

Anordnung  
zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung in  
der Hansestadt Wismar  
bezogen auf die Rechtskreise SGB II und SGB XII

Ab 1. August 2009

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung wird der Richtwert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche auf

7,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

festgelegt.

Der Richtwert wird erforderlichenfalls jährlich anpasst.

Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung und bildet eine Nichtprüfungsgrenze. Wird der Richtwert überschritten, so ist im Einzelfall anhand der Arbeitshinweise zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung in der Hansestadt Wismar zu prüfen, ob die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung angemessen sind.

Der Richtwert ist das Produkt aus abstrakt zulässiger Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) und abstrakt ermittelten Wohnungsstandard pro m<sup>2</sup>.

$$\square \text{ Richtwert} = \text{Wohnungsgröße} \times \text{Wohnungsstandard}$$

#### Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich an der des sozialen Wohnungsbaus und leitet sich aus den Rechtsgrundlagen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und des Belegungsbindungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BelBindG M-V) sowie ergangener Verwaltungsvorschriften Mecklenburg-Vorpommerns ab.

Dabei werden folgende Wohnungsgrößen als angemessen erachtet:

(Küche und andere erforderliche Nebenräume sind in den angegebenen m<sup>2</sup> enthalten)

für Alleinstehende	bis zu 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche
für einen Haushalt mit zwei Personen	bis zu 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche
für einen Haushalt mit drei Personen	bis zu 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche
für einen Haushalt mit vier Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	bis zu 10 m <sup>2</sup> Wohnfläche

Darüber hinausgehende Einzelfallentscheidungen hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße sind anhand der Arbeitshinweise der Kosten für Unterkunft und Heizung in der Hansestadt Wismar aktenkundig zu dokumentieren.

Die angemessenen Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenze für angemessenen Wohnraum.

Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

## Wohnungsstandard

Der Wohnungsstandard spiegelt sich im Mietzins wieder. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.

Der Wohnungsstandard setzt sich aus folgenden Einzelprodukten (Faktoren) zusammen:

- Nettokaltmiete: 4,87 €/m<sup>2</sup>
- Kalte Betriebskosten: 1,12 €/m<sup>2</sup>
- Warme Betriebskosten: 1,16 €/m<sup>2</sup>

Die Nettokaltmiete basiert auf den mietspiegelrelevanten Mietwerte von 6.366 Mietwohnungen des Mietspiegels 2007. Die Werte des Mietspiegels 2007 sind durch den Verbraucherpreisindex vom Mai 2009 angepasst worden.

Die Werte der kalten und warmen Betriebskosten sind die Durchschnittswerte der Vorauszahlungen für Betriebskosten 2009 der Wismarer Wohnungsunternehmen.

## Produkttheorie

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung ist die Produkttheorie anzuwenden. Im Einzelfall darf das Produkt aus tatsächlicher Wohnungsgröße und dem Wohnungsstandard (Mietzins pro m<sup>2</sup>) den abstrakt ermittelten Richtwert nicht überschreiten. Leistungsberechtigte können dadurch zugunsten des einen Faktors auf Teile des anderen verzichten. Soweit das Produkt angemessen ist, ist von Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung auszugehen.

Diese Anordnung ersetzt die Anordnung vom 17. September 2007, geändert durch Verfügung des Senators für Bildung und Kultur, Jugend und Sport, Soziales und Gesundheit vom 5. Mai 2009 und tritt rückwirkend zum 1. August 2009 in Kraft.

Wismar, den 4. September 2009

Dr. Rosemarie Wilcken  
Bürgermeisterin

Quelle: [http://www.wismar.de/media/custom/125\\_1468\\_1.PDF?1254472806](http://www.wismar.de/media/custom/125_1468_1.PDF?1254472806)