

Richtlinie der Landeshauptstadt Schwerin zur Bestimmung der Bedarfe nach § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft und Heizung)/ §§ 35 SGB XII (Unterkunft und Heizung) und 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft)

Gemäß der Bitte aus dem Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales vom 08.02.2018 wurde mit dem Vorsitzenden des Mieterbundes Schwerin, Herrn Dr. Fischer, am 27.02.2018 gesprochen.

Von dortiger Seite wird die Auffassung vertreten, dass für die Beurteilung der Angemessenheit von Wohnraum mit einfacher Ausstattung die Mietspiegelwerte der in Frage kommenden Tabellenfelder berücksichtigt werden müssten, um für eine Anmietung überhaupt erreichbar zu sein bzw. damit die konkret bewohnte Wohnung angemessen ist.

Eine solche Herangehensweise würde unter Anwendung des Schweriner Mietspiegels konkret bedeuten, dass z.B. für die Kategorie „Altbau Baujahr bis 1956 voll modernisiert/modernisiert“ und in den Wohnungsgrößen bis 40 qm ein Quadratmeterpreis netto bis 5,90 € noch angemessen sein könnte.

Dies dürfte mit dem durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsatz der Produkttheorie nicht zu vereinbaren sein, da nach dieser Produkttheorie die Angemessenheit einer Wohnung über die Gesamtkosten zu definieren ist. Die Gesamtkosten sind das Produkt aus der angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete. Die hieraus resultierende maximale Wohnungsmiete darf dabei nur so hoch sein, dass sie einen einfachen Wohnstandard repräsentiert. Sinn der Produkttheorie ist es, den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung ihres Wohnkostenbudgets zu ermöglichen.¹

Dies wird nach hiesigem Kenntnisstand auch von allen anderen Gebietskörperschaften in dieser Form gehandhabt.

Die angemessene Quadratmetermiete für Wohnungen mit einfachem Standard wurde auf der Grundlage des für die Landeshauptstadt Schwerin erstellten qualifizierten Mietspiegels ermittelt.

Die Produkttheorie lässt es wiederum zu, dass Wohnraum mit einem höheren Quadratmetermietpreis angemietet werden kann, wenn die Summe aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis angemessen ist.

Dies sei an einem Beispiel verdeutlicht:

Bedarfsgemeinschaft mit 2 Personen: die angemessene Wohnfläche beträgt bis zu 60 qm, die angemessene Nettokaltmiete/qm = 5,06 €. Das Produkt ergibt einen Mietpreis von 303,60 €.

Bezieht die Bedarfsgemeinschaft eine Wohnung mit 50 qm, so folgt hieraus eine Angemessenheit für den Quadratmeterpreis von 6,07 €.

¹ Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); Stand: Januar 2013

Die Verwaltung hatte entsprechend dem Beschluss der Stadtvertretung vom 26.06.2017 zur DS-Nr.: 01009/2017 entsprechend der Rechtsprechung und Praxis anderer Gebietskörperschaften die Erhöhung der Eckdaten der Richtlinie für die Kosten der Unterkunft geprüft und entsprechend neugefasst. Die neugefasste Richtlinie ist derzeit noch nicht gültig.

Durch die Verwaltung wird vorgeschlagen im Rahmen einer temporären Arbeitsgruppe die Systematik der Unterkunftsrichtlinie vertiefend zu diskutieren und dabei auch die Möglichkeit zukünftiger Modifikationen zu erarbeiten.

gez. Stefan Jäger