

24.01.2008

Sitzungsvorlage Nr. 014/08

## Richtlinien zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II

<b>Gremien</b>	Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie	<b>Sitzungsdatum</b>	11.02.2008
<b>Gremien</b>	Kreisausschuss	<b>Sitzungsdatum</b>	11.03.2008
<b>Gremien</b>	Kreistag	<b>Sitzungsdatum</b>	11.03.2008
<b>Organisationseinheit</b>	Arbeit und Soziales	<b>Berichterstattung</b>	Warminski-Leitheußer, Gabriele
<b>Beratungsstatus</b>	<b>öffentlich</b>		
<b>Budget-Nr.</b>	50 , Arbeit und Soziales	<b>Haushaltsjahr</b>	2008
<b>Produktgruppen-Nr.</b>	50.01 , Soziale Sicherung	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	74.560.000,00 €
<b>Produkt-Nr.</b>	50.01.02 , Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II		

**Beschlussvorschlag**

Der Kreistag beschließt:

1. Der Neufassung der Richtlinien zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II wird zugestimmt. Gleichzeitig erklärt sich der Kreistag damit einverstanden, die Richtlinien zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB XII – Sozialhilfe – analog anzupassen.
2. Der Kreistag ermächtigt die Verwaltung, die Höchstbeträge der Grundmiete in Abstimmung mit den ka. Städten und Gemeinden und auf der Grundlage der Ergebnisse der ortsbezogenen Wohnraumbeobachtung in regelmäßigen Abständen anzupassen. Der Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie wird verwaltungsseitig über derartige Anpassungen in Kenntnis gesetzt.

---

## Begründung der Vorlage

Zur besseren Handhabung sollen die bisherigen gemeinsamen Richtlinien des Kreises Unna und der ARGE SGB II zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II und XII getrennt werden. Eine Trennung erscheint insbesondere auf Grund der unterschiedlichen rechtlichen Voraussetzungen sinnvoll.

Für den Bereich des SGB II wurden die Richtlinien zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung neu erstellt. Sie sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Für den Bereich des SGB XII ist eine analoge Anpassung vorgesehen.

In den neuen Richtlinien zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II haben die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Änderungen Berücksichtigung gefunden:

### 1. Verweis auf Wohnraum außerhalb des bisherigen Wohnortes

Nach den bisher geltenden Richtlinien war ein Umzug innerhalb des Kreisgebietes zuzumuten. Nunmehr wird unter Berücksichtigung eines aktuellen Urteils des Bundessozialgerichts, je nach Lage und Größe der Stadt oder Gemeinde lediglich auf Wohnungsangebote in Nachbargemeinden verwiesen (siehe Ziffer 2.1.2 der Richtlinien).

### 2. Maßgebliche Höchstbeträge

Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden im Rahmen der sogenannten Kombinationstheorie (angemessene Wohnfläche x angemessener Mietpreis) ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Beträge bilden den maßgeblichen Höchstbetrag, d.h. im jeweiligen Einzelfall den Mietpreis ab, der im Regelfall nicht überschritten werden darf (z.B. 2 Personen-Haushalt in Unna = max. 60 qm x 4,85 € pro qm = 291 € maßgeblicher Höchstbetrag). In die Tabelle zur Ermittlung der Höchstbeträge (s. Ziff. 2.3.3) wurden die sich anhand der einzelnen Mietspiegel der Städte und Gemeinden ergebenden Zu- bzw. Abschläge je nach Größe der Wohnungen einbezogen, sodass eine Einzelfallermittlung entfallen kann. Die neue Tabelle vereinfacht die Arbeit der Leistungssachbearbeiter.

### 3. Bemessungsgrundlagen

Prinzipiell wurde an der bisherigen Bemessungsgrundlage der Grundmiete festgehalten (s. Ziff. 2.3.1 u. 2.3.2). Abweichungen ergeben sich - mit Ausnahme für den Bereich der Stadt Lünen - jedoch bei den Ein-Personen-Haushalten. Die Wohnungsmarktbeobachtung hat bereits eindeutig bestätigt, dass kleine Wohnungen (bis 45qm Wohnfläche) nur in sehr geringer Anzahl angeboten werden. Vielmehr stehen Wohnungen mit einer Größe von 50-53 qm zur Verfügung. In Anlehnung an das Wohnungsbindungsgesetz soll daher eine Überschreitung der anzuerkennenden Wohnungsgröße eines Ein-Personen-Haushalts (45qm) um bis zu 8 qm akzeptiert werden. Diese Regelung gilt nicht für den Bereich der Stadt Lünen, da dort durch die wesentlich höheren Mietpreise je qm bereits andere Maximalgrenzen für die Mietpreise anerkannt werden.

### 4. Abschläge bei der Lieferung von Fernwärme in Lünen

Der Mietwertspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Lünen vom 01.04.2007 sieht für Wohnungen, die im Wege der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, die Vereinbarung einer um 0,15 € pro qm geringere Miete vor. Ausschlaggebend hierfür ist, dass Direktversorger die Abschreibung der Heizungsanlage über die Heizkosten und nicht wie ansonsten üblich über die Miete vornehmen. Insofern sind diese Abschläge bei der Ermittlung der Höchstbeträge der Grundmiete für Fernwärme

---

beheizte Wohnungen in Lünen zu berücksichtigen (s. Ziff. 2.3.4). Zwar wird auch umfangreicher Wohnraum in Bergkamen und Unna mit Fernwärme beheizt, den jeweiligen Mietspiegeln sind jedoch Abschlagsregelungen nicht zu entnehmen. Hier besteht Handlungsbedarf. Weiteres Vorgehen wird mit den beiden Städten abgestimmt.

#### **5. Zuschläge für Möblierung**

Entgegen der bisherigen Regelung werden Zuschläge für die Möblierung von Wohnraum durch den Vermieter nicht mehr berücksichtigt. Hier wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen (s. Ziff. 2.3.5), wonach Möblierungszuschläge generell nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen. Dem Leistungsberechtigten steht hierfür vielmehr der im Regelsatz enthaltene Anteil zur Verfügung.

#### **6. Aufteilung der Mietkosten**

Bei der Ermittlung eines Pro-Kopf-Anteils an den Unterkunftskosten werden nunmehr auch Stiefeltern mit berücksichtigt (s. Ziff. 2.3.10).

Ergibt sich bei einer Haushaltsgemeinschaft, die sich aus Leistungsberechtigten und Nicht-Leistungsberechtigten zusammensetzt, dass die anteiligen Mietkosten für den Leistungsberechtigten geringer ausfallen als bei der Anmietung einer eigenen Wohnung, so soll in diesem Fall von einer Aufforderung zur Kostensenkung abgesehen werden (s. Ziff. 2.3.12).

Bei reinen Wohngemeinschaften soll den anders gelagerten Wohnraumbedürfnissen Rechnung getragen werden. Der Pro-Kopf-Anteil wird hier aus wirtschaftlichen Erwägungen auf den Anteil begrenzt, der auch bei der Anmietung einer eigenen Wohnung Berücksichtigung finden würde (s. Ziff. 2.3.14)

#### **7. Wirtschaftlichkeit eines Umzugs**

Die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen. Verschiedene Kriterien (s. Ziff. 3.1.5) sind hierbei zu berücksichtigen. Einen Aspekt stellen hier auch die Mietnebenkosten dar. Einzelfallprüfungen haben ergeben, dass die Nebenkosten gravierend variieren können. So liegen die Nebenkosten bei Privatwohnungen oftmals unter denen der Wohnungen, die durch Wohnungsbaugesellschaften angeboten werden. Liegen die Nebenkosten der bewohnten Wohnung deutlich unter den durch die ARGE Kreis Unna erhobenen Werten, soll daher von einer Aufforderung zum Umzug abgesehen werden. Die erhobenen Werte werden jeweils zum 01.04 und zum 01.10. eines Jahres aktualisiert.

#### **8. Kein Wunsch- bzw. Wahlrecht**

Bei einem Umzug aus einer angemessenen Wohnung in eine teurere – aber ebenfalls angemessene – Wohnung, ist der erhöhte Aufwand nur zu übernehmen, soweit der Umzug als erforderlich angesehen wird (s. Ziff. 3.2.3 u. 3.4.1). Hier erfolgt eine Anpassung an die Bestimmungen des SGB II.

#### **9. Anrechnung von Betriebs- und Heizkostenguthaben**

Nach den Bestimmungen des SGB II führen Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenvorausleistungen zu einer Verminderung des jeweiligen Bedarfs. Unterschieden wird nach Miet-, Mietneben- und nach Heizkosten. Dementsprechend wird nunmehr verfügt, dass die ausgewiesenen Guthaben den jeweiligen Bedarfslagen zuzuordnen sind. Nicht mehr relevant ist, dass ein tatsächlicher Zufluss (z.B. Betriebskostenguthaben/Heizkostennachforderung) gegeben ist (s. Ziff. 4.6.1).

#### **10. Eigenheime und Eigentumswohnungen (s. Ziff. 8)**

Aktuelle Rechtsprechung führt aus, dass bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen die gleichen Maßstäbe anzulegen sind, wie bei Mietwohnungen.

---

Eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern ist somit nicht zu rechtfertigen. Die Richtlinien wurden entsprechend – wie folgt - angepasst:

Es erfolgt keine abweichende Festlegung der maßgebenden Höchstbeträge (anzuerkennende Wohnungsgröße x max. Grundmiete pro qm) mehr, vielmehr werden die gleichen Höchstbeträge zugrunde gelegt, die auch für Mieter - vergleiche Ziff. 2.3.3 - gelten.

Der Rechtsprechung zufolge soll auch bei Wohnungseigentum eine Frist von 6 Monaten zur Absenkung der Unterkunftskosten eingeräumt werden. Da jedoch der Verkauf eines Hauses / einer Eigentumswohnung regelmäßig längere Zeit in Anspruch nimmt, soll die Frist auf ein Jahr (zuvor 2 Jahre) festgelegt werden.

Da ein Vermieter – mit Ausnahme der durch den Mieter im Einzelfall zu tragenden wohnungsbezogenen Kleinreparaturen – die im übrigen anfallenden Instandhaltungskosten über die Miete zu kalkulieren hat, sind mit den anzuerkennenden Höchstbeträgen nicht nur die Schuldzinsen sondern vielmehr die Schuldzinsen einschließlich der kleineren Instandhaltungsaufwendungen als abgegolten anzusehen. Wird der Höchstbetrag ausgeschöpft, können nur noch wohnungsbezogene Kleinreparaturen bis zu einem maximalen Jahresbetrag von 200,00 € geltend gemacht werden.

Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass zu den Unterkunftskosten ohnehin nur Kosten für Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten zu zählen sind. Größere Instandhaltungsaufwendungen, die regelmäßig auch Wertverbesserungen beinhalten, konnten auch nach der bisherigen Regelung nur im Rahmen einer Darlehensgewährung beansprucht werden.

Bei Eigentumswohnungen ist konsequenterweise die Instandhaltungsrücklage auch nur insoweit zu berücksichtigen, als das der Höchstbetrag nicht bereits durch die anerkannten Schuldzinsen ausgeschöpft wurde. Auch hier ist eine weitere Hilfestellung nur darlehensweise möglich.

Die bereits begonnene Wohnungsmarktbeobachtung, die sich auf Internetangebote (z.B. Immonet) sowie auf Angebote in den örtlichen Tages- sowie Wochenzeitungen stützt und ortsbezogen durchgeführt wird, weist bereits jetzt darauf hin, dass in einigen ka. Städten und Gemeinden Wohnraum zu günstigeren Konditionen verfügbar ist. Die Wohnungsmarktbeobachtung soll kontinuierlich fortgesetzt werden und zukünftig dazu dienen, die Höchstbeträge der Grundmiete durch die Verwaltung in Abstimmung mit den ka. Städten und Gemeinden anzupassen. Über die Anpassungen wird der Ausschuss für Arbeit, Soziales und Familie entsprechend in Kenntnis gesetzt.

*Anlage*

((ABES))