

Landkreis Mainz-Bingen

Kaltmieten - Höchstgrenzen¹⁾

auf Grundlage des Konzeptes der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Festlegung angemessener Kosten für die Unterkunft in der Fassung vom 01.08.2010

Personenzahl	1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	je weitere Pers. zusätzl. 15 qm
Ortschaften									
Stadt Bingen	318,50 €	325,20 €	404,80 €	444,60 €	533,40 €	604,80 €	637,20 €	682,50 €	3,91€/qm
Stadt Ingelheim	355,00 €	387,60 €	504,00 €	553,50 €	606,90 €	676,80 €	687,15 €	799,50 €	4,60€/qm
Gem. Budenheim	336,50 €	368,40 €	504,00 €	522,00 €	576,45 €	698,40 €	876,15 €	952,50 €	6,04€/qm
VG Bodenheim									
Bodenheim	375,50 €	340,20 €	491,20 €	570,60 €	581,70 €	606,00 €	691,20 €	945,00 €	5,52€/qm
Gau-Bischofsheim	290,00 €	439,80 €	477,60 €	597,60 €	525,00 €	728,40 €	669,60 €	922,50 €	5,73€/qm
Harxheim	322,00 €	408,60 €	528,00 €	541,80 €	579,60 €	774,00 €	854,55 €	934,50 €	6,08€/qm
Lörzweiler	303,50 €	338,40 €	464,80 €	468,90 €	653,10 €	762,00 €	571,05 €	937,50 €	6,10€/qm
Nackenheim	330,50 €	335,40 €	480,00 €	550,80 €	641,55 €	822,00 €	846,45 €	771,00 €	6,10€/qm
VG Gau-Algesheim									
Appenheim	297,00 €	321,60 €	328,00 €	378,90 €	416,85 €	582,00 €	430,65 €	720,00 €	4,60€/qm
Bubenheim	252,00 €	309,60 €	455,20 €	508,50 €	556,50 €	450,00 €	675,00 €	720,00 €	4,80€/qm
Engelstadt	304,00 €	337,80 €	404,80 €	452,70 €	519,75 €	600,00 €	468,45 €	735,00 €	4,74€/qm
Gau-Algesheim	331,00 €	307,20 €	447,20 €	461,70 €	595,35 €	625,20 €	583,20 €	811,50 €	3,56€/qm
Nieder-Hilbersheim	215,00 €	306,00 €	359,20 €	416,70 €	525,00 €	566,40 €	648,00 €	708,00 €	4,72€/qm
Ober-Hilbersheim	255,00 €	283,20 €	365,60 €	450,00 €	459,90 €	615,60 €	631,80 €	702,00 €	3,49€/qm
Ockenheim	288,50 €	306,60 €	356,00 €	371,70 €	509,25 €	541,20 €	653,40 €	757,50 €	3,93€/qm
Schwabenheim	254,00 €	379,80 €	433,60 €	507,60 €	486,15 €	546,00 €	756,00 €	795,00 €	5,20€/qm
VG Guntersblum									
Dolgesheim	274,50 €	319,80 €	397,60 €	480,60 €	530,25 €	681,60 €	668,25 €	742,50 €	2,78€/qm
Dorn-Dürkheim	273,50 €	272,40 €	401,60 €	393,30 €	438,00 €	546,75 €	607,50 €	517,50 €	1,11€/qm
Eimsheim	280,00 €	347,40 €	404,80 €	383,40 €	508,20 €	613,20 €	689,85 €	766,50 €	5,11€/qm
Guntersblum	251,50 €	303,60 €	381,60 €	441,90 €	391,65 €	379,20 €	743,85 €	651,00 €	1,81€/qm
Hillesheim	289,00 €	335,40 €	362,40 €	370,80 €	567,00 €	648,00 €	255,15 €	700,50 €	4,67€/qm
Ludwigshöhe	277,00 €	336,00 €	436,00 €	549,00 €	618,45 €	606,00 €	394,20 €	877,90 €	5,30€/qm
Uelversheim	285,50 €	348,60 €	484,00 €	429,30 €	512,40 €	643,20 €	664,20 €	804,00 €	4,79€/qm
Weinolsheim	267,50 €	291,60 €	369,60 €	452,70 €	460,95 €	501,60 €	712,80 €	627,00 €	4,18€/qm
Wintersheim	282,00 €	327,60 €	396,00 €	422,10 €	562,80 €	648,00 €	729,00 €	795,00 €	5,40€/qm

Landkreis Mainz-Bingen

Kaltmieten - Höchstgrenzen¹⁾

auf Grundlage des Konzeptes der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Festlegung angemessener Kosten für die Unterkunft
in der Fassung vom 01.08.2010

Personenzahl	1 Person	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	je weitere Pers. zusätzl. 15 qm
Ortschaften									
VG Heidesheim									
Heidesheim	373,50 €	328,20 €	524,00 €	617,40 €	593,25 €	712,80 €	650,70 €	775,50 €	3,50€/qm
Wackernheim	318,50 €	360,00 €	417,60 €	555,30 €	678,30 €	649,20 €	746,55 €	877,50 €	5,88€/qm
VG Nieder-Olm									
Essenheim	347,50 €	391,20 €	512,80 €	510,30 €	624,75 €	730,80 €	893,70 €	960,00 €	6,33€/qm
Jugenheim	325,50 €	354,60 €	460,80 €	493,20 €	614,25 €	734,40 €	734,40 €	825,00 €	3,89€/qm
Klein-Winterheim	324,00 €	367,20 €	510,40 €	488,70 €	533,40 €	775,20 €	762,75 €	952,50 €	6,20€/qm
Nieder-Olm	399,50 €	369,60 €	495,20 €	555,30 €	624,75 €	742,80 €	723,60 €	420,00 €	6,40€/qm
Ober-Olm	343,50 €	373,20 €	502,40 €	548,10 €	564,90 €	692,40 €	737,10 €	924,00 €	6,40€/qm
Sörrenloch	317,50 €	366,00 €	484,00 €	549,00 €	612,15 €	393,60 €	758,70 €	843,00 €	5,62€/qm
Stadecken-Elshem	296,00 €	354,00 €	404,00 €	579,60 €	621,60 €	553,20 €	811,35 €	937,50 €	5,05€/qm
Zornheim	340,50 €	423,00 €	429,60 €	465,30 €	604,80 €	668,40 €	796,50 €	828,00 €	5,01€/qm
VG Nierstein-Oppenheim									
Dalheim	283,50 €	327,00 €	449,60 €	459,00 €	452,55 €	666,00 €	456,30 €	855,00 €	5,10€/qm
Dexheim	360,50 €	320,40 €	520,00 €	539,10 €	627,90 €	374,40 €	753,30 €	837,00 €	5,66€/qm
Dienheim	362,50 €	343,80 €	461,60 €	434,70 €	591,15 €	729,60 €	847,80 €	870,00 €	5,92€/qm
Friesenheim	291,00 €	348,00 €	448,00 €	516,60 €	588,00 €	672,00 €	756,00 €	840,00 €	5,67€/qm
Hahnheim	314,00 €	363,60 €	475,20 €	468,00 €	469,35 €	708,00 €	850,50 €	865,50 €	5,74€/qm
Köngernheim	302,50 €	354,00 €	450,40 €	505,80 €	591,15 €	717,60 €	862,65 €	930,00 €	5,93€/qm
Mommenheim	333,00 €	400,20 €	464,00 €	545,40 €	627,90 €	829,20 €	502,20 €	927,00 €	6,00€/qm
Nierstein	375,50 €	358,20 €	448,00 €	373,50 €	594,30 €	692,40 €	712,80 €	811,50 €	6,18€/qm
Oppenheim	353,50 €	331,80 €	477,60 €	498,60 €	610,05 €	646,80 €	900,45 €	697,50 €	2,54€/qm
Selzen	323,00 €	308,40 €	449,60 €	540,00 €	614,25 €	682,80 €	837,00 €	853,50 €	5,21€/qm
Undenheim	336,50 €	363,60 €	494,40 €	577,80 €	591,15 €	657,60 €	749,25 €	753,00 €	3,17€/qm

Landkreis Mainz-Bingen

Kaltmieten - Höchstgrenzen¹⁾

auf Grundlage des Konzeptes der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Festlegung angemessener Kosten für die Unterkunft in der Fassung vom 01.08.2010

Personenzahl	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	8 Pers.	je weitere Pers. zusätzl. 15 qm
Ortschaften									

VG Rhein-Nahe									
Bacharach	262,00 €	294,00 €	348,80 €	412,20 €	401,10 €	488,40 €	332,10 €	682,50 €	3,60€/qm
Breitscheid	219,00 €	246,00 €	338,40 €	373,50 €	414,75 €	523,20 €	540,00 €	625,50 €	4,17€/qm
Manubach	231,50 €	246,00 €	344,00 €	369,00 €	397,95 €	480,00 €	577,80 €	642,00 €	4,19€/qm
Münster-Sarmsheim	298,00 €	352,80 €	424,00 €	416,70 €	497,70 €	646,80 €	588,60 €	741,00 €	4,55€/qm
Niederheimbach	233,00 €	276,00 €	332,00 €	367,20 €	488,25 €	445,20 €	625,05 €	652,50 €	4,35€/qm
Oberdiebach	226,50 €	270,00 €	316,00 €	352,80 €	454,65 €	460,80 €	538,65 €	649,50 €	4,17€/qm
Oberheimbach	230,00 €	276,00 €	332,00 €	367,20 €	488,25 €	445,20 €	625,05 €	565,50 €	3,77€/qm
Trechtlingshausen	255,50 €	268,80 €	389,60 €	432,00 €	543,90 €	394,80 €	553,50 €	717,00 €	3,38€/qm
Waldalgesheim	287,50 €	331,20 €	419,20 €	369,00 €	481,95 €	505,20 €	687,15 €	750,00 €	4,45€/qm
Weiler	285,00 €	294,60 €	419,20 €	444,60 €	445,20 €	532,20 €	542,70 €	768,00 €	4,85€/qm
VG Sprendlingen-Gensingen									
Aspishheim	246,00 €	300,00 €	341,60 €	387,00 €	495,60 €	531,60 €	598,05 €	664,50 €	4,56€/qm
Badenheim	240,50 €	264,00 €	334,40 €	420,30 €	418,95 €	418,80 €	618,30 €	609,00 €	2,33€/qm
Gensingen	340,00 €	332,40 €	391,20 €	418,50 €	537,60 €	778,80 €	695,25 €	750,00 €	3,18€/qm
Grolsheim	281,00 €	282,00 €	413,60 €	477,00 €	540,75 €	606,00 €	558,90 €	757,50 €	5,00€/qm
Horrweiler	336,50 €	331,20 €	399,20 €	280,80 €	359,10 €	549,60 €	618,30 €	645,00 €	4,58€/qm
Sprendlingen	244,50 €	292,20 €	411,20 €	463,50 €	429,45 €	668,40 €	523,80 €	361,50 €	2,80€/qm
St. Johann	270,00 €	289,80 €	328,00 €	341,10 €	439,95 €	589,20 €	603,45 €	651,00 €	4,50€/qm
Welgesheim	252,50 €	297,00 €	370,40 €	369,00 €	470,40 €	406,80 €	580,50 €	645,00 €	4,40€/qm
Wolfsheim	242,50 €	262,80 €	344,00 €	358,20 €	395,85 €	502,80 €	604,80 €	672,00 €	3,91€/qm
Zotzenheim	245,00 €	253,80 €	309,60 €	414,00 €	452,55 €	516,00 €	540,00 €	645,00 €	4,31€/qm

¹⁾ Die ermittelten Mietobergrenzen repräsentieren das Ergebnis einer umfassenden Untersuchung des tatsächlichen Wohnungsmarktes, der mit Wohngeld bezuschussten Unterkünften sowie der Bestandswohnung aus dem Bereich der Sozialhilfe und der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Insgesamt beruht die Untersuchung auf Angaben von 15.439 Wohnungen. Die Ermittlungen erheben daher den Anspruch, die reale Wohnungsmarktsituation abzubilden. Außerdem dienen sie als Nachweis über den zur Anmietung verfügbaren Wohnraum. Die Wohnungsmarktanalyse wird ständig fortgeschrieben. Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen sollen die ermittelten Mietobergrenzen in einem Rhythmus von zwei Jahren aktualisiert werden.



Landkreis Mainz-Bingen

„Grundsicherung relevanter Mietspiegel“

Konzept der Kreisverwaltung Mainz-Bingen

zur Festlegung

angemessener Kosten für die Unterkunft

das Anwendung auf Leistungen

gem. Sozialgesetzbuch II (SGB II) und Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)

finden soll

in der Fassung vom 01.08.2010

Mit Unterstützung der hauptamtlichen BürgermeisterInnen des Landkreises Mainz-Bingen wurde die Umsetzung des „grundsicherungsrelevanten Mietspiegels“ zur Festlegung „angemessener Kosten der Unterkunft“ in der Fassung vom 01.08.2010 für den Landkreis Mainz-Bingen festgelegt.

Zur Erstellung des Konzeptes wurden neben den gesetzlichen Grundlagen die Ausführungen der nunmehr ständigen Rechtsprechung, die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., sowie div. Ausführungen, Aufsätze, Arbeitshilfen u.ä. ausgewertet und herangezogen.

Sowohl das SGB II als auch das SGB XII verlangt unter entsprechenden Voraussetzungen die Übernahme von Kosten der Unterkunft, soweit diese angemessen sind. Insofern müssen höchstrichterliche Erkenntnisse und die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes i.V.m. dem hier dominanten Bereich des SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) auch auf den Zuständigkeitsbereich des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei voller Erwerbsminderung) Anwendung finden. So lässt sich eine Harmonisierung der Angemessenheitsgrenzen bezogen auf unterschiedliche Rechtskreise, jedoch mit der Gültigkeit für eine regionale Gebietskörperschaft sicher stellen.

§ 22 SGB II:

- (1) „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind“**

§ 29 SGB XII

- (1) „Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 19 Abs. 1 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen.....“**

Allgemeines

Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle, eine gesetzeskonforme Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes der „Angemessenheit“ macht nach Auffassung des Bundessozialgerichtes (vgl. Urteile vom 20.08.2009 und 22.09.2009) die Zugrundelegung eines „schlüssigen Konzeptes“ erforderlich, um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb eines regionalen Vergleichsraums zu gewährleisten, sofern kein Mietspiegel, bzw. keine Mietdatenbank i.S. der §§ 558 c ff BGB zur Verfügung steht.

Das SGB II schließt pauschalisierte Leistungen für eine Unterkunft (derzeit) aus, eine wesentliche Voraussetzung für die Übernahme von Kosten der Unterkunft ist, dass diese tatsächlich auch entstehen. Wird eine Unterkunft unentgeltlich gewährt, so wird kein Anspruch begründet. Keine Kosten der Unterkunft stellen Bedarfe dar, die bereits von der Regelleistung umfasst werden (z.B. Warmwasserbereitung, Haushaltsenergie, Möblierung, Verköstigung, Schadensersatzansprüche des Vermieters o.dgl.).

Da im Landkreis Mainz-Bingen, wie meist in ländlichen Regionen, lediglich in den kreisangehörigen Städten (hier: Bingen und Ingelheim) ein Mietpreisspiegel existiert, hat der Grundsicherungsträger eine Mietdatenbank zu erstellen, die den Anforderungen der inzwischen ergangenen Rechtsprechung genügt.

Es wurde grundsätzlich als zulässig erachtet, für Rheinland-Pfalz auf die Verwaltungsvorschrift des rheinland-pfälzischen Ministeriums der Finanzen, vom 09.02.2007 (490-04/1-1-4511; Urt. BSG v. 20.08.2009; Beschluss LSG v. 14.10.2009) zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße zurück zu greifen, die sich auf „die Förderung des sozialen Wohnungsbaus“ bezieht.

Die Angemessenheitsbeurteilung bezieht sich grundsätzlich auf den Kaltmietzins (bei Mietwohnungen) zuzüglich der Nebenkosten ohne die mit der Regelleistung abgegoltenen Kosten der Warmwasserzubereitung und ohne Heizkosten.

Eine „Unterkunft“ meint alle baulichen Anlagen, die geeignet sind, Menschen vor der Witterung zu schützen und eine Privatsphäre herzustellen. Neben Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheimen, gilt dies auch für Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Schiffe, Wohnwagen u.a. Es muss sich um eine privat genutzte Unterkunft handeln, die keinesfalls gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen darf.

Nach Feststellung des Bundessozialgerichtes kann ein „schlüssiges Konzept“ sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Nicht nur die Daten von tatsächlich auf dem Markt angebotenen Wohnungen kommen in Betracht, sondern auch bereits vermietete Wohnräume.

Grundsätzlich kann sämtlicher Wohnraum bei der Ermittlung „angemessener Kosten der Unterkunft“ in einer Region Berücksichtigung finden, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet ist oder werden soll.

Das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen soll mit Vorlage des „grundsicherungsrelevanten Mietspiegels“ und insbesondere bei Anwendung transparent gemacht werden.

Angemessenheit von Kosten der Unterkunft

Die Ermittlung regionaler Angemessenheitsgrenzen muss nachvollziehbar den örtlichen Wohnungsmarkt wiedergeben und erkennbar bzw. mathematisch nachvollziehbar machen, wie Mietobergrenzen festgelegt worden sind. Mit einer regelmäßig erstellten und laufenden Wohnungsmarktanalysen für das gesamte Kreisgebiet, unterteilt nach kreisangehörigen Regionen/Kommunen/Ortsgemeinden, soll auch gleichzeitig die Verfügbarkeit und das Vorhandensein eines angemessenen Wohnraumes dokumentiert werden.

Beruft sich ein Leistungsempfänger entgegen den Ergebnissen der Wohnraummarktanalyse darauf, dass der relevante Wohnungsmarkt über Wohnungen der Angemessenheit nicht verfüge, so können substantiierte Nachweise über dessen Bemühungen verlangt werden, bevor die Übernahme erhöhter Kosten der Unterkunft erfolgen, bzw. auf ein Kostensenkungsverfahren verzichtet werden kann.

Wird die Unangemessenheit von Kosten der Unterkunft festgestellt, so legt § 22 Abs. 1, S.3 SGB II eine begrenzte Bestandschutzregelung von maximal 6 Monaten fest, um vor abrupten Änderungen der Wohnsituation zu schützen.

Bislang hat der Gesetz- und Verordnungsgeber davon abgesehen, der Verwaltung normative Vorgaben darüber zu machen, wie sie die Angemessenheitsgrenze ermittelt. Die Verwaltung ist daher bis auf Weiteres nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt.

Bei der Erstellung eines Konzeptes ist aus Sicht der erkennenden Gerichte dann von dem Vorliegen eines „schlüssigen Konzeptes“ auszugehen, sofern:

- *die Datenerhebung in einem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgt, ohne Ghattobildung*
- *der Gegenstand der Beobachtung nachvollziehbar definiert ist*
- *Angaben über den Beobachtungszeitraum vorliegen*
- *die Art und Weise der Datenerhebung festgelegt ist*
- *der Umfang der gewürdigten bzw. einbezogenen Daten als repräsentativ anzuerkennen ist*
- *die Datenerhebung valide ist*
- *mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung eingehalten werden*
- *Angaben über die gezogenen Schlüsse vorliegen*

Der Unterkunftsbedarf definiert sich in Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage als eine einfache Wohnung der unteren Kategorie, wobei der bisherige Lebensstandard unerheblich ist.

Wohnungsgröße

Der Festlegung angemessener Kosten der Unterkunft im Landkreis Mainz-Bingen werden die Maßgaben der höchstrichterlichen Entscheidungen des Bundessozialgerichtes zu Grunde gelegt. Nach den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus wird nachfolgend die Angemessenheit der jeweiligen Wohnungsgröße bestimmt:

*Maßgebliche Wohnungsgröße nach § 10 Abs. 1 Nr.1 WoFG (Gesetz über soziale Wohnraumförderung), Regelungen zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen
Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 09. Februar 2007 sind*

<i>Alleinstehende</i>	<i>bis zu 50 qm (oder 1 Wohnraum)</i>
<i>zwei Haushaltsangehörige</i>	<i>bis 60 qm (oder 2 Wohnräume)</i>
<i>drei Haushaltsangehörige</i>	<i>bis 80 qm (oder 3 Wohnräume)</i>
<i>vier Haushaltsangehörige</i>	<i>bis 90 qm (oder 4 Wohnräume)</i>
<i>für jeden weiteren Haushaltsangehörigen</i>	<i>zusätzlich 15 qm (oder + 1 Wohnraum)</i>

Die Wohnflächenobergrenzen bilden Höchstgrenzen ab und begründen keinen Mindestanspruch bzw. keinen Anspruch auf Unterstützung eines Umzuges bei einem kleineren Wohnraum.

Eine Prüfung der Angemessenheit bezieht sich immer auf den Einzelfall. Hierbei ist nicht nur festzustellen, ob die Kosten der Unterkunft von dem Richtwert abweichen, sondern von Relevanz ist auch die Erkenntnis, inwieweit Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, die einen höheren Bedarf rechtfertigen könnten.

Bei LeistungsempfängerInnen mit besonderem Wohnraumbedarf (z.B. bei dem Vorliegen von Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Blindheit o.ä.) muss eine individuelle Prüfung eines Mehrbedarfes von Wohnraum vorgenommen werden. Zur Beurteilung können hilfsweise die Richtgrößen für Wohnungen von „nullbarriere.de“ o.ä. herangezogen werden.

Bei dem Vorliegen einer Schwangerschaft soll nach der 12. Schwangerschaftswoche ein zukünftig angemessener Wohnraumbedarf festgestellt werden und Leistung begründend sein.

Bei Kindern mit wechselnden Aufenthalten in dem jeweiligen elterlichen Haushalt, kommt eine Erhöhung der anzuerkennenden Quadratmeterzahl nur für den elterlichen Haushalt in Betracht, in dem Regelungen des Umgangs- oder Aufenthaltsrechtes unzweifelhaft auf einen Mehrbedarf schließen lassen und sich ein Kind überwiegend, mindestens aber kurzfristig regelmäßig aufhält.

Grundsätzlich können sog. „Kostensenkungsmaßnahmen“ bei nicht angemessenen Kosten der Unterkunft verlangt werden, wenn das soziale Umfeld bestehen bleibt, darf z.B. auch ein entsprechender Umzug in eine den Kosten angemessene Wohnung nicht ausgeschlossen sein.

Wohnungsstandard

Nach Quantifizierung der Wohnungsgröße ist der Wohnungsstandard fest zu legen, der seinen Niederschlag regelmäßig in dem Quadratmeterpreis findet. Leistungen des SGB II und des SGB XII sollen einen notwendigen Bedarf sicher stellen. Sie orientieren sich nicht an dem jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern stellt bei der Angemessenheitsbetrachtung eines regionalen Mietzinsniveaus auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten ab („hinreichend ausgestattet für ein einfaches und bescheidenes Leben“ – SG Dortmund u.a.). Ausstattung, Lage und Bausubstanz haben einfachen, grundlegenden Bedürfnissen zu entsprechen.

Produktbildung

Der Richtwert bestimmt sich nach der so genannten „Produkttheorie“, der sich errechnet aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl einerseits und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis andererseits:

$$\begin{array}{ccc} \text{abstrakte qm-Zahl} & \times & \text{abstraktem qm-Preis} \\ & = & \\ & \text{Richtwert} & \end{array}$$

Das „Gesamtprodukt Wohnung“ muss angemessen sein, wobei von einer Berechnungsgröße zu Gunsten der anderen abgewichen werden kann. Entscheidend ist die Gesamtsumme der Kosten der Unterkunft. Die Angemessenheit einer Wohnungsgröße bemisst sich ausschließlich nach der Quadratmeterzahl, die Anzahl von Zimmern ist unerheblich.

Die Erhaltung des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keine Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen. Anfahrtswege mit oder ohne öffentliche Verkehrsmittel analog Schülern oder Erwerbstätigen sind z.B. durchaus hinzunehmen. Der räumliche Vergleichsmaßstab muss nicht identisch sein mit dem

kommunalverfassungsrechtlichen Begriff einer „Gemeinde“, insbesondere in ländlichen Regionen ist auf ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes zu achten und der Vergleichsmaßstab ist ggf. auch zu vergrößern.

Methodisches Vorgehen zur Ermittlung „angemessener Kosten der Unterkunft“

innerhalb des Landkreises Mainz-Bingen

Neben der festgelegten Wohnraumgröße wird die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft unter rechnerischer Berücksichtigung von Wohnungsangeboten (örtliche Tagespresse, Gemeindeblätter, Internet – „immobilien scout“, „immobilienwelt“, ortsansässige Makler) – als ständiger Wohnmarktanalyse des Landkreises Mainz-Bingen mit Stichtag bezogenen Auswertungen-, sowie von Bestandswohnungen des gleichen Auswertungsmonates – finanziert über die Rechtsgrundlagen des SGB II, sowie des SGB XII rechnerisch bestimmt.

Rechnerisch hinzu gezogen wurden ebenfalls die Wohnungen, die im Landkreis Mainz-Bingen nach dem Wohngeldgesetz bezuschusst werden. Grundsätzlich anzumerken ist jedoch, dass nicht immer die angegebenen Wohnraumgrößen exakt den festgelegten Kategorien entsprochen haben, so dass teil- und hilfsweise Durchschnittswerte je Wohnraumgröße errechnet wurden (im Bereich der Bestandswohnungen des SGB XII), als auch in Kauf zu nehmen war, dass nicht in jedem Fall Größen-Zuordnungen exakt überein stimmten (insbesondere bzgl. der Bestandswohnungen, die mit Wohngeld bezuschusst werden).

Die eingerechneten Daten aus dem Wohngeldbezug wurden von dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz in Bad Ems zur Verfügung gestellt. Die hier angegebenen qm-Preise sind von den Wohngeldstellen erfasste Angaben aus den vorgelegten Mietbescheinigungen der Vermieter.

Bei der Durchführung der Wohnraummarktanalyse wurde zunächst die Ortsgemeinde Sprendlingen durch ein Versehen nicht berücksichtigt, insofern liegen hier über den repräsentativen Zeitraum von 12 Monaten keine diesbezüglichen Daten vor, sondern lediglich für die letzten 2,5 Monate, weshalb auf diese rechnerisch für Sprendlingen verzichtet wurde.

Auch kann bei der Wohnraummarktanalyse die Berücksichtigung von Mehrfachangeboten des gleichen Wohnraumes ebenso wenig ausgeschlossen werden, wie die Möglichkeit, dass es zu Überschneidungen gekommen sein könnte, bei der rechnerischen Berücksichtigung einer Bestandswohnung, die ggf. auch als Wohnungsangebot veröffentlicht wurde.

Diese Defizite werden mit der Fortschreibung soweit als möglich behoben, sie werden für die hier vorliegende Erstfassung als unschädlich, bzw. nicht erheblich beeinflussend, bewertet.

Die berücksichtigten Wohnungsangebote beziehen sich i.d.R. auf nicht preisgebundene Mietwohnungen mit den Merkmalen „typisches Mehrfamilien-Wohnhaus, mit

Sammelheizung, Bad, WC und isolierverglasten Fenstern bei normalem Unterhaltungszustand“ im Landkreis Mainz-Bingen.

Sowohl die Wohnungen der Wohnraummarktanalyse, als auch die Auswertung der Bestandswohnungen sind in Preis und Größe für die Ortsgemeinden und kreisangehörigen Städte des Landkreises ausgewiesen.

Eine Unterteilung nach Wohnkategorien/Wohnlagen (einfach, mittel, gut) wurde nicht vorgenommen, alle Wohnungsangebote sind in der Berechnung und der Verarbeitung der zu Grunde liegenden Daten enthalten.

Dem „grundsicherungsrelevanten Mietspiegel des Landkreises Mainz-Bingen“ liegen Daten der regionalen Wohnmarktanalyse des Zeitraumes 03.08.2009 bis 31.07.2010 zugrunde, sowie die Daten der Bestandswohnungen, finanziert auf den Rechtsgrundlagen des SGB II und des SGB XII aus den Monaten Juni/Juli 2010.

Die Kategorien wurden gebildet für Wohnungen der Größen:

(bis 50 qm), (50,01-50,9 qm), (60 qm-79,9 qm), (80 qm-89,9 qm), (90 qm-104,9 qm), (105qm-119,9qm), (120qm-134,9qm),(135qm-149,qm),(größer als 150qm).

Insgesamt wurden der Ermittlung des „angemessenen Quadratmeterpreises“ die Daten von 15.439 Wohnungen zu Grunde gelegt (4.443 Bestandswohnungen Juli 2010 SGB II; 1.460 Bestandswohnungen Juli 2010 SGB XII, 1.833 Wohnungen mit Zuschuss nach dem WOGG, 7.703 Wohnungsangebote).

Bezogen auf die jeweiligen Wohnungsgrößen wurden sowohl bei den Mietangeboten als auch bei den Bestandsanalysen rechnerische Durchschnittswerte für die Quadratmeterpreise ermittelt. Die abschließend errechneten Quadratmeterpreise für die jeweilige Wohnungsgröße in einer Gemeinde stellt den rechnerischen, arithmetischen Durchschnittswert, ermittelt aus den Angebotspreisen und den Bestandspreisen, dar.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der errechnete Quadratmeterpreis nicht nur die reale Wohnungsmarktsituation im Landkreis abbildet, sondern auch als Nachweis des verfügbaren Wohnraumes Anerkennung finden kann.

Die so ermittelten „ angemessenen Kosten der Unterkunft“ sollen Regel gerecht in einem Rhythmus von 2 Jahren aktualisiert werden. Bei Abweichungen von mehr als 10 v.H. bei den Quadratmeterpreisen in mehr als 10 v. H. der Ortsgemeinden innerhalb der 2-Jahresfrist, wird eine außerordentliche Anpassung entsprechend vorgenommen.

Die Abweichung wird durch laufende Vergleichsbetrachtungen der oben näher benannten Berechnungsgrößen festgestellt.

Vergleichsraum

Als Vergleichsmaßstab wurden die jeweiligen Ortsgemeinden innerhalb einer Verbandsgemeinde einer näheren Betrachtung unterzogen. Die Ortsgemeinden sind jedoch nicht in jedem Fall gleichzeitig als regional begrenzter Vergleichsraum zu verstehen. Der regionale Vergleichsraum kann je nach Größe der Ortsgemeinde erweitert und auf umliegende Gemeinden ausgedehnt werden.

Der Vergleichsraum unterliegt der Betrachtung und Würdigung des Einzelfalles. Bei der Festlegung des regionalen Vergleichsraumes geht es um die Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Umfeld des Leistungsempfängers.

Zur Festlegung des individuellen Vergleichsraumes ist der Vergleichsmaßstab der räumlichen Nähe, der Infrastruktur, die verkehrstechnische Anbindung u.ä. anzulegen.

In erster Linie stellt i.d.R. der bisherige Wohnort auch den maßgeblichen Vergleichsraum dar, bei kleineren Gemeinden ohne repräsentativen Wohnungsmarkt kommen größere Gebietseinheiten in Betracht.

Eigentumswohnung/Eigenheim

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung von Kosten der Unterkunft gem . § 22 SGB II sind Eigentümer selbstbewohnten Wohnraumes gegenüber Mietern auch nach der ständigen Rechtsprechung nicht zu privilegieren. Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten ist nach einheitlichen Kriterien vorzunehmen. Leistungen nach dem SGB II/SGB XII dürfen nicht zu der Vermögensbildung beitragen.

Eine Berücksichtigung von Tilgungsraten ist nach aktueller Rechtsprechung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, grundsätzlich sind diese in typischen Fällen nicht zu übernehmen.

Wie bei der Prüfung zur Angemessenheit eines Wohnraumes, so unterliegt auch die Prüfung bei Wohneigentum der umfassenden Würdigung des Einzelfalles. Ein selbst genutztes Hausgrundstück oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung ist grundsätzlich nicht als Vermögen, aber als räumlicher Lebensmittelpunkt zur Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen zu schützen. Aufwendungen sind bei Eigenheimen dann angemessen, wenn sie angesichts laufender Kosten und Nebenkosten, sowie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen, grundlegenden Bedürfnissen genügt und nicht geprägt ist von einem gehobenen Wohnungsstandard. Mit einer Leistungsgewährung auf der Grundlage des SGB II oder des SGB XII darf nicht der Vermögensbildung gedient werden.

Stets ist das pflichtgemäße Ermessen auszuüben und der jeweils zu treffenden Entscheidung zu Grunde zu legen. Ganz besonders aber in Fällen, bei denen Wohneigentum mit (nur noch) geringen finanziellen Belastungen verbunden ist, müssen die Gesamtkosten der zu treffenden Entscheidung zu Grunde gelegt werden. Dies gilt auch dann, wenn Nebenkosten ggf. nicht vollständig den Kriterien der Angemessenheit folgen sollten, die Gesamtkosten jedoch in der Summe angemessen im Vergleich mit den Mietwohnungen sind. Neben der vermögensrechtlichen Prüfung und der Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist immer die persönliche Situation der Bewohner/Leistungsempfänger entsprechend zu würdigen.

Angemessenheit der Nebenkosten

Mietvertraglich geschuldete Nebenkosten ("kalte Betriebskosten") ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 der Betriebskostenverordnung.

Zur Erfassung aller Betriebskostenarten und der Erläuterungen zu den einzelnen Positionen des Betriebskostenspiegels wird auf die veröffentlichte Zusammenstellung des Deutschen Mieterbundes e.V. (www.mieterbund.de) verwiesen.

Dieser Betriebskostenspiegel ist auch bei Hinweisen auf unwirtschaftliches Verhalten vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens heran zu ziehen.

Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit einen Bedarf von Kosten der Unterkunft dar. Nachforderungsbeträge sind von dem Grundsicherungsträger entsprechend zu übernehmen. nach § 556 Abs.3 Satz 2 verliert ein Vermieter jedoch grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch, wenn die Abrechnung nicht innerhalb von 12 Monaten erfolgt.

Leistungen für Heizung

Neben den Kosten der Unterkunft besteht ein Anspruch auf die Übernahme entstandener Heizkosten in tatsächlicher Höhe. Gibt es konkrete Anhalte für ein unwirtschaftliches Verhalten, so ist die Angemessenheit entstandener Heizkosten zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, sofern keine berechtigten Gründe für einen angemessenen Mehrbedarf ausgemacht werden können.

Eine Pauschalierung von Heizkosten ist unzulässig.

Zur Prüfung der Angemessenheit kann der „Bundesweite Heizspiegel“ (www.heizspiegel.de) herangezogen werden.

Umsetzung

Der „grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ des Landkreises Mainz-Bingen wird nach Verabschiedung zur Entscheidungsgrundlage aller neuen Anträge auf Gewährung von Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII. Für Fälle des laufenden Leistungsbezuges besteht für den jeweiligen Bewilligungsabschnitt eine sog. Besitzstandswahrung. Sollte jedoch ein Umzug/ Wohnungswechsel vorgenommen werden, so wird dann auch bei laufendem Leistungsbezug der „grundsicherungsrelevante Mietpreisspiegel“ zur Anwendung gebracht. Ebenso wird bei der Weiterbewilligung von Leistungen der „grundsicherungsrelevante Mietspiegel des Landkreises Mainz-Bingen“ für den neuen Bewilligungszeitraum zu Grunde gelegt.

Die Anlagen:

1. Tabellarische Übersicht von Miethöchstgrenzen nach dem „Grundsicherung relevanten Mietspiegel im Landkreis Mainz-Bingen“
2. Wohnraum im Landkreis Mainz-Bingen
(Analyse von Bestandswohnungen (SGB II, SGB XII, nach dem WOGG) und Analyse des Wohnraummarktes im Landkreis Mainz-Bingen, in der Fassung 01.08.2010 mit entsprechenden Fortschreibungen)

sind Bestandteil des Konzeptes zum „Grundsicherung relevanten Mietspiegel“ im Landkreis Mainz-Bingen.

Die tabellarische Übersicht der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ (Anlage 1) berechnet mit den Durchschnittspreisen/Quadratmeter bei den jeweiligen Wohnungsgrößen in einem Wohnort des Landkreises (Anlage 2) die angemessenen Kosten der Unterkunft in maximaler Höhe. Sofern für eine Wohnraumgröße kein errechneter Durchschnittspreis aus dem Mittel von Bestandswohnungen und Marktangeboten zur Verfügung stand, so wurde rechnerisch der Durchschnittspreis je Quadratmeter in dem jeweiligen Wohnort zu Grunde gelegt.

Die tabellarische Übersicht legt das Mittel der tatsächlichen Kosten der Bestandswohnungen, sowie die Angebote des Marktes rechnerisch zu Grunde. Im Ergebnis führt dies zu scheinbaren Disharmonien, da in mehreren Ortsgemeinden eine auf- oder absteigende Chronologie der Preisentwicklung je nach Wohnungsgröße nicht gegeben ist (insbesondere bei den Wohnungsgrößen zwischen 80 qm und 135 qm).

Die Erfassung des tatsächlichen Wohnungsmarktes spiegelt auch wieder, dass i.d.R. der Quadratmeterpreis mit der Zunahme der Wohnungsgröße sinkt, während kleine Wohnungen i.d.R. deutlich über dem Durchschnittspreis eines Wohnortes liegen. Mit der angewandten Berechnungsmethode wird auch deutlich eine Angebot- und Nachfragerelation erfasst.