungen</p>	<p>(1) Bei der Prüfung, ob Aufwendungen für die Heizung angemessen sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wird im Rahmen einer für den Wohnungswechsel erforderlichen Zusage gemäß § 22 Abs. 2 SGB II der Richtwert für Heizkosten zugrunde gelegt (vgl. Anlage 5.1), wobei im Falle einer Überschreitung der Ausgleich mit einer gegenüber dem Mietrichtwert niedrigeren Kaltmiete möglich ist. - werden ansonsten die für die Bedarfsgemeinschaft tatsächlich angefallenen Aufwendungen mit dem ersten Wert der ungünstigsten Verbrauchskategorie (Grenzwert) des vom Deutschen Mieterbund erstellten Heizspiegels verglichen. Wird der Grenzwert überschritten, obliegt es den Leistungsempfängern die Gründe für die Überschreitung konkret vorzubringen (BSG vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R). Sind die höheren Aufwendungen unvermeidbar, können diese durch entsprechend niedrigere Aufwendungen für die

	<p>Unterkunft ausgeglichen werden. Ist ein solcher Ausgleich nicht möglich, d. h. die Summe aus unvermeidbaren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist unangemessen hoch, wird entsprechend Nr. 5.8 verfahren.</p> <p>(2) Ergibt die Prüfung, dass ein Teil der hohen Aufwendungen für Heizung vermeidbar ist, soll den Leistungsberechtigten mitgeteilt werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind, - welcher Brennstoffverbrauch angemessen wäre, - für welchen Zeitraum die unangemessenen Aufwendungen noch anerkannt werden (siehe Satz 2), - dass sie ihr Heiz- und Lüftungsverhalten ändern bzw. zumutbare Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Dämmung von Heizungsrohren, Ersetzung defekter Thermostate, Anbringung von Isolierband bei undichten Fenstern) vornehmen bzw. im Rahmen des Mietrechts gegenüber dem Vermieter geltend machen sollen und - dass künftig für Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung, keine Leistungen gewährt werden, soweit diese unangemessen sind. <p>Für die Anerkennung unangemessener Aufwendungen gilt § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II entsprechend (BSG vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R). Kommt ein Wohnungswechsel nicht in Betracht und haben Leistungsempfänger bis zur nächsten Abrechnung der Betriebskosten einen erhöhten Heizkostenabschlag zu entrichten, soll der Unterschiedsbetrag zwischen dem angemessenen Abschlag und dem erhöhten Abschlag nach Ablauf der Übergangszeit als Darlehen gemäß § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden. Eine Übergangszeit entfällt, wenn der unangemessene Brennstoffverbrauch verhaltensbedingt ist, weil eine sofortige Verhaltensänderung erwartet werden darf.</p> <p>Außerdem soll einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft die Teilnahme an einem Energiespareseminar angeboten werden. Beruht der hohe Heizmittelverbrauch auf unwirtschaftlichem Verhalten der Leistungsempfänger, ist Nr. 4.4 zu beachten.</p> <p>(3) Wird der Brennstoffverbrauch trotz Belehrung nicht auf ein angemessenes Maß reduziert, werden nach Ablauf des mitgeteilten Übergangszeitraumes nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt.</p>
<p>4.4 Heizverhalten ist unwirtschaftlich</p>	<p>(1) Unwirtschaftlich ist ein Verhalten, das einer vernünftigen Wirtschaftsweise in Bezug auf den Lebensunterhalt in besonderem Maße widerspricht. Nach der Rechtslehre muss es sich um ein vorwerfbares Verhalten handeln, das z. B. durch verschwenderischen oder sinnlosen Verbrauch, mit einem normalen Verhalten nicht vereinbar ist.</p> <p>(2) Die Untergrenze für die Annahme eines unwirtschaftlichen Heizverhaltens wird beim 1,5-fachen des im Einzelfall gerechtfertigten Brennstoffverbrauchs angenommen (siehe Nr. 4.3 Abs. 1). Wird diese überschritten, ist eine Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles vorzunehmen.</p> <p>(3) Ergibt die Prüfung, dass unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, wird die Mitteilung nach Nr. 4.3 Abs. 2 mit dem Zusatz versehen, dass das Arbeitslosengeld II bzw. das Sozialgeld bei Fortsetzung dieses Verhaltens für die Dauer von drei Monaten in einer ersten Stufe um 30 v. H. der maßgebenden Regelleistung abgesenkt wird (§ 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II). Die Leistungsempfänger, die von der Absenkung betroffen wären, sind genau zu bezeichnen.</p>
<p>4.5 Kosten des Betriebs der Heizanlage</p>	<p>Zu den Heizkosten zählen auch die Aufwendungen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Heizanlage (vgl. § 7 Abs. 2 HeizkostenV). Dazu gehören z. B. notwendige Kosten der Reinigung, der Prüfung der Betriebssicherheit und der vorgeschriebenen Dämmung von Versorgungsleitungen (BSG vom 19.09.2008, Az. B 14 AS 54/07 R). Im Notfall werden diese Kosten auch dann als Bedarf anerkannt, wenn sie unverzüglich nach Anfall geltend gemacht werden. Ausgaben für die Instandsetzung oder den Ersatz einer defekten Anlage gehören dagegen zu den Unterkunftskosten.</p>
<p>4.6 Kochenergie</p>	<p>In Einzelfällen enthält der Brennstoffverbrauch auch die Energie zum Kochen (insb. bei Leistungsempfängern, die Erdgas zum Kochen verwenden). Dieser Energiebedarf ist mit der Regelleistung bereits abgegolten, so dass die Aufwendungen für Brennstoff, um den Anteil für Kochenergie zu kürzen sind. Fehlt eine Spitzabrechnung wäre nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 27.02.2008, Az. B 14/11b AS 15/07) auf den in der Regelleistung berücksichtigten Anteil für Kochenergie abzustellen. Da hierzu nähere Angaben fehlen, soll der Abzug auf der Grundlage einer Verbrauchseinschätzung des Leistungsempfängers vorgenommen werden.</p>
<p>4.7 Stromheizung</p>	<p>Die Aufwendungen für die im Haushalt verbrauchte Energie sind – mit Ausnahme der Heizenergie - in die Regelleistung einkalkuliert. Wird der Strombedarf für die Beheizung der Wohnräume und die sonstigen Verbrauchsstellen nicht gesondert</p>

	erfasst, sind die Gesamtaufwendungen um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für diese Verbrauchstellen zu kürzen (BSG vom 27.02.2008, Az. B 14/7b AS 64/06). Der Anteil für Haushaltsenergie ergibt sich aus der nachstehenden Tabelle:		
	Höhe der Regelleistung (100 v. H. / 90 v. H. / 80 v. H. / 70 v. H. ab 01.09.2009 / 60 v. H.)	Anteil für Haushaltsenergie ohne Heizung (Bei sämtlichen Bewilligungen für Zeiträume vor dem 22.09.2009, die noch nicht bestandskräftig sind, ist der Anteil - abweichend von der nachstehenden Tabelle - mit 6,0116 % der maßgebenden Regelleistung zu berücksichtigen ² .)	
		bis 21.09.2009 (6,3048 % v. Spalte 1)	ab 22.09.2009 (6,0116 % v. Spalte 1)
	(+ 2,41 %) 359 €	22,63 €	21,58 €
	323 €	20,36 €	19,42 €
	287 €	18,09 €	17,25 €
	251 €	15,83 €	15,09 €
	215 €	13,56 €	12,92 €
	(+ 1,14 %) 351 €		22,13 €
	316 €		19,92 €
	281 €		17,70 €
	211 €		13,28 €
	(+ 0,58 %) 347 €		21,88 €
	312 €		19,69 €
	278 €		17,50 €
	208 €		13,13 €
		Basis: EVS 1998	Basis: EVS 2003 ³
	345 €	20,74 €	21,75 €
	311 €	18,67 €	19,58 €
	276 €	16,59 €	17,40 €
207 €	12,44 €	13,05 €	
4.8 Warmwasser	<p>(1) Die Aufwendungen für die Bereitstellung von Warmwasser sind als Teil der Haushaltsenergie (vgl. Nr. 4.7) in die Regelleistung einkalkuliert. Weist der Vermieter keinen gesonderten Abschlag für Warmwasser aus, ist bei der Bewilligung der Leistung zunächst auf das Verhältnis der Aufwendungen für Warmwasser und Heizung in der letzten Verbrauchsabrechnung abzustellen. Liegt eine Verbrauchsabrechnung noch nicht vor (z. B. beim Neubezug einer Wohnung) kann der Anteil für Warmwasser zunächst mit einem Erfahrungswert von 1/6 des Gesamtabchlages für Heizung und Warmwasser in Abzug gebracht werden (§ 20 SGB X).</p> <p>(2) Erfolgt bei der Bereitstellung von Warmwasser und Heizenergie keine gesonderte Verbrauchserfassung, sind die Aufwendungen für Heizung von Anfang an um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für Warmwasser zu kürzen (BSG vom 27.02.2008, Az. B 14/11b AS 15/07). Der Anteil für Warmwasser ergibt sich in diesen Fällen aus der nachstehenden Tabelle:</p>		
Höhe der Regelleistung	Warmwasseranteil ⁴ (Bei sämtlichen Bewilligungen für Zeiträume vor dem 22.09.2009, die noch nicht bestandskräftig sind, ist der Anteil - abweichend von der nachstehenden Tabelle - mit 1,8029 % der maßgebenden Regelleistung zu berücksichtigen ⁵ .)		
	bis 21.09.2009 (1,8905 % ⁶ v. Spalte 1)	ab 22.09.2009 (1,8029 % ⁷ v. Spalte 1)	
359 €	6,79 €	6,47 €	
323 €	6,11 €	5,82 €	
287 €	5,43 €	5,17 €	

² Schreiben des BMAS vom 11.01.2010, Az. Iib6-29101/1 unter Bezugnahme auf BSG vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 8/09 R und unter Verweis auf § 40 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 SGB II i. V. m. § 330 Abs. 1 SGB III.

³ Maßgebend ab 01.01.2007

⁴ Entspricht 30 v. H. des Anteils für Haushaltsenergie, laut Empfehlungen des Deutschen Vereins, NDV 3/1991, Seite 77. Berücksichtigt sind seit 01.07.2007 die Tabellenwerte laut Schreiben des BMAS vom 04.08.2008, Az. Iib5 - 29101/1 und ab 22.09.2009 die revidierten Tabellenwerte laut Schreiben des BMAS vom 11.01.2010, Az. Iib6 - 29101/1.

⁵ Schreiben des BMAS vom 11.01.2010, Az. Iib6-29101/1 unter Bezugnahme auf BSG vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 8/09 R und unter Verweis auf § 40 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 SGB II i. V. m. § 330 Abs. 1 SGB III.

⁶ In Anlehnung an Anlage 3 der Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zu § 20 SGB II

⁷ In Anlehnung an das Schreiben des BMAS vom 11.01.2010, Az. Iib6 - 29101/1

Prüfung der Richtwerte
für angemessene Aufwendungen für Unterkunft
im Sinne von § 22 SGB II und § 29 SGB XII
im Landkreis Haßberge

Ergebnisbericht vom 12.05.2009

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II erhalten Hilfebedürftige Leistungen zu den tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soweit diese angemessen sind. Eine vergleichbare Regelung enthält § 29 SGB XII: Eine Unterkunft ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts angemessen, wenn sie nach Lage, Ausstattung und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist (vgl. Urteil des BSG vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R).

Die Einfachheit einer Unterkunft bestimmt sich nach den beiden Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Obergrenzen für die angemessene Größe der Wohnung bilden die im sozialen Wohnungsbau nach den jeweiligen Richtlinien der Bundesländer höchstens förderfähigen Flächen (Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18//06 R). Dem Qualitätsstandard nach der o. a. Definition des BSG entsprechen zur Vermietung geeignete Unterkünfte im unteren Preissegment (vgl. Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R).

Das BSG folgt allerdings der sog. Produkttheorie, wonach zur Beurteilung der Angemessenheit nicht jeder der beiden Faktoren für sich zu betrachten ist. Entscheidend ist allein, dass das Produkt aus tatsächlicher Wohnfläche und Mietpreis je Quadratmeter eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergibt (vgl. Deutscher Sozialgerichtstag – DSGT -, Praktikerleitfaden 2009, Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, Seite 15). Der Standard und damit die Miete einer Unterkunft können also höher sein, wenn dafür die Wohnfläche niedriger ist.

Aufgabe des Leistungsträgers ist es zu ermitteln, was für eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden ist. Dabei ist nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf bereits vermietete Wohnungen (vgl. DSGT, a. a. O., Seite 15). Im Ergebnis ist also durch eine möglichst genaue Analyse zu

bestimmen, wo im untern Preissegment die Obergrenze für eine angemessene Miete liegt.

Diese Obergrenze ist jedoch nicht allgemein verbindlich. Vielmehr ist nach der Rechtsprechung des BSG im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob eine bedarfsgerechte und kostengünstige Wohnung tatsächlich verfügbar und zugänglich ist (Urteile des BSG vom 07.11.2006, Az. 7b AS 18/06 R und vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06). Ist dies nicht der Fall sind die Aufwendungen für die nächstgünstigste Wohnung, die angemietet werden kann, als angemessen anzusehen. Die Obergrenze hat daher den Charakter eines Richtwerts.

Noch unter der Geltung des Bundessozialhilfegesetzes hat der Landkreis Haßberge im Jahr 2003 erstmals Richtwerte für angemessene Aufwendungen für Unterkunft bestimmt. Im Jahr 2006 erfolgte deren Überprüfung.

1.2 Ermittlung und Bestimmung der Richtwerte im Jahr 2003

Eine erste Prüfung zur marktorientierten Festlegung von Richtwerten (sog. Mietobergrenzen) fand in der 2. Jahreshälfte 2003 statt. Hierüber wurde der Feststellungsvermerk vom 03.12.2003 (Sachgebiet Sozialwesen, Az. II/4-410/1-0) erstellt. Bis dahin wurden als Richtwerte die Höchstbeträge nach § 8 Wohngeldgesetz (rechte Tabellenspalte) angewendet.

Es wurden die Richtwerte für Wohnungen verschiedener Größenklassen ermittelt. Zugrunde gelegt wurde die im sozialen Wohnungsbau für die jeweilige Haushaltsgröße anerkannte Wohnfläche.

Zurückgegriffen wurde im Wesentlichen auf den bei der Sozialhilfeverwaltung (SHV) des Landkreises Haßberge erfassten Wohnungsbestand, des Weiteren auf Wohnungsinserate auf dem freien Markt.

Wohnungen, welche die jeweilige Höchstwohnfläche um mehr als 4 m² unterschritten, blieben unberücksichtigt. Durch diese Verfahrensweise wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass sich die Wohnfläche in der Praxis des sozialen Wohnungsbaus in der

Regel an der zulässigen Höchstfläche orientiert. Es sollte vermieden werden, dass die Richtwerte für Wohnungen nahe der anerkannten Höchstwohnfläche allgemein zu niedrig bemessen werden. Auch auf dem freien Markt sind die Raumgrößen häufig eher größer, als zu klein bemessen.

Der Auswertungsbestand wurde sodann Preiskategorien (1 bis 7) zugeordnet, sog. „Ausreißer“ (außergewöhnlich günstige Unterkünfte) wurden gesondert ausgewiesen.

Im Ergebnis verteilte sich der Bestand über sämtliche Preiskategorien. Bei den Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche befand sich die Mehrzahl der Wohnungen in den oberen Preiskategorien, bei den größeren Wohnungen war dies genau umgekehrt.

In der o. g. Feststellung wurde empfohlen, die neuen Mietobergrenzen wie folgt festzusetzen:

- für Wohnungen bis 60 m² im Bereich der Preiskategorie 5, im Einzelfall auch in der Preiskategorie 4,
- für größere Wohnungen im Bereich der Preiskategorie 6.

Die neuen Richtwerte wurden im Dezember 2003 nach Entscheidung des Landrates eingeführt (Dienstanweisung vom 09.12.2003). Im Jahr 2004 sollten damit Erfahrungen gesammelt und dem Sozialhilfeausschuss dann eine endgültige Regelung zur Entscheidung vorgelegt werden. Im Zuge der HartzIV-Reform wurde die Regelung in die Verfahrenshinweise des Landkreises Haßberge zum Vollzug des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch, SGB II (VH) eingebettet. Diese Verfahrenshinweise wurden vom Ausschuss für Arbeit und Soziales am 21.02.2005 beschlossen. Für die Tätigkeit der Sozialhilfeverwaltung des Landkreises Haßberge galten diese Verfahrenshinweise sinngemäß.

Schon die damalige Regelung enthielt keine starren Grenzen, sie war vielmehr flexibel gestaltet. Nach Nr. 5.7 Abs. 2 VH war eine Überschreitung der MOG zulässig,

- in Sonderfällen, z. B. bei einer behindertengerechten Wohnung oder
- wenn trotz intensiven Bemühens zum Zeitpunkt des Bedarfs auf dem Markt keine Wohnung zu finden ist, die günstiger und im Hinblick auf die Eingliederung in Arbeit gleichwertig ist oder

- bei einer Mietwohnung in energiesparender Bauweise für einen Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt. Eine Überschreitung von bis zu 20,-- Euro wurde anerkannt, bei einem Jahresheizwärmebedarf zwischen 80 und 99 kWh/m² und um bis zu 40,-- Euro bei einem Jahresheizwärmebedarf von weniger als 80 kWh/m², wenn sich die volljährigen Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft zu energiesparendem Heiz- und Lüftungsverhalten verpflichtet hatten. Die erforderliche Belehrung und die Verpflichtung waren schriftlich festzuhalten.

1.3 Prüfung der Richtwerte 2006

1.3.1 Aufgabe

Die Prüfung hatte zur Aufgabe,

- die Anwendung der bis dahin geltenden Richtwerte anhand einer Bestandsanalyse dahingehend zu bewerten, ob diese so bemessen sind, dass durch die Leistungen für Unterkunft die angemessenen Aufwendungen der Hilfebedürftigen gedeckt werden können
- deren Angemessenheit unter Berücksichtigung der Lage am Wohnungsmarkt zu prüfen und dabei
- den Einfluss weiterer Kostenfaktoren (insb. Erhöhung der Mehrwertsteuer ab 01.01.2007, Entwicklung der Betriebskosten, Modernisierung zur Energieeinsparung) zu bewerten und ggf. zu berücksichtigen.

1.3.2 Datenquellen und Vorgehensweise

In die Prüfung wurden folgende Datenquellen einbezogen:

- Wohnungen der Bezieher von Grundsicherung für Arbeitssuchende (Zufallsstichprobe),
- Wohnungen der Bezieher von Sozialhilfe nach dem SGB XII (Zufallsstichprobe),
- der freie Wohnungsmarkt,
- bei der gemeinnützigen Wohnungsbörse FairMieten erfasste Wohnungen,
- Mietobergrenzen der umliegenden Landkreise.

Bei der Erhebung blieben einzelne Unterkünfte, bei denen erforderliche Daten (insb. Wohnfläche) fehlten, unberücksichtigt. Ansonsten erfolgte bei der Erhebung der Stichprobe keine Vorselektierung. In die Stichprobe, die sich bei beiden Leistungsträgern über den gesamten Fallbestand erstreckt hat, waren bei der ARGE über 13 % der Bedarfsgemeinschaften und bei der SHV fast 22 % aller Bedarfsgemeinschaften einbezogen worden. Das Ergebnis war somit repräsentativ.

1.3.3 Berücksichtigte Rahmendaten

In die Gesamtbetrachtung wurde eine im Jahr 2006 durchgeführte freiwillige Erhebung zur Wohnungsversorgung in den Gemeinden einbezogen. Als Ergebnis war festzuhalten, dass alle an der Umfrage teilnehmenden Gemeinden einen deutlichen Wohnungsüberhang gemeldet hatten (Wohnungsversorgungsquote zwischen 102,40 % und 116,72 %).

Des Weiteren wurde die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Die Einwohnerzahl im Landkreis Haßberge war seit dem Jahr 2002 rückläufig und von 88.387 (Stand: 30.06.2002) auf 87.466 (Stand: 30.06.2006) gesunken. Prognostiziert wurde angesichts der niedrigen Geburtenrate und fehlender Zuwächse durch Migration ein weiteres Sinken der Einwohnerzahl aber auch eine gravierende Veränderung der Haushaltgrößen bedingt durch die Verschiebungen bei der Altersstruktur der Bevölkerung (Gutachten des Instituts für soziale Planungen und Analysen – ISPLAN - zum Bedarf an Pflegeeinrichtungen bis zum Jahr 2015).

Nach dem ISPLAN-Gutachten soll die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen durch die demografische Entwicklung bis zum Jahr 2015 von rund 15.000 im Jahr 2003 auf 13.000 zurückgehen (ISPLAN-Gutachten, Seite 32). Die Verlaufslinie ist als kontinuierliche Abwärtsentwicklung dargestellt, d. h. die Entwicklung war bereits im Gange. Zugleich soll sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte etwa in der gleichen Größenordnung erhöhen. Nur geringe Veränderungen soll es bei den Haushalten mit zwei Personen geben.

Die sich abzeichnende Überalterung der Bevölkerung soll bis 2015 gegenüber 2003 rund 200 zusätzliche Alten- und Pflegeheimplätze erfordern (ISPLAN-Gutachten, Seite 112), was dem allgemeinen Wohnungsmarkt naturgemäß Mieter entziehen wird.

Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsmarkt waren nicht sicher einzuschätzen. Kleinere Haushaltsgrößen bedeuten nicht zwangsläufig auch kleinere Wohnungen, jedenfalls nicht bei Personen, die sich eine größere Wohnung leisten können. Tendenziell wurde aber angenommen, dass

- ein Druck zur Anpassung der Wohnungen an die neuen Lebensverhältnisse entstehen wird, d. h. größere Wohnungen werden weniger und kleinere Wohnungen stärker nachgefragt werden,
- soziale Leistungsempfänger nur eingeschränkte Möglichkeiten hätten, diesen Gegebenheiten auszuweichen (z. B. durch Zuverdienst). Sie müssten sich bei schrumpfender Haushaltsgröße nach einer kleineren Wohnung umsehen.

1.3.4 Ergebnis der Bewertung anhand des Datenbestands der Leistungsträger

Zwei Drittel der Leistungsempfänger der ARGE lebten in Wohnungen, die unter Beachtung der damaligen Richtwerte als angemessen galten, wobei ein Teil der Wohnungen die für die jeweilige Haushaltsgröße vorgesehene Höchstwohnfläche deutlich überschritt.

Eine hohe Zahl von unterbelegten Wohnungen konnte nicht ausschließlich mit einem Mangel an kleineren Wohnungen erklärt werden, weil sich diese Erscheinung über alle Haushaltsgrößen erstreckte. Vielfach waren wohl persönliche Motive dafür ausschlaggebend, dass eine bestimmte Wohnsituation nicht verändert wurde. Dies zeigte sich auch an den immerhin 6,10 % der Leistungsbezieher, die in zu kleinen Wohnungen leben.

Bei den Leistungsempfängern der SHV zeigte sich, dass in 57 Fällen - das waren etwas mehr als die Hälfte der ausgewerteten Fälle - eine Unterbelegung vorlag. Die Höchstwohnflächen des sozialen Wohnungsbaus waren in zahlreichen Fällen sehr deutlich überschritten (z. B. 1 Person in einer Wohnung mit 88 m²). Aber nur in der Hälfte dieser Fälle wird die damalige Mietobergrenze überschritten.

Diese Erscheinung schien für den Kreis der Leistungsbezieher der SHV typisch.

Viele der meist älteren Personen bewohnten ihre Unterkunft meist schon längere Zeit und waren trotz Auszug der Kinder oder Tod des Partners nicht in eine kleinere Wohnung umgezogen. Die günstige Miete war damit zu erklären, dass es sich um älteren Wohnraum handelt, der noch nicht modernisiert war und sich relativ häufiger als bei Leistungsbeziehern der ARGE „auf dem flachen Land“ befand.

Dies zeigte sich tendenziell auch an der Durchschnittsmiete bezogen auf alle ausgewerteten Datensätze. Diese lag mit 3,76 Euro niedriger als bei der Klientel der ARGE, wo sich 3,89 Euro ergaben.

Im Landkreis Haßberge war somit ein relevanter Wohnungsmarkt mit günstigen Mietkonditionen vorzufinden.

1.3.5 Wohnungsangebote in der lokalen Presse und bei der Wohnungsbörse

„FairMieten“

Die Angebote am Wohnungsmarkt wurden durch Auswertung von „Haßberg-Echo“ und „Wochenpost“ in der Zeit von Ende Oktober 2006 bis Mitte November 2006 erfasst. Außerdem erfolgte eine punktuelle Zusammenstellung von Angeboten im Verlauf des Jahres 2006.

Um die Wohnungsangebote mit den damaligen Richtwerten vergleichen zu können, musste bei den Nebenkosten auf eine Hilfskonstruktion zurückgegriffen werden, weil die Inserate in der Regel nur die Kaltmiete enthielten. Es wurde deshalb für jede Haushaltsgröße auf die bei der ARGE für Arbeit erfassten durchschnittlichen Nebenkosten zurückgegriffen. Grundlage hierfür war die o. a. Zufallsstichprobe.

Bei der Auswertung wurde eine für Sozialleistungsempfänger kritische Angebotssituation bei Kleinstwohnungen vorgefunden. Von sieben angebotenen Wohnungen lagen alle über dem Richtwert, vier davon aber nur geringfügig. Bei den Wohnungen für Zwei- bis Vier-Personenhaushalte lagen 16 % (47 %), 28 % (52 %) bzw. 21 % (39 %) der Wohnungen innerhalb des durch den Richtwert vorgegebenen Rahmens. Bei den in Klammern angegebenen Prozentzahlen sind zusätzlich

Wohnungen einbezogen, die den Richtwert nur geringfügig um bis zu 5 % überschreiten. Dieses Wohnungsangebot wurde als ausreichend angesehen, um eine zeitnahe Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen.

Ergänzend wurden auch Daten der Wohnungsbörse FairMieten herangezogen, die jedoch nur einen selektiven Einblick boten.

1.3.6 Untersuchung der Nebenkosten

Hinsicht der Nebenkosten ergab die Untersuchung, dass diese durch die Richtwerte im Regelfall gedeckt sind. Eine Ausnahme bestand bei Wohnungen bis 45 m².

1.3.7 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis und die Handlungsempfehlungen hatten folgenden Wortlaut:

„Die Prüfung hat ergeben, dass die geltenden MOG der Höhe nach ausreichend bemessen sind, soweit es sich um Wohnraum für Haushalte mit zwei und mehr Personen handelt. Bei kleineren Wohnungen besteht dagegen zeitweise nur ein Angebot, bei dem die Mieten die MOG überschreiten. Die Überschreitung bewegt sich zumeist in einem Rahmen bis zu 5 %.

Die Mieten je m² für kleine Wohnungen – auch soweit die MOG noch eingehalten wird - sind zum Teil angesichts der Qualität und/oder der Lage des Mietobjekts überhöht, werden aber wegen der Nachfrage verlangt. Es empfiehlt sich daher keine allgemeine Anhebung der bisherigen MOG von 225,- Euro. Auch wegen der insgesamt bestehenden Überversorgung mit Wohnraum wäre dies ein falsches Signal. Zur Vermeidung von längerem Leerstand werden Vermieter in absehbarer Zeit den Wohnraum an die Anforderungen des Marktes anpassen müssen (mehr kleine statt großer Wohnungen). Die derzeit überhöhte Miete wird sich wegen der dann insgesamt schrumpfenden Nachfrage nach unten bewegen.

Bei Energie sparenden Wohnungen für ein oder zwei Personen wird die MOG bereits flexibel angewendet. Außerdem regelt Nr. 5.7 Abs. 2 der VH bereits jetzt, dass eine Überschreitung der Mietobergrenze zulässig ist, wenn trotz intensiven Bemühens zum Zeitpunkt des Bedarfs auf dem Markt keine Wohnung zu finden ist, die günstiger und im Hinblick auf die Eingliederung in Arbeit gleichwertig ist. Das intensive Bemühen ist vom Hilfebedürftigen nachzuweisen.

Um der offenkundigen Knappheit an günstigen Kleinwohnungen Rechnung zu tragen, wird zusätzlich folgende Regelung empfohlen:

Eine Überschreitung der Mietobergrenze für Haushalte mit einer Person in Höhe von 225,- Euro ist ab 01.01.2007 um bis zu 17,- Euro zulässig, wenn der hilfebedürftigen Person von der Behörde keine günstigere Wohnung nachgewiesen werden kann. Diese Regelung soll bei Neuanträgen oder bei einem erforderlichen Wohnungswechsel angewendet werden.

Die Beweislast obliegt nach dieser Regelung der Behörde. In der zulässigen Überschreitung der MOG von annähernd 7,5 % sind zusätzliche Belastungen durch Steigerungen bei den Nebenkosten berücksichtigt. Unberührt von der Empfehlung bleiben die bestehenden Regelungen zur Übernahme von Unterkunftskosten über der MOG (z. B. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, Nr. 5.8 Abs. 2 VH).

Weiter wird empfohlen, in Ergänzung der MOG Wohnungen mit einer Kaltmiete von mehr als 4,90 Euro je m² Wohnfläche nur nach genauer Fallprüfung (insb. Alter, Zustand und Lage der Wohnung) und wenn von der Behörde kein günstigerer Wohnraum nachgewiesen werden kann, als angemessen anzuerkennen.

In der Preislage um 4,90 Euro werden derzeit auch kleinere Wohnungen angeboten. Höhere Kaltmieten sind nach der Lage des Wohnungsmarktes für soziale Leistungsbezieher grundsätzlich nicht gerechtfertigt.

Eine nach dem Jahr 2003 nochmalige Senkung der MOG bei größeren Wohnungen wird derzeit wegen ansteigender Nebenkosten, der Notwendigkeit zur Modernisierung und der gestiegenen Mehrwertsteuer nicht empfohlen. Es sollte auch vermieden werden, dass Leistungsempfänger der ARGE in für die Eingliederung in Arbeit sehr ungünstige Wohnlagen abgedrängt werden. Die Entwicklung der Mieten in diesem Segment muss aber in kurzen Zeitabständen beobachtet werden.“

2. Prüfung der Richtwerte im Jahr 2009

2.1 Aufgabe

Die nunmehr dritte Prüfung baut auf den Ergebnissen der vorherigen Prüfungen auf. Allerdings stehen wegen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) jetzt die Angebote des Wohnungsmarktes im Vordergrund. Im seinem Urteil vom 18.06.2008, Az. B 14/7b AS 44/06 R hat das BSG folgendes ausgeführt:

„Die Angemessenheit des Mietpreises ist unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten konkret zu ermitteln. Auch der erkennende Senat folgt insoweit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), wonach die Tabellenwerte in § 8 WoGG grundsätzlich keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft darstellen, weil sie zum einen die örtlichen Gegebenheiten nicht angemessen widerspiegeln und zum anderen nicht darauf abstellen, ob der Wohnraum bedarfsangemessen ist. Das BSG lässt einen Rückgriff auf die Tabellenwerte nur dann zu, wenn lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht weiterführen. Hiervon kann nicht schon dann ausgegangen werden, wenn ein qualifizierter Mietspiegel i. S. des § 558d BGB nicht existiert.

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel iS der §§ 558c und 558d BGB abstellen. Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Das kann u. a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt "Mietpreis" bestimmen (Standard, ggf. auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Erfüllt das Datenmaterial diese Voraussetzungen, so sind auch "Mietdatenbanken", die im Übrigen die Voraussetzungen der §§ 558c bzw 558d BGB nicht erfüllen, geeignet, als Maßstab für die Beurteilung der "Angemessenheit" iS des § 22 Abs 1 SGB II herangezogen zu werden.“

Da für den Landkreis Haßberge bzw. einzelne Städte und Gemeinden kein Mietspiegel besteht, ist somit eine Marktanalyse durch den Leistungsträger (Landkreis Haßberge) erforderlich. Auch in der Fachliteratur wird betont, dass ein valider grundsicherungsrelevanter „Mietspiegel“ die Wohnungsdaten jenseits der bei den Leistungsträgern erfassten Daten beinhalten muss, um der Gefahr der Selbstreferenz zu entgehen (vgl. Keller in NDV 2009, 51/56).

2.2 Datenquellen

Von Anfang November 2008 bis Mitte April 2009 wurden deshalb sämtliche Wohnungsangebote in den landkreisweit verbreiteten und jedermann kostenlos zugänglichen Anzeigebültern „Haßberg-Echo“ und „Wochenpost“ erfasst und ausgewertet. Dort inserieren private, gemeinnützige und gewerbliche Vermieter sowie Makler. Weiterhin wurden bei der ARGE für Arbeit und bei der Wohngeldstelle des Landratsamtes Haßberge erfasste Wohnungsdaten Daten des Bayer. Statistischen Landesamtes herangezogen.

2.3 Rahmenbedingungen

2.3.1 Wohnungsversorgung und Bevölkerungsentwicklung

a) Aus der Feststellung über die Prüfung 2006 ergeben sich im Landkreis Haßberge Wohnungsversorgungsquoten von deutlich über 100 % (Datenbasis: 2006). Nach den vom Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Daten ist der Wohnungsbestand im Jahr 2007 nochmals leicht auf 37.001 angestiegen (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden). Gleichzeitig sind die Einwohnerzahlen weiter leicht rückläufig (30.09.2008: 86.071 EW, 30.06.2006: 87.466).

b) Nach wie vor gilt die langfristige Prognose des bei der Prüfung 2006 in die Auswertung einbezogenen ISPLAN-Gutachtens, dass es bei den Haushaltsgrößen zu gravierenden Änderungen kommen wird (mehr kleine Haushalte, weniger große Haushalte). Diese Entwicklung kann tendenziell zu einem Engpass bei der Versorgung mit einer im Einzelfall angemessenen Wohnung führen, sofern der Markt nicht rechtzeitig durch Maßnahmen der Wohnungsanpassung auf die geänderte Bedarfslage

reagiert. Allerdings wird erst die Zukunft zeigen, ob kleinere Haushalte in der Regel auch kleinere Wohnungen nachfragen.

Nach einer Langzeituntersuchung des Bundesverbandes Öffentlicher Banken unter anderem zu den Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Immobilienmarkt („Demografieatlas Deutschland“, Stand 2006) wird es auch im Landkreis Haßberge bis zum Jahr 2020 zu erheblichen Veränderungen kommen. Prognostiziert wird ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnfläche zur Miete zwischen über -13 und -5 % (Basisjahr 2005, Atlas Seite 27). Beim sog. Geschosswohnungsbestand wird von einem hohen Leerstandsrisiko ausgegangen (Atlas, Seite 24).

Der Demografieatlas sieht folgende Tendenzen, die zu Veränderungen am Wohnungsmarkt führen werden:

- *Ältere Haushalte ziehen nach dem Auszug der Kinder in der Regel nicht um, sondern verbleiben in großen, familiengerechten Wohnungen. Mit sinkendem Rentenniveau wird sich dieser Trend sicher abschwächen.¹*
- *Auch kleinere Haushalte haben zumeist einen höheren relativen Wohnflächenkonsum, wohnen jedoch weniger häufig in Eigentum.*
- *Auf Grund der problematischen Situation des Wohlfahrtsstaates und der anstehenden Reformen wird mittelfristig mit einer rückläufigen Nachfrage nach großen Wohnungen zu rechnen sein.*

c) Die bei der Prüfung 2006 prognostizierte Modernisierung von Altbauwohnungen ist im Gange, wobei die gewerblichen und gemeinnützigen Wohnungsanbieter voranschreiten. Trotz zwischenzeitlich gesunkener Energiepreise wird dieser Prozess schon wegen der gezielten öffentlichen Förderung weitergehen und zu einer Erhöhung des Niveaus bei den Kaltmieten führen. Zahlen zu den seit 2006 im Landkreis Haßberge modernisierten Wohnungen konnten nicht ermittelt werden.

¹ Anmerkung: Laut Demografieatlas, Seite 13, liegt im Landkreis Haßberge der Anteil der „65-Plus-Generation“ im deutschen Durchschnitt.

2.3.2 Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt

Will man den Anforderungen des BSG gerecht werden, müssen der insgesamt zur Anmietung zur Verfügung stehende Wohnraum und die Nachfrage nach einfach ausgestatteten Wohnungen ins Verhältnis gesetzt werden. Da sowohl auf der Angebots-, als auch auf der Nachfrageseite keine 100%ige Transparenz besteht, ist angesichts einer schwierigen Datenlage zumindest eine Annäherung an die Realität herbeizuführen.

Als Wohnungsmarkt wird im Rahmen dieser Prüfung der gesamte Landkreis Haßberge angesehen, weil sonst eine weitgehende Überdeckung von Angebot und Nachfrage nicht sichergestellt ist. Gerade in den kleineren Gemeinden fallen Angebot und Nachfrage in zeitlicher und qualitativer Hinsicht oft weit auseinander.

2.3.2.1 Mietwohnungen im Landkreis Haßberge

a) Zur Beurteilung der Angebotsseite kann auf die Daten des Stat. Landesamtes zum Bestand an Wohngebäuden und zum Bestand an Wohnungen in Wohngebäuden zurückgegriffen werden (Basis: 2007). Danach waren am 31.12.2007 insgesamt 25.168 Wohngebäude mit 37.001 Wohnungen erfasst. Davon befanden sich 17.488 Wohnungen in Gebäuden mit nur einer Wohnung. Hierbei handelt es zum allergrößten Teil (ca. 17.000 Wohnungen) um von den Eigentümern selbst genutzte Einfamilienhäuser. Die Wohngebäude mit zwei Wohnungen machen 12.258 aus. Diese Wohngebäude sind im Regelfall vom Eigentümer und entweder von Familienangehörigen (insb. Kindern, Eltern mit Wohnrecht) oder von Mietern bewohnt. Allerdings ist in der Kategorie Zweifamilienhäuser auch Leerstand anzutreffen, wenn eine Vermietung nicht erwünscht ist. Die Wohnungen in dieser Kategorie werden deshalb annähernd folgenden Nutzungen zugerechnet:

Nutzung	Anteil	Anzahl Wohnungen
vom Eigentümer selbst bewohnt	3/6	6.129
von Familienangehörigen bewohnt	1/6	2.043
von Mietern bewohnt	1/6	2.043
Leerstehend	1/6	2.043

Zusammen 7.255 Wohnungen befinden sich in größeren Wohngebäuden. Hierbei dürfte es sich zum allergrößten Teil um komplett vermietete Häuser handeln. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass am Mietwohnungsmarkt im Landkreis Haßberge annähernd 10.000 Wohnungen zur Verfügung stehen (37.000 ./17.000 ./ 10.000).

2.3.2.2 Nachfrage nach einfach ausgestatteten Wohnungen (Potenzialanalyse)

Zum potentiellen Kreis derjenigen, die einfachen Wohnraum nachfragen, gehören insb. die Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII sowie die Bezieher von Wohngeld. Teilweise überschneiden sich diese Gruppen (insb. gleichzeitiger Bezug von Leistungen nach SGB II und Wohngeld). Weitere zahlenmäßig große Nachfragegruppen, etwa Studenten, sind im Landkreis Haßberge nicht vorzufinden. Die Nachfrage ist annähernd wie folgt einzuschätzen:

Nachfragende Gruppe	Wohnungsbedarf
Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II ² abzüglich - rund 100 BGs mit Eigenheim - rund 100 BGs ohne eigenen Wohnraumbedarf (z. B. Personen in Haushaltsgemeinschaften mit Nichtleistungsempfängern)	1.600
Bedarfsgemeinschaften SGB XII (350) abzüglich BGs mit Eigenheim, ohne eigenen Wohnbedarf und BGs, bei denen ein	250

² Im Zeitraum 2005 bis Anfang 2009 lag die Höchstzahl der Bedarfsgemeinschaften bei rund 1800. Sofern kein Ausnahmefall vorliegt, ist für jede Bedarfsgemeinschaft eine Wohnung zu rechnen. Im Jahr 2007 waren zeitweise unter 1.500 Bedarfsgemeinschaften zu verzeichnen. In Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist jedoch ein deutlicher Anstieg zu erwarten.

Ehegatte ALG II bezieht (zusammen geschätzt 100)	
Wohngeldbezieher (Mieter ohne Heim- und Überschneidungsfälle) ³	500
BAföG-Bezieher mit eigener Wohnung im Landkreis (geschätzt) ⁴	40
Sonstige ⁵	?
Summe	ca. 2.500

c) Fazit:

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage unter der Annahme eines entspannten Wohnungsmarktes und unter Berücksichtigung konkurrierender Nachfrager ergibt, dass der Mietrichtwert im Mittel am Preisniveau der unteren 25 % der angebotenen Wohnungen zu orientieren ist.

Probleme können dann entstehen, wenn Leistungsempfänger bei einem Wohnungswechsel ihr anzuerkennendes soziales Umfeld nicht verlassen wollen (vgl. Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R), zumal dann wenn dieses kleinräumig zu definieren ist. Befindet sich in diesem Fall der im Rahmen des maßgebenden Richtwerts liegende Wohnraum außerhalb des sozialen Umfelds kommt auf Grund der Besonderheit des Einzelfalles eine Überschreitung des Richtwerts in Betracht.

³ Es wurde auf aktuelle Fallzahlen zurückgegriffen. Die durch die Wohngeldnovelle ab 01.01.2009 eingetretene Ausweitung des Kreises der anspruchsberechtigten Personen ist darin berücksichtigt. Da Familien mit Bezug von Kinderzuschlag (KiZ) nach § 6a BKGG in der Regel auch Wohngeld beziehen, ist für KiZ-Fälle kein zusätzlicher Wohnungsbedarf anzusetzen.

⁴ Die BAföG-Stelle des Landratsamtes Haßberge hatte bis zum 05.05.2009 insgesamt 75 Bewilligungen für Anspruchsberechtigte mit eigener Wohnung erteilt, wobei sich diese häufig außerhalb des Landkreises Haßberge am Ausbildungsort befindet.

⁵ Diese Gruppe ist kaum zu quantifizieren, weil empirische Daten fehlen. Hierzu gehören z. B. Personen auf niedrigem Einkommensniveau, die auf öffentliche Sozialleistungen verzichten oder Personen in guten wirtschaftlichen Verhältnissen, die bewusst einen geringen Wohnstandard in Kauf nehmen, weil Geldmittel vorzugsweise für andere Zwecke eingesetzt werden.

2.3.3 Definition des „sozialen Umfeldes“

Nach der bereits erwähnten Rechtsprechung des BSG können Leistungsempfänger die Wohnungssuche dem Grunde nach auf das soziale Umfeld beschränken⁶. Dieses kann enger eingegrenzt sein, als das Gebiet, das im Hinblick auf die angemessene Mietpreishöhe als Vergleichsraum herangezogen wurde (vgl. Urteil des BSG vom 18.06.2008, B 14 AS 44/06 R).

Welcher Wohnbereich als soziales Umfeld anzusehen ist bzw. ob in einem Wohnbereich bereits enge soziale Bindungen entstanden sind, ist vom Leistungsträger in jedem Einzelfall zu prüfen. Im Landkreis Haßberge wird man unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturen (z. B. im Schulbereich sowie im Verwaltungs- und Verkehrssektor) in der Regel die Städte Ebern, Eltmann, Haßfurt und Hofheim i. Ufr. und die sie umgebenden Orte jeweils als soziales Umfeld definieren können, wobei es in den Grenzbereichen zu Überlappungen kommen kann.

Die für Leistungsempfänger in Betracht kommenden Wohnungsangebote sollten möglichst in allen Siedlungsbereichen in hinreichender Anzahl zu finden sein. Allerdings kann durch abstrakt-generelle Richtwerte nicht sichergestellt werden, dass ein konkreter Wohnraumbedarf stets innerhalb des sozialen Umfeldes gedeckt werden kann. Dies gilt besonders für Teilräume mit relativ geringer Einwohnerzahl, wie im Landkreis Haßberge.

Hier kommt die vom BSG geforderte konkret-individuelle Betrachtungsweise ins Spiel, d. h. der Leistungsträger hat im Einzelfall zu prüfen, ob eine bedarfsgerechte kostengünstige Wohnung zur Verfügung steht.

⁶ Unberührt bleibt im Einzelfall die Verpflichtung die bestehende Hilfebedürftigkeit auch durch Aufnahme einer auswärtigen Beschäftigung, die in absehbarer Zeit einen Wohnungswechsel erfordert, zu beenden oder zu verringern (§ 10 SGB II).

2.4 Auswertung der Angebote des Wohnungsmarktes im Landkreis Haßberge mit Vorschlag von Richtwerten

2.4.1 Allgemeines

a) In der Zeit vom 05.11.2008 bis zum 09.04.2009 wurden die Daten sämtlicher Wohnungsangebote in den Anzeigeblättern „Haßberg-Echo“ und „Wochenpost“ in einer Excel-Tabelle strukturiert erfasst (**Anlage 1**). Sofern Angebote wiederholt bzw. in beiden Blättern inseriert waren, wurde die Gesamtzahl der Inserate während der Erhebungsdauer mit erfasst. Insgesamt wurden so 490 Datensätze gespeichert. Davon konnten 265 Datensätze in die Auswertung einbezogen werden; bei den restlichen Wohnungsangeboten fehlten entweder Angaben zur Höhe der Miete oder zur Wohnfläche oder es war (in wenigen Fällen) eine Warmmiete angegeben.

Die Auswertung der Angebote erfolgte auf der Basis der Wohnfläche und der Kaltmiete. Weitere Kostenbestandteile waren in der Regel nicht angegeben. Bei einigen Fällen sollte mit der Miete auch die Nutzung einer Garage abgegolten sein; um Vergleichbarkeit herzustellen, wurde die Kaltmiete hier um 20 Euro vermindert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Spannweite der Kaltmieten je qm. Das untere Preissegment schwankt je nach Größe der Wohnungen zwischen einer Quadratmetermiete von ca. 3,60 Euro bis 4,70 Euro.

Größenklasse der Wohnung	Niedrigste Kaltmiete/qm in €	Höchste Kaltmiete/qm in €
bis 40 qm	3,72	6,76
bis 50 qm	3,33	6,67
bis 65 qm	2,85	7,68
bis 75 qm	3,43	5,40
bis 90 qm	2,98	5,63
bis 105 qm	2,90	5,00

b) In einem nächsten Schritt wurden die Angebote den Größenklassen der Wohnraumförderungsrichtlinien 2008 zugeordnet, da die Quadratmetermieten erfahrungsgemäß in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße variieren. Die beiden Größen für Zwei-Personen-Haushalte (51-55 qm, 56-65 qm) konnten wegen der geringen Spannweite zwischen der niedrigsten und der höchsten Fläche zusammengefasst werden.

c) In die Betrachtung wurden bei der Ermittlung der neuen Richtwerte auch die Verteilung der Haushaltsgrößen bei den Empfängern von Leistungen nach dem SGB II einbezogen, für die im März 2009 Kosten der Unterkunft erfasst waren (1.179 Datensätze auf der Basis einer Stichtagsauswertung des operativen Datensatzes, **Anlage 2**). Dieser Personenkreis ist schon der Größe nach von Relevanz für den Wohnungsmarkt und deckt zudem die gesamte Wohnungspalette ab. Die nachstehende Tabelle enthält in den Spalten 1 und 2 die Verteilung der Haushaltsgrößen; die Spalten 3 und 4 enthalten Angaben zur Verteilung der Wohnungsangebote im Untersuchungszeitraum (vgl. Anlagen 3 bis 7).

Haushaltsgröße	Anteil in %	Wohnfläche in qm	Wohnungsangebote in %
1	39,19	bis 50	11,32
2	27,48	51-65	25,66
3	17,56	66-75	16,23
4	9,24	76-90	18,49
5	4,16	91-105	13,21
Rest	2,37	über 105	15,09

Die Werte zeigen, dass bei Wohnungen bis 50 qm und bei Wohnungen ab 76 qm zwischen dem jeweiligen Anteil der Haushaltsgröße und den Wohnungsangeboten ein umgekehrt proportionales Verhältnis besteht. Nur bei den mittleren Wohnungsgrößen (51 – 75 qm) besteht eine weitgehende Übereinstimmung.

Die Situation hilfebedürftiger Personen, die eine kleinere Wohnung benötigen, war somit bei der Gewichtung auf wie viele Wohnungsangebote der Zugriff eingeräumt werden soll, besonders zu berücksichtigen. Diese Gewichtung kann aber nur grob sein,

weil zu anderen Einflüssen, wie etwa der Nachfrage größerer Wohnungen durch wirtschaftlich gut situierte Single-Haushalte, keine Zahlen vorliegen.

d) Nach der Ermittlung von Richtwerten basierend auf der Auswertung der Wohnungsangebote wurden diese in einem zweiten Schritt auf die ausgewerteten Mietfälle der ARGE für Arbeit vergleichend angewendet (**Anlage 8**). Dadurch sollte festgestellt werden, ob die neuen Richtwerte den weitaus überwiegenden Teil der für die Haushaltsgröße flächenmäßig angemessenen Wohnungen abdecken können. In diesem Fall ist bestätigt, dass der Richtwert als Parameter für die Bestimmung der Angemessenheit einer Wohnung im Sinne von § 22 SGB II im Regelfall geeignet ist.

Daten der wesentlich geringeren Zahl der Leistungsempfänger nach dem SGB XII blieben auf Grund von häufigen Besonderheiten der Wohnsituation von behinderten und älteren Menschen unberücksichtigt (vgl. auch Nr. 1.2.3). Auch wären Fälle von Grundsicherungsbeziehern nach dem SGB XII, deren Ehegatte Leistungen nach dem SGB II bezieht, doppelt in die Auswertung mit einbezogen worden.

2.4.2 Einzelauswertungen mit Vorschlag von Richtwerten

2.4.2.1 Wohnungen für eine Person (bis 50 qm)

Von den auswertungsfähigen Angeboten lagen lediglich rund 11 % in der Klasse der Klein- und Kleinstwohnungen (**Anlage 3**). Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang, dass nach den Daten der ARGE für Arbeit ein gutes Drittel der Leistungsempfänger einen eigenen Haushalt bildet. Wie bereits im Rahmen der Prüfung 2006 festzustellen war, kann das Angebot in dieser Kategorie die Nachfrage nicht optimal bedienen (Wartezeiten, Lage außerhalb des sozialen Umfelds, ...). Andererseits war aber zu beobachten, dass auch die günstigeren Kleinwohnungen zum Teil mehrfach inseriert waren (Einzelfälle bis zu 9 Mal), insgesamt betrachtet aber weniger häufig als Wohnungen anderer Kategorien.

Wegen des hohen Anteils der alleinstehenden Leistungsempfänger und eines vorhandenen Angebotsdefizits am Preisniveau sollte der Mietrichtwert bei angemessener Gewichtung an den unteren 35 % (statt 25 %) der angebotenen Wohnungen orientiert werden. Dadurch ist gewährleistet, dass von Leistungsempfängern effektiv fast 60 % des angebotenen Wohnraums angemietet werden kann. Trotz Zunahme der Ein-Personen-Haushalte wird dies derzeit als ausreichend angesehen, da nicht hilfebedürftige Alleinstehende eher zu größeren Wohnungen neigen. Auch ist Schritt für Schritt mit einer bedarfsgerechten Wohnungsanpassung zu rechnen (vgl. Nr. 2.3.1, Ausführungen zum Demografieatlas).

Ergebnis:

Wohnungsangebote	Qm-Kaltmiete in € (Spitze der unteren 35 %)	Vorgeschlagener Richtwert in € (40 bzw. 50 qm x Kaltmiete)	Effektiv anmietbare Wohnungen *
WFl. bis 40 qm: 14	4,62	185	10 = 71 %
WFl. 41-50 qm: 16	4,40	220	7 = 44 %

* Hier sind auch Wohnungen mit einer höheren qm-Kaltmiete berücksichtigt, die auf Grund einer niedrigeren Wohnfläche aber im vom Richtwert vorgegebenen Rahmen liegen.

Anwendung des gefundenen Richtwerts auf die Bestandsdaten (Kaltmieten von Ein-Personen-Haushalten, **Anlage 8**) der ARGE für Arbeit Haßberge :

Anzahl ausgewertete Wohnungen	<u>davon</u> Wohnfläche zu hoch	<u>davon</u> kleiner/gleich Richtwert	<u>davon</u> größer Richtwert
82	0 %	73 %	27 %
339	29 %	65 %	6 %

Ergebnis: Richtwerte sind geeignet.

2.4.2.2 Wohnungen für zwei Personen (bis 65 qm)

Von den auswertungsfähigen Angeboten lagen rund 26 % in dieser Klasse (**Anlage 4**). In dieser Größenordnung bewegt sich bei der ARGE für Arbeit auch der Anteil der Haushalte mit zwei Personen. In Ermangelung feststellbarer Besonderheiten sollte der Mietrichtwert am Preisniveau der unteren 25 % der angebotenen Wohnungen orientiert werden.

Berechnung:

Wohnungsangebote	Qm-Kaltmiete in € (Spitze der unteren 25 %)	Vorgeschlagener Richtwert in € (65 qm x Kaltmiete)	Effektiv anmietbare Wohnungen *
68	4,05	263	33 = 49 %

* Hier sind auch Wohnungen mit einer höheren qm-Kaltmiete berücksichtigt, die auf Grund einer niedrigeren Wohnfläche aber im vom Richtwert vorgegebenen Rahmen liegen.

Anwendung des gefundenen Richtwerts auf die Bestandsdaten (Kaltmieten von Zwei-Personen-Haushalten, **Anlage 8**) der ARGE für Arbeit Haßberge:

Anzahl ausgewertete Wohnungen	davon Wohnfläche zu hoch	davon kleiner/gleich Richtwert	davon größer Richtwert
287	37 %	49 %	14 %

Ergebnis: Richtwert ist geeignet.

2.4.2.3 Wohnungen für drei Personen (bis 75 qm)

Von den auswertungsfähigen Angeboten lagen rund 16 % in dieser Klasse (**Anlage 5**). In dieser Größenordnung bewegt sich bei der ARGE für Arbeit auch der Anteil der Haushalte mit drei Personen. In Ermangelung feststellbarer Besonderheiten sollte der Mietrichtwert am Preisniveau der unteren 25 % der angebotenen Wohnungen orientiert werden.

Berechnung:

Wohnungsangebote	Qm-Kaltmiete in € (Spitze der unteren 25 %)	Vorgeschlagener Richtwert in € (75 qm x Kaltmiete)	Effektiv anmietbare Wohnungen *
43	4,03	302	14 = 33 %

* Hier sind auch Wohnungen mit einer höheren qm-Kaltmiete berücksichtigt, die auf Grund einer niedrigeren Wohnfläche aber im vom Richtwert vorgegebenen Rahmen liegen.

Anwendung des gefundenen Richtwerts auf die Bestandsdaten (Kaltmieten von Drei-Personen-Haushalten, **Anlage 8**) der ARGE für Arbeit Haßberge:

Anzahl ausgewerte- te Wohnungen	<u>davon</u> Wohnfläche zu hoch	<u>davon</u> kleiner/gleich Richtwert	<u>davon</u> größer Richtwert
192	33 %	52 %	15 %

Ergebnis: Richtwert ist geeignet.

2.4.2.4 Wohnungen für vier Personen (bis 90 qm)

Von den auswertungsfähigen Angeboten lagen rund 18 % in dieser Klasse (**Anlage 6**). Der Anteil der Haushalte mit vier Personen ist bei der ARGE nur etwa halb so hoch. Der Mietrichtwert sollte deshalb am Preisniveau der unteren 20 % der angebotenen Wohnungen orientiert werden.

Berechnung:

Wohnungsangebote	Qm-Kaltmiete in € (Spitze der unteren 20 %)	Vorgeschlagener Richtwert in € (90 qm x Kaltmiete)	Effektiv anmietbare Wohnungen *
49	3,71	334	20 = 32 %

* Hier sind auch Wohnungen mit einer höheren qm-Kaltmiete berücksichtigt, die auf Grund einer niedrigeren Wohnfläche aber im vom Richtwert vorgegebenen Rahmen liegen.

Anwendung des gefundenen Richtwerts auf die Bestandsdaten (Kaltmieten von Vier-Personen-Haushalten, **Anlage 8**) der ARGE für Arbeit Haßberge:

Anzahl ausgewerte- te Wohnungen	<u>davon</u> Wohnfläche zu hoch	<u>davon</u> kleiner/gleich Richtwert	<u>davon</u> größer Richtwert
101	32 %	41 %	27 %

Ergebnis: Richtwert ist geeignet.

2.4.2.5 Wohnungen für fünf Personen (bis 105 qm)

Von den auswertungsfähigen Angeboten lagen rund 13 % in dieser Klasse (**Anlage 7**). Der Anteil der Haushalte mit fünf Personen liegt bei der ARGE nur bei rund 4 %. Der Mietrichtwert sollte deshalb am Preisniveau der unteren 15 % der angebotenen Wohnungen orientiert werden.

Berechnung:

Wohnungsangebote	Qm-Kaltmiete in € (Spitze der unteren 15 %)	Vorgeschlagener Richtwert in € (105 qm x Kalt- miete)	Effektiv anmietbare Wohnungen *
35	3,50	368	7 = 20 %

* Hier sind auch Wohnungen mit einer höheren qm-Kaltmiete berücksichtigt, die auf Grund einer niedrigeren Wohnfläche aber im vom Richtwert vorgegebenen Rahmen liegen.

Anwendung des gefundenen Richtwerts auf die Bestandsdaten (Kaltmieten von Fünf-Personen-Haushalten, **Anlage 8**) der ARGE für Arbeit Haßberge:

Anzahl ausgewertete Wohnungen	<u>davon</u> Wohnfläche zu hoch	<u>davon</u> kleiner/gleich Richtwert	<u>davon</u> größer Richtwert
43	26 %	53 %	21 %

Ergebnis: Richtwert ist geeignet.

2.4.2.6 Wohnungen für mehr als fünf Personen (ab 106 qm)

Für diese Größenklassen war das Wohnungsangebot für eine eigene Richtwertermittlung zu gering. Unter Berücksichtigung der analysierten Daten der ARGE empfiehlt es sich, die Qm-Kaltmiete der Wohnungen für fünf Personen (3,50 Euro) zugrunde zu legen.

Anwendung des Richtwerts auf Bestandsdaten (Kaltmieten) der ARGE für Arbeit Haßberge für Sechs-Personen-Haushalte.

Anzahl ausgewertete Wohnungen	davon Wohnfläche zu hoch	davon kleiner/gleich Richtwert	davon größer Richtwert
16	12 %	69 %	19 %

2.4.3 Zusammenfassung und Bewertung der ermittelten Richtwerte

Die folgende Aufstellung enthält eine Zusammenfassung der ermittelten Richtwerte.

Haushaltsgröße in Personen	Max. Wohnfläche in qm	Richtwerte für die Kaltmiete in €
1	40	185
1	50	220
2	65	263
3	75	302
4	90	334
5	105	368
6 - ...	15 je weitere Person	3,50 Euro x höchste angemessene Fläche ⁷

⁷ Bei einem Sieben-Personen-Haushalt ermittelt sich der Richtwert somit wie folgt: 135 qm x 3,50 € = 473 €

Die vorgeschlagenen Richtwerte ermöglichen den Leistungsempfängern effektiv auf mehr Mietwohnungen zuzugreifen, als ihrem angenommenen Marktanteil entspricht. Abgesehen von Einschränkungen der Wohnungssuche durch Bindungen an ein bestimmtes soziales Umfeld sollte daher bei intensiver Suche zeitnah geeigneter Wohnraum gefunden werden.

In die Bewertung der Wohnungsangebote konnte das Qualitätsmerkmal „Energiesparwohnung“ mangels konkreter Angaben in den Anzeigen nicht einfließen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass einige Wohnungen mit Mieten über den vorgeschlagenen Richtwerten bereits energetisch saniert sind und bei Anwendung der besonderen Richtwerte nach Nr. 2.5 doch als angemessen anzusehen wären. Deswegen darf man annehmen, dass die Quote der effektiv anmietbaren Wohnungen tatsächlich höher liegt, als oben bei den Einzelauswertungen angegeben ist.

Wie schon bei der Prüfung 2006 fällt bei der Auswertung der ARGE-Fälle auf, dass zahlreiche Wohnungen für die jeweilige Haushaltsgröße viel zu groß sind (Unterbelegung, vgl. Anlage 8). Andererseits sind auch Fälle der Überbelegung zu beobachten.

Bei der Auswertung der ARGE-Fälle war festzustellen, dass nicht wenige Leistungsempfänger bereit sind, selbst größere Wohnungen im oberen Preissegment ab 5,-- Euro/qm anzumieten.

2.5 Besondere Richtwerte für Wohnungen in energiesparender Bauweise

Zum Mietniveau bei energetisch optimierten Wohnungen liegen dem Landratsamt bislang keine näheren Erkenntnisse vor, da die Wohnungsannoncen dazu in aller Regel keine aussagekräftigen Angaben enthalten. Die erforderlichen Daten könnten nur über eine umfangreiche Erhebung bei den Eigentümern gewonnen werden.

Bislang lag der Richtwert für diese Wohnungen 40 Euro (bei Wohnungen bis 60 qm) bzw. 50 Euro über dem normalen Richtwert für angemessenen Wohnraum.

Geht man von der sog. Produkttheorie aus, die das Bundessozialgericht vertritt, kommt es letztlich nur auf die Angemessenheit der Gesamtmiete an. Nach dieser Theorie wären Richtwerte auf Basis von Bruttowarmmieten der Idealzustand (vgl. DSGT, a. a. O., Seite 26). Bei solchen Richtwerten hätte der Leistungsempfänger von vorneherein die Möglichkeit eine Wohnung mit höherer Kaltmiete und im Gegenzug niedrigeren Heizkosten anzumieten. Die Festlegung angemessener Bruttowarmmieten ist aber gerade im ländlichen Bereich praktisch nicht durchführbar (siehe unter Nr. 2.6).

In Anwendung der Produkttheorie kann jedoch eine mittlere Heizkostensparnis bei energetisch optimierten Wohnungen errechnet werden, die dann auf die Richtwerte für die Kaltmiete aufgeschlagen wird. Verbreitet werden heute Wohnhäuser mit einem Brennstoffaufwand von 16 bis 20 Litern pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche genutzt. Ziel der energetischen Optimierung ist es, mindestens eine Verbrauchsreduzierung auf 10 Liter pro Jahr zu erreichen. Daraus lassen sich folgende Einsparpotenziale errechnen:

a) Wohnung mit 30 qm Wohnfläche

bei Heizölpreis je Liter von ...	bei qm-Verbrauch von 18 Litern	bei qm-Verbrauch von 10 Litern	Ersparnis	
			jährlich	monatlich
0,60 €	30 qm x 18 Liter x 0,60 € = 324 €	30 qm x 10 Liter x 0,60 € = 180 €	144 €	12 €
0,80 €	30 qm x 18 Liter x 0,80 € = 432 €	30 qm x 10 Liter x 0,80 € = 240 €	192 €	16 €
1,00 €	30 qm x 18 Liter x 1,00 € = 540 €	30 qm x 10 Liter x 1,00 € = 300 €	240 €	20 €

b) Wohnung mit 60 qm Wohnfläche

bei Heizölpreis je Liter von ...	bei qm-Verbrauch von 18 Litern	bei qm-Verbrauch von 10 Litern	Ersparnis	
			jährlich	monatlich
0,60 €	60 qm x 18 Liter x 0,60 € = 648 €	60 qm x 10 Liter x 0,60 € = 360 €	288 €	24 €
0,80 €	60 qm x 18 Liter x 0,80 € = 864 €	60 qm x 10 Liter x 0,80 € = 480 €	384 €	32 €
1,00 €	60 qm x 18 Liter x 1,00 € = 1.080 €	60 qm x 10 Liter x 1,00 € = 600 €	480 €	40 €

c) Wohnung mit 90 qm Wohnfläche

bei Heizölpreis je Liter von ...	bei qm-Verbrauch von 18 Litern	bei qm-Verbrauch von 10 Litern	Ersparnis	
			jährlich	monatlich
0,60 €	90 qm x 18 Liter x 0,60 € = 972 €	90 qm x 10 Liter x 0,60 € = 540 €	432 €	36 €
0,80 €	90 qm x 18 Liter x 0,80 € = 1.296 €	90 qm x 10 Liter x 0,80 € = 720 €	576 €	48 €
1,00 €	90 qm x 18 Liter x 1,00 € = 1.620 €	90 qm x 10 Liter x 1,00 € = 900 €	720 €	60 €

Angesichts der Entwicklung der Brennstoffpreise im Jahr 2008 ist in naher Zukunft mit einem Literpreis zwischen 0,80 Euro und 1,00 Euro zu rechnen, so dass die in diesem Bereich erzielbaren Ersparnisse bei der Anhebung des normalen Richtwerts Berücksichtigung finden sollten. Eine genauere Differenzierung nach Wohnungsgrößen trägt schließlich auch der Tatsache Rechnung, dass der wirtschaftliche Aufwand für die energetische Sanierung von Wohnraum mit zunehmender Wohnfläche steigt.

Folgende Richtwerte werden daher vorgeschlagen:

Haushaltsgröße in Personen	Max. Wohnfläche in qm	Richtwerte für die Kaltmiete in €	Richtwerte für Wohnungen in energiesparender Bauweise in € (gerundet auf 5er)
1	40	185	210
1	50	220	250
2	65	263	305
3	75	302	350
4	90	334	390
5	105	368	435
6 - ...	15 je weitere Person	3,50 Euro x höchste angemessene Fläche	4,15 Euro x höchste angemessene Fläche

2.6 Einbeziehung der Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) in die Prüfung der Angemessenheit

Wie unter bereits unter Nr. 2.5 ausgeführt ist, wären Richtwerte auf der Basis der Bruttowarmmiete ein Idealzustand. Die Einbeziehung der Heizkosten erwies sich aber seit jeher als kaum durchführbar. Im ländlichen Bereich weist die für Leistungsempfänger in Betracht kommende Bausubstanz erhebliche Unterschiede bei Alter und Qualität auf. Auch hängt der Brennstoffbedarf nicht nur von der Witterung, sondern maßgeblich auch vom Standort des Gebäudes ab (z. B. Maintal / Steigerwald). Schließlich machen die in jüngster Zeit stark schwankenden Beschaffungspreise für Brennstoffe mittelfristig geltende Festlegungen unmöglich.

Bei den Nebenkosten sind ebenfalls Unterschiede feststellbar (z. B. bei den öffentlichen Gebühren der einzelnen Gemeinden), die eine einheitliche Betrachtung für den ganzen Landkreis erschweren. Die Nebenkosten entwickeln sich zudem nach anderen Kriterien als die Kaltmieten.

Für die Zukunft wird deshalb vorgeschlagen, die Nebenkosten in die Richtwerte nicht mehr einzubeziehen. Vielmehr können aus den beim Leistungsträger gespeicherten Fällen aktuelle Daten gewonnen und der Angemessenheitsprüfung im Einzelfall zugrunde gelegt werden.

2.7 Abgleich der ermittelten Richtwerte mit Daten der Wohngeldstelle

Die unter Nrn. 2.4 und 2.5 ermittelten Richtwerte wurden ergänzend noch mit Daten der Wohngeldstelle beim Landratsamt Haßberge zu Mietwohnungen verglichen (**Anlage 9**). Die in der Auswertung der Wohngeldstelle aufgeführten Beträge für Unterkunftskosten enthielten auch die Nebenkosten; eine gesonderte Darstellung war nicht möglich. So mussten diese Beträge um die durchschnittlichen Nebenkosten vermindert werden, um eine zum Vergleich geeignete Kaltmiete zu erhalten. Die durchschnittlichen Nebenkosten wurden auf der Basis von aktuellen Daten der ARGE errechnet (**Anlage 10**). Wohnungen, die bereits energetisch saniert sind, konnten aus den Daten der Wohngeldstelle nicht herausgefiltert werden.

Die folgende Tabelle stellt zusammengefasst dar, welcher Anteil der bei der Wohngeldstelle derzeit für Leistungsempfänger erfassten Mietwohnungen unter die neu ermittelten Richtwerte fällt:

Haushaltsgröße in Personen	Max. Wohnfläche in qm	Anzahl der Unterkünfte, die unter die „normalen“ Richtwerte für die Kaltmiete fallen (gerundet)	Anzahl der Unterkünfte, die unter die Richtwerte für Wohnungen in energiesparender Bauweise fallen (gerundet)
1	40	70 %	70 %
1	50	53 %	78 %
2	65	76 %	98 %
3	75	62 %	88 %
4	90	57 %	90 %
5	105	55 %	82 %

Der Abgleich ergibt, dass der weitaus größere Teil der bei der Wohngeldstelle erfassten Wohnungen unter die ermittelten Richtwerte für Leistungsempfänger nach dem SGB II und X fällt. Gerade bei den von Grundsicherungsempfängern besonders nachgefragten Wohnungen bis 65 qm Wohnfläche werden hohe Abdeckungsquoten erreicht.

Die allermeisten Empfänger von Wohngeld sind wirtschaftlich besser gestellt als Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt. Nach § 12 Abs.1 Wohngeldgesetz (WoGG) liegen die Höchstbeträge für Miete und Belastung zudem deutlich höher als die KdU-Richtwerte der Grundsicherungsträger. So fallen z. B. von den im Landkreis Haßberge im Untersuchungszeitraum angebotenen Wohnungen für eine Person ca. 90 % unter den Höchstwert des WoGG.

Wohngeldbezieher sind also auch Nachfragekonkurrenten im mittleren und oberen Preissegment. Es wird somit immer einen nicht unerheblichen Teil an Wohngeldempfängern geben, deren Wohnraum sich mehr oder weniger deutlich jenseits der Angemessenheitskriterien des SGB II und XII befindet.

2.8 Zusammenfassung

a) Die Richtwerte für die Kaltmiete wurden unter Berücksichtigung der vom Bundessozialgericht aufgestellten Grundsätze unter Anwendung größtmöglicher Sorgfalt ermittelt. In die Analyse waren – wie vom BSG gefordert – insgesamt mehr als 10 % des mutmaßlichen Bestandes an Mietwohnungen im Landkreis Haßberge einbezogen (Angebote in den Anzeigebültern, Datenbestände bei ARGE für Arbeit und Wohngeldstelle).

Zur Ermittlung der Richtwerte wurde zunächst des Verhältnis des Mietwohnungsbestandes zur mutmaßlichen Zahl der nachfragenden Leistungsempfänger und konkurrierender Gruppen ermittelt (100 : 25). Dieses Verhältnis wurde jedoch nicht gleichermaßen auf alle im Untersuchungszeitraum am Markt angebotenen Wohnungen angewendet. Vielmehr erfolgte bei den einzelnen Wohnungsgrößen eine angemessene Gewichtung. Dabei waren unter anderem der Anteil der jeweiligen Haushaltsgrößen an allen Empfängerhaushalten und die Verteilung des Angebots auf die verschiedenen Wohnungsgrößen zu berücksichtigen.

Die nachstehende Tabelle stellt die bisherigen Richtwerte basierend auf Kaltmiete und Nebenkosten den neuen Richtwerten für die Kaltmiete gegenüber. Um eine annähernde Vergleichbarkeit herzustellen, wurden den neuen Richtwerten durchschnittliche Nebenkosten dazugeschlagen (vgl. Anlage 10). Nicht dargestellt sind die Richtwerte für Wohnungen in energiesparender Bauweise.

Haushaltsgröße in Personen	Max. Wohnfläche in qm	Bisherige Richtwerte in €	Richtwerte für die Kaltmiete in €	Durchschn. Nebenkosten (NK) in € ⁸	Summe KM-Richtw. + NK
1 ⁹	45 / 40	225-242	185	34	219
	45 / 50		220	34	254
2	65	280	263	47	310
3	75	335	302	51	353
4	90	395	334	60	394
5	105	460	368	72	440

⁸ Ermittelt auf der Basis von aktuellen Daten der ARGE für Arbeit Haßberge (vgl. Nr. 2.7)

⁹ Bislang galt für Ein-Personen-Haushalte lediglich ein Richtwert auf der Grundlage einer höchstens angemessenen Wohnfläche von 45 qm.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass für Haushalte bis drei Personen höhere Richtwerte ermittelt wurden. Dies liegt bei den kleineren Haushalten auch an den etwas höheren Höchstwerten für Wohnflächen (50 bzw. 65 qm). Für Vier-Personen-Haushalte bleibt der Richtwert nahezu unverändert, etwas niedriger liegt er dagegen für Wohnungen von Haushalten mit fünf Personen.

b) Das Verfahren zur Ermittlung der Richtwerte ist mit diesem Ergebnisbericht abgeschlossen. Es wird empfohlen die neuen Richtwerte ab 01.06.2009 anzuwenden.

Frühere Zeiträume werden von diesem Bericht nicht berührt. Da die Richtwerte auf neuesten Daten des Wohnungsmarktes beruhen sowie unter Berücksichtigung aktueller Fallzahlen und prognostizierter Entwicklungen am Wohnungsmarkt gewichtet wurden, kann daraus kein Anspruch auf Berücksichtigung höherer Aufwendungen für die Vergangenheit hergeleitet werden.

Haßfurt, 12.05.2009

gez.

Sauer
Regierungsamtsrat

Richtwerte (RW) für angemessene Aufwendungen für Unterkunft im Sinne von § 22 SGB II und § 29 SGB XII
hier: RW für Heiz- und Nebenkosten ab 01.07.2010

I. Aktenvermerk

Dem Ausschuss für Arbeit, Bildung und Soziales wurde in der Sitzung am 26.05.2009 vorgeschlagen RW lediglich für die Kaltmiete beschließen. RW für angemessene Heiz- und Nebenkosten sollten aus aktuellen Daten des Leistungsträgers gewonnen werden. Die Gründe hierfür sind unter Nr. 2.6 des Ergebnisberichts vom 12.05.2009 ausgeführt. Zur erstmaligen Feststellung siehe Aktenvermerk vom 27.05.2009.

Wie im Vorjahr wird zur Ermittlung der RW auf den operativen Datensatz (opDS) mit Daten vom letzten April zurückgegriffen. Dadurch ist auch gewährleistet, dass viele auf Grund der Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr angepasste Vorauszahlungen berücksichtigt sind.

Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an § 20 Abs. 4 Satz 1 SGB II zum 01.07.2010. Dadurch ist der Einwand der willkürlichen Anwendung ausgeschlossen.

Der Ermittlung der RW liegen folgende Rechenschritte zugrunde (siehe Verfahrenshinweise des Landkreises Haßberge, Anlage 5.1 Fußnote 18).

a) RW für Heizkosten

- Berücksichtigt werden nur Datensätze für Mieter (Feld „BG_art_unterkunft“, Schlüssel „1“).
- Berücksichtigt werden ferner nur Datensätze bei denen Heizkosten erfasst sind (Feld „BG_heizk_tat“ > 0).
- Berücksichtigt werden ferner nur Datensätze bei denen die Wohnfläche erfasst ist (Feld „Wohnfläche“ > 0).
- Bei den so ausgewählten Datensätzen werden die Heizkosten je Quadratmeter ermittelt.
- Berücksichtigt wird ferner von den nach Heizkosten je Quadratmeter sortierten Datensätzen nur der um die unteren und oberen 10 v. H. bereinigte Bestand (= Herausnahme unplausibler Werte, Vermeidung von Unbilligkeiten, die z. B. durch die fortlaufende energetische Bestandssanierung entstehen können).
- Bei der so entstandenen Auswertungsmenge wird die Summe der Einzelbeträge im Feld „BG_heizk_tat“ (= tatsächlich geltend gemachte monatliche Heizkosten) durch die Summe der Einzelwerte im Feld „Wohnfläche“ dividiert, so dass sich ein Betrag für die monatlichen Heizkosten je qm ergibt.
- Der ermittelte Betrag wird auf volle Euro aufgerundet.

Da in den meisten Fällen Aufwendungen für Heizung und Warmwasser nicht getrennt ausgewiesen sind, enthalten die errechneten Heizkosten je qm einen Warmwasseranteil von 15 bis 20 v. H., der bereits mit der Regelleistung abgegolten ist. Der Warmwasseranteil wird jedoch nicht in Abzug gebracht. Der Toleranzzuschlag wird benötigt zum Ausgleich von klimatischen Besonderheiten im Einzelfall, von Schwankungen der Brennstoffpreise und von Ungenauigkeiten bei der Datenerfassung sowie angesichts der Tatsache, dass die Heizkostenvorauszahlungen in aller Regel nicht mit den tatsächlich anfallenden Heizkosten übereinstimmen.

b) RW für Nebenkosten

- Berücksichtigt werden nur Datensätze für Mieter (Feld „BG_art_unterkunft“, Schlüssel „1“).
- Berücksichtigt werden ferner nur Datensätze bei denen Nebenkosten erfasst sind (Feld „BG_betrk.tat“ > 0).
- Der so bereinigte Datenbestand wird nach der Größe der Haushalts- bzw. Wohngemeinschaft geordnet (Feld „_BG_az_wohngem“).
- Berücksichtigt werden in jeder Größenklasse von den nach Nebenkosten sortierten Datensätzen nur der um die unteren und oberen 10 v. H. bereinigte Bestand (= Herausnahme unplausibler Werte).
- Bei den so entstandenen Auswertungsmengen werden die durchschnittlichen Aufwendungen für die jeweilige Größenklasse (Mittelwert) errechnet.

Der jeweils gefundene Mittelwert wird um 10 v. H. erhöht (Toleranzrahmen) und auf volle Euro aufgerundet. Der Toleranzzuschlag erfolgt im Hinblick auf die Tatsache, dass die zu erbringenden Vorauszahlungen in der Regel nicht mit den tatsächlich anfallenden Nebenkosten übereinstimmen sowie zum Ausgleich von Ungenauigkeiten bei der Datenerfassung.

Nach Auswertung des opDS ergeben sich die folgenden gerundeten RW.

Haushaltsgröße in Personen	Max. Wohnfläche in qm	Richtwerte für Heizkosten (HK) in €	Richtwerte für Nebenkosten (NK) in €
1	40	39	41
	50	49	41
2	65	63	54
3	75	73	61
4	90	88	72
5	105	102	78
6	15 je weitere Person	0,967 Euro x höchste angemessene Fläche	7 Euro je weitere Person *

* Orientierungswert, da wegen zu geringer Datenbasis keine Richtwertermittlung möglich

Anlagen

Datensatzbeschreibung zum opDS

Auswertungstabelle für Heizkosten

Auswertungstabelle für Nebenkosten

II. Zum Akt

Haßfurt, 26.07.2010

gez.

Sauer

Regierungsamtsrat