

Anfrage der Kreistagsfraktion der Linken hinsichtlich Kosten der Unterkunft (Jobcenter)

## I. Allgemeines

Im Rahmen des SGB II werden aufgrund des § 22 SGB II „angemessene“ Unterkunfts- und Heizkosten gewährt.

### 1. Unterkunftskosten

Für die Beurteilung der „Angemessenheit“ ist ein „schlüssiges Konzept“ erforderlich. Das schlüssige Konzept des Landkreises Aurich ist in der beigefügten Richtlinie dargestellt (Anlage 1).

Im schlüssigen Konzept werden die reale Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft und der „Wohnstandard“ berücksichtigt, der Leistungsberechtigten zuzubilligen ist.

Die reale Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt stellt sich im Landkreis Aurich unterschiedlich dar, deshalb wurden für das Festland drei Vergleichsräume gebildet (städtische Bereiche Aurich und Norden und Umlandgemeinden). Sonderregelungen gelten für die kreisangehörigen Inselgemeinden.

Das Mietzinsniveau in den drei Vergleichsräumen wird regelmäßig vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellt. Bei der Ermittlung werden die Mietvertragsänderungen bzw. -abschlüsse der letzten vier Jahre berücksichtigt. Ältere Bestandsmietverträge bzw. Angebotsmieten fließen nicht mit ein. Der Landkreis Aurich orientiert sich dabei nicht an dem Mietzinssätzen für Wohnungen mit einem bescheidenen Ausstattungsstandard, es werden die Durchschnittssätze herangezogen.

Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße werden die landesrechtlichen Vorschriften zur Förderung im sozialen Wohnungsbau herangezogen (1 Person 50 qm, 2 Personen 60 qm, 3 Personen 75 qm, jede weitere Person 10 qm).

Bei der Zusammenführung der in die Angemessenheitsbetrachtung einfließenden Faktoren werden nach der „Produkttheorie“ die angemessene Wohnfläche und der angemessene Quadratmeterzins multipliziert.

Zusätzlich werden die – kalten – Nebenkosten in die Angemessenheitsbetrachtung einbezogen (Bruttokaltmiete).

Bei den kalten Nebenkosten gilt eine Angemessenheitsgrenze von 1,30 Euro pro qm angemessener Wohnfläche. Der Wert von 1,30 Euro pro Quadratmeter ergibt sich aus dem Betriebskostenspiegel (Bundesländer West) des Deutschen Mieterbundes e. V.

Im Ergebnis kann ein Leistungsberechtigter eine Wohnung anmieten, die nach Lage oder einzelnen Ausstattungsmerkmalen das grundsicherungsrechtlich Notwendige überschreitet, wenn er sich hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale oder der Wohnfläche beschränkt. Er kann sich bei einem besonders günstigen Quadratmeterpreis auch eine größere Wohnung leisten und – bei Beschränkung in der Fläche – Ausstattungs- oder Lagepräferenzen verwirklichen.

### 2. Heizkosten

Heizkosten werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen.

Für die Angemessenheitsbetrachtung werden allerdings die – jährlich aktualisierten – Werte des Heizspiegels für Deutschland herangezogen (Anlage 2). In diesem Papier werden – differenziert nach Energieträgern und Gebäudegrößen - Aussagen zu den durchschnittlichen Kosten und Verbräuchen (niedrig, mittel, erhöht, zu hoch) getroffen. Sofern die geltend gemachten Heizkosten „zu hoch“ sind, ist die Annahme vorhanden, dass ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegt. Der Leistungsberechtigte ist in der Darlegungspflicht dafür, dass die Aufwendungen gleichwohl (z. B. wg. Krankheit oder schlechter Bausubstanz) angemessen sind.

In der Praxis können die tatsächlichen Heizkosten dann nicht vollständig erbracht werden, wenn unangemessen große Wohnungen angemietet wurden.

Die statistischen Auswertungsmöglichkeiten sind begrenzt; es kann z. B. nicht differenziert werden, in welchem Umfang unangemessene Größen der Wohnungen zu Kürzungen geführt haben. Im Übrigen lässt die Statistik offen, ob die nicht gedeckten Unterkunfts- und Heizkosten von anderen Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft finanziert werden.

## II. Einzelne Fragen

Nach den grundsätzlichen Ausführungen werden die einzelnen Fragen wie folgt beantwortet:

1. In wie viel Prozent der Fälle von ALG II – Empfängern auf Übernahme der Mietkosten werden diese Mietkosten im Jobcenter als nicht angemessen beurteilt?

**Antwort: Es wurden 6.938 Fälle ausgewertet. In 1.480 Fällen wurde die Höhe der Nettokaltmiete als nicht angemessen beurteilt. Dies entspricht 21,3 % der Fälle. Durchschnittlich wurden Kürzungen in Höhe von 71,74 Euro vorgenommen.**

2. In wie viel Prozent der Anträge von ALG II – Empfängern im Jobcenter auf Übernahme der Mietkosten werden die Wohnungsgrößen als nicht angemessen abgelehnt bzw. beurteilt? Ab wieviel Quadratmetern Wohnfläche über den als angemessen geltenden Wohnungsgrößen werden die Wohnungen als nicht angemessen beurteilt?

**Antwort: Im Jobcenter wird die Angemessenheit beurteilt anhand der Obergrenze Bruttokaltmiete. Eine Beurteilung allein nach der Größe der Wohnungen erfolgt nicht.**

3. In wieviel Prozent der Anträge von ALG II – Empfängern auf Übernahme der Mietkosten werden die Nebenkosten und Heizkosten als nicht angemessen beurteilt?

**Antwort: Es wurden 6.938 Fälle ausgewertet. In 956 Fällen wurde die Höhe der Nebenkosten als nicht angemessen beurteilt, dies ergibt eine Quote von 13,8 %. In 1.000 Fällen wurde die Höhe der Heizkosten als nicht angemessen beurteilt, dies ergibt eine Quote von 14,4 %.**

4. Wie viele ALG II – Empfänger zahlen mehr Kaltmiete als vom Jobcenter übernommen wird? Wie viele Personen haben tatsächlich höhere Nebenkosten als vom Jobcenter übernommen werden? Wie viele haben höhere Heizkosten als vom Jobcenter übernommen werden?

**Antwort: Siehe Antworten 1 und 3, Kaltmiete: 1.480 Fälle, Nebenkosten: 956 Fälle, Heizkosten: 1.000 Fälle; oftmals handelt es sich um die gleichen Fälle, in denen Miete, Neben- oder Heizkosten aufgrund des Bewohnens einer unangemessen großen Wohnung gekürzt werden müssen.**

5. Wie hoch sind die durchschnittlichen unter Frage 3. beschriebenen Zuzahlungen der Empfänger von KdU im Vergleich zu ihren tatsächlichen Kaltmieten, Neben- und Heizkosten?

**Antwort: Durchschnittliche Zuzahlungen Bruttokaltmiete: 79,56 Euro, durchschnittliche Zuzahlungen Heizkosten: 35,81 Euro.**

6. Wie viel Prozent der Empfänger von KdU haben Nachzahlungen zu den Nebenkosten und Heizkosten zu zahlen? In wie weit werden diese Nachzahlungen vom Jobcenter übernommen?

**Antwort: Eine Auswertung zu dieser Frage war nicht möglich. Bei Vorlage der Jahresendabrechnungen wird durch das Jobcenter geprüft, ob eine Übernahme dieser Beträge im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten in Frage kommt. Wurden im abgerechneten Kalenderjahr bereits die angemessenen KdU berücksichtigt, wird die Übernahme der Rückstände in Form eines Darlehens gem. § 22 Abs. 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) angeboten.**

7. Wie berechnet das Jobcenter die angemessenen Kosten für Kaltmiete und Nebenkosten und Heizkosten?

**Antwort: Siehe allgemeine Ausführungen.**

8. Wie werden bei der Berechnung der zu gewährenden angemessenen Mietkosten vorhandene Mietspiegel berücksichtigt?

**Antwort: Siehe allgemeine Ausführungen.**

9. Werden bei der Berechnung der zu gewährenden angemessenen KdU die erfassten Daten der tatsächlichen Kosten aus den eingereichten Mietverträgen berücksichtigt? Wenn nein, warum nicht?

**Antwort: Die Daten aus den Mietverträgen werden bei der Berechnung der zu gewährenden angemessenen KdU berücksichtigt.**

10. Wie viel Prozent der Anträge von ALG II – Empfängern auf Gewährung von Umzugshilfe werden wegen unangemessener Wohnungsgröße abgelehnt?

**Antwort: Die Anzahl der abgelehnten Anträge wird nicht erfasst. Grundsätzlich können Umzugskosten nach den Regelungen des § 22 Abs. 6 SGB II gewährt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist. In der Praxis werden Anträge abgelehnt, wenn ein Umzug nicht notwendig ist und/oder der Umzug in eine nicht kostenangemessene Unterkunft vorgesehen ist.**

# Richtlinie für die Gewährung von Leistungen der Unterkunft und Heizung im Landkreis Aurich

(Stand: November 2018)

## 1. Zuständigkeit

Der Landkreis Aurich ist als kommunaler Träger zuständig nach §§ 6 Abs. 1 Nr. 2 iVm. 19, 22 SGB II für die Gewährung von Kosten der Unterkunft an Anspruchsberechtigte auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB II.

Er ist weiterhin als örtlicher Sozialhilfeträger zuständig nach §§ 27a Abs. 1 und 42 Nr. 4 SGB XII iVm. 35 SGB XII für die Gewährung der Kosten der Unterkunft an Anspruchsberechtigte, denen Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zusteht.

Dabei gelten für Anspruchsberechtigte mit Wohneigentum dieselben Bestimmungen wie für Mieter.

## 2. Regelungsgegenstand

Diese Richtlinie regelt die abstrakte Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung für die oben genannten Anspruchsberechtigten. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Wenn aufgrund besonderer Umstände in der Person eines Anspruchsberechtigten ein besonderer Bedarf in Bezug auf den Wohnraum besteht, der außerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegt, erfolgt die konkrete Angemessenheitsprüfung unter Berücksichtigung der individuellen Situation.

## 3. Wohnflächenbedarf

Für den Bedarf von Anspruchsberechtigten an Wohnfläche ist die entsprechende Landesregelung in der jeweils aktuellen Fassung maßgeblich, aktuell die Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) RdErl. d. MS v. 01.09.2011 504-25 100-3/7 (Nds. MBl. Nr.38/2011 S. 718), geändert durch RdErl. vom 05.04.2012 (Nds. MBl. Nr.17/2012 S. 335) bzw. deren etwaige Nachfolgeregelung.

Danach ergeben sich folgende abstrakt angemessenen Wohnungsgrößen:

1-Personen-Haushalt	50 m <sup>2</sup>
2-Personen-Haushalt	60 m <sup>2</sup>
3-Personen-Haushalt	75 m <sup>2</sup>
4-Personen-Haushalt	85 m <sup>2</sup>
5- und mehr-Personen-Haushalte	+ 10 m <sup>2</sup> je weitere Person

#### 4. Angemessenheitsgrenzen Bruttokaltmiete

##### Höhe der Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		1 Person 50 m <sup>2</sup>	2 Personen 60 m <sup>2</sup>	3 Personen 75 m <sup>2</sup>	4 Personen 85 m <sup>2</sup>	5 Personen 95 m <sup>2</sup>	6 Personen 105 m <sup>2</sup>	7 Personen 115 m <sup>2</sup>	8 Personen 125 m <sup>2</sup>
A	Landkreis Aurich (mit Ausnahme der Vergleichsräume B und C sowie der Inseln Baltrum, Juist und Norderney)	373,50 €	404,40 €	493,50 €	517,65 €	566,20 €	625,80 €	685,40 €	745,00 €
B	Mietspiegelbereich der Stadt Aurich sowie der zentrumnahen Ortsteile Egels, Extum, Haxtum, Kirchdorf, Popens, Sandhorst, Walle, Wallinghausen und Tannenhausen	426,00 €	433,80 €	489,75 €	584,80 €	628,90 €	695,10 €	761,30 €	827,50 €
C	Mietspiegelbereich der Stadt Norden sowie der zentrumnahen Ortsteile Bargebur, Süderneuland und Tidofeld, sowie den Ortsteil Norddeich	393,00 €	517,20 €	561,00 €	612,85 €	708,70 €	696,15 €	753,25 €	777,50 €

Ggf. Zuschläge für weitere Personen.

##### **Hinweis für Vergleichsraum B (Stadt Aurich)**

Bei Wohnraum in den städtischen Ortsteilen Brockzetel, Dietrichsfeld, Georgsfeld, Langefeld, Middels, Pfalzdorf, Plaggenburg, Rahe, Schirum, Spekendorf und Wiesens wird zur Angemessenheit auf die Mietübersicht für den Landkreis Aurich (Vergleichsraum A) abgestellt.

##### **Hinweis für Vergleichsraum C (Stadt Norden)**

Bei Wohnraum in den städtischen Ortsteilen Leybucht-polder, Neuwesteel, Ostermarsch und Westermarsch wird zur Angemessenheit auf die Mietübersicht für den Landkreis Aurich (Vergleichsraum A) abgestellt.

Die Bruttokaltmieten dieser Richtlinie verstehen sich als Nichtprüfungsgrenze; d.h. bei ihrer Wahrung gilt die Miete ohne weitere Prüfung als angemessen. Bei Nichtwahrung der Nichtprüfungsgrenze ist die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum Gegenstand der Einzelfallprüfung.

##### **Insel Norderney**

Für Antragsteller, die ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort auf der Insel Norderney haben, gilt hinsichtlich der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten die gesonderte Mietübersicht für Wohnraum auf der Insel Norderney vom 20.07.2009 zuzüglich des angemessenen Betrages der Nebenkosten (1,30 Euro pro qm abstrakt angemessener Wohnungsgröße). Aufgrund von Besonderheiten einer Inselgemeinde wurde hierbei eine von den Strukturen der übrigen Mietspiegel und – Übersichten abweichende Regelung getroffen.

Entscheidend für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten auf Norderney ist der jeweilige Bodenrichtwert aufgrund der Lage des Hausgrundstücks. Siehe hierzu die Dienstanweisung vom 13.11.2009.

### **Inseln Baltrum und Juist**

Aufgrund der geringen Zahl der Leistungsempfänger ist die Bildung eines Vergleichsraumes nicht erforderlich. Für Antragsteller, die ihren gewöhnlichen Aufenthaltsort auf den Inseln Juist oder Baltrum haben, sind bis auf weiteres die tatsächlichen Kosten der Unterkunft als angemessen anzunehmen. Dies gilt nicht, wenn die geltend gemachten Kosten der Unterkunft ganz offensichtlich die Angemessenheit deutlich übersteigen (plus 30 v. H. Vergleichsraum C – Stadt Norden).

## **5. Möglichkeit der Gewährung eines Zuschlags auf die Mietobergrenzen**

Nach der BSG-Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 22.08.2012 -B 14 AS 1/12 R-) sind wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse der Hilfebedürftigen Bezug nehmen (z.B. Zuschlag von 10 qm für Alleinerziehende und Menschen mit Behinderungen) bei der Bestimmung der abstrakten Wohnfläche als Teil einer abstrakt angemessenen Referenzmiete nicht zu berücksichtigen. Erst im Rahmen einer konkreten Einzelfallprüfung sind Umstände, die einen besonderen Bedarf (z. B. erhöhten Raumbedarf) begründen können, in Betracht zu ziehen.

Benötigen Leistungsempfänger/-innen aufgrund ihrer Behinderung einen höheren Raumbedarf (z.B. wegen eines Rollstuhls oder eines Rollators), kann ein Überschreiten der angemessenen Wohnfläche um bis zu 10 qm anerkannt werden.

Grundsätzlich kann für eine pauschale Erhöhung somit der Wert der nächsthöheren Personenstufe berücksichtigt werden, da dieses jeweils eine Erhöhung um 10 qm beinhaltet.

Lediglich bei einem zwei-Personen-Haushalt und einem Wohnraumzuschlag von 10 qm ist von folgenden Angemessenheitsgrenzen auszugehen (BKM für 3 Personen : 75 x 70):

Landkreis Aurich	460,60 €
Stadt Aurich	457,10 €
Stadt Norden	523,60 €

Die Heizungskosten unter Punkt 7. können bei zwei-Personen-Haushalten mit erhöhtem Raumbedarf entsprechend berechnet werden (Heizkosten für 3 Personen : 75 x 70). Ansonsten ist jeweils der Wert der nächsthöheren Personenstufe zu berücksichtigen.

## **6. Nebenkosten**

Nebenkosten sind in Höhe von 1,30 Euro pro qm abstrakt angemessener Wohnungsgröße in den unter Nr. 4. aufgeführten Bruttokaltmieten enthalten.

## 7. Heizkosten

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des Heizspiegels für Deutschland in der jeweils aktuellen Fassung zurückgegriffen (Tabellenspalte „zu hoch“). Soweit noch kein Heizspiegel für das konkrete Kalenderjahr vorliegt, wird bei Bestimmung der zu übernehmenden monatlichen Vorauszahlungen auf den aktuellsten Spiegel zurückgegriffen. Dabei werden Heizart, Gebäudefläche und angemessene Wohnungsgröße berücksichtigt.

Unangemessenheit ist zu vermuten und zu überprüfen, wenn die Verbrauchswerte des Heizspiegels für Deutschland überschritten werden.

Notwendig ist die Belehrung der Leistungsberechtigten über die Höhe der Angemessenheitsgrenzen, die Verpflichtung zu wirtschaftlichem Heizverhalten und die Nichtübernahme unangemessener monatlicher Abschläge und ggf. entstehender Nachzahlungsbeträge.

Machen Leistungsberechtigte einen Heizkostenbedarf geltend, der die Werte des Heizspiegels für Deutschland übersteigt, haben die Leistungsberechtigten plausibel und nachvollziehbar darzulegen, warum der geltend gemachte höhere Betrag als angemessen anzusehen und nicht auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist. Die Beurteilung der tatsächlichen Angemessenheit der Heizkosten erfolgt in diesen Fällen durch Einzelfallentscheidungen.

Angemessenheitsgrenzen	1	2	3	4	5	6	7
Heizspiegel 2018 für Deutschland	Person 50 m <sup>2</sup>	Personen 60 m <sup>2</sup>	Personen 75 m <sup>2</sup>	Personen 85 m <sup>2</sup>	Personen 95 m <sup>2</sup>	Personen 105 m <sup>2</sup>	Personen 115 m <sup>2</sup>
Erdgas monatlich	74,58 €	89,50 €	111,88 €	126,79 €	141,71 €	156,63 €	171,54 €
Fernwärme monatlich	91,67 €	110,00 €	137,50 €	155,83 €	174,17 €	192,50 €	210,83 €
Heizöl mtl. Abschläge	67,50 €	81,00 €	101,25 €	114,75 €	128,25 €	141,75 €	155,25 €
Heizöl einm. Leistung	810,00 €	972,00 €	1.215,00 €	1.377,00 €	1.539,00 €	1.701,00 €	1.863,00 €

Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die Gesamtfläche eines zentral beheizten Gebäudes und beinhalten die Kosten der Raumwärme und Warmwasserbereitung. Somit sind bei Wohnungen, in denen die Warmwasserbereitung durch die Zentralheizung erfolgt, keine Zuschläge für die Warmwasserbereitung mehr hinzuzurechnen.

Soweit die Warmwasserbereitung nicht über die Heizungsanlage erfolgt (dezentrale Warmwasserbereitung), sind Mehrbedarfszuschläge nach § 21 Abs. 7 SGB II oder § 30 Abs. 7 SGB XII den angemessenen Heizkosten nach dem Heizspiegel für Deutschland hinzuzurechnen. Der jeweilige Angemessenheitswert erhöht sich damit, eine individuelle Prüfung durch die sachbearbeitende Stelle hat zu erfolgen.

Soweit Leistungsberechtigte die Unterkunft mit Heizmaterialien erwärmen, die nicht im Heizspiegel für Deutschland benannt sind (z.B. feste Brennstoffe wie Kohle oder Holz), wird die Angemessenheit

der Heizkosten unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls beurteilt. Hierzu ergehen gesonderte Hinweise.

Zuschlag auf die Heizkostenobergrenzen: Siehe Ausführungen unter „5. Möglichkeiten der Gewährung eines Zuschlages auf die Mietobergrenzen“.

### **8. Bestandsfälle**

Bestandsfälle bleiben von der Neufestsetzung der Mietobergrenzen grundsätzlich unberührt, es sei denn, die neuen Mietobergrenzen übersteigen die bisherigen Mietobergrenzen. Ein Bestandsfall liegt vor, solange ein durchgehender Leistungsbezug besteht. Ein solcher Fall ist auch dann gegeben, wenn persönliche Gründe zur Anerkennung einer höheren Mietobergrenze geführt haben, z.B. bei Menschen mit Behinderungen und einem dadurch erhöhten Wohnraumbedarf.