

Richtlinien
für die Angemessenheit von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II
und § 29 SGB XII

in der Fassung vom 15.05.2008

1. Angemessener Unterkunftsbedarf - Mietobergrenzen -

Die nachfolgenden Tabellen stecken den Rahmen ab, in dem Mieten als angemessen zu betrachten sind. Auf der Grundlage des Kieler Mietspiegels, den Grundsätzen der Produkttheorie und bestehender landesgesetzlicher Regelungen ermittelter Werte erfolgt eine Einzelfallprüfung/-genehmigung.

Baualtersklasse vor 1976:

Eine Überprüfung der geltenden Mietobergrenzen (Brutto-Kaltmieten) unter Berücksichtigung des Kieler Mietspiegels 2006 ergab, dass eine allgemeine Erhöhung nicht erforderlich ist. Die bisherigen Regel-Höchstbeträge gelten weiter. Der berücksichtigte Betriebskostenanteil beträgt auf Grundlage des Kieler Mietspiegels 2006 1,41 € pro m².

Personen im Haushalt	Anzuerkennende Wohnungsgröße (in m ²)	Wohnung ohne Bad und/oder ohne Zentralheizung (in Euro)	alle anderen Wohnungen (in Euro) Fertigstellung vor 1976
1-Personenhaushalt	< 50	201	273
2-Personenhaushalt	> 50 - < 60	241	327
3-Personenhaushalt	> 60 - < 75	286	379
4-Personenhaushalt	> 75 - < 85	299	418
5-Personenhaushalt	> 85 - < 95	334	467
6-Personenhaushalt	> 95 - < 105	379	517
7-Personenhaushalt	> 105 - < 115	405	566
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	36	50

Werden höhere, notwendige Betriebskosten zum Beispiel durch einen Aufzug nachgewiesen, kann von der Anwendung der Tabelle abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Mietobergrenze (MOG) durch notwendige Betriebskosten überschritten wird, die Netto-Kaltmiete nach dem Mietspiegel aber angemessen ist und die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung nicht zugemutet werden kann. Es ist dann zu prüfen, ob von der Regelung in Ziffer 4b) analog Gebrauch gemacht werden kann. Für gebundenen Wohnraum gilt Ziffer 2a).

Baualtersklasse ab 1976:

Der überwiegende Bestand der Wohnungen in Kiel befindet sich in der Baualtersklasse vor 1976 und ist nach Lage und Ausstattung der kostengünstigste Wohnraum (Mietspiegel 2006). Solange Wohnraum in dieser Baualterklasse zur Verfügung steht, ist es den Hilfeempfängern zuzumuten, diesen anzumieten. Sollten Wohnungen in der Baualtersklasse ab 1976 bezogen werden, ist von einer Nettokaltmiete von 5,00 €, die dem untersten Wert sämtlicher Tabellenwerte der Baualtergruppe ab 1976 entspricht, zuzüglich 1,41 € je m² Betriebskosten, somit 6,41 € je m² Bruttokalt auszugehen. Sollten nachweislich im Baualter ab 1976 keine Wohnungen mit der entsprechenden Mietobergrenze vorhanden sein, wird auf

den untersten der für die jeweilige Wohnungsgröße geltenden Tabellenwert des Mietspiegels 2006 zurückgegriffen.

Personen im Haushalt	Anzuerkennende Wohnungsgröße (in m ²)	Mietobergrenze (in Euro)
1-Personenhaushalt	≤ 50	321
2-Personenhaushalt	> 50 - < 60	385
3-Personenhaushalt	> 60 - < 75	481
4-Personenhaushalt	> 75 - < 85	545
5-Personenhaushalt	> 85 - < 95	609
6-Personenhaushalt	> 95 - < 105	674
7-Personenhaushalt	> 105 - < 115	738
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	65

- Werden höhere, notwendige Betriebskosten zum Beispiel durch einen Aufzug nachgewiesen, kann von der Betriebskostenobergrenze abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung nicht zugemutet werden kann. Es ist dann zu prüfen, ob von der Regelung in Ziffer 4b) analog Gebrauch gemacht werden kann. Für gebundenen Wohnraum gilt Ziffer 2a).
- Sollten in der Baualtersklasse ab 1976 Wohnungen angemietet werden, deren Nettokaltmiete dem untersten Tabellenwert der jeweiligen Wohnungsgröße im Mietspiegel 2006 entspricht, wird der zu berücksichtigende Betriebskostenanteil entsprechend der tatsächlichen Wohnungsgröße berücksichtigt.

Bei Vorlage von Mietangeboten bzw. bei der Prüfung, ob Leistungsberechtigte angemessenen Wohnraum bewohnen, ist der Betrag, der von den Stadtwerken Kiel für Wasser und Abwasser verlangt wird, auf die vom Vermieter aufgegebenen Betriebskosten hinzuzurechnen. Es handelt sich dabei um Betriebskosten, die im Rahmen der Mietobergrenze zu berücksichtigen sind.

2. Anwendung der Tabellenwerte

a) Soziale Wohnraumförderung

Die Übernahme der Miete für eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus/der Sozialen Wohnraumförderung, welche die Mietobergrenze überschreitet, setzt voraus, dass die Anmietung dieser Wohnung notwendig ist. Bei Anerkennung der Notwendigkeit finden die Mietobergrenzen keine Anwendung. Die Netto-Kaltmiete wird in Höhe der (tatsächlichen) Kostenmiete/Bewilligungsmiete anerkannt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, die im Rahmen des sogenannten dritten Förderungsweges der Förderjahre 1992 bis 1996 gefördert werden.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist zu prüfen, ob die zulässige Wohnungsgröße überschritten und eine Senkung der Unterkunftskosten verlangt werden kann.

b) Wohnungsgröße

Es ist immer zu prüfen, ob die Wohnung die zulässige Größe unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden Personen überschreitet. Wird die zulässige Wohnungs-

größe überschritten und ist die Miete trotzdem angemessen, so ist dies nicht relevant.

Wird die zulässige Wohnungsgröße überschritten und dadurch auch die Mietobergrenze, so ist das Verfahren entsprechend Punkt 4 einzuleiten.

Wird die zulässige Wohnungsgröße nicht, dafür aber die Mietobergrenze signifikant überschritten, so kann dies ein Indiz für einen Verstoß gegen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes oder für Mietwucher sein. Bestätigt sich der Verdacht, ist dem/der Mieter/in zu raten, den Mieterverein einzuschalten.

Sofern kein Verstoß gegen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes oder kein Mietwucher vorliegt, ist das Verfahren nach Punkt 4 anzuwenden.

Die anerkannten Wohnungsgrößen sind als Hilfsmittel für die Auslegung der Vorschriften anzusehen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Wohnung, die mindestens diese Wohnungsgröße erfüllt. Der Individualisierungsgrundsatz ist zu berücksichtigen. Leistungsberechtigte, die erstmals eine Wohnung benötigen, ist zuzumuten, zunächst nach preiswertem Wohnraum zu suchen. Dabei müssen sowohl der Umfang seiner/ihrer Bemühungen um eine Wohnung als auch seine/ihre Ansprüche der Marktlage angepasst sein.

c) Personenzahl

Die Tabelle sieht einen höheren Unterkunftsbedarf bei sich steigender Personenzahl vor. Eine automatische Anwendung der Tabelle auf die jeweilige Kopfzahl einer Familie würde jedoch unter dem Gesichtspunkt, dass im Rahmen der Leistungsgewährung der notwendige Lebensunterhalt sicherzustellen ist, zu unbefriedigenden Auswirkungen führen. Den Besonderheiten des Einzelfalles ist jeweils Rechnung zu tragen. Kriterien hierfür könnten zum Beispiel Behinderungen, chronische Erkrankungen, besonders kleine Räume sein. Die Ausführungen zu Ziffer 3 sind zu beachten.

d) Heizungskosten

Die Tabellensätze enthalten keine Kosten für Heizung. Grundsätzlich sind Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Ausschließlich dann, wenn es Hinweise für unwirtschaftliches Verhalten gibt, können Maßnahmen zur Senkung dieser Kosten ergriffen werden. Vergleichsmaßstab kann bei Mehrfamilienhäusern der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude sein. Soweit Heizkosten aufgrund schlechter Isolierung überdurchschnittlich hoch sind, sind entsprechend höhere Kosten als angemessen anzuerkennen.

Bei der Angemessenheit der Heizkosten ist folgendes zu berücksichtigen:

1. der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (zum Beispiel Kleinkinder, alte Menschen, Menschen mit Behinderung, Erwerbstätigkeit),
2. die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen),
3. die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage)
4. die örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise)

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unangemessenes Heizverhalten vor, muss der/die Leistungsberechtigte schriftlich über sein/ihr Fehlverhalten in Kenntnis gesetzt werden. Als angemessene Frist zur Kostensenkung gilt eine Jahresfrist.

Übersteigt die dem/der Leistungsberechtigten zur Verfügung stehende tatsächliche Wohnfläche die für ihn/sie angemessene, besteht ein Anspruch auf Übernahme der

Heizungskosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche.

Kosten zur Aufbereitung von Warmwasser sind aus den Heizkosten herauszurechnen.

e) Staffelmieten

Ist für eine in Aussicht genommene Wohnung die Staffelmiete vorgesehen, kann bei der Prüfung der Angemessenheit nicht nur auf die Miethöhe zum Zeitpunkt der Entscheidung abgestellt werden. Tritt durch die Steigerungsbeträge schon innerhalb von drei Jahren nach dem Einzug eine Überschreitung der Mietobergrenze ein, muss die Wohnung als zu teuer angesehen werden.

f) Zeitpunkt des Bezuges

Wohnungen, die durch Aus- bzw. Umbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen bzw. aktuellen Wohngewohnheiten angepasst werden, sind nach dem Jahr der so erreichten Bezugsfähigkeit der Wohnung einer der beiden Baualtersklassen zuzuordnen.

3. Veränderung der Wohnverhältnisse

Eine Veränderung der Wohnverhältnisse ist u. a. in den nachstehend aufgeführten Fällen als berechtigt und notwendig anzusehen. Die Entscheidung wird durch die beratende Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft in Absprache mit dem/der Vorgesetzten getroffen.

a) Wohnungsbedarf wegen Familienzuwachses oder Heranwachsens der Kinder

Ab 10 Jahren müssen Jungen und Mädchen nicht mehr gemeinsam ein Zimmer nutzen. Ab 13 Jahren haben Kinder grundsätzlich Anspruch auf einen eigenen Raum.

Bei einem neugeborenen Kind ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es bis zum Alter von 2 Jahren bei den Eltern im Zimmer schlafen kann. Der erhöhte Bedarf ist jedoch rechtzeitig zu berücksichtigen, wenn ein Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist. Allein Erziehende, die mit einem Kind leben, haben Anspruch auf zwei Zimmer (Wohn- und Schlafräum).

b) Die Notwendigkeit bei Trennung und Scheidung aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen, insbesondere wenn es zu einer Bedrohung oder zu Tätlichkeiten seitens des Partners/der Partnerin gekommen ist, begründet einen Umzugswunsch.

c) Nach einem Frauenhausaufenthalt oder Aufenthalt in einer Einrichtung nach § 19 SGB VIII ist grundsätzlich eine Notwendigkeit anzuerkennen.

d) Wichtige persönliche Gründe (zum Beispiel seelische oder andere Erkrankung), welche die bisherigen Wohnverhältnisse als unzumutbar erscheinen lassen, werden anerkannt.

e) Jungen Erwachsenen ist in der Regel eigener Wohnraum anzuerkennen, wenn sie bereits seit einiger Zeit außerhalb des Elternhauses wohnen und dorthin nicht zurückkehren können.

f) Im Falle der Entlassung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus der stationären „Hilfe zur Erziehung“ gelten die Mietobergrenzen für einen 1 Personenhaushalt. Im verbindlichen Hilfeplanverfahren hat der Allgemeine Sozialdienst das Jobcenter rechtzeitig mit einzubinden.

- g) Der Auszug junger Erwachsener aus dem Elternhaus gilt als notwendig, wenn die beratende Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft ggf. in Absprache mit dem/der Vorgesetzten dies für begründet hält. Wichtige Gründe können u.a. sein:
- eine überbelegte elterliche Wohnung, die bedingt, dass der Schlafraum mit anderen Geschwistern geteilt werden muss,
 - ein äußerst gespanntes Verhältnis zu den Eltern, das sich nicht beilegen lassen wird und ein weiteres Zusammenleben unerträglich macht.

Jungen Erwachsenen, die erstmals eine eigene Unterkunft beziehen wollen, ist grundsätzlich ein möbliertes Zimmer zuzumuten. Als Richtwert ist dabei eine Miete von bis zu 205 € bruttowarm anzusetzen. Steht eine Wohnung zur Verfügung, deren Miete sich im Rahmen dieser Obergrenze bewegt und nachweislich Folgekosten nicht entstehen, kann auch die Anmietung einer kleinen Wohnung angemessen sein. Die Regelungen des § 22 Abs. 7 SGB II sind zu beachten.

- h) Wenn die vorhandene Wohnung nach Auffassung des Amtes für Gesundheit oder des Bauordnungsamtes ungeeignet ist, ist einem Umzugswunsch zuzustimmen.
- i) In ganz besonders gelagerten Einzelfällen kann auch die Neuanmietung einer Wohnung bei Überschreitung bis zur Bagatellgrenze nach Punkt 4b) zugestimmt werden. Denkbar ist dies in folgenden Fällen:
- für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, bei denen sonst eine Unterbringung im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Maßnahme erforderlich ist.
 - bei Scheidung oder Getrenntleben, wenn es zur Bedrohung oder Tätlichkeit des Partners/der Partnerin kommt.
 - für Familien ab drei Personen.
 - in besonders begründeten Ausnahmefällen.

4. Zu großer und/oder zu teurer Wohnraum

- a) Ist oder wird bekannt, dass eine/ein Leistungsberechtigte/r in einer Wohnung wohnt, deren Miete erheblich über der Höchstgrenze liegt, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II/§ 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII einzuleiten. Die Leistungsberechtigten sind entsprechend aufzuklären und zu beraten.
- b) Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, ist in folgenden Fällen entbehrlich und zu dokumentieren:
- bei Überschreitung von nicht mehr als 10 % der maßgeblichen Mietobergrenze
 - der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Krankheit, intensive soziale Bindungen etc.)
 - die Wohnung wurde für bestimmte Personengruppen mit Zustimmung der Stadt angemietet oder gebaut
 - bei darlehensweiser Gewährung von Leistungen, sofern die zu teure Wohnung bereits bewohnt wird und abzusehen ist (6 Monate), dass anschließend kein Anspruch auf Leistungen bestehen wird
 - bei Unterbringung eines Kindes in eine Pflegefamilie bis maximal 1 Jahr und in eine stationäre Jugendhilfeeinrichtung bis maximal 2 Jahre
- c) Dem/der Leistungsberechtigten ist nach Entscheidung der beratenden Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft eine entsprechende Aufforderung zuzusenden, den Unterkunftsbedarf durch einen Wohnungswechsel oder durch Untervermietung nach

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II/§ 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII zu senken. Die Betroffenen erhalten ein Unterstützungsschreiben für die Kommunale Wohnungsvermittlung. Es wird eine Frist von 3 Monaten gesetzt, um die Bemühungen über die Wohnungssuche nachzuweisen. Nach einer weiteren Frist von 3 Monaten sind nur noch die angemessene Unterkunftskosten anzuerkennen.

Vor Beginn der zweiten Frist ist der/die Leistungsberechtigte noch einmal schriftlich auf die beabsichtigte Senkung der Miete nach Ablauf der 3 Monate hinzuweisen. Die Fristen sind im Übrigen so zu bemessen, dass der/die Leistungsberechtigte die für ihn/sie geltenden mietrechtlichen Kündigungsfristen einhalten kann. Um diese Fristen gegebenenfalls abkürzen zu können, sollte über die Möglichkeit einen Nachmieter zu benennen, beraten werden.

- d) Im laufenden Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten sind die Leistungsberechtigten nach einem gemeinsamen Leitfaden der Stadt und der Kieler Wohnungsunternehmen umfassend zu unterstützen und zu beraten.

5. Umzug in eine zu teure Wohnung

- a) Umzug ohne Zustimmung

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r in eine Wohnung, die teurer ist, als die bisherige, wird grundsätzlich nur der bisher gewährte Unterkunftsbedarf, höchstens jedoch die geltende Mietobergrenze anerkannt, es sei denn, der Leistungsträger hat vorher zugestimmt. Abweichungen hiervon müssen besonders begründet sein.

- b) Bereitschaft des/der Leistungsberechtigten zur Übernahme des Differenzbetrages:

Dem Antrag eines/einer Leistungsberechtigten, dem Umzug in eine teurere Wohnung zuzustimmen, da der die Höchstgrenze übersteigende Betrag von Dritten übernommen wird, kann nicht zugestimmt werden.

6. Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsvermittlung

Ist über einen Umzugswunsch dem Grunde nach positiv entschieden, wird der Wohnungsvermittlung mitgeteilt, dass das Wohnungsgesuch unterstützt wird.

Bei der Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, wird dem/der Leistungsberechtigten der Vordruck zur Unterstützung des Wohnungsgesuches bei der Wohnungsvermittlung ausgehändigt.

7. Entscheidung über Umzugswünsche

In der Praxis ergeben sich die vielfältigsten Gründe für Umzugswünsche, die nicht restlos katalogisiert werden können. Die vorstehend genannten Kriterien stecken den Rahmen für die zu treffenden Entscheidungen ab. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung der/des Vorgesetzten oder gegebenenfalls der Leitung des Sozialzentrums einzuholen.

8. Aufwendungen für Heizung in Sonderfällen

Bei der Beschaffung von Heizmaterial handelt es sich um Aufwendungen, die einen zukünftigen Heizbedarf decken sollen. Leistungsberechtigte, die den Brennstoff für ihren Wohnraum selber beschaffen müssen, erhalten entsprechende Beihilfen. Dabei ist Punkt 2 d) dieser Richtlinie entsprechend anzuwenden.