

22.8.2017

Angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

Die Kosten der Unterkunft bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII bzw. der übrigen Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII können nur übernommen werden, wenn diese angemessen sind.

Das BSG hat Richtlinien für die Ausgestaltung des unbestimmten Rechtsbegriffes der Angemessenheit festgelegt. Aus diesem Grund haben viele Sozialhilfeträger ein schlüssiges Konzept für die Mietwerterhebung erstellen lassen.

Für den Landkreis Alzey-Worms erfolgte die erstmalige Erhebung im Jahre 2013 durch Analyse und Konzepte. Nach BGB sind qualifizierte Mietspiegel nach 2 Jahren fortzuschreiben.

Die Ergebnisse der Fortschreibung liegen inzwischen vor. Diese basiert zum einen auf einer Indexfortschreibung, gemessen an der Entwicklung der Mieten in Rheinland-Pfalz, zum anderen auf einem Vergleich mit konkreten Angebotsmieten im Landkreis Alzey-Worms.

Die Angebotsmieten wurden individuell bei den Wohnungsmarkttypen fortgeschrieben. Da im Wohnungsmarkttyp III zu geringe Werte vorlagen, wurden dort die Werte der Fortschreibung auf Kreisebene übernommen.

Während in der bisherigen Mietwerterhebung von 2013 die Mietobergrenzen als Netto-Kaltniete angegeben wurden, wird nach Hinweisen der Gerichte nun auf die Angabe als Brutto-Kaltniete (Kaltniete + Nebenkosten abzüglich Heizkosten) umgestellt.

Im ersten Bericht wurden die Stadt Osthofen und die damalige Verbandsgemeinde Westhofen verschiedenen Wohnungsmarkttypen zugeordnet. Dies wurde nun bei der Fortschreibung beibehalten, obwohl beide Gemeinden inzwischen zur Verbandsgemeinde Wonnegau fusioniert haben. Die Veränderung hätte laut Analyse und Konzepte zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand geführt.

Zur Frage, ob das schlüssige Konzept zur Mietwerterhebung von Analyse und Konzepte von dem für uns zuständigen Sozialgericht Mainz akzeptiert wird, liegt inzwischen ein Urteil vor, das das von Analyse & Konzepte erstellte Konzept zur Ermittlung der Angemessenheit bestätigt: LSG v. 29.11.2016, L 3 AS 137/14.

Anbei die Werte:

Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII im
Landkreis Alzey-Worms bei **Mietwohnungen**, gültig **ab 01.12.2015**:

Angegeben sind die Brutto-Kaltmieten, d.h. Kaltmiete zuzüglich aller Nebenkosten abzüglich Heizkosten:

Kommune		1 Person (bis 50 m²)	2 Personen (50-60 m²)	3 Personen (60-80 m²)	4 Personen (80-90 m²)	5 Personen (90-105 m²)
Stadt Alzey Stadt Osthofen	Bruttokaltmiete (in €/m²)	8,12 €	6,51 €	6,30 €	5,96 €	6,35 €
	max. Bruttokaltmiete (in €)	406,00 €	390,60 €	504,00 €	536,40 €	666,75 €
VG Alzey-Land VG Wörrstadt	Bruttokaltmiete (in €/m²)	7,53 €	7,78 €	6,54 €	6,52 €	6,31 €
	max. Bruttokaltmiete (in €)	376,50 €	466,80 €	523,20 €	586,80 €	662,55 €
VG Eich VG Monsheim VG Wonnegau (ohne Osthofen) VG Wöllstein	Bruttokaltmiete (in €/m²)	7,84 €	6,76 €	6,70 €	7,04 €	6,34 €
	max. Bruttokaltmiete (in €)	392,00 €	405,60 €	536,00 €	633,60 €	665,70 €

Angemessene Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII im
 Landkreis Alzey-Worms bei **Wohneigentum**, gültig **ab 01.12.2015**:

Angegeben sind die Netto-Kaltmieten

Kommune		1 Person (bis 50m²)	2 Personen (50- 60 m²)	3 Personen (60- 80 m²)	4 Personen (80- 90 m²)	5 Personen (90- 105 m²)
Stadt Alzey Stadt Osthofen	Nettokaltmiete 2015 (in €/m ²)	6,58 €	5,10 €	5,04 €	4,78 €	5,28 €
VG Alzey-Land VG Wörrstadt	Nettokaltmiete 2015 (in €/m ²)	5,99 €	6,37 €	5,28 €	5,34 €	5,24 €
VG Eich VG Monsheim VG Wonnegau (ohne Osthofen) VG Wöllstein	Nettokaltmiete 2015 (in €/m ²)	6,30 €	5,35 €	5,44 €	5,86 €	5,27 €