

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

(AZ. 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.....	4
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 Fachanweisungen zu den § 22 SGB II und § 35 SGB XII haben die folgenden Regelungen Vorrang vor den entsprechenden Regelungen in den Fachanweisungen [<http://www.hamburg.de/infoline/>].

## 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 Fachanweisungen [<http://www.hamburg.de/infoline/>]. 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 Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 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 [<http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbii-kap03-22/4269084/fa-sgbii-22-kdu/>] und der Fachanweisung zu § 35 SGB XII [<http://www.hamburg.de/basfi/fa-sgbxii-kap03-35/4269970/fa-sgbxii-35-kdu/>] 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.

<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

## 2. Bestandsschutzregelungen

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

- 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 zu § 22 SGB II und § 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 Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 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 Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 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 Leistungsberechtigte 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 Fachanweisungen zu § 22 SGB II bzw. § 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

---

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

übernehmen und anschließend gemäß der Ziffern 6 der Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen. Abweichend von den Regelungen der Ziffer 6 der Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 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

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration

Amt für Soziales

## Hinweise für die Anmietung von Wohnraum durch Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII

**Vor Abschluss** eines **neuen Mietvertrages** benötigen Sie die **Zusicherung** von Jobcenter team.arbeit.hamburg bzw. des Fachamtes für Grundsicherung und Soziales zu den Aufwendungen für den Umzug (z.B. Umzugskosten, Mietkaution). Darüber hinaus sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse auch eine **Zusicherung** von Jobcenter team.arbeit.hamburg bzw. des Fachamtes für Grundsicherung und Soziales für die Übernahme der Kosten für die neue Unterkunft einholen.

Die Zusicherung zur Kostenübernahme erfolgt entweder auf Basis des (noch nicht unterschriebenen) Mietvertrages oder aufgrund eines Mietangebotes.

Bitte überprüfen Sie **vor dem Unterschreiben Ihres Mietvertrages, ob die Angaben im Mietvertrag den Angaben im Mietangebot tatsächlich entsprechen**. Achten Sie insbesondere auf die **Höhe der Miete** und ob eine Vereinbarung über eine **Staffelmiete** vorliegt. Sollten Sie sich unsicher sein, unterschreiben Sie den Mietvertrag zunächst noch nicht, sondern legen Sie diesen Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin oder Ihrem zuständigen Sachbearbeiter vor.

Eine Verpflichtung, Ihrem Umzug zuzustimmen, besteht für die Dienststelle nur, wenn der Umzug erforderlich ist. Einzelheiten hierzu können Sie der Fachanweisung im Internet entnehmen ([www.hamburg.de/infoline](http://www.hamburg.de/infoline)).

### Freifinanzierte Wohnungen

Handelt es sich um eine freifinanzierte Wohnung bzw. um eine nicht öffentlich geförderte Wohnung, gelten für die Bruttokaltmiete, d.h. die Nettokaltmiete zuzüglich der sogenannten kalten Betriebskosten (z.B. Grundsteuer, Kabelgebühren, Müllgebühren), aber ohne Heizkosten und Wasserkosten, vorläufig die folgenden Höchstwerte:

Haushaltsgröße	Höchstwerte (angemessene Bruttokaltmiete)
1-Personen-Haushalt	463,50 Euro
2-Personen-Haushalt	556,20 Euro
3-Personen-Haushalt	681,75 Euro

4-Personen-Haushalt	772,65 Euro
5-Personen-Haushalt	987,46 Euro
6-Personen-Haushalt	1.109,62 Euro
Jede weitere Person	122,16 Euro

In bestimmten besonderen Lebens- und Wohnlagen können auf die Höchstwerte Zuschläge gewährt werden. Ebenso bestehen Sonderregelungen bei der Anmietung von öffentlich geförderten Wohnungen. Einzelheiten hierzu können Sie der Fachanweisung im Internet entnehmen ([www.hamburg.de/infoline](http://www.hamburg.de/infoline)) oder bei Ihrer Sachbearbeitung erfragen.

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen. Wenn Ihnen eine kostengünstigere, bedarfsgerechte Wohnung angeboten wird, sind Sie gehalten, diese anzumieten.

**Wurden Sie wegen zu teurer Unterkunftskosten aufgefordert, die Aufwendungen zu senken, darf die zukünftige Bruttokaltmiete den für Ihre Haushaltsgröße geltenden Höchstwert nicht überschreiten.**

Bitte belegen Sie zusätzlich die Abschläge für Heiz- und Wasserkosten.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Ihre Sachbearbeiterin bzw. Ihren Sachbearbeiter.