

Unterkunft und Heizung
„Angemessene“ Kosten der Unterkunft

§ 22 SGB II und § 29 SGB XII
Stand 01/2010

1. Grundsätzliches:

Grundlage für die Beurteilung der Unterkunftskosten bildet die „Praktische Arbeitshilfe - Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII in Hessen“ des Hessischen Landkreistages in seiner aktuell gültigen Fassung.

2. Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten sind die Verhältnisse des Einzelfalls, wie z.B. Familiengröße, Alter, Geschlecht oder Gesundheitszustand der Familienangehörigen, aber auch die örtlichen Gegebenheiten der Wohnsituation (Beschaffenheit und Größe des Wohnraums) zu berücksichtigen.

2.1. Produkttheorie

Prüfungsmethode für die Angemessenheit der Wohnung ist die sog. Produkttheorie. Zur Prüfung der Angemessenheit wird dabei das Produkt aus folgenden Faktoren bestimmt:

angemessene Wohnungsgröße x Nettoquadratmeterpreis (Kaltmiete)

Die Kosten für die Unterkunft sind demzufolge dann angemessen, wenn sie das Produkt aus der angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und dem maximal angemessenen Mietzins je Quadratmeter nicht übersteigen. Es ist unerheblich wie groß die beiden Faktoren (Quadratmeterpreis / Wohnungsgröße) jeweils sind.

2.2. Angemessene Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich aus den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus, die sich an § 5 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz und § 27 Abs. 1ff. Wohnraumförderungsgesetz anlehnen.

Folgende angemessene Wohnungsgrößen sind bei der Berechnung ab 01.01.2010 zugrunde zu legen:

- **45 qm für Alleinstehende,**
- **60 qm für 2 Personen,**
- **72 qm für 3 Personen,**
- **84 qm für 4 Personen**
- **plus 12 qm für jede weitere Person.**

Diese Bezugsgrößen sind auch bei Eigentumswohnungen und Häusern als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Abweichende Bezugsgrößen, beispielsweise 130 qm bei einem Haus mit einem 4-Personenhaushalt, sind ausschließlich bei der Beurteilung der vermögensrechtlichen Verwertung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII sind die o.g. Wohnraumgrößen heranzuziehen.

Die Betriebs- und Heizkosten sind separat zu berücksichtigen und fließen nicht in die Berechnung des Produktes mit ein.

2.3. Angemessene (Netto-)Kaltmiete

Zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete wurde der gesamte örtliche Wohnungsmarkt des Main-Taunus-Kreises als Vergleichsmaßstab herangezogen und statistisch ausgewertet.

Hieraus konnten folgende Nettokaltmietpreise je Quadratmeter ermittelt werden:

- **8,00 €/qm für Alleinstehende**
- **7,50 €/qm für Haushaltsgemeinschaften mit mehr als 1 Person**

Ein Zuschlag in Höhe von 10% kann bei der Angemessenheitsprüfung gewährt werden, wenn der erwerbsfähige Hilfebedürftige bisher in einem Hotel untergebracht gewesen ist oder eine Hotelunterbringung droht, für Asylberechtigte die aus Gemeinschaftsunterkünften ausziehen müssen, sowie Personen, die aus Übergangwohnheimen ausziehen. Ausnahmeentscheidungen trifft die Sachgebietsleitung.

Ein weiterer Zuschlag ist für möblierte Wohnungen vorgesehen. Er beträgt bis zu 0,75 EUR/qm für voll möblierte Wohnungen und bis zu 0,38 EUR/qm für teil möblierte Wohnungen.

2.4. Angemessene Kosten der Unterkunft - Matrix

Anzahl d. Personen	Angemessene Wohnungsgröße	Angemessener Mietpreis/qm	Maximal angemessene Kosten der Unterkunft
1	45 qm	8,00 €/qm	360,00 €
2	60 qm	7,50 €/qm	450,00 €
3	72 qm	7,50 €/qm	540,00 €
4	84 qm	7,50 €/qm	630,00 €
5	96 qm	7,50 €/qm	720,00 €
6	108 qm	7,50 €/qm	810,00 €

Bei der Beurteilung, ob die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen angemessen sind, ist allein auf den **Vergleich der tatsächlichen Kosten mit dem ermittelten Produkt** abzustellen.

Eine weitere Differenzierung bezüglich der Wohnraumgröße oder des Quadratmeterpreises erfolgt nicht.

Unterschreiten die tatsächlichen Aufwendungen das Produkt oder sind sie gleich hoch, ist die betreffende Wohnung angemessen.

Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen das Produkt, ist die betreffende Wohnung unangemessen.

Sollte der tatsächliche Quadratmeterpreis den angemessenen Quadratmeterpreis um über 100 % (bei 1 Person >16 €/qm; ab 2 Personen > 15 €/qm) überschreiten, ist eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Dies hat durch die Sachgebietsleitung zu erfolgen.

2.5. Betriebskosten - Nebenkosten

Betriebskosten werden nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Bezüglich der Frage, welche Betriebskosten umlagefähig sind, wird auf Ziff. II Nr. 1 der „Praktische Arbeitshilfe - Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII in Hessen“ verwiesen.

Es wird hierbei von einem **Referenzbetrag** in Höhe von bis zu 2,10 EUR/qm ausgegangen. Dieser Wert stellt keinen Höchstbetrag dar. Bei einer Überschreitung sollte vielmehr eine Überprüfung stattfinden, aus welchen Gründen eine so hohe Abschlagsforderung besteht. Eventuell ist das Verbrauchsverhalten des Hilfebedürftigen oder bei Neuanmietung, das des Vormieters, zu ergründen.

2.6. Heizkosten

Auch die Kosten für die Heizung werden nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Heizkosten werden grundsätzlich in der tatsächlichen Höhe anerkannt.

Eine Unangemessenheit der Heizkosten kann nur durch unwirtschaftliches Verhalten hervorgerufen werden. Um dies zu beurteilen ist der bundesweite Heizspiegel (www.heizspiegel.de) heranzuziehen. Der Grenzwert ist das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert der angemessenen Wohnfläche.

Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den ermittelnden Grenzwert überschreiten, besteht Anlass für die Annahme, dass diese Kosten auch unangemessen hoch i.S.d. § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII sind. Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass die gewählte Grenze bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten, sowie bauliche Unterschiede in der Energieeffizienz berücksichtigt. Darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

In diesem Falle ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten und der Hilfeempfänger ist unter Hinweis auf sein unwirtschaftliches Verhalten aufzufordern, dies zu ändern. Die unangemessenen Heizkosten sind jedoch für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Bei der Eingabe in das EDV Programm des Amtes 50 sind die Grundmiete, die Betriebs- und Heizkosten als **tatsächlicher Betrag** und als **Berechnungsbetrag** zu erfassen.

2.7. Heizkosten Hausbrand

Die Heizkosten für die Versorgung mit Hausbrand werden entsprechend des Heizkostenspiegels 2009 des Deutschen Mieterbundes auf einen Quadratmeterpreis von 1,20 Euro festgelegt.

Der Hausbrand wird auf die Quadratmeterzahl im Einzelfall berechnet. Die so ermittelten Beträge sind Jahreswerte. Sie werden bei allen Antragstellern gezahlt die z.Bsp. mit Öl, Kohle, Holz etc. heizen. Die Bewilligung geht immer incl. dem Antragsmonat 12 Monate in die Zukunft, also z.Bsp. von 10/09 – 09/10

Als weiteren Hinweis bitten wir zu beachten, dass es sich hierbei – wie bei der alten Hausbrandregelung – um die Beseitigung eines aktuellen Bedarfs handelt. Kommt der Kunde Monate später nochmals auf uns zu, da zum Beispiel sein Öltank wieder leer ist, ist ein weiterer Bedarf für den Rest des aktuellen 12 Monatszeitraumes erneut zu überprüfen und ggf. neu zu gewähren

3. Ausnahmen in der Kostenhöhe:

- Bei Altenwohnungen und betreuten Wohnungen für alte Menschen ist die geforderte Miete generell zu akzeptieren.
- Bei Sozialwohnungen ist die geforderte Miete normalerweise zu akzeptieren. Bei Sozialwohnungen die über den 4. Förderungsweg finanziert wurden und deren Mietkosten u. U. über den angemessenen Mieten liegen trifft die Sachgebietsleitung im Einzelfall die Entscheidung über die Kostenübernahme.
- Bei Hilfeempfänger von Leistungen nach dem Vierten Kapitel des SGB XII ist bei Unangemessenheit der Unterkunftskosten vor Aufforderung zum Umzug die Unterstützung der Allgemeinen Seniorenhilfe heranzuziehen, um die Besonderheiten des Einzelfalls genauer zu überprüfen.

4. Sonstige Hinweise zu den Unterkunftskosten

4.1. Mietüberprüfung

Wohnungen deren Anmietung das Amt für Arbeit und Soziales irgendwann einmal ausdrücklich bewilligt hat, bei denen keinerlei Veränderungen im Mietpreis, in der Zahl der Familienangehörigen etc. eingetreten ist, die aber dennoch nach der aktuellen Mietkostenregelung als übersteuert anzusehen wären, müssen weiter akzeptiert werden¹.

4.2. Asylbewerber

Die Dienstanweisung ist für Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerber-Leistungsgesetz analog anzuwenden.

¹ Es sind hierbei zwei Arten von Bestandsmieten zu unterscheiden.

Es gibt zum einen Bestandsmieten, bei denen der MTK eine von der damals gültigen DA abweichende Entscheidung getroffen hat (z.B. Auszug von AsylLG-Empfänger aus der Gemeinschaftsunterkunft in eine unangemessene Wohnung). Die hierbei anerkannten Kosten bleiben von der neuen DA KdU unberührt, solange die betreffende Unterkunft bewohnt wird. Eine Erhöhung der anerkannten Kosten aufgrund einer Mietpreiserhöhung erfolgt jedoch nicht.

Andererseits sind alle Mieten denen wir auf der Grundlage einer seinerzeit geltenden DA zugestimmt haben als Bestandsmieten anzusehen. Sofern sich jedoch z.B. die Anzahl der Personen oder der Mietpreis verändert, ist diese Miete keine Bestandsmiete mehr, sondern nur bei unveränderten Verhältnissen (z.B. wenn eine neue DA einen niedrigeren Mietpreis zugestehen würde, als die bisherige Regelung).

4.3. Sonderregelung

Die bestehenden Sonderregelungen für

- betreutes Wohnen der SiT
- betreutes Wohnen JJ
- Objekt Hafestraße 13 Flörsheim

bleiben bestehen und werden durch diese Dienstanweisung nicht berührt.

5. Übergangsbestimmungen

Laufende Fälle sind ab Beginn des neuen Bewilligungszeitraums (nach dem 01.01.2010) unter Anwendung dieser Neuregelung rückwirkend ab 01.01.2010 zu entscheiden.

Neuanträge im Dezember 2009 sind bereits auf Grundlage dieser Neuregelung zu entscheiden.

Widerspruchs- und Klageverfahren, die einen Zeitraum vor dem 01.01.2010 betreffen, sind unter Zugrundelegung der bisherigen Wohnungsgrößen und mit einem Quadratmeterpreis von 7 €/qm zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden. Auf jeden Fall ist die Neufassung der Produkttheorie anzuwenden, wonach allein der Vergleich der tatsächlichen Aufwendungen mit dem Produkt ausschlaggebend ist (Kostenbelastung für den Träger).

Überprüfungsanträge nach § 44 SGB X, die für Zeiträume vor dem 01.01.2010 gestellt werden, sind abschlägig zu bescheiden. Diese Dienstanweisung begründet für die Vergangenheit keine neue Rechtsauffassung.

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.01.2010 in Kraft.

Gleichzeitig werden die Dienstanweisungen „KdU-Heizkosten Hausbrand“ vom 12.11.2009, sowie alle bisherigen Dienstanweisungen „angemessene Kosten der Unterkunft“ einschließlich deren Kurzfassung außer Kraft gesetzt.