

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

Bisherige Richtlinie, Stand 14.05.2009	Neufassung der Richtlinie für den Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 15.03.2012
1. Angemessener Unterkunftsbedarf – Mietobergrenzen	
<p>Die nachfolgende Tabelle steckt den Rahmen ab, in dem Mieten als angemessen zu betrachten sind. Auf der Grundlage des Kieler Mietspiegels, den Grundsätzen der Produkttheorie und bestehender landesgesetzlicher Regelungen ermittelter Werte erfolgt eine Einzelfallprüfung/-genehmigung.</p> <p><i>Hier: Tabelle über die Mietobergrenzen mit den jeweiligen Werten nach Personenzahl im Haushalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In dieser Berechnung wurden „kalte“ Betriebskosten von 1,30 € pro Quadratmeter berücksichtigt. • Werden höhere, notwendige Betriebskosten zum Beispiel durch einen Aufzug nachgewiesen, kann von der Betriebskostenobergrenze abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung nicht zugemutet werden kann. 	<p>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: 1,24 € 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 Baualtersklassen.</p> <p>Es ergibt sich folgende Tabelle der Mietobergrenzen:</p> <p><i>Hier: Tabelle über die Mietobergrenzen mit den jeweiligen Werten nach Personenzahl im Haushalt</i></p>

Es ist dann zu prüfen, ob von der Regelung in Ziffer 4b) analog Gebrauch gemacht 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.

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 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. Anwendung der Tabellenwerte	2 Hinweise zu den Tabellenwerten
<p>a) Soziale Wohnraumförderung</p> <p>Die Übernahme der Miete für eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus/der Sozialen Wohnraumförderung, welche die Mietobergrenze überschreitet, setzt voraus, dass die Anmietung dieser Wohnung notwendig ist. Bei Anerkennung der Notwendigkeit finden die Mietobergrenzen keine Anwendung. Die Netto-Kaltmiete wird in Höhe der (tatsächlichen) Kostenmiete/Bewilligungsmiete anerkannt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, die im Rahmen des sogenannten dritten Förderungsweges der Förderjahre 1992 bis 1996 gefördert werden.</p> <p>Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist zu prüfen, ob die zulässige Wohnungsgröße überschritten und eine Senkung der Unterkunftskosten verlangt werden kann.</p>	<p>a) <u>Soziale Wohnraumförderung</u></p> <p>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 Förderweg es sich im Einzelfall handelt, erteilt die Kommunale Wohnungsvermittlung Auskunft.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>In abweichenden Einzelfällen nimmt die Kommunale</p>

b) Wohnungsgröße

Es ist immer zu prüfen, ob die Wohnung die zulässige Größe unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden Personen überschreitet. Wird die zulässige Wohnungsgröße überschritten und ist die Miete trotzdem angemessen, so ist dies nicht relevant.

Wird die zulässige Wohnungsgröße überschritten und dadurch auch die Mietobergrenze, so ist das Verfahren entsprechend Punkt 4 einzuleiten.

Wird die zulässige Wohnungsgröße nicht, dafür aber die Mietobergrenze signifikant überschritten, so kann dies ein Indiz für einen Verstoß gegen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes oder für Mietwucher sein. Bestätigt sich der Verdacht, ist dem/der Mieter/in zu raten, den Mieterverein einzuschalten.

Sofern kein Verstoß gegen § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes oder kein Mietwucher vorliegt, ist das Verfahren nach Punkt 4 anzuwenden.

Die anerkannten Wohnungsgrößen sind als Hilfsmittel für die Auslegung der Vorschriften anzusehen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Bewilligung einer Wohnung, die mindestens diese Wohnungsgröße erfüllt. Der Individualisierungsgrundsatz ist zu berücksichtigen. Leistungsberechtigte, die erstmals eine Wohnung benötigen, ist zuzumuten, zunächst nach preiswertem Wohnraum zu suchen. Dabei müssen sowohl der Umfang

Wohnungsvermittlung mit dem zuständigen Leistungsträger Kontakt auf, wenn die vorgeschlagene Wohnung besonders geeignet erscheint.

seiner/ihrer Bemühungen um eine Wohnung als auch seine/ihre Ansprüche der Marktlage angepasst sein.

c) Personenzahl

Die Tabelle sieht einen höheren Unterkunftsbedarf bei sich 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. Die Ausführungen zu Ziffer 3 sind zu beachten.

d) Heizungskosten

Die Tabellensätze 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

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.

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. Als angemessene Frist zur Kostensenkung gilt eine Jahresfrist.

Übersteigt die dem/der Leistungsberechtigten zur Verfügung stehende tatsächliche Wohnfläche die für ihn/sie angemessene, besteht ein Anspruch auf Übernahme der Heizungskosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche.

Kosten zur Aufbereitung von Warmwasser sind aus den Heizkosten herauszurechnen.

e) 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.

f) Zeitpunkt des Bezuges

Wohnungen, die durch Aus- bzw. Umbau mit wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Wohnraumförderungsgesetz in bestehenden Gebäuden neu geschaffen bzw. aktuellen Wohngewohnheiten angepasst werden, sind nach dem Jahr der so erreichten Bezugsfertigkeit der Wohnung einer der beiden Baualtersklassen zuzuordnen.

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 (1,24 €/m² x 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 angegebenen 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. Veränderung der Wohnverhältnisse	3. Zustimmung zur Neuanmietung
<p>Eine Veränderung der Wohnverhältnisse ist u. a. in den nachstehend aufgeführten Fällen als berechtigt und notwendig anzusehen. Die Entscheidung wird durch die beratende Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft in Absprache mit dem/der Vorgesetzten getroffen.</p> <p>a) Wohnungsbedarf wegen Familienzuwachses oder Heranwachsens der Kinder</p> <p>Ab 10 Jahren müssen Jungen und Mädchen nicht mehr gemeinsam ein Zimmer nutzen. Ab 13 Jahren haben Kinder grundsätzlich Anspruch auf einen eigenen Raum.</p> <p>Bei einem neugeborenen Kind ist grundsätzlich davon auszugehen, dass es bis zum Alter von 2 Jahren bei den Eltern im Zimmer schlafen kann. Der erhöhte Bedarf ist jedoch rechtzeitig zu berücksichtigen, wenn ein Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist. Allein Erziehende, die mit einem Kind leben, haben Anspruch auf zwei Zimmer (Wohn- und Schlafraum).</p> <p>b) Die Notwendigkeit bei Trennung und Scheidung aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen, insbesondere wenn es zu einer Bedrohung oder zu Tötlichkeiten seitens des Partners/der Partnerin gekommen ist, begründet einen Umzugswunsch.</p> <p>c) Nach einem Frauenhausaufenthalt oder Aufenthalt in einer Einrichtung nach § 19 SGB VIII ist grundsätzlich eine Notwendigkeit anzuerkennen.</p> <p>d) Wichtige persönliche Gründe (zum Beispiel seelische oder andere Erkrankung), welche die bisherigen Wohnverhältnisse als unzumutbar erscheinen lassen,</p>	<p>3.1 <u>Gründe für die Notwendigkeit einer Neuanmietung:</u></p> <p>Der Neuanmietung einer Wohnung ist zuzustimmen, wenn diese notwendig ist.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>a) Familienzuwachs oder Heranwachsen der Kinder</p> <p>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.</p> <p>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 Schlafraum).</p> <p>b) Trennung und Scheidung</p>

werden anerkannt.

- e) Jungen Erwachsenen ist in der Regel eigener Wohnraum anzuerkennen, wenn sie bereits seit einiger Zeit außerhalb des Elternhauses wohnen und dorthin nicht zurückkehren können.
- f) Im Falle der Entlassung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus der stationären „Hilfe zur Erziehung“ gelten die Mietobergrenzen für einen 1 Personenhaushalt. Im verbindlichen Hilfeplanverfahren hat der Allgemeine Sozialdienst das Jobcenter rechtzeitig mit einzubinden.
- g) Der Auszug junger Erwachsener aus dem Elternhaus gilt als notwendig, wenn die beratende Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft ggf. in Absprache mit dem/der Vorgesetzten dies für begründet hält. Wichtige Gründe können u.a. sein:
 - eine überbelegte elterliche Wohnung, die bedingt, dass der Schlafraum mit anderen Geschwistern geteilt werden muss,
 - ein äußerst gespanntes Verhältnis zu den Eltern, das sich nicht beilegen lassen wird und ein weiteres Zusammenleben unerträglich macht.

Jungen Erwachsenen, die erstmals eine eigene Unterkunft beziehen wollen, ist grundsätzlich ein möbliertes Zimmer zuzumuten. Als Richtwert ist dabei eine Miete von bis zu 205 € bruttowarm anzusetzen. Steht eine Wohnung zur Verfügung, deren Miete sich im Rahmen dieser Obergrenze bewegt und nachweislich Folgekosten nicht entstehen, kann auch die Anmietung einer kleinen Wohnung angemessen sein. Die Regelungen des § 22 Abs. 7 SGB II sind zu beachten.

Bei Trennung oder Scheidung kann die Notwendigkeit gegeben sein aus der gemeinsamen Wohnung auszuziehen, insbesondere wenn es zu einer Bedrohung oder zu Tätlichkeiten 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 geeignet ist einen im Einzelfall 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.

<p>h) Wenn die vorhandene Wohnung nach Auffassung des Amtes für Gesundheit oder des Bauordnungsamtes ungeeignet ist, ist einem Umzugswunsch zuzustimmen.</p> <p>i) In ganz besonders gelagerten Einzelfällen kann auch die Neuanmietung einer Wohnung bei Überschreitung bis zur Bagatellgrenze nach Punkt 4b) zugestimmt werden. Denkbar ist dies in folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 Tötlichkeit des Partners/der Partnerin kommt. ■ für Familien ab drei Personen. ■ in besonders begründeten Ausnahmefällen. 	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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). <p>Es gilt die Sonderregelung für Jugendliche und junge Erwachsene unter Punkt 1.</p> <p>g) Unbewohnbarkeit der Wohnung</p> <p>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.</p> <p><u>3.2 Angemessenheit der Neuanmietung:</u></p> <p>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.</p> <p>a) Grundsätzlich ist im konkreten Einzelfall neben der angemessenen Miete auch die Eignung der neu anzumietenden Wohnung zu überprüfen, damit weitere</p>
---	--

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) Neuankmietung notwendig macht, soll die Zustimmung zum Umzug nicht erfolgen.

b) In besonders gelagerten Einzelfällen kann auch die Neuankmietung 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 Tötlichkeit 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
	<p>a) Zusammenarbeit der Träger nach dem SGB II und SGB XII</p> <p>Soweit die in einer Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen, sowohl vom Jobcenter Kiel, dem Amt für Familie und Soziales oder dem Amt für Wohnen und Grundsicherung laufend Leistungen beziehen, stimmen sich die beteiligten Stellen untereinander ab.</p> <p>b) Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsvermittlung</p> <p>Der Wohnungsvermittlung wird mitgeteilt, dass das Wohnungsgesuch unterstützt wird, wenn</p> <p>a) über einen Umzugswunsch dem Grunde nach positiv entschieden oder</p> <p>b) der/die Leistungsberechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert wurde.</p> <p>Dem/Der Leistungsberechtigten wird in beiden Fällen der Vordruck zur Unterstützung des Wohnungsgesuches bei der Wohnungsvermittlung ausgehändigt.</p>
4. Zu großer und/oder zu teurer Wohnraum	5. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten bei bestehenden Mietverhältnissen mit zu teurem Wohnraum
<p>a) Ist oder wird bekannt, dass eine/ein Leistungsberechtigte/r in einer Wohnung wohnt, deren Miete erheblich über der Höchstgrenze liegt, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II/§ 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII einzuleiten. Die Leistungsberechtigten sind entsprechend aufzuklären und zu beraten.</p> <p>b) Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, ist in folgenden Fällen entbehrlich und zu dokumentieren:</p>	<p>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).</p> <p>b) Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, erfolgt nicht, wenn die Überschreitung nicht mehr als 10</p>

<ul style="list-style-type: none"> ■ bei Überschreitung von nicht mehr als 10 % der maßgeblichen Mietobergrenze ■ der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Krankheit, intensive soziale Bindungen etc.) ■ die Wohnung wurde für bestimmte Personengruppen mit Zustimmung der Stadt angemietet oder gebaut ■ bei darlehensweiser 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 Unterbringung eines Kindes in eine Pflegefamilie bis maximal 1 Jahr und in eine stationäre Jugendhilfeeinrichtung bis maximal 2 Jahre ■ In Gebäuden mit unterdurchschnittlichen Heizkosten sollen Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten) bis zu 10 % über dem Durchschnitt anerkannt werden. <p>c) Dem/der Leistungsberechtigten ist nach Entscheidung der beratenden Fachkraft bzw. Integrationsfachkraft eine entsprechende Aufforderung zuzusenden, den Unterkunftsbedarf durch einen Wohnungswechsel oder durch Untervermietung nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II/§ 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII zu senken. Die Betroffenen erhalten ein Unterstützungsschreiben für die Kommunale Wohnungsvermittlung. Es wird eine Frist von 3 Monaten gesetzt, um die Bemühungen über die Wohnungssuche nachzuweisen. Nach einer weiteren Frist von 3 Monaten sind nur noch die angemessene Unterkunftskosten anzuerkennen.</p> <p>Vor Beginn der zweiten Frist ist der/die Leistungsberechtigte noch einmal schriftlich auf die beabsichtigte Senkung der Miete nach Ablauf der 3 Monate hinzuweisen. Die Fristen</p>	<p>% der maßgeblichen Mietobergrenze beträgt (Bagatellregelung).</p> <p>c) Die Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, erfolgt ebenfalls nicht, wenn der Umzug unzumutbar ist.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>Bei der Entscheidung sind auch das Maß der Überschreitung der Mietobergrenze und die Folgekosten des Umzugs zu berücksichtigen.</p> <p>d) Es soll von der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abgesehen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Wohnung für bestimmte Personengruppen 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
---	---

<p>sind im Übrigen so zu bemessen, dass der/die Leistungsberechtigte die für ihn/sie geltenden mietrechtlichen Kündigungsfristen einhalten kann. Um diese Fristen gegebenenfalls abkürzen zu können, sollte über die Möglichkeit einen Nachmieter zu benennen, beraten werden.</p> <p>d) Im laufenden Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten sind die Leistungsberechtigten nach einem gemeinsamen Leitfaden der Stadt und der Kieler Wohnungsunternehmen umfassend zu unterstützen und zu beraten.</p>	<p>maximal 1 Jahr bzw. in eine stationäre Jugendhilfeeinrichtung bis maximal 2 Jahre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen/schulischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält. <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!</p> <p>f) <u>Verfahren</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

	<p>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.</p> <p>Die Frist kann im Einzelfall angemessen verlängert werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Nach Ablauf der endgültigen Frist ist nur noch die Mietobergrenze anzuerkennen.</p> <p>Eine Betriebskostennachzahlung wird zeitanteilig nur bis zu dem Zeitpunkt der Absenkung auf die Mietobergrenze übernommen.</p> <p>Im laufenden Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten sind die Leistungsberechtigten umfassend zu unterstützen und zu beraten.</p>
5. Umzug in eine zu teure Wohnung	
<p>g) Umzug ohne Zustimmung</p> <p>Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r in eine Wohnung, die teurer ist, als die bisherige, wird grundsätzlich nur der bisher gewährte Unterkunftsbedarf, höchstens jedoch die geltende Mietobergrenze anerkannt, es sei denn, der Leistungsträger hat vorher zugestimmt. Abweichungen hiervon müssen besonders begründet sein.</p>	<p><i>Siehe 3.3</i></p>

<p>h) Bereitschaft des/der Leistungsberechtigten zur Übernahme des Differenzbetrages:</p> <p>Dem Antrag eines/einer Leistungsberechtigten, dem Umzug in eine teurere Wohnung zuzustimmen, da der die Höchstgrenze übersteigende Betrag von Dritten übernommen wird, kann nicht zugestimmt werden.</p>	
6. Zusammenarbeit mit der Kommunalen Wohnungsvermittlung	
<p>Ist über einen Umzugswunsch dem Grunde nach positiv entschieden, wird der Wohnungsvermittlung mitgeteilt, dass das Wohnungsgesuch unterstützt wird.</p> <p>Bei der Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, wird dem/der Leistungsberechtigten der Vordruck zur Unterstützung des Wohnungsgesuches bei der Wohnungsvermittlung ausgehändigt.</p>	<i>Siehe 4.</i>
7. Entscheidung über Umzugswünsche	
<p>In der Praxis ergeben sich die vielfältigsten Gründe für Umzugswünsche, die nicht restlos katalogisiert werden können. Die vorstehend genannten Kriterien stecken den Rahmen für die zu treffenden Entscheidungen ab. In Zweifelsfällen ist die Entscheidung der/des Vorgesetzten oder gegebenenfalls der Leitung des Sozialzentrums einzuholen.</p>	
8. Aufwendungen für Heizung in Sonderfällen	6. Aufwendungen für Heizung
<p>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. Dabei ist Punkt 2 d) dieser Richtlinie entsprechend anzuwenden.</p>	<p>a) Grundsatz</p> <p>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</p>

Bei Brennstoffbeschaffungen ist der Preis des günstigeren Anbieters ist zu berücksichtigen. Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Der jährliche Brennstoffbedarf soll nach Möglichkeit in mindestens zwei Bedarfs- und damit Bewilligungszeiträume geteilt werden.

	Öl	Feste Brennstoffe
Jährlicher Brennstoffbedarf bei einer beheizbaren Wohnfläche von 1 Quadratmeter	20,67 Liter (laut Kieler Heizspiegel 2007)	Mittelwert aus 61,50 Kilogramm Briketts 38,40 Kilogramm Kohle <u>42,80 Kilogramm Koks</u> 47,57 Kilogramm Gesamt
Mittelwert laut Preisumfrage	74,90 € / 100 Liter Stand: 02.04.2008 http://www.tecson.de/pheizoel.htm	46,56 € / Doppelzentner tagesaktuelle Daten im Fachhandel erfragen
Jährlicher Bedarf pro Quadratmeter angemessener Wohnfläche	$74,90 \text{ €} \times 20,67 = 15,48 \text{ €}$ 100 Liter	$46,56 \text{ €} \times 47,57 \text{ kg} = 22,15 \text{ €}$ 100 kg
Monatlicher Bedarf pro Quadratmeter angemessener Wohnfläche	$15,48 \text{ €} : 12 \text{ Monate} = 1,29 \text{ €}$	$22,15 \text{ €} : 12 \text{ Monate} = 1,85 \text{ €}$

Sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Verbrauch an Brennstoffen nicht angemessen sein könnte, kann das anhand der folgenden Aufstellung überprüft werden, die auf den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge unter Einbeziehung der aktuellen Brennstoffpreise basiert. Danach ergibt sich folgende Berechnung für den Quadratmeterpreis:

Danach ergibt sich für das Jahr 2008 folgender Rechenweg: $1,29 \text{ €} (1,85 \text{ €}) \times \text{angemessene Wohnfläche} \times \text{Anzahl Monate} = \text{Pauschale für den Bedarfszeitraum}$. Anschließend ist der Orientierungswert der Marktlage anzupassen.

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 Preisumfragen 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.

Abweichend von den Pauschalbeträgen kann die Hilfe nach der individuellen Besonderheit des Einzelfalles bemessen werden. Gründe hierfür können sein:

- schlechte Beheizbarkeit der Wohnung und schlechte Wärmeisolierung des Gebäudes
- erhöhter Wärmebedarf (zum Beispiel wegen Krankheit)
- unverhältnismäßig große Wohnungen oder hohe Zimmer