

Angemessene Kosten der Unterkunft für Leistungsbezieher nach dem SGB II und dem SGB XII ab dem 01.07.2012

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
- 2. Aktuelle rechtliche Änderungen**
- 3. Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (schlüssiges Konzept)**
- 4. Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft**
 - 4 a. Nebenkosten**
 - 4 b. Individuelle Nebenkosten**
 - 4 c. Festlegung der Wohnungsgrößen**
 - 4 d. Abweichende Festlegung der Wohnungsgrößen**
- 5. Angemessene Kosten der Unterkunft**
 - 5 a. Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II**
 - 5 b. Regelung für den Bereich des Asylbewerberleistungsgesetzes**
 - 5 c. Angemessene Kosten der Unterkunft für den Personenkreis mit besonderem Wohnbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII und bei Menschen mit psychischen Erkrankungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII**
- 7. Umstellung der Altfälle / Überprüfungsanträge nach § 44 SGB X**
- 8. Inkrafttreten**

1. **Einleitung**

Die nachstehend aufgeführten Regelungen definieren den Rechtsbegriff des angemessenen Umfangs der Aufwendungen für die Unterkunft nach § 22 SGB II und nach § 35 SGB XII für den Bereich der Stadt Gelsenkirchen.

2. **Aktuelle rechtliche Änderungen**

Aufgrund der folgenden aktuellen Änderungen war es notwendig, die Berechnung der Miethöchstbeträge neu zu berechnen und anzupassen:

1. Urteil des Bundessozialgerichtes vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R, zur Angemessenheit der Wohnflächen (Anwendbarkeit der Wohnraumnutzungsbestimmungen).
2. Aktualisierung des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen (Daten 2009, Datenerfassung 2010/2011)
3. Fortschreibung des Mietenspiegels für den nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Gelsenkirchen zum 01.07.2012

3. **Anforderungen an die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft (schlüssiges Konzept)**

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG), vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R ist die Erstellung eines „schlüssigen Konzeptes“ an bestimmte Voraussetzungen (maßgeblich örtlicher Vergleichs- und Beobachtungsraum, Ausstattung der Wohnungen, Validität etc.) gebunden.

Zunächst darf die zugrunde gelegte Datenerhebung für ein solches „schlüssiges Konzept“ ausschließlich in einem eingegrenzten Vergleichsraum in einem bestimmten Beobachtungszeitraum erfolgen.

Als Basisgrundlage für das Gelsenkirchener Angemessenheitskonzept dient der Mietenspiegel der Stadt Gelsenkirchen in der jeweils gültigen Fassung. Zuletzt erfolgte eine Aktualisierung zum 01.07.2012 an der der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gelsenkirchen, der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Buer-Horst-Westerholt e.V., der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Gelsenkirchen e.V., der Mieterverein Gelsenkirchen e.V., der Deutsche Mieterbund und die Teilnehmer des Gelsenkirchener „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft“ mitgewirkt haben. Grundlage für die Werte des Mietenspiegels 2012 war, wie in den Jahren zuvor, eine Auswertung von Fragebögen über Größe, Ausstattung und Baujahr von Wohnraum im gesamten Stadtgebiet aus den letzten vier Jahren.

Durch die skizzierte Verfahrensweise zur Fortschreibung des Mietenspiegels für die Stadt Gelsenkirchen war somit eine solide, flächendeckende Datenerhebung für das gesamte Stadtgebiet gewährleistet und der Mietenspiegel konnte als Basis für ein örtliches Angemessenheitskonzept genutzt werden.

Des Weiteren ist es notwendig, dass der Gegenstand der Beobachtung nachvollziehbar definiert wird. Auch hier greift das Gelsenkirchener Angemessenheitskonzept auf die Systematik des Mietenspiegels für Stadt Gelsenkirchen zurück, in dem zur Berechnung der Miethöchstbeträge die Werte der ersten fünf Baujahresgruppen (I bis V) herangezogen werden. Diese Werte stellen Durchschnittsmieten dar, die sich auf charakteristische Qualitätsmerkmale von nicht preisgebundenen Mietwohnungen verschiedener Wohnungsgruppen in Mehrfamilienhäusern beziehen. Eine ausdrückliche Definition des Gegenstandes der Beobachtung ist somit gegeben.

Darüber hinaus ist es erforderlich, die Validität der im örtlichen Angemessenheitskonzept ermittelten Miethöchstbeträge zu überprüfen, hierzu wurden/werden die ermittelten Miethöchstbeträge den am Markt üblichen Wohnungsmieten gegenübergestellt.

Diese Gegenüberstellung erfolgt durch einen Abgleich mit dem örtlichen Wohnungsaushang sowie durch eigene Auswertungen der örtlichen Presse.

Zudem hat der kommunale Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach Auffassung des BSG sämtlichen zur Verfügung stehenden Wohnraum im Vergleichsraum zu berücksichtigen, so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (BSG- Urteil vom 22.09.2009, Az. B 4 AS 18/09 R). Daraus folgt, dass der Ersteller eines örtlichen Angemessenheitskonzeptes auch die Wohnungsmieten von preisgebundenem Wohnraum in seinem Konzept zu berücksichtigen hat.

Diese weitere Anforderung an ein schlüssiges Konzept wird mit der Gegenüberstellung der durchschnittlichen Wohnungsmieten für preisgebundene Wohnungen in Gelsenkirchen mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen der Miethöchstbeträge des Gelsenkirchener Angemessenheitskonzeptes ebenfalls erfüllt.

Nach dieser Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass den Leistungsbeziehern nach dem SGB II / XII zusätzlich zu dem Wohnungsangebot auf dem freien Markt, auch das Wohnungsangebot preisgebundener Wohnungen im Stadtgebiet Gelsenkirchen zur Verfügung steht, da in allen Wohnungsgruppen der Durchschnittsquadratmeterpreis für preisgebundene Wohnungen unterhalb des Durchschnittsquadratmeterpreises für nicht preisgebundene Wohnungen lag. (Stand 2010)

Die vorgenannten Ausführungen dokumentieren, dass als Datengrundlage für das Gelsenkirchener Angemessenheitskonzept für die Kosten der Unterkunft der Mietenspiegel im Sinne des § 558 c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der Stadt Gelsenkirchen herangezogen werden kann. Darüber hinaus kann belegt werden, dass planmäßig und systematisch orts- und zeitbedingt Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum ermittelt und bewertet wurden und somit die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept vorliegen.

4. Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R ist es notwendig, den bisherigen Berechnungsweg für die Ermittlung der einzelnen Miethöchstbeträge umzustellen, da eine Beschränkung auf bestimmte Baujahresgruppen nicht mehr zulässig ist.

Es sei denn, für den kommunalen Träger liegen Anhaltspunkte vor, dass eine bestimmte Baujahresgruppe statistisch nachvollziehbar über alle Bezirke hinweg so häufig vorhanden ist und zugleich den einfachen Standard nachvollziehbar abbildet, dass alleine auf diese Werte zurückgegriffen werden kann. Lassen sich solche weitergehenden Schlüsse aus den vorhandenen Datenmaterial nicht ziehen, bietet es sich an, einen gewichteten arithmetischen Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Baujahresgruppen zu bilden.

In der Vergangenheit wurde bisher der Wert zwischen den Baujahresgruppen IV und V des jeweils gültigen Mietenspiegels für die Stadt Gelsenkirchen als Mittelwert für die Berechnung der Miethöchstbeträge herangezogen.

Aufgrund umfangreicher Recherchen für die Erstellung des Mietenspiegels 2012 ist jedoch repräsentativ nachvollziehbar, wie sich die Wohngebäudestruktur im Stadtgebiet Gelsenkirchen auf die einzelnen Baujahresgruppen aufteilt.

Hiernach ergibt sich nach Auswertung des entsprechenden Datenmaterials (5.000 Fragebögen, die an Wohnungsbaugesellschaften und private Hauseigentümer für die Aktualisierung des Mietenspiegels 2012) folgende repräsentative Gewichtung in den unterschiedlichen Baujahresgruppen von I bis V.

Die Baujahresgruppen VI bis IX können hierbei vernachlässigt werden, da diese nur einen geringen Prozentanteil ausmachen (ca. 14 %).

Gewichtung der Baujahresgruppen I bis V in Prozenten

Anzahl der Vergleichsmieten nach Baujahresgruppen (Mietenspiegel Stand 01.07.2012)							
		I	II	III	IV	V	Summe I - V
A	Wohnungen von 35 m ² bis 60 m ²	499	23	1.652	564	90	2.828
	Gewichtung in %	17,64	0,81	58,42	19,94	3,18	
B	Wohnungen von 60 m ² bis 90 m ²	148	16	324	774	79	1.341
	Gewichtung in %	11,04	1,19	24,16	57,72	5,89	
C	Wohnungen über 90 m ² Größe	43	3	25	27	5	103
	Gewichtung in %	41,75	2,91	24,27	26,21	4,85	
	Summe:	690	42	2.001	1.365	174	4.272
		16,15	0,98	46,84	31,95	4,07	

Ermittlung der Miete/m² nach Baujahresgruppen und Wohnungsgröße (Netto-Kaltmiete)

Bei einer Gewichtung der prozentualen Aufteilung auf die einzelnen Baujahresgruppen mit den im Mietenspiegel festgelegten Quadratmeterpreisen ergeben sich folgende neuen Quadratmeterpreise:

		I	II	III	IV	V	Ø Miete/ m ²
A	Wohnungen von 35 m ² bis 60 m ²	4,25 €	4,40 €	4,60 €	4,70 €	4,85 €	
	Gewichtung in €	0,75 €	0,04 €	2,69 €	0,94 €	0,15 €	4,57 €
B	Wohnungen von 60 m ² bis 90 m ²	4,10 €	4,40 €	4,55 €	4,60 €	4,95 €	
	Gewichtung in €	0,45 €	0,05 €	1,10 €	2,66 €	0,29 €	4,55 €
C	Wohnungen über 90 m ² Größe	4,00 €	4,10 €	4,60 €	4,60 €	4,80 €	
	Gewichtung in €	1,67 €	0,12 €	1,12 €	1,21 €	0,23 €	4,35 €

Durch die dargestellten Auswertungen und Berechnungen wird repräsentativ belegt, dass in Gelsenkirchen 85,5 % des Wohnungsbestandes den Baujahresgruppen I bis V zuzuordnen sind. Dieser Wohnraum steht im gesamten Stadtgebiet (Vergleichsraum) zur Verfügung und wird auf dem Wohnungsmarkt überwiegend angeboten, so dass Empfänger von Transferleistungen mit den aktuell ermittelten Höchstbeträgen entsprechenden Wohnraum anmieten können.

4 a. Nebenkosten

In Ermangelung aktueller örtlicher Werte für die allgemeinen Betriebskosten wird seit dem 01.01.2011 auf die Werte des Betriebskostenspiegels für NRW zurückgegriffen.

Nach der Aktualisierung Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen (Daten 2009, Datenerfassung 2010/2011) ist ab 01.07.2012 ein Betrag von 1,34 € für die Betriebskosten / pro Quadratmeter an zu setzen. Dieser Wert enthält die folgenden Positionen:

- Grundsteuer 0,19 €
- Wasser inkl. Abwasser 0,41 €
- Straßenreinigung 0,04 €
- Müllbeseitigung 0,22 €
- Allgm. Strom 0,06 €
- Schornsteinfeger 0,04 €
- Versicherung 0,16 €
- Antenne/Kabel 0,15 €
- Sonstiges 0,07 €

Die entsprechenden Gesamtwerte gemessen an der jeweiligen Haushaltsgröße sind der Tabelle unter Pkt. 7 und 8 zu entnehmen.

4 b. Individuelle Nebenkosten

Individuell im Einzelfall sind zudem 0,13 € für den Aufzug, 0,18 € für den Hauswart, 0,19 € für die Gebäudereinigung und 0,10 € für die Gartenpflege hinzuzurechnen, wenn diese Positionen nach dem Mietvertrag vereinbart sind und vom Vermieter in Rechnung gestellt werden.

Es ergeben sich demnach folgende zusätzlichen individuellen Betriebskosten nach den einzelnen Haushaltsgrößen:

Pauschalbeträge für die Übernahme von Kosten für den Aufzug, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege und den Hauswart				
	Aufzug	Gebäude- reinigung	Gartenpflege	Hauswart
Kosten pro m²	0,13 €	0,19 €	0,10 €	0,18 €
1 Personen-Haushalt/ 50 m ²	6,50 €	9,50 €	5,00 €	9,00 €
2 Personen-Haushalt/ 65 m ²	8,45 €	12,35 €	6,50 €	11,70 €
3 Personen-Haushalt/ 80 m ²	10,40 €	15,20 €	8,00 €	14,40 €
4 Personen-Haushalt/ 95 m ²	12,35 €	18,05 €	9,50 €	17,10 €
5 Personen-Haushalt/ 110 m ²	14,30 €	20,90 €	11,00 €	19,80 €
je weiter 15 m ²	1,95 €	2,85 €	1,50 €	2,70 €

4 c. Festlegung der Wohnungsgrößen

Das Bundessozialgericht hat mit Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R, die Auffassung des Landessozialgerichtes NRW bestätigt, dass in NRW auf die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) festgesetzten Werte zurückzugreifen ist. Die höchstrichterliche Entscheidung ist für die Leistungsträger bindend umzusetzen.

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft sind daher ab 16.05.2012 folgende Flächen zu berücksichtigen:

Personenzahl	angemessene Wohnungsgröße
1- Personenhaushalt	50 m ²
2- Personenhaushalt	65 m ²
3- Personenhaushalt	80 m ²
4- Personenhaushalt	95 m ²
5- Personenhaushalt	110 m ²

Je weitere Person sind 15 m² zu berücksichtigen.

4 d. Abweichende Festlegung der Wohnungsgrößen

Auf Antrag können Hilfeempfänger, die dem besonderen Personenkreis der Nr. 8.2 der WNB angehören (Rollstuhl fahrende Schwerbehinderte, allein Erziehende mit einem oder mehreren Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr oder Blinde) einer um eine Stufe höheren Haushaltsgröße zugeordnet werden, wenn dieses nach der Besonderheit des Einzelfalls begründet und notwendig ist.

5. Angemessene Kosten der Unterkunft

5 a. Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II

Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf Basis von 50 m² (NK 1,34 €)				
A. Wohnungen von 35 qm bis 60 qm Größe / 4,57 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
Alleinstehende	50	228,50 €	67,00 €	295,50 €
B. Wohnungen über 60 qm bis 90 qm Größe / 4,55 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
2-Personen-Haushalt	65	295,75 €	87,10 €	382,85 €
3-Personen-Haushalt	80	364,00 €	107,20 €	471,20 €
C. Wohnungen über 90 qm Größe / 4,35 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
4-Personen-Haushalt	95	413,25 €	127,30 €	540,55 €
5-Personen-Haushalt	110	478,50 €	147,40 €	625,90 €
jede weitere Person	15	65,25 €	20,10 €	85,35 €

5 b. Regelung für den Bereich des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG)

Für Leistungsbezieher nach dem AsylbLG, deren Aufenthalt absehbar nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland ist und nicht mehr verpflichtet sind, in einer Gemeinschaftsunterkunft zu wohnen, gelten ebenfalls die vorgenannten Werte unter Berücksichtigung der Vorgaben des AsylbLG.

5 c. Angemessene Kosten der Unterkunft für den Personenkreis mit besonderem Wohnbedarf nach dem 4. Kapitel SGB XII und bei Menschen mit psychischen Erkrankungen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII:

A. Wohnungen von 35 qm bis 60 qm Größe / 4,57 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in € 228,50 + 30 %	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
Alleinstehende	50	297,05 €	67,00 €	364,05 €
B. Wohnungen über 60 qm bis 90 qm Größe / 4,55 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in € 295,75 + 30 % 364,00 + 30 %	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
2-Personen-Haushalt	65	384,48 €	87,10 €	471,58 €
3-Personen-Haushalt	80	473,20 €	107,20 €	580,40 €
C. Wohnungen über 90 qm Größe / 4,35 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in € 413,25 + 30% 478,50 + 30% 65,25 + 30%	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
4-Personen-Haushalt	95	537,23 €	127,30 €	664,53 €
5-Personen-Haushalt	110	622,05 €	147,40 €	769,45 €
jede weitere Person	15	84,83 €	20,10 €	104,93 €

7. Umstellung der Altfälle / Überprüfungsanträge / Mietsenkungsverfahren

In laufenden **Widerspruchs- und Klageverfahren** ist nach dem streitgegenständlichen Zeitraum zu differenzieren.

Für die Zeit ab 01.07.2012 sind die unter 5a. aufgeführten Miethöchstbeträge anzuerkennen.

Für die Zeit bis 30.06.2012 behalten die mit Verfügung vom 20.12.2010 berechneten angemessenen Kosten pro qm Wohnfläche weiterhin Gültigkeit. Zugleich ist jedoch das oa. Urteil des BSG vom 16.05.2012 zu berücksichtigen, so dass die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) festgesetzten Werte in Ansatz gebracht werden müssen.

Es ergeben sich demnach folgende anzuerkennende Miethöchstbeträge:

A. Wohnungen von 35 qm bis 60 qm Größe / 4,63 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
Alleinstehende	50	231,50 €	67,00 €	298,50 €
B. Wohnungen über 60 qm bis 90 qm Größe / 4,43 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
2-Personen-Haushalt	65	287,95 €	87,10 €	375,05 €
3-Personen-Haushalt	80	354,40 €	107,20 €	461,60 €
C. Wohnungen über 90 qm Größe / 4,38 € pro qm				
	Wohnungsgröße in qm	Netto-Kaltmiete in €	Betriebskosten 1,34 € / qm	angemessene KdU insgesamt
4-Personen-Haushalt	95	416,10 €	127,30 €	543,40 €
5-Personen-Haushalt	110	481,80 €	147,40 €	629,20 €
jede weitere Person	15	65,70 €	20,10 €	85,80 €

Im Hinblick auf die zusätzlichen individuellen Betriebskosten muss ebenfalls die größere Wohnfläche Berücksichtigung finden, so dass für die Zeit vor dem 01.07.2012 von folgenden Werten auszugehen ist:

Pauschalbeträge für die Übernahme von Kosten für den Aufzug, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege und den Hauswart				
	Aufzug	Gebäude- reinigung	Gartenpflege	Hauswart
Kosten pro m²	0,13 €	0,19 €	0,10 €	0,18 €
1 Personen-Haushalt/ 50 m ²	6,50 €	9,50 €	5,00 €	9,00 €
2 Personen-Haushalt/ 65 m ²	8,45 €	12,35 €	6,50 €	11,70 €
3 Personen-Haushalt/ 80 m ²	10,40 €	15,20 €	8,00 €	14,40 €
4 Personen-Haushalt/ 95 m ²	12,35 €	18,05 €	9,50 €	17,10 €
5 Personen-Haushalt/ 110 m ²	14,30 €	20,90 €	11,00 €	19,80 €
je weiter 15 m ²	1,95 €	2,85 €	1,50 €	2,70 €

Bei eingehenden **Überprüfungsanträgen** gemäß § 44 SGB X für die Vergangenheit ist ebenfalls auf die oa. Miethöchstbeträge abzustellen. Die Jahresfrist nach 40 Absatz 1 Satz 2 SGB II und § 116 a SGB XII ist hierbei zu beachten.

Für eingeleitete **Mietsenkungsverfahren** gilt, dass die zugrunde liegenden Kostensenkungsaufforderungen durch Angabe einer falschen angemessenen Wohnfläche und damit eines unzutreffenden Miethöchstwertes ihrer gesetzlich intendierten Warn- und Aufklärungsfunktion nicht genügen können. Bereits eingeleitete Mietsenkungsverfahren sind daher nicht weiterzuverfolgen sondern müssen –nach Aktualisierung der entsprechenden Vordrucke- erneut durchgeführt werden!

8. Inkrafttreten

Die vorgenannten Regelungen treten rückwirkend zum 01.07.2012 in Kraft.

Abschrift erhalten:

- a.) Ref. 3 , V 5 / NKF
- b.) Ref. 14, 30/4
- c.) 50/1.2, 50/3

zur Kenntnisnahme

- d.) 50/2, 50/4 und 50/5

zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung.