

Dienstanweisung

Gültig für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Kommunalen Jobcenter sowie Amt für Soziales

Gültig ab 01.01.2022

aktualisiert

12.11.2021

Thema: Angemessene Kosten der Unterkunft

Verfasser: Ulrich Schmidt

3. Kapitel SGB II:	Leistungen
3. und 4. Kapitel SGB XII:	Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (außerhalb von Einrichtungen)

Unterkunft und Heizung	§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 SGB XII i.V.m. § 42a Absatz 1 SGB XII
„Angemessene“ Kosten der Unterkunft	Stand 01/2022

1. Grundsätzliches:

Grundlage für die Beurteilung der Unterkunftskosten bildet die „Praktische Arbeitshilfe - Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und 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 den folgenden Faktoren bestimmt:

angemessene Wohnungsgröße x angemessener Mietpreis/qm = maximal angemessene 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, insbesondere nach der Hessischen Richtlinie Soziale Wohnraumförderung, vom 15.08.2017 (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28.08.2017, Seite 832 ff, gültig bis 31.12.2022.)

Folgende angemessene Wohnungsgrößen sind bei der Berechnung zugrunde zu legen:

- **50 qm für Alleinstehende,**
- **60 qm für 2 Personen,**
- **75 qm für 3 Personen,**
- **87 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-Personen-Haushalt, sind ausschließlich bei der Beurteilung der vermögensrechtlichen Verwertung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 SGB XII i.V.m. § 42a Abs. 1 SGB XII sind die o.g. Wohnraumgrößen heranzuziehen.

2.3. Netto-Kaltmiete

Die Nettokaltmietpreise je Quadratmeter werden wie folgt festgesetzt:

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

Ein Zuschlag in Höhe von 10% kann bei der Angemessenheitsprüfung gewährt werden, wenn die leistungsberechtigte Person

- derzeit in einem Hotel untergebracht ist oder eine Hotelunterbringung droht,
- als Asylberechtigte aus einer Gemeinschaftsunterkunft ausziehen muss,
- aus Übergangwohnheimen oder Obdachlosenunterkünften auszieht und/oder sesshaft gemacht werden kann,
- aus einem Frauenhaus auszieht.

Bei Anmietung einer weiteren Wohnung ist der 10 %-Zuschlag **nicht** erneut zu gewähren. Ein Anspruch ist ggf. zu prüfen.

Wohnflächenbedarf wegen besonderer Bedürfnisse (siehe Praktische Arbeitshilfe HLT)

„Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Einschränkung.

Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von den Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Bei schwerbehinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.“

Aus praktischen Gründen wird die bisherige Verfahrensweise der Angemessenheit des nächst größeren Haushalts angewendet.

Ausnahmeentscheidungen trifft die Sachgebietsleitung. Sie ist zu begründen und im Vorgang zu dokumentieren.

Die Kosten einer Möblierung können im Einzelfall übernommen werden. Der angemessene Rahmen für Unterkunftskosten darf jedoch nicht überschritten werden.

2.4. Angemessene Kosten der Unterkunft - Matrix

Anzahl d. Personen	Angemessene Wohnungsgröße	Angemessener Mietpreis/qm	Maximal angemessene Kosten der Unterkunft
1	50 qm	8,50 €/qm	425,00 €
2	60 qm	8,00 €/qm	480,00 €
3	75 qm	8,00 €/qm	600,00 €
4	87 qm	8,00 €/qm	696,00 €
5	99 qm	8,00 €/qm	792,00 €
6	111 qm	8,00 €/qm	888,00 €

Bei der Beurteilung, ob die tatsächlichen Aufwendungen (Kaltmiete) des Hilfebedürftigen angemessen sind, ist auf den Vergleich der tatsächlichen Kaltmiete mit dem ermittelten Produkt (angemessene Wohnungsgröße x angemessener Mietpreis/qm) 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.

2.5. Betriebskosten - Nebenkosten

Betriebskosten werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 SGB XII i.V.m. § 42a Abs. 1 SGB XII 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 dem SGB II und SGB XII in Hessen“ verwiesen. Es wird hierbei von einem **Referenzbetrag** in Höhe von bis zu 2,10 €/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 Neuuanmietung, das des Vormieters, zu ergründen.

Im Einzelfall ist der Leistungsberechtigte an die Energieberatungsstelle zu verweisen.

2.6. Heizkosten

Auch die Kosten für die Heizung werden nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 SGB XII i.V.m. § 42a Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Heizkosten werden zunächst grundsätzlich in der tatsächlichen Höhe anerkannt.

Sofern im Einzelfall Heizkosten-Nachforderungen seitens des Vermieters entstehen, oder Anzeichen vorliegen die auf ein unangemessenes Heizverhalten schließen lassen, kann die Angemessenheit der Heizkosten unter zugrunde Legung eines Referenzbetrages analog der Berechnung zu 2.7 Heizkosten – Hausbrand von zunächst 1,20 €/qm Wohnfläche geprüft werden.

Unangemessen bewertete Heizkosten können erst nach einem schriftlichen Absenkungsverfahren gekürzt werden. (siehe hierzu auch die praktische Arbeitshilfe des HLT)

Im Einzelfall ist der Leistungsberechtigte an die Energieberatungsstelle zu verweisen.

Auch eine Prüfung durch den Ermittlerdienst kann veranlasst werden.

Bei der Eingabe in das EDV-Programm des Amtes 50 und 55 sind die Grundmiete, die Betriebs- und Heizkosten so zu erfassen, wie sie **tatsächlich** berücksichtigt werden.

2.7. Heizkosten Hausbrand

Die Heizkosten für die Versorgung mit Hausbrand werden nach Auswertung des Betriebs- und Heizkostenspiegels für Hessen 2018 (Datenerfassung 2019/2020) auf einen Quadratmeterpreis von 1,20 € festgelegt.

Der Hausbrand wird auf die Quadratmeterzahl im Einzelfall berechnet. Die so ermittelten Beträge sind Jahreswerte. Sie werden bei allen Antragstellern gezahlt die z. B. mit Öl, Kohle, Holz etc. heizen. Die Bewilligung geht immer incl. dem Antragsmonat 12 Monate in die Zukunft, also z. B. von 10/21 – 09/22.

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 Leistungsberechtigten nach dem Vierten Kapitel des SGB XII ist bei Unangemessenheit der Unterkunftskosten vor Aufforderung zum Umzug die Unterstützung von 55.1.5 Allgemeine Seniorenhilfe/Pflegestützpunkt heranzuziehen, um die Besonderheiten des Einzelfalls genauer zu überprüfen.

4. Sonstige Hinweise zu den Unterkunftskosten

4.1. Bestandsmieten

Wohnungen, deren Anmietung einmal zugestimmt wurde und bei denen keinerlei Veränderungen im Mietpreis, in der Zahl der Familienangehörigen etc. eingetreten ist, die aber dennoch nach der aktuellen Mietkostenregelung als überteuert anzusehen wären, müssen weiter akzeptiert werden.

4.2. Sonderregelung

Die bestehenden Sonderregelungen für

- betreutes Wohnen der VITOS
- betreutes Wohnen JJ

bleiben bestehen und werden durch diese Dienstanweisung nicht berührt.

4.3. Zeitmietvertrag

Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Zeitmietvertrag nach § 575 BGB möglich.

Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. *die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,*

2. *in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder*
3. *die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will*

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Nach Rücksprache mit Herrn Kreisbeigeordneten Baron am 25.07.2016 sollen Zeitmietverträge aus wirtschaftlichen Gründen (Renovierung, Kautions, Umzug etc.) jedoch mindestens auf die Dauer von zwei Jahren geschlossen werden.

Ist eine Einzelfallentscheidung, z.B. bezüglich eines kürzeren Zeitraumes erforderlich, hat diese durch die Sachgebietsleitung zu erfolgen.

5. Übergangsbestimmungen

Aktuell bereits abgesenkte Unterkunftskosten werden sukzessive, entweder bei zwischenzeitlichem Posteingang oder spätestens zum Beginn eines sich direkt anschließenden Gewährungszeitraumes rückwirkend zum 01.01.2022 an die neuen Mietbeträge angepasst.

Für Leistungszeiträume vor dem 01.01.2022 wird grundsätzlich an den jeweils geltenden Angemessenheitswerten festgehalten.

Diese Dienstanweisung begründet für die Vergangenheit keine neue Rechtsauffassung.

6. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.01.2022 in Kraft.

Die Dienstanweisung vom 25.07.2016, aktualisiert 16.05.2019, tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft.

Die jetzige Aktualisierung erfolgt aufgrund redaktioneller Änderungen sowie der Entscheidung, dass die bisherigen Nettoquadratmeterpreise (Kaltmiete) um 0,50 €/qm angepasst werden.

Erneute Überprüfungen der Angemessenheitskriterien erfolgen jeweils im August im Abstand von 2 Jahren.