

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

1. Angemessener Unterkunftsbedarf – Mietobergrenzen

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: 1,58 EUR 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.

Es ergibt sich folgende Tabelle der Mietobergrenzen:

Personen im Haushalt	Anzuerkennende Wohnungsgröße (in m ²) *1	Mietobergrenze in EUR
1-Personenhaushalt	≤ 50	397,00
2-Personenhaushalt	> 50 - ≤ 60	466,00
3-Personenhaushalt	> 60 - ≤ 75	610,50
4-Personenhaushalt	> 75 - ≤ 90	723,00
5-Personenhaushalt	> 90 - ≤ 105	845,50
6-Personenhaushalt	> 105 - ≤ 115	925,50
7-Personenhaushalt	> 115 - ≤ 125	1.005,50
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	80,00

2. Hinweise zu den Tabellenwerten

a) Soziale Wohnraumförderung

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.

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.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen und überschrittener Mietobergrenze ist zu prüfen, ob auch die zulässige Wohnungsgröße überschritten ist und eine Senkung der Unterkunfts-kosten verlangt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen Wohnungsgröße von weniger als 10% ist unbeachtlich.

¹ Es ist festzuhalten, dass sich die maßgebliche Größe für Haushalte mit vier Personen um 5m² und für alle Haushalte mit fünf und mehr Personen um 10m² gegenüber dem letzten Schlüssigen Konzept erhöht hat.

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.

In abweichenden Einzelfällen nimmt die Kommunale Wohnungsvermittlung mit dem zuständigen Leistungsträger Kontakt auf, wenn die vorgeschlagene Wohnung besonders geeignet erscheint.

Im Falle von Mieterhöhungen ist insbesondere die Bagatellregelung (10%ige Überschreitung der geltenden Mietobergrenze) zu prüfen.

b) Personenzahl

Die Tabelle sieht einen höheren Unterkunftsbedarf bei steigender Personenzahl vor. Den Besonderheiten des Einzelfalles ist jeweils Rechnung zu tragen. Kriterien hierfür könnten zum Beispiel Behinderungen, chronische Erkrankungen oder 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 bestehenden Mietverhältnissen ist bei neugeborenen Kindern aufgrund des absehbar höheren Wohnraumbedarfs bereits ab Geburt die höhere Mietobergrenze zu berücksichtigen.

c) Wohngemeinschaften

Bei der Beurteilung der Angemessenheit im Falle einer Wohngemeinschaft ist 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) Betriebskosten

Werden höhere, notwendige Betriebskosten (1,58 EUR / 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).

Sollten die Betriebskosten weniger als 80% des Betriebskostenanteils von zurzeit 1,58 EUR / m² (dies entspricht 1,26 EUR / m²) betragen, ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Dies ist erforderlich, um erhebliche Betriebskostennachzahlungen zu vermeiden.

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. Soweit kein Nachweis der Stadtwerke über die tatsächliche Höhe der Wasser-/Abwasserkosten vorliegt, sind monatlich für den Haushalt 7,90 € Grundgebühr zuzüglich 16,00 € pro Person der Haushaltsgemeinschaft hinzuzurechnen (Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person und Jahr: bis 50 m³, Kosten pro m³: 1,90 EUR Frischwasser + 1,94 EUR Abwasser). (Quelle: Stadtwerke Kiel, April 2021)

f) Mietwucher

Wird die zulässige Mietobergrenze nicht überschritten, steht dafür aber die Wohnungsgröße in keinem Verhältnis zur Miete (z.B. 10 m²-Wohnung für 300,00 EUR), so kann dies ein Indiz für Mietwucher sein