

Richtlinien für die Angemessenheit von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

zuletzt geändert durch Beschluss der Ratsversammlung am 13./14.12.2012

1. Angemessener Unterkunftsbedarf – Mietobergrenzen

Die nachfolgenden Tabellen stecken den Rahmen ab, in dem Mieten (Bruttokaltmieten) als angemessen in der Landeshauptstadt Kiel zu betrachten sind. In diesen Beträgen ist bereits ein Betriebskostenanteil berücksichtigt (aktuell: 1,32 € pro m²). Auf der Grundlage der mathematischen Ermittlung auf Basis des jeweils gültigen, qualifizierten Kieler Mietspiegels, den Grundsätzen der Produkttheorie und bestehender landesgesetzlicher Regelungen ermittelter Werte erfolgt eine Einzelfallprüfung/ -genehmigung. Die Werte gelten für alle Baualterklassen.

Es ergibt sich folgende Tabelle der Mietobergrenzen:

| Personen im Haushalt | Anzuerkennende Wohnungsgröße (in m ²) | Mietobergrenze in Euro |
|---|---|------------------------|
| 1-Personenhaushalt | ≤ 50 | 316,00 |
| 2-Personenhaushalt | > 50 - ≤ 60 | 379,20 |
| 3-Personenhaushalt | > 60 - ≤ 75 | 457,50 |
| 4-Personenhaushalt | > 75 - ≤ 85 | 531,25 |
| 5-Personenhaushalt | > 85 - ≤ 95 | 593,75 |
| 6-Personenhaushalt | > 95 - ≤ 105 | 656,25 |
| 7-Personenhaushalt | > 105 - ≤ 115 | 718,75 |
| Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied | 10 | 62,50 |

Sonderregelung für Jugendliche und junge Erwachsene:

Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die erstmals eine eigene Unterkunft beziehen wollen, ist grundsätzlich ein möbliertes Zimmer zuzumuten.

Als Richtwert ist dabei bei Personen unter 25 Jahren ohne abgeschlossene Berufsausbildung eine Miete von bis zu 224 Euro bruttowarm anzusetzen. Bei jungen Menschen mit abgeschlossener Ausbildung (Berufsausbildung / Studium) ist unabhängig vom Alter die obige Tabelle anzuwenden und auch einem Auszugswunsch aus dem Elternhaushalt unter dieser Maßgabe zuzustimmen.

Steht eine Wohnung zur Verfügung, deren Miete sich im Rahmen bis zu 224 Euro bruttowarm bewegt und nachweislich Folgekosten nicht entstehen, kann auch die Anmietung einer kleinen Wohnung angemessen sein. Die Regelungen des § 27 Abs. 3 SGB II sind zu beachten.

Im Falle des Auszugs von Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus der stationären Einrichtungen der Jugendhilfe oder der Eingliederungshilfe gilt im Einzelfall die Mietobergrenze für einen 1-Personenhaushalt. Im verbindlichen Hilfeplanverfahren hat das Amt für Familie und Soziales das Jobcenter rechtzeitig mit einzubinden. Es gilt das zwischen dem Amt für Familie und Soziales und dem Jobcenter für Jugendliche abgesprochene Verfahren.

2. Hinweise zu den Tabellenwerten

a) Soziale Wohnraumförderung

Für eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus/der Sozialen Wohnraumförderung wird die tatsächliche Miete anerkannt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, die im Rahmen des sogenannten dritten Förderungsweges der Förderjahre 1992 bis 1996 gefördert werden. Bei der Klärung, um welchen Förderungsweg es sich im Einzelfall handelt, erteilt die Kommunale Wohnungsvermittlung Auskunft.

Es ist zu prüfen, ob die Wohnung die zulässige Größe unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden Personen überschreitet, da hierdurch – auch bei Nichtanwendung der Mietobergrenzen – unangemessen hohe Heizkosten entstehen könnten.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen und überschrittener Mietobergrenze ist zu prüfen, ob auch die zulässige Wohnungsgröße überschritten ist und eine Senkung der Unterkunftskosten verlangt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen Wohnungsgröße von weniger als 10% ist unbeachtlich.

Die im Wohnberechtigungsschein ausgewiesenen Wohnungsgrößen (Wohnfläche oder Zimmeranzahl) sind für die Beurteilung der Angemessenheit nach dieser Richtlinie nicht von Belang, da der Wohnberechtigungsschein sich auch an Personen richtet, die keine Sozialleistungen beziehen.

In abweichenden Einzelfällen nimmt die Kommunale Wohnungsvermittlung mit dem zuständigen Leistungsträger Kontakt auf, wenn die vorgeschlagene Wohnung besonders geeignet erscheint.

b) Personenzahl

Die Tabelle sieht einen höheren Unterkunftsbedarf bei 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. Dies gilt auch, wenn sich ein Kind aus therapeutischen/erzieherischen/schulischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält. Die Ausführungen zu Ziffer 3 sind zu beachten.

Bei getrennt lebenden Elternteilen ist zur Sicherstellung des vereinbarten Umgangsrechts mit dem Kind eine Wohnung mit mindestens zwei Zimmern als angemessen anzusehen. Dies führt jedoch nicht zur Erhöhung der maßgeblichen Mietobergrenze um eine Person.

c) Wohngemeinschaften

Die Bestimmungen der Angemessenheit im Falle einer Wohngemeinschaft sind nur auf den jeweiligen Leistungsberechtigten abzustellen. Die Angemessenheitsgrenze richtet sich nach den Werten für eine alleinstehende Person. Wer in einer Wohngemeinschaft lebt, kann den gleichen Angemessenheitsrahmen ausschöpfen wie Leistungsempfänger, die einen Einpersonenhaushalt führen.

d) 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.

e) Höhere Betriebskosten

Werden höhere, notwendige Betriebskosten ($1,32 \text{ €/m}^2 \times \text{tatsächlicher Wohnfläche}$) zum Beispiel durch einen Aufzug nachgewiesen, kann von der Anwendung der Tabelle (analog Ziffer 5b) abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Mietobergrenze durch notwendige Betriebskosten überschritten wird, die Netto-Kaltmiete aber angemessen ist und die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung nicht zugemutet werden kann. Für gebundenen Wohnraum gilt Ziffer 2a).

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. Soweit kein Nachweis der Stadtwerke über die tatsächliche Höhe der Wasser-/Abwasserkosten vorliegt, sind monatlich für den Haushalt 3,75 € Grundgebühr zuzüglich monatlich 12,10 € pro Person der Haushaltsgemeinschaft hinzuzurechnen (Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person und Jahr: 40 m³, Kosten pro m³: 1,82 € Frischwasser + 1,81 € Abwasser). (Quelle: Stadtwerke Kiel, 2011)

f) Mietwucher

Wird die zulässige Mietobergrenze nicht überschritten, steht dafür aber die Wohnungsgröße in keinem Verhältnis zur Miete (z.B. 10 m²-Wohnung für 300,- €), so kann dies ein Indiz für Mietwucher sein. In diesen Fällen ist vor einer Entscheidung Rücksprache mit der zuständigen Leitungskraft zu halten.

3. Zustimmung zur Neuanmietung

3.1 Gründe für die Notwendigkeit einer Neuanmietung:

Der Neuanmietung einer Wohnung ist zuzustimmen, wenn diese notwendig ist.

In der Praxis ergeben sich die vielfältigsten Gründe für Umzugswünsche, die nicht restlos katalogisiert werden können. Die nachstehend genannten Kriterien stecken den Rahmen für

die zu treffenden Entscheidungen ab. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung der/des Vorgesetzten einzuholen.

Grundsätzlich sind bei der Neuanmietung einer Wohnung die vertraglichen Kündigungsfristen der bisherigen Wohnung einzuhalten. Doppelmieten sind zu vermeiden.

Fallkonstellationen, die eine Neuanmietung notwendig machen, können insbesondere sein:

a) Familienzuwachs oder Heranwachsen 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.

Wenn ein Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist, dann ist ein erhöhter Bedarf zu berücksichtigen (z.B. ab Nachweis der Schwangerschaft). Alleinerziehende, die mit einem Kind leben, haben Anspruch auf zwei Zimmer (Wohn- und Schlafräum).

b) Trennung und Scheidung

Bei Trennung oder Scheidung kann die Notwendigkeit gegeben sein aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen, insbesondere wenn es zu einer Bedrohung oder zu Tötlichkeiten seitens des Partners/der Partnerin gekommen ist. Im Regelfall sind die vertraglichen Kündigungsfristen einzuhalten.

c) Frauenhausaufenthalt

Nach einem Aufenthalt im Frauenhaus oder einer anderen stationären Einrichtung ist grundsätzlich eine Notwendigkeit anzuerkennen.

d) Erhalt und Wiederherstellung des sozialräumlichen Bezuges

Einem Umzug soll zugestimmt werden, wenn dieser im Einzelfall geeignet ist, einen notwendigen sozialräumlichen Bezug zu erhalten oder wiederherzustellen.

e) Begründeter Einzelfall (z.B. Erkrankung)

Wenn im begründeten Einzelfall wichtige Gründe vorliegen (zum Beispiel seelische oder andere Erkrankung), welche die bisherigen Wohnverhältnisse als unzumutbar erscheinen lassen, kann einem Umzug zugestimmt werden.

f) Junge Erwachsene

Jungen Erwachsenen ist in der Regel eigener Wohnraum anzuerkennen, wenn sie bereits seit einiger Zeit außerhalb des Elternhauses wohnen oder über eine abgeschlossene Ausbildung verfügen. Es gilt die Sonderregelung für Jugendliche und junge Erwachsene unter Punkt 1.

Der Auszug junger Erwachsener aus dem Elternhaus kann darüber hinaus notwendig sein, wenn die beratende Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft (ggf. in Absprache mit dem/der Vorgesetzten) dies für begründet hält. Wichtige Gründe hierfür können u.a. sein:

- eine nachweislich überbelegte elterliche Wohnung, die bedingt, dass der Schlafraum mit anderen Geschwistern geteilt werden muss,
- ein nachweislich äußerst gespanntes Verhältnis zu den Eltern, das sich nicht beilegen lässt und ein weiteres Zusammenleben unerträglich macht (ggf. unter Beteiligung des Allgemeinen Sozialdienstes).

Es gilt die Sonderregelung für Jugendliche und junge Erwachsene unter Punkt 1.

g) Unbewohnbarkeit der Wohnung

Eine Neuanmietung ist notwendig, wenn die vorhandene Wohnung nach Auffassung des Amtes für Gesundheit oder des Bauordnungsamtes zum Wohnen ungeeignet ist und eine sofortige Abhilfe auf andere Art nicht erfolgen kann.

3.2 Angemessenheit der Neuanmietung:

Für die Neuanmietung in Kiel gelten grundsätzlich die unter 1. aufgeführten Mietobergrenzen. Für Anmietungen außerhalb Kiels sind die angemessenen Mieten bei dem zuständigen Leistungsträger zu erfragen.

- a) Grundsätzlich ist im konkreten Einzelfall neben der angemessenen Miete auch die Eignung der neuanzumietenden Wohnung zu überprüfen, damit weitere Umzüge in naher Zukunft vermieden werden. Anhaltspunkte für die Nichteignung einer Wohnung können sein:
- die Größe der Wohnung bzw. die Zimmeranzahl ist in Bezug auf die im Haushalt lebenden Personen deutlich zu klein bzw. zu gering.
 - die baulichen Gegebenheiten sind im Einzelfall für Personen (z.B. mit körperlicher Behinderung) ungeeignet.

Soweit solche Anhaltspunkte auffallen, ist die/der Leistungsberechtigte entsprechend zu beraten, z.B. dass für den geforderten Mietpreis auch eine größere Wohnung angemietet werden könnte (siehe hierzu auch Punkt 2 f) Mietwucher).

Ist bereits vor der Anmietung der neuen Wohnung ein Sachverhalt ersichtlich bzw. ist es wahrscheinlich, dass dieser in naher Zukunft eintreten wird, der nach Punkt 3.1 eine (erneute) Neuanmietung notwendig macht, soll die Zustimmung zum Umzug nicht erfolgen.

- b) In besonders gelagerten Einzelfällen kann auch die Neuanmietung einer Wohnung bei Überschreitung bis zu 10% der maßgeblichen Mietobergrenze 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.
 - in weiteren besonders begründeten Ausnahmefällen.

- c) Zu teure Wohnung
(Bereitschaft des/der Leistungsberechtigten zur Übernahme des Differenzbetrages)

Dem Antrag auf Zustimmung für einen Umzug in eine zu teure Wohnung mit der Bereitschaft, den die Mietobergrenze übersteigenden Betrag selbst aus eigenen Mitteln bzw. durch Leistungen Dritter zu tragen, ist nicht zuzustimmen.

3.3 Umzug ohne Zustimmung im laufenden Leistungsbezug

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r innerhalb Kiels ohne Zustimmung um und ist die neue Wohnung teurer als die bisherige, wird grundsätzlich nur die bisher bewilligte Bruttokaltmiete, höchstens jedoch die geltende Mietobergrenze, anerkannt.

Erfolgt der Zuzug einer/s Leistungsberechtigten von außerhalb Kiels, soll die maßgebliche Mietobergrenze anerkannt werden.

Abweichungen hiervon müssen besonders begründet sein. Es soll eine Genehmigung (nachträgliche Zustimmung) erteilt werden, wenn dem Umzug bei vorheriger Antragstellung zugestimmt worden wäre.

4. Zusammenarbeit mit anderen Stellen

- a) Zusammenarbeit der Träger nach dem SGB II und SGB XII

Soweit die in einer Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen, sowohl vom Jobcenter Kiel, dem Amt für Familie und Soziales oder dem Amt für Wohnen und Grundversicherung laufend Leistungen beziehen, stimmen sich die beteiligten Stellen untereinander ab.

- b) Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsvermittlung

Der Wohnungsvermittlung wird mitgeteilt, dass das Wohnungsgesuch unterstützt wird, wenn

- a) über einen Umzugswunsch dem Grunde nach positiv entschieden oder
b) der/die Leistungsberechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert wurde.

Dem/Der Leistungsberechtigten wird in beiden Fällen der Vordruck zur Unterstützung des Wohnungsgesuches bei der Wohnungsvermittlung ausgehändigt.

5. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten bei bestehenden Mietverhältnissen mit zu teurem Wohnraum

- a) Ist oder wird bekannt, dass die Wohnungsmiete über der Höchstgrenze liegt, ist die Einleitung des Verfahrens nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII zu prüfen. Die Leistungsberechtigten sind entsprechend aufzuklären und zu beraten (ggf. unter Einbindung des Allgemeinen Sozialdienstes oder der im Jobcenter zuständigen Kraft).

- b) **Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, erfolgt nicht, wenn die Überschreitung nicht mehr als 10 % der maßgeblichen Mietobergrenze beträgt (Bagatellregelung).**
- c) Die Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, erfolgt ebenfalls nicht, wenn der Umzug unzumutbar ist.

Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z.B. während der Therapie einer akuten schweren Krankheit oder vor oder nach schweren operativen Eingriffen) oder unbefristet vorliegen. Anhaltspunkte, die zur Beurteilung der Unzumutbarkeit herangezogen werden können, sind

- Behinderung oder schwere Krankheit (ggf. Amt für Gesundheit einbinden)
- Unterstützung des bestehenden Umfeldes bei der Verrichtung alltäglicher Dinge
- intensive soziale Bindungen (siehe hierzu auch Punkt 3.1 d))

Bei der Entscheidung sind auch das Maß der Überschreitung der Mietobergrenze und die Folgekosten des Umzugs zu berücksichtigen.

- d) Es soll von der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abgesehen werden, wenn:
- die Wohnung für bestimmte Personenkreise mit Zustimmung der Stadt angemietet oder gebaut wurde (z.B. spezielle betreute Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung/Krankheit).
 - bei darlehensweiser oder vorübergehender 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 Herausnahme eines Kindes aus der Familie mit Unterbringung des Kindes in eine Pflegefamilie bis maximal 1 Jahr bzw. in eine stationäre Jugendhilfeeinrichtung bis maximal 2 Jahre.
 - sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen/ schulischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.
- e) Unter der Voraussetzung, dass die Höhe der Überschreitung im Einzelfall gerechtfertigt ist, kann ebenfalls von einer Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, abgesehen werden, wenn:
- die Wohnung seit mindestens 15 Jahren von einem/einer Leistungsberechtigten oder einer anderen Person der Bedarfs-/Einsatzgemeinschaft bewohnt wird,
 - eine Schwangerschaft besteht,
 - Kinder bis zum schulpflichtigen Alter im Haushalt leben oder
 - Kinder ansonsten ihre Bildungschancen nicht wahrnehmen können.

Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

f) Verfahren

Soweit die Wohnung über der anzuerkennenden Mietobergrenze liegt und unter Beachtung von b) – e) keine Ausnahmeregelung vorliegt, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII einzuleiten.

Dem/der Leistungsberechtigten ist eine entsprechende Aufforderung zuzusenden, den Unterkunftsbedarf durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere geeignete Weise zu senken. Die Betroffenen erhalten ein Unterstützungsschreiben für die Kommunale Wohnungsvermittlung.

Es wird eine Frist von in der Regel 6 Monaten gesetzt, um die Kosten der Unterkunft zu senken. Es wird darauf hingewiesen, dass danach nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt werden.

Die Frist kann im Einzelfall angemessen verlängert werden, wenn

- die geltenden mietrechtlichen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden können. Über die Möglichkeit einen Nachmieter zu benennen, soll beraten werden.
- intensive Bemühungen nachgewiesen werden, diese jedoch nicht zum Erfolg führten.
- andere Gründe dies rechtfertigen (z.B. schwere Krankheit während der Frist oder befristete Unterbrechung des Leistungsbezugs).

Nach Ablauf der endgültigen Frist ist nur noch die Mietobergrenze anzuerkennen.

Eine Betriebskostennachzahlung wird zeitanteilig nur bis zu dem Zeitpunkt der Absenkung auf die Mietobergrenze übernommen.

Im laufenden Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten sind die Leistungsberechtigten umfassend zu unterstützen und zu beraten.

6. Aufwendungen für Heizung

a) Grundsatz

Die Tabellensätze der Mietobergrenzen (siehe 1.) 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.

b) Selbstbeschaffte Brennstoffe

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. Die Höhe der Beihilfen wird auf Grundlage von aktuellen Preisen (zum Beispiel Preiserhebungen oder Kostenvoranschläge) individuell festgelegt. Dabei ist der Preis des günstigsten Anbieters zu berücksichtigen. Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.