

Weisung gem. § 6 I Nr. 2 SGB II zu

Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mietwohnungen und Wohnungseigentum ab 01.01.2018 für den Bereich des Stadtkreises Ulm

1. Vorbemerkung

Zu beachten sind bei der Anwendung der Tabellen, s.u. die Auslegungsgrundsätze des Bundessozialgerichts zu § 22 SGB II, wonach die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf der Basis eines schlüssigen Konzepts zu erfolgen hat.

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2014 die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d BGB durch das Institut für empirische Marktanalysen (EMA) in 93161 Sinzing in Auftrag gegeben, deren Resultate am 12.11.2015 in Kraft getreten ist. In diesem Kontext wurden vom EMA Institut Empfehlungen für die Angemessenheitsobergrenzen -Kaltmieten, kalte Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten- für die Kosten der Unterkunft bei SGB II bzw. SGB XII Bezug auf wissenschaftlicher Grundlage entwickelt.

Dieses Gutachten wurde im Entwurfsstadium mit Jobcenter Ulm und innerhalb des Fachbereichs Bildung und Soziales der Stadt Ulm abgestimmt und in diesem Sinne am 30.11.2015 fertiggestellt.

Diese Expertise stellt die Grundlage dar für die Festlegung der folgenden grundsicherungsrelevanten Angemessenheitsobergrenzen und wird in Anlage 1 vorgestellt.

Mit Wirkung zum 1.1.2018 werden die vom EMA Institut ermittelten Beträge im Sinne des § 558 d II BGB analog angepasst.

Ergänzend hierzu sind die Anwendungshinweise zu dieser Arbeitsanweisung zu beachten.

2. Mietobergrenze (MOG)

Die Beträge in der folgenden Tabelle stellen die noch angemessene Höhe der Bruttokaltmieten ohne Heizkosten und Warmwasser i. S. der §§ 35 SGB XII, 22 SGB II für den Stadtkreis Ulm dar (Mietobergrenzen). Darin enthalten sind die kalten Betriebskosten unter Einschluss der Müllgebühren.

Bei Wohneigentum tritt an Stelle der Kaltmiete die Zinsbelastung.

Die auf der Grundlage des EMA Gutachtens erarbeiteten und nunmehr angepassten Beträge werden auf den vollen Eurobetrag aufgerundet.

3.1. Tabelle Angemessene Bruttokaltmiete (Mietobergrenze) in € unter Einschluss der kalten Betriebskosten:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Miete (Mietobergrenze) in €
1	45	393,00
2	60	491,00
3	75	604,00
4	90	728,00
5	105	860,00
6	120	997,00
7	135	1.134,00
8	150	1.268,00

In besonderen Härtefällen kann die Abteilung Soziales der Stadt Ulm eine Einzelfallregelung z.B zur Vermeidung von Obdachlosigkeit aussprechen.

Die bis einschließlich 12/2017 im Rechtskreis SGB II relevanten Fälle werden mit Wirkung ab 01/2018 auf der Grundlage dieser Berechnungen entsprechend angepasst.

3.2. Heiz- und Warmwasserkosten

Bei der Angemessenheitsfeststellung der Heiz- bzw. Warmwasserkosten können Zahlen gemäß dem aktuellen Heizkostenspiegel oder die vom EMA Institut ermittelten und zwischenzeitlich angepassten durchschnittlichen Beträge, s. Tabelle u. zugrundegelegt werden:

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m ²)	Warme Betriebskosten insgesamt (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	45 m ²	72,00
2 Personen	60 m ²	89,00
3 Personen	75 m ²	105,00
4 Personen	90 m ²	122,00
5 Personen	105 m ²	139,00
6 Personen	120 m ²	156,00
7 Personen	135 m ²	172,00
8 Personen	150 m ²	189,00

Wer seinen Brennstoff selbst beschafft, erhält dafür grundsätzlich auf Antrag eine Beihilfe in Höhe der angemessenen Aufwendungen zum Zeitpunkt der Beschaffung, der wiederum vom persönlichen Bevorratungszeitraum abhängig ist. Sofern der Jahresbedarf zusammen mit den Betriebskosten die Jahresbeträge nach Ziff. 2 nicht überschreitet, ist auch im Falle der Heizungshilfen grundsätzlich erst einmal die Angemessenheit zu unterstellen.

3.3. Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 SGB II

Im Rechtskreis SGB II ist es nach aktueller Rechtslage zulässig, im Einzelfall eine Gesamtangemessenheitsgrenze in Bezug auf alle Aufwendungen der Kosten der Unterkunft einschließlich der kalten und warmen Betriebskosten zu bilden.

4. Erhaltungsaufwendungen

Angemessenheitsgrenze bezüglich Erhaltungsaufwendungen im Fall von Wohnungseigentum:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Erhaltungsaufwendungen pro Monat in €
1	45	38
2	60	51
3	75	63
4	90	76
5	105	89
6	120	101
7	135	114
8	150	126

Werden diese Beträge überschritten, muss eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erfolgen. Das Ergebnis ist entsprechend in der Akte zu dokumentieren.

Bei eigenen Häusern rechnen Erhaltungsaufwendungen zu dem Zeitpunkt zu dem sie für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich sind, zu den Unterkunftskosten. Sie werden im Prinzip dann einmalig anfallen, wenn entsprechende Reparaturarbeiten notwendig werden. Wann und in welchem Umfang diese für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich sind, muss immer im Einzelfall geprüft werden.

5. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen können bei Einzug, Auszug und während der Mietzeit anfallen. Angemessen sind i. d. R. 4,-- € pro m² Wohnfläche, die einmalig gewährt werden können.

6. Umzugskosten

Im Regelfall kann der Bedarf der Kosten eines Leihwagens für einen Tag in Höhe von bis zu 128,-- € gedeckt werden. Für die Bewirtung von Helfern, die im Rahmen der Verwandten-/Nachbarschaftshilfe bei den Umzugsarbeiten unentgeltlich mithelfen, für Werkzeug und sonstige im Zusammenhang mit den Umzug stehende Kosten wird eine Aufwandspauschale von 26,-- € je Raum (Flur zählt als Raum) gewährt.

7. Maklerprovisionen

Maklerprovisionen werden nicht übernommen, da hierfür aufgrund des Mitte 2015 vom Gesetzgeber eingeführten sogen. "Bestellerprinzips" keine Notwendigkeit gesehen wird.

8. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Grundsätzlich werden Kautionen bis zur Höhe von drei Monatskaltmieten (höchstens Monatskaltmiete nach Mietobergrenze) übernommen. Ein höherer Betrag für Genossenschaftsanteile kann übernommen werden, soweit eine andere angemessene Wohnung ohne Mitgliedschaft in einer Genossenschaft nicht verfügbar ist. Die Gewährung von Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen erfolgt grundsätzlich darlehensweise.

9. Übernahme von Schulden

Nach § 22 Abs. 8 SGB II ist der tatsächliche Anspruch auf Arbeitslosengeld II Voraussetzung für eine Übernahme von Schulden. In den Fällen, die zwar grundsätzlich in den Bereich des SGB II fallen, aber z. B. durch übersteigendes Einkommen nicht hilfsbedürftig sind, wäre deshalb eine Schuldenübernahme im Bereich SGB XII nach § 36 SGB XII zu prüfen.

10. Anwendungshinweise

Bezüglich der Frage, wie im Einzelfall zu verfahren ist bei Abweichungen der tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Vergleich zu den Berechnungen gem. Zf. 2 und 3 bzw. bei Auslegungsproblemen bezüglich der Aussagen Zf. 4 bis 9 dieses Dokuments, sind in Anlage 3 entsprechende Ausführungen ("Anwendungshinweise") dargelegt.

11. Vorlage des Mietvertrags/ Datenschutz

Zur Feststellung dieser Leistungen bedarf es der Einsichtnahme des vollständigen Mietvertrages im Original. Allein die Vorlage einzelner Vertragsteile, z. B. über die Miethöhe, ist nicht ausreichend. Nur bei Vorlage des gesamten Mietvertrages kann sichergestellt werden, ob und, wenn ja, welche die SGB II-Leistungen beeinflussenden Vereinbarungen oder Nebenabreden getroffen wurden. Weiterhin ist das Erheben des Mietvertrages als zahlungsbegründende und im Falle einer Rechnungsprüfung oder sozialgerichtlichen Überprüfung in den beigezogenen Behördenakten als belastbare Originaldokumente in vollem Umfang erforderlich. Als zahlungsbegründende Unterlage für die Leistungen der Kosten der Unterkunft wird eine Kopie des Mietvertrages und der Heiz- und Betriebskostenabrechnung zur Akte genommen. Nicht leistungsrelevante Passagen können von der Kundin / dem Kunden geschwärzt werden bzw. werden auf Wunsch nicht zu den Akten genommen.

12. Inkrafttreten

Diese Weisung dient der örtlichen Konkretisierung der gesetzlichen Bestimmungen und SGB II bzw. SGB XII-Richtlinien des Landkreis- und Städtetags Baden-Württemberg. Sie ist ab 01.01.18 anzuwenden. Die bisherige Weisung wird damit ungültig.

Hartmann-Schmid
Abteilungsleiter SO

Anlage zur Weisung "Mietobergrenze" ab 1.1.2018

hier: Berechnungsgrundlage zu Punkt 3.1. Tabelle "Angemessene Bruttokaltmiete" bzw.3.2. Tabelle Warme Betriebskosten

Grundlage für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen ist das Gutachten des EMA Instituts, welches im zeitlichen und inhaltlichen Kontext mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB erarbeitet wurde. Die Daten zum qualifizierten Mietspiegel wurden nach 2 Jahren entsprechend des § 558 d II unter Zugrundelegung des Preisindexes angepasst; hier ein Zitat aus der Homepage der Stadt Ulm:

http://www.ulm.de/leben_in_ulm/bauen_wohnen/mietspiegel.3562.3076,3665,4271,3724,4008,3562.htm

"Der vorliegende Mietspiegel wurde gemäß § 558d BGB per Preisindex (2,723 %) an die Marktentwicklung angepasst. Er tritt an die Stelle des Mietspiegels 2015 und gilt seit dem 12. November 2017 für zwei Jahre. Demnach beträgt die durchschnittliche Nettomiete (Kaltmiete) in Ulm/Neu-Ulm - unabhängig von Lage, Art, Ausstattung und Beschaffenheit - 7,43 €/m². Die Mietspiegelfortschreibung wurde durch die Interessenvertreter (Mieterverein Ulm/Neu-Ulm e.V., der Haus- und Grundeigentümer-Verein e. V. Ulm, Haus- und Grundbesitzerverband Neu-Ulm und Umgebung e.V.) anerkannt."

Auf dieser Grundlage -Preisindex in Höhe von 2,723 %; bei der Angemessenheitsberechnung der Müllgebühren wurden die von den Entsorgungsbetreibern der Stadt Ulm ab 1.1.2018 vorgegebenen Beträge verwandt- wurden auch die Angemessenheitgrenzen gemäß § 22 SGB II, angepasst; hier folgt die genaue Aufschlüsselung/ Kosten pro Monat:

1. Angemessene Nettokaltmiete/ gerundet:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Nettokaltmiete (Mietobergrenze) in €
1	45	329,00
2	60	412,00
3	75	510,00
4	90	620,00
5	105	738,00
6	120	860,00
7	135	982,00
8	150	1.102,00

2. Angemessene kalte Betriebskosten:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene kalte Betriebskosten/€
1	45	55,97
2	60	69,16
3	75	82,33
4	90	95,53
5	105	108,72
6	120	121,90
7	135	135,09
8	150	148,28

3. Angemessene Kosten der Müllentsorgung

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Müllgebühren/€
1	45	7,61
2	60	9,57
3	75	10,95
4	90	11,90
5	105	13,05
6	120	15,02
7	135	16,14
8	150	17,70

4. Angemessene -warme und kalte- Betriebskosten insgesamt/ Nichtprüfungsgrenze/ gerundet

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m ²	Angemessene Betriebskosten/€
1	45	136,00
2	60	168,00
3	75	198,00
4	90	229,00
5	105	261,00
6	120	293,00
7	135	323,00
8	150	355,00