

Infoblatt zu den Kosten der Unterkunft

Das Jobcenter MAIA des Landkreises Potsdam-Mittelmark gewährt im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, sofern diese angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe erfolgt grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten. Somit ist ein Ausgleich zwischen einzelnen Bedarfen bei Überschreitung der Angemessenheit hinsichtlich einer Kostenart nicht möglich.

Was gilt als angemessene Wohnkosten?

1. Angemessene Wohnfläche

Als Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) heranzuziehen, wonach die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung bestimmter Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) werden im Land Brandenburg nachfolgende Wohnungsgrößen (einschließlich Küche und Nebenräume) als angemessen bestimmt:

Anzahl Personen	Angemessene Wohnfläche
1	bis zu 50 m ²
2	bis zu 65 m ²
3	bis zu 80 m ²
4	bis zu 90 m ²
jede weitere Person	Erhöhung um je 10 m ² je weitere Person

Besondere persönliche Umstände wie gesundheitliche Einschränkungen, die Wahrnehmung eines Umgangsrechts etc. werden nicht bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche, sondern erst bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit berücksichtigt.

2. Angemessenheit der Unterkunftsbedarfe

Die Angemessenheitsprüfung hat in mehreren Schritten zu erfolgen. Zunächst ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt ob die Kosten dem entsprechen, was unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche nach Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft auf dem Wohnungsmarkt der jeweiligen Region aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheitsprüfung).

Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten diese Grenze, ist zu ermitteln, ob für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt eine entsprechende Wohnung tatsächlich verfügbar und anmietbar ist. Es also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken (konkrete Angemessenheitsprüfung)

2.1 Angemessene Bruttokaltmiete ohne Heizkosten

Um den Unterschieden auf den örtlichen Wohnungsmärkten gerecht zu werden, ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark anhand verschiedener Indikatoren in 9 Regionen unterteilt. Folgende Kosten (ohne Heizkosten) gelten für Bedarfsgemeinschaften als abstrakt angemessen:

Region		1 Person bis 50 m ²	2 Personen 51- 65 m ²	3 Personen 66- 80 m ²	4 Personen 81- 90 m ²	5 Personen 91-100m ²	ab 6 Personen je m ² angem. WF
A	Kleinmachnow, Teltow, Stahnsdorf	381,50 €	475,50 €	571,50 €	711,00 €	800,00 €	8,00 €
B	Werder	362,50 €	425,00 €	545,00 €	636,50 €	685,00 €	6,85 €
C	Beetzsee, Groß Kreutz, Kloster Lehnin	313,00 €	390,50 €	474,00 €	545,00 €	560,00 €	5,60 €
D	Bad Belzig	320,00 €	381,00 €	474,00 €	567,50 €	620,00 €	6,20 €
E	Wiesenburg, Wusterwitz, Ziesar	314,50 €	359,50 €	459,00 €	540,00 €	520,00 €	5,20 €
F	Treuenbrietzen, Brück, Niemegek	326,00 €	385,00 €	460,50 €	512,00 €	555,00 €	5,55 €
G	Michendorf, Schwielowsee, Nuthetal	393,00 €	492,00 €	624,00 €	726,00 €	780,00 €	7,80 €
H	Beelitz	361,00 €	415,00 €	486,50 €	560,00 €	695,00 €	6,95 €
I	Seddiner See	308,00 €	406,50 €	502,00 €	551,50 €	650,00 €	6,50 €

3. Angemessene Heizkosten

Die tatsächlichen Heizkosten gelten als angemessen und werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit sie die Höchstwerte aus dem aktuellen bundesweiten Heizspiegel nicht überschreiten (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dies gilt sowohl für Heizkostenvorauszahlungen als auch für Beschaffungskosten und Nachzahlungsbeträge aus einer Heizkostenabrechnung. Für andere Heizarten als die im bundesweiten Heizspiegel vorgesehene Beheizung mit Erdgas, Heizöl und Fernwärme wird die Nichtprüfungsgrenze abhängig von der Heizart und deren Kostenintensität an die Werte aus dem Heizspiegel angelehnt.

Wird die Unterkunft mit verschiedenen Heizmitteln beheizt, wird der Richtwert für das teuerste dieser Heizmittel gewählt.

Angemessene Heizkosten bei zentraler Warmwasserbereitung:

Heizart	Wert pro Monat je m ² angemessene Wohnfläche			
	Gebäudefläche			
	bis 250 m ²	251 - 500 m ²	501 - 1.000 m ²	über 1.000 m ²
Erdgas/ Flüssiggas	1,49 €	1,40 €	1,33 €	1,28 €
Heizöl	1,35 €	1,29 €	1,24 €	1,21 €
Fernwärme	1,83 €	1,73 €	1,64 €	1,58 €
Strom	1,83 €	1,73 €	1,64 €	1,58 €
feste Brennstoffe (Kohle, Holz etc.)	1,83 €	1,73 €	1,64 €	1,58 €

Angemessene Heizkosten bei dezentraler Warmwasserbereitung:

Heizart	Wert pro Monat je m ² angemessene Wohnfläche			
	Gebäudefläche			
	bis 250 m ²	251 - 500 m ²	501 - 1.000 m ²	über 1.000 m ²
Erdgas/ Flüssiggas	1,37 €	1,28 €	1,20 €	1,15 €
Heizöl	1,23 €	1,17 €	1,12 €	1,08 €
Fernwärme	1,71 €	1,61 €	1,52 €	1,46 €
Strom	1,71 €	1,61 €	1,52 €	1,46 €
feste Brennstoffe (Kohle, Holz etc.)	1,71 €	1,61 €	1,52 €	1,46 €

3.1 Periodische Heizbedarfe

Im Falle der Beschaffung von Heizmitteln in größeren als monatlichen Zeitabständen entsteht der Bedarf an Heizmitteln erst, wenn die Vorräte weitestgehend verbraucht sind. Bei der Bemessung der benötigten Menge des Heizmaterials wird in der Regel auf einen Zeitraum von sechs Monaten ab Entscheidung bzw. Beschaffung abgestellt. Der voraussichtliche Heizmittelbedarf wird unter Berücksichtigung der bisherigen Verbrauchskosten ermittelt. Dazu sind Rechnungen/Quittungen über zurückliegende Beschaffungen von Heizmaterial, in der Regel für die letzten 3 Jahre, vorzulegen.

Der Verbrauch der Brennstoffe und somit die jeweiligen Kosten sind in den einzelnen Monaten abhängig von den jahreszeitlichen Witterungsbedingungen unterschiedlich hoch. Daher wird der voraussichtliche Bedarf gemessen am (durchschnittlichen) Vorjahresverbrauch anhand der nachstehenden Gradtagszahlentabelle analog der DIN 4713-5 ermittelt. Als maßgeblicher Zeitraum gilt - unabhängig vom laufenden Bewilligungszeitraum - ein Zeitraum von sechs Monaten ab der Beantragung der Heizkostenübernahme/Zusicherung bzw. ab der Entscheidung hierüber.

Monat	Anteil in %	Monat	Anteil in %
Januar	17,00	Juli	1,33
Februar	15,00	August	1,34
März	13,00	September	3,00
April	8,00	Oktober	8,00
Mai	4,00	November	12,00
Juni	1,33	Dezember	16,00

Die Beschaffung von Heizmaterial soll den voraussichtlichen künftigen Heizmaterialbedarf decken, soweit dieser angemessen ist. Sofern der anhand der eingereichten Unterlagen und der genannten Gradtagszahlen berechnete Heizmittelbedarf angemessen ist, wird die Kostenübernahme schriftlich zugesichert. Nach der Heizmittelbeschaffung und Vorlage der entsprechenden Rechnung wird der anerkannte Bedarf nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II bewilligt und ausgezahlt. Die Auszahlung kann entweder an den Leistungsberechtigten oder auf Wunsch des Leistungsberechtigten an den Heizmittellieferanten erfolgen.

Wie verhält es sich bei Wohneigentum?

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist im Hinblick auf die Leistungen für Unterkunft und Heizung eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern - insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der angemessenen Wohnfläche - nicht vorzunehmen.

Bei der Berechnung der Kosten des Wohneigentums werden die damit verbundenen Belastungen berücksichtigt. Dazu gehören angemessene Schuldzinsen aus Darlehen zur Finanzierung oder Instandsetzung des selbstgenutzten Wohneigentums, Kosten des Erbbauzins, der Grundsteuer und sonstiger öffentlicher Abgaben sowie die Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung, Kosten der Straßenreinigung, die Müllgebühren, Kosten der Schornsteinreinigung und Beiträge zur Sach- und Haftpflichtversicherung (Wohngebäudeversicherung).

Tilgungsraten aus Darlehen zur Finanzierung oder Instandsetzung des selbstgenutzten Wohneigentums werden grundsätzlich nicht übernommen, da sie der Vermögensbildung dienen und somit nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Urteil vom 22.08.2013 (AZ B 14 AS 78/12 R) sind auch bei Wohneigentum alle berücksichtigungsfähigen Nebenkosten nach Fälligkeit als aktueller Bedarf im jeweiligen Monat zu berücksichtigen. Die Bildung eines Gesamtjahresbetrages und die anschließende gleichmäßige Verteilung auf das Jahr ist nicht zulässig. Da eine konkrete Kostenbelastung für die Zukunft in der Regel nicht für alle berücksichtigungsfähigen Kosten feststeht, erfolgt zunächst eine vorläufige Bewilligung der Unterkunftskosten anhand der tatsächlich bekannten Nebenkosten.

Eine endgültige Anspruchsprüfung und ggf. Festsetzung einer Erstattung erfolgt nach Beendigung des Bewilligungszeitraums auf Antrag des Leistungsberechtigten oder von Amts wegen. Bei der Berechnung werden dann alle nachgewiesenen, tatsächlichen Unterkunftskosten und auch evtl. Guthaben aus einer Verbrauchsabrechnung entsprechend ihrer Fälligkeiten im Bewilligungszeitraum berücksichtigt.

Einmalige Unterkunftsbedarfe

Die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung ist zwar nicht von einem gesonderten Antrag abhängig, auch nicht im Falle von Instandhaltungskosten oder anderen einmaligen Bedarfen. Jedoch sollten Sie, bevor Kosten für einmalige Unterkunftsbedarfe (bspw. Instandhaltungskosten) ausgelöst werden, den Bedarf zunächst beim Jobcenter MAIA anzeigen und entsprechende Kostenvoranschläge einreichen. Wird diese Anzeige unterlassen, hat dies keinen generellen Anspruchsausschluss zur Folge. Wird jedoch die Notwendigkeit der durchgeführten Maßnahme angezweifelt und besteht nun nach der Durchführung nicht mehr die Möglichkeit, die Notwendigkeit zu überprüfen, kann dies zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen.

Kostenpositionen, die bereits vor der Beantragung des Arbeitslosengeldes II fällig waren, sind keine Kosten im Sinne des § 22 Abs. 1 und Abs. 2 SGB II. Es handelt sich hier ggf. vielmehr um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II.

Kosten für Strom

Die Kosten für den Haushaltsstrom gehören nicht zu den Bedarfen der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, sondern sind Bestandteil des Regelbedarfs. Sofern keine getrennten Stromzähler für Haushalts- und Heizstrom vorhanden sind, werden die Stromkosten für die Beheizung gesondert ermittelt und als Heizkosten entsprechend berücksichtigt.

Umzug

Leistungsbezieher nach dem SGB II sollen **vor** Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft eine Zusicherung zur Übernahme der neuen Unterkunftskosten beim neu zuständigen Leistungsträger einholen (§ 22 Abs. 4 S. 1 SGB II). Diese Beantragung sollte rechtzeitig und somit in der Regel mindestens 4 Wochen vorher erfolgen.

Die Zusicherung ist zwingend vor Vertragsschluss einzuholen. Eine nachträgliche Zusicherung kann nicht erteilt werden.

Ein Anspruch auf Erteilung der Zusicherung besteht, wenn der Antrag auf Erteilung der Zusicherung vor Abschluss des Vertrages gestellt wurde und die Kosten für die neue Unterkunft angemessen sind.

Erfolgt ein Umzug in eine neue Unterkunft, ohne dass zuvor eine Zusicherung erteilt worden ist, kommt es für die Höhe der zu berücksichtigenden Bedarfe auf die Erforderlichkeit des Umzugs an.

Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wird die Zusicherung nur erteilt, wenn

- die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, ohne vorherige Zusicherung umziehen, werden für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres **keine** Unterkunftskosten gewährt und es erfolgt eine Reduzierung der Regelleistung.

Umzugskosten / Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile

Für die Übernahme von Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten oder einer Mietkaution bzw. von Genossenschaftsanteilen muss **vor** Unterzeichnung des Mietvertrages eine gesonderte Zusicherung eingeholt werden (§ 22 Abs. 6 S. 1 2. HS SGB II). Für die Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten ist das bisherige Jobcenter, für die Übernahme einer Mietkaution bzw. von Genossenschaftsanteilen das Jobcenter am Ort der neuen Unterkunft zuständig.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung besteht auch hier nur, wenn diese vor Vertragsabschluss eingeholt werden und der Umzug notwendig ist. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Die Kautions- bzw. die Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht. Voraussetzung ist neben der vorherigen Zusicherung, dass der Bedarf nicht anderweitig gedeckt werden kann, durch geschütztes oder ungeschütztes Vermögen oder auf sonstige Weise.

Ein Umzug ist grundsätzlich in Eigenleistung durchzuführen. Es besteht kein Anspruch darauf, den Umzug durch ein Umzugsunternehmen oder Dritte durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen aner kennenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen.

Kann der Umzug im Einzelfall nicht im Wege der Selbsthilfe realisiert werden, hat der Leistungsberechtigte sich selbstständig um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern (gilt für Inhaber einer entsprechenden Fahrerlaubnis) bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Was passiert bei unangemessenen Kosten der Unterkunft?

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den im Einzelfall den angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate, § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II.

Der Leistungsberechtigte wird schriftlich durch das Jobcenter MAIA auf die Unangemessenheit hingewiesen und aufgefordert, seine Unterkunftskosten innerhalb von sechs Monaten zu senken. Kostensenkungsbemühungen sind z.B. Senkung der Vorauszahlung, Untervermietung, nachweisliche Einsparungen im Verbrauch, Meldung in der Wohnungsvermittlung, Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines, Eintragung auf Wartelisten der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften, Internet- und Zeitungsrecherche, Bewerbungen auf Inserate.

Nachweise der unternommenen Bemühungen sind regelmäßig, spätestens jedoch bei Abgabe des Weiterbewilligungsantrages vorzulegen. Werden keine Nachweise über Bemühungen innerhalb der 6 Monate eingereicht oder sind die unternommenen Bemühungen nicht ausreichend, werden unter Umständen nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt.

Fragen dazu richten Sie bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Jobcenters MAIA oder an das Servicecenter unter der 033841 91 800.