

## **Wohnungskosten bei Hartz IV**

**Anlagen: keine**  
**Gäste: keine**

---

### **Sachverhalt:**

Nach der Überführung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe in die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II steht der Landkreis in der alleinigen Durchführungs- und Finanzverantwortung bei den Unterkunftskosten. Durch den Wegfall von Wohngeldansprüchen für diesen Personenkreis hat sich diese Verantwortlichkeit weiter erhöht (das bisherige Wohngeld wurde von Bund und Land finanziert).

Für die Unterkunftskosten an die Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II muss der Landkreis mehr aufwenden als ursprünglich prognostiziert. Eine Hauptbegründung ist ein starker Anstieg der Empfängerhaushalte. Diese Entwicklung verstärkt den Kostendruck auf den Kreishaushalt.

### **Kriterien der Leistungen für die Unterkunft und Heizung**

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Unterkunftskosten grundsätzlich nur in angemessener Höhe gewährt. Ausführungsbestimmungen oder eine Verordnung darüber, was angemessene Unterkunftskosten nach dem SGB II sind, existieren nicht. Dadurch könnte die übernahmefähige Miete jeweils individuell festgelegt werden und unterläge im Endeffekt lediglich einer einzelrichterlichen Entscheidung. Dies ist aber bei der Masse von Fällen völlig unpraktikabel und würde zu einem enormen Verwaltungsaufwand zur Durchführung von Rechtsstreitigkeiten führen.

Es gibt jedoch einen systematischen Zusammenhang zu den Unterkunftskosten nach § 29 SGB XII, weshalb man sich allgemein (nicht nur in unserem Landkreis) an den bisherigen Regelungen und Festlegungen in der Sozialhilfe orientiert. Diese sind auch nach vielfachen verwaltungsgerichtlichen Überprüfungen gefestigt. Anhaltspunkte, dass die für das SGB II zuständige Sozialgerichtsbarkeit wesentlich andere Kriterien zu Grunde legen könnte, gibt es derzeit nicht.

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten bemisst sich vor allem nach der Person des Leistungsberechtigten, der Art seines Bedarfes und den örtlichen Verhältnissen. Bei den örtlichen Verhältnissen ist auf die am Wohnort des Leistungsberechtigten marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen (z.B. örtlicher Mietspiegel). Dabei ist der untere Bereich vergleichbarer Wohnungen zumutbar, insbesondere ist auf mittlere Wohnlagen, älteres Baujahr und angemessene Wohnungsgröße abzustellen. Die

angemessene Wohnungsgröße hat sich auch durch die Rechtsprechung gefestigt und beträgt bei einem 1-Personen-Haushalt 45 qm, bei einem 2-Personen-Haushalt 60 qm und für jede weitere Person im Haushalt zusätzliche 15 qm.

Liegen die Kosten der Unterkunft über den festgelegten Werten, muss überprüft werden, ob die Unterkunftskosten nicht gesenkt werden können. Hierbei kommt dem Leistungsberechtigten eine erhöhte Mitwirkungs- und Nachweisverpflichtung zu. Soweit die Aufwendungen die angemessenen Höchstbeträge übersteigen, sind sie so lange zu berücksichtigen, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch einen Wohnungswechsel, durch Vermietung, durch Untervermietung oder auf andere Weise zu senken. In der Regel können diese erhöhten Kosten jedoch längstens für 6 Monate übernommen werden (§ 22 Abs. 1 letzter Halbsatz SGB II).

### **Ausgangslage im Landkreis**

Mietspiegel zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten existieren für die einzelnen Kreisgemeinden nicht. Alternativ erfolgt in der Sozialhilfe eine Beurteilung nach den Höchstbeträgen für Miete und Belastungen nach § 8 Wohngeldgesetz (WOG) in den jeweiligen Spalten (sog. Tabellenwohngeld).

Zum 01.01.2005 wurde nicht nur die Sozialhilfe und die Arbeitslosenhilfe zusammengeführt, sondern auch die Delegation der Sozialhilfe von der Stadt Villingen-Schwenningen zurückgegeben. Dadurch waren von einem Leistungsträger (Landkreis) drei unterschiedliche Mietgrenzen zu berücksichtigen.

#### a.) bisherige Sozialhilfefälle des Landkreises

Die Mietfestsetzungen wurden anhand von Erfahrungswerten bzw. anhand des Tabellenwohngeldes nach § 8 WOG vorgenommen. Die bisher in der Sozialhilfe berücksichtigten Mieten wurden nach Einführung von Hartz IV im Rahmen des SGB II übernommen.

#### b.) bisherige Sozialhilfefälle der Stadt Villingen-Schwenningen

Die Mietfestsetzung wurde auf Grund eines Mietpreises pro qm festgesetzt. Der angemessene Mietpreis pro qm wurde über eine Umfrage bei Wohnungsbauunternehmen ermittelt. Auch diese Mieten sind nach Einführung von Hartz IV im Rahmen des SGB II übernommen worden.

#### c.) bisherige Arbeitslosenhilfefälle der Arbeitsagentur und sonstige Neuantragsteller

Dieser Personenkreis wurde bisher noch nicht mit der Begrenzung von Unterkunftskosten durch eine Angemessenheitsüberprüfung konfrontiert. Es mussten daher zunächst die tatsächlichen Unterkunftskosten ohne Begrenzung übernommen werden.

Eine einheitliche Mietpreisfestlegung zur Beurteilung der Angemessenheit war dringend erforderlich. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit gelegt. Eine gültige Mietpreistabelle für das Gebiet des gesam-

ten Landkreises ermöglicht auf der einen Seite eine leichtere Umsetzung (weil auf den Wohnungsmarkt des gesamten Landkreises verwiesen werden kann) und auf der anderen Seite eine größere eigenständige Flexibilität für die Leistungsempfänger (weil ihnen verlässliche Kostenübernahmesätze genannt werden können, unabhängig davon, an welchem Ort sie eine Wohnung anmieten).

### **Zur Unterkunftsfestsetzung im Einzelnen**

#### Kaltmiete:

Zu Grunde gelegt wird der aktuelle Preisspiegel des IVD (Immobilienverband Deutschland, Zusammenschluss des „Verband Deutscher Makler“ und des „Ring Deutscher Makler“) des Jahres 2005 für Villingen-Schwenningen. Für einfachen bis normalen Wohnraum beträgt danach die Wohnungsmiete 4,10 – 5,20 €. Als Mittelwert werden 4,60 € als angemessen berücksichtigt. Dies entspricht nach dem Preisspiegel auch dem unteren Wert für normale bis überdimensionierte Wohnungen.

1 Person:                207,00 € (45 qm)  
2 Personen:            276,00 € (60 qm)  
etc.

#### Heizungskosten (Öl):

Hier werden die bisher bei der Sozialhilfe festgesetzten Erfahrungswerte berücksichtigt. Diese liegen über den angemessenen Heizkostenbeträgen nach der Landesdienstwohnungsverordnung, sind aber dadurch gerechtfertigt, dass in unserer Gegend durchschnittlich niedrigere Temperaturen zu verzeichnen sind.

#### Heizkosten (Strom/Gas):

Strom- und Gasbeheizung ist kostenintensiver als Ölbeheizung. Verlässliche durchschnittliche angemessene Verbrauchsmengen sind trotz unterschiedlicher Nachfragen nicht zu erhalten. Es wurde deshalb wie folgt vorgegangen: Landkreistag und Städtetag teilen jährlich empfohlene Brennstoffbeihilfesätze mit. Hier wird unterschieden zwischen flüssigen und festen Brennstoffen. Die festen Brennstoffe sind teurer. Bei der Festsetzung der Strom- und Gasheizungskosten kann man sich an den höheren Beihilfesätzen orientieren. Die Brennstoffsätze für Öl werden auf dieser Grundlage für einen 1- und 2-Personen-Haushalt um jeweils 11 %, für einen 3- und 4-Personen-Haushalt um jeweils 15 % und ab einem 5-Personen-Haushalt um jeweils 20 % erhöht.

#### Wasserkosten:

Nach Auskunft des Mieterschutzbundes und der Stadtwerke Villingen-Schwenningen wird von einem angemessenen Verbrauch von 3,5 m<sup>3</sup> pro Person und Monat ausgegangen. Der Durchschnittspreis für Wasser und Abwasser wurde mit ca. 3,70 € pro m<sup>3</sup> ermittelt, so dass von angemessenen Wasserkosten von 13,00 € pro Person und Monat ausgegangen wird.

Müllgebühren:

Nach Erkundigungen bei unserem Abfallwirtschaftsamt gehen wir hier von einer empfohlenen Menge von 5 l pro Person und Woche und einer 4-wöchentlichen-Leerung aus. Aus dem Kostenfaktor für Restmüll, Biomüll und Haustarif wurden monatliche Müllgebühren errechnet.

sonstige Nebenkosten:

(Schornsteinfeger, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Aufzug, Versicherungen, Hausmeister, etc.)

Diese Kosten sind besonders stark schwankend. Es wurde deshalb eine Übersicht über diese Nebenkosten aus den bisherigen Bewilligungen im Rahmen der Sozialhilfe erstellt und eine Auswertung vorgenommen. Diese Nebenkosten sind personenunabhängig, d.h. sie werden nach Wohneinheit und nicht nach Anzahl von Personen erhoben. Der berücksichtigungsfähige Mittelwert liegt bei 24,50 €. Nicht enthalten sind Kabelgebühren. Kabelgebühren müssen dann übernommen werden, wenn sie untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden sind, d.h., wenn die Unterkunft ohne die vom Vermieter geltend gemachten Kabelgebühren nicht angemietet werden kann. Für diesen Fall wurden aus der Sozialhilfe ein Durchschnittsbetrag von 6,70 € ermittelt. Aus den vorgenannt ermittelten Kostensätzen ergibt sich nachfolgende Übersicht über die Berücksichtigung von Unterkunftskosten:

<b>Personen</b>	<b>Kaltniete</b>	<b>Heizung Öl</b>	<b>Heizung Strom/ Gas</b>	<b>Wasser/ Abwasser</b>	<b>Müllgeb.</b>	<b>sonst. NK ohne Kabel</b>	<b>sonst. NK mit Kabel</b>
Alleinst. mit Haushaltsanschluss	individuell	20,00	21,00	13,00	individuell	---	---
1	207,00	36,00	40,00	13,00	9,47	24,50	31,20
2	276,00	48,00	53,00	26,00	11,01	24,50	31,20
3	345,00	61,00	70,00	39,00	11,89	24,50	31,20
4	414,00	73,00	84,00	52,00	13,70	24,50	31,20
5	483,00	85,00	102,00	65,00	15,44	24,50	31,20
6	552,00	97,00	116,00	78,00	15,44	24,50	31,20
7	621,00	109,00	131,00	91,00	20,92	24,50	31,20
8	690,00	121,00	145,00	104,00	21,80	24,50	31,20
9	759,00	133,00	160,00	117,00	22,71	24,50	31,20
10	828,00	145,00	174,00	130,00	23,54	24,50	31,20

Zur Erhöhung der Praktikabilität wurden die Nebenkosten für Müll, Wasser und sonst. Nebenkosten zu einer Gesamtpauschale zusammengefasst. Danach ergibt sich folgende tabellarische Übersicht:

<b>Personen</b>	<b>Kaltniete</b>	<b>Heizung Öl</b>	<b>Heizung Strom/ Gas</b>	<b>Nebenkostenpauschale</b>	<b>Pauschale mit Kabel</b>
Alleinst. mit	individuell	20,00	21,00	---	individuell

Haushalts- anschluss					
1	207,00	36,00	40,00	47,00	+ 6,70
2	276,00	48,00	53,00	62,00	+ 6,70
3	345,00	61,00	70,00	77,00	+ 6,70
4	414,00	73,00	84,00	92,00	+ 6,70
5	483,00	85,00	102,00	107,00	+ 6,70
6	552,00	97,00	116,00	122,00	+ 6,70
7	621,00	109,00	131,00	137,00	+ 6,70
8	690,00	121,00	145,00	152,00	+ 6,70
9	759,00	133,00	160,00	167,00	+ 6,70
10	828,00	145,00	174,00	182,00	+ 6,70

Diese Tabelle wurde auch veröffentlicht.

### **Vorgehensweise**

Zum 01.10.2005 wurden sämtliche Empfängerhaushalte angeschrieben, deren Mietkosten die vorgenannten Beträge um mehr als 10,00 € übersteigen. Sie wurden aufgefordert, sich um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen. Hierfür ist ihnen die längstmögliche Frist von 6 Monaten eingeräumt worden.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist maßgeblich abhängig von der Größe des Wohnraums, der Kaltmiete und der Höhe der Nebenkosten. Entscheidend für die Beurteilung der Angemessenheit ist letztendlich der Gesamtbetrag der Mietkosten. Wer also eine günstigere Kaltmiete hat, dem kann ein größerer Wohnraum zuerkannt werden. Auch über eine evtl. Einsparung bei den Nebenkosten kann eine höhere Kaltmiete finanziert werden.

### **Einzelfragen**

*Wie viele Empfängerhaushalte sind betroffen ?*

Dies lässt sich nicht eindeutig beantworten. Von rund 5.000 Empfängerhaushalten wurden 1.000 Haushalte wegen zu hoher Unterkunftskosten angeschrieben. Inzwischen haben jedoch einige reagiert, indem sie in kostengünstigeren Wohnraum umgezogen sind. In Einzelfällen haben auch die Vermieter einer Mietpreisreduzierung zugestimmt. Hinzu kommen Neuantragsteller, denen ebenfalls eine entsprechende Unterkunftskostenreduzierung abverlangt wurde. Manuelle Listen über die konkrete Anzahl der aufgeforderten Personen werden nicht geführt.

*Was passiert, wenn nach Fristablauf keine Reduzierung der Unterkunftskosten erfolgt ?*

Soweit keine nachvollziehbare Begründung vorgetragen werden kann, wird die Unterkunftskostenübernahme auf den angemessenen Betrag reduziert.

*Ist mit einer Mietpreisreduzierung auf den angemessenen Rahmen mit dem Verlust der Unterkunft zu rechnen ?*

Hiervon ist nicht zwingend auszugehen. Soweit es sich nur um eine geringfügige Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten handelt, sind viele Empfängerhaushalte bereit, die übersteigenden Kosten aus eigenen Mitteln zu tragen, sei es

direkt aus ihrer Regelsatzleistung oder aus Einkommen, das bei der Hilfeberechnung nicht berücksichtigt wird (beispielsweise Erziehungsgeld, Einkommensfreibeträge etc.).

*Was geschieht, wenn jemand wegen Mietschulden mit dem Verlust seiner Unterkunft bedroht ist ?*

In diesen Fällen muss in einer gesonderten Ermessensentscheidung überprüft werden, ob die Mietschulden zur Sicherung der Unterkunft im Rahmen der Sozialhilfe übernommen werden können (§ 34 SGB XII).

*Gibt es Fälle, bei denen trotz übersteigenden Unterkunftskosten keine Reduzierung verlangt werden kann ?*

Ja, diese Fälle gibt es. Es handelt sich hier jeweils um individuelle Einzelfallentscheidungen. Beispielsweise wird insbesondere älteren Personen, die schon über viele Jahre in ihrer jetzigen Unterkunft leben und ein gefestigtes verlässliches Umfeld haben, nur sehr eingeschränkt ein Umzug zugemutet werden können.

*Können Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden ?*

Hier handelt es sich um eine Ermessensentscheidung nach § 22 Abs. 3 SGB II.

Wichtig ist, dass die Kostenübernahme im Vorfeld mit dem zuständigen Sachbearbeiter abgeklärt wird. Sofern die Anspruchsvoraussetzungen vorliegen, werden Umfang und Höhe des Kostenübernahmebetrages geklärt. Nachträgliche Kostenübernahmemöglichkeiten gibt es grundsätzlich nicht.

*Werden auch Unterkunftskosten für Eigenheime und Eigentumswohnungen bezahlt ?*

Ja, hier gelten im Wesentlichen dieselben Kostenübernahmeregelungen wie für angemietete Unterkünfte. Somit können Schuldzinsen bis zu einem angemessenen Betrag übernommen werden. Tilgungsleistungen können jedoch grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Hier ist davon auszugehen, dass sie in erster Linie der Kapitalbildung dienen, was nicht zum Aufgabenumfang des SGB II gehört.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die tatsächlichen Unterkunftskosten können im Rahmen des SGB II auf Dauer nur übernommen werden, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht übersteigen. Für die Beurteilung der Angemessenheit gibt es weder bundes- noch landesweit einheitliche Regelungen. Auf Grund vieler örtlicher Unterschiedlichkeiten sind sie auch nicht sonderlich sinnvoll.

Nachdem nicht alle Unterkunftskosten in jeder Höhe auf Dauer übernommen werden können, musste deshalb zunächst eine generelle Regelung/Festsetzung des Betrages erfolgen, der als angemessen angesehen werden kann. Mangels Mietspiegel wurde die dargestellt Festlegung vorgenommen. Im Ergebnis liegen diese Mietbeträge in den meisten Fällen über denen, die bisher von den Sozialämtern des Landkreises und der Stadt Villingen-Schwenningen anerkannt wurden. Inwieweit hiervon Ausnahmen zuzulassen sind, hängt grundsätzlich von der Beurteilung des Einzelfalles ab. Auf jeden Fall ist es nicht so, dass sämtliche angeschriebenen Haushalte umziehen müssen. Viele können in ihren jetzigen Unterkünften verbleiben, auch wenn sie einen geringen Anteil der übersteigenden Unterkunftskosten selbst tragen müssen.

Nachdem auf Grund der Anschreiben viele Empfängerhaushalte zum 01.04.2006 mit

einer Reduzierung der Unterkunftskosten konfrontiert sind, rechnet die Verwaltung ab Mitte Februar mit einem erhöhten Publikumsandrang. Es ist davon auszugehen, dass spätestens dann viele Leistungsbezieher überprüfen lassen möchten, ob keine individuellen Ausnahmemöglichkeiten bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bildung und Soziales nimmt von der Vorgehensweise Kenntnis.