

**Angemessenheit von Unterkunftskosten
Richtwerte im Landkreis Tübingen - gültig ab 01.05.2018**

Größe des Haushalts	angemessene Wohnungsgröße maximal	angemessene monatliche Kaltmiete	
		Landkreis Tübingen ohne Stadt Tübingen	Universitätsstadt Tübingen*
1 Person	45 m ²	413 €	508 €
2 Personen	60 m ²	465 €	592 €
3 Personen	75 m ²	563 €	741 €
4 Personen	90 m ²	664 €	863 €
5 Personen	105 m ²	749 €	1.037 €
jede weitere Person	15 m ²	99 €	135 €

* Zur Universitätsstadt Tübingen gehören folgende Stadtteile:
Bebenhausen, Bühl, Derendingen, Hagelloch, Hirschau, Kilchberg, Lustnau, Pfrondorf, Unterjesingen, Weilheim

Produkttheorie des Bundessozialgerichts

Nicht jeder einzelne Faktor wie Wohnungsgröße oder Quadratmeterpreis für sich ist zu betrachten. Vielmehr gilt das Produkt aus Größe und Quadratmeterpreis, das in der angemessenen monatlichen Kaltmiete zum Ausdruck kommt, als Richtwert.

Wohnungsgröße: für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße
(Landeswohnraumförderungsgesetz und Durchführungshinweise des WM)

Kaltmiete: Richtwerte aufgrund der laufenden Wohnungsmarktanalysen und einer Erhebung der gemeindebezogenen marktüblichen Wohnungsmieten mit einem im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad (Bundessozialgericht, Urteil vom 07.11.2006)

Unterkunftskosten werden grundsätzlich in angemessener Höhe gewährt

- Kaltmiete (Richtwerte, s.o.)
- + Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Wasserkosten)
- + Heizkosten (Bemessung nach der Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums Ba-Wü für die Beheizung landeseigener Dienstwohnungen)

Eine Übernahme der Kosten kommt nicht in Betracht

- für Haushaltsenergie, da die Beträge im Regelsatz enthalten sind (Kochenergie, Beleuchtung, sonstiger elektrischer Aufwand)
- und
- grundsätzlich für eine Garage oder einen Stellplatz

Mietkaution

Die Übernahme einer Mietkaution ist gesondert zu beantragen. Sie soll als Darlehen erbracht werden.

Rechtsgrundlagen:

§ 22 SGB II und Richtlinien zu § 22 SGB II

Fachliche Weisung

zu § 22 Absatz 10 SGB II

§ 22 (10) SGB II:

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

Erweiterte Produkttheorie / Gesamtangemessenheitsgrenze

Die Hinzuziehung der Problematik Heizkosten zur Produkttheorie (erweiterte Produkttheorie oder abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze) ist dann zweckmäßig, wenn die tatsächliche Bruttokaltmiete oder die tatsächlichen Heizkosten unterhalb der Angemessenheitsgrenze liegen. Hier kann der noch unverbrauchte Betrag der Bruttokaltmiete für höhere Heizkosten oder der noch unverbrauchte Betrag der Heizkosten für eine höhere Bruttokaltmiete anerkannt werden.

Dies gilt nicht bei Neubezug einer solchen Wohnung. Bei Zusicherungen wird daher die erweiterte Produkttheorie / Gesamtangemessenheitsgrenze nicht berücksichtigt!

Durch die erweiterte Produkttheorie / Gesamtangemessenheitsgrenze können sich Fälle mit hohen Heizkosten bei niedriger Bruttokaltmiete bzw. mit höherer Bruttokaltmiete aber niedrigen Heizkosten (z.B. nach energetischer Sanierung) aus Sicht des Leistungsträgers durchaus als noch kostenneutral erweisen.

Beispiel (1 Personenhaushalt):

Angemessene Bruttokaltmiete im Lkr. Tübingen: 480 € (Nettomiete: 413,00 € + 67,00 € BK)

Angemessene Heizkosten: 46 €

Gesamtangemessenheit: 526 €

Tatsächliche Bruttokaltmiete: 380 €

Tatsächliche Heizkosten: 80 €

Tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung: 460,00 €

Die Wohnung wäre somit trotz erhöhter Heizkosten noch immer angemessen.

Die Kalkulation im Rahmen der erweiterten Produkttheorie/Gesamtangemessenheitsgrenze führt grundsätzlich zu einer Begünstigung der Leistungsberechtigten. Es steht ihnen weiterhin offen, im Einzelfall darzulegen, dass die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, wenn die Gesamtaufwendungen die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen.

Problematisch wird diese Erweiterung der Produkttheorie auf die Heizkosten, wenn der Miethöchstbetrag aufgrund der Anerkennung höherer Heizkosten derartig ausgeschöpft wird, dass eine Betriebskostennachzahlung nicht mehr berücksichtigt werden kann.

Die erweiterte Produkttheorie / Gesamtangemessenheitsgrenze bei Bedarfen für Unterkunft und Heizung wurde mit Inkrafttreten des 9. SGB II-Änderungsgesetzes vom 01.08.2016 erstmalig gesetzlich festgeschrieben (§ 22 Abs. 10 SGB II).

T. Knosp, 28B

Fachliche Weisung

zur Umsetzung der Mietrichtwerte im Landkreis Tübingen

Bei den Mietrichtwerten handelt es sich nicht um eine starre Mietobergrenze.

§ 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II verweist auf die Besonderheiten im Einzelfall und auf die Möglichkeit oder Zumutbarkeit die Unterkunftskosten zu senken. Der/Die zuständige Sachbearbeiter/in führt zur Frage der Angemessenheit der Aufwendungen eine Einzelfallbetrachtung durch und berücksichtigt die im Einzelfall vorliegenden Umstände.

Um dieser Verpflichtung zur Einzelfallprüfung Rechnung zu tragen, wird ab sofort folgendes Vorgehen bei einer Überschreitung (Kaltmiete) der Mietrichtwerte angeordnet.

Vorgehen:

1. Bei einer Überschreitung der Mietrichtwerte bis zu 5% entscheidet der Leistungssachbearbeiter im Einzelfall über die Angemessenheit der Kaltmiete. Die Entscheidung der Einzelfallprüfung ist mit einer Verfügung in der eAkte zu dokumentieren.
2. Bei einer Überschreitung der Mietrichtwerte von mehr als 5% ist ebenfalls eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Sollte die Einzelfallprüfung ergeben, dass die Kaltmiete angemessen ist, muss für die Entscheidung der entsprechende Teamleiter hinzugezogen werden.
3. Bei einem Umzug in eine unangemessene Wohnung soll die Beihilfe für Umzugskosten sowie ein Darlehen für die Mietkaution nicht alleine aufgrund der Unangemessenheit der Kaltmiete abgelehnt werden. **Übernahme der Mietkaution in Höhe von max. 3 angemessenen Monatsmieten sowie die Übernahme der angemessenen Umzugskosten sind möglich (siehe unten).**

Zu Punkt 3:

§ 22 Absatz 4 SGB II besagt lediglich, dass der kommunale Träger zur Zusicherung verpflichtet ist, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der kommunale Träger dennoch zusichern kann, obwohl die Aufwendungen unangemessen sind.

Hier sollte ebenfalls eine Einzelfallprüfung für eine (Teil-)Zusicherung der angemessenen Kaltmiete unter den Aspekten erfolgen:

- Ist der Umzug bzw. Auszug aus der alten Wohnung notwendig?
- Kann der Leistungsberechtigte die Differenz zwischen der angemessenen Kaltmiete zur tatsächlichen Kaltmiete aus eigenen Mitteln bestreiten, so dass keine Mietschulden zu befürchten sind?
- Gibt es andere Gründe, welche gegen einen Umzug in die Wohnung sprechen?

Auch diese Sachverhaltsaufklärung und Abwägung ist schriftlich zu dokumentieren und in der eAkte festzuhalten.

Vorhergehende und von dieser Regelung abweichende fachliche Weisungen – auch in Form von Emails oder einzelfallbezogenen Anweisungen – verlieren ihre Gültigkeit.