

# **Arbeitshilfe zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII**

**Kosten der Unterkunft und Heizung vom 19.01.2017 (Gz. SI 211/113.20-3-1-3; 112.22-1-1-10)**

## **Inhaltsverzeichnis**

A.	Ziele .....	1
B.	Vorgaben.....	1
1.	Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenze.....	1
1.1	Bruttokaltmiete .....	2
1.2	Wasser- und Heizkosten .....	3
1.3	Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen .....	3
2.	Bestandsschutzregelungen .....	3
3.	Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“) .....	4
C.	Berichtswesen .....	5
D.	Inkrafttreten .....	5
E.	Anlage.....	5

### **A. Ziele**

Diese Arbeitshilfe erläutert die vorläufige Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und dem SGB XII.

Ziel ist es, eine einheitliche Handhabung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sicherzustellen.

### **B. Vorgaben**

#### **1. Neufestsetzung der Angemessenheitsgrenze**

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung wurde bisher anhand der Nettokaltmiete überprüft.

Kalte Betriebs-, Wasser- und Heizkosten wurden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen. Eine Überprüfung der Leistungen für die Nebenkosten fand statt, wenn die in der Fachanweisung benannten Grenzwerte pro m<sup>2</sup> bzw. bestimmte Verbrauchswerte überschritten wurden.

Bis zur entsprechenden Änderung der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und der [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) haben die folgenden Regelungen Vorrang vor den entsprechenden Regelungen in den Fachanweisungen.

## 1.1 Bruttokaltmiete

Als Maßstab für die Angemessenheit der Miete gilt jetzt die Bruttokaltmiete. Diese setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den sogenannten kalten Betriebskosten. Unter den Begriff kalte Betriebskosten fallen insbesondere die Kosten für die Grundsteuer, gegebenenfalls die Kosten für den Aufzug, die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege, den Allgemenstrom, den Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung, den Hauswart und für den Antennen- bzw. Kabelanschluss.

Als Höchstwert für die angemessenen kalten Betriebskosten wird vorläufig ein Betrag von 1,80 Euro/m<sup>2</sup> festgelegt.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem im aktuellem Betriebskostenspiegel für Hamburg ermittelten Wert von 3,46 Euro/m<sup>2</sup> abzüglich der Kosten für Heizung und Wasser von 1,82 Euro/m<sup>2</sup> zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 10 % von 1,64 Euro (= 3,46 Euro - 1,82 Euro = 1,64 Euro + 0,16 Euro = 1,80 Euro). Die Wasserkosten sind bislang noch nicht in die vorläufige Gesamtangemessenheitsgrenze eingeflossen, sondern sind getrennt zu prüfen und zu bewilligen (siehe 1.2). Grund hierfür ist, dass für diesen Bedarf noch nicht auf entsprechend belastbare Daten zurückgegriffen werden kann.

Neue Angemessenheitsgrenzen						
Personen pro Haushalt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	50	60	75	85	97	109
bisherige Höchstwerte nettokalt	373,50 €	448,20 €	546,75 €	619,65 €	812,86 €	913,42 €
kalte Betriebskosten 1,80 € je m <sup>2</sup>	90,00 €	108,00 €	135,00 €	153,00 €	174,60 €	196,20 €
<b>angemessene Höchstwerte bruttokalt</b>	<b>463,50 €</b>	<b>556,20 €</b>	<b>681,75 €</b>	<b>772,65 €</b>	<b>987,46 €</b>	<b>1.109,62 €</b>

Für die 7. Person bzw. für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich die Angemessenheitsgrenze um jeweils 122,16 Euro.

Gemäß der Neuregelung ist nunmehr stets auf die Gesamtangemessenheitsgrenze und nicht auf die Teilbeträge abzustellen.

1 Personenhaushalt	Beispiel 1	Beispiel 2
Nettokaltmiete	300,00 Euro	400,00 Euro
Kalte Betriebskosten	<u>163,50 Euro</u>	<u>63,50 Euro</u>
	463,50 Euro	463,50 Euro

In beiden Fällen ist die Bruttokaltmiete als angemessen anzuerkennen.

Im Übrigen gelten die Vorgaben der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und der [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#). Für öffentlich geförderte Wohnungen gelten daher weiterhin die Sonderregelungen in Ziffer 2.1 der Fachanweisungen.

## 1.2 Wasser- und Heizkosten

Die Wasser- und Heizkosten werden gemäß der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) Ziffer 5.2 und 5.3 weiterhin in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind.

Sofern die Wasserkosten in den mietvertraglich festgelegten Betriebskostenvorauszahlungen enthalten und nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen sind, sind zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft die mietvertraglichen Betriebskostenvorauszahlungen vorläufig um 21 Euro pro Person zu bereinigen.

## 1.3 Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

Die prozentualen Zuschläge bei besonderen Lebens- und Wohnlagen gemäß Ziffer 3 der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und der [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) werden im Zuge der Umstellung auf Bruttokaltmietenhöchstwerte nicht verändert. Jedoch ist künftig die Bruttokaltmiete als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.

### ➤ Beispiel 1:

Bei einem wohnungslosen Ein-Personen-Haushalt zur Integration in regulären Wohnraum ist ein Zuschlag von 15 % vorzunehmen<sup>1</sup>, so dass sich der Höchstwert von 463,50 Euro um 69,53 Euro auf 533,03 Euro erhöht.

### ➤ Beispiel 2:

Bei einem Ein-Personen-Haushalt in einem Stadtteil<sup>2</sup>, in dem weniger als 10% SGB II- / SGB XII-Leistungsberechtigte wohnen, ist ein Zuschlag von 10 % vorzunehmen, so dass sich der Höchstwert von 463,50 € um 46,35 € auf 509,85 € erhöht.

## 2. Bestandsschutzregelungen

In folgenden Fällen gelten die Kosten der Unterkunft weiterhin als angemessen:

<sup>1</sup> Vgl. Ziffer 3.1.2 der FA zu § 22 SGB II bzw. Ziffer 3.1 der FA zu § 35 SGB XII

<sup>2</sup> Liste der Stadtteile s. Ziffer 3.4 FA zu § 22 SGB II bzw. Ziffer 3.4 der FA zu § 35 SGB XII

- Überschreitung der Höchstwerte infolge von Neufestlegungen der Angemessenheitsgrenzen

Sofern die Kosten der Unterkunft von Leistungsberechtigten allein aufgrund der Neufestlegung der Angemessenheitsgrenzen die Höchstwerte unter Ziffer 1.1 überschreiten, besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten Bestandsschutz, wenn die tatsächlichen Kosten der Unterkunft entsprechend der bisherigen geltenden Vorgaben der Fachanweisungen zu den Kosten der Unterkunft ([Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#)) angemessen waren.

Mietrechtlich zulässige Mieterhöhungen, die gemäß §§ 558-558e BGB aufgrund der Mietenspiegel 2013 und 2015 erfolgen, sind als angemessen zu übernehmen. In allen übrigen Fällen von Mieterhöhungen, z.B. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, ist zu prüfen, ob die Miete nach den geltenden [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) - insbesondere auch unter Berücksichtigung von Ziffer 4 (Mieterhöhungen) - angemessen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist.

Der Bestandsschutz bleibt bestehen, wenn der Leistungsbezug zwischenzeitlich bis zu 6 Monate unterbrochen wurde, z.B. wegen Arbeitsaufnahme.

Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigte umzieht oder sich die Anzahl der Personen in der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft dauerhaft verringert (z.B. durch Auszug eines Kindes).

- Früher begünstigter Stadtteil

Bewohnt ein Leistungsberechtigter eine Unterkunft, für die ein Zuschlag gewährt wurde, weil der Stadtteil früher nach Ziffer 3.4 der geltenden [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#)<sup>3</sup> begünstigt war, besteht ein Bestandsschutz, wenn der Höchstwert nach Ziffer 1.1 nur um bis zu 10 % und nur wegen Wegfall des Stadtteils aus der Liste begünstigter Stadtteile überschritten wird. Der Bestandsschutz gilt nicht fort, wenn der Leistungsberechtigter umzieht.

- Objektbezogener Bestandsschutz bei Unterkünften, die von Trägern speziell für die Weitervermietung an Menschen im Sinne des § 53 SGB XII angemietet, erworben oder gebaut worden sind (siehe Ziffer 1.3.2 der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) bzw. [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#))

### **3. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen („Kostensenkungsverfahren“)**

Eine Überschreitung der Höchstwerte ist künftig nicht nur infolge einer Mieterhöhung sondern auch bei einer Erhöhung der Betriebskosten möglich. Bei Nachzahlungen aus Betriebskostenjahresabrechnungen ist grundsätzlich zunächst die Nachzahlung zu übernehmen und anschließend gemäß der Ziffern 6 der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und [Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Abweichend von den Regelungen der Ziffer 6 der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) und

<sup>3</sup> Entfallene Stadtteile: Altenwerder, Curslack, Francop, Moorburg, Schnelsen, Hamm-Nord und Sinstorf

[Fachanweisung zu § 35 SGB XII](#) ist bei Kostensenkungsverfahren wegen Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen infolge von Nachzahlungen aus Betriebskostenjahresabrechnungen die Frist von 6 Monaten auf den Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung zu verlängern.

In bereits eingeleiteten Kostensenkungsverfahren, in denen die Kosten der Unterkunft noch nicht abgesenkt wurden, ist ein neues Verfahren unter Benennung der aktuellen Höchstwerte einzuleiten. Sind die Kosten der Unterkunft bereits abgesenkt worden, sind in der laufenden Sachbearbeitung, insbesondere bei der Bearbeitung von Weiterbewilligungsanträgen die neuen Höchstbeträge rückwirkend, ab In Kraft treten dieser Arbeitsanleitung zu berücksichtigen.

## **C. Berichtswesen**

Die für das Controlling der Leistungen nach dem SGB XII benötigten Daten werden aus dem Datawarehouse entnommen. Das Berichtswesen für die Leistungen nach § 22 SGB II wird im Zuge der Änderung der [Fachanweisung zu § 22 SGB II](#) angepasst.

## **D. Inkrafttreten**

Diese Arbeitshilfe tritt am 19.01.2017 in Kraft.

## **E. Anlage**

Hinweise zur Anmietung von Wohnraum – Deutsch Stand 10.01.2017