

Fachliche Vorgaben (SGB II und SGB XII)

- für Kosten der Unterkunft und Heizung
- abweichende Leistungen / einmalige Bedarfe

hier: - Änderungen der Mietrichtwerte **zum 01.09.2016**
 - Vorläufige Änderungen der KdU-Vorgaben aufgrund des
 9. Gesetzes zur Änderung des SGB II – Rechtsvereinfachung
 (rückwirkend zum 01.08.2016)

	Inhaltsverzeichnis	Seite
	Vorwort	2
5.2.4.	Wirtschaftlichkeitsprüfung	3
8.	Rückzahlung und Gutschriften für Heizkosten	5
8.1	Regelung im Rechtskreis SGB II	
11.	Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II	7
12.	Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft gem. § 22 Abs. 4 und 5 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII	8
13.	Kosten bei einem Wohnungswechsel	10
13.2	Wohnungsbeschaffungskosten	

Anlagen

<u>Anlage 1</u>	<u>Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten im Regelfall</u> (Stand: 01.09.2016)	3 - 5
<u>Anlage 8</u>	<u>Info des Jobcenters im Landkreis Cloppenburg zur Angemessenheit der KdU</u> (Stand: 01.09.2016)	6 - 7

Vorwort zu den Änderungen per 01.09.2016

Neue Mietrichtwerte

Die vorrangegangene Mietenanalyse des Marktforschungsinstitutes **Analyse & Konzepte**, Beratungsgesellschaft für Wohnen, 22761 Hamburg, wurde im **Juni 2014** erstellt. Die aufgrund dieser Mietenanalyse ermittelten Richtwerte für die Angemessenheit der Bruttokaltmieten (Miete, einschließlich kalte Nebenkosten) wurden zum **01.07.2014** umgesetzt.

In Anlehnung an die Vorschriften zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln (§ 558 d BGB) erfolgt nach Ablauf von 2 Jahren eine Anpassung.

Die Fortschreibung erfolgt analog zu einem qualifizierten Mietspiegel durch eine Indexfortschreibung. **Analyse & Konzepte** setzt dabei nicht den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ein, sondern einen Index, der nur die Entwicklung der Mietkosten in Niedersachsen wiedergibt. Ergänzt wird dies um einen Index für Wohnnebenkosten (Betriebskosten).

Das Institut **Analyse & Konzepte** hat mit Bericht vom August 2016 die Ergebnisse der Indexfortschreibung und die Empfehlungen zu den neuen Richtwerten für den Zeitraum ab 01.09.2016 für die Angemessenheit mitgeteilt.

Die Fortschreibung beinhaltet einen Abgleich mit den aktuellen Mietangeboten. Der Abgleich ergab, dass ausreichend Mietangebote für alle Nachfragegruppen im unteren Marktsegment vorliegen.

Die Methoden und Auswertungen der Indexfortschreibung entsprechen im Übrigen denen der Mietenanalyse aus dem Jahre 2014.

Die Empfehlungen des Institutes **Analyse & Konzepte** im Bericht vom August 2016 sind daher als neue Richtwerte zum 01.09.2016 anzuwenden.

Soweit im Text der Abschnitte

3. Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft

3.2. Angemessene Wohnungsgröße

3.3. Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises / Richtwert

auf die „Mietenanalyse 2014“ bzw. das „Schlüssiges Konzept“ / 2014 Bezug genommen wird, ist die „Fortschreibung 2016“ bei der Anwendung einzubeziehen. Auf eine Änderung aller Textstellen wurde verzichtet.

- a) Das 9. Gesetz zur Änderung des SGB II – Rechtsvereinfachung vom 26.07.2016 bewirkt, dass die Fachlichen Vorgaben KdU überarbeitet werden müssen. Um für die Sachbearbeitung im Jobcenter die aktuellen Änderungen schnellstmöglich darzustellen, wurde eine Kurzfassung der erforderlichen Änderungen der KdU-Vorgaben gefertigt. Diese sind ergänzend anzuwenden.

Gesamtbetrachtung: Bruttokaltmiete plus Heizkosten

Hinweis zu den künftigen Fachlichen Vorgaben:

Die Fachlichen Vorgaben sehen die Gesamtangemessenheitsgrenze der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bereits vor.
Sofortiger konkreter Änderungsbedarf besteht nicht.

9. Gesetzes zur Änderung des SGB II

§ 22 wird wie folgt geändert:

e) Folgender Absatz 10 wird angefügt:

„(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

Amtliche Begründung

Zu Buchstabe e

Zu § 22 Absatz 10

Nach bisheriger Rechtsauslegung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) unter Berücksichtigung sowohl des Unterkunfts- als auch des Heizungsbedarfs bei der Prüfung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf ihre Angemessenheit nicht zulässig (siehe BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, B 14 AS 36/08 R). Bislang war dies nur im Rahmen der Bestimmung der Angemessenheit durch eine kommunale Satzung nach § 22b Absatz 1 Satz 3 SGB II möglich.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze kann im Zuständigkeitsbereich einiger kommunaler Träger eine deutliche Vereinfachung bedeuten. Insbesondere stehen dadurch insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Damit entfallen für die Leistungsberechtigten belastende und für die Verwaltung aufwändige Kostensenkungsaufforderungen.

Dies soll deshalb künftig auch dann ermöglicht werden, wenn die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht im Rahmen einer kommunalen Satzung bestimmt, sondern durch den zuständigen kommunalen Träger festgelegt wird.

Eine Gesamtangemessenheitsgrenze besteht aus den Summanden „angemessene Aufwendungen für die Unterkunft“ und „angemessene Aufwendungen für die Heizung“. Während das Bundessozialgericht für die Beurteilung der abstrakten Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft das so genannte schlüssige Konzept entwickelt hat, ist die abstrakte Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Heizung bislang praktisch nicht möglich (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 12. Juni 2013, B 14 AS 60/12 R, Rz. 21).

Die Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung erfolgt deshalb derzeit getrennt von den Aufwendungen für Unterkunft und allein orientiert an den Verhältnissen des Einzelfalles. Übersteigen die Aufwendungen für Heizung einen bestimmten Grenzwert, wird dies als Indiz für unangemessen hohe Aufwendungen

angesehen. Es liegt dann an der leistungsberechtigten Person, Gründe vorzutragen, warum die Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind (BSG a. a. O., Rz. 23). Der maßgebliche Grenzwert wird dabei in der Regel den „Kommunalen Heizspiegeln“ bzw. dem „Bundesweiten Heizspiegel“ entnommen.

Die Heranziehung dieses Grenzwertes als Summand für eine abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze wurde vom Bundessozialgericht als ungeeignet betrachtet, weil die Überschreitung des Grenzwerts nur im Einzelfall indiziert, dass Aufwendungen für die Heizung unangemessen sind, und die Heranziehung die Leistungsberechtigten begünstigt (Urteil vom 4. Juni 2014, B 14 AS 53/13 R).

Satz 2 lässt künftig die Heranziehung des in der Praxis von Behörden und Gerichten für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Heizung bereits herangezogenen Grenzwertes auch für die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich zu. Das führt zu einem Gleichklang der getrennten Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung mit der Prüfung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Diese Kalkulation führt grundsätzlich zu einer Begünstigung der Leistungsberechtigten, da etwas höhere Aufwendungen noch als angemessen angesehen werden können. Sie ist aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung gerechtfertigt.

Satz 3 stellt klar, dass die Grundsätze des Absatzes 1 auch bei der Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze anzuwenden sind. Insbesondere steht es dadurch Leistungsberechtigten im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts offen, im Einzelfall darzulegen, dass die Aufwendungen für Heizung bzw. die Gesamtaufwendungen angemessen sind, wenn die Gesamtaufwendungen die abstrakte Gesamtangemessenheitsgrenze übersteigen.

8. Rückzahlung und Guthabten für Heizkosten

zu Seite 45 bis 48

8.1 Regelung im Rechtskreis SGB II

Überarbeitung wird vorbereitet.

Alte Fassung bitte nur noch in Verbindung mit den nachstehenden Hinweisen anwenden.

Kurzfassung der künftigen Fachlichen Vorgaben:

Rückzahlungen und Guthaben, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung beziehen, wirken sich nicht mindernd auf die Bedarfe im aktuellen Monat aus.

Es wird im Gesetz klargestellt, dass Rückzahlungen und Guthaben nicht verrechnet werden dürfen, soweit diese nicht auf Leistungen des Jobcenters beruhen sondern alleine auf Zahlungen des Leistungsberechtigten (Finanzierung eines Teils der KdU aus dem Regelsatz oder aus sonstigem Einkommen; § 22 Abs. 3 SGB neu).

Berechnung:

Beispiel

- **Tatsächliche Kosten Unterkunft und Heizung, (= Aufwendungen)** 4.200 €
- **anerkannte Kosten der Unterkunft und Heizung: (=bewilligte Leistungen zur Deckung des Bedarfes)** 3.800 €
- **übersteigende Aufwendungen / nicht anerkannte Aufwendungen (aus Regelsatz oder aus sonstigem Einkommen finanziert)** 400 €

Beispiel 1:

- Rückzahlung (Guthaben): 300 €
Ergebnis: Keine Anrechnung

Beispiel 2:

- Rückzahlung (Guthaben): 500 €
Ergebnis: Anrechnung von 100 €

9. Gesetzes zur Änderung des SGB II

§ 22 wird wie folgt geändert:

b) In Absatz 3 werden nach den Wörtern „Kosten für Haushaltsenergie“ die Wörter „oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung“ eingefügt.

Amtliche Begründung

Zu Buchstabe b

Zu § 22 Absatz 3

Mit der vorgesehenen Ergänzung wird geregelt, dass auch Rückzahlungen, die sich auf nicht anerkannte Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung beziehen, sich nicht mindernd auf die Bedarfe im aktuellen Monat auswirken.

Leistungsberechtigte entscheiden über die Verwendung der zur Deckung des Regelbedarfs erbrachten Leistungen eigenverantwortlich (§ 20 Absatz 1 Satz 4 SGB II). Dadurch wird deutlich, dass Leistungsberechtigte ihren Lebensunterhalt in eigener Budgetverantwortung regeln sollen.

Werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf die angemessenen Aufwendungen beschränkt, entscheiden sich Leistungsberechtigte bislang häufig dafür, den nicht als Bedarf anerkannten Teil der Aufwendungen entweder eigenverantwortlich aus dem Regelbedarf oder aus vorhandenem Einkommen oder Vermögen zu erbringen. Dies ist teilweise verbunden mit einem möglichst sparsamen Verbrauchsverhalten, um beispielsweise bei der späteren Betriebskostenabrechnung die aus Eigenmitteln verauslagten Beträge erstattet zu bekommen.

Nach bisheriger Rechtslage mindert die Rückzahlung oder das Guthaben die (unangemessenen) Aufwendungen im Monat der Berücksichtigung, so dass ein Teil der Rückzahlung oder des Guthabens auch den anerkannten Teil der Bedarfe mindert. Das ist unbillig, soweit der rückgezahlte Betrag der Höhe nach zuvor erbrachten Eigenmitteln entspricht.

Durch die Änderung ist künftig der Betrag der Rückzahlung anrechnungsfrei, der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht.

11. Der „nicht erforderliche Umzug“ gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

zu Seite 63

Überarbeitung wird vorbereitet.

Alte Fassung bitte nur noch in Verbindung mit den nachstehenden Hinweisen anwenden.

Kurzfassung der künftigen Fachlichen Vorgaben:

Bei einem nicht erforderlichen Umzug sind die Kosten der Unterkunft bei allen Fallkonstellationen auf die Kosten der bisherigen Wohnung gedeckelt.

§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist ab jetzt auch anwendbar bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine unangemessene Wohnung.

9. Gesetzes zur Änderung des SGB II

§ 22 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird das Wort „angemessenen“ gestrichen.

Amtliche Begründung

Zu Nummer 20

Zu Buchstabe a

Zu § 22 Absatz 1 Satz 2

Zieht eine leistungsberechtigte Person ohne Zusicherung von einer angemessenen Wohnung in eine ebenfalls angemessene, aber teurere Wohnung, werden nach dem bisherigen Wortlaut des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II nur die bisherigen Aufwendungen als Bedarf anerkannt. Sofern eine leistungsberechtigte Person hingegen aus einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung umzieht, bestehen Unsicherheiten, ob mangels anderslautender Regelung die (vollen) angemessenen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen sind, sich also der anzuerkennende Bedarf erhöht.

Die Änderung stellt klar, dass der Bedarf auch dann nur in Höhe der bisherigen Aufwendungen anerkannt wird, wenn ein Umzug innerhalb eines Wohnungsmarktes ohne Zusicherung von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung erfolgt.

12. Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft gem. § 22 Abs. 4 und 5 SGB II / § 35 Abs. 2 SGB XII

zu Seite 64 bis 65

Überarbeitung wird vorbereitet.

Alte Fassung bitte nur noch in Verbindung mit den nachstehenden Hinweisen anwenden.

Kurzfassung der künftigen Fachlichen Vorgaben:

Änderung der Zuständigkeit für die Zusicherung

Der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist künftig für die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig.

Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt.

Anmerkungen :

- Die Erstattung der Fahrkosten wegen persönlicher Vorsprache beim Jobcenter am Zuzugsort ist nur möglich, wenn das dortige Jobcenter die Vorsprache ausdrücklich schriftlich gefordert hat.
- Die Regelung für Leistungsberechtigte unter 25 Jahre (§ 22 Abs. 5 SGB II) gelten unverändert fort.

9. Gesetzes zur Änderung des SGB II

§ 22 wird wie folgt geändert

Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.“

Amtliche Begründung

Zu Buchstabe c

Zu § 22 Absatz 4

Bislang soll vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft eine Zusicherung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers eingeholt werden. Der künftig zuständige Träger ist zu beteiligen. Die Regelung hat sich in der Praxis nicht bewährt, weil der bisher örtlich zuständige kommunale Träger sich zunächst bei dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger hinsichtlich dessen Kriterien für die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung informieren musste, um dann eine eigenständige Entscheidung in Anwendung der Angemessenheitskriterien des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu treffen. Zudem hat sich als problematisch herausgestellt, dass der für die neue Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger dann zunächst an die Entscheidung des bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers gebunden ist. Problematisch kann es auch sein, wenn solche Entscheidungen innerhalb kürzester Zeit getroffen werden müssen.

Geregelt wird daher, dass **der am Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger künftig für die Entscheidung über die Zusicherung der**

Unterkunftskosten am neuen Wohnort zuständig ist. Er kann die Angemessenheit vor Ort besser beurteilen und ist, soweit die Übernahme einer Mietkaution begehrt wird, ohnehin von der leistungsberechtigten Person zu kontaktieren.

Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Fehlende Erforderlichkeit des Umzuges führt ohnehin nicht dazu, dass die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung am neuen Ort der Unterkunft beschränkt werden könnte. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann daher künftig ohne Abstimmung der jeweils zuständigen kommunalen Träger erfolgen.

Eine fehlende Erforderlichkeit des Umzuges wirkt sich nur bei der Anwendung des § 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II aus, der nur für Umzüge innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines kommunalen Trägers Rechtswirkung entfaltet. Zudem ist die Erforderlichkeit des Umzuges Anspruchsvoraussetzung für die Zusicherung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nach § 22 Absatz 6 SGB II, die ohnehin von dem für die bisherige Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger getragen werden. Die Erforderlichkeitsprüfung im Rahmen der Zusicherung für die Anerkennung der Angemessenheit der Aufwendungen am neuen Wohnort kann daher aus Vereinfachungsgründen komplett entfallen.

13. Kosten bei einem Wohnungswechsel

13.2 Wohnungsbeschaffungskosten

zu Seite 72 bis 74

Überarbeitung wird vorbereitet.

Alte Fassung bitte nur noch in Verbindung mit den nachstehenden Hinweisen anwenden.

Ergänzung der künftigen Fachlichen Vorgaben:

Hierzu können Kosten gehören für

- einen Makler (nur in Ausnahmefällen, wenn die Beauftragung eines Maklers zum Finden und Anmieten einer angemessenen Wohnung unvermeidbar ist oder soweit tatsächlich notwendig bei Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz)¹,
- Wohnungsanzeigen,
- Abstandszahlungen,²
- Genossenschaftsbeiträge³ gegen Abtretung des Rückzahlungsanspruchs,
- Mietkaution,
- **Erwerb von Genossenschaftsanteilen.**

Der Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist im Regelfall - wie die Mietkaution - als Darlehen und nicht als Zuschuss zu bewilligen.

9. Gesetzes zur Änderung des SGB II

§ 22 wird wie folgt geändert:

d) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 zweiter Halbsatz werden die Wörter „eine Mietkaution kann“ durch die Wörter „Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können“ ersetzt.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.“

Amtliche Begründung

Zu Buchstabe d

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu § 22 Absatz 6 Satz 1

Bei der Übernahme der Aufwendungen leistungsberechtigter Personen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen, die bei Bezug einer neuen Wohnung entstehen, ist es bislang umstritten, ob diese wie „Mietkautionen“ zu behandeln und als Darlehen zu erbringen sind, oder ob sie als Zuschuss im Rahmen der Aufwendungen nach § 22 Absatz 1 zu erbringen sind. Je nach Sichtweise ist entsprechend umstritten, welcher kommunale Träger für die Erbringung der Aufwendungen für die Genossenschaftsanteile örtlich zuständig ist. Die ungeklärte Zuständigkeitsfrage kann in der Folge zu Verzögerungen der Leistungserbringung führen.

Die Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen werden daher systematisch den Mietkautionen zugeordnet. Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen entstehen ähnlich wie bei Mietkautionen bei Bezug einer

¹ OVG NW v. 08.09.1994 – 24 E 686/94; jedoch nicht, wenn hinreichend nicht maklergebundene Wohnungen auf dem Markt erreichbar sind (Beweislast: Leistungsträger); BSG v. 18.02.2010 – B 4 AS 28/09 R (bislang nur Terminbericht) Maklerkosten bei Verkauf eines Hausgrundstücks zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten; Zur Notwendigkeit von Maklergebühren: bejahend bei Unvermeidbarkeit vgl. LSG NRW v. 02.04.09 – L 7 B 33/09 AS ER (einstweiliger Rechtsschutz).

² VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 08.11.1995, Az.: 6 S 3140/94.

³ LSG Sachsen v. 29.09.2008 – L 2 B 611/08 AS-ER

neuen Unterkunft; sie können nach Auszug aus der Wohnung wieder veräußert werden.

Durch die Zuordnung zu den Mietkautionen folgt, dass die Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen darlehensweise erbracht werden und einer folgenden Auf-rechnung nach § 43 SGB II durch den für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger zugänglich sind. Das ist sachgerecht, weil die Genossenschaftsanteile in das (nicht verwertbare) Vermögen der leistungsberechtigten Person übergehen.

Amtliche Begründung

Zu Buchstabe d

Zu § 22 Absatz 6 Satz 3

Zu Doppelbuchstabe bb

Folgeänderung zu Doppelbuchstabe aa. Durch die systematische Zuordnung der Aufwendungen für Genossenschaftsanteilen zu § 22 Absatz 6 Satz 1 folgt die Erbringung der Leistungen für solche Aufwendungen als Darlegen. Die mit den Leistungen erworbenen Anteile gehen in das (nicht verwertbare) Vermögen der Leistungsberechtigten über.

Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten im Regelfall § 22 SGB II und § 35 SGB XII

ab 01.09.2016

nach Fortschreibung der Richtwerte aus 2014

Das vom Institut Analyse & Konzepte zum 01.07.2014 erstellte Gutachten zu den Mietwohnkosten im Landkreis Cloppenburg wurde im August 2016 fortgeschrieben und hat **nachstehende, angemessene Bruttokaltmieten pro qm in Euro ergeben** (unteres Marktsegment, abstrakter Quadratmeterpreis, Miete einschließlich kalte Nebenkosten).

Die Richtwerte sind als pauschale Nichtprüfungsgrenze anzuwenden.

	1. Faktor	2. Faktor	= Richtwert
nur Stadt Cloppenburg	abstrakte Quadratmeter- zahl/ angemessene Wohnfläche	abstrakter Quadratmeterpreis (Bruttokaltmiete, einschl. kalte Nebenkosten)	abstrakte Angemessen- heit (aufgerundet)
bei			
- einer Person	53 m ²	6,57 €	348 €
- zwei Personen	63 m ²	6,37 €	401 €
- drei Personen	75 m ²	5,99 €	449 €
- vier Personen	85 m ²	5,71 €	485 €
- fünf Personen	95 m ²	5,34 €	507 €
- Mehrbetrag für jede weitere Person	+ 10 m ²	5,40 €	54 €
	1. Faktor	2. Faktor	= Richtwert
nur Stadt Friesoythe	abstrakte Quadratmeter- zahl/ angemessene Wohnfläche	abstrakter Quadratmeterpreis (Bruttokaltmiete, einschl. kalte Nebenkosten)	abstrakte Angemessen- heit (aufgerundet)
bei			
- einer Person	53 m ²	6,30 €	334 €
- zwei Personen	63 m ²	5,94 €	374 €
- drei Personen	75 m ²	5,73 €	430 €
- vier Personen	85 m ²	5,46 €	464 €
- fünf Personen	95 m ²	5,20 €	494 €
- Mehrbetrag für jede weitere Person	+ 10 m ²	5,20 €	52 €

	1. Faktor	2. Faktor	= Richtwert
übrige Städte und Gemeinden im Landkreis Cloppenburg <i>ohne</i> - Stadt Cloppenburg - Stadt Friesoythe bei	abstrakte Quadratmeterzahl/ angemessene Wohnfläche	abstrakter Quadratmeterpreis (Bruttokaltmiete, einschl. kalte Nebenkosten)	abstrakte Angemessenheit (aufgerundet)
- einer Person	53 m ²	6,15 €	326 €
- zwei Personen	63 m ²	5,89 €	371 €
- drei Personen	75 m ²	5,52 €	414 €
- vier Personen	85 m ²	5,20 €	442 €
- fünf Personen	95 m ²	4,84 €	460 €
- Mehrbetrag für jede weitere Person	+ 10 m ²	4,90 €	49 €

Angemessene Wohnfläche für 1- und 2- Personen-Haushalte

Die Mietenanalyse 2014 ergab, dass Wohnungen bis 50 qm nicht in ausreichender Anzahl im Landkreis Cloppenburg vorhanden sind. Daher wird die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte auf 53 qm und dem folgend (mindestens 10-qm-Stufen) die angemessene Wohnfläche für 2-Personen-Haushalte auf 63 qm angehoben (siehe 3.2).

Die Fortschreibung 2016 hat hinsichtlich dieser Wohnflächen keine Änderung ergeben.

Hinweis zu Anwendung ab dem 01.09.2019:

Die neuen Mietrichtwerte sind ab dem 01.09.2016 anzuwenden.

Im Falle der Neubewilligung sofort; bei laufenden Fällen, nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes, ab nachfolgender Weiterbewilligung.

Erläuterungen zur Mietenanalyse 2014 und Fortschreibung 2016

Angemessene Bedarfe für Unterkunft

Der Gesetzgeber hat eine Definition dessen, welche Bedarfe für die Unterkunft "angemessen" sind, nicht vorgenommen. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Entscheidungen versucht, diese Lücke zu schließen und vorgegeben, dass die Angemessenheit unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort von den jeweiligen kommunalen Trägern durch ein schlüssiges Konzept festzulegen ist (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R).

Der Landkreis Cloppenburg hat in Zusammenarbeit mit dem Institut „Analyse & Konzepte“, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, Hamburg, zum 01.07.2014 eine Mietenanalyse auf wissenschaftlicher Basis - unter Einbeziehung aller Mietwohnungen im Kreisgebiet - erstellt.

Im August 2016 hat das Institut „Analyse & Konzepte“ eine Indexfortschreibung erstellt, die mit Wirkung ab dem 01.09.2016 umgesetzt wird. Die Methoden und Auswertungen der Indexfortschreibung entsprechen denen der Mietenanalyse aus dem Jahre 2014.

Entsprechend den Anforderungen des BSG sind für die Ermittlung der Richtwerte in der Mietenanalyse 2014 und der Fortschreibung 2016 sowohl Bestands- als auch Angebotsmieten herangezogen worden, um somit einerseits die bereits bestehende Wohnsituation von Leistungsberechtigten und andererseits die erforderliche Neuversorgung richtig abzubilden.

Die Fortschreibung 2016 ergab seitens des Institutes die Empfehlung

- neuer Richtwerte zum 01.09.2016.

Die Fortschreibung 2016 ergab keine Änderung hinsichtlich der

- angemessenen Wohnungsgröße bei den 1- und 2-Personen-Haushalten von 53 qm bzw. 63 qm sowie
- Einstufung der Stadt Friesoythe als eigenständigen Wohnungstyp (siehe Anlage 1).

Der Landkreis Cloppenburg setzt diese Empfehlungen der Fortschreibung 2016 mit dieser „Fachlichen Vorgabe“ um.

Bereits die Mietenanalyse 2009 wurde vom Sozialgericht Oldenburg „als tragfähiges Konzept“ im Sinne der BSG-Rechtsprechung anerkannt.

Gemeinsam mit dem Institut „Analyse & Konzepte“ wurde die Mietenanalyse 2014 und die Fortschreibung 2016 unter Beachtung der neuesten Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes erstellt. Das Institut hat bundesweit Erfahrung in der Erststellung von Mietspiegeln und insbesondere der Ermittlung von Richtwerten für angemessenen Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII.

Der Landkreis Cloppenburg ist der festen Überzeugung, erneut eine rechtsichere Mietenanalyse erstellt zu haben, die den Anforderungen des BSG an ein „schlüssiges Konzept“ genügt.

Eine Information des Jobcenters im Landkreis Cloppenburg

Was Sie als Arbeitslosengeld II Empfänger/in bzw. Sozialgeldempfänger/in zum Thema Kosten für Unterkunft und Umzug wissen und beachten sollten!**Voraussetzungen für die Hilfe !**

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft ist die Zusicherung des Jobcenters Cloppenburg zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen. Das Jobcenter Cloppenburg wird einem Umzug nur dann zustimmen und die dadurch entstehenden Kosten übernehmen, wenn

- Sie hilfsbedürftig sind (d. h. sich also nicht selbst helfen können, weil Sie nicht über ausreichendes Einkommen und Vermögen verfügen, um die Kosten selbst zu bestreiten),
- der Umzug notwendig ist und
- die neue Wohnung angemessen ist,
- bei Personen, die jünger als 25 Jahre sind, besondere Voraussetzungen vorliegen.

Hilfebedürftig ?

Wenn Sie bereits laufend Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) beziehen, braucht die Hilfsbedürftigkeit nicht mehr besonders geprüft zu werden.

Sie erhalten zwar keine laufenden Leistungen nach dem SGB II, verfügen aber nur über ein relativ geringes Einkommen? Auch dann ist unter Umständen eine Hilfestellung möglich.

Wann ist ein Umzug notwendig im Sinne des SGB II?

Ein notwendiger Umzug liegt z. B. vor,

- wenn Sie verpflichtet sind, sich um eine günstigere Wohnung zu bemühen, weil Ihre bisherige Wohnung unangemessen teuer ist,
- wenn Sie einen neuen Arbeitsplatz gefunden haben und deshalb umziehen müssen,
- wenn Ihre bisherige Wohnung unzumutbar ist (wegen erheblicher Mängel, die gesundheitsschädigend sind oder eine Gefahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können),
- wenn die bisherige Wohnung zu klein geworden ist, weil sich Nachwuchs eingestellt hat,
- wenn Sie aus wichtigen gesundheitlichen Gründen umziehen müssen.
- Bei Personen, die **jünger als 25 Jahre** sind, kann ein Umzug nur dann als notwendig anerkannt werden, wenn schwerwiegende Gründe vorliegen oder der Bezug der Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.

Wann ist eine Wohnung angemessen?

Ob eine Wohnung angemessen ist, hängt von der Wohnungsgröße, hauptsächlich aber von der Miete ab, die für die Wohnung zu zahlen ist.

Familien-/Haus- halts- Mitglieder	angemessene Größe	Miethöchstgrenze *)		
		Richtwert 1 *) Stadt Cloppenburg	Richtwert 2 *) Stadt Friesoythe	Richtwert 3 *) alle übrigen Städte und Gemeinden im Landkreis Cloppenburg
1 Person	bis zu 53 qm	348 €	334 €	326 €
2 Personen	bis zu 63 qm	401 €	374 €	371 €
3 Personen	bis zu 75 qm	449 €	430 €	414 €
4 Personen	bis zu 85 qm	485 €	464 €	442 €
5 Personen	bis zu 95 qm	507 €	494 €	460 €
jede weitere Person	bis zu + 10 qm	+ 54 €	+ 52 €	+ 49 €

*) In dem Miethöchstbetrag / in den Richtwerten sind die kalten Nebenkosten bereits enthalten, z. B. Müllabfuhr, Wasser und Abwasser. Extra gerechnet werden die lfd. mtl. Heizkosten.

Wie aus der Bezeichnung Miethöchstgrenze zu erkennen ist, handelt es sich dabei um einen Maximalbetrag. Höhere Mieten erkennt das Jobcenter Cloppenburg i. d. R. nicht an.

Hinweis:

Die Richtwerte wurden durch eine gutachtliche Mietanalyse zum 01.07.2014 und Fortschreibung im Aug. 2016 ermittelt.

Angemessene Heizkosten !

Zur Angemessenheit der Unterkunftskosten gehören auch angemessene Heizkosten. **Als angemessen kann bei einer Erdgasheizung zurzeit ein Betrag von bis zu 1,58 Euro / m² / Monat der angemessenen Wohnfläche anerkannt werden.** Wegen der hohen Kosten und Energiepreise, liegt es auch in Ihrem eigenen Interesse, Ihre Wohnung sparsam und wirtschaftlich zu heizen. **Es wird im Rahmen der Selbsthilfe erwartet, dass der jeweils günstigere Tarif des Energieversorgers gewählt wird.**

Liegen die Verbrauchswerte zu hoch, empfiehlt es sich, die Beratungsstelle des Energieversorgers aufzusuchen oder mit dem Vermieter hinsichtlich Wärmedämmung und Erneuerung der Heizungsanlage zu sprechen.

Stand: 01.09.2016

Hinweise zur Senkung der Unterkunftskosten!

- Wenn Sie laufende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) beantragen / beziehen, können unangemessen hohe Kosten der Unterkunft nur für eine Übergangszeit übernommen werden.
- Wenn die vorgenannten Höchstbeträge überschritten werden, sind Sie mit der Aushändigung dieses Merkblattes verpflichtet, die Aufwendungen für die Unterkunft auf das angemessene Maß zu senken.
- Die Frist endet spätestens nach 6 Monaten ab dem Datum des Leistungsbeginns, bei Einzelpersonen oder kinderlosen Ehepaaren ist in der Regel eine Frist von 3 Monaten ausreichend.
- Nach Ablauf der Frist können nur noch die angemessenen Unterkunftskosten bewilligt werden.

Unterkunftskosten können reduziert werden durch

- einen Wohnungswechsel, also durch einen Umzug in eine angemessene Wohnung,
- eine Untervermietung oder
- auf andere Weise, z.B. in dem Sie mit dem Vermieter eine Verringerung der Miete vereinbaren.

Welche einmaligen Hilfen kann das Jobcenter im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug leisten ?

Umzugskosten

Ein Umzug kann fast immer mit Hilfe von Verwandten, Freunden und Bekannten durchgeführt werden. Die Übernahme von Kosten für ein Transportunternehmen ist daher in der Regel nicht möglich.

Mietkaution bzw. -sicherheit,

Im Landkreis Cloppenburg gibt es ausreichend Mietwohnungen, die ohne Kaution angemietet werden können. Diese Kosten können daher in der Regel nicht übernommen werden.

Maklercourtage

Das Jobcenter Cloppenburg geht davon aus, dass es möglich ist, auch ohne einen Makler eine neue Wohnung zu finden. Kosten für einen Makler werden daher in der Regel nicht übernommen.

Renovierungskosten

Kosten für die Instandhaltung der alten oder neuen Wohnung sind in der Regelleistung enthalten. Bevor Kosten für Malerarbeiten bei Auszug übernommen werden können, sind die angesparten Regelleistungsanteile einzusetzen.

Kosten für die Wohnungsausstattung

Auch diese Kosten sind in der Regelleistung enthalten. Eine Beihilfe kann nur für eine Erstausrüstung einer Wohnung gewährt werden, z. B. wenn eine Wohnung neu bezogen wird und bisher keinerlei Hausrat und Möbel vorhanden waren oder bei der Geburt des ersten Kindes. Auch dann werden keine Beihilfen für den Kauf neuer Möbel bewilligt sondern nur Beträge, die für den Kauf gebrauchter Möbel z. B. bei den Sozialen Briefkästen oder auch privat ausreichen.

Wichtig: Besonderheiten für Personen unter 25 Jahren !

Die Zustimmung zum Umzug ist **vor** Abschluss des Mietvertrages beim Jobcenter zu beantragen! Sollten Sie ohne Zustimmung des Jobcenters umziehen, können Sie **keine** Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten. Eine Zustimmung zum Umzug kann nur dann erfolgen, wenn schwerwiegende Gründe für einen Umzug vorliegen oder der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist. Dies besprechen Sie bitte im Einzelfall vorher mit dem zuständigen Mitarbeiter des Jobcenters Cloppenburg.

Es gelten auch in diesen Fällen die Miethöchstgrenzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass in dieser Situation Personen, die Leistungen nach dem SGB II beantragen, üblicherweise kostengünstigen Wohnraum nutzen, möblierte Zimmer mieten oder in Wohngemeinschaften leben.

Zu guter Letzt !

Informieren Sie das Jobcenter bitte so frühzeitig wie möglich über einen geplanten Umzug! Beantragen Sie eine konkrete Hilfe beim Jobcenter Cloppenburg immer, **bevor** Sie einen Mietvertrag unterschreiben oder etwas anschaffen! Sonst laufen Sie Gefahr, dass das Jobcenter eine Hilfe ablehnen muss oder nur den angemessenen Teil der Miete (Miete für die alte Wohnung oder Miethöchstbetrag) anerkennen kann.

Gilt nur für Eigenheimbesitzer

Hiermit erkläre ich mich damit einverstanden, dass die Kosten für Unterkunft anhand von Jahresdurchschnittswerten berechnet werden.

Das vorstehende Infoblatt habe ich erhalten am: _____

Name / Unterschrift (Antragsteller)

Falls Sie noch Fragen haben,
wenden Sie sich bitte an
die Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter
des
Jobcenters Cloppenburg.

Stand: 01.09.2016