

Festsetzung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft für die Bereiche SGB II und XII im Landkreis Roth

I. Vormerkung

1. Bisherige Regelung:

Grundlage für den Landkreis Roth ist derzeit der Beschluss des Ausschusses für Soziale Angelegenheiten vom 09.11.2005. Hierin wurden die Richtwerte für die Unterkunftskosten (Kaltmiete incl. „kalte“ Nebenkosten) im Landkreis unter Bezugnahme auf die rechte Spalte der Wohngeldtabelle zu § 8 Wohngeldgesetz wie folgt festgelegt.

Landkreis Roth			
	Markt Wendelstein	Stadt Roth	Restl. Landkreis
1 Person	300,00 €	280,00 €	265,00 €
2 Personen	365,00 €	345,00 €	320,00 €
3 Personen	435,00 €	410,00 €	385,00 €
4 Personen	505,00 €	475,00 €	445,00 €
5 Personen	580,00 €	545,00 €	510,00 €
Jede weitere Person	70,00 €	65,00 €	60,00 €

2. Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006

Nach der neuen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Anlehnung an das Wohngeldrecht zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten unzulässig, weil die lokalen Besonderheiten mehr Berücksichtigung finden müssen. Daher sollen die Kosten anhand eines pauschalierten örtlichen Maßstabs ermittelt werden, z.B. anhand örtlicher Mietenspiegel. Ermittelt wird der pauschalierte Wert nach der Produkttheorie, d.h. angemessene Wohnungsgröße x durchschnittlicher qm-Preis für einfachen Wohnraum. Zur Umsetzung der Vorgaben der Rechtsprechung wurde ein Arbeitskreis unter Beteiligung der ARGE Roth und dem Amt für Senioren und Soziales gebildet, die tatsächlichen Mietkosten in den Landkreisgemeinden für die Leistungsempfänger in den Bereichen SGB II und XII ermittelt und mit den örtlichen Mietenspiegeln abgeglichen.

3. Zukünftige Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis Roth:

a.) Wohnungsgröße

Gem. Ziff. 5.7 der bayerischen Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWBindR) vom 12.09.2007 sind folgende Wohnungsgrößen als angemessen anzusehen:

für eine Person	bis zu 50 m ²
für zwei Personen	bis zu 65 m ²
für drei Personen	bis zu 75 m ²
für vier Personen	bis zu 90 m ²

Für jede weitere Person sind 15 m² anzurechnen. Bei Vorliegen einer Behinderung, die einen erhöhten Raumbedarf erfordert, Schwangerschaft, Krankheit oder Pflege haushaltsangehöriger Personen werden zusätzlich 15 m² berücksichtigt.

b.) angemessener Mietpreis pro m²

Kaltmiete:

Grundlage für die Ermittlung der anzuerkennenden Mieten sind künftig der Rother und Schwabacher Mietenspiegel. Daraus resultiert stärker als bisher eine unterschiedlich hohe Kostenübernahme durch den Grundsicherungsträger je nach Landkreisgemeinde.

Ermittelt wurde der durchschnittliche Quadratmeterpreis für einfachen Wohnraum. Dabei wurde berücksichtigt, dass kleinere Wohnungen im Unterhalt regelmäßig teurer sind als größere Wohnungen. Auf die Unterscheidung nach Baualterstufen wurde verzichtet, es wurde stattdessen jeweils ein Mittelwert aus den Baujahren 1959 bis 1992 gebildet.

Die künftigen Richtwerte sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Richtwerte werden den Mietenspiegeln in der jeweils gültigen Fassung angepasst. Einmal jährlich erfolgt ein Abgleich der tatsächlichen Mietkosten im Bereich SGB II und XII mit den anerkannten Richtwerten, um zu gewährleisten, dass die Leistungen ausreichen. Ggf. werden die Richtwerte angepasst.

Kalte Nebenkosten:

Bisher waren die kalten Nebenkosten in den Richtwerten nach der Wohngeldtabelle bereits enthalten. Künftig soll **1€/m² Wohnfläche als kalte Nebenkosten** berücksichtigt werden. Auch diese Kosten wurden für den Bereich des SGB II und SGB XII aus dem im Aktenbestand enthaltenen Mietverträgen ermittelt. Davon umfasst sind beispielsweise Kosten für Hausstrom, Kaminkehrer, Straßenreinigung, Versicherung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren.

c.) Einzelfallprüfung

Der durch a.) und b.) ermittelte Richtwert wird mit der tatsächlichen Miete lt. vorgelegtem Mietvertrag verglichen und ermittelt, ob tatsächlich Wohnraum zu diesem Preis zur Verfügung steht.

Eine Auswertung der bei der ARGE und im Amt für Senioren und Soziales vorhandenen Mietverträge hat ergeben, dass Wohnraum zu den künftig festgesetzten Preisen tatsächlich zur Verfügung steht und bereits jetzt von Leistungsempfängern bewohnt wird.

Liegt die Mietbelastung des Leistungsempfängers über dem ermittelten Richtwert, ist sie in der Regel als unangemessen anzusehen und vom Grundsicherungsträger für höchstens sechs Monate zu übernehmen. Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine Kostensenkungspflicht, d.h. er muss sich um günstigeren Wohnraum bemühen.

Es werden jedoch stets die Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt.

4. Auswirkungen auf die Höhe der Leistungen

In einigen Landkreisgemeinden wird die Neufestsetzung zu einer Erhöhung der Kosten der Unterkunft führen, in anderen zu einer Absenkung.

Eine Prüfung, inwieweit aufgrund der Neufestsetzung der Obergrenzen und der Neuregelung der Anrechnung der Kosten für Warmwasser ein veränderter Unterkunftsbedarf anerkannt wird, erfolgt beim nächsten Änderungsbescheid bzw. dem Bescheid über die Weiterbewilligung von Leistungen nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes.

5. Auswirkungen auf den Landkreishaushalt

Die neuen Richtwerte werden den Landkreishaushalt im Bereich SGB II mit voraussichtlich ca. 50.000 € jährlich belasten, im Bereich SGB XII voraussichtlich mit ca. 15.000 € jährlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Seniorenarbeit und soziale Angelegenheiten stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zur Festsetzung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft für die Bereiche SGB II und XII zum 01.01.2009 zu. Die Anlage 1 zu dieser Vormerkung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II. Zum Ausschuss für Seniorenarbeit und Soziales am 21.11.2008 (öffentlich)

Roth, den 10.11.2008
Landratsamt Roth

Herbert Eckstein
Landrat

Anlage 1 zur Vormerkung TOP 2

Richtwerte für die Ermittlung der Unterkunftskosten nach dem derzeit gültigen Mietenspiegel für Roth (ab 01.01.2009) und Schwabach für den Bereich SGB II und SGB XII ab 01.05.2009

Abenberg:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,15	207,50	50,-	258,-
50 - 65 m ² 2 Personen	3,95	256,75	65	322,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,95	296,25	75,-	372,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,75	337,50	90,-	428,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,75	393,75	105,-	499,-

Allersberg:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 - 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Büchenbach:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 - 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-

75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Georgensgmünd:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,15	207,50	50,-	258,-
50 - 65 m ² 2 Personen	3,95	256,75	65,-	322,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,95	296,25	75,-	372,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,75	337,50	90,-	428,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,75	393,75	105,-	499,-

Greding:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 - 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Heideck:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	3,63	181,50	50,-	232,-
50 - 65 m ² 2 Personen	3,46	224,90	65,-	290,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,46	259,50	75,-	335,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,28	295,20	90,-	386,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,28	344,40	105,-	450,-

Hilpoltstein:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 – 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Kammerstein:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,15	207,50	50,-	258,-
50 – 6 m ² 2 Personen	3,95	256,75	65,-	322,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,95	296,25	75,-	372,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,75	337,50	90,-	428,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,75	393,75	105,-	499,-

Rednitzhembach:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 – 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Rohr:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,15	207,50	50,-	258,-
50 – 65 m ² 2 Personen	3,95	256,75	65,-	322,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,95	296,25	75,-	372,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,75	337,50	90,-	428,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,75	393,75	105,-	499,-

Roth:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	5,18	259,-	50,-	309,-
50 – 65 m ² 2 Personen	4,93	320,45	65,-	385,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,93	370,-	75,-	445,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,68	421,20	90,-	511,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,68	491,40	105,-	596,-

Röttenbach:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,15	207,50	50,-	258,-
50 – 65 m ² 2 Personen	3,95	256,75	65,-	322,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,95	296,25	75,-	372,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,75	337,50	90,-	428,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,75	393,75	105,-	499,-

Schwanstetten:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	4,67	233,50	50,-	284,-
50 – 65 m ² 2 Personen	4,44	288,60	65,-	354,-
65 -75 m ² 3 Personen	4,44	333,-	75,-	408,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,22	379,80	90,-	470,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,22	443,10	105,-	548,-

Spalt:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	3,89	194,50	50,-	245,-
50 – 65 m ² 2 Personen	3,70	240,50	65,-	306,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,70	277,50	75,-	353,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,51	315,90	90,-	406,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,51	368,55	105,-	474,-

Thalmässing:

Wohnfläche/ Personen	m ² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	3,63	181,50	50,-	232,-
50 – 65 m ² 2 Personen	3,46	224,90	65,-	290,-
65 -75 m ² 3 Personen	3,46	259,50	75,-	335,-
75 – 90 m ² 4 Personen	3,28	295,20	90,-	386,-
90 – 105 m ² 5 Personen	3,28	344,40	105,-	450,-

Wendelstein:

Wohnfläche/ Personen	m² Preis lt. Mietspiegel	Kaltmiete	zuzüglich 1,- € Nebenkosten pauschale	anzuerkennende Mietkosten bis zu
bis 50 m ² 1 Person	5,18	259,-	50,-	309,-
50 – 65 m ² 2 Personen	4,93	320,45	65,-	385,-
60 -75 m ² 3 Personen	4,93	370,-	75,-	445,-
75 – 90 m ² 4 Personen	4,68	421,20	90,-	511,-
90 – 105 m ² 5 Personen	4,68	491,40	105,-	596,-

- Anpassung bzgl. 2 Personenhaushalt auf Wohnfläche 65qm –
Roth, den 08.06.2009

Krach