

[ARGE Pinneberg](#)

- [Sitemap](#)
- [Kontakt](#)
- [Impressum](#)
- [Links](#)

Suche

Kosten der Unterkunft

Neben den Leistungen zu Sicherung des Lebensunterhalts beinhaltet das Arbeitslosengeld II auch die Kosten der Unterkunft sowie die Heizkosten.

Rechtsgrundlage ist [§ 22 SGB II](#), wonach diese Aufwendungen in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, sofern diese angemessen sind.

Für den Kreis Pinneberg gelten folgende Kosten der Unterkunft als angemessenen:

Mietkosten

Mietobergrenze (Kaltmiete inkl. Betriebskosten in Euro)

Wohnungs- ≥ 35 bis 50 m^2 > 50 bis 60 m^2 > 60 bis 75 m^2 > 75 bis 85 m^2 $> 85 \text{ m}^2$ bis 95 m^2

markttyp	= 1 Person	= 2 Personen	= 3 Personen	= 4 Personen	= 5 Personen
I	357,00 €	396,00	536,00	580,00	603,00
II	329,00	397,00	471,00	537,00	616,00
III	359,00	425,00	582,00	675,00	652,00
IV	380,00	413,00	501,00	546,00	625,00

Zuzüglich angemessene Heizkosten

Wohnungsmarkttypen	Gemeinden
Wohnungsmarkttyp I	Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzau,

	Stadt Barmstedt, Stadt Tornesch
Wohnungsmarkttyp II	Stadt Elmshorn, Stadt Uetersen
Wohnungsmarkttyp III	Halstenbek, Stadt Quickborn, Rellingen
Wohnungsmarkttyp IV	Stadt Pinneberg, Stadt Schenefeld, Stadt Wedel

Sofern eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim bewohnt wird, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die Schuldzinsen, jedoch nicht die Tilgungsleistungen.
Die Übernahme nicht angemessener Kosten ist grundsätzlich nur für einen begrenzten Zeitraum möglich.

Heizkosten

Die Angemessenheit der Heizkosten richtet sich

1. in Fällen von Mehrfamilienhäusern, für die eine gemeinsame Heizkostenabrechnung erstellt wird, nach dem Durchschnittsverbrauch der gesamten Wohneinheit
2. bei Einfamilienhäusern oder bei Mehrfamilienhäusern, für die keine gemeinsame Abrechnung erstellt wird, nach dem Baujahr des Hauses unter Berücksichtigung der wärmetechnischen Ausstattung.

Als Nachweis ist die Heizkostenabrechnung des Vorjahres vorzulegen. In den übrigen Fällen wird eine Vermieter- oder Eigentümerbescheinigung benötigt.

Anhand dieser Unterlagen wird der Betrag ermittelt, welcher pro m² Wohnfläche höchstens anerkannt werden kann.

Grundlage für die Ermittlung des Heizungsbedarfs ist die tatsächlich genutzte Wohnfläche.

Die Übernahme von Nachzahlungen aus der Jahresabrechnung ist nur bis zur Höchstgrenze möglich.

Anträge/Vordrucke

- [Vermieterbescheinigung](#)

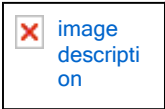
- [Startseite](#)
- [Aktuelles](#)
 - [Presse](#)
 - [Veranstaltungen](#)
- [Wir über uns](#)
 - [Geschäftsführung und Bereichsleitung](#)
 - [Die Beauftragte für Chancengleichheit am Arbeitsmarkt](#)
 - [Zahlen - Daten - Fakten](#)
 - [Kundenreaktionsmanagement](#)
 - [Standorte](#)
 - [Standortsuche](#)
 - [Statistik](#)
- [Arbeitssuchende](#)
 - [Vermittlung und Beratung](#)
 - [Vermittlung und Beratung unter 25 Jahre](#)
 - [Ausbildungssuchende](#)
 - [Vermittlung und Beratung über 25 Jahre](#)
 - [Rehabilitation und Beratung von Schwerbehinderten](#)
 - [Stärken-Schwächen-Analyse](#)
 - [Eingliederungsvereinbarung](#)
 - [Vermittlungs- und Eingliederungsleistungen](#)
 - [Existenzförderung](#)
 - [Qualifizierung](#)
 - [Arbeitsgelegenheiten](#)
 - [Netzwerkpartner](#)
 - [Pi-Quadrat-Integration](#)
- [Arbeitgeber](#)
 - [Arbeitgebernewsletter](#)
 - [Vertriebsteam](#)
- [Geldleistungen](#)
 - [Regelbedarf und Sozialgeld](#)
 - [Mehrbedarfe](#)
 - [Einmalige Leistungen](#)
 - [Kosten der Unterkunft](#)
 - [Sozialversicherung](#)
 - [Umzug](#)
 - [Widerspruchsverfahren](#)
 - [Einkommen - Einnahmen - Vermögen](#)
 - [Unterhaltsheranziehung](#)
 - [Leistungsmissbrauch](#)
 - [Anträge und Formulare](#)
- [Bildung und Teilhabe](#)
 - [Anbieterübersicht](#)
 - [Leistungsanbieter](#)
 - [Mittagsverpflegung](#)
 - [Schülerbeförderung](#)
 - [Schulbedarf](#)
 - [Ausflüge und Klassenfahrten](#)
 - [Lernförderung](#)
 - [Soziales und kulturelles Leben in der Gemeinschaft](#)
 - [Fragen zum Bildungs- und Teilhabepaket](#)

Partner:

- [Pi Quadrat Integration](#)
- [Hip - Das Hilfeportal](#)
- [miHmi - Migranten helfen Migranten](#)

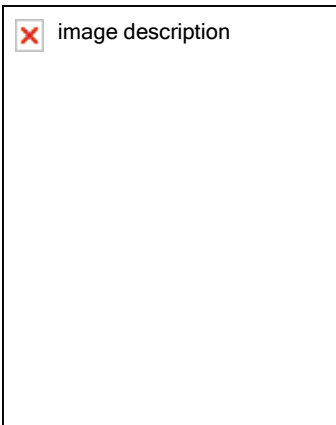
Kontakt:

*Jobcenter Kreis Pinneberg
Zentrale
Adenauerdamm 1
25337 Elmshorn*



Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag
8:00 Uhr - 12:00 Uhr
zusätzlich Donnerstag
(für Berufstätige und Schüler)
16:00 Uhr - 18:00 Uhr



Das ist Herr Schmidt. Herr Schmidt hat einen Tipp für Sie!

Gutschein für Musikschulen?

[Erfahren Sie mehr](#)

Kreis Pinneberg

Fachdienst Soziales

Mietwerterhebungen zur Ermittlung der KdU-Kosten im Kreis Pinneberg

Endbericht

Hamburg, Januar 2011

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Jörg Koopmann

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Datenschutz	2
3	Arbeitsschritte.....	2
3.1	Clusteranalysen.....	3
3.1.1	Indikatoren.....	4
3.1.2	Ergebnis der Clusteranalysen	5
3.2	Datenerhebungen	8
3.2.1	Grundgesamtheit und Stichprobe.....	8
3.2.2	Erhebung von Bestandsmieten	11
3.2.3	Erhebungsumfang	11
3.2.4	Auswertungen Bestandsmieten.....	12
4	Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen.....	14
4.1	Berechnung der Netto-Kaltmieten	15
4.2	Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten	18
5	Konkrete Angemessenheit.....	18
5.1	Datenaufbereitung	19
5.2	Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten.....	19
5.3	Auswertungen Angebotsmieten	20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenkatalog	5
Tab. 2	Ergebnis der Clusteranalyse	6
Tab. 3	Eigenschaften der Wohnungsmärkte	7
Tab. 4	Wohngebäude im Kreis Pinneberg.....	10
Tab. 5	Wohnungsbestand im Kreis Pinneberg.....	10
Tab. 6	Erhebungsumfang	12
Tab. 7	Angemessene Wohnungsgrößen	12
Tab. 8	Ergebnisse der Extremwertkappung	13
Tab. 9	Anzahl der relevanten Mietwerte.....	14
Tab. 10	Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten	16
Tab. 11	Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten	16
Tab. 12	Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten	17
Tab. 13	Wohnungsmarkt 4 Bestandsmieten	17
Tab. 14	Wohnungsmarkt 1 Angebotsmieten.....	21
Tab. 15	Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten.....	21
Tab. 16	Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten.....	22
Tab. 17	Wohnungsmarkt 4 Angebotsmieten.....	22
Tab. 18	Vergleich Neuvertragsmieten/Angebotsmieten	24
Tab. 19	Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1, 40 %-Perzentil.....	26
Tab. 20	Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2, 40 %-Perzentil.....	27
Tab. 21	Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3, 40 %-Perzentil.....	28
Tab. 22	Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 4, 40 %-Perzentil.....	29
Tab. 23	Vergleich Maximalförderung	31
Tab. 24	Kreis Pinneberg: Typisierung des Kreisgebietes.....	49
Tab. 25	Eigenschaften der Wohnungsmärkte	49
Tab. 26	Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung	50
Tab. 27	Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung.....	51
Tab. 28	Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Kreis Pinneberg	52
Tab. 29	Näherungsmatrix der Gemeinden	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Clusteranalyse: Wohnungsmarkttypisierung Kreis Pinneberg.....	8
Abb. A1	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete bis ≥ 35 bis ≤ 50 m ²	33
Abb. A2	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 50 bis ≤ 60 m ²	33
Abb. A3	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 60 bis ≤ 75 m ²	34
Abb. A4	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 75 bis ≤ 85 m ²	34
Abb. A5	Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	35
Abb. A6	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete bis ≥ 35 bis ≤ 50 m ²	36
Abb. A7	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 50 bis ≤ 60 m ²	36
Abb. A8	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 60 bis ≤ 75 m ²	37
Abb. A9	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 75 bis ≤ 85 m ²	37
Abb. A10	Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	38
Abb. A11	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete bis ≥ 35 bis ≤ 50 m ²	39
Abb. A12	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 50 bis ≤ 60 m ²	39
Abb. A13	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 60 bis ≤ 75 m ²	40
Abb. A14	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 75 bis ≤ 85 m ²	40
Abb. A15	Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	41
Abb. A16	Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete bis ≥ 35 bis ≤ 50 m ²	42
Abb. A17	Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 50 bis ≤ 60 m ²	42
Abb. A18	Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 60 bis ≤ 75 m ²	43
Abb. A19	Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 75 bis ≤ 85 m ²	43
Abb. A20	Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 85 m ²	44
Abb. A21	Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Pinneberg.....	48

Anlagen

Anlage 1:	Übersicht Bestands- und Angebotsmieten	25
Anlage 2:	Vergleich Maximalförderung Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-Obergrenzen	30
Anlage 3:	Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis Pinneberg.....	32
Anlage 4:	Erläuterungen zur Clusteranalyse	45

1 Einleitung

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II umfasst als einen zentralen Bestandteil die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten.¹ Übernommen werden für Bedarfsgemeinschaften die Kosten für "angemessenen" Wohnraum.

Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.

Ziel dieser Untersuchung ist daher, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Kreis Pinneberg eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für KdU-Bezieher vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln. Der hierfür gewählte Untersuchungsansatz geht von der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus, dass neben einem qualifizierten Mietspiegel auch alternative Verfahren genutzt werden können, sofern "die Erhebungen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen".

Analyse & Konzepte hat vor diesem Hintergrund ein Untersuchungskonzept für eine Mietwert-erhebung entwickelt, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen KdU-Obergrenzen einbezieht.

Die Untersuchung enthält die folgenden Bausteine:

- Bildung von Wohnungsmarkttypen zur regionalen Differenzierung des Kreises
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung von regionalisierten Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

¹ Die Kosten für die Erstellung von Warmwasser sind Bestandteil der Regelleistungen.

Die Mietwerterhebung (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) weist für alle auf dem Festland liegenden Gebiete entsprechende Mietwerte aus. Die Gemeinde Helgoland konnte aufgrund der besonderen Lage keinem Wohnungsmarkt zugeordnet werden. Bei Bedarf werden entsprechende Werte im Rahmen einer Einzelfallprüfung festgelegt.

Im vorliegenden Bericht werden die methodischen Grundlagen, der Ablauf der Untersuchung sowie die Ergebnisse zur Mietwerterhebung und zur Ermittlung von Mietpreisobergrenzen detailliert dargestellt.

2 Datenschutz

Der Datenschutzbeauftragte des Kreises Pinneberg wurde im Vorfeld der Erhebung über die Vorgehensweise und die verwendeten Daten informiert und das Untersuchungskonzept mit ihm abgestimmt.

Zur Erfüllung der einschlägigen Datenschutzbestimmungen wurden von Analyse & Konzepte im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung der Mietwerterhebung für den Kreis Pinneberg
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten)
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG
- Löschung sämtlicher Erhebungsdaten nach Beendigung der Auswertungen

Nicht mehr notwendige personenbezogene Daten wurden zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt gelöscht. Diese Löschungen wurden auch auf den entsprechenden Sicherungsdatenträgern vollzogen.

Mieter und Vermieter wurden in den Anschreiben über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert. Darüber hinaus wurden sie darauf hingewiesen, dass die von ihnen zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung der Mietwertübersicht genutzt werden und niemand außer Analyse & Konzepte Zugang zu den Originaldaten erhält und diese nach Abschluss der Untersuchung gelöscht werden. Analyse & Konzepte hat sich hierzu schriftlich gegenüber dem Kreis Pinneberg verpflichtet.

3 Arbeitsschritte

3.1 Clusteranalysen

Dieser erste Arbeitsschritt hat zum Ziel, unterschiedliche Wohnungsmarkttypen innerhalb des Kreises Pinneberg zu identifizieren und abzugrenzen. Diese Vorgehensweise ist notwendig, um den regionalen Besonderheiten des Kreises Pinneberg bezüglich der Mietpreisbildung gerecht zu werden.

Der Kreis Pinneberg besteht aus unterschiedlichen Gemeinden, die z. T. städtisch (hoch verdichtete Siedlungsgebiete), z. T. aber auch ländlich strukturiert (gering verdichtet) sind. Diese Strukturen haben zusammen mit anderen Faktoren einen Einfluss auf die Miethöhe.

Für die regionalen Wohnungsmärkte bedeutet dies, dass die Mieten in städtisch geprägten Gebieten i. d. R. höher sind als in ländlichen Gebieten. Der Wohnungsmarkt des Kreises Pinneberg wird darüber hinaus stark von der Nähe zu Hamburg beeinflusst. Um einerseits Fehlleistungen zu vermeiden, andererseits aber auch der gesetzlichen Aufgabenstellung gerecht zu werden, die Leistungsempfänger mit entsprechendem Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, das Kreisgebiet möglichst differenziert zu betrachten. Nur so ist es möglich, einerseits die Leistungsempfänger adäquat zu versorgen, andererseits die KdU-Leistungen so zu begrenzen, dass keine unerwünschten Wohnungsmarkteffekte induziert werden.

Aus finanziellen und erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot) ist es nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich, für jede Gemeinde des Kreises, unabhängig von der Gemeindegröße (der Kreis Pinneberg besteht aus 16 Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden unterschiedlicher Größe)² eine separate Mietpreisübersicht zu erstellen. Daher lässt es der Gesetzgeber bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Raumeinheiten mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu gemeinsamen Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Wohnungsmärkte Vergleichsmieten zu ermitteln.³

Die Zusammenfassung von Gemeinden zu Wohnungsmarkttypen darf dabei nicht willkürlich oder auf einer Verhandlungsebene erfolgen, sondern muss methodisch ableitbar sein. Eine häufig angewendete und gerichtlich akzeptierte Methode zur Gruppierung von Gemeinden ist der Einsatz des statistischen Verfahrens der Ähnlichkeitsanalyse (Clusteranalyse). Dieses Verfahren ermöglicht es auf methodisch einwandfreie Weise, unterschiedliche Betrachtungseinheiten zusammenzufassen.

Clusteranalysen sind strukturendeckende, multivariate Analyseverfahren, die es ermöglichen, Objekte innerhalb einer Grundgesamtheit zu identifizieren und zusammenzufassen, deren Eigenschaften oder Eigenschaftsausprägungen bestimmte Ähnlichkeiten aufweisen.

² Helgoland wurde aufgrund der besonderen Lage und der Sondersituation als Hochseeinsel bei der Auswertungen nicht berücksichtigt.

³ Diese Vorgehensweise ist auch bei der Ermittlung der Höhe von Fehlbelegungsabgaben im sozialen Wohnungsbau auf Länderebene angewandt worden. Hier wurden Wohnungsmarkttypen definiert, in denen gemeinsam die Mieten erhoben wurden (vgl. AfWoG Schleswig-Holstein, Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 1998).

Die zu analysierende Grundgesamtheit besteht dabei aus einzelnen Objekten, die durch unterschiedliche Merkmale definiert sind. Dabei sollen ähnliche Beobachtungen vereinigt werden. Diese Merkmale können in der Regel in Form von Vektoren in einem Vektorraum dargestellt werden. Ein Cluster bildet dabei eine Anhäufung von Punkten (Punktwolke), wobei bei Streudiagrammen die Abstände der Punkte zueinander oder die Varianz innerhalb eines Clusters als Proximitätsmaß dienen.

Ein Cluster kann daher als eine Gruppe von Objekten definiert werden, die eine minimale Abstandssumme aufweisen. In bestimmten Fällen sind die Abstände (bzw. umgekehrt die Ähnlichkeiten) der Objekte untereinander direkt bekannt, so dass sie nicht aus der Darstellung im Vektorraum ermittelt werden müssen.

In Bezug auf ihre Struktur sollten diese Wohnungsmarkttypen in sich möglichst homogen und vergleichbar sein, untereinander jedoch eine möglichst große Unterschiedlichkeit aufweisen. Für die Definition zu Wohnungsmarkttypen bedeutet dies, dass es innerhalb eines Wohnungsmarkttyps Gemeinden geben kann, die bezogen auf einzelne Merkmale, wie z. B. die Einwohnerzahl, durchaus Unterschiede aufweisen, bei einer Gesamtbetrachtung aller Variablen insgesamt aber eine starke Homogenität aufweisen. Die Gemeinden eines Wohnungsmarkttyps müssen dabei nicht zwingend räumlich nebeneinander liegen, sondern können sich über das Untersuchungsgebiet (Kreisgebiet) verteilen.

3.1.1 Indikatoren

Um die regionalen Wohnungsmärkte des Kreises Pinneberg definieren zu können, hat Analyse & Konzepte eine Vielzahl von Indikatoren untersucht, die in der amtlichen Statistik verfügbar sind und von denen bekannt ist, dass diese einen Einfluss auf den regionalen Wohnungsmarkt ausüben. Berücksichtigt wurden nur Indikatoren der amtlichen Statistik, deren Herkunft und Datenqualität den methodischen Ansprüchen an Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit gerecht werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, kleinräumige Analysen durchzuführen und sich somit von der Einwohnerzahl der Gemeinden zu lösen, wie sie im Rahmen des Wohngeldgesetzes (WoGG) als Kriterium zur regionalen Unterscheidung von Wohnungsmärkten genutzt wird.

Tab. 1 Indikatorenkatalog	
Parameter	Einflussgröße
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche ¹
Wohnfläche	Wohnfläche pro Einwohner ¹
Pro-Kopf-Einkommen	durchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen 2004 ¹
Siedlungsstruktur	Anteil der Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohneinheiten) ¹
Transferleistungsempfänger	Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ²
Pendlersaldo	Einpendler minus Auspendler pro Einwohner ¹
Bodenpreis	Durchschnittliche generalisierte Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen je Gemeinde ³
bisherige Wohngeldeinstufung	Wohngeld-Mietenstufen der Gemeinden ab 01.01.2009
¹ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ² Statistik der Bundesagentur für Arbeit ³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010	

Unberücksichtigt bei einer Gliederung der Wohnungsmärkte bleiben subjektive Einschätzungen, wie z. B. das Image eines Wohnstandortes. Diese werden nur indirekt, wie z. B. über den Bodenpreis, abgebildet.

3.1.2 Ergebnis der Clusteranalysen

Für den Kreis Pinneberg empfiehlt Analyse & Konzepte auf Basis der Datenauswertung eine Untergliederung in vier Wohnungsmarkttypen.

Eine weitergehende Differenzierung (in fünf oder mehr Wohnungsmärkte) hätte zur Folge, dass zwischen den einzelnen Wohnungsmärkten nur geringe Unterschiede bestanden hätten. Diese stärkere Differenzierung wäre mit keinem wesentlichen Qualitätsgewinn verbunden gewesen, hätte jedoch den Erhebungsaufwand für die Untersuchung deutlich erhöht.

Eine gröbere Untergliederung in nur drei oder zwei Wohnungsmärkte wäre hingegen mit einer stark steigenden Heterogenität innerhalb der dann gebildeten Wohnungsmarkttypen verbunden und würde zu einem stärkeren Informationsverlust führen.

Tab. 2 Ergebnis der Clusteranalyse	
Wohnungsmarkttyp	Gemeinde
Wohnungsmarkttyp 1	Amt Elmshorn-Land
	Amt Haseldorf
	Amt Hörnerkirchen
	Amt Moorrege
	Amt Pinnau
	Amt Rantzeau
	Barmstedt, Stadt
	Tornesch, Stadt
Wohnungsmarkttyp 2	Elmshorn, Stadt
	Uetersen, Stadt
Wohnungsmarkttyp 3	Halstenbek
	Quickborn, Stadt
	Rellingen
Wohnungsmarkttyp 4	Pinneberg, Stadt
	Schenefeld, Stadt
	Wedel, Stadt
Quelle: Mietwerterhebung Pinneberg 2010, eigene Berechnungen	
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Gemeinden Amt Elmshorn-Land, Amt Haseldorf, Amt Hörnerkirchen, Amt Moorrege, Amt Pinnau, Amt Rantzeau, Barmstedt und Tornesch sind einer Klassifizierung in Wohnungsmarkttyp 1 zugeordnet. Dieser ist im Vergleich zu den anderen Wohnungsmarkttypen ein eher ländlich geprägter Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsmarkttyp 1 weist im Vergleich zu den anderen Wohnungsmarkttypen die meisten unterdurchschnittlichen Werte auf. Zwar liegen Pro-Kopf-Einkommen und Wohnfläche pro Einwohner im durchschnittlichen Rahmen, Bevölkerungsdichte, Bodenrichtwerte und Siedlungsstruktur liegen aber unterhalb des Durchschnitts. Ebenso zeigen sich unterdurchschnittliche Werte bei den Indikatoren Anteil SGB II an der Bevölkerung, dem Pendlersaldo nach Einwohnern und der alten Wohngeldeinstufung.

Tab. 3 Eigenschaften der Wohnungsmärkte								
Wohnungs- markttyp	Bevölkerungs - dichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf- Einkommen	Siedlungs- struktur	Anteil SGB II an Bevölkerung	Pendlersaldo nach Einwohnern	Bodenricht- werte	Alte Wohngeld- einstufung
1	-	∅	∅	-	-	-	-	-
2	+	-	-	+	+	+	-	-
3	∅	+	+	∅	-	(+)	+	+
4	+	-	-	+	+	+	+	+

Quelle: Mietwerterhebung Pinneberg 2010, eigene Berechnungen

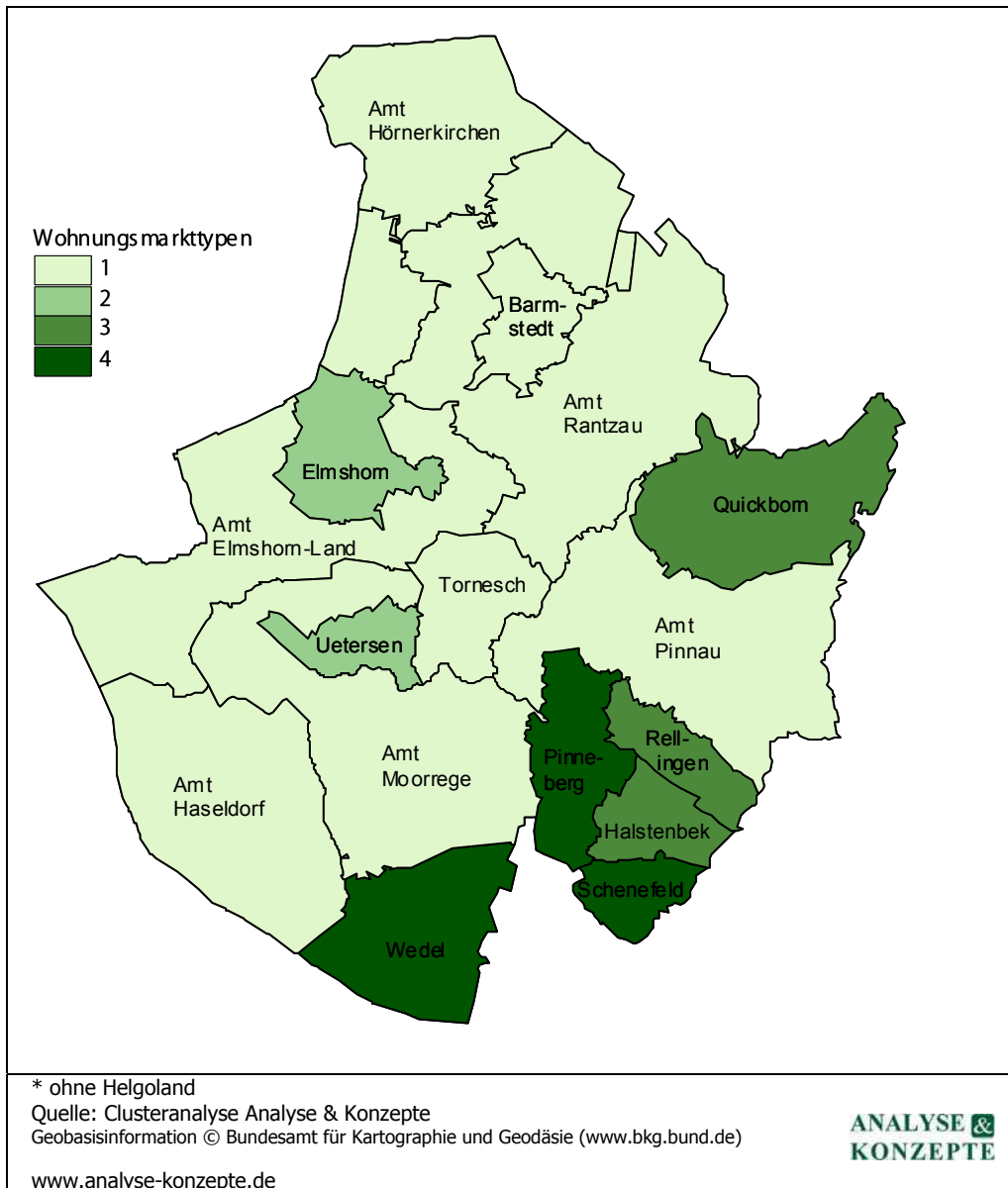
**ANALYSE &
KONZEPTE**

Der Wohnungsmarkttyp 2 ist durch eine eher unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner charakterisiert. Er weist eine hohe Bevölkerungsdichte und eine Siedlungsstruktur auf, bei der der Anteil von Mehrfamilienhäusern eher überdurchschnittlich ist. Das Pro-Kopf-Einkommen liegt in diesen Gebieten wiederum unter dem Durchschnitt. Der Anteil SGB II an der Bevölkerung ist überdurchschnittlich hoch, ebenso wie das Pendlersaldo. Die Bodenrichtwerte liegen hingegen genauso unter dem Schnitt wie die bisherige Wohngeldeinstufung.

Der Wohnungsmarkttyp 3 kennzeichnet sich durch viele überdurchschnittliche Werte. Bevölkerungsdichte und Siedlungsstruktur sind durchschnittlich, während der Anteil SGB II an der Bevölkerung unter den Durchschnittswerten liegt.

Der Wohnungsmarkttyp 4 weist, wie Wohnungstyp 3, viele überdurchschnittliche Werte auf. Als charakteristisch kann für dieses Gebiet allerdings das niedrige Pro-Kopf-Einkommen und die geringere Wohnfläche pro Person betrachtet werden. Der Wohnungsmarkttyp 4 besteht aus Gemeinden, die alle direkt an das Hamburger Stadtgebiet angrenzen.

**Abb. 1 Clusteranalyse:
Wohnungsmarkttypisierung Kreis Pinneberg***



3.2 Datenerhebungen

3.2.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Im Rahmen der Erhebungen bzw. Auswertungen wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben unberücksichtigt. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass vom Gesetzgeber das untere Marktsegment für die Ermittlung der KdU-Werte als angemessen angesehen wird, jedoch ausdrücklich nicht das unterste Marktsegment mit seinen Substandardwohnungen.

Das BSG hat in seiner Entscheidung zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept als Grundlage zur Bestimmung von Mietpreisobergrenzen die Möglichkeiten aufgezeigt, entweder Wohnungsmieten des unteren Marktsegmentes zu erheben oder Wohnungsmieten des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes.⁴

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Variante gewählt, die Mieten des gesamten Wohnungsmarktes zugrunde zu legen. Von der Erhebung ausgeschlossen wurden nur Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren. So blieben z.B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen. Ebenso außen vor blieben Penthouse-Wohnungen und Maisonette-Wohnungen, da diese üblicherweise zu deutlich höheren Mieten vermarktet werden.⁵

Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mietwerterhebungen gehören alle Mietwohnungen, also neben den frei finanzierten auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen).⁶ Die Berücksichtigung von Sozialwohnungen stellt einen wesentlichen Unterschied zu (qualifizierten) Mietspiegeln dar, da in Mietspiegeln geförderte Wohnungsbestände nicht berücksichtigt werden dürfen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Wohnungen:

- Wohnungen in Einfamilienhäusern
- Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag)
- Mietpreisreduzierte Werkwohnungen
- Wohnungen mit Freundschaftsmieten (Vermietung zu reduzierten Mieten an Angehörige oder nähere Verwandte)

Ebenfalls unberücksichtigt blieben Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m². Diese Mindestgröße wird von den Sozialgerichten mehrheitlich als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen.

Aufgrund ihres Spezialcharakters blieben auch Apartments (möblierte Wohnungen) bei den Auswertungen unberücksichtigt. In diesem Spezialsegment ist eine Unterscheidung zwischen Nettokaltmiete und den Zahlungen für die Möblierung nicht möglich.

Der Kreis Pinneberg verfügt über rd. 73.900 Wohngebäude, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau rd. 8.400 Wohngebäude.

Insgesamt existieren im Kreis Pinneberg über 143.500 Wohnungen. Hiervon befinden sich rd. 56.000 in Einfamilienhäusern. Somit verbleiben 87.500 Wohnungen, die sich in Zwei- und Mehr-

⁴ Vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/19 R, Randnummer 21

⁵ Diese Wohnungen können theoretisch von Leistungsempfängern im Rahmen der Produkttheorie angemietet werden, sofern diese im Gegenzug bereit sind, auf die maximal mögliche Wohnfläche zu verzichten.

⁶ Eine Nichtberücksichtigung von Sozialwohnungen bei der Ermittlung von KdU-Richtwerten hat zur Folge, dass wesentliche Wohnungsbestände, die speziell für die die Zielgruppe mit niedrigen Einkommen preisgünstig vermietet werden, unberücksichtigt bleiben. Qualifizierte Mietspiegel kommen daher definitionsgemäß zu höheren Mietniveaus als Mietwert-erhebungen bzw. grundsicherungsrelevante Mietspiegel.

familienhäusern befinden. Davon liegen rd. 16.800 Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Da von Zweifamilien-Häusern in ländlichen Räumen eine Wohnung in der Regel vom Eigentümer genutzt wird, ist maximal die Hälfte als Mietwohnung zu zählen.

Da sich unter den Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen befinden, reduziert sich der relevante Anteil von Wohnungen weiter. Ein genauer Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst.

Tab. 4 Wohngebäude im Kreis Pinneberg				
	Wohngebäude	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Kreis Pinneberg	73.892	56.109	9.381	8.402
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Tab. 5 Wohnungsbestand im Kreis Pinneberg				
	Gesamtwohnungsbestand	Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Kreis Pinneberg	143.431	56.109	16.804	70.518
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Die Mietwerterhebung für den Kreis Pinneberg basiert auf einer umfangreichen Mieter- und Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt:

1. Stufe

Auf der ersten Stufe wurden von Analyse & Konzepte die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden von Analyse & Konzepte gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen intensiver telefonischer Kontakte mit den Entscheidungsträgern konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung überzeugt werden.

2. Stufe

Um einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen, ist es notwendig, auch die Mieten kleinerer Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen.

Daher wurden neben den direkt von den Vermietern zur Verfügung gestellten Daten auch Mieten direkt bei Mieterhaushalten erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich nur um Mietwerte handelt, die nicht bereits im Rahmen der Vermietererhebung erfasst worden waren.

Für die Mieterbefragung wurden entsprechende Adressen von der "Deutschen Post direkt" gekauft.⁷ Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden.

Aus den verbliebenen rd. 15.000 Adressen wurde eine disproportionale Stichprobe gezogen, um ausreichende Fallzahlen für die ländlich strukturierten Wohnungsmarkttypen zu erhalten. Insgesamt wurden im Rahmen der Erhebung 2.100 Mieterhaushalte angeschrieben.

3.2.2 Erhebung von Bestandsmieten

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden u. a. folgende Daten erhoben:

- Wohnungsgröße
- Netto-Kaltniete
- Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag)
- Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten
- Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag)

Die von Analyse & Konzepte durchgeführte Datenerhebung fand von Juni bis September 2010 statt. Die Mietdaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum jeweils zum Stichtag 01.07.2010 erhoben.

Im Rahmen der Erhebung erhielten die Vermieter und Mieter ein Informationsanschreiben sowie entsprechende Erhebungsbögen.

3.2.3 Erhebungsumfang

Der Gesamtumfang der bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsmieten umfasste insgesamt 6.354 Werte. Hiervon konnten jedoch nicht alle Mieten für die Auswertung verwendet werden.

⁷ Aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen für die Nutzung von Einwohnermeldedaten bzw. Katasterdaten musste für die Ermittlung von Mieterdaten auf kommerzielle Informationen der Deutschen-Post-Direkt zurückgegriffen werden. Dieses Unternehmen verfügt im Vergleich zu anderen Adressbrokern über die umfangreichsten Adressdatenbestände von Mietern.

Tab. 6 Erhebungsumfang	
Mieten insgesamt	6.354
./. unvollständig ausgefüllte Fragebögen	67
./. Filterfragen	93
./. unplausible Werte	37
= Tabellenrelevante Mieten	6.157
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010	
ANALYSE & KONZEPTE	

3.2.4 Auswertungen Bestandsmieten

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter
- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen

Die Basis für die Auswertung bildete ein Tabellenraster, welches auf den Wohnungsgrößen für den geförderten Wohnungsbau in Schleswig Holstein beruht.

Haushaltsgröße	Max. Wohnungsgröße
1 Person	≥35 m ² bis ≤ 50 m ²
2 Personen	> 50 bis ≤ 60 m ²
3 Personen	> 60 bis ≤ 75 m ²
4 Personen	> 75 bis ≤ 85 m ²
Weitere Person	10 m ²
ANALYSE & KONZEPTE	

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße (Wohnfläche) pro Person. So entspricht die Größenklasse "bis 50 m²" einem 1-Personen-Haushalt, während die Größenklasse "über 85 m²" für Haushalte mit mindestens fünf Personen relevant ist. Nicht berücksichtigt ist der zusätzliche Platzbedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder sonstigen Sonderbedingungen.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Extremwertkappung auf Basis eines 95 %-Konfidenzintervalls vorgenommen. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die sich signifikant von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer").

Für die Frage, wann es sich bei einem Mietwert um einen Extremwert handelt, gibt es keine allgemein gültige Antwort bzw. Definition. In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt:

*"Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z.B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen."*⁸

Diesem Anspruch entspricht die Nutzung des Konfidenzintervalls (Vertrauensintervall) als Methode zur Extremwertkappung. Dieses wissenschaftlich anerkannte statistische Verfahren ermöglicht Aussagen darüber, mit welcher Wahrscheinlichkeit sich ein Mietwert in einem bestimmten Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfeldes befindet.⁹

Im Rahmen der Mietwerterhebung im Kreis Pinneberg wurde das in der Wissenschaft gebräuchliche 95 %-Konfidenzintervall verwendet. Aufgrund der Extremwertkappung wurden 230 Mieten bei den weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt.

Die jeweiligen feldbezogenen Kappungsgrenzen sind in den Grafiken der Anlage 3 aufgeführt und graphisch dargestellt.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 5.927 Mieten zur Verfügung.

Tab. 8 Ergebnisse der Extremwertkappung	
Vollgültige Mietwerte	6.157
./ Extremwertkappung	230
Mietwerte für weitere Auswertungen	5.927
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010	

Mit Ausnahme des Wohnungsmarkttyps 1, Wohnungen bis 50 m², weisen sämtliche Tabellenfelder mit 25 bis 873 Mietwerten Fallzahlen auf, die ausreichend sind, um den Anforderungen an die Fallzahlen für qualifizierte Mietspiegel zu genügen.¹⁰

Mit 12 Mietwerten ist die Fallzahl für Wohnungen größer 85 m² im Wohnungsmarkttyp 1 nicht ausreichend, um einen repräsentativen Richtwert wiedergeben zu können. Der dargestellte Wert kann daher nur eine Tendenz aufzeigen, die im Einzelfall einer genaueren Überprüfung unterzogen werden muss.

⁸ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42.

⁹ Dieser Ansatz beruht auf der Prämisse, dass jeder Mietwert in einem Tabellenfeld zufällig vom Mittelwert abweicht. Je weiter die Entfernung des Mietwertes vom Mittelwert ist, desto geringer ist jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass es sich um eine zufällige Abweichung handelt. Mietwerte mit einer sehr großen Abweichung lassen sich deshalb dann als Extremwerte bezeichnen, wenn deren Abweichungen vom Mittelwert nicht mehr zufällig sind. Dieses Verfahren wird u. a. bei den qualifizierten Mietspiegeln in Berlin und Hamburg eingesetzt.

¹⁰ So basiert der qualifizierte Mietspiegel der Hansestadt Lübeck auf einer Mindestanzahl von 15 Mietwerten je Tabellenfeld.

Tab. 9 Anzahl der relevanten Mietwerte				
Wohnungsgröße	Wohnungsmarkttyp			
	1	2	3	4
≥35 bis ≤ 50 m²	203	517	132	781
> 50 bis ≤ 60 m²	224	700	125	707
> 60 bis ≤ 75 m²	149	873	197	394
> 75 bis ≤ 85 m²	51	347	81	141
> 85 m²	12	192	25	76

Quelle: Mietwerterhebung Pinneberg 2010 ANALYSE &
KONZEPTE

4 Ergebnisse der Bestandsmietenauswertungen

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung vom 22.09.2010 zwei Möglichkeiten dargestellt, auf welchen Daten ein schlüssiges Konzept beruhen kann (vgl. Kap. 3.2.1).

Das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard.

Diese Vorgehensweise erlaubt es, die Richtwerte den regionalen Besonderheiten differenziert anpassen zu können und so den Umfang des Wohnungsangebots dem benötigten Bedarf anpassen zu können. Ziel ist es dabei, den gesetzlichen Anspruch der Bedarfsgemeinschaften auf eine Versorgung mit Wohnraum im unteren Wohnungsmarktsegment sicher zu stellen.

Semantisch liegt die Obergrenze des unteren Marktsegmentes unterhalb des Mittelwertes aller berücksichtigungsfähigen Wohnungen. Die Frage ist nun, in wie weit diese gezielter an die regionalen Verhältnisse angepasst werden kann. Theoretisch besteht die Möglichkeit, alle Werte unterhalb des Mittelwertes als unteres Marktsegment zu definieren. Der Gesetzgeber hat jedoch indirekt eine Mindestgröße für das untere Segment festgelegt. Dieses Segment muss so groß sein, dass

- ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger zur Verfügung steht und
- eine Konzentration von Leistungsempfängern verhindert werden kann.

Gleichzeitig muss verhindert werden, dass die Leistungsempfänger besser gestellt werden als andere Nachfragergruppen, wie z. B. Niedriglohnempfänger.

Eine zu hohe Obergrenze würde mittelfristig zu einem stärkeren Anstieg der Mieten führen und die öffentlichen Kassen zusätzlich belasten, ohne dass hierdurch zusätzlicher Wohnraum für die Leistungsempfänger zur Verfügung stände. Gleichzeitig würden durch den ungerechtfertigten Mietanstieg Geringverdiener ein Anrecht auf Mietzuschüsse erhalten.

4.1 Berechnung der Netto-Kaltmieten

Bei der Abgrenzung des "angemessenen" Marktsegmentes für die KdU-Empfänger wurde vom Umfang dieser Gruppe in Relation zum vorhandenen Mietwohnungsbestand im Kreis Pinneberg ausgegangen.

Der Kreis Pinneberg verfügt über rd. 144.000 Haushalte. Davon entfallen mit rd. 10.200 etwa 7 % auf Haushalte, die Leistungsansprüche gemäß SGB II haben. Hierzu addieren sich Leistungsempfänger nach SGB XII. Insgesamt stellen diese Gruppen einen Anteil von rd. 10 % an allen Haushalten.

Dieser Anteil muss erweitert werden um die Gruppe derjenigen, die keine Leistungen beziehen, aber aufgrund ihrer Einkommenssituation der Gruppe der Leistungsempfänger entsprechen. Analyse & Konzepte schätzt diesen Anteil für den Kreis Pinneberg auf rund 10 %.¹¹

Die Obergrenze für die Netto-Kaltmiete muss so definiert werden, dass sowohl ein ausreichender Wohnraum für Leistungsempfänger zur Verfügung steht als auch die zu übernehmenden Mietkosten den Wohnungsmarkt nicht mehr als nötig beeinflussen. Das im Folgenden als Obergrenze definierte 40 %-Perzentil beinhaltet neben einer zusätzlichen Sicherheitsreserve für die zu berücksichtigende Nachfrage von Niedriglohneempfängern einen Sicherheitsaufschlag, um eine Konzentration der Nachfrage auf wenige Wohnungsbestände zu verhindern.

Weiterhin wurde geprüft, ob innerhalb dieser Grenzen auch bei den Angebotsmieten ein hinreichendes Volumen zur Verfügung steht (konkrete Angemessenheit). Hierbei zeigte sich, dass die vorliegenden Angebotsmieten nur ein unvollständiges Bild der Angebotssituation des Pinneberger Wohnungsmarktes zeichnen konnten, da in den Recherchen tendenziell nur die teureren Wohnungsangebote ermittelt werden können. Ergänzend wurden daher Analysen auf Basis von Neuvertragsmieten durchgeführt, also von Mietverhältnissen, die innerhalb des Untersuchungszeitraumes tatsächlich neu abgeschlossen wurden.

Analyse & Konzepte empfiehlt, für alle Wohnungsgrößenklassen und Wohnungsmarkttypen das 40 %-Perzentil der Bestandsmieten als oberen Richtwert zu definieren. Dieses würde bedeuten, dass den Leistungsempfängern die preisgünstigsten 40% des gesamten Mietwohnungsmarktes zur Verfügung stehen würden. Hierdurch würden 80 % aller Wohnungen zur Verfügung stehen, die preislich unterhalb des Mittelwertes liegen.

¹¹ Genaue Angaben über den Anteil liegen nicht vor. Analyse & Konzepte hat in einer bundesweiten Studie einen Anteil von rd. 7,5 % ermittelt. Aufgrund der überwiegend städtischen geprägten Situation im Kreis geht Analyse & Konzepte davon aus, dass der Anteil im Kreis Pinneberg überdurchschnittlich hoch sein dürfte.

**Tab. 10 Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten
(Barmstedt/Stadt, Tornesch/Stadt und Ämter Elmshorn-Land, Haseldorf, Hörnerkirchen, Moorrege, Pinnau, Rantzau)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto- Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	203	5,38	1,74	1,25	7,12	356,00	342,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	224	4,91	1,68	1,16	6,59	395,40	418,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	149	5,60	1,55	1,16	7,15	536,25	501,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	51	5,40	1,42	1,07	6,82	579,70	578,00
> 85 m ² *	5*	12	4,90	1,44	1,09	6,34	602,30*	661,00*

* bezogen auf 95 m²

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 11 Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten
(Elmshorn/Stadt und Uetersen/Stadt)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto- Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	517	5,08	1,49	1,25	6,57	328,50	342,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	700	5,18	1,43	1,16	6,61	396,60	418,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	873	4,91	1,36	1,16	6,27	470,25	501,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	347	4,90	1,41	1,07	6,31	536,35	578,00
> 85 m ² *	5*	192	4,99	1,49	1,09	6,48	615,60*	661,00*

* bezogen auf 95 m²

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 12 Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten
(Halstenbek, Rellingen und Quickborn/Stadt)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto- Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	132	5,67	1,50	1,25	7,17	358,50	367,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	125	5,67	1,41	1,16	7,08	424,80	446,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	197	6,32	1,43	1,16	7,75	581,25	534,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	81	6,50	1,44	1,07	7,94	674,90	622,00
> 85 m ² *	5*	25	5,42	1,43	1,09	6,85	650,75*	705,00*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

**Tab. 13 Wohnungsmarkt 4 Bestandsmieten
(Pinneberg/Stadt, Schenefeld/Stadt und Wedel/Stadt)**

Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	Max. Brutto- Kaltmiete in €	
							Neu	Alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	781	5,80	1,79	1,25	7,59	379,50	367,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	707	5,24	1,63	1,16	6,87	412,20	446,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	394	5,10	1,58	1,16	6,68	501,00	534,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	141	4,75	1,67	1,07	6,42	545,70	622,00
> 85 m ² *	5*	76	5,12	1,45	1,09	6,57	624,15*	705,00*

* bezogen auf 95 m²
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

4.2 Berechnung der durchschnittlichen Betriebskosten

Neben den Perzentilsgrenzen für die Netto-Kaltmiete wurden die durchschnittlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten sowie die Heizungs- und Warmwasserkosten berechnet.

Hinsichtlich der berechneten Mittelwerte für die Heizungs- und Warmwasserkosten muss darauf hingewiesen werden, dass diese eine deutlich eingeschränkte Aussagekraft haben und nur einen nachrichtlichen Charakter besitzen. Ein Vergleich konkreter, individueller Verbrauchswerte mit diesen Mittelwerten ist u. a. aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Erhoben wurden die monatlichen Vorauszahlungen, nicht die tatsächlichen Kosten
- Die konkreten Werte einer Wohnung sind u. a. abhängig vom
 - Verbrauchsverhalten
 - Energetischen Zustand von Wohnung und Gebäude
 - Lage der Wohnung im Gebäude
 - Witterungsbedingungen in der Heizperiode

Zudem unterliegen die Heizkosten deutlich stärkeren Schwankungen als die kalten Betriebskosten, so dass die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen deutlich von den realen Werten abweichen können.

5 Konkrete Angemessenheit

Die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit muss auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft werden. Denn die vorläufig definierten Obergrenzen lassen noch keine Aussage zu, ob innerhalb dieser Grenzen tatsächlich auch Wohnungen in erforderlichem Umfang neu angemietet werden könnten.

Daher wurde im Rahmen der Untersuchung neben der Erhebung der Bestandsmieten auch eine Recherche der aktuellen Angebotsmieten vorgenommen.

Die Recherchen der Angebotsmieten wurden im Zeitraum Juni bis November 2010 durchgeführt. Dabei wurden die folgenden Quellen ausgewertet:

- Immoscout 24 (Internet-Immobilienportal)
- Immonet (Internet-Immobilienportal)
- Immowelt (Internet-Immobilienportal)
- Örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter
- Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet

5.1 Datenaufbereitung

Die erfassten Mietangebote wurden auf ihre Relevanz geprüft. Zusätzlich wurden bei unklaren bzw. nicht ausreichenden Informationen Nachfragen bei den Vermietern durchgeführt. Hierdurch konnten zahlreiche zusätzliche Informationen über die Wohnungsangebote gewonnen werden.

Sämtliche Daten wurden in einer Datenbank erfasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.

- Zuordnung der Mieten zu den jeweiligen Wohnungstypen
- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter

Aufgrund ihres Spezialcharakters bzw. ihrer hochwertigeren Ausstattung blieben auch bei der Analyse der Angebotsmieten Apartments unberücksichtigt.

Während des Erhebungszeitraumes konnten insgesamt 1.367 Angebote ermittelt werden. Diese Anzahl liegt unter dem tatsächlichen Angebotsvolumen, da nicht alle Wohnungen über diese Medien vermarktet werden.

Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten.

5.2 Vergleich Angebots- und Neuvertragsmieten

Wie sich schon in anderen Kreisen gezeigt hat, bestehen auch im Kreis Pinneberg deutliche Unterschiede zwischen den Neuvertragsmieten und den Angebotsmieten. Aus Sicht von Analyse & Konzepte stellen die mittels der Auswertung von Anzeigen in Printmedien und im Internet erhobenen Angebotsmieten ein gänzlich anderes Marktsegment dar, welches vom Mietniveau deutlich teurer ist als die letztendlich bei der Erhebung festgestellten realen Mietvertragsabschlüsse der Neuvertragsmieten. Untersuchungen zeigen, dass nur 60 % des Wohnungsmarktes durch Anzeigen in Printmedien und im Internet repräsentiert werden.

Bei dem Vergleich von Angebots- und Vertragsmieten hat sich herausgestellt, dass die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in der Regel unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten liegen. Das bedeutet, dass tatsächlich ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Obergrenzen zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Ca. 40 % des Angebotes werden direkt vermarktet, ohne dass Anzeigen geschaltet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht nur um Mieten, die unter der Hand bzw. unter Freunden angeboten

werden. Wohnungsunternehmen haben in der Regel Interessentenlisten, die im Bedarfsfall priorisiert abgearbeitet werden. Erst wenn kein Interessent gefunden wird, erfolgt eine Veröffentlichung des Angebotes.

Darüber hinaus werden von den Wohnungsunternehmen häufig nur ausgesuchte Wohnungen öffentlich angeboten. So werden häufig nicht alle leer stehenden Wohnungen angeboten, sondern nur einige ausgewählte Wohnungen. Eine statistische Auswertung nur der Angebotsmieten führt daher in aller Regel zu einer Übergewichtung der teureren Wohnungen.

Eine Überprüfung der konkreten Angemessenheit sollte daher nicht auf Basis der Angebotsmieten erfolgen, da diese die reale Wohnungsmarktsituation für den einfachen Wohnungsmarkt nicht korrekt wiedergeben.

Da jedoch eine Analyse von Neuvertragsmieten nur im Rahmen einer umfassenden Mietwert-erhebung möglich ist, muss die Prüfung der konkreten Angemessenheit mittels eines alternativen Verfahrens erfolgen. Analyse & Konzepte schlägt hierfür eine Kombination aus der Auswertung der dem Jobcenter/Kreis Pinneberg vorliegenden Vertragsinformationen von Leistungsempfängern in Verbindung mit dem Nachweis durch den Leistungsempfänger vor, dass dieser sich direkt bei den örtlichen Wohnungsanbietern um Wohnraum bemüht hat.

5.3 Auswertungen Angebotsmieten

Die Wohnungsgrößenklassen orientieren sich, analog der Tabellenstruktur für die Bestandsmieten, an der jeweiligen maximal zulässigen Wohnungsgröße pro Person.

Vor den weiteren Auswertungen der m²-Mieten wurde eine tabellenfeldbezogene Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen.

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die eigentliche Auswertung insgesamt 1.312 Mieten zur Verfügung.

Die Tabellen 14 bis 17 beinhalten neben der Fallzahl den Anteil der Angebotsmieten innerhalb der vorgesehenen Mietobergrenzen. Die Prozentzahl gibt an, wie groß der Anteil der angebotenen Wohnungen ist, der für den entsprechenden Perzentilwert der Bestandsmieten (vgl. Tab. 10 bis 13) angemietet werden kann. Hier lässt sich ablesen, ob aktuell hinreichend viele Wohnungen unterhalb der Mietpreisobergrenze auf Basis des 40 %-Perzentils der Bestandsmieten als konkretes Angebot zur Verfügung stehen.

Tab. 14 Wohnungsmarkt 1 Angebotsmieten (Barmstedt/Stadt, Tornesch/Stadt und Ämter Elmshorn-Land, Haseldorf, Hörnerkirchen, Moorrege, Pinnau, Rantzaу)						
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	47	7,27	13%	6,08	20%	5,38
> 50 bis ≤ 60 m ²	37	6,47	8%	5,28	24%	4,91
> 60 bis ≤ 75 m ²	61	6,33	16%	5,35	50%	5,60
> 75 bis ≤ 85 m ²	31	6,00	23%	-	-	5,40
> 85 m ²	89	6,11	9%	5,24	50%	4,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 15 Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten (Elmshorn/Stadt und Uetersen/Stadt)						
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	60	6.89	3%	5,18	36%	5,08
> 50 bis ≤ 60 m ²	42	5,98	5%	5,20	39%	5,18
> 60 bis ≤ 75 m ²	111	5,89	3%	4,89	45%	4,91
> 75 bis ≤ 85 m ²	51	5,51	8%	4,81	41%	4,90
> 85 m ²	53	5,94	2%	6,21	19%	4,99

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 16 Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten (Halstenbek, Rellingen und Quickborn/Stadt)						
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	42	8,40	0 %	4,70	74 %	5,67
> 50 bis ≤ 60 m ²	20	7,90	0 %	6,93	23 %	5,67
> 60 bis ≤ 75 m ²	50	7,56	16 %	7,13	24 %	6,32
> 75 bis ≤ 85 m ²	34	7,06	24 %	6,43	50 %	6,50
> 85 m ²	43	7,50	7 %	-	-	5,42

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 17 Wohnungsmarkt 4 Angebotsmieten (Pinneberg/Stadt, Schenefeld/Stadt und Wedel/Stadt)						
	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
Größe in m²	Fallzahl	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	124	7,94	8%	6,00	31%	5,80
> 50 bis ≤ 60 m ²	104	7,31	5%	6,66	19%	5,24
> 60 bis ≤ 75 m ²	153	7,20	1%	7,00	18%	5,10
> 75 bis ≤ 85 m ²	63	6,83	0%	5,84	10%	4,75
> 85 m ²	97	6,98	7%	5,62	17%	5,12

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Ein Vergleich der Angebotsmieten mit den Neuvertragsmieten (Bestandsmieten, die maximal 9 Monate für dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden) zeigt, dass mit nur einer Ausnahme im Wohnungsmarkttyp 2 ($> 85 \text{ m}^2$) die Neuvertragsmieten unter den Mieten der Angebote liegen. Dies bestätigt die Annahme, dass die Angebotsmieten nicht den kompletten Wohnungsmarkt widerspiegeln.

Tab. 18 Vergleich Neuvertragsmieten*/Angebotsmieten, 40 %-Perzentil								
	Wohnungsmarkttyp							
	1		2		3		4	
	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete	Neuvertragsmiete	Angebotsmiete
≥ 35 bis ≤ 50 m²	6,08	7,27	5,18	6,89	4,70	8,40	6,00	7,94
> 50 bis ≤ 60 m²	5,28	6,47	5,20	5,98	6,93	7,90	6,66	7,31
> 60 bis ≤ 75 m²	5,35	6,33	4,89	5,89	7,13	7,56	7,00	7,20
> 75 bis ≤ 85 m²	-	6,00	4,81	5,51	6,43	7,06	5,84	6,83
> 85 m²	5,24	6,11	6,21	5,94	-	7,50	5,62	6,98

* Mietvertragsabschluss bis 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag
Quelle: Mietwerterhebung Pinneberg 2010

Anlage 1

Übersicht Bestands- und Angebotsmieten

Tab. 19 Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Barmstedt/Stadt, Tornesch/Stadt und Ämter Elmshorn-Land, Haseldorf, Hörnerkirchen, Moorrege, Pinnau, Rantzaу)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	203	5,38	1,74	1,25	7,12	356,00	342,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	224	4,91	1,68	1,16	6,59	395,40	418,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	149	5,60	1,55	1,16	7,15	536,25	501,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	51	5,40	1,42	1,07	6,82	579,70	578,00
> 85 m ²	5	12	4,90	1,44	1,09	6,34	602,30*	661,00*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 1 Bestandsmieten (Barmstedt/Stadt, Tornesch/Stadt und Ämter Elmshorn-Land, Haseldorf, Hörnerkirchen, Moorrege, Pinnau, Rantzaу)						
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	47	7,27	13 %	6,08	20 %	5,38
> 50 bis ≤ 60 m ²	37	6,47	8 %	5,28	24 %	4,91
> 60 bis ≤ 75 m ²	61	6,33	16 %	5,35	50 %	5,60
> 75 bis ≤ 85 m ²	31	6,00	23 %	-	-	5,40
> 85 m ²	89	6,11	9 %	5,24	50%	4,90

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 20 Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 2 Bestandsmieten (Elmshorn/Stadt und Uetersen/Stadt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	517	5,08	1,49	1,25	6,57	328,50	342,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	700	5,18	1,43	1,16	6,61	396,60	418,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	873	4,91	1,36	1,16	6,27	470,25	501,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	347	4,90	1,41	1,07	6,31	536,35	578,00
> 85 m ²	5	192	4,99	1,49	1,09	6,48	615,60*	661,00*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 2 Angebotsmieten (Elmshorn/Stadt und Uetersen/Stadt)						
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	60	6,89	3 %	5,18	36 %	5,08
> 50 bis ≤ 60 m ²	42	5,98	5 %	5,20	39 %	5,18
> 60 bis ≤ 75 m ²	111	5,89	3 %	4,89	45 %	4,91
> 75 bis ≤ 85 m ²	51	5,51	8 %	4,81	41 %	4,90
> 85 m ²	53	5,94	2 %	6,21	19 %	4,99

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 21 Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 3 Bestandsmieten (Halstenbek, Rellingen und Quickborn/Stadt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	Alt**
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	132	5,67	1,50	1,25	7,17	358,50	367,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	125	5,67	1,41	1,16	7,08	424,80	446,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	197	6,32	1,43	1,16	7,75	581,25	534,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	81	6,50	1,44	1,07	7,94	674,90	622,00
> 85 m ²	5	25	5,42	1,43	1,09	6,85	650,75*	705,00*

* bezogen auf 95 m²;
 ** für Rellingen vgl. die alten Werte der Wohnungsmarkttypen 1 und 2
 Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 3 Angebotsmieten (Halstenbek, Rellingen und Quickborn/Stadt)						
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	42	8,40	0 %	4,70	74 %	5,67
> 50 bis ≤ 60 m ²	20	7,90	0 %	6,93	23 %	5,67
> 60 bis ≤ 75 m ²	50	7,56	16 %	7,13	24 %	6,32
> 75 bis ≤ 85 m ²	34	7,06	24 %	6,43	50 %	6,50
> 85 m ²	43	7,50	7 %			5,42

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 22 Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 4, 40 %-Perzentil

Wohnungsmarkt 4 Bestandsmieten (Pinneberg/Stadt, Schenefeld/Stadt und Wedel/Stadt)								
Größe in m ²	Personen- zahl	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Kalte Betriebs- kosten in €/m ² (Durchschnitt)	Heizkosten in €/m ² (Durchschnitt)	Brutto-Kaltmiete in €/m ²	max. Brutto- Kaltmiete in €	
							neu	alt
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	1	781	5,80	1,79	1,25	7,59	379,50	367,00
> 50 bis ≤ 60 m ²	2	707	5,24	1,63	1,16	6,87	412,20	446,00
> 60 bis ≤ 75 m ²	3	394	5,10	1,58	1,16	6,68	501,00	534,00
> 75 bis ≤ 85 m ²	4	141	4,75	1,67	1,07	6,42	545,70	622,00
> 85 m ²	5	76	5,12	1,45	1,09	6,57	624,15	705,00*

* bezogen auf 95 m²;
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Wohnungsmarkt 4 Angebotsmieten (Pinneberg/Stadt, Schenefeld/Stadt und Wedel/Stadt)						
Größe in m ²	Angebotsmieten			Neuvertragsmieten		Bestandsmieten
	Anzahl der Mieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)	Anteil bis 40 %-Perzentil Bestandsmieten	Netto-Kaltmiete in €/m ² (40 %-Perzentil)
≥ 35 bis ≤ 50 m ²	124	7,94	8 %	6,00	31 %	5,80
> 50 bis ≤ 60 m ²	104	7,31	5 %	6,66	19 %	5,24
> 60 bis ≤ 75 m ²	153	7,20	1 %	7,00	18 %	5,10
> 75 bis ≤ 85 m ²	63	6,83	0 %	5,84	10 %	4,75
> 85 m ²	97	6,98	7 %	5,62	17 %	5,12

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Anlage 2
Vergleich Maximalförderung
Mietwerterhebung vs. bisherige KdU-
Obergrenzen

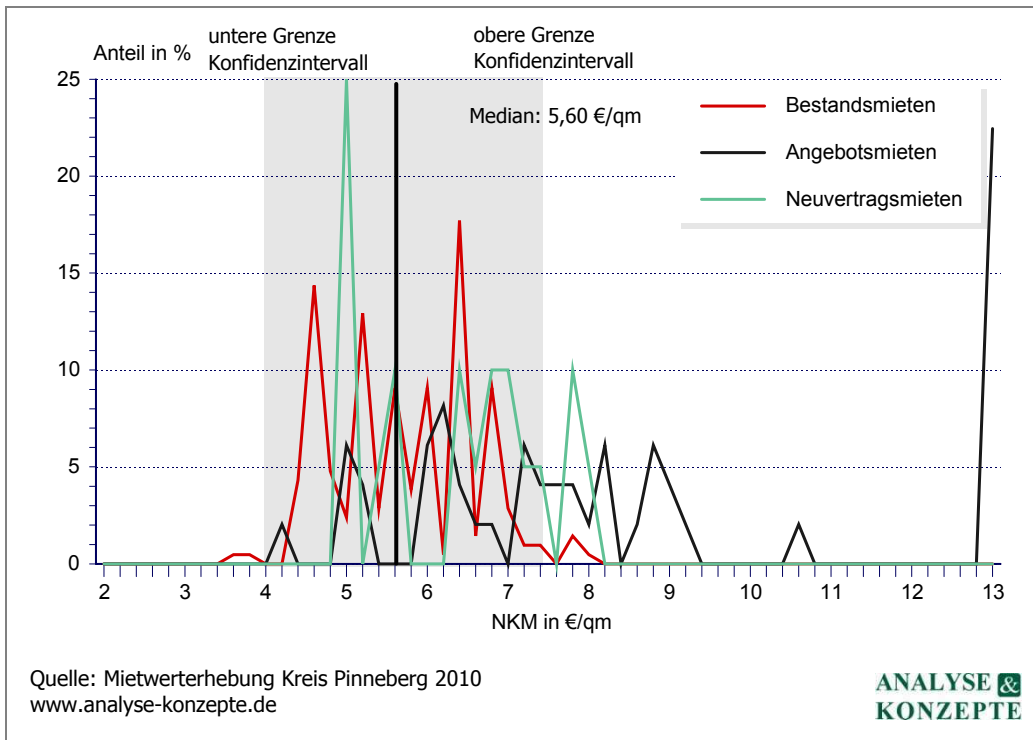
Tab. 23 Vergleich Maximalförderung

Bestandsmieten: Vergleich der Veränderungen der maximalen Brutto-Kaltmieten															
Aktualisierte Mietobergrenze vs. bisherige Mietobergrenzen (in €)															
Wohnungs- markttyp	≥35 bis 50 m²			>50 bis 60 m²			>60 bis 75 m²			>75 bis 85 m²			>85 m²*		
	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%	Neu	Alt	%
1	357	342	4,4	396	418	-5,3	536	501	7,0	580	578	0,3	603	661	-8,8
2	329	342	-3,8	397	418	-5,0	471	501	-6,0	537	578	-7,1	616	661	-6,8
3	359	367	-2,2	425	446	-4,7	582	534	9,0	675	622	8,5	652	705	-7,5
4	380	367	3,5	413	446	-7,4	501	534	-6,2	546	622	-12,2	625	705	-11,3

* Bezogen auf 95 m² (5-Personenhaushalt); gerundet auf ganze Eurobeträge
Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

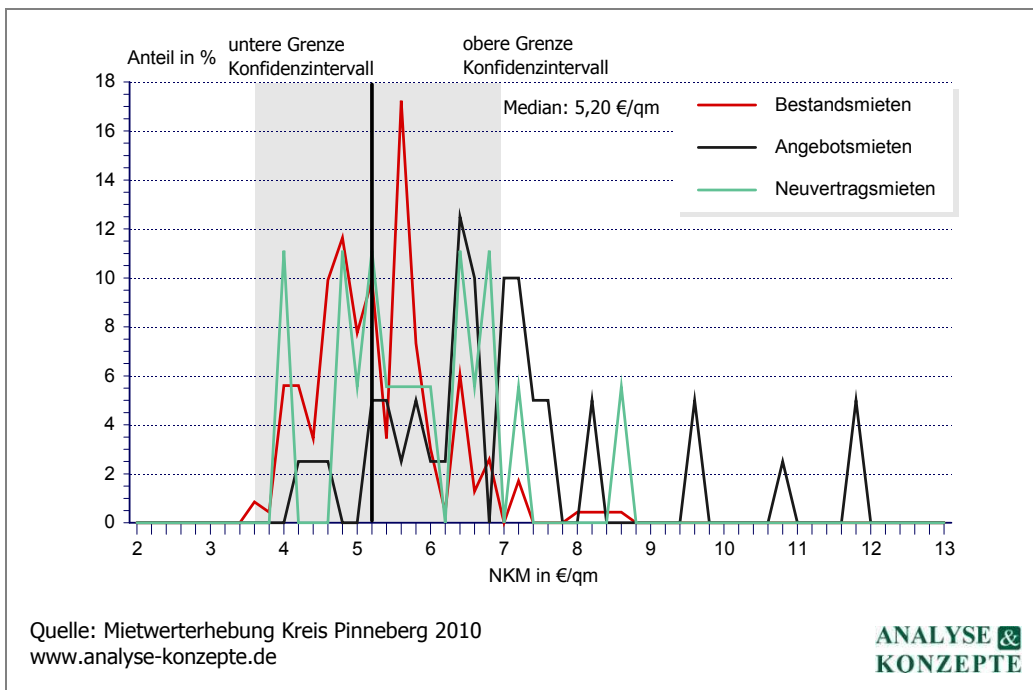
Anlage 3
Histogramme der erhobenen Mieten im Kreis
Pinneberg

Abb. A1 Wohnungstyp 1 Nettokaltmiete 35 bis 50 m²



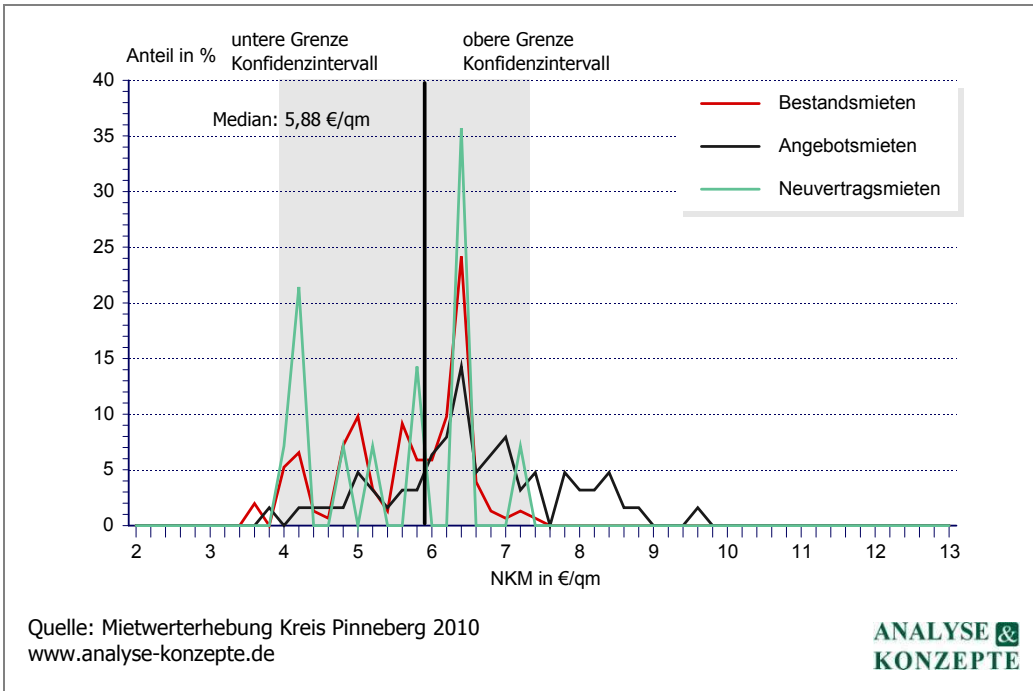
Median Bestandsmiete:	5,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,98 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,43 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,60 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,50 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	209/49/20

Abb. A2 Wohnungstyp 1 Nettokaltmiete > 50 bis 60 m²



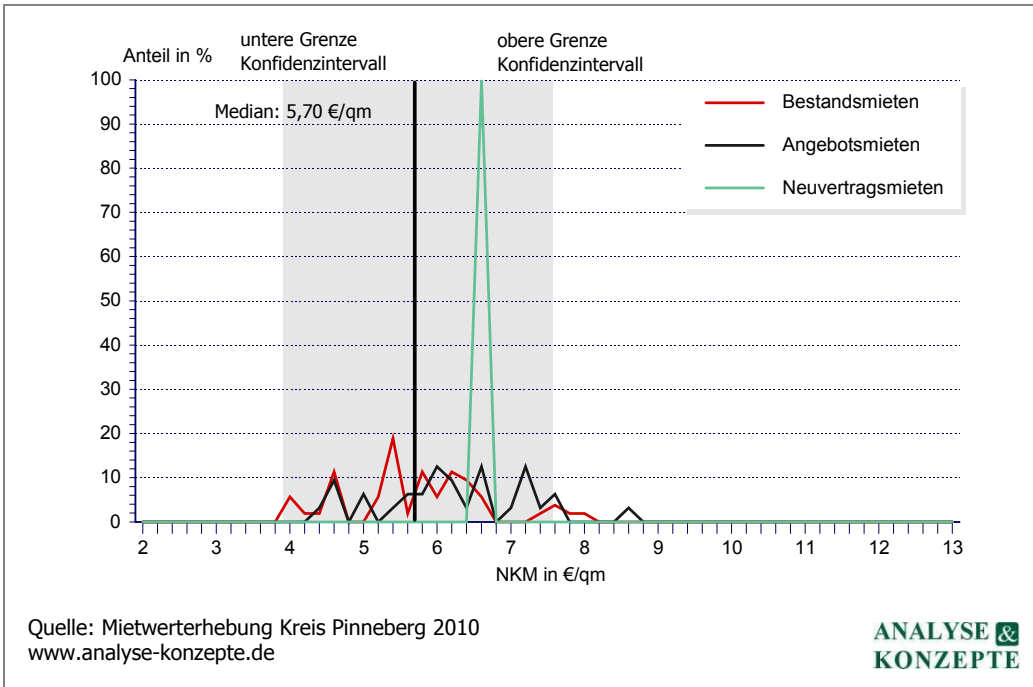
Median Bestandsmiete:	5,20 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,62 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,94 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,50 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,60 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	232/40/18

Abb. A3 Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m²



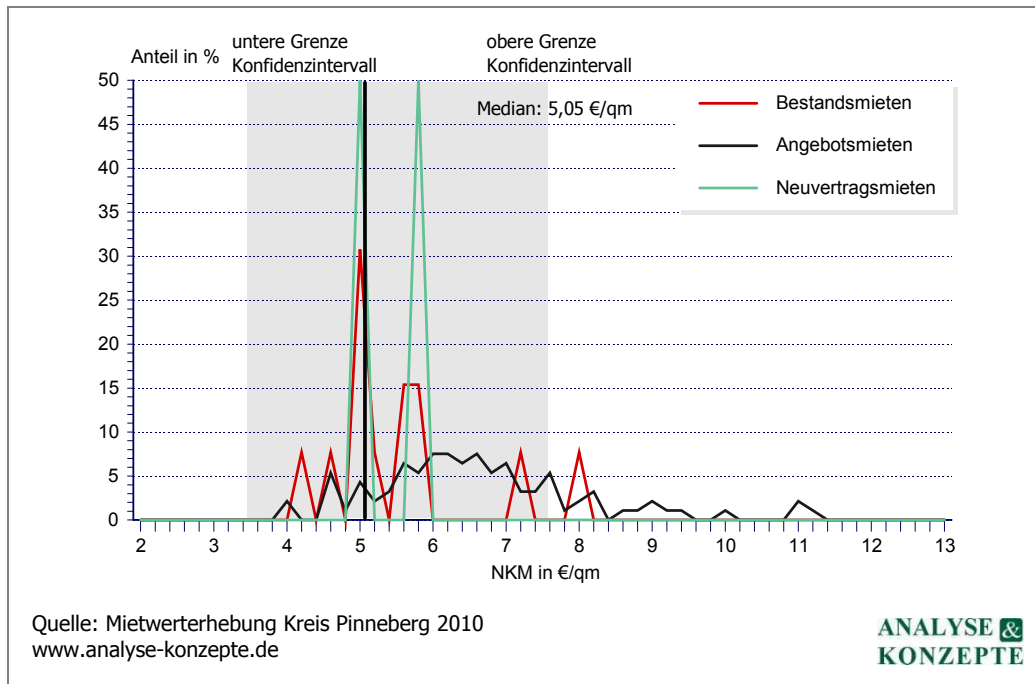
Median Bestandsmiete:	5,88 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,91 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,33 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,45 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,85 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	153/63/14

Abb. A4 Wohnungsmarkttyp 1 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m²



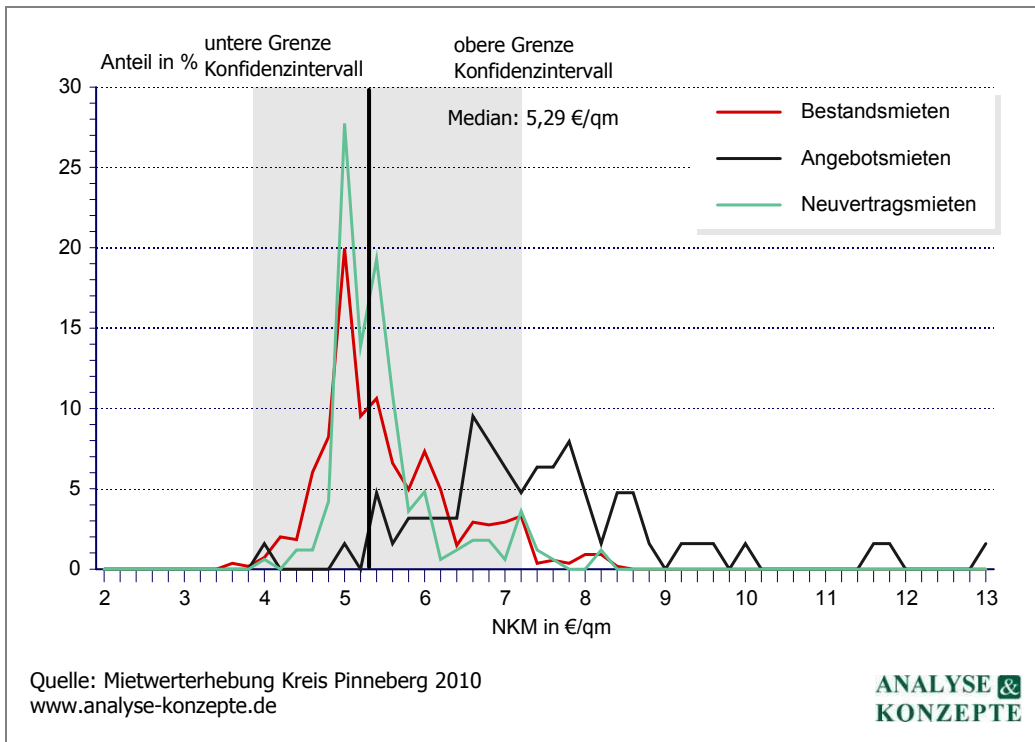
Median Bestandsmiete:	5,70 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,90 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,58 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,19 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	53/32/1

Abb. A5 Wohnungstyp 1 Netto-Kaltmiete > 85 m²



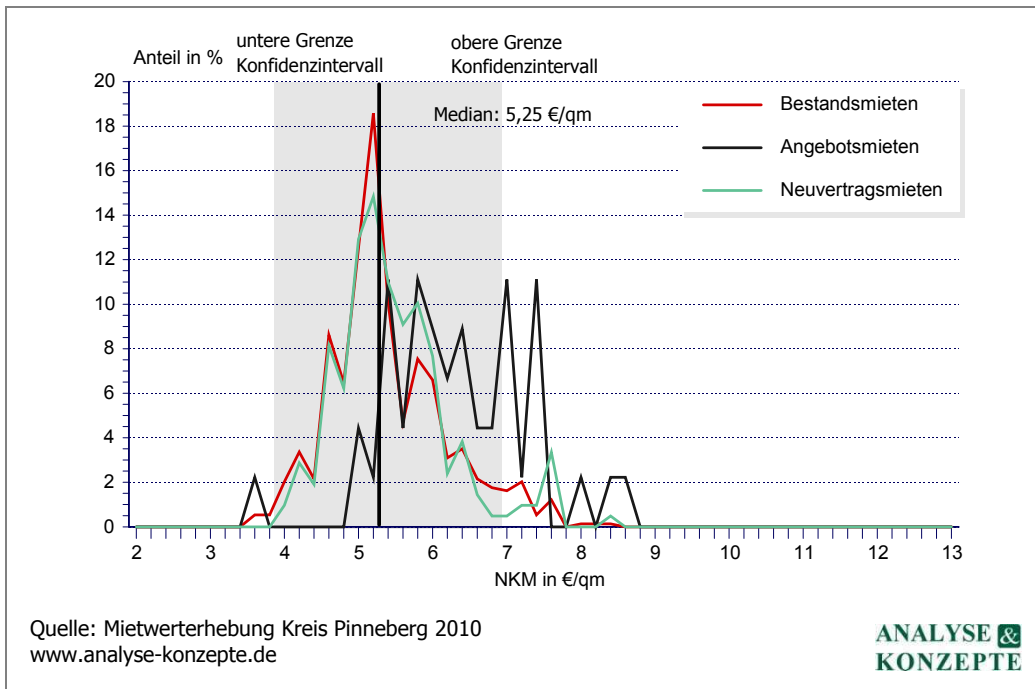
Median Bestandsmiete:	5,05 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,43 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,55 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,40 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,33 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	13/93/2

Abb. A6 Wohnungstyp 2 Netto-Kaltmiete 35 bis 50 m²



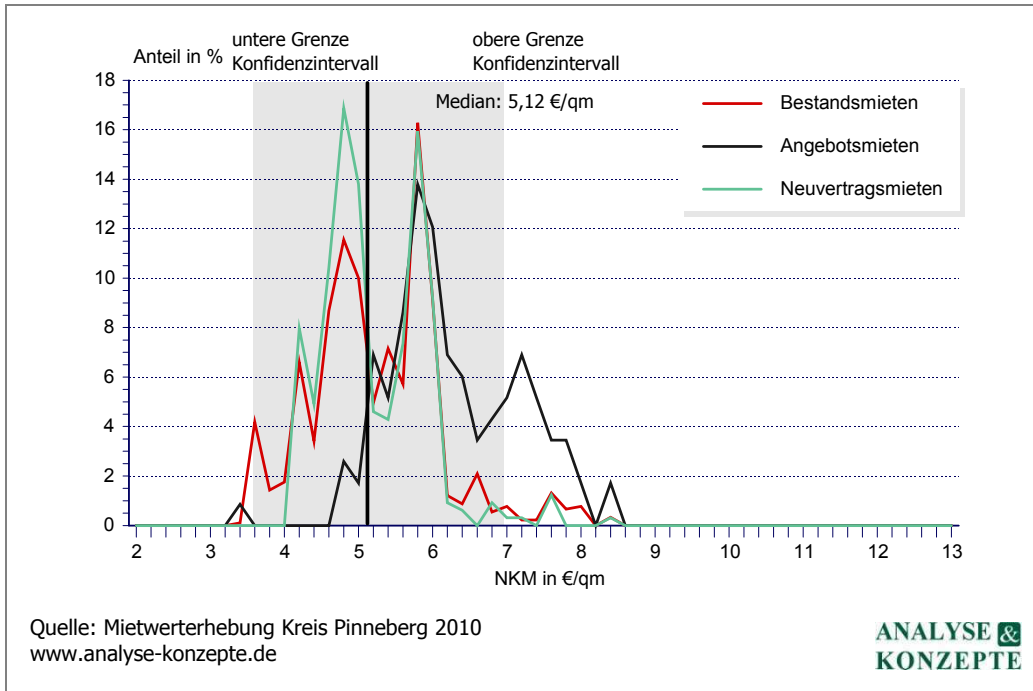
Median Bestandsmiete:	5,29 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,85 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,21 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,12 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,30 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	546/63/96

Abb. A7 Wohnungstyp 2 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



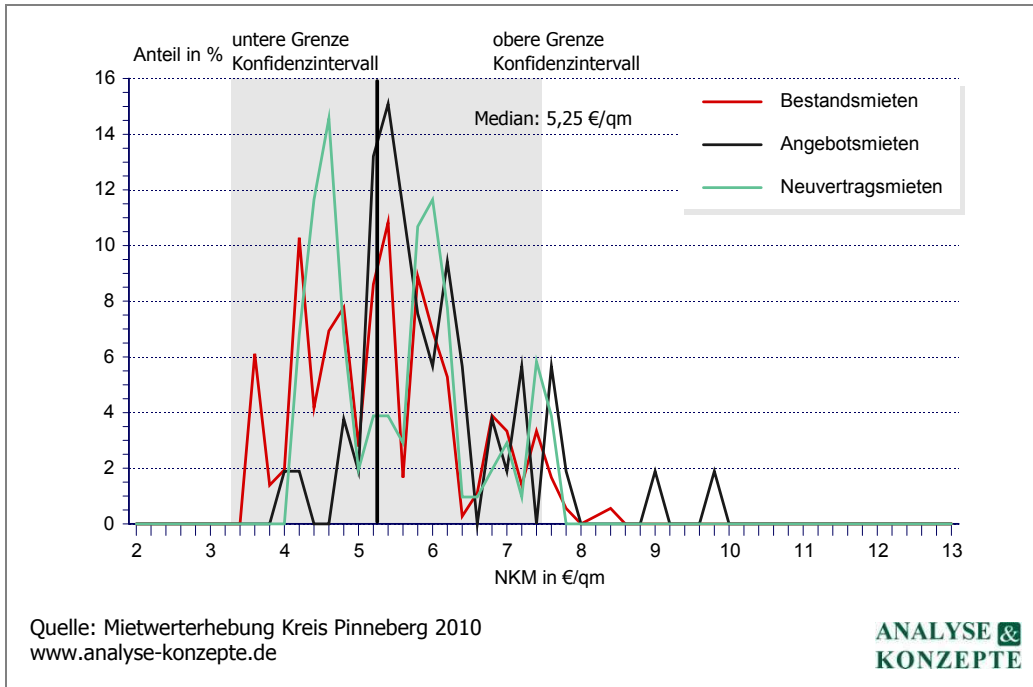
Median Bestandsmiete:	5,25 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,85 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,93 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,27 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,30 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	743/45/109

Abb. A8 Wohnungstyp 2 Nettokaltmiete > 60 bis 75 m²



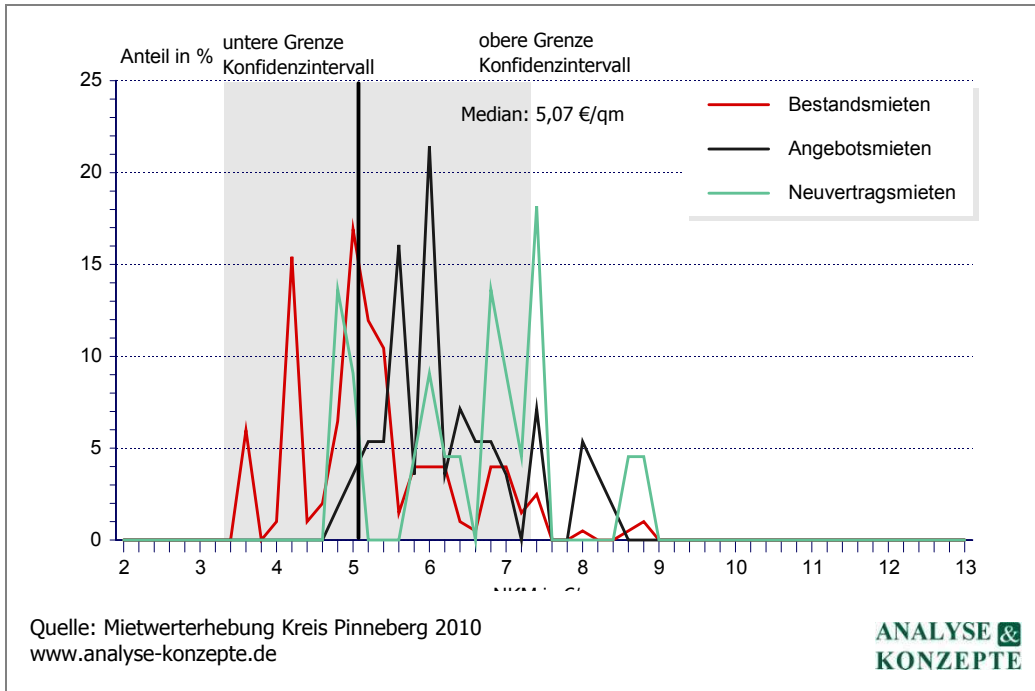
Median Bestandsmiete:	5,12 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,55 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	6,93 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,02 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,98 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	909/116/126

Abb. A9 Wohnungstyp 2 Nettokaltmiete > 75 bis 85 m²



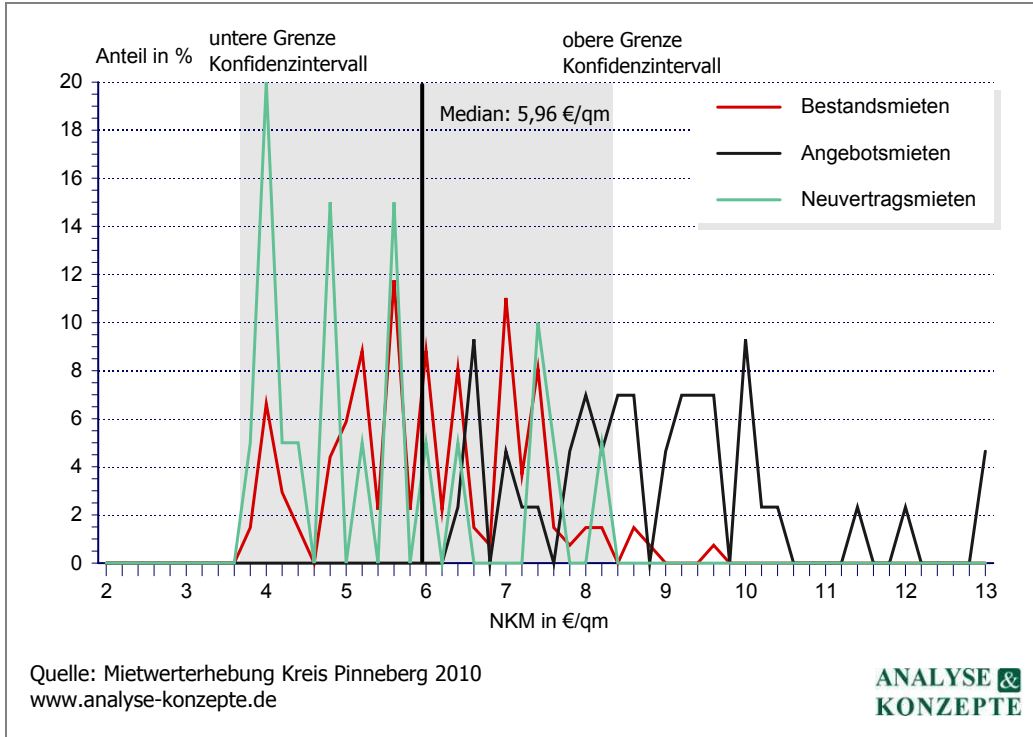
Median Bestandsmiete:	5,25 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,26 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,46 €/m ²
Median Angebotsmiete:	5,70 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,40 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	360/53/73

Abb. A10 Wohnungsmarkttyp 2 Netto-Kaltmiete > 85 m²



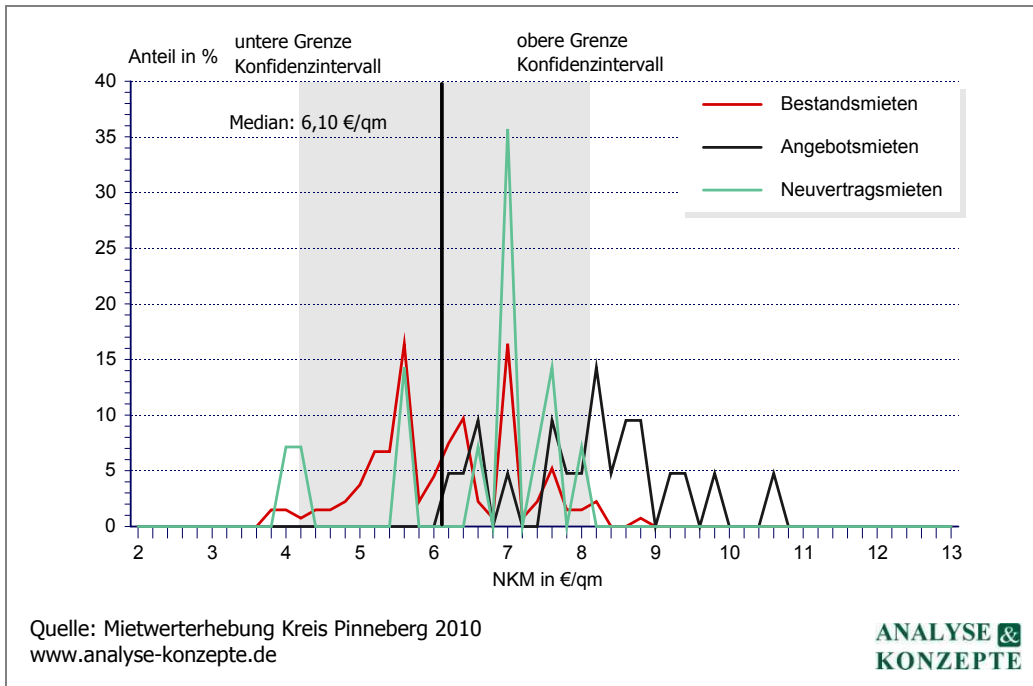
Median Bestandsmiete:	5,07 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,28 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,30 €/m ²
Median Angebotsmiete:	6,00 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,71 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	201/56/22

Abb. A11 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete 35 bis 50 m²



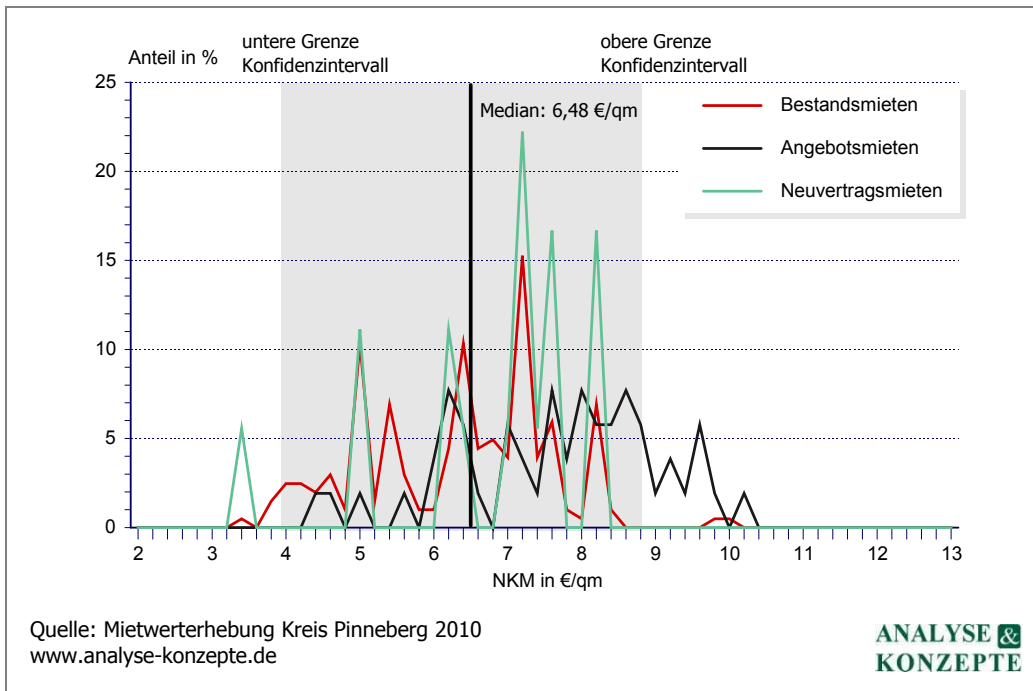
Median Bestandsmiete:	5,96 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,65 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,37 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,64 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	4,75 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	136/43/20

Abb. A12 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



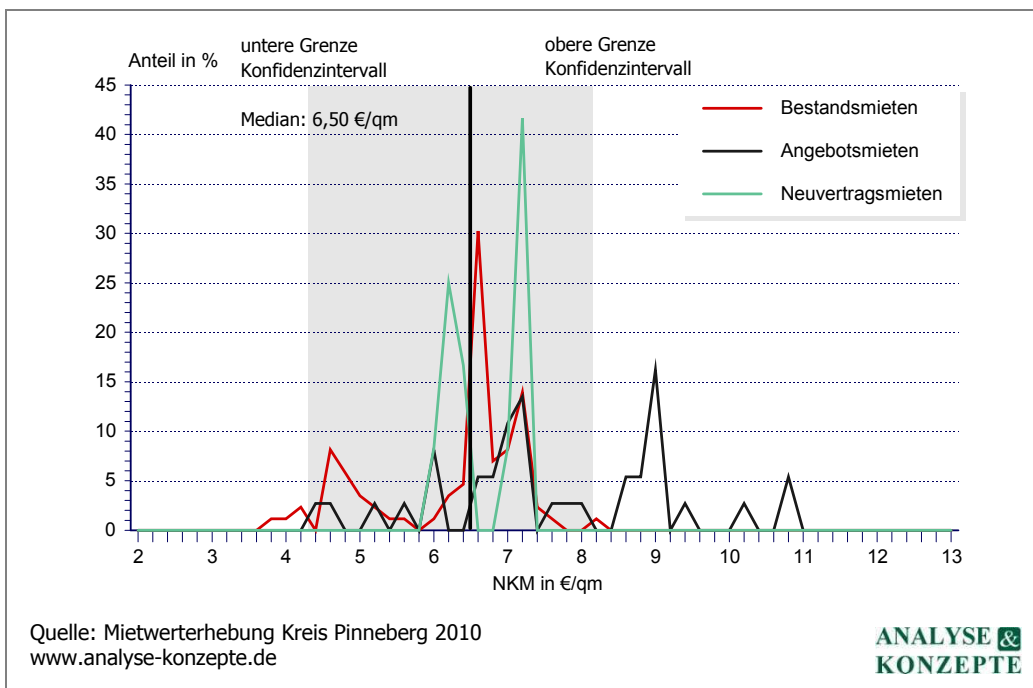
Median Bestandsmiete:	6,10 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,18 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,09 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,16 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	134/21/14

Abb. A13 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m²



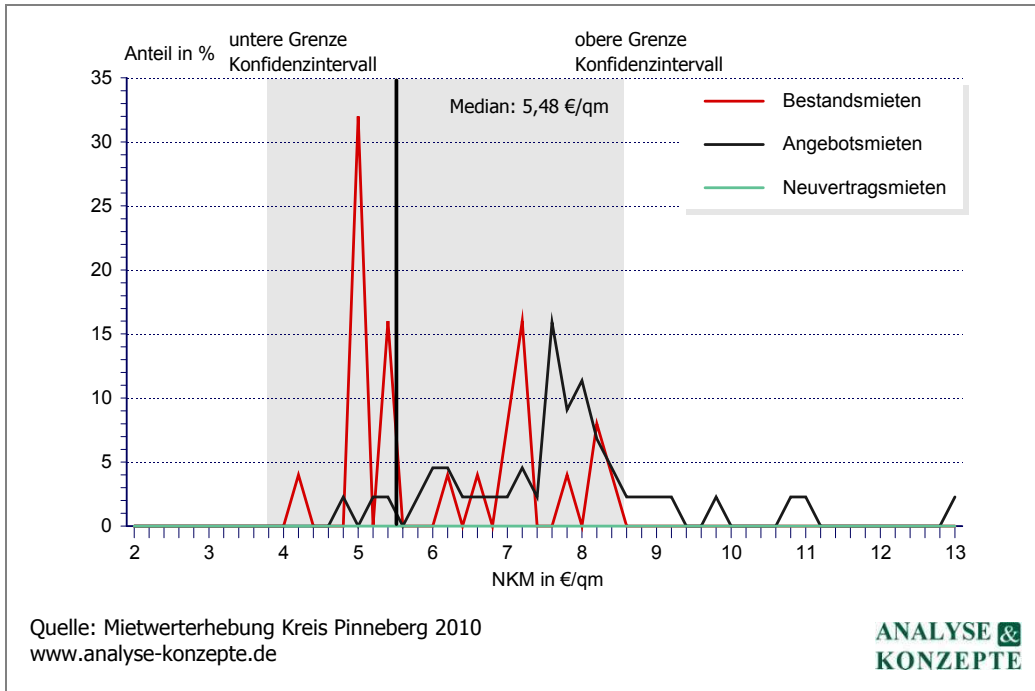
Median Bestandsmiete:	6,48 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,90 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,79 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,97 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,25 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	203/52/18

Abb. A14 Wohnungstyp 3 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m²



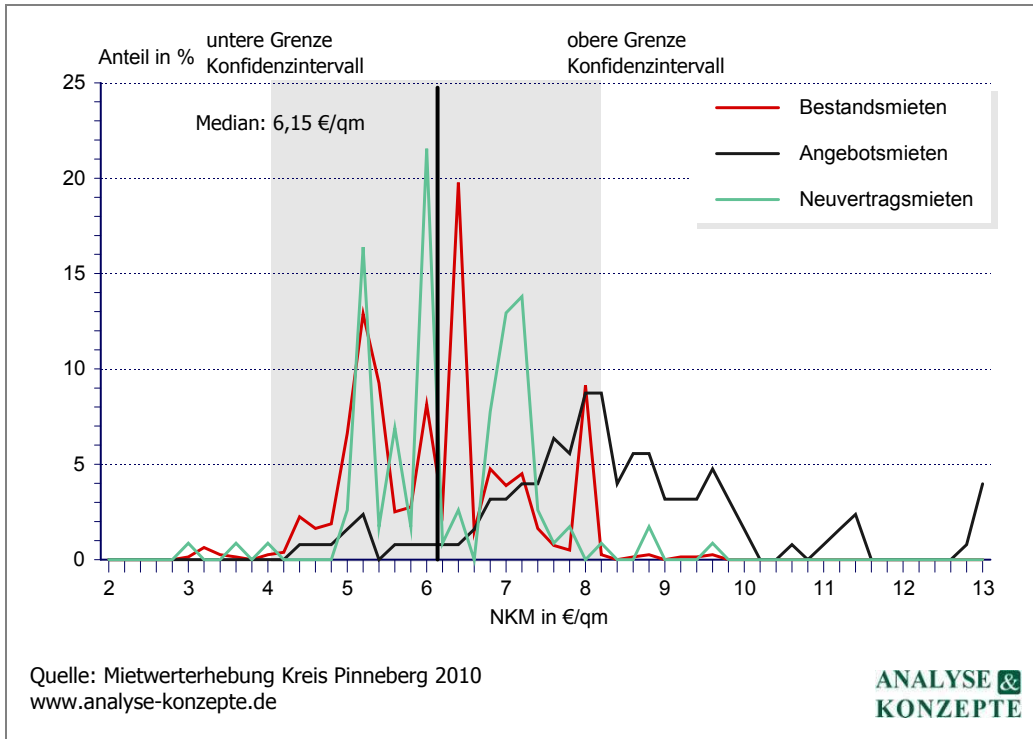
Median Bestandsmiete:	6,50 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,29 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,14 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,20 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,75 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	86/37/12

Abb. A15 Wohnungsmarkttyp 3 Netto-Kaltmiete > 85 m²



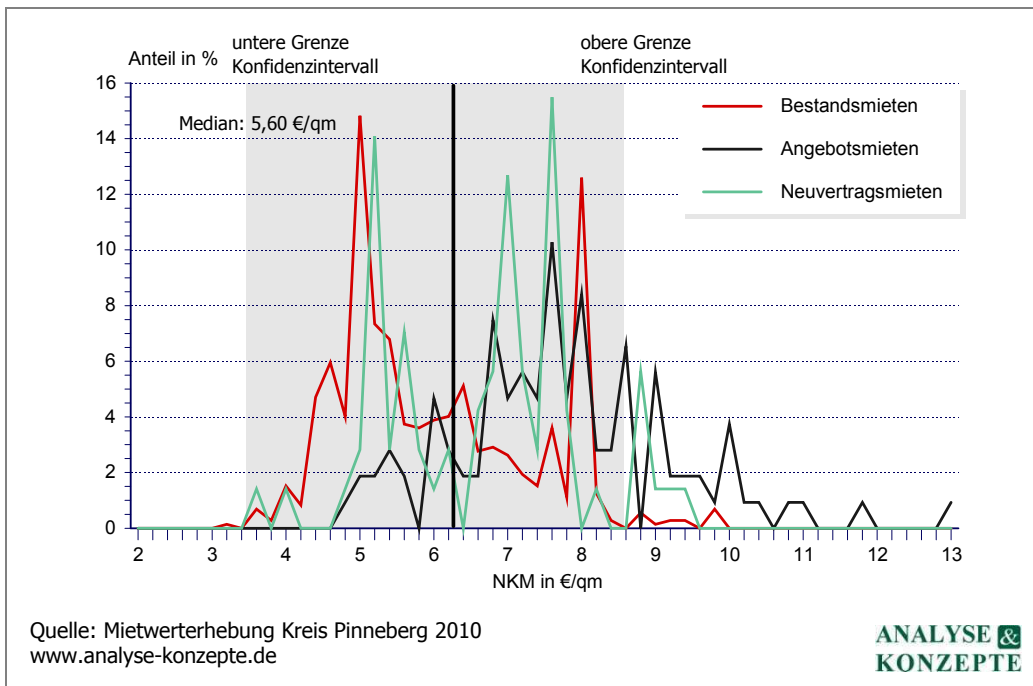
Median Bestandsmiete:	5,48 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,78 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,57 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,69 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	-
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	25/44/0

Abb. A16 Wohnungstyp 4 Netto-Kaltmiete 35 bis 50 m²



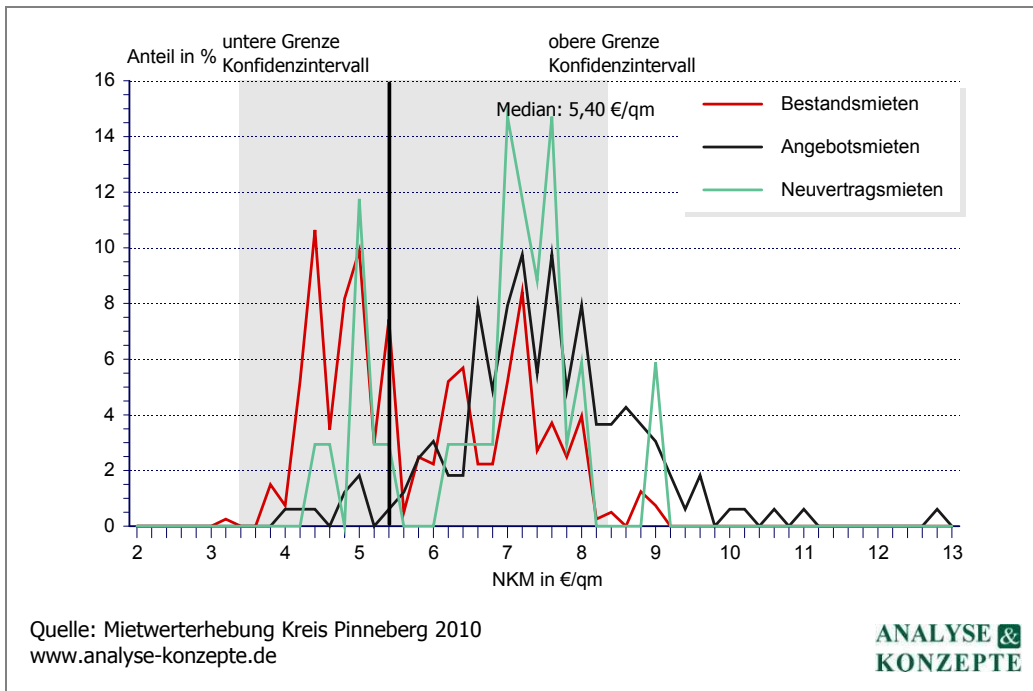
Median Bestandsmiete:	6,15 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	4,05 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,17 €/m ²
Median Angebotsmiete:	8,20 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	799/126/116

Abb. A17 Wohnungstyp 4 Netto-Kaltmiete > 50 bis 60 m²



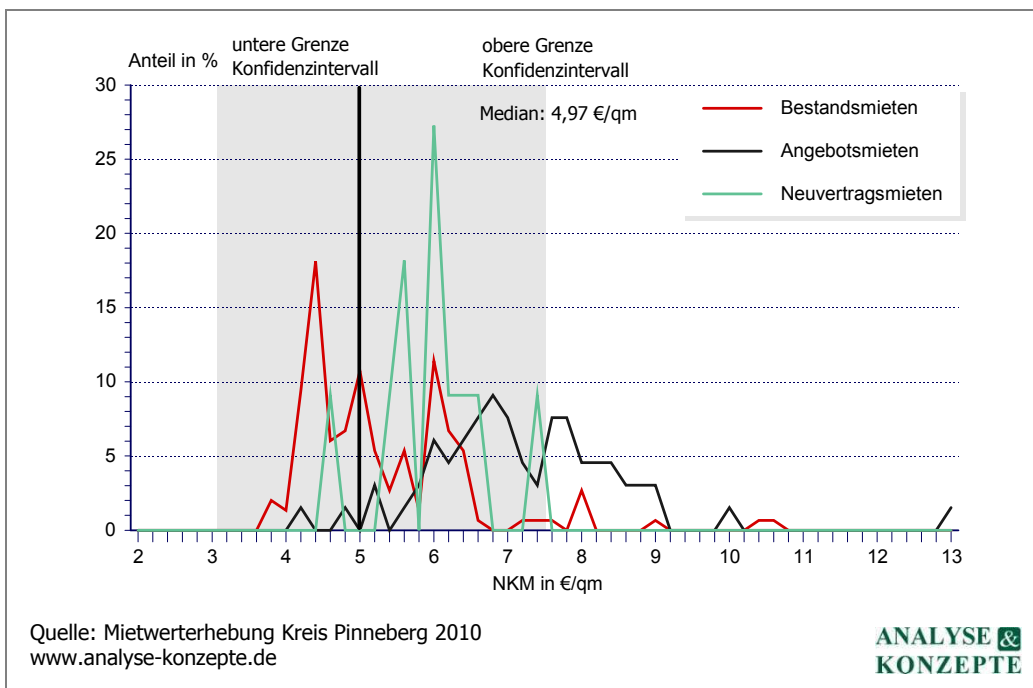
Median Bestandsmiete:	5,60 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,45 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,57 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,59 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	722/107/71

Abb. A18 Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 60 bis 75 m²



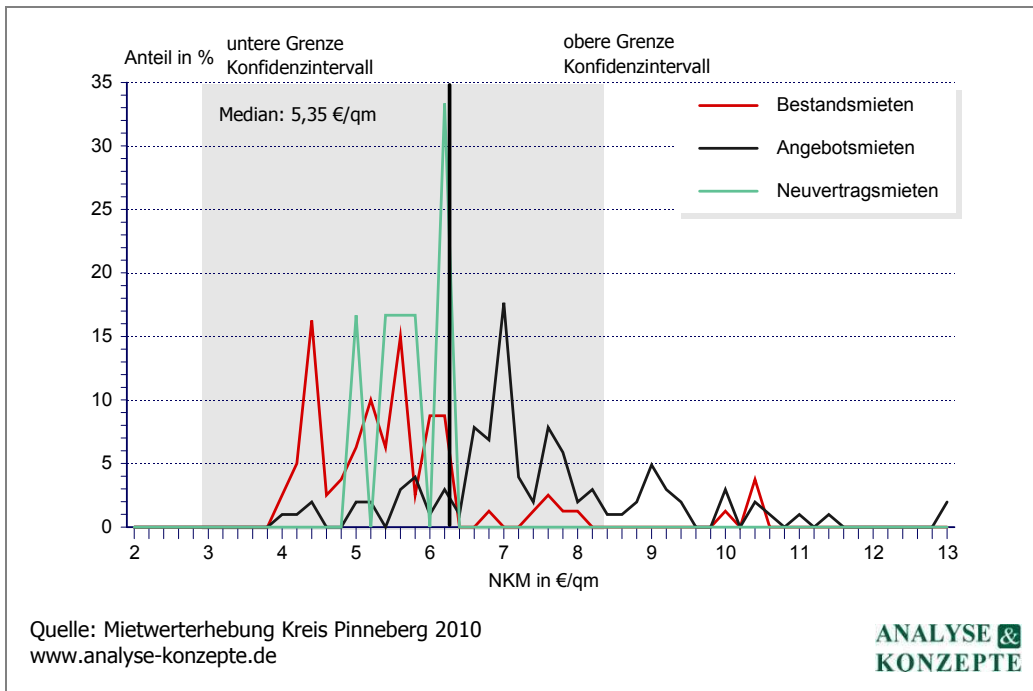
Median Bestandsmiete:	5,40 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,36 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,38 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,42 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	7,14 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	404/164/34

Abb. A19 Wohnungsmarkttyp 4 Netto-Kaltmiete > 75 bis 85 m²



Median Bestandsmiete:	4,97 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	3,08 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	7,55 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,03 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	6,00 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	149/66/11

Abb. A20 Wohnungstyp 4 Netto-Kaltmiete > 85 m²



Median Bestandsmiete:	5,35 €/m ²
Untere Grenze Konfidenzintervall:	2,88 €/m ²
Obere Grenze Konfidenzintervall:	8,35 €/m ²
Median Angebotsmiete:	7,03 €/m ²
Median Neuvertragsmiete:	5,71 €/m ²
Anzahl Mieten Bestand/Angebote/Neuverträge:	80/102/6

Anlage 4

Erläuterungen zur Clusteranalyse

Vorgehensweise der Clusteranalyse

Bei der Clusterbildung sollen Gebiete mit hoher Ähnlichkeit demselben und Gebiete mit geringer Ähnlichkeit unterschiedlichen Clustern/Wohnungsmarkttypen zugeordnet werden. Zur Quantifizierung der Ähnlichkeit der Gebiete wird hier das häufig genutzte Distanzmaß der *quadrierten Euklidischen Distanz* herangezogen. Mit Hilfe dieses Distanzmaßes wird die Ähnlichkeit der Gebiete bezüglich der oben aufgeführten Indikatoren ermittelt. Dabei wird für jedes mögliche Paar aus zwei Gebieten der Differenzwert der Indikatoren quadriert. Im Anschluss werden diese quadrierten Differenzen aufsummiert. Berechnung der quadrierten Euklidischen Distanz:

$$D_{ij}^2 = \sum_{k=1}^p (x_{ik} - x_{jk})^2$$

Für die Berechnung der Distanzen ist es notwendig, die o.g. Indikatoren zu standardisieren, da diese voneinander verschiedene Skalierungen aufweisen. So werden Indikatoren als Anteil an einem Gesamtbestand gemessen (z. B. Mehrfamilienhäuser), während andere Indikatoren beispielsweise Anteile an der Gesamtbevölkerung oder Geldeinheiten (€) angeben. Die quadrierte Euklidische Distanz hat jedoch, wie alle Distanzmaße, die Eigenheit, dass die ermittelte Größe der Distanz von den Dimensionen abhängt, in denen die Variablen gemessen werden. Eine direkte Nutzung der Werte würde daher zu ungewollten Verzerrungen führen. Um dies zu vermeiden, wurden alle Werte mit Hilfe einer linearen Transformation auf das Intervall [0,1] normiert.

$$x_i^N = \frac{x_i - x_{\min}}{x_{\max} - x_{\min}}$$

Das jeweilige Minimum eines Indikators weist dabei den Wert 0 auf, während das entsprechende Maximum den Wert 1 erhält. Durch diese Transformation wird sichergestellt, dass die Skala metrisch und die relativen Abstände zwischen den Ausprägungen unverändert bleiben.

Die Distanzwerte, die für sämtliche Zweier-Kombinationen der Ämter und amtsfreien Gemeinden/Städte des Kreises berechnet werden, bilden die Grundlage der Clusteranalyse. Hier sind dies alle möglichen Paarungen, die sich aus den 16 Gebieten (6 Ämter, 10 amtsfreie Gemeinden/Städte; ohne Helgoland) im Kreis Pinneberg bilden lassen.

Zur Feststellung der konkreten Ähnlichkeit einzelner Gebiete und deren Fusion zu Wohnungsmarkttypen wird das "Ward-Verfahren" angewendet. Zu Beginn des Verfahrens stellt jede Gebiets-einheit ein einzelnes Cluster dar. Im ersten Schritt werden die Cluster/Gebiete zusammengeführt, die ein vorgegebenes Heterogenitätsmaß am wenigsten vergrößern. Ziel dieses Verfahrens ist, diejenigen Gebiete/Cluster zu vereinigen, die sich am ähnlichsten sind, sprich die Streuung (Varianz) innerhalb einer Gruppe am geringsten erhöhen. So werden möglichst homogene Gruppen von Gebieten gebildet. Als Heterogenitätsmaß wird das Varianzkriterium (Fehlerquadratsumme) verwendet, das sich für eine Gruppe von Gebieten (g) wie folgt berechnet:

$$V_g = \sum_{k=1}^{K_g} \sum_{j=1}^J (x_{kjg} - \bar{x}_{jg})^2$$

mit

x_{kjg} = Beobachtungswert der Variablen (Indikatoren) j ($j=1, \dots, J$) bei Objekt k (für alle

Objekte $k=1, \dots, K_g$ in Gruppe g)

\bar{x}_{jg} = Mittelwert über die Beobachtungswerte der Variablen j in Gruppe g .

Es werden nun die Cluster fusioniert, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweisen und daher möglichst ähnlich in Bezug auf die Indikatorvariablen sind. Für diese neu erstellten Gruppierungen (Cluster) werden im nächsten Schritt erneut Distanzwerte berechnet. Nun werden wiederum diejenigen Cluster fusioniert, die die Varianz innerhalb der neu zu bildenden Cluster am geringsten erhöhen, also diejenige Kombination aus Clustern, die die geringste Fehlerquadratsumme aufweist. Hierbei erhöht sich die gesamte Fehlerquadratsumme über alle Cluster je Fusionierungsschritt.

Im ersten Schritt werden also die beiden Cluster (Gebiete) zusammengeführt, die den geringsten Distanzwert aufweisen. Ausgangspunkt des zweiten Fusionierungsschrittes sind demzufolge nur noch 15 Cluster. Nachfolgend werden wiederum alle Distanzwerte der verbleibenden Clusterkombinationen bestimmt. Es werden wieder diejenigen Cluster fusioniert, deren gemeinsame Fehlerquadratsumme am geringsten ist, sprich deren einzelne Gebiete sich am meisten ähneln. Durch diese Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die neu gebildeten Cluster in sich so homogen wie möglich sind. Diese Fusionierungsschritte werden so lange wiederholt, bis alle Gebiete in einem einzigen Cluster zusammengefasst werden können. Die Fehlerquadratsumme erreicht dann ihren höchsten Wert, was bedeutet, dass der letzte verbleibende Cluster in dem alle vorherigen Cluster zusammengeführt wurden, die höchste Heterogenität aufweist. Es gilt nun innerhalb dieses Verfahrens den Punkt zu bestimmen, an dem eine sinnvolle Anzahl von Clustern gebildet wurde, deren interne Heterogenität jedoch nicht zu hoch ist.

Zur Bestimmung einer sinnvollen Clusteranzahl wird die Entwicklung der Fehlerquadratsumme (Heterogenitätsmaß) im Verlauf der Clusterbildung betrachtet.

Abb. A21 Entwicklung der Fehlerquadratsumme der Clusterlösungen für die Wohnungsmarkttypen im Kreis Pinneberg

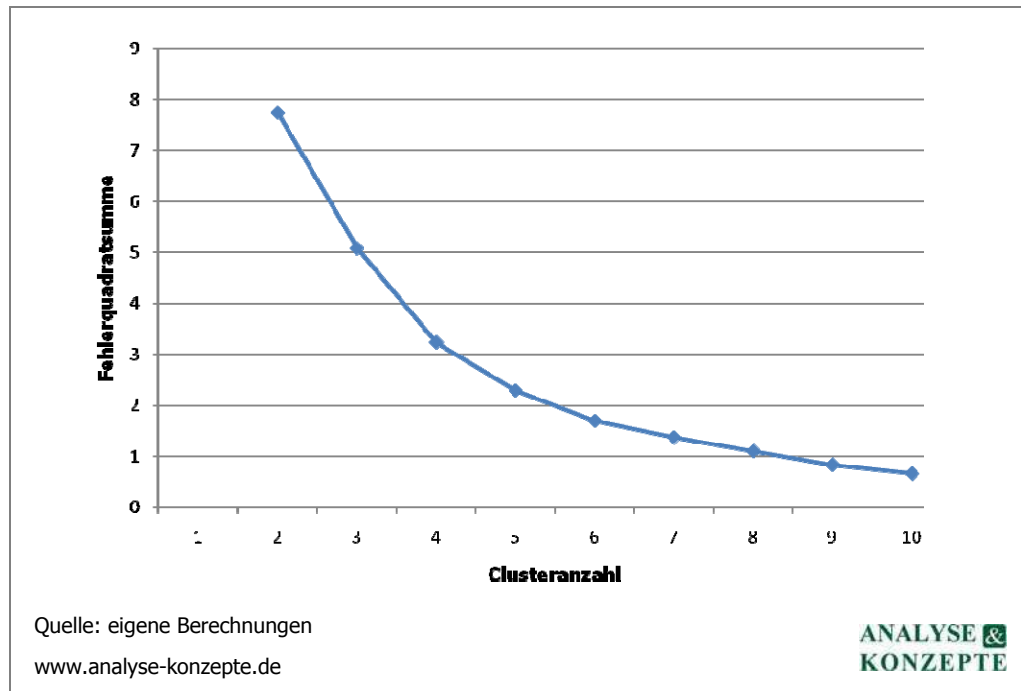


Abb. A21 zeigt die jeweilige Fehlerquadratsumme für die entsprechende Clusterlösung. Mit der Reduzierung der Clusteranzahl steigt die Fehlerquadratsumme an und somit die Varianz der Indikatorvariablen innerhalb der einzelnen Cluster. Eine höhere Heterogenität innerhalb der Cluster bedeutet, dass sich die einzelnen Gebiete, die einem Wohnungsmarkttyp zugeordnet werden, bezüglich der Indikatorvariablen stärker unterscheiden. Als Entscheidungshilfe zur Feststellung einer sinnvollen Clusteranzahl dient hier das sog. "Elbow-Kriterium": Im Verlauf von einer Vier- zu einer Drei-Clusterlösung ist ein überproportionaler Anstieg der Fehlerquadratsumme zu verzeichnen, was für eine Vier-Clusterlösung spricht. Zudem bildet eine Vier-Clusterlösung hier den besten Kompromiss zwischen einer möglichst homogenen Clusterstruktur und einer niedrigen Anzahl an Clustern (unterschiedliche Wohnungsmarkttypen). Eine Differenzierung in fünf oder mehr Cluster wäre mit einem relativ geringen Qualitätsgewinn verbunden, der nötige Erhebungsaufwand für die Untersuchung wäre jedoch unangemessen erhöht. Gleichzeitig wäre die Ähnlichkeit der Gebiete innerhalb der untersuchten Wohnungsmarkttypen nur unerheblich größer.

Ergebnis der Clusteranalyse

Tab. 24 gibt die Zuordnung der Ämter und Gemeinden zu den definierten Wohnungsmarkttypen wider. Die Berechnungen haben für den Kreis Pinneberg vier Wohnungsmärkte als bestmögliche Gliederung ergeben.

Tab. 24 Kreis Pinneberg: Typisierung des Kreisgebietes	
Wohnungsmarkttyp	Gebiet
1	Barmstedt, Stadt
	Elmshorn-Land, Amt
	Haseldorf, Amt
	Hörnerkirchen, Amt
	Moorrege, Amt
	Pinnau, Amt
	Rantzau, Amt
	Tornesch, Stadt
2	Elmshorn, Stadt
	Uetersen, Stadt
3	Halstenbek
	Quickborn, Stadt
	Rellingen
4	Pinneberg, Stadt
	Schenefeld, Stadt
	Wedel, Stadt

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 25 Eigenschaften der Wohnungsmärkte¹								
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Siedlungsstruktur	Transferleistungsempfänger	Pendlersaldo nach Einwohnern	Bodenpreis	alte Wohngeldeinstufung
1	-	∅	∅	-	-	-	-	-
2	+	-	-	+	+	+	-	-
3	∅	+	+	∅	-	(+)	+	+
4	+	-	-	+	+	+	+	+

¹ im Vergleich zum Mittelwert Kreis Pinneberg

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Pinneberg 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Tab. 26 Normierte Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypenbildung								
	Bevölkerungsdichte	Wohnfläche pro Einwohner	Pro-Kopf-Einkommen	Siedlungsstruktur	Transferleistungsempfänger	Pendlersaldo nach Einwohnern	Bodenpreis	alte Wohngeldeinstufung
Wohnungsmarkttyp 1								
Barmstedt, Stadt	0,65	0,36	0,07	0,52	0,45	0,28	0,32	0,00
Elmshorn-Land, Amt	0,17	0,54	0,67	0,02	0,04	0,00	0,16	0,00
Haseldorf, Amt	0,05	0,84	0,57	0,00	0,00	0,09	0,10	0,00
Hörnerkirchen, Amt	0,07	0,34	0,14	0,15	0,26	0,22	0,00	0,00
Moorrege, Amt	0,20	0,27	0,74	0,13	0,01	0,15	0,28	0,00
Pinnau, Amt	0,26	0,66	0,90	0,14	0,00	0,25	0,57	0,00
Rantzeau, Amt	0,00	0,33	0,44	0,03	0,07	0,13	0,13	0,00
Tornesch, Stadt	0,50	0,04	0,53	0,20	0,23	0,52	0,32	0,00
Wohnungsmarkttyp 2								
Elmshorn, Stadt	0,88	0,00	0,15	0,86	1,00	0,70	0,35	0,00
Uetersen, Stadt	0,80	0,19	0,15	0,61	0,75	0,86	0,35	0,00
Wohnungsmarkttyp 3								
Halstenbek	0,82	0,73	1,00	0,34	0,12	0,22	0,87	1,00
Quickborn, Stadt	0,38	0,86	0,76	0,31	0,20	0,74	0,58	0,50
Rellingen	0,51	1,00	0,87	0,41	0,05	1,00	0,90	0,50
Wohnungsmarkttyp 4								
Pinneberg, Stadt	0,96	0,05	0,29	0,71	0,53	0,46	0,71	1,00
Schenefeld, Stadt	1,00	0,37	0,43	0,73	0,24	0,78	0,90	1,00
Wedel, Stadt	0,91	0,23	0,30	1,00	0,58	0,72	1,00	1,00
Quelle: Eigene Berechnungen							ANALYSE & KONZEPTE	

Tab. 27 Zusammengeführte Gemeinden bei der Clusterbildung			
Schritte der Clusterbildung	Zusammengeführte Kommune (ID)		Fehlerquadratsumme
1	11	14	0,06
2	11	16	0,14
3	2	9	0,24
4	7	10	0,36
5	5	6	0,49
6	4	7	0,66
7	11	12	0,83
8	1	8	1,10
9	11	15	1,37
10	1	13	1,69
11	3	5	2,29
12	1	11	3,24
13	2	4	5,08
14	2	3	7,75
15	1	2	13,59

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 28 Clusterzugehörigkeit der Gemeinden im Kreis Pinneberg		
ID	Gebiet	Clusterzugehörigkeit
1	Barmstedt, Stadt	1
2	Elmshorn, Stadt	2
3	Halstenbek	3
4	Pinneberg, Stadt	4
5	Quickborn, Stadt	3
6	Rellingen	3
7	Schenefeld, Stadt	4
8	Tornesch, Stadt	1
9	Uetersen, Stadt	2
10	Wedel, Stadt	4
11	Elmshorn-Land, Amt	1
12	Haseldorf, Amt	1
13	Hörnerkirchen, Amt	1
14	Moorrege, Amt	1
15	Pinnau, Amt	1
16	Rantzau, Amt	1

Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Tab. 29 Näherungsmatrix¹ der Gemeinden (quadrierte euklidische Distanzen)																
ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	0	0,8	2,5	1,5	1,4	2,3	1,9	0,5	0,5	2,0	1,1	1,4	0,6	1,0	1,3	1,0
2	0,8	0	3,8	1,5	2,6	3,4	2,1	1,4	0,2	1,7	3,2	3,7	2,2	2,7	3,1	2,9
3	2,5	3,8	0	1,4	0,9	1,1	1,0	2,2	3,2	1,7	2,2	2,5	3,3	2,1	1,5	2,8
4	1,5	1,5	1,4	0	1,8	2,3	0,3	1,8	1,4	0,3	3,2	3,8	2,9	2,7	2,9	3,1
5	1,4	2,6	0,9	1,8	0	0,3	1,3	1,1	1,7	1,9	1,2	1,2	1,6	1,1	0,6	1,4
6	2,3	3,4	1,1	2,3	0,3	0	1,3	1,9	2,3	2,0	2,3	2,2	2,9	2,1	1,2	2,6
7	1,9	2,1	1,0	0,3	1,3	1,3	0	2,1	1,7	0,2	3,5	3,8	3,4	3,0	2,6	3,5
8	0,5	1,4	2,2	1,8	1,1	1,9	2,1	0	0,8	2,5	0,7	1,2	0,6	0,4	0,8	0,6
9	0,5	0,2	3,2	1,4	1,7	2,3	1,7	0,8	0	1,7	2,4	2,8	1,6	2,0	2,3	2,1
10	2,0	1,7	1,7	0,3	1,9	2,0	0,2	2,5	1,7	0	4,3	4,7	3,8	3,6	3,4	4,2
11	1,1	3,2	2,2	3,2	1,2	2,3	3,5	0,7	2,4	4,3	0	0,1	0,5	0,1	0,3	0,1
12	1,4	3,7	2,5	3,8	1,2	2,2	3,8	1,2	2,8	4,7	0,1	0	0,5	0,4	0,5	0,3
13	0,6	2,2	3,3	2,9	1,6	2,9	3,4	0,6	1,6	3,8	0,5	0,5	0	0,5	1,1	0,2
14	1,0	2,7	2,1	2,7	1,1	2,1	3,0	0,4	2,0	3,6	0,1	0,4	0,5	0	0,3	0,2
15	1,3	3,1	1,5	2,9	0,6	1,2	2,6	0,8	2,3	3,4	0,3	0,5	1,1	0,3	0	0,6
16	1,0	2,9	2,8	3,1	1,4	2,6	3,5	0,6	2,1	4,2	0,1	0,3	0,2	0,2	0,6	0

¹ Unähnlichkeitsmatrix
 Quelle: Eigene Berechnungen

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Unterkunftskosten

■ § 22 SGB II
(außer: § 22 Abs. 5 SGB II – Mietschulden)
■ § 29 SGB XII

Leitfaden zur Handhabung

Inhalt:

A. Wohnverhältnisse und Nachweis für die Kosten der Unterkunft	Seite 4
B. Angemessenheit von Unterkunftskosten	Seite 4
C. Betriebskosten / Nebenkosten (außer Heizkosten)	Seite 6
D. Nachzahlungen / Guthaben	Seite 7
E. Verfahren bei unangemessen Kosten der Unterkunft	Seite 8
F. Wohnungswechsel während des Bezuges von ALGII / Sozialhilfe	Seite 8
G. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution	Seite 10
H. Sonderregelungen SGB II	Seite 11
-U25 (§ 22a SGB II)	
-Zuschuss bei BaFöG- oder BAB-Leistungen (§ 22 VII SGB II)	
I. Allgemeine Hinweise	Seite 12
-Zweifel an der Leistungsberechtigung	
-Drittzahlungsempfänger	
-Nutzungsentgelte an Ordnungsbehörden	
-Heimaufnahme	
-Aufenthalt in einer stationären oder teilstationären Einrichtung (IV. Kapitel SGB XII)	
-Inhaftierung	
Anlage 1	Richtwerte
Anlage 2	Einwohnerzahlen der Gemeinden
Anlage 3	Zuordnung des sozialen Umfeldes
Anlage 4	KdU für U25
Anlage 5	Rentabilitätsberechnung
Anlage 6	Senkung der Unterkunftskosten (Musterschreiben)
Anlage 7	Senkung der Unterkunftskosten bei Eigentum (Erhaltungsaufwand)
Anlage 8	Einverständniserklärung
Anlage 9	Nachweise über die Senkung der KdU (Vordruck)
Anlage 10	Darlehensbescheid (Muster)
Anlage 11	Tilgungsvereinbarung
Anlage 12	Abtretungserklärung
Anlage 13	Einmalige Übernahme Nachzahlung Betriebskosten (Musterschreiben)

Angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Pinneberg

Leitfaden zur Handhabung SGB II/SGB XII

Hierbei handelt es sich um eine Zusammenstellung von Regelungen, die im Kreis Pinneberg im Laufe der Jahre zum Bereich von Wohnungsangelegenheiten im Sozialhilfebereich, sowie seit 2005 durch den „Praktikerkreis“ der ARGE Pinneberg und dem „Arbeitskreis Soziales“ der für die Sozialhilfe zuständigen Kooperationskommunen getroffen wurden. Soweit erforderlich, sind die Regelungen an veränderte Rechtsprechung o.ä. angepasst worden. Im Übrigen findet der Leitfaden zur Handhabung der angemessenen Heizkosten vom 22.05.2008 parallel hierzu Anwendung.

Bei der Erarbeitung dieses Leitfadens wurden darüber hinaus folgende Veröffentlichungen berücksichtigt:

- Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II vom Ministerium für Jugend, Arbeit und Europa des Landes Schleswig-Holstein (MJAE) aus Februar 2008
- Bericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) an den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages über die Entwicklung der Leistungen für Unterkunft und Heizung vom 14.05.2008
- Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. zu den Kosten der Unterkunft vom 08.07.2008
- Empfehlungen des MJAE zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II vom 30.09.2008

A. Wohnverhältnisse und Nachweis für die Kosten der Unterkunft

(A.1) Voraussetzung für die Berücksichtigung von Unterkunftskosten ist, dass die Wohnung auch tatsächlich als Hauptwohnsitz (gewöhnlicher Aufenthalt) genutzt wird.

(A.2) Bei einem Mietverhältnis sind die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten) durch den **Mietvertrag** und die **jährlichen Verbrauchskostenabrechnungen** nachzuweisen. Eine Kopie des Mietvertrages sowie der jährlichen Abrechnungen sind zur Akte zu nehmen. Neben den im Antragsformblatt erforderlichen Angaben sind die Wohnverhältnisse ggf. durch Vorlage der **Vermieterbescheinigung** (siehe hierzu Leitfaden zur Handhabung der Heizkosten vom 22.05.2008) nachzuweisen.

(A.3) Bei einem angemessenen **Eigenheim** oder einer angemessenen **Eigentumswohnung** sind die Kosten der Unterkunft mit dem als **Anlage 5** beigefügten Vordruck festzustellen (Rentabilitätsberechnung).

(A.4) Leben in einer Haushaltsgemeinschaft Personen, die nicht der Bedarfsgemeinschaft der/des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nach dem SGB II bzw. SGB XII angehören, so sind die anerkannten Kosten für Unterkunft (und Heizung) anteilig zu berücksichtigen (**Kopfteilregelung**). Bei mehreren Leistungsträgern (Mischhaushalte) ist es unumgänglich, dass die Leistungsträger sich gegenseitig austauschen (Einheitliche Hilfestellung, Vermeidung von Widersprüchen).

(A.5) Wenn mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung anmieten und bewohnen, ist bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten in der Regel von einem gemeinsamen Haushalt auszugehen und die Mietgrenze für einen entsprechend großen Haushalt zugrunde zulegen (z.B. **Wohngemeinschaften**). Nur bei erwiesener Zweckgemeinschaft (reine Wohngemeinschaft) ist es möglich, von entsprechend vielen Einzelhaushalten auszugehen; Voraussetzung ist aber, dass keine gemeinsame Haushaltsführung stattfindet. Kriterium für die Bewertung einer Wohngemeinschaft ist insbesondere, ob Einzelmietverträge oder ein gemeinsamer Mietvertrag abgeschlossen wurde(n). Bei **Untermietverträgen** ist die Angemessenheit der Untermiete zur Gesamtmiete der Wohnung zu prüfen. Bei Untermiete ist die angemessene Mietgrenze wegen niedrigerem Wohnwert erfahrungsgemäß geringer. Ein Rechtsanspruch auf Vorlage des Hauptmietvertrages besteht allerdings nicht.

B. Angemessenheit von Unterkunftskosten

(B.1) Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich vornehmlich nach den **individuellen Verhältnissen des Einzelfalles** (Lebensumstände) und nach den Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Es kommt darauf an, zu welchem Mietzins Wohnungen angeboten werden, die ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter bei entsprechenden Bemühungen zu erlangen vermag und die nach Lage, Größe und Ausstattung geeignet sind, seinen entsprechenden Wohnbedarf zu decken.

Die angemessenen Kosten bestimmen sich nach demjenigen vergleichbarer Wohnungen im unteren Bereich am Wohnort (örtliches Mietniveau). Es ist deshalb darauf abzustellen, welche Wohnungen Bezieher unterer Lohngruppen üblicher- und vernünftigerweise anmieten. Dieser Personenkreis unternimmt regelmäßig erhebliche Anstrengungen, Wohnungen mit einem unterdurchschnittlichen Mietzins anzumieten, weil diese Personen wissen, dass sie anderenfalls ihren Lebensunterhalt im Übrigen aus ihrem Einkommen nicht decken können. Deshalb kann sich auch ein Hilfebedürftiger nicht aussuchen, ob er eine teure Wohnung anmietet oder sich beschränkt.

(B.2) Das BSG hat im November 2006 zu den angemessenen Kosten der Unterkunft entschieden. Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft ist nach der sogenannten **Produkttheorie** zu bestimmen, d.h., das bei der Prüfung das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis angemessen sein muss und nicht jeder Faktor für sich genommen.

(B.3) Dass ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter sich beschränken muss, bedeutet nicht, dass er ggf. auf die Anmietung einer älteren Wohnung zu verweisen ist. Findet er eine neuere und gut ausgestattete Wohnung zu einem niedrigen Preis, z. B. weil er mit einer sehr kleinen Wohnung zufrieden ist oder einfach Glück gehabt hat, so macht dies die Unterkunftskosten nicht unangemessen; **Entscheidend ist die Höhe der Miete.**

(B.4) Der angemessene Preis je qm lässt sich insbesondere dem örtlichen Mietspiegel entnehmen. Einen Mietspiegel oder vergleichbare Erkenntnisse gibt es für den Kreis Pinneberg bisher jedoch noch nicht. Führen Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter, kommt ein Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) in Betracht mit einem mögliche Unbilligkeiten der Pauschalierung ausgleichenden Zuschlag (BSG - Urteil vom 07.11.06 – B7b AS 18/06, SG Schleswig – Beschluss vom 25.01.07 –S 1 AS 1181/06 ER, Beschluss vom 05.12.07–S 4 AS 744/07 ER, Beschluss vom 12.12.07–S 13 AS 176/07 ER). Daher werden bis auf Weiteres die Höchstmietbeträge nach § 8 i.V.m. § 5 WoGG (Wohngeldgesetz, in der Fassung bis 31.12.2008), und zwar abweichend von den vorgenannten Entscheidungen die zweite Spalte von rechts (= in der Zeit vom 01.01.1966 bis 31.12.1991 bezugsfertig gewordener Wohnraum !) herangezogen. Diese umfassen die Grundmiete zzgl. aller Nebenkosten außer Heizung. Auf diese Beträge wurden nochmals 10 % aufgeschlagen um das Mietniveau im Kreis Pinneberg zu erreichen. Bei Einzelpersonen ist ein 20 %-iger Aufschlag erforderlich und ausreichend, um dem tatsächlichen Mietniveau für Singlehaushalte gerecht zu werden.

(B.5) Die **Richtwerte** für angemessenen Wohnraum (Produkt aus Wohnungsgröße und qm-Preis) im Kreis Pinneberg ergeben sich aus **Anlage 1**.

(B.6) In begründeten **Ausnahmefällen** kann von den Richtwerten auch abgewichen werden, wenn die konkreten Umstände des Einzelfalls eine abweichende Bemessung notwendig erscheinen lassen. Solche besonderen Umstände können insbesondere in Krankheit oder Behinderung von Mitgliedern des Haushaltes begründet sein, wenn aufgrund der **Krankheit oder Behinderung** besondere Anforderungen an Art, Größe oder Ausstattung des Wohnraumes bestehen oder ein Umzug in eine Wohnung mit angemessener Miete wegen der Krankheit oder Behinderung nicht zumutbar ist. Bei reinen **Wohngemeinschaften** ist ggf. von entsprechend verschiedenen Einzelhaushalten auszugehen. Ausnahmeentscheidungen sind schlüssig **aktenkundig zu machen**. Dabei sind insbesondere wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

(B.7) **Baurechtliche Aspekte** müssen bei der Prüfung der Angemessenheit berücksichtigt werden.

(B.8) Sofern der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte ein angemessenes **Eigenheim oder eine Eigentumswohnung** bewohnt, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen (z. B. angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins, Nebenkosten wie bei Mietwohnungen, Müllgebühr, Schonsteinfegergebühr, Straßenreinigung, Kosten für Wasser und Abwasser).

Nicht berücksichtigt werden dagegen **Tilgungsraten**. Sie dienen der Vermögensbildung, die nicht mit dem Zweck einer steuerfinanzierten Leistung vereinbar ist.

Nicht zu den laufend zu berücksichtigenden Kosten für Unterkunft zählen jedoch ggf. in größeren als monatlichen oder auch unregelmäßigen Abständen anfallende Aufwendungen für den sog. „**Erhaltungsaufwand**“.

Bei konkretem Bedarf können auf Antrag die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung (Definition: **Anlage 7**) berücksichtigt werden, soweit diese notwendig sind (unabweisbarer Bedarf).

Als Kalkulationsgrundlage für einen durchschnittlichen monatlichen Erhaltungsaufwand kommt dabei § 7 Abs. 2 Satz 2 der DVO zu § 82 SGB XII in entsprechender Anwendung in Betracht.

Darüber hinaus kann § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) herangezogen werden:

§ 28 II. BV:

(1)

(2) Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 Euro,
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.

Diese Sätze verringern sich bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) um 0,20 Euro. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1 Euro.

(3) Trägt der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, so verringern sich die Sätze nach Absatz 2 um 1,05 Euro. Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

(4) Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen sind in den Sätzen nach Absatz 2 nicht enthalten. Trägt der Vermieter die Kosten dieser Schönheitsreparaturen, so dürfen sie höchstens mit 8,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

.....

Es ist jedoch zu beachten, dass keine Kosten für Wertverbesserungen (= Vermögensbildung!) übernommen werden können. Durch derartige Erhaltungsaufwendungen kann es jedoch dazu kommen, dass die Unterkunft insgesamt unangemessen wird, so dass derartige Kosten allenfalls vorübergehend zu berücksichtigen und darüber hinaus nicht übernahmefähig sind (Musterschreiben zur Senkung der Unterkunftskosten siehe **Anlage 7**).

Vorrangig ist ggf. auch auf die Selbsthilfemöglichkeiten (z. B. Familie, Freunde, Bekannte, Bank usw.) zu verweisen. Soweit die Selbsthilfe nur durch ein Darlehen möglich ist, und dabei Zinsen entstehen, sind diese den laufenden Unterkunftskosten hinzuzurechnen.

C. Betriebskosten / Nebenkosten (außer Heizkosten)

(C.1) Zu den **Betriebskosten** im Sinne dieses Leitfadens zählen alle Kosten, die nach § 556 BGB i.V.m. § 2 BetrKVO für Verträge ab 01.01.2004 bzw. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten BerechnungsVO für ältere Verträge rechtlich zulässig auf die Mieter/innen umgelegt werden können, mit Ausnahme der Heizkosten und den im Regelsatz enthaltenen Warmwasserkosten.

(C.2) Nach bisherigen Erfahrungen gibt es Vermieter, die, auch nach Absprache mit dem Mietbewerber, in einem Mietangebot **Betriebskostenvorauszahlungen** bewusst niedrig halten, um unter dem Höchstbetrag zu bleiben. In solchen Fällen entstehen regelmäßig erhebliche Nachforderungen. Sichergestellt werden muss, dass ungerechtfertigt niedrige Betriebskostenvorauszahlungen nicht zur Anerkennung einer eigentlich zu hohen Kaltmiete führen. Nur dann kann ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Jahresabrechnungen letztlich erhebliche Nachzahlungen für Betriebskosten anzuerkennen sind.

Nach § 556 Abs. 2 BGB dürfen Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Dieser Bestimmung widerspricht es, Betriebskostenvorauszahlungen zu niedrig oder zu hoch zu vereinbaren. Deshalb sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft Betriebskostenvorauszahlungen auch in angemessener Höhe einzubeziehen.

Als Richtwert kann hierbei von mindestens 1,30 € pro qm ausgegangen werden.

(C.3) Kosten für **Pkw-Stellplätze** (z.B. Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports usw.) gehören nicht zum notwendigen Lebensunterhalt. Es sind somit auch keine Kosten der „Unterkunft“ und sollen deshalb nicht berücksichtigt werden. Auf eine Herausnahme aus dem Mietvertrag bzw. Weitervermietung ist im Rahmen der Selbsthilfe zu verweisen.

Wenn diese Kosten in der Gesamtmiete enthalten sind, die Selbsthilfemöglichkeiten ausgeschöpft sind und die Miete inkl. dieser Kosten noch angemessen ist, können die Kosten in begründeten Einzelfällen berücksichtigt werden.

(C.4) **Kabelgebühren** (Anschlussgebühren, laufende Gebühren) sind nur zu übernehmen, wenn diese Kosten im Mietvertrag enthalten sind und sich der Mieter gegen die Umlegung der Kosten nicht wehren kann.

(C.5) Beiträge/Kosten für Mieterberatungen, **Mietervereine** oder Mietrechtsschutzversicherungen können in der Regel nicht übernommen werden. Nur wenn der Sozialleistungsträger ein berechtigtes Interesse an der Durchsetzung privatrechtlicher Forderungen aus dem Mietvertrag hat (z.B. bei Mängeln und Mietminderung, fehlerhaften Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, unzulässigen Mieterhöhungen), können im Einzelfall die Kosten für die Mitgliedschaft im Rahmen von einmaligen Unterkunftskosten übernommen werden.

D. Nachzahlungen / Guthaben

(D.1) In jährlichen Abständen erfolgt durch den Vermieter regelmäßig eine Schlussabrechnung der Betriebskosten, mit der **Nachzahlungen** verlangt oder überzahlte **Beträge erstattet** werden.

(D.2) Falls die Kosten der Unterkunft auf einen Höchstbetrag begrenzt sind, dürfen spätere **Nachzahlungen für Betriebskosten** nicht übernommen werden. Sind dagegen die Kosten der Unterkunft nicht auf einen Höchstbetrag begrenzt, müssen Nachzahlungen für Betriebskosten als tatsächliche Kosten der Unterkunft einmalig anerkannt werden. Gleichzeitig muss der Hinweis erfolgen dass zukünftig keine Nachzahlungen mehr übernommen werden. Musterschreiben siehe **Anlage 13**.

(D.3) Für eine nach Maßgabe einer Schlussabrechnung geforderte **Nachzahlung** von Betriebskosten sind Leistungen nur zu gewähren, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit einer solchen Forderung Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II/SGB XII vorliegt.

Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (**sonstige Hilfeberechtigte**). In solchen Fällen gelten § 23 Abs. 3 Satz 4 SGB II und § 31 Abs. 2 Satz 2 SGB XII entsprechend.

(D.4) Ist eine Nachforderung dadurch entstanden, dass Abschlagzahlungen nicht vollständig geleistet wurden, ist insoweit eine Leistungsverpflichtung nach dem SGB II/SGB XII nicht anzuerkennen (siehe hierzu den Leifaden zur Handhabung von Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII vom 19.12.2006). Für die Beurteilung dieser Frage wird auf die **Vorjahresabrechnung** des Vermieters zurückzugreifen sein. Hieraus ergibt sich in der Regel die Höhe der festgelegten Abschlagzahlungen.

(D.5) Aus Jahresabrechnungen können sich auch **Guthaben** für den Mieter/Kunden ergeben. Wenn in solchen Fällen Leistungen zur Finanzierung von laufenden Betriebskosten nach dem SGB II/SGB XII gewährt wurden, ist es nicht gerechtfertigt, wenn dem Mieter/Kunden das Guthaben erstattet wird. Solche Erstattungen stehen dem (kommunalen) Träger zu. **In laufenden Fällen sind sie zur Minderung des Bedarfs für Unterkunftskosten abzusetzen.**

E. Verfahren bei unangemessen Kosten der Unterkunft

(E.1) In den Fällen, in denen die Unterkunftskosten von einem Leistungsträger **in der Vergangenheit bereits reduziert** wurden, dürfen von vornherein nur die angemessenen (reduzierten) Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

(E.2) Durch § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII wird geregelt, unter welchen Voraussetzungen (ausnahmsweise) unangemessen hohe Kosten einer Unterkunft übernommen werden. Es handelt sich um eine Art Schutzvorschrift für diejenigen Personen, die bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit unangemessen hohe Unterkunftskosten hatten. Ihnen muss die Möglichkeit gegeben werden, sich der neuen Situation anzupassen und insbesondere unter Einhaltung der Kündigungsfristen preiswerteren Wohnraum zu suchen. Sie können nicht angehalten werden, ihre bisherige Wohnung sofort aufzugeben.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

(E.3) Wird festgestellt, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist hierauf schon mit der **Erstbewilligung** hinzuweisen (**Anlagen 6 oder 7**). Der Antragsberechtigte ist gleichzeitig aufzufordern, die Unterkunftskosten auf den für ihn angemessenen Betrag durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter oder auf andere Weise zu senken. Diese Bemühungen müssen nachgewiesen werden. Reichen die Bemühungen aus, kann die Regelfrist von 6 Monaten ausgeschöpft werden.

(E.4) Hinzuweisen ist auch darauf, dass bei einem Wohnungswechsel der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte in der Regel verpflichtet ist, **vor** Abschluss des Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des (kommunalen) Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen. Der (kommunale) Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug **erforderlich** ist **und** die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach den dort geltenden Höchstgrenzen **angemessen** sind. Bei Überschreitung der Richtwerte durch die bestehende Wohnung ist in der Regel immer die Erforderlichkeit zum Umzug gegeben.

(E.5) Auch nach Ablauf eines Zeitraumes von sechs Monaten können die höheren Kosten übernommen werden, wenn ein Umzug aus Gründen, die der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte nicht zu vertreten hat, mangels Verfügbarkeit eines angemessenen anderweitigen Wohnraums nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht zumutbar ist. **Ausnahmeentscheidungen** sind schlüssig aktenkundig zu machen.

F. Wohnungswechsel während des Bezuges von ALGII / Sozialhilfe

(F.1) Bei einem Wohnungswechsel während des Bezuges von ALGII / Sozialhilfe finden § 22 Abs. 2 SGB II und § 29 Abs. 1 Sätze 3 u. 4 SGB XII Anwendung. Demnach ist **vor Abschluss eines Mietvertrages** über eine neue Unterkunft die **Zusicherung** des zuständigen Leistungsträgers einzuholen.

F.2) Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn

- der **Umzug erforderlich** ist **und**
- die **Miete** für die neue Wohnung **angemessen** ist.

(F.3) Wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte bei unangemessenen Unterkunftskosten unter Fristsetzung zur Senkung der Miete aufgefordert wurde, ist in der Regel von der **Erforderlichkeit eines Umzugs** auszugehen, da der Umzug durch den Sozialleistungsträger veranlasst wurde.

(F.4) **Weitere Anerkannte Gründe** für einen Umzug können z.B. sein (nicht abschließend):

- zu hohe Heizkosten
- Arbeitsaufnahme auf dem ersten Arbeitsmarkt / Ausbildung
- Änderung der Familiensituation (z.B. Geburt eines Kindes, Auszug/Zuzug eines Angehörigen)
- Nicht verschuldete Kündigung durch den Vermieter (z.B. Eigenbedarf)
- Beseitigung von Obdach-/Wohnungslosigkeit
- derzeitiger Aufenthalt im Frauenhaus
- gesundheitliche Gründe (Bestätigung Amtsarzt, ggf. Außendienst)

(F.5) Keinesfalls ausreichend für einen Umzug sind folgende (alleinige) Gründe (nicht abschließend):

- bessere Arbeitschancen (z.B. in Städten)
- Bekannten-/Freundeskreis, Familienanschluss
- Streitigkeiten mit Nachbarn / Vermieter
- Beginn einer vorübergehenden Arbeitsmaßnahme (z.B. Bildungsmaßnahme 8 Wochen)
- Soziales Wohnumfeld (Stichworte: Ghetto, soziale Brennpunkte)

(F.6) Allein der **Umzugswunsch** z.B. in eine größere oder besser ausgestattete Wohnung zu ziehen begründet keinen Anspruch auf Zustimmung oder Übernahme von Umzugskosten. Maßgeblich bei der Entscheidung ob ein Umzug notwendig ist, ist immer die aktuelle Wohnsituation unter Berücksichtigung des Einzelfalles. Hierbei ist auch zu prüfen, ob ein Verbleib im derzeitigen Wohnraum (ggf. auch nur vorübergehend) noch zumutbar ist.

(F.7) Die **Trennung von Partnern** allein begründet noch keinen Anspruch auf Zustimmung zur Anmietung einer eigenen Wohnung. Es ist davon auszugehen, dass zumindest in den ersten 3 Monaten eine Trennung auch in der gemeinsamen Wohnung vollzogen werden kann. Zur Vermeidung von vorschnellen Entscheidungen sollte zumindest sichergestellt sein, dass eine endgültige Trennung auf Dauer unabweisbar ist.

(F.8) Wird bei einem Umzug, für den die grundsätzliche Erforderlichkeit bereits festgestellt wurde, die Zusage zur Anmietung einer neuen Wohnung versagt weil die Kosten für diese unangemessen sind, ist in jedem Fall der angemessene Teil der Unterkunftskosten zu übernehmen.

Fehlt es dagegen schon an der grundsätzlichen Erforderlichkeit des Umzuges, dürfen - unabhängig von der Beteiligung des Leistungsträgers - nur die bisherigen Kosten der Unterkunft übernommen werden.

(F.9) Als **räumlicher Maßstab** kann nicht das gesamte Kreisgebiet herangezogen werden. Da bei der Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes der Kreis Pinneberg sich nicht an dem verfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ orientieren soll und muss, ist vielmehr die Zusammenfassung mehrerer Gebiete im Kreis geboten.

Der Hilfebedürftige/Leistungsempfänger kann in der Regel nur innerhalb seines Wohnbereiches und der näheren Umgebung auf eine andere (angemessene) Wohnung verwiesen werden. Ein Umzug in eine andere Gemeinde ist jedoch innerhalb des „**sozialen Umfeldes**“ denkbar und zumutbar. Zum sozialen Umfeld (Kriterien können sein: Wohnort und nähere Umgebung, Arbeitsstätte, Schule, Einkaufsmöglichkeiten usw.) kann ein Umkreis von ca. 20 km um den Wohnort herum gezählt werden. Die Einbeziehung der unmittelbar an den Wohnort angrenzenden Gemeinden ist grundsätzlich denkbar.

Als Entscheidungshilfe können die **Anlage 2** (Einwohnerzahlen der Gemeinden – Stand 9/07) und **Anlage 3** (Zuordnung des sozialen Umfeldes / Suchraum) herangezogen werden.

G. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution

(G.1) Unter bestimmten Voraussetzungen können nach § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 29 SGB XII im Falle eines Umzugs die **Umzugskosten**, die **Wohnungsbeschaffungskosten** und die **Mietkaution** übernommen werden.

(G.2) Die **Mietkaution** darf höchstens drei Monatskaltmieten betragen. **Genossenschaftsanteile** können ebenfalls übernommen werden, sofern diese nicht unverhältnismäßig hoch sind. Die Entscheidung, ob Genossenschaftsanteile, die höher als der Betrag von drei Monatskaltmieten sind, übernommen werden, stellt regelmäßig eine Einzelfallentscheidung dar, bei der Ermessen auszuüben ist. Dabei können allerdings diverse Faktoren Berücksichtigung finden; wie z.B. Dauer der bisherigen erfolglosen Wohnungssuche (wie viele Angebote wurden überhaupt und in welchem Zeitraum schon vorgelegt), Höhe der Mietkosten (oftmals sind Genossenschaftswohnungen erheblich günstiger als andere Mietwohnungen), Dringlichkeit der Wohnungssuche (z.B. wegen besonderer familiärer Situation), etc.. Die Ermessensabwägung ist in der Akte schriftlich und nachvollziehbar festzuhalten.

Gemäß einer Vereinbarung mit dem Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften dürfen im Sozialwohnungsbestand in Hamburg grundsätzlich nur Genossenschaftsanteile verlangt werden, die unter der Obergrenze von derzeit 51,13 € pro qm liegen. Bis zu dieser Höhe werden in Hamburg Genossenschaftsanteile grundsätzlich als sozialhilferechtlich angemessen angesehen. Bei der Frage der Angemessenheit könnte dies als Entscheidungsgrundlage mit herangezogen werden.

Sollte der Übernahme von Genossenschaftsanteilen zugestimmt werden, sind dafür keine Bürgschaften an die Genossenschaft abzugeben, sondern lediglich ein Kostenübernahmebescheid an den Hilfesuchenden unter Abtretung der Rückzahlungsansprüche zu fertigen.

(G.3) Die Übernahme einer **Mietsicherheit erfolgt grundsätzlich nur als Darlehen** (Muster: **Anlage 10**). Parallel dazu soll eine **Abtretungserklärung** des Vermieters (Muster: **Anlage 12**) erfolgen, um die Rückzahlung der Mietsicherheit auf diese Weise sicherzustellen. Gleichzeitig soll die Rückzahlung durch **Einbehaltung von der laufenden Hilfe** mit dem Hilfeberechtigten/Leistungsempfänger schriftlich vereinbart werden (**Anlage 11**). Sollte es bei Auszug des Hilfeberechtigten/Leistungsempfängers zu Schäden gekommen sein oder eine Zahlungsverpflichtung aufgrund der gemachten Erklärung eintreten, so besteht evtl. die Möglichkeit der Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach § 34 SGB II oder § 103 SGB XII.

(G.4) **Wohnungsbeschaffungskosten** (z.B. Maklergebühren, Eintrittsgelder bei Genossenschaften, Abstands Zahlungen, doppelte Mietzahlungen) können nur ausnahmsweise in besonders zu begründenden Einzelfällen gewährt werden.

Die Übernahme einer **Courtage** ist in der Regel nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass eine Wohnungssuche auf dem freien Markt zumindest innerhalb der ersten 3 Monate ohne Einschaltung eines Maklers erfolgen kann. Nur in begründeten Ausnahmefällen ist die Übernahme in Höhe von max. zwei Nettokaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer als Beihilfe/Zuschuss möglich.

Doppelte Mieten können nur bei einem von dem Leistungsträger veranlassten Umzug (z.B. wegen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze) übernommen werden. Grundsätzlich soll auch diesen Fällen auf einen Wohnungswechsel ohne doppelte Mietbelastung hingewirkt werden; in besonders begründeten Fällen kann - abhängig von den Umständen des Einzelfalles - für längstens 3 Monate eine doppelte Mietbelastung anerkannt werden.

(G.5) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine **Mietkaution** kann bei vorheriger Zusicherung **durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger** übernommen werden. Damit ist für die Gewährung der Grundsicherung für Arbeitssuchende ausdrücklich geregelt worden, dass der nach dem Umzug zuständige Träger über den Antrag auf Übernahme der Mietkaution zu entscheiden hat. Eine derartige Regelung gibt es in § 29 SGB XII dagegen nicht. Die Arbeits-

gemeinschaft Soziales der Kreise im Land Schleswig-Holstein (ASK) hat sich jedoch am 05.09.2006 einvernehmlich dafür ausgesprochen, bei der Zahlung einer Mietkaution nach dem SGB XII ebenso zu verfahren.

(G.6) Es ist davon auszugehen, dass ein **Umzug im Rahmen der Selbsthilfe** bzw. mit Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten oder Bekannten durchgeführt wird. Die Übernahme von Kosten für ein Umzugsunternehmen ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Hier wäre auch zu prüfen, inwieweit der Umzug über die AWO – Bildung und Arbeit – gemeinnützige GmbH (= ehemals BISA B.A.U.M gGmbH) kostengünstig geregelt werden könnte.

(G.7) Die Kosten für die Anmietung eines geeigneten **Umzugswagens** können nach Vorlage von drei Angeboten ortsansässiger Vermietungsfirmen in der günstigsten Variante übernommen werden. In der Regel sollte der Umzug an einem Tag bewerkstelligt werden.

(G.8) Von Vermieterseite kann bei Wohnungswechsel nur eine Einzugs- oder Auszugsrenovierung gefordert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Wohnung bezugsfertig, also renoviert übergeben wird, so dass **Einzugsrenovierungen** in der Regel nicht entstehen.

Schönheitsreparaturen gehören nicht zu den erforderlichen Unterkunftskosten und können daher nicht übernommen werden. Starre Fristenregelungen sind laut BGH-Urteil unzulässig, so dass die Kosten, die im Rahmen der evtl. mietvertraglich festgelegten Renovierungsfristen (3, 5 und 7 Jahre für bestimmte Räume) entstehen, grds. anzusparen sind und über die Anteile in der Regelleistung/dem Regelsatz abgedeckt werden müssen.

Evtl. anfallende **Auszugsrenovierungen** (bei erforderlichem Umzug) sind im Rahmen einmaliger Unterkunftskosten zu übernehmen, wenn dies mietvertraglich geregelt ist. Dabei wird nur eine ordnungsgemäße, nicht aber eine von Fachleuten ausgeführte Renovierung geschuldet, so dass im Regelfall auf die Durchführung der Arbeiten in Selbsthilfe zu verweisen ist und nur die anfallenden Materialkosten übernommen werden können.

(G.9) **Mängel an der Mietsache** sind in der Regel kein Umzugsgrund. Der Vermieter ist vorrangig zur Beseitigung des Mangels aufzufordern und ggf. ist die Miete zu kürzen.

Bei Problemen mit Schimmelpilzbefall ist in Widerspruchsverfahren der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – gesundheitlicher Umweltschutz – im Sinne des mit dort abgestimmten Verfahrens einzuschalten.

H. Sonderregelungen SGB II

U25

Allein im Bereich des SGB II -anders als im SGB XII- sind an die Berücksichtigung von Kosten für Unterkunft (und Heizung) für **Personen, die das 25-ste Lebensjahr noch nicht vollendet haben** (U25) weitergehende Anforderungen zu stellen. Das Verfahren ist in **Anlage 4** dargestellt.

Zuschuss zu den Unterkunftskosten bei BaFöG- oder BAB-Leistungen

Seit dem 01.01.2007 (siehe Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20.07.2006 (BGBl. I S. 1706) ist für Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe bzw. Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BAföG tatsächlich erhalten und (auch) deshalb von laufenden Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II und SGB XII ausgeschlossen sind, die **Bewilligung eines Zuschusses zu den ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung** (ausschließlich) in § 22 Abs. 7 SGB II gesetzlich verankert. Auf die hierzu erstellte interne Verfahrensregelung der ARGE Pinneberg wird verwiesen.

I. Allgemeine Hinweise

(I.1) Wenn **Zweifel an der Leistungsberechtigung** eines Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten bestehen, weil z. B. bei unangemessenen hohen Unterkunftskosten keine Mietrückstände eintreten oder eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht erfolgt, gehen diese Zweifel zu Lasten des Hilfebedürftigen. Hilfebedürftigkeit wäre nur anzuerkennen, wenn auch die Zweifel ausgeräumt werden. Das gleiche gilt für Haus- oder Wohnungseigentümer, die neben unangemessenen Unterkunftskosten in der Regel auch noch Tilgungsbeträge zu leisten haben.

(I.2) Die Kosten für Unterkunft (und Heizung) sollen an den **Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (Drittzahlungsempfänger)** gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Entsprechend kann verfahren werden, wenn der Hilfebedürftige dies wünscht.

(I.3) **Nutzungsentgelte** für Wohnraum, den die **Ordnungsbehörden** zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen (z. B. Wiedereinweisung in die bisherige Wohnung) sind Unterkunftskosten i.S. des Sozialrechts und müssen daher – bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen – auch im Rahmen des SGB II/SGB XII in voller Höhe übernommen werden. Der Regelsatz ist um die evtl. vorhandenen Bedarfsbestandteile (z.B. Strom/Haushaltsenergie) zu kürzen.

(I.4) Bei **Heimaufnahme** ist zunächst das gesamte Sparvermögen (auch unterhalb der Vermögensfreigrenze) einzusetzen, bevor der zuständige Leistungsträger (in der Regel das Sozialamt) für die Mieten in Anspruch genommen werden kann, die bis zum Ablauf der Kündigungsfrist noch anfallen. Es muss vorrangig versucht werden, den Mietvertrag unter Hinweis auf die Heimaufnahme vorzeitig zu beenden.

Wenn kein Einkommen vorhanden ist, ist eine Übernahme der Mietkosten nach Aufnahme in eine vollstationäre Einrichtung nicht möglich.

(I.5) Bei Leistungen in einer **stationären oder teilstationären Einrichtung** nach dem 4. Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - sind als Kosten für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen Aufwendungen für die Warmmiete (= inkl. Heizung) eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des zuständigen Trägers zugrunde zu legen. Im Kreis Pinneberg ist ein Betrag in Höhe von 332,16 € anzusetzen.

(I.6) Mit jeder Art der (rechtsstaatlichen) **Inhaftierung** besteht für die inhaftierte Person automatisch ein (vollständiger) Leistungsausschluss nach dem SGB II vom ersten Tage an (vgl. § 7 Abs. 4 Satz 1 und 2 SGB II). Dies betrifft entsprechend auch die Kosten für Unterkunft (und Heizung). Ein Leistungsanspruch kann sich dann nur nach dem SGB XII ergeben.

Aus Gründen der Kundenfreundlichkeit und einer Verwaltungsvereinfachung wird bei der Aufgabenerfüllung zwischen Inhaftierten mit und ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft wie folgt unterschieden:

Inhaftierte ohne zugehörige Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II:

Erfasst von der nachfolgenden Regelung sind bei Inhaftierung alleinstehende Personen und Personen bei denen nach der Inhaftierung von einer dauerhaften Trennung zur ehemaligen Bedarfsgemeinschaft nach dem SGB II auszugehen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Voraussetzungen für die Annahme der Beibehaltung der Bedarfsgemeinschaft (s.u.) nicht mehr vorliegen.

Bei derartigen Inhaftierten können die Kosten für Unterkunft (und Heizung) nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt und die Inhaftierung nur von kurzer Dauer ist (max. für 6 Monate). Wenn die Wohnung ausgesprochen günstig ist und zu erwarten ist, dass der/die Betroffene nach Haftentlassung keine annähernd so günstige Wohnung wieder findet, können die Kosten für Unterkunft im Einzelfall auch für einen längeren Zeitraum übernommen werden; dies ist aktenkundig zu begründen. Auf die Möglichkeit der vorübergehenden Untervermietung der Wohnung zur Vermeidung eigener Unterkunftsaufwendungen ist hinzuweisen.

Im Falle der Nichtübernahme ist über eine evtl. Kostenübernahme für die vorübergehende Unterbringung von Möbeln zu entscheiden.

Zuständig sind allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

Inhaftierte mit zugehöriger Bedarfsgemeinschaft i.S.d. SGB II:

Eine weitere Zugehörigkeit zur Bedarfsgemeinschaft ist -insbesondere bei Ehepartnern- dann weiterhin anzunehmen, wenn beide Seiten -Inhaftierte wie Nichtinhaftierte- die erkennbare Absicht haben, die persönliche Verbindung in dem noch möglichen Rahmen aufrechtzuerhalten und nach dem Wegfall des Hindernisses die volle persönliche Gemeinschaft (Bedarfsgemeinschaft) wiederherzustellen.

In diesen Fällen ist hinsichtlich der KdU eine atypische Bedarfslage vom ersten Tage der Inhaftierung an anzunehmen, die ein Abweichen von der kopfanteiligen Aufteilung der KdU auf alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft rechtfertigt.

Daher sind vom ersten Tage der Inhaftierung an, die KdU allein auf die übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft anteilig aufzuteilen und führt somit zur alleinigen Zuständigkeit der ARGE Pinneberg hierfür. Dies dient dazu, zu verhindern, dass notwendige Mittel für die KdU fehlen bzw. ggf. für einen vorübergehenden Zeitraum eine weitere Zuständigkeit nach dem SGB XII (s.o.) begründet werden müsste.

Ein tatsächlicher Wohnraumbedarf besteht nach der Inhaftierung jedoch nur für die aktuell in der Wohnung verbleibenden Personen, so dass sich die Angemessenheit der Kosten grundsätzlich an den für diese (geringere) Personenanzahl maßgeblichen Richtwerten (s.o.) orientiert. Bei Überschreitung dieser angemessenen Kosten ist grundsätzlich ein Mietsenkungsverfahren einzuleiten, wobei neben den „üblichen“ Prüfung zusätzlich die Dauer der Inhaftierung sowie die oben benannten Gesichtspunkte mit in die Ergebnisfindung einzubeziehen und aktenkundig zu machen sind.

Zuständig ist allein die mit der Durchführung des **SGB II** beauftragte ARGE Pinneberg.

Für den Fall, das nicht erwerbsfähige Inhaftierte vor der Inhaftierung zusammen mit ebenfalls nicht erwerbsfähigen Personen zusammengelebt haben und nach Maßgabe des SGB XII dabei einander oder zumindest einseitig zum Einsatz von Einkommen und Vermögen verpflichtet waren, gilt das Vorstehende entsprechend. Zuständig sind in diesen Fällen jedoch allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

Zuständig für die Leistungen zum Lebensunterhalt für die inhaftierte Person bleiben -wegen des oben bereits beschriebenen Leistungsausschlusses nach dem SGB II- in jedem der vorgenannten Fälle allein die mit der Durchführung des **SGB XII** beauftragten Stellen.

**Übernahme von Miet- und Energieschulden
ab dem 01.01.2007**

■ § 22 Abs. 5 und 6 SGB II
■ § 34 SGB XII

Leitfaden zur Handhabung

Inhalt:

		Thema	Seite
1.		Rechtsgrundlagen	3
	1.1	§ 22 Abs. 5 u. 6 SGB II	
	1.2	§ 34 SGB XII	
	1.3	§ 21 SGB XII	4
2.		Allgemeines	5
3.		Abgrenzung zwischen Nachzahlungsbeträgen und Schulden bei Miete, Betriebskosten, Heizung und Strom	6
	3.1	Nachzahlungsbeträge	
	3.2	Schulden	
4.		Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft	7
5.		Ermessensausübung	8
6.		Hilfe als Darlehen	8
7.		Verfahren: Beantragung während einer Vorsprache	9
	7.1	Beispiel/Sachverhalt	
8.		Verfahren: Eingehende Räumungsklagen	10
	8.1	Beispiel/Sachverhalt	
	Anlage 1	Musterschreiben: Vorladung nach Eingang einer Räumungsklage	
	Anlage 2	Zuständigkeiten bei Mietschulden in den Kooperationsräumen SGB XII im Kreis Pinneberg	
	Anlage 3	Zuständigkeiten bei Mietschulden in der Arbeitsgemeinschaft SGB II im Kreis Pinneberg (ARGE Pinneberg)	
	Anlage 4	Präventionsstellen im Kreis Pinneberg	
	Anlage 5	Merkblatt: Soziale Wohnraumhilfe und Beratung für Wohnungslose des Diakonischen Werkes	

1. Rechtsgrundlagen:

1.1 Die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 5 u. 6 SGB II

(5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

1.2. Die Übernahme von Mietschulden nach § 34 SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen)

(1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

(2) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Die übermittelten Daten dürfen auch für entsprechende Zwecke der Kriegsopferfürsorge nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden.

1.3 § 21 SGB XII (Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach dem Zweiten Buch)

Personen, die nach dem Zweiten Buch als Erwerbsfähige oder als Angehörige dem Grunde nach leistungsberechtigt sind, erhalten keine Leistungen für den Lebensunterhalt.

Abweichend von Satz 1 können Personen, die nicht hilfebedürftig nach § 9 des Zweiten Buches sind, Leistungen nach § 34 erhalten.

Bestehen über die Zuständigkeit zwischen den zuständigen Leistungsträgern unterschiedliche Auffassungen, so findet § 45 des Zweiten Buches Anwendung.

2. Allgemeines

Mit dem „Vierten Gesetz über moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ (Hartz IV) wurden u.a. die Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe zusammengelegt. Bis zum 31.03.2006 war die überwiegende Rechtsgrundlage für die Übernahme von Mietschulden der § 34 SGB XII, der fast wörtlich dem ehemaligen § 15 a BSHG entspricht.

Am 17. Februar 2006 hat der Bundestag weitreichende Änderungen des SGB II beschlossen, die u.a. die Mietschuldenübernahme im Rahmen des SGB II neu regeln. Die Neufassung des § 22 Abs. 5 SGB II trat zum 01.04.2006 in Kraft. Mit der Neufassung des § 22 Abs. 5 sowie dem neuen Abs. 6 SGB II wurde auch der § 5 Abs. 2 Satz 2 SGB II aufgehoben sowie § 21 Satz 1 SGB XII geändert (Streichung der Wörter „mit Ausnahme von Leistungen nach § 34, soweit sie nicht nach § 22 Abs. 5 des Zweiten Buches zu übernehmen sind“).

Mit dem Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20.07.2006 (BGBl. S. 1706) wurden nochmals weitergehende Änderungen u.a. auch zum SGB XII beschlossen. Durch Einfügung des Satzes 2 in § 21 SGB XII („Abweichend von Satz 1 können Personen, die hilfebedürftig nach § 9 des Zweiten Buches sind, Leistungen nach § 34 erhalten.“) wird somit ein bisher von der Schuldenübernahme ausgeschlossener Personenkreis wieder von dieser Leistung umfasst.

Die wesentlichen Änderungen seit Einführung des SGB II / SGB XII betrafen somit

- die Antragstellung nach SGB II, wenn Alg II bezogen wird
- die Bescheidung als Darlehen in diesen Fällen als Regelfall (Sollvorschrift)
- die Antragstellung von Erwerbstätigen ohne (ergänzenden) Leistungsbezug nach dem SGB XII

Damit ist eine Entschuldung von z.B. Lohn- und Gehaltsbeziehern ohne ergänzenden Leistungsbezug von Arbeitslosengeld II (Alg II) seit dem 01.08.2006 wieder nach dem SGB XII möglich.

Hieraus abgeleitet soll im Kreis Pinneberg bei den sogenannten „Mischfällen“ (z.B. bei Leistungsbezug SGB II und SGB XII innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft) grundsätzlich nur der Leistungsträger nach dem SGB XII für die Schuldenübernahme zuständig sein.

Da die Sollvorschrift des § 22 Abs. 5 SGB II wortgleich aus § 34 SGB XII übernommen wurde, gelten die Kriterien für die Entscheidung über einen Antrag auf Übernahme von Mietschulden analog. Hinsichtlich der Rechtsprechung zu Mietschuldenübernahme ist davon auszugehen, dass die bisherige Rechtsprechung zu § 15 a BSHG überall dort weiter gilt, wo SGB II und XII inhaltlich identisch sind (z. B. Auslegung der Sollvorschrift, unbestimmte Rechtsbegriffe „notwendig“ und „gerechtfertigt“ usw.).

Stromschulden können demnach ebenfalls nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII übernommen werden („vergleichbare Notlage“).

3. Abgrenzung zwischen Nachzahlungsbeträgen und Schulden bei Miete, Betriebskosten, Heizung und Strom

3.1 Nachzahlungsbeträge

Nachzahlungsbeträge aufgrund von Jahresabrechnungen für Betriebskosten, Heizung, oder Strom, die trotz monatlich entrichteter Abschlagszahlungen entstanden sind (z. B. durch Mehrverbrauch), **sind keine Schulden**.

Leistungen zur Deckung eines **einmalig erhöhten Bedarfes** aufgrund von in Jahres- oder Schlussabrechnungen ausgewiesenen Nachzahlungsbeträgen können

■ **SGB II-Leistungsberechtigten** für Betriebskosten und Heizung im Rahmen der Angemessenheit nach § 22 SGB II sowie für Haushaltsstrom nach § 23 Abs. 1 SGB II gewährt werden.
Die Bedarfsprüfung und die Leistungsgewährung obliegt der ARGE.

■ **SGB XII-Leistungsberechtigten** für Betriebskosten und Heizung im Rahmen der Angemessenheit nach § 29 SGB XII sowie für Haushaltsstrom nach § 37 Abs. 1 SGB XII gewährt werden.
Die Bedarfsprüfung und Leistungsgewährung obliegt den Sozialämtern.

Hinweis:

Ist bei einem Leistungsempfänger ein Mehrverbrauch aufgrund eines **dauerhaft erhöhten, unabweisbaren Bedarfs** (z.B. aus medizinischen Gründen) anzuerkennen, können an den Bedarf angepasste Leistungen gewährt werden

- a. für Betriebskosten, Heizung:
 - bei SGB II-Leistungsempfängern nach § 22 Abs. 1 SGB II
 - bei SGB XII-Leistungsempfängern nach § 29 Abs. 1 SGB XII
- b. für Haushaltsstrom:
 - bei SGB XII-Leistungsempfängern nach § 28 Abs. 1 SGB XII
 - bei SGB II-Leistungsempfängern ist eine entsprechende Anpassung der Regelleistung in § 20 SGB II nicht vorgesehen.

3.2 Schulden sind

- Ansprüche aus rückständigen Forderungen - z.B. des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens wegen nicht gezahlter Grundmiete, Rechnungen oder Abschläge - ,
- die zu begleichen sind **und**
- die einen solchen Umfang angenommen haben, dass sie durch das zur Verfügung stehende Einkommen in einem angemessenen Zeitraum nicht gedeckt werden können **und**
- damit zu einem drohenden Wohnungsverlust bzw. zu einer vergleichbaren Notlage führen.

Schulden, die aus rückständige Zahlungsbeträgen für Energie (Haushaltsstrom, Heizung) resultieren, berechtigen die Versorgungsunternehmen ihre Versorgungsleistungen einzustellen, so dass die Sperrung der Energie- oder Wasserversorgung droht. Damit besteht eine mit dem Verlust des Wohnraumes vergleichbare Notlage nach § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 SGB XII.

4. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft

Bei drohendem Wohnungsverlust soll wegen der erheblichen negativen Folgen von Obdachlosigkeit die Hilfe gewährt werden.

Voraussetzung ist, dass die Übernahme von Mietschulden

notwendig

und

gerechtfertigt ist

und

die Übernahme der Schulden der dauerhaften Sicherung der Wohnung dient.

Notwendig ist die Hilfe, wenn durch sie die Unterkunft gesichert oder die vergleichbare Notlage beseitigt wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Verlust der Wohnung unmittelbar bevorsteht (bei Räumungsklage immer !) bzw. die Stromsperre angekündigt ist (Termin !).

Bei der Prüfung, ob die Hilfe **gerechtfertigt** ist, sind in erster Linie die Selbsthilfemöglichkeiten und die wirtschaftliche Situation des Hilfesuchenden, aber auch sein Verhalten bei der Entstehung der Schulden sowie Art und Umfang des Bedarfes zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für die Prüfung ob die Hilfe gerechtfertigt ist, **können** z. B. sein:

1. Selbsthilfemöglichkeiten (z. B. geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 2 SGB II oder § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII, Ratenzahlungsvereinbarung mit Vermieter, Darlehen bei Hausbank)
2. Angemessenheit der Wohnung (erhaltenswerter Wohnraum ?)
3. Höhe der Mietschulden (auch in Relation der Kosten zur Beschaffung von Ersatzwohnraum)
4. Mitwirkung des Hilfesuchenden
5. Wiederholte Übernahme von Mietschulden (ggf. Rückfrage beim bisher örtlich zuständigem Leistungsträger erforderlich)
6. Familiensituation (z. B. Anzahl/Alter der Kinder, Mitglieder der Bedarfs-/Haushaltsgemeinschaft)
7. Gesundheitliche Situation (z. B. Suchtproblematik, Behinderung, psychische Erkrankungen)
8. Aufenthaltsstatus (bei Ausländern)
9. Dauerhafte Sicherung des Wohnraumes (Ist der Vermieter überhaupt bereit das Mietverhältnis aufrechtzuerhalten ?)
10. Wohnungsmarktlage (Ist ein Umzug in angemessener Zeit möglich und zumutbar ?)

Anm.: Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Aufzählung !

5. Ermessensausübung

Sozialhilfe und Alg2 ist prinzipiell eine auf den Einzelfall gerichtete Hilfe und verpflichtet zur Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens. Dieses Ermessen unterliegt der vollen gerichtlichen Nachprüfung und muss z. B. auch die Grundsätze des SGB I, des Verfassungsrechts sowie des Gleichheitssatzes berücksichtigen. Zwar haben die Hilfesuchenden bei Kann- und Soll-Leistungen keinen Rechtsanspruch auf Hilfe, der Leistungsträger muss jedoch ein „gebundenes Ermessen“ ausüben; d.h. nur bei Vorliegen besonderer Umstände ist ein Abweichen von der Regel möglich.

Sowohl im § 22 Abs. 5 SGB II als auch im § 34 SGB XII handelt es sich um eine „Soll“-Vorschrift. Dabei müssen alle drei Tatbestandsmerkmale (gerechtfertigt und notwendig und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht) kumulativ vorliegen („und“). **Eine Leistung im Rahmen der Sollvorschrift ist also bereits ausgeschlossen, wenn nur eine der drei Bedingungen nicht erfüllt ist.**

Aber: Selbst wenn nur das Merkmal „gerechtfertigt“ erfüllt ist, kann die Leistung sowohl nach § 22 Abs. 5 Satz 1 als auch nach § 34 Absatz 1 Satz 1 gewährt werden !

6. Hilfe als Darlehen

Hilfen gemäß § 22 Abs. 5 SGB II **sollen** als Darlehen gewährt werden.

Hilfen gemäß § 34 SGB XII **können** als Beihilfe oder Darlehen gewährt werden.

Genauere Regelungen zur Darlehensgewährung sehen weder das SGB II noch das SGB XII vor. Grundsätzlich muss jedoch der Tilgungsplan eines Darlehens die individuellen finanziellen Verhältnisse des Schuldners berücksichtigen sowie Härten vermeiden. Die Darlehensnehmer dürfen durch die Tilgung nicht in eine Notlage geraten.

Muster eines Darlehensbescheides siehe Anlage 4 zum jeweils aktuellen Konzept des Kreises Pinneberg „Unterkunfts- und Heizkosten ab 2005“.

Rückzahlung des Darlehens im SGB II:

Grundsätzlich soll die Rückzahlung des Darlehens durch **Einbehaltung von der laufenden Hilfe** mit dem Hilfeberechtigten/Leistungsempfänger schriftlich vereinbart werden. Mit der Übernahme von Mietschulden ist eine Übertragung und Verpfändung im Sinne von § 53 SGB I in der Regel immer gerechtfertigt.

Rückzahlung des Darlehens im SGB XII:

Eine Sonderregelung sieht § 26 Abs. 3 SGB XII vor, der eine Aufrechnung laufender Leistungen gestattet, „wenn Leistungen für einen Bedarf übernommen werden, der durch vorangegangene Leistungen der Sozialhilfe an die leistungsberechtigte Person bereits gedeckt war“. Dies ist der Fall wenn z. B. im Rahmen von Unterkunftskosten die Miete übernommen wurde, jedoch nicht an den Mieter gezahlt wurde. Bei der Aufrechnung dürfen jedoch keine „der Gesundheit dienenden Leistungen“ gefährdet werden (§ 26 Abs. 4 SGB XII).

Überweisung der Miete an den Vermieter:

Mit der Übernahme von Mietschulden ist immer ein wichtiger Grund vorhanden um die Miete auch ohne Einverständnis des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten zukünftig direkt an den Vermieter zu zahlen (§ 22 Abs. 4 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII).

Anm.: Das LSG Bayern hat mit Beschluss vom 07.12.2005 (FEVS 57, 445) festgestellt, dass der Sozialhilfeträger nur dann zur darlehensweise Übernahme der Stromschulden verpflichtet ist, wenn der Hilfesuchende gegenüber dem Träger der Leistungen nach dem SGB II verbindlich erklärt hat, mit der Auszahlung der monatlichen Stromabschlagszahlungen direkt an den Stromversorger einverstanden zu sein.

7. Verfahren: Beantragung während einer Vorsprache

7.1 Beispiel/Sachverhalt:

Der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte spricht bei seinem „Ansprechpartner“ (SachbearbeiterIn Sozialamt oder ARGE Leistungszentrum) vor und beantragt die Übernahme von Mietrückständen (oder Energieschulden) nach § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII.

- 1) Antragsaufnahme (mündlich, schriftlich), ggf. über vorgefertigten Vordruck bzw. Laufzettel
- 2) Einverständniserklärung über Weitergabe der Daten an die Wohnungslosenhilfe unterschreiben lassen / Entbindung von der Schweigepflicht
- 3) Kurzfristige Vorabentscheidung (wirtschaftliche Prüfung, Einkommen, Vermögen vorrangige Hilfe, usw.) anhand des Kriterienkataloges (max. 5 Arbeitstage)
- 4) Wenn keine Übernahme möglich:
 - Ablehnungsbescheid fertigen
 - Informeller Hinweis auf die Wohnungslosenhilfe im Bescheid
 - Info/Kopie des Bescheides an die Wohnungslosenhilfe
 - keine weitere Veranlassung, Stellungnahme der Wohnungslosenhilfe für die Entscheidung nicht mehr erforderlich
- 5) Wenn Übernahme unter Umständen möglich:
 - Aufforderung, unter Fristsetzung (innerhalb von 5 Arbeitstagen) bei der Wohnungslosenhilfe vorzusprechen (Mitwirkungspflicht)
 - Info/Kopie dieser Aufforderung an die Wohnungslosenhilfe
- 6) Stellungnahme der Wohnungslosenhilfe (innerhalb von 10 Arbeitstagen) zur abschließenden Entscheidung heranziehen
- 7) Gesamtbeurteilung, Bescheid über Ablehnung/Übernahme fertigen

Anm: Sollte eine Mitteilung über Dritte (z. B. Vermieter, Energieversorger) erfolgen, muss die betroffene Person zur Klärung des Sachverhaltes unverzüglich vorgeladen werden. Dann gleiches Verfahren wie vorab beschrieben.

8. Verfahren: Eingehende Räumungsklagen

8.1 Beispiel/Sachverhalt:

Das Amtsgericht informiert im Rahmen seiner Mitteilungspflicht (§ 22 Abs. 6 SGB II u. § 34 SGB XII) sowohl das zuständige Leistungszentrum als auch das für den Wohnort zuständige Sozialamt über den Eingang einer Räumungsklage.

Verfahren bei den Sozialämtern:

Anm.: Die Mitteilung des Amtsgerichtes löst nach dem sozialhilferechtlichen Kenntnisgrundsatz (§ 18 Abs. 1 SGB XII) eine antragsunabhängige Prüf- und Ermittlungspflicht aus, ersetzt aber nicht den für die Übernahme der Mietschulden erforderlichen Antrag !

- 1) Der Leistungsberechtigte ist zur Aufklärung des Sachverhaltes sowie eventueller Antragstellung unverzüglich vorzuladen.
- 2) Die Mitteilung des Amtsgerichtes muss unverzüglich an die vor Ort vorhandene Wohnungslosenhilfe per FAX weitergeleitet werden.
- 3) Bei Vorsprache/Antragstellung weiter wie im 1. Beispiel beschrieben.



Verfahren in der ARGE:

Anm.: Die Frage, ob auch im SGB II nach dem Kenntnisgrundsatz (analog § 18 Abs. 1 SGB XII) eine antragsunabhängige Prüf- und Ermittlungspflicht ausgelöst wird, ist in der Rechtsprechung und Kommentierung zum SGB II noch ungeklärt. Im Rahmen einer kreiseinheitlichen Regelung wird jedoch in der ARGE vorerst so verfahren.

- 1) Die Amtsgerichte Elmshorn und Pinneberg sind darüber informiert, dass die Mitteilung über Räumungsklagen nach § 22 Abs. 6 SGB II je nach Wohnort und Zuständigkeitsbereich an die benannten Ansprechpartner in den Leistungszentren per Fax übermittelt werden sollen. Von dort wird sichergestellt, dass der zuständige LR informiert wird.
- 2) Wenn keine Leistungen SGB II → kein weiterer Handlungsbedarf
- 3) Wenn Leistungen SGB II → Der Hilfebedürftige ist zur Aufklärung des Sachverhaltes sowie eventueller Antragstellung unverzüglich vorzuladen. Die Mitteilung des Amtsgerichtes muss unverzüglich an die vor Ort vorhandene Wohnungslosenhilfe per FAX weitergeleitet werden. Bei Vorsprache/Antragstellung weiter wie vorab beschrieben.

Anm.: Schon aufgrund der Thematik und der Eilbedürftigkeit muss eine ständige und auch kurzfristige Erreichbarkeit der Verantwortlichen Personen in den Sozialämtern, der ARGE sowie bei der Wohnungslosenhilfe sichergestellt sein !

Heizkosten

 § 22 SGB II
 § 29 SGB XII

Leitfaden zur Handhabung

Inhalt:**A. Einleitung** **Seite 03****B. Rechtsgrundlagen** **Seite 05**

1. SGB II
2. SGB XII
3. Heiz- und Betriebskostenverordnung

C. Heizkosten **Seite 06**

1. **Angemessene laufende Heizkosten**
 - 1.1. **Wohnfläche** **Seite 06**
 - 1.2. **Angemessenheit** **Seite 06**
 - 1.3. **Regelung für Mehrfamilienhäuser und Wohnblöcke** **Seite 07**
 - 1.4. **Heizkostenhöchstbeträge** **Seite 08**
 - 1.5. **Öffnungsklausel** **Seite 10**
2. **Einmalige Heizkosten** **Seite 10**
3. **Nachzahlungen/Guthaben** **Seite 10**

D. Übergangsregelung **Seite 11**

A. Einleitung

Heiz- und Betriebskosten – Die zweite Miete

Geregelt sind die Fragen zu den Betriebskosten in den Paragraphen 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach darf im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter zusätzlich zur Miete so genannte Betriebskosten zahlt. Meistens werden monatliche Vorauszahlungen vereinbart, über die jährlich abzurechnen ist. Seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 ist gesetzlich vorgegeben, dass der Vermieter spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode abgerechnet haben muss. **Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen.**

Aber: Kein Mieter muss von Gesetzes wegen zusätzlich zur Miete noch Nebenkosten zahlen. Nach dem BGB hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Dies bedeutet konkret, dass die Nebenkosten Bestandteil der Miete sind und nicht extra gezahlt werden müssen. Allerdings ist diese gesetzliche Regelung nicht zwingend. Mit Hilfe eines Mietvertrages können Vermieter etwas anderes vereinbaren. So kann vereinbart werden, dass neben der eigentlichen Miete noch Nebenkosten zu zahlen sind. Derartige Vereinbarungen sind heute praktisch die Regel. Steht im schriftlichen Mietvertrag nichts zu den Nebenkosten, muss der Mieter **nicht** extra zahlen. **Gibt es nur einen mündlichen Mietvertrag gilt das Gesetz, d.h. es sind keine Nebenkosten zu zahlen.** Lediglich für Heizkosten die verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen gilt etwas anderes: Diese Kosten kommen zur Miete hinzu.

Die Heiznebenkosten müssen in der Abrechnung mit ihren Rechnungssummen im Einzelnen aufgeführt sein. Wird nur ein Gesamtbetrag angegeben, ist die **Abrechnung unwirksam** (LG Berlin GE 2001, 63).

Der Leistungsberechtigte ist im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten (Fördern und Fordern) verpflichtet Abrechnungen zumindest überschlägig zu prüfen, ob dem Wirtschaftlichkeitsgebot, das seit der Mietrechtsreform 2001 im Gesetz verankert ist, durch den Vermieter Rechnung getragen wird. Im Streitfall muss der **Vermieter** beweisen, dass eine Maßnahme erforderlich ist und die Kosten angemessen sind (LG Hamburg NZM 2001, 806). Der Mieter sollte sich aber nicht darauf beschränken zu sagen: „Die Kosten sind zu hoch“, sondern erklären, weshalb er niedrigere Kosten für angemessen hält.

Wird z.B. das Mietshaus über eine Gaszentralheizung versorgt, erhält der Mieter einmal im Jahr eine Heizkostenabrechnung seines Vermieters. Preiserhöhungen des Gasversorgers werden erst zu diesem Zeitpunkt für den Mieter erkennbar. Hier muss der Vermieter die Preiserhöhungen des Versorgers prüfen und gegebenenfalls zurückweisen. Vermieter, die untätig bleiben und ohne weiteres auch unberechtigte Preiserhöhungen zahlen, riskieren einen Verstoß gegen das im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegte Wirtschaftlichkeitsgebot.

Folgen bei einem Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit:

Betriebskosten, die zu hoch sind, sind auf das zulässige, das heißt wirtschaftliche Maß zu kürzen. Entscheidend ist dabei ein Vergleich mit marktüblichen Preisen vor Ort. Gerade im Kreis Pinneberg haben z.B. einige der bundesweit günstigsten Gasversorger ihren Sitz. Steht fest, dass der Vermieter gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen hat, muss der Mieter (Hilfeberechtigte) die berechneten Beträge also nicht in voller Höhe zahlen. Er kann die Kosten für die betroffenen Betriebskostenarten auf den angemessenen Betrag kürzen.

Was Betriebskosten sein können, legt die Betriebskostenverordnung fest. Für die Verteilung der Heizkosten existiert noch eine spezielle Rechtsgrundlage. Die **Heizkostenverordnung** bestimmt, dass die Kosten der Heizung grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet und auf die Mieter des Hauses verteilt werden müssen. Wichtig ist daneben vor allem die Rechtsprechung der Gerichte zu unterschiedlichsten Betriebskostenfragen und -problemen.

Urteile des Bundesgerichtshofs

- Legt der Vermieter die **monatlichen Vorauszahlungen** im Mietvertrag zu niedrig fest, macht er sich nicht schadensersatzpflichtig (BGH VIII ZR 195/03), es sei denn, er hat die Auskömmlichkeit ausdrücklich zugesichert. Nach dem Gesetz ist es nur verboten, zu hohe Vorauszahlungen zu vereinbaren. Dagegen darf der Vermieter laut BGH auf Vorauszahlungen ganz verzichten. Er kann die Vorauszahlungen im Mietvertrag auch zu niedrig ansetzen.
- Der Vermieter hält die **zwölfmonatige Abrechnungsfrist** schon dadurch ein, dass er dem Mieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zuschickt. Ob die Abrechnung inhaltlich richtig ist, ist nicht entscheidend (BGH VIII ZR 115/04).
- Nachforderungen aus einer verspäteten Abrechnung sind nicht ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Verspätung **nicht zu vertreten** hat, zum Beispiel wenn er einen Gebührenbescheid der Stadt erst nach Ablauf der Zwölfmonatsfrist erhält. Liegen ihm die Abrechnungsunterlagen vor, darf er sich nicht unnötig viel Zeit lassen. Im Regelfall muss er innerhalb von **drei Monaten** seine Nachforderungen geltend machen (BGH VIII ZR 220/05).
- Hat der Vermieter die zwölfmonatige Abrechnungsfrist verpasst, muss der Mieter auf die verspätete Vermieterabrechnung nichts nachzahlen. Hat er irrtümlich und **in Unkenntnis** trotzdem gezahlt, kann er sein Geld **zurückfordern**. Der Vermieter ist ungerechtfertigt bereichert (BGH VIII ZR 94/05).
- Ist das **Mietverhältnis beendet** und rechnet der Vermieter nicht spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode ab, kann der Mieter alle Betriebskostenvorauszahlungen für diesen Abrechnungszeitraum zurückfordern. Rechnet der Vermieter später doch noch ab, kann er Forderungen höchstens bis zur Höhe der ursprünglich geleisteten Vorauszahlungen geltend machen (BGH VIII ZR 57/04).
- Mieter haben das Recht, die **Unterlagen** für ihre Betriebskostenabrechnung zu **prüfen**. Sie haben Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege und –rechnungen. Sie können aber nur ausnahmsweise fordern, dass ihnen Kopien der Belege zugesandt werden, zum Beispiel wenn der Vermieter sein Büro nicht am Ort der Wohnung hat (BGH VIII ZR 78/05).
- Der Vermieter muss bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht immer zwischen **gewerblich genutzten Mieträumen und Wohnungen** unterscheiden. So lange die Wohnraummieter durch eine einheitliche Abrechnung nicht schlechter gestellt werden, ist eine einheitlich Abrechnung zulässig (BGH VIII ZR 78/05).
- In einem laufenden Mietverhältnis ist die Umstellung auf „**Contracting**“ (Wärmelieferung durch einen Dritten) nur zulässig, wenn hierfür im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung getroffen ist oder wenn der Mieter der Umstellung zustimmt (BGH VIII ZR 54/04).
- Das gilt auch dann, wenn der „**Contractor**“ (Wärmelieferant) die Heizungsanlage nicht nur übernimmt, sondern auch erneuert (BGH VIII ZR 362/04).
- Zumindest soweit die Betriebskosten nach Wohnfläche auf die Mieter des Hauses verteilt werden, muss der Vermieter die Kostenanteile für **leer stehende Wohnungen** zahlen. Das gilt auch für verbrauchsabhängige Kostenarten, wie Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Strom für Hausbeleuchtung und Fahrstuhlkosten (BGH VIII ZR 159/05).
- Bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung muss der Vermieter den auf die **leer stehenden Wohnungen** entfallenden Grundkostenanteil selber zahlen (BGH VIII ZR 137 /03).

- Die Vereinbarung einer **Bruttowarm- oder Warmmiete** im Mietvertrag ist unwirksam. Sie ist mit den Regelungen der Heizkostenverordnung nicht vereinbar. Nach der Heizkostenverordnung müssen Kosten für die zentrale Beheizung und Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abgerechnet werden (BGH VIII ZR 212/05).

B. Rechtsgrundlagen

1. SGB II

Gemäß **§ 19 SGB II** erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II u. a. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Nach **§ 22 Abs. 1 SGB II** werden Leistungen für Unterkunft und Heizung **in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen** erbracht, soweit diese angemessen sind.

Der Kreis Pinneberg hat mit Öffentlich-rechtlichem Vertrag der Arbeitsgemeinschaft SGB II im Kreis Pinneberg (ARGE) die Wahrnehmung der Aufgaben nach § 22 SGB II übertragen (siehe § 3 des Vertrages).

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Wege einer **Verordnung nach § 27 SGB II** zu regeln, weil die individuelle Situation vor Ort sehr viel besser bewertet werden kann. Die ARGE Pinneberg hat deshalb mit dem Kreis Pinneberg im Einzelnen die materiell-rechtlichen Anforderungen an die Bewilligung und nähere Modalitäten der Zusammenarbeit im Folgenden geklärt.

2. SGB XII

Gemäß **§ 27 SGB XII** erhalten Leistungsberechtigte im Rahmen der Sozialhilfe u. a. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Nach **§ 29 SGB XII** werden Leistungen für Unterkunft und Heizung **in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen** erbracht, soweit diese angemessen sind.

3. Heiz- und Betriebskostenverordnung

Die Kosten für Heizung teilen sich nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung i.V.m. der Heizkostenverordnung wie folgt auf:

1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
2. Die Kosten des Betriebsstroms
3. Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
4. Wartungskosten
5. Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
6. *Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Schornsteinfeger)
7. Kosten der Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten
8. Kosten der Verwendung von Verbrauchserfassungsgeräten (Kosten des Wärmemessdienstes)

*= Auch umlagefähig über die (übrigen) "reinen Betriebskosten". Es besteht ein "Wahlrecht" hinsichtlich des "Ortes" der Anrechnung. Die "Wahl" des Vermieters ist zu akzeptieren. Lediglich eine doppelte Anrechnung (bei den Betriebskosten und noch einmal bei den Heizkosten) scheidet aus

C. Heizkosten

1. Angemessene laufende Heizungskosten

Laufende Heizungskosten entstehen, wenn für zentral beheizte Wohnungen die Heizungskosten laufend neben der Miete bzw. den Hauslasten an den Vermieter oder ein Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. **Bei der erstmaligen Antragstellung ist in jedem Fall die letzte Heizkostenabrechnung vorzulegen.** Dies ist notwendig, um die realistische Höhe der zu zahlenden Abschläge prüfen zu können und den Hilfeberechtigten ggf. sofort auf die Unangemessenheit seiner Heizkosten und die Folgen im Falle einer Heizkostennachforderung zu belehren.

1.1. Wohnfläche

Grundlage für die Ermittlung des Heizungsbedarfs ist die **tatsächlich genutzte Wohnfläche**, soweit diese die folgenden **Höchstgrenzen** nicht überschreitet:

1 Person	bis 50 qm
2 Personen	bis 60 qm
3 Personen	bis 75 qm
4 Personen	bis 85 qm
jede weitere Person	bis 10 qm mehr

1.2. Angemessenheit

Unter Berücksichtigung aller Erkenntnisquellen ist es erforderlich, die Angemessenheit von Heizkosten differenzierter als bisher abzubilden und zu ermitteln, um realistische Werte abbilden und leisten zu können. Basis dafür ist der (bundesweite) Heizkostenspiegel. Dabei werden von den dortigen vier Kategorien „nur“ die ersten drei berücksichtigt (ohne „extrem hoch“), da die „Einzelfallbetrachtung“ durch diese Regelung unbenommen bleibt. Wo dort ein Bereich von Heizkosten angegeben ist, der einer bestimmten Kategorie zugeordnet wurde, wird der Höchstwert als Basis hieraus für eine Pauschalierung abgeleitet. Um den damit verbundenen

- „Unsicherheiten“,
- evtl. Preissteigerungen,
- Verteilung der Fixkosten („Grundkosten“) auf unterschiedliche Wohnraumgröße,
- sowie dem Umstand, dass sich Personen im laufenden Sozialleistungsbezug vergleichsweise häufiger in der Wohnung aufhalten,

gerecht zu werden, wird zu diesen einzelnen Werten bzw. dem „Mittelwert“ noch pauschal 10 % hinzuaddiert. Für die nur „punktuell“ im Kreis Pinneberg vorhandene Fernwärmeversorgung und der damit verbundenen spezifischen „Probleme“ und „Besonderheiten“ wird, abweichend von den im Heizkostenspiegel dafür angesetzten Werten eine Erhöhung um 20 % vorgenommen, um den tatsächlich vorliegenden Ergebnissen aus der (ausgewerteten) Vergangeneit gerecht werden zu können.

Ergänzend dazu soll durch Orientierung der Baualtersstufen gem. § 8 des WoGG (in der Fassung bis zum 31.12.2008) die wärmetechnische Ausstattung erfasst und ergänzend durch Vermieterbescheinigungen (**Anlage 1**) aktualisiert werden.

Ferner sollen (zukünftig) bei Wohnblöcken die tatsächlichen Werte der „Gemeinschaft“ die Basis der angemessenen Werte i.S.d. § 22 SGB II auch für den „Einzelnen“ bilden.

1.3. Regelung für Mehrfamilienhäuser und Wohnblöcke

Befindet sich die Wohnung eines Hilfeempfängers innerhalb eines Wohnblocks/Mehrfamilienhauses (ab zwei Parteien), dann kann und ist aus der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung ableitbar, welche Kosten für Heizung nicht nur dem Hilfeempfänger, sondern vielmehr auch der jew. „betroffenen“ Gemeinschaft insgesamt entstehen.

Aus diesen Abrechnungen lässt sich somit der tatsächliche, durchschnittliche Bedarf an Heizenergie und damit in Verbindung stehende Kosten (problemlos) ermitteln.

Abweichungen des Einzelverbrauchs vom Durchschnittsverbrauch lassen zudem unmittelbar auch auf wirtschaftliches bzw. unwirtschaftliches Verhalten des Einzelnen schließen.

Daher bedarf es in diesen Fällen der Anwendung der Höchstbeträge nach Ziff. 1.4 nicht.

Vielmehr ist der jew. Durchschnittsverbrauch als Basis der Ermittlung der angemessenen Heizkosten zu verwenden. Dabei ist davon auszugehen, dass unwirtschaftliches Verhalten grundsätzlich dann anzunehmen ist, wenn ein Hilfeempfänger mehr als 30 % oberhalb des Durchschnittsverbrauches an Heizenergie/Heizkosten verbraucht.

Die angemessenen Heizkosten sind daher in diesen Fällen als Höchstgrenze auf die Durchschnittskosten zzgl. 30 % festzustellen und max. zur Auszahlung zu bewilligen.

Darüber liegende Heizkosten des Hilfeempfängers sind nicht zu berücksichtigen.

Hierdurch kann es zu Überschreitungen, jedoch auch zu Unterschreitungen der Beträge nach Ziff. 1.4 kommen. Dies ist durchaus beabsichtigt und der „Realität“ geschuldet.

Beispiele:

Die durchschnittlichen Heizkosten eines mit Erdgas versorgten Mehrfamilienhauses betragen 0,50 €/m².

In diesem Falle ist der Höchstsatz der Kosten für Heizung für den Hilfeempfänger auf 0,65 €/m² festzustellen $\{(0,50 + (0,50 \times 30 \%))\}$.

Die durchschnittlichen Heizkosten eines mit Erdöl versorgten Mehrfamilienhauses betragen 1,20 €/m².

In diesem Falle ist der Höchstsatz der Kosten für Heizung für den Hilfeempfänger auf 1,56 €/m² festzustellen $\{(1,20 + (1,20 \times 30 \%))\}$.

1.4. Heizkostenhöchstbeträge

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ergeben sich folgende Werte:

Die Zahlen des Heizkostenspiegels 2009 umgerechnet auf €/m², Berücksichtigung der Höchstwerte und ergänzt durch Zuschläge

Energieträger Heizöl

Kategorie, Heizenergieverbrauch	optimal	durchschnittlich	erhöht
Kosten	< 0,83 €/m ²	0,83 €/m ² - 1,19 €/m ²	1,19 €/m ² - 1,62 €/m ²
Höchstwert	0,83 €/m ²	1,19 €/m ²	1,62 €/m ²
Zuschlag (10 %)	0,91 €/m ²	1,31 €/m ²	1,78 €/m ²

Energieträger Erdgas

Kategorie, Heizenergieverbrauch	optimal	durchschnittlich	erhöht
Kosten	< 0,73 €/m ²	0,73 €/m ² - 1,09 €/m ²	1,09 €/m ² - 1,43 €/m ²
Höchstwert	0,73 €/m ²	1,09 €/m ²	1,43 €/m ²
Zuschlag (10 %)	0,80 €/m ²	1,20 €/m ²	1,57 €/m ²

Energieträger Fernwärme

Kategorie, Heizenergieverbrauch	optimal	durchschnittlich	erhöht
Kosten	< 0,74 €/m ²	0,74 €/m ² - 1,11 €/m ²	1,11 €/m ² - 1,47 €/m ²
Höchstwert	0,74 €/m ²	1,11 €/m ²	1,47 €/m ²
Anpassung 20 %	0,89 €/m ²	1,33 €/m ²	1,76 €/m ²
Zuschlag (10 %)	0,98 €/m ²	1,46 €/m ²	1,94 €/m ²

Die Definitionen der Kategorien

Kategorie	Grundsätzlich	Zusätzlich
optimal	➤ Wohnraum der nach dem 01.01.1992 erstmalig bezugsfertig geworden ist	➤ Wohnraum der zwischen dem 01.01.1966 - 31.12.1991 erstmalig bezugsfertig geworden ist, jedoch gem. den Angaben in der Vermieterbescheinigung mind. eine der möglichen wärmetechnischen Modernisierungen durchgeführt worden ist ➤ Wohnraum der vor dem 01.01.1966 erstmalig bezugsfertig geworden ist, jedoch gem. den Angaben in der Vermieterbescheinigung mind. zwei der möglichen wärmetechnischen Modernisierungen durchgeführt worden sind
durchschnittlich	➤ Wohnraum der zwischen dem 01.01.1966 - 31.12.1991 erstmalig bezugsfertig geworden ist	➤ Wohnraum der vor dem 01.01.1966 erstmalig bezugsfertig geworden ist, jedoch gem. den Angaben in der Vermieterbescheinigung (genau) eine der möglichen wärmetechnischen Modernisierungen durchgeführt worden ist
erhöht	➤ Wohnraum der vor dem 01.01.1966 erstmalig bezugsfertig geworden ist	./.

Die Tabelle der Heizkostenhöchstbeträge

Energieträger	Höchstbetrag		
	optimal	durchschnittlich	erhöht
Heizöl	0,91 €/m ²	1,31 €/m ²	1,78 €/m ²
Erdgas	0,80 €/m ²	1,20 €/m ²	1,57 €/m ²
Fernwärme/Nachtspeicher	0,98 €/m ²	1,46 €/m ²	1,94 €/m ²

Nicht zu den Heizungskosten gehören die mit der Regelleistung nach §§ 20 SGB II bzw. 28 SGB XII abgegoltenen Kosten für **Warmwasser**. In den Fällen, in denen die laufenden Heizungskosten auch Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser enthalten, müssen diese Kosten von den Heizkosten abgesetzt werden, damit dieser Bedarf nicht doppelt berücksichtigt wird. Ist ein konkreter Warmwasserverbrauch aus der Abrechnung ersichtlich, ist dieser abzusetzen. In allen anderen Fällen sind, unabhängig von der Stellung im Haushalt, 5,00 € pro Person für die Warmwasserbereitung abzusetzen. **Insoweit sind Heizkostenvorauszahlungen zu bereinigen.**

Höchstgrenze ist der jeweils niedrigste Wert (tatsächliche Vorauszahlung bzw. ermittelter „Heizkostenhöchstbetrag“).

1.5. Öffnungsklausel

Eine Erhöhung der Höchstbeträge kann wegen der Individualität des Einzelfalles angezeigt sein. Diese Gründe müssen vom Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nachgewiesen werden. Der Hilfeberechtigte trägt grundsätzlich die Beweislast im materiellen Sinne für das Vorliegen der Hilfebedürftigkeit. Lässt sich nach Ausschöpfen der erreichbaren Erkenntnisquellen nicht feststellen, ob oder in welcher Höhe Hilfebedürftigkeit vorliegt, geht dies zu Lasten des Hilfeberechtigten. Der Hilfeberechtigte ist verpflichtet seinen Bedarf lückenlos und widerspruchsfrei darzulegen. Fortbestehende Unklarheiten gehen zu Lasten des Hilfeberechtigten.

Ggf. ist durch Hausbesuch der tatsächliche Sachverhalt abschließend zu klären.

Auf jeden Fall ist eine abweichende Berücksichtigung der Höchstbeträge aktenkundig zu machen.

Als Gründe für eine abweichende Regelung sind folgende Gegebenheiten als Entscheidungshilfe denkbar (**nur beispielhaft, keine abschließende Aufzählung**):

- unverhältnismäßig hohe Räume
- erhöhter Wärmebedarf der Bewohner, z.B. bei Krankheit oder Behinderung
- sehr schlecht isolierte Wohnungen
- veraltete/einfache Heizungsanlage (ggf. über Schornsteinfeger erfragen)
- wenn der Zuschnitt der Wohnung ein Aussparen der Schlaf- oder Nebenräume von der Beheizung unmöglich macht
- Angemessenheit der KdU oder darunter liegende KdU trotz Überschreitung der Wohnfläche usw.

2. Einmalige Heizungskosten

Um einmalige Heizungskosten handelt es sich, wenn die Brennstoffe für Zentralheizungen oder Einzelöfen selbst beschafft werden. Hieran ändert sich auch dann nichts, wenn in solchen Fällen monatlich Vorauszahlungen oder Abzahlungen an einen Brennstoffhändler geleistet werden.

Grundlage für die Ermittlung des Heizungsbedarfs ist auch hier die **tatsächlich genutzte Wohnfläche**, soweit diese die **Höchstgrenzen** nicht überschreitet.

Um den **Jahresbedarf** zu ermitteln, ist der mtl. Bedarf mit 12 zu multiplizieren.

Einmalige Heizkosten sollen in der Regel auf Antrag übernommen werden. Bei der Berechnung soll der Jahresbedarf (12 Monate) berücksichtigt werden. Monatlich ist maximal 1,78 €/qm (analog des erhöhten Wertes für Heizöl) anzusetzen.

3 . Nachzahlungen / Guthaben

In jährlichen Abständen erfolgt durch den Vermieter oder das Versorgungsunternehmen regelmäßig eine Schlussabrechnung, mit der **Nachzahlungen** verlangt oder überzahlte **Beträge erstattet** werden. Für solche Anwendungsfälle besteht ergänzender Regelungsbedarf.

Für eine nach Maßgabe einer Schlussabrechnung geforderte **Nachzahlung** von Heizkosten sind Leistungen nur zu gewähren, wenn zum Zeitpunkt der Fälligkeit einer solchen Forderung Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II/SGB XII vorliegt. Kosten für Warmwasser wären herauszurechnen.

Nachzahlungsbeträge für bereits laufend bezogene Wärme stellen einmaligen Bedarf dar. Bei Empfängern laufender Leistungen nach dem SGB II/SGB XII liegen in der Regel die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme vor. Ist eine Nachforderung dadurch entstanden, dass Abschlagzahlungen nicht vollständig geleistet wurden, ist insoweit eine Leistungsverpflichtung nach dem SGB II/SGB XII nicht anzuerkennen. Für die Beurteilung dieser Frage wird auf die **Vorjahresrechnung** des Versorgungsunternehmens zurückzugreifen sein. Hieraus ergibt sich in der Regel die Höhe der festgelegten Abschlagzahlungen. Auch Nachfragen beim Versorgungsunternehmen können Aufschluss bringen. Hat der Hilfebedürftige auch Rückstände auf sonstige Energiekosten (z. B. Strom) entstehen lassen, sind die geleisteten Zahlungen im Verhältnis zu den geforderten Abschlägen zu ermitteln.

Anspruchsberechtigt können auch Personen sein, deren Einkommen nur gering über ihrem Gesamtbedarf liegt (**sonstige Hilfeberechtigte**). In solchen Fällen gelten § 23 Abs. 3 Satz 3 u. 4 SGB II und § 31 Abs. 2 SGB XII entsprechend.

Aus Jahresabrechnungen können sich auch **Guthaben** für den Mieter/Leistungsberechtigten ergeben. Soweit in solchen Fällen Leistungen zur Finanzierung von laufenden Heizungskosten nach dem SGB II/SGB XII gewährt wurden, ist es nicht gerechtfertigt, wenn dem Mieter/Leistungsberechtigten das Guthaben erstattet wird. Solche Erstattungen stehen dem (kommunalen) Träger zu. **In laufenden Fällen** führen diese zur Bedarfsminderung bei den Leistungen nach § 22 SGB II bzw. § 29 SGB XII und sind im Folgemonat bzw. ab dem Folgemonat der Gutschrift (ausschließlich) auf die entsprechenden Leistungen für Unterkunft und Heizung anzurechnen.

D. Übergangsregelung

Die obigen Regelungen gelten ab **01.04.2010**. Die Hilfefälle die ausschließlich unter Ziff. 1.4 oder Ziff. 2. fallen, sind schrittweise, spätestens nach Ablauf eines vor diesem Datum begonnenen Bewilligungszeitraumes umzustellen. Zur Vermeidung von mehreren Bemessungsgrößen innerhalb eines Kalenderjahres ist für alle Endabrechnungen, die das Kalenderjahr 2010 betreffen, nach deren Vorlage dann jedoch ausschließlich die „neuen Bemessungsgrößen 2010“ maßgeblich.

Für alle vorgelegten Endabrechnungen, die das Kalenderjahr 2009 betreffen, sind ausschließlich die „Bemessungsgrößen 2009“ (siehe Leitfaden 2009) maßgeblich.

Anlage 1



VermieterbescheinigungNeu.xls