

50
501/111

26.02.2008
Frau Welter
23308
50 05 022a

Seite 22 ist eingefügt die ab 11.3.2010 gültige Tabelle mit Berechnungsbeispielen

Richtlinie Nr. 37

50 05 022a

Richtlinie zur Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft im SGB II

Die Mietobergrenze wurde zum 01.08.2007 auf 6,90 € je qm Wohnfläche angehoben, wodurch eine Neufassung der Richtlinie erforderlich wurde.

Die neue Mietobergrenze kommt insbesondere bei Zuzügen von außerhalb sowie bei Wohnungswechseln zum Tragen.

Sofern in Einzelfällen die tatsächliche Miete auf Mietobergrenze alt (6,60 €) gekürzt ist, ist diese Kürzung anzupassen.

Unabhängig von der Erhöhung der Mietobergrenze erfolgten gegenüber der vorherigen Richtlinie Änderungen wie folgt:

Seite 1	Ziffer 1
Seite 6	Ziffer 4.3
Seite 7	Ziffer 5.1 - 5.3
Seite 10	Ziffer 6.2
Anlage 1	

Die Richtlinie 62/06 - 50 05 022a- wird hiermit aufgehoben.

gez. Nußbaum
ausgefertigt:

Inhaltsübersicht

- 1 Allgemeines
2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten
 - 2.1 Miete
 - 2.2 Untermiete
 - 2.3 Belastung
 - 2.4 Andere Formen der Unterkunft
 - 2.5 Mieten mit Möblierungszuschlag
- 3 Aufteilung der Kosten der Unterkunft / Aufteilung bei Pflegekindern
- 4 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft
 - 4.1 Unterkunftskosten kalt
 - 4.2 Angemessenheit der im Mietvertrag vereinbarten Heizungskosten
 - 4.3 Jahresabrechnung von Kaltnebenkosten und Heizkosten (Betriebskostenabrechnung)
- 5 Unangemessen hohe Mieten
 - 5.1 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten
 - 5.2 Information der Leistungsberechtigten
 - 5.3 Verfahren bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes von 502/0
- 6 Verfahren bei sonstigen Umzügen auf Veranlassung des Leistungsträgers
 - 6.1 Umzug aus anderen Gründen (auf Wunsch des Leistungsberechtigten)
 - 6.2 Unterkunft und Heizung für Personen unter 25 Jahren
- 7 Umgang mit dem Merkblatt zu den Unterkunftskosten (VD 50-01-127)
- 8 Umzüge ohne endgültige Zustimmung des Sozialleistungsträgers
- 9 Neuanträge
 - 9.1 Neuantrag mit unangemessener Miete
 - 9.2 Neuantrag (bei Zuzug) mit unangemessener Miete aus anderen Gemeinden
- 10 Zusammenarbeit mit dem Mieterverein
- 11 Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Service-Wohnens
- 12 Zahlungsverfahren
 - 12.1 Mietrückstände
 - 12.2 Überweisung an Vermieter
13. Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung für Auszubildende gem. § 22 Abs. 7 SGB II
 - 13:1 Personenkreis
 - 13.2 Voraussetzungen
 - 13.3 Bedarfsermittlung
- Anlage 1 Übersicht zur Prüfung von angemessenen Unterkunftskosten
- Anlage 2 Übersicht der anspruchsberechtigten Personen/Schultypen gem. § 22 Abs. 7
- Anlage 3 Prüfschema berechtigter Personenkreis gem. § 22 Abs. 7
- Anlage 4 Vordruck „Zuschussermittlung nach § 22 Abs. 7“

Richtlinie zur Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft im SGB II

1. Allgemeines

Die Kosten der Unterkunft gehören gemäß § 19 Abs. 1 SGB II zum notwendigen Lebensunterhalt und werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf solange zu berücksichtigen, wie kostensenkende Maßnahmen nicht möglich oder zumutbar sind, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

Unangemessene Aufwendungen für eine Unterkunft werden nur direkt nach Leistungsbeginn anerkannt (Bestandsschutz für bereits bestehende Unterkunft).

Erfolgt ohne Zustimmung des Sozialleistungsträgers ein Wohnungswechsel aus einer Wohnung mit leistungsrechtlich unangemessen hoher Miete in eine neue Wohnung, deren Miete noch höher ist, so werden bei der künftigen Bedarfsberechnung nur noch Mietkosten in leistungsrechtlich angemessener Höhe (maßgebliche Mietobergrenze, vgl. Anlage 1) berücksichtigt und nicht in Höhe der zuvor geleisteten Miete.

Wird ein Hilfesuchender nur deshalb hilfebedürftig, weil er eine zu teure Wohnung neu angemietet hat, besteht ebenfalls kein Bestandsschutz, weil es keinen schützenswerten Bestand gibt; in diesem Fall sind von Anfang an nur angemessene Aufwendungen anzuerkennen.

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft sollen Leistungsberechtigte die Zusicherung des für die Leistungsgewährung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

Diese Zusicherung des kommunalen Trägers nach § 22 Abs. 2 SGB II gilt hiermit als im Einzelfall erteilt, soweit die nachfolgend näher definierten Rahmenbedingungen für Wohnungswechsel im Einzelfall erfüllt sind. Gleiches gilt für den Personenkreis der unter 25jährigen, sofern die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2a SGB II, vgl. Ziffer 6.2 der Richtlinie, erfüllt sind.

Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips sind nur die Kosten der zurzeit bewohnten Unterkunft sicherzustellen. Der Sozialleistungsträger ist nicht verpflichtet, die Kosten für eine noch in der Zukunft zu beschaffende Wohnung zu übernehmen.

Eine Wohnungssuche sowie die damit verbundene Sorge, die Kosten einer eventuellen erfolgreichen Wohnungssuche nicht decken zu können, stellen keinen leistungsrechtlichen Bedarf dar und begründen keinen Handlungsbedarf in Form einer Garantieerklärung für die Zukunft seitens des Leistungsträgers.

2. Begriffliche Abgrenzung der Unterkunftskosten

Unter dem Begriff „Unterkunft“ versteht der Gesetzgeber – ausgehend von den in Mitteleuropa herrschenden Lebensgewohnheiten – einen von festen Bauteilen umschlossenen Raum, der Schutz gegen Kälte und sonstige Umwelteinflüsse (z.B. Regen, Hagel oder auch Lärm) bietet und in dem die Einrichtung eines Haushaltes mit dazugehörigem Hausrat möglich ist.

2.1 *Miete*

Zu den Kosten der Unterkunft im Sinne der SGB II gehört der im Mietvertrag für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum vereinbarte laufende Mietzins.

Soweit neben der Miete sog. Nebenkosten gefordert werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese zu den Kosten der Unterkunft zu rechnen sind. Nebenkosten werden dann zu den Kosten der Unterkunft gerechnet, wenn sie nach der allgemeinen Anschauung zum Mietzins gehören. Unter diesem Gesichtspunkt zählen u.a. die folgenden Kosten zu den Aufwendungen für die Unterkunft:

- Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Treppenhaus, Keller),
- Zuschläge für Einbaumöbel,
- Wassergeld (kalt),
- Kanal- und Müllabfuhrgebühren,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Umlagen für Gemeinschaftsantennen,
- Kabelanschluss- und Kabelnutzungsgebühren unter den ug. Voraussetzungen,
- Umlagen für den Betrieb eines Aufzugs.

Nach der Rechtsprechung (BVerwG v. 13.10.1998 – 5 B 70.98, FEVS 49/1999, S. 533 f.; OVG Lüneburg v. 25.02.1998 – 4 L 4261/96, NVwZ-RR 1999, Heft 3, S. 176 ff.) sind Kabelanschlusskosten dann zu übernehmen und bei den Mietkosten zu berücksichtigen, wenn sie unabhängig vom Willen des Hilfeempfängers entstehen, d.h. der Vermieter auf einem Einbau besteht. Ebenfalls unter diesen Voraussetzungen sind die Kabelnutzungsgebühren zu berücksichtigen. Eine generelle Übernahme von Kabelanschlusskosten und -nutzungsgebühren scheidet weiterhin aus.

2.2 *Untermiete*

Der für die Untermiete zu zahlende laufende Mietzins rechnet insoweit zu den Kosten der Unterkunft, als es sich um die Abgeltung des reinen Wohnbedarfs handelt. Die oft in der Untermiete enthaltenen anderen Kostenanteile für Frühstück, Stromverbrauch (nicht Allgemeinstrom), Wäsche u.ä. können nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt werden, da sie mit dem Regelsatz abgegolten sind.

Bei der Festsetzung der Unterkunftskosten sind diese Kosten nicht zu berücksichtigen.

2.3 *Belastung*

Auch der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zählt zu den Kosten der Unterkunft. In analoger Anwendung des § 7 Abs. 2 der Durchführungsverordnung (DVO) zu § 82 SGB XII sind u.a. als Kosten der Unterkunft bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung nachfolgende Belastungen anzuerkennen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten (aber keine Tilgungsleistungen, da vermögensbildend),
- Steuern vom Grundstück, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand und sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes.

2.4 Andere Formen der Unterkunft

Außer den Unterkunftskosten in Form von Miete, Untermiete oder Belastung sind die von den Bewohnern von Obdachlosenunterkünften zu entrichtenden Nutzungsgebühren als Kosten nach § 22 SGB II anzuerkennen.

Nutzungsgebühren sind in laufenden Hilfefällen auf das entsprechende Personenkonto der Wohnungsversorgungsbetriebe der Stadt Köln (nachfolgend mit der Gliederungsziffer -5620- angeführt) monatlich (auch in "Barzahlungsfällen") zu überweisen.

In allen Fällen einer Übernahme von Nutzungsgebühren in die Bedarfsberechnung des Leistungsfalles ist -5620- von der Überweisung der monatlichen Beträge schriftlich zu unterrichten. Gleiches gilt für die Einstellung von Leistungsfällen.

Bei Unterbringungsformen (z.B. Wohnheime für junge Erwachsene), in denen die ausgewiesenen Tagessätze neben den reinen Unterbringungskosten auch Verpflegungskosten und ggfls. weitere Leistungen enthalten, ist zur Ermittlung der alleinigen Kosten der Unterkunft wie folgt zu verfahren:

Zunächst ist der Tagessatz auf den Monatsbetrag hochzurechnen. Dieser Monatsbetrag ist um den Regelsatz ohne Ansparleistung für einmalige Bedarfe (derzeit 298,00 €) zu bereinigen; die verbleibenden Kosten sind als Kosten der Unterkunft anzusetzen.

Hinweis: Evtl. Auswirkungen auf die Erforderlichkeit einer Zahlung des Barbetrags an den Leistungsberechtigten sowie die Überlegung, ob der Ansparbetrag für einmalige Bedarfe an den Leistungsberechtigten mtl. auszus zahlen oder durch den Sozialleistungsträger für ihn angespart wird, sind im Einzelfall zu entscheiden.

2.5 Mieten mit Möblierungszuschlag

Beinhaltet die zu zahlende Miete einen Zuschlag für eine Teil- oder Vollmöblierung, so ist dieser Zuschlag bei der Bewertung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß Ziffer 4 nicht mit zu berücksichtigen.

Bzgl. der Höhe des Möblierungszuschlags gibt es keine gesetzlichen Vorschriften; dennoch ist unter fiskalischen Aspekten im Einzelfall abzuwägen, insbesondere bei beabsichtigten Neuanmietungen, ob die einmalige Erstausrüstung einer nicht möblierten Leerraum-Wohnung nicht erheblich günstiger ausfällt als die dauerhafte Übernahme des ausgewiesenen Möblierungszuschlags.

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind die Kosten für Möbel (= Hausrat) bereits von der Regelleistung abgedeckt. Sie können daher nicht dauerhaft zusätzlich als Unterkunfts- / Mietkosten berücksichtigt werden, da die/der Leistungsberechtigte anderenfalls insoweit eine Doppelleistung bezöge. Aufgrund neuerer Rechtsprechung ist die Kürzung hinsichtlich der Ersparnis bei teil-/vollmöblierten Wohnungen bei den Kosten der Unterkunft vorzunehmen und zwar in Höhe der im Mietvertrag ausgewiesenen Möblierungspauschale, max. jedoch in Höhe von 8 % der Regelleistung. Die Differenzzahlung für die Teil-/Möblierung hat die leistungsberechtigte Person aus der Regelleistung vorzunehmen. Sofern Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass diese Differenzzahlung nicht erfolgt, ist die komplette Miete gem. § 22 Abs. 4 SGB II aus dem Leistungsanspruch heraus an den Vermieter zu überweisen.

3. Aufteilung der Kosten der Unterkunft

Die Unterkunftskosten sind zu gleichen Anteilen auf alle im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Bei der Aufteilung ist von den gesamten Unterkunftskosten (Warmmiete) auszugehen. Leben in der Haushaltsgemeinschaft Personen, auf die § 9 Abs. 5 SGB II (Verwandte oder Verschwägte) Anwendung findet, muss in jedem Fall verlangt werden, dass diese den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft tragen.

Ausnahmen:

Erhält ein Kind Pflegegeld für eine Vollzeitpflege nach den Bestimmungen des SGB VIII, ist ein individueller Mietanteil für dieses Kind zu berücksichtigen. Die Höhe dieses Mietanteils wird vom Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln im Rahmen der Anpassungen des Pflegegeldes nach SGB VIII fortgeschrieben (ab 01/05 = 106,00 €, ab 01/06 = 108,00 €, ab 01/07 = 110,00 €).

Für Kinder in Tagespflege (Ganztagesbetreuung) werden nach § 23 SGB VIII Geldleistungen für Sachkosten (Stand 2005) sowie ein Erziehungsbeitrag gewährt.

Da der Betrag für die Sachkosten pauschal alle anfallenden Sachkosten wie Verpflegung des Kindes, Pflegeprodukte und Unterkunftskosten enthält, die Unterkunftskosten hierbei jedoch nicht ausdifferenziert sind, ist für jedes Kind in Tagespflege ein Betrag von derzeit 60,00 € mtl. als Kosten der Unterkunft bedarfsmindernd bei den Unterkunftskosten der Tagesmutter zu berücksichtigen.

Der Betrag von 60,00 € berechnet sich ausgehend von dem Steigerungssatz der Mietobergrenze von 104,00 € Kaltmiete je zusätzlicher Person sowie dem zusätzlichen Wohnraum von 15 qm je zusätzlicher Person x max. 1,30 € Heizkosten = 19,50 € Heizkosten je zusätzlicher Person, entspricht insgesamt einem Mehrbedarf von 123,50 €, gerundet auf 124,00 €.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Kinder in Tagespflege nicht dauernd in der Wohnung anwesend sind, sind hiervon 50 % des Mehrbetrags = rund 62,00 € anzusetzen.

Mit den anzurechnenden 62,00 € mtl. ist der gesamte Unterkuftsbedarf der Kinder in Tagespflege abgegolten; an evtl. aus der Nebenkostenabrechnung entstehenden Nachforderungen findet aus den nach SGB VIII gewährten Leistungen keine Kostenbeteiligung statt.

Bei Kinder in Halbtagesbetreuung reduziert sich der anzusetzende Teil der Kosten der Unterkunft auf 31,00 €.

4. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Grundsätzlich orientiert sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten an den künftigen Möglichkeiten der Leistungsberechtigten, wieder unabhängig von den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach SGB II leben zu können.

4.1 Unterkunftskosten kalt

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten orientiert sich an den jeweils geltenden Beträgen (Mieten), die für den 1. Förderweg des Sozialen Wohnungsbaus maßgeblich sind (siehe Übersicht über „Angemessenheitsgrenzen“ von Unterkunftskosten in der Sozialhilfe, Anlage 1 dieser Richtlinie).

Hierbei handelt es sich um Höchstbeträge!

Ausnahme: Der personenbezogene Höchstbetrag für eine Einzelperson bis 311,00 € ist grundsätzlich als angemessener Betrag zu akzeptieren. Die Höhe des qm-Preises ist ggfls. vom Mieterverein überprüfen zu lassen (vgl. RL 50 05 022b).
Ziehen jedoch 2 Einzelpersonen zusammen in eine gemeinsame Wohnung (Wohngemeinschaft), so ist als angemessene Kosten der Unterkunft von der maßgeblichen Mietobergrenze für einen 2-Personen-Haushalt auszugehen und **nicht** von der doppelten Mietobergrenze einer Einzelperson.

Die personenbezogenen Wohnungsgrößen stellen Richtwerte dar, die insbesondere bei einem Umzug in eine neue Wohnung zu beachten sind, damit nicht kurze Zeit später wegen unzureichender Wohnungsgröße ein erneuter Wohnungswechsel beantragt wird.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass ein Wohnen in kleineren Wohnungen generell unzumutbar ist und einen Anspruch auf einen Wohnungswechsel in eine größere Wohnung begründet, insbesondere dann nicht, wenn die Wohnung bereits seit geraumer Zeit bewohnt wird und in der Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft/Familie/Mieter keine Änderung eingetreten ist.

Es sind keine Mindestgrößen für Wohnungen festgeschrieben.

Die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wegen unzureichender Wohnungsgröße ist daher jeweils im Einzelfall zu prüfen.

4.2 Angemessenheit der im Mietvertrag vereinbarten Heizungskosten

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Heizkosten (nach Abzug evtl. enthaltener Warmwasseranteile) ist im Regelfall von maximal 1,30 €/mtl. je qm auszugehen.

Da eine Kürzung von Nebenkosten auf eine sozialhilferechtlich angemessene Höhe erst **nach vorheriger Belehrung** möglich ist, ist in **Neuanträgen** zunächst der vom Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen bescheinigte und zu leistende Abschlag bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

Sofern dieser die sozialhilferechtliche Angemessenheit übersteigt, ist mit den Leistungsberechtigten zu klären, worauf der hohe Verbrauch zurückzuführen ist.

Werden durch die Leistungsberechtigten Anhaltspunkte vorgebracht, die ein Abweichen vom Regelbetrag von 1,30 € rechtfertigen würden (z.B. freistehendes Haus, Altbau etc.), ist zu klären, ob tatsächlich die vorgebrachten baulichen Besonderheiten oder evtl. unwirtschaftliches Heizverhalten der Grund für die erhöhten Heizkosten sind. Sofern ein Gespräch mit der leistungsberechtigten Person zu keiner Klärung führt, kann sie z.B. über den Vermieter oder die Hausverwaltung die Verbrauchswerte für das ganze Haus anfordern oder einen Durchschnittsverbrauch aller Mietparteien beziffern lassen (Leistungsberechtigte, die sich den hohen Verbrauch tatsächlich nicht erklären können, dürften hieran selber interessiert sein).

Ist tatsächlich bei sämtlichen Mietparteien ein höherer Verbrauch (als 1,30 € / qm) zu verzeichnen, kann von baulichen Besonderheiten und/oder Mängeln ausgegangen werden, die ein Abweichen vom Regelbetrag von 1,30 € rechtfertigen.

Hier stellen dann ggfls. die tatsächlichen Verbrauchskosten oder die benannten Durchschnittswerte aller Mietparteien auch die angemessenen Kosten dar.

Für immungeschwächte Personen ist von einem erhöhten Wärmebedarf bis zu 1,60 €/mtl./qm auszugehen. Für andere kranke/ chronisch kranke Personen ist ebenfalls von einem erhöhten Wärmebedarf bis zu 1,60 €/mtl./qm auszugehen, wenn dieser Bedarf durch ein ärztliches Attest bestätigt wird.

Die Entscheidung hierüber trifft der Standort nach Vorlage ärztlicher Unterlagen in eigener Zuständigkeit. Die Entscheidung ist aktenkundig zu machen und durch die Teamleitung zu unterschreiben.

Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten erfolgt unter Zugrundelegung der in der Mietbescheinigung als Wohnfläche ausgewiesenen Quadratmeterzahl multipliziert mit dem jeweils angemessenen Betrag (1,30 € im Regelfall).

Sofern durch die Leistungsberechtigten keine glaubhaften und nachvollziehbaren Gründe genannt bzw. belegt werden, die ein Abweichen von der sozialhilferechtlich angemessenen Höhe rechtfertigen, die zu zahlenden Abschläge aber die Angemessenheitsgrenze überschreiten, sind die Leistungsberechtigten **umgehend schriftlich** zu belehren, dass nach Prüfung Ihres Einzelfalles festgestellt wurde, dass die zu leistenden Vorauszahlungen nicht angemessen sind und sie aufgefordert werden, ihr Heizverhalten zu ändern.

Unter Verweis auf die Angemessenheitsgrenze von 1,30 € je qm Wohnfläche ist das aktuelle Heizverhalten als unwirtschaftlich i.S.d. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II anzusehen mit der Konsequenz, dass bei Fortsetzung dieses unwirtschaftlichen Verhaltens ab der nächsten Jahresabrechnung nur noch Abschläge in angemessener Höhe berücksichtigt werden können (max. 1,30 € je qm) und auch in den Jahresabrechnungen geforderte, darüber hinausgehende Beträge nicht aus Mitteln des SGB XII übernommen werden.

Neben den Heizkosten sind je nach Mietvertrag Kosten für die Warmwasserversorgung monatlich zu zahlen. Diese sind jedoch pauschal mit den Regelsätzen abgegolten und daher bei der Miete in der ausgewiesenen Höhe unberücksichtigt zu lassen.

Ist der Betrag für Warmwasserverbrauch in der Heizkosten-Vorauszahlung enthalten und kann er auch durch den Vermieter der Höhe nach nicht näher bestimmt werden, sind 18 % der Heizkosten-Vorauszahlung (entsprechend § 9 Abs. 2 HeizkV) als Warmwasserverbrauch bei der Bemessung der Miete unberücksichtigt zu lassen (in rot auf Mietbescheinigung absetzen).

Sofern die Miete aus dem Leistungsanspruch direkt an den Vermieter gezahlt wird (vgl. Ziffer 12.2), ist darauf zu achten, dass die volle Miete (incl. Warmwasseranteil) überwiesen wird, damit die Kürzung des Warmwasseranteils aus dem Regelsatz heraus erfolgt. Ansonsten würden mtl. in Höhe des Warmwasseranteils Mietrückstände entstehen, sofern der Leistungsberechtigte den Warmwasseranteil nicht selbst an den Vermieter überweist.

Vorstehende Ausführungen beziehen sich nur auf Wohnungen mit (Zentral-)Beheizung, für die die Leistungsberechtigten die anfallenden Kosten entweder an den Vermieter oder ein Energieversorgungsunternehmen zahlen.

Sofern die Beheizung der Wohnung durch Einzelöfen erfolgt und die leistungsberechtigte Person das Brennmaterial selber beschaffen muss, wird auf die Richtlinie 50 05 022c verwiesen.

4.3 Jahresabrechnung von Kaltnebenkosten und Heizkosten (Betriebskostenabrechnung)

Die Jahresabrechnung der Kaltnebenkosten und Heizkosten ist über Wiedervorlagetermin nachzuhalten. In der Regel rechnen die Vermieter diese Betriebskostenkosten zu einem feststehenden Zeitpunkt ab.

Mietrechtlich **muss** der Vermieter die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorlegen. Diese Frist ist eine *Ausschlussfrist*, was bedeutet, dass der Vermieter, sofern er diese Frist versäumt, nicht mehr nachfordern kann.

Ausnahme: Der Vermieter hat die Verspätung nicht verschuldet. Für Nachlässigkeiten seiner Abrechnungsfirma oder der Verwaltung muss er jedoch eintreten.

Wichtig: Die Ausschlussfrist betrifft nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche des Mieters. Der Mieter kann auch nach Ablauf von 12 Monaten noch verlangen, dass der Vermieter eine Abrechnung vorlegt. Dazu wird der Mieter immer dann Anlass haben, wenn die Abrechnung vermutlich mit einem Guthaben abschließt.

Solange die Zahlung fällig ist, d.h. der Mieter sich mit der Begleichung nicht in Verzug befindet, sind berechnete Nachforderungen zu übernehmen, soweit sich die Gesamtforderung im Rahmen der Angemessenheit bewegt, Guthaben sind zu verrechnen.

In Zahlungsverzug gerät der Mieter, wenn er die auf der Nebenkostenabrechnung zur Begleichung eingeräumte Frist hat verstreichen lassen oder, falls keine Frist angegeben ist, mit Mahnung durch den Vermieter. Gerät der Mieter in Verzug, stellt die Betriebskostenabrechnung dann keinen gegenwärtigen Bedarf mehr dar, sondern es handelt sich dann um Mietschulden i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II (vgl. hierzu RL 50 05 022e).

§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II regelt, dass Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen mindern; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Dies bedeutet, dass im auf den Monat der Rückzahlung oder Gutschrift folgenden Monat sich die Miete um die Rückzahlung bzw. Gutschrift mindert.

Ggflls. ist die Nebenkostenabrechnung vom Mieterverein Köln überprüfen zu lassen (vgl. RL 50 05 022b).

Hinweis: Wenn die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entgegen den Vorschriften der „Verordnung über die Heizkostenabrechnung“ nicht verbrauchsabhängig - sondern über Pauschalen - abgerechnet werden, hat der/die Mieter/in gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn/sie entfallenden Anteil um 15 % zu kürzen.

Dem/der Leistungsberechtigten wird bei erfolgter Kürzung der Grund der gekürzten Übernahme der Nebenkostenabrechnung schriftlich mitgeteilt, damit er/sie dies bei Bedarf an den Vermieter weitergeben kann.

5. *Unangemessen hohe Mieten*

§ 22 Abs. 1 SGB II bestimmt, dass bei unangemessen hoher Miete die überhöhten Kosten der Unterkunft solange anzuerkennen sind, als es den Personen der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen zu senken, längstens jedoch 6 Monate.

Eine Senkung der Kosten kann erfolgen

- durch einen Wohnungswechsel unter Beachtung der Kündigungsfristen aus dem Mietvertrag,
- durch Untervermietung bzw. Vermietung
- oder auf andere Weise (Aufnahme von Verwandten und/oder anderen Personen).

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit und vor allem bei der Reduzierung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß kommt es besonders auf die Verhältnisse im Einzelfall an (z.B. vorübergehender Notstand, schwere Erkrankung des Leistungsberechtigten, nachweislich kein Untermieter zu finden usw.).

Die Forderung nach einem sozialhilferechtlich erforderlichen Wohnungswechsel ist eine einschneidende Maßnahme. Bevor eine solche gefordert werden kann, bedarf es einer eingehenden Einzelfallprüfung, in der der Sachverhalt, die Ermessensanwendung und die Entscheidung über den geforderten Wohnungswechsel festgehalten sind.

Hierbei ist zu beachten, dass die betroffenen Personen bei einem „erzwungenen“ Umzug ggflls. aus einem funktionierenden sozialen Netzwerk herausgerissen werden und dass es Hilfefälle geben kann (z.B. voraussichtlich kurze Laufzeit des Hilfefalles, Bekannte oder Verwandte in der Nachbarschaft betreuen die Kinder und ermöglichen eine Arbeitsaufnahme/Teilzeitarbeit), in denen eine differenzierte Abwägung zwischen Umzug und Verbleib in der Wohnung erfolgen muss.

5.1 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten:

Grundsätzlich richtet sich die Angemessenheit der Wohnungsgrößen nach den Verwaltungsvorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (VV-WoBindG), entsprechend ist auch Anlage 1 zu dieser Richtlinie aufgebaut. Da die Wohnberechtigungsscheine (WBS) auf der Grundlage der VV-WoBindG ausgegeben werden, ist die qm-Zahl im WBS mit den Angemessenheitswerten aus Anlage 1 grundsätzlich identisch.

Lediglich die in Ziffer 5.22 VV-WoBindG u.a. beschriebenen erhöhten qm-Bedarfe für Alleinerziehende und junge Eheleute finden in der Sozialhilfe keine Anwendung, hier gelten die personenbezogenen qm-Werte aus Anlage 1.

So ist z.B. eine allein erziehende Person mit 1 Kind ab vollendetem 6. Lebensjahr nach wohnungsrechtlichen Vorschriften berechtigt, eine Wohnung bis zu 75 qm zu beziehen, während aus Mitteln der Sozialhilfe nur ein Wohnraum bis zu 60 qm zugestanden wird.

In jedem Leistungsfall sind anhand des Vordrucks 50-01-123 sowohl die Angemessenheit der Unterkunftskosten als auch das Vorliegen sozialer und wirtschaftlicher Aspekte, die ein Absehen von der Forderung eines Wohnungswechsels rechtfertigen, zu prüfen und das Ergebnis in der Akte zu dokumentieren. Bei der Prüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 3).

Bei der Angemessenheitsprüfung anhand des Vordrucks 50-01-123 ergeben sich 2 Möglichkeiten:

1. Die Mietobergrenze wird zwar grundsätzlich überschritten, auf einen Wohnungswechsel wird jedoch aus sozialen und / oder wirtschaftlichen Aspekten verzichtet.

Die Entscheidung ist von der Teamleitung gegenzuzeichnen.

Soziale Gründe für eine erhöhte anerkannte Miete **können** sein(vgl. Ziffer 2 des Vordrucks):

- aufgrund von Kinderbetreuung in der Nachbarschaft ist eine Arbeitsaufnahme möglich
- aufgrund der Fallkonstellation ist innerhalb der nächsten 12 Monate mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit einem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu rechnen (z.B. wegen Arbeitsaufnahme, Eheschließung etc.).
- aufgrund des Gesundheitszustandes ist ein Wohnungswechsel nicht mehr zumutbar und vertretbar, gesundheitliche Gründe: _____
- Es handelt sich um eine behinderte Person (insbesondere, wenn sie auf eine behindertengerechte Wohnung oder einen Rollstuhl angewiesen ist).

Bei den hier aufgeführten Gründen handelt es sich um Beispiele, keinesfalls um eine abschließende Liste. In allen diesen Hilfefällen ist eine Abwägung zwischen den sozialen Aspekten und der weiterhin zu zahlenden, überhöhten Miete zu treffen.

Ebenso ist zu prüfen, ob der im Einzelfall zu veranlassende Wohnungswechsel wirtschaftlich ist, d.h. es ist zu prüfen, ob die durch den Wohnungswechsel verursachten und vom Sozialleistungsträger zu tragenden Aufwendungen (für Umzug und ggffls. neue Einrichtungsgegenstände, Kauti-onen, Kündigungsfristen der Altwohnung, Renovierungskosten etc.) in einem wirtschaftlichen Verhältnis zur zu erreichenden Mietsenkung stehen (wird unter Ziffer 3 des VD 50-01-123 abgefragt).

In Kombifällen SGB II / SGB XII ist eine gemeinsame Entscheidung hinsichtlich der Angemessenheit der Miete zwischen den beiden Leistungsträgern abzustimmen.

2. Die Mietobergrenze wird überschritten; soziale oder wirtschaftliche Aspekte sind nicht zu erkennen.
 - Der Vorgang ist der Standortleitung zwecks Prüfung, ob der Hilfefall dem Projekt „Senkung der KdU (SKdU)“ zuzuführen ist, vorzulegen.
 - Die Standortleitung entscheidet jeweils, welche Fälle mit extrem hoher Miete dem Projekt SKdU zugeführt werden.

Das Projekt SKdU ist bei 502/01 angegliedert. Im Laufe des Jahres 2007 sollen alle ArGe-Standorte an das Projekt angeschlossen werden. Weitere Informationen zum Projekt SKdU sind auf dem ArGe-Laufwerk unter /D35702-ARGE-Koeln/01 Steuerungsunterstützung/02 Verfahrensregelungen SGB II/§22-Kosten für Unterkunft und Heizung unter der Überschrift „Projekt Senkung der KdU“ zu finden.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Hilfefälle fallen, in denen die Unterkunftskosten eklatant hoch sind und / oder durch eine deutliche Reduzierung der Unterkunftskosten ein Ausstieg aus dem Arbeitslosengeld II die Folge wäre.

Die Ergebnisse des Projektes SKdU werden durch 502/0 in einer Übersicht dokumentiert.

Schriftliche oder mündliche Hinweise bzw. Mitteilungen an die Leistungsberechtigten hinsichtlich der Angemessenheit der von ihnen bewohnten Wohnungen sind in diesem Stadium des Verfahrens zu unterlassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sozialen Aspekte und das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Entscheidung über einen Umzug zu beachten sind. Zumutbarkeit, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit des geforderten Wohnungswechsels unter Beachtung der Ausstiegsoption für die/den Leistungsberechtigten (wenn sie/er z.B. bei einer Reduzierung der Miete ganz aus der Hilfe ausscheiden könnte) sind gegeneinander abzuwägen.

5.2 Information der Leistungsberechtigten

Kommt das Projekt SKdU zu dem Ergebnis, dass in einem Hilfefall mietsenkende Maßnahmen geprüft werden sollen, ist nun die/der Leistungsberechtigte durch den ArGe-Standort umgehend schriftlich über

- die Unangemessenheit der zur Zeit zu leistenden Mietkosten,
- die Höhe angemessener Unterkunftskosten,
- das eingeleitete Wohnungsvermittlungsverfahren sowie
- die rechtlichen Konsequenzen bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes (vgl. Ziffer 5.3) zu unterrichten.

Das Schreiben (VD-II-22-Übernahme unangemessener Unterkunftskosten_ab030907) ist entweder persönlich gegen Empfangsbekanntnis auszuhändigen oder mit Postzustellungsurkunde zu übersenden. Eine Kopie der Benachrichtigung (mit der Unterschrift der/des Leistungsberechtigten / Vermerk über die erfolgte Zustellung) ist an 502/0 SKdU zu senden.

Das weitere Verfahren bzgl. mietsenkender Maßnahmen (bis zur abschließenden Mitteilung) obliegt dann ausschließlich 502/0 SKdU.

5.3 **Verfahren bei Ablehnung eines Wohnungsangebotes**

Ist der/dem Leistungsberechtigten auf Veranlassung von 502/0 SKdU eine Wohnung durch 560/2 angeboten worden und kommt diese Wohnungsvermittlung nicht zustande, weil das Wohnungsangebot nicht angenommen wird und die vorgetragenen Ablehnungsgründe der/des Leistungsberechtigten nicht anerkannt werden konnten, so wird durch 502/0 SKdU eine Empfehlung an den ArGe-Standort erfolgen, wie zukünftig mit den Kosten der Unterkunft umzugehen ist.

6. **Verfahren bei sonstigen Umzügen auf Veranlassung des Leistungsträgers**

Ein Umzug aus leistungsrechtlicher Sicht kann, außer zur Senkung der Unterkunfts-kosten, auch aus folgenden Gründen erforderlich sein (Aufzählung nicht abschließend):

- größerer Wohnraum dringend erforderlich (z.B. durch Familienzuwachs)
- aus gesundheitlichen Gründen ist eine andere Wohnung erforderlich (z.B. vom 3. Stock in Parterre)

In diesen Hilfefällen ist 502/0 anhand des Vordruckes 50-01-070 zu bitten, eine andere Wohnung zu vermitteln; vor weiteren Maßnahmen ist die Rückschrift durch 502/0 auf dem VD 50-01-118 abzuwarten.

Bei Umzügen auf Veranlassung des Sozialleistungsträgers ist dieser auch verantwortlich für die Kosten, die dadurch entstehen, dass Kündigungsfristen nicht eingehalten werden.

6.1 **Umzug aus anderen Gründen (auf Wunsch des Leistungsberechtigten)**

Äußert die/der Leistungsberechtigte den Wunsch umziehen zu wollen bzw. hat sie/er schon eine konkrete Wohnung an der Hand, so ist zu überprüfen, ob die leistungsrechtliche Notwendigkeit des Wohnungswechsels anerkannt werden kann (zum Personenkreis der unter 25jährigen vgl. Ziffer 6.2).

Die leistungsberechtigte Person ist über das Ergebnis dieser Prüfung in Kenntnis zu setzen. Sofern die Prüfung grundsätzlicher Natur ist und sich **nicht** auf eine konkrete neue Wohnung bezieht, handelt es sich **nicht** um einen Verwaltungsakt, sodass der VD in diesem Fall **ohne** Rechtsbehelfsbelehrung auszustellen ist (VD 50-01-315). Bezieht sich die Prüfung auf eine konkret benannte neue Wohnung, erfolgt Bescheiderteilung mittels VD 50-01-316 mit Rechtsbehelfsbelehrung.

Neben dem Tatbestand einer überhöhten Miete und des damit erforderlichen Umzugs in eine insgesamt preiswertere Wohnung kann es auch andere Gründe geben, aus denen sich die leistungsrechtliche Notwendigkeit eines Umzugs und somit auch ggf. der Umzug in eine größere und/oder teurere Wohnung ergeben kann. Diese Gründe können z.B. sein:

- Familie ist „gewachsen“ und die derzeit bewohnte Wohnung ist zu klein; für ein Ehepaar mit einem Säugling ist allerdings eine 2-Zimmer-Wohnung vorerst ausreichend (OVG Hamburg, Urteil vom 23.08.96 – Bs IV 255/96)
- Umzug in eine z.B. behindertengerechtere Wohnung (z.B. Parterrewohnung) erforderlich
- Aufgrund des Zustands der Wohnung (Feuchtigkeit etc.) ist ein Umzug erforderlich (Die Forderung nach vorrangiger Selbsthilfe in Form der Beseitigung der Mängel durch den Vermieter bleibt bestehen)

Bei strittigen Forderungen, z.B. Alleinerziehende mit einem Kind in fortgeschrittenem Alter in einer 2-Zimmer-Wohnung, sollte ein Hausbesuch durchgeführt werden. Dabei ist eine Skizze der Wohnung bzw. des Grundrisses festzuhalten.

Bei Umzügen ist zu beachten, dass es für den Umzugsmonat zu doppelten Mietzahlungen kommen kann (so auch VGH Mannheim vom 08.06.1999 – 7 S 458/99 -, FEVS 51, S. 127).

6.2 Unterkunft und Heizung für Personen unter 25 Jahren

„Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen wollen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.“

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen“ (§ 22 Absatz 2a SGB II).

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmung wird ein Wohnungswechsel, insbesondere aber auch der erstmalige Bezug einer eigenen Wohnung, nur noch bei Vorliegen einer der unter 1 – 3 genannten Härtefälle möglich, wozu die vorherige Zustimmung des Leistungsträgers erforderlich ist.

Wird die Zustimmung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Leistungen für Unterkunft und Heizung gezahlt (Ausnahme: § 22 Abs. 2a letzter Satz: unter den Voraussetzungen des Satzes 2 war es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar, die Zustimmung vorher einzuholen).

Bzgl. Auslegung des Begriffs „*schwerwiegende soziale Gründe*“ wird auf § 64 Abs. 1 Satz 2 SGB III verwiesen; hierbei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff.

Gem. Kommentierung zu § 64 SGB III sind „schwerwiegende soziale Gründe insbesondere solche, die auf einem gravierend gestörten Eltern-Kind-Verhältnis beruhen, das sich sowohl im Verhalten gegenüber dem Kind als auch in den Verhältnissen des elterlichen Haushalts einschließlich des Wohnumfeldes äußern kann.“

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern/des Elternteils ist dann nicht zumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem dauerhaft gestört ist (z.B. wenn die/der Jugendliche große Teile des bisherigen Lebens in Heimen oder Pflegefamilien verbracht hat),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl besteht (z.B. weil ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch gestört ist).

„Zur *Eingliederung in den Arbeitsmarkt*“ kann der Bezug einer eigenen Wohnung z.B. dann erforderlich sein, wenn die/der Jugendliche vom elterlichen Haushalt aus seine Arbeits- / Ausbildungsstätte aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen hinsichtlich der Arbeitszeiten nicht erreichen kann (vorstellbar in Ausnahmefällen mit Nachtarbeit und nicht durchgehender Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln).

Bei den „*sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen*“ handelt es sich um absolute Einzelfälle, bei denen der Leistungsträger einen gewissen Entscheidungsspielraum hat. Dazu kann im Einzelfall z.B. eine Schwangerschaft zählen, wenn hierdurch ein Zusammenleben in der elterlichen Wohnung unzumutbar wird.

Grundsätzlich stellt auch die Eheschließung einen schwerwiegenden Grund dar, der eine Zustimmung zum Wohnungswechsel nach sich ziehen kann. In jedem Einzelfall ist jedoch die Ernsthaftigkeit einer angekündigten Eheschließung durch Vorlage einer „Bescheinigung über die Anmeldung der Eheschließung“ durch die/den Leistungsberechtigte/n nachzuweisen, die durch das zuständige Standesamt ausgestellt wird.

Ebenfalls wird man einem *nicht* verheirateten Paar mit gemeinsamem Kind auf Dauer einen Zusammenzug in eine gemeinsame Wohnung nicht verwehren können, jedoch ist auch hier in jedem Einzelfall die Ernsthaftigkeit zu prüfen.

Der Wunsch, mit dem aktuellen Lebensgefährten (nicht verheiratet, kein gemeinsames Kind) eine gemeinsame Wohnung beziehen zu wollen, stellt jedoch **keinen** sonstigen, ähnlichen schwerwiegenden Grund dar.

Bloße Wünsche der Jugendlichen, sich dem elterlichen Einfluss oder deren den eigenen Vorstellungen nicht entsprechenden Lebensart zu entziehen, reichen allerdings nicht aus.

Ebenso kann die nicht ausreichende Wohnungsgröße der elterlichen Wohnung alleine nicht als Grund zur Zustimmung ausreichen, insbesondere wenn dieser Tatbestand in den letzten Jahren auch vorgelegen hat.

Eine Entscheidung hinsichtlich des begehrten Wohnungswechsels hat unter Würdigung sämtlicher den Einzelfall betreffenden Aspekte sowie des bisherigen Hilfeverlaufs stattzufinden.

Die vorstehenden Regelungen gelten für sämtliche Umzüge, auch aus bereits bestehenden eigenen Wohnungen heraus.

Jugendliche unter 25 Jahren, die die Notwendigkeit des Bezugs einer eigenen Wohnung mit einer drohenden oder bereits eingetretenen Obdach-/Wohnungslosigkeit begründen, weil ihre Eltern sie der elterlichen Wohnung verweisen wollen oder dies bereits haben, sind auf die Konsequenzen (Hoteleinweisung, keine Leistungen für die Unterkunft) hinzuweisen; die Voraussetzungen zur Anerkennung eines Härtefalls gem. § 22 Abs. 2a Nr. 1 – 3 SGB II sind hierdurch nicht gegeben, auch wenn die/der Jugendliche bereits eine Wohnung in Aussicht hat.

Wenn die Jugendlichen trotzdem nicht in den elterlichen Haushalt zurückkehren wollen/können, sind sie an die Fachstelle Wohnen des Amtes für Soziales und Senioren zwecks Prüfung einer Hoteleinweisung zu verweisen. Nur in enger Abstimmung mit der Fachstelle Wohnen ist über die zukünftige Wohn-/Unterbringungsform zu entscheiden.

Bei Jugendlichen, die, noch im Haushalt der Eltern lebend, vorübergehend auf eine Leistungsgewährung nach dem SGB II „verzichten“ und nach wenigen Monaten mit zwischenzeitig angemieteter Wohnung erneut Leistungen beantragen, werden Kosten der Unterkunft ebenfalls nur anerkannt, wenn Härtegründe i. S. v. § 22 Abs. 2a SGB II vorliegen.

§ 22 Abs. 2a Satz 1 gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören (vgl. § 68 Abs. 2 SGB II).

Im Hinblick auf den Personenkreis der U25-jährigen ist im Zusammenhang mit evtl. geltend gemachten Umzugskosten grundsätzlich davon auszugehen, dass der Umzug in Eigeninitiative durchgeführt wird, wofür maximal die Anmietkosten eines Lastentaxis oder Kleintransporters zu übernehmen sind, sofern keine sonstigen Möglichkeiten bestehen.

Die vorgenannten Ausführungen bzw. Einschränkungen enden mit dem Tag, an dem die/der Jugendliche das 25. Lebensjahr vollendet; ab diesem Tag können, bei entsprechender Beantragung, Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe berücksichtigt werden.

7. Umgang mit dem Merkblatt zu den Unterkunftskosten (VD 50-01-127)

Zur rechtzeitigen Information der Leistungsberechtigten über die Berücksichtigung der Kosten der Unterkunft bei einem vorgesehenen Wohnungswechsel wurde in Zusammenarbeit mit 502/0 das Merkblatt mit der Vordruck-Nummer 50-01-127 erstellt.

Das Merkblatt ist bei jedem Neuantrag auszuhändigen, darüber hinaus bei Bekanntwerden, dass ein Wohnungswechsel beabsichtigt oder gewünscht wird.

8. *Umzüge ohne endgültige Zustimmung des Sozialleistungsträgers*

Durch Neufassung des § 22 Abs. 1 SGB II zum 01.08.06 wird klargestellt, dass nach einem nicht erforderlichen Umzug erhöhte, aber immer noch angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen berücksichtigt werden.

Wird der Standort vor dem Umzug informiert, ist der Leistungsberechtigte gegen Unterschrift darüber zu belehren, dass im Falle einer Neuanmietung nur die Unterkunftskosten in alter Höhe übernommen werden. Für den Fall der Verweigerung der entsprechenden Unterschrift ist ein entsprechender ausführlicher Aktenvermerk zu fertigen. VD 50-01-127 ist zur Information des HE auszuhändigen.

Sollte nach erfolgtem Umzug die leistungsrechtliche Notwendigkeit des Umzugs nachträglich anerkannt werden, gilt der Mangel der vorherigen fehlenden Zustimmung als geheilt. Erfolgt ein Umzug von einer zu teuren in eine günstigere, aber immer noch über der Angemessenheitsgrenze liegende Wohnung, so ist bei der Bedarfsberechnung die neue, günstigere Miete zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung, ob die Miete für eine neu bezogene Wohnung nach einem nicht genehmigten Umzug günstiger ist als die der bisherigen, sind auch die Heizkosten mit einzubeziehen (Vergleich Warmmiete).

Die Höhe der neuen Miete einschl. der Heizkosten darf nicht dazu führen, dass die für die neue Wohnung zu übernehmende Warmmiete über der der alten Wohnung liegt (dies würde eine Kürzung auf Mietobergrenze nach sich ziehen, vgl. Ziffer 1).

Bei den vg. Wohnungswechseln sind keinerlei mit dem Umzug in Zusammenhang stehende Kosten (doppelte Mietzahlung, Reno- und/oder Transportkosten, Kautions etc.) zu übernehmen.

Die Berücksichtigung der (immer noch überhöhten) Miete in der Bedarfsberechnung stellt **keine** nachträgliche Zustimmung zum erfolgten Wohnungswechsel dar!

Sofern ein solcher Wohnungswechsel vorab mitgeteilt wird, ist die leistungsberechtigte Person auf diese Konsequenzen hinzuweisen.

9. *Neuanträge*

9.1 *Neuantrag mit unangemessener Miete*

Sofern es sich nicht um einen Neuzugang im Sinne der sozialen Aspekte handelt (**überhöhte Miete ist anzuerkennen**), ist die/der Leistungsberechtigte im Rahmen des Erstgespräches darüber zu informieren, dass die Unterkunftskosten als nicht mehr angemessen gem. Anlage 1 bewertet werden können.

Die/der Leistungsberechtigte ist im Rahmen des Erstgespräches ausführlich darüber zu informieren, dass bei der Aufnahme von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes die Miete in tatsächlicher Höhe **nur für die Dauer von bis zu 6 Monaten** übernommen werden kann.

Sollte die/der Leistungsberechtigte nach Ablauf von 6 Monaten die Kosten der Unterkunft durch Eigenbemühungen nicht auf ein angemessenes Niveau reduziert haben **und liegen weiterhin keine Gründe für die Anerkennung einer überhöhten Miete gem. Ziffer 5.1 vor**, ist der Fall der Standortleitung zwecks Entscheidung der Zuleitung zur „Fallkonferenz teure Mieten“ vorzulegen.

9.2 *Neuantrag (bei Zuzug) mit unangemessener Miete aus anderen Gemeinden*

Bei Zuzug aus anderen Gemeinden sind angemessene Mieten zu übernehmen.

Bei der Verfahrensweise in diesen Hilfefällen ist eindeutig zu unterscheiden, ob es sich um Personen handelt, die vor ihrem Umzug nach Köln in der anderen Gemeinde Sozialleistungen erhalten haben oder nicht. Dieser Umstand ist vor einer endgültigen Entscheidung unbedingt in Erfahrung zu bringen. Diese Differenzierung ist wegen der möglichen Anwendung von § 22 Abs. 2 SGB II von besonderer Bedeutung.

§ 22 Abs. 2 SGB II lautet:

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

Sollte ein Leistungsberechtigter den zuständigen Sozialleistungsträger nicht über den Umzug informiert bzw. der Sozialleistungsträger dem Umzug nicht zugestimmt haben, so sind nur **die angemessenen Unterkunftskosten** zu übernehmen (BVerwG vom 01.10.1998 – 5 C 6.98 -, FEVS Bd. 49, S. 145); vgl. hierzu auch Ziffer 1. Dabei ist diese Entscheidung nicht davon abhängig, dass der Leistungsberechtigte bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen angemessenen und den tatsächlichen Kosten der Unterkunft dauerhaft zu übernehmen (Bay. VGH vom 17.09.1997 – 12 ZE 97.1331, FEVS Bd. 48, S. 163).

In Fällen, in denen ein Leistungsberechtigter vor Anmietung der Wohnung keine Sozialleistungen bezogen hat, jedoch bei Eingehen der Mietverpflichtung erkennen musste, dass er diese Kosten nicht ohne Inanspruchnahme von Sozialleistungen finanzieren kann, sind ab Hilfebeginn nur die angemessenen Mietkosten anzurechnen (BVerwG vom 27.11.1986 – 5 C 2.85, FEVS 36, S. 188). In solchen Fällen, in denen die tatsächlichen Mietkosten über den angemessenen Mietkosten liegen, sind bei Auflaufen von Mietrückständen keine Leistungen nach § 22 Abs. 5 II zu übernehmen.

10. *Zusammenarbeit mit dem Mieterverein*

Die Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Köln bleibt von diesen Angemessenheitsüberprüfungen unberührt.

11. *Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des Service-Wohnens*

Unter Service-Wohnen versteht man das Wohnen in Mietwohnungen mit Service-Angebot, das heißt Wohnen in ambulanten Objekten, in denen zusätzlich zum Mietvertrag Grundleistungen angeboten werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, gegen Geld individuelle Leistungen als Wahlleistungen abzurufen.

Ziel gemäß dem Pflegebedarfsplan 2000 war zunächst, Service-Wohnen auch Sozialhilfeempfängern und Rentnern mit niedrigem Einkommen zugänglich zu machen.

Die Analyse des Angebots hat jedoch ergeben, dass es massive Kritikpunkte über

- überteuerte Mieten und Service-Pauschalen und
- mangelnde Transparenz der erbrachten Leistungen

gibt und dass die Angebote miteinander nicht vergleichbar sind.

Als Grundsatz für den einzelnen Bewohner gilt auch beim Service-Wohnen die sozialhilferechtliche Mietobergrenze. Für Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze ist somit das Kriterium der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfüllt. Zusätzlich zur Anerkennung der Mieten in diesem Rahmen sind dann auch die Kosten für die Betreuungspauschale als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Alle anderen Wohnungen, welche die Mietobergrenze überschreiten, bleiben Selbstzahlern vorbehalten.

Für die nachfolgenden fünf Einrichtungen gelten als „Altfälle“ Sonderregelungen:

- St. Vincenz-Haus, Konrad-Adenauer-Ufer 55, 50668 Köln,
- Arnold-Overzier-Haus, Severinswall 43, 50678 Köln,
- Altenzentrum St. Marien, Vereinsstr. 8, 51103 Köln,
- Altenheim des ASB, Keupstr. 2a-4, 51063 Köln und
- Ernst-Mühlendyck-Haus, Königsberger Str. 9-11, 51145 Köln.

Bewohner dieser Einrichtungen, die bereits Leistungen nach dem SGB II beziehen, erhalten diese Leistung im Rahmen des Besitzstandes weiter. Neufälle in diesen Einrichtungen unterliegen jedoch ebenfalls der Einschränkung durch die Anwendung der Mietobergrenze.

12. Zahlungsverfahren

Da die Kosten für die Unterkunft Auswirkungen auf die Höhe der Sozialleistungen haben, können sie erst dann übernommen bzw. bei der Bedarfsprüfung berücksichtigt werden, wenn vom Leistungsberechtigten hierüber ein in jeder Hinsicht korrekter Nachweis geführt wurde.

Dieser Nachweis ist mittels Vordruck 50-01-005 bzw. bei Eigenheimbesitzern mit Vordruck 50-01-026 zu erbringen.

Die Kosten der Unterkunft sind ab dem Tag der Hilfeberechtigung als Bedarf anzuerkennen; demzufolge sind ab dem gleichen Tag auch ggfls. vorhandene Einkommen zu berücksichtigen.

12.1 Mietrückstände

Die Übernahme von Mietrückständen nach dem SGB II ist in der RL 50 05 022e geregelt.

12.2 Überweisung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte

Die Kosten der Unterkunft sind grundsätzlich mit der übrigen Leistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes an den anspruchsberechtigten Leistungsberechtigten auszusahlen. Bestehen jedoch berechnete Zweifel an der zweckgemäßen Verwendung der Unterkunftskosten durch die/den Leistungsrechte/n (z.B. Mietrückstände - auch in der Vergangenheit -, unpünktliche Mietzahlung) oder äußert die/der Leistungsberechtigte den entsprechenden Wunsch, ist die Miete per A2LL direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen (§ 22 Abs. 4 SGB II).

13. **Zuschuss gem. § 22 Abs. 7 SGB II für Auszubildende zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung**

Nach dem Wortlaut des zum 01.01.2007 in Kraft getretenen § 22 Abs. 7 erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 SGB II Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) oder Ausbildungsbeihilfe nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1,4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1).

Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist (vgl. hierzu Ausführungen unter Ziffer 6.2).

13.1 **Personenkreis**

Den Zuschuss können Auszubildende erhalten, die

- BAB beziehen **und im eigenen Haushalt wohnen**, die BAB aber die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigt,
- BAföG als **Schüler** beziehen und **nicht** nach § 7 Abs. 6 SGB II anspruchsberechtigt sind,
- BAföG als **Studierende im Haushalt der Eltern** beziehen und Kosten für Unterkunft und Heizung beisteuern müssen, weil die Eltern den auf das studierende Kind entfallenden Wohnkostenanteil nicht tragen können, insbesondere wenn sie selbst hilfebedürftig sind und daher einen Teil der Unterkunfts-kosten nicht erstattet bekommen,
- Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch beziehen, da diese gleichermaßen vom Anspruchsaus-schluss betroffen sind.

13.2 **Voraussetzungen**

Anspruch auf den Zuschuss besteht nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Dies bedeutet, dass Personen unter 25 Jahren, die ohne vorherige Zusicherung des Leistungsträgers eine eigene Wohnung bezogen haben, ohne dass die Voraussetzungen des Eilfalles nach § 22 Abs. 2 a S. 3 SGB II vorliegen, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keinen Zuschuss erhalten.

Der Leistungsbezug ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

1. die Person muss tatsächlich Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder dem BAföG **erhalten**, bloße Anspruchsberechtigung reicht nicht aus,

(der tats. Bezug der Leistungen ist durch Vorlage eines entsprechenden Bewilligungsbescheides der Ausbildungsförderungsleistung nachzuweisen.)
2. der Ausbildungsbedarf muss sich nach bestimmten, im Gesetzestext benannten Rechtsgrundlagen bemessen,

(Eine Übersicht des grundsätzlich anspruchsberechtigten Personenkreises ist als Anlage 2 der Richtlinie beigefügt, die auch die im Ausbildungsförderungsbetrag enthaltenen sowie zusätzlich möglichen KdU ausweist.

Aufgrund des vorzulegenden Bewilligungsbescheides der Ausbildungsbeihilfe kann anhand des dort ausgewiesenen Grundbetrages auf den Personenkreis rückgeschlossen werden, da die Bewilligungsbescheide selbst keine dezidierten Rechtsgrundlagen ausweisen.

Mit Anlage 3 der Richtlinie wird eine Übersicht der möglichen Bewilligungsbeträge z.Vfg. gestellt, aus der eine Anspruchsberechtigung abgeleitet werden kann).

3. der/dem Auszubildenden **selbst** müssen Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen,

(Wohnt die/der Auszubildende mietfrei, kommt ein Zuschuss nicht in Betracht.

Der Nachweis, dass sich die/der Auszubildende auch bislang an den KdU beteiligt hat, ist durch die Antragsteller zu erbringen.)

4. der Zuschuss wird nur zu den **angemessenen** Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt (unangemessene Kosten werden nicht, auch nicht für eine Übergangszeit, berücksichtigt),

(Die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft orientieren sich an den aktuellen Mietobergrenzen, ausgehend von der Personenzahl der Haushaltsgemeinschaft, vgl. Anlage 1.

Als Heizkosten werden max. 1,30 € je qm der als angemessen berücksichtigten Wohnfläche angesetzt.

Bsp.: Wenn der/die Auszubildende gemeinsam mit den Eltern eine 85 qm große Wohnung bewohnt, so sind als angemessene Wohnfläche max. 75 qm anzuerkennen. Demnach beträgt die max. angemessene Kaltmiete 75 qm x 6,90 € = 517,50 €. Sofern die tats. Kaltmiete oder die Wohnfläche geringer ist, ist auch nur diese zu berücksichtigen. Die Heizkosten sind dann ebenfalls ausgehend von max. 75 qm zu berücksichtigen, also 1,30 € x 75 qm) = 97,50 €. Sofern die tatsächlich geleisteten Heizkosten geringer als 1,30 € je qm sind, sind diese bei der Berechnung anzusetzen.

Ist die tatsächlich bewohnte Wohnung jedoch kleiner als leistungsrechtlich angemessen, die Miete aber im Vergleich zum personenbezogenen Höchstbetrag aber noch angemessen, so kann die Miete berücksichtigt werden, obwohl der qm-Preis die leistungsrechtlichen Höchstbetrag von 6,90 €/qm übersteigt.

Bsp.: 3 Personen auf 65qm (angemessen = 70 – 75qm) mit Gesamtkaltmiete von 460,00 € (entspricht einem qm-Preis von 7,07 €), Kaltmiete von 460,00 € ist als angemessen anzusehen, da geringer als 3-Personen-Höchstbetrag von 518,00 €. Die Heizkosten sind in diesem Beispiel jedoch mit 1,30 € je qm *tatsächliche* Wohnfläche anzusetzen = 1,30€ x 65 qm = max. 84,50 €. Sofern die tatsächlich geleisteten Heizkosten geringer als 1,30 € je qm sind, sind diese bei der Berechnung anzusetzen.)

5. es steht kein ausreichendes Einkommen und/oder Vermögen zur Verfügung.

(Es sind sowohl das Einkommen und Vermögen entsprechend §§ 11 und 12 SGB II der/des Auszubildenden als auch der mit ihm in Haushaltsgemeinschaft lebenden Eltern zu berücksichtigen. Zum Einkommen zählen sämtliche Einkünfte gem. § 11 Abs. 1, somit neben Kindergeld sowohl die Ausbildungsvergütung/-entgelt als auch die Ausbildungsförderungsleistung des/der Auszubildenden.)

Hinweis: Darüber hinaus ist zu prüfen, ob für die/den Auszubildende/n Wohngeld bewilligt wurde (Antrag wird i.d.R. durch die Eltern als Mieter der Wohnung gestellt worden sein). Der Bezug des Zuschusses nach § 22 Abs. 7 SGB II schließt einen Wohngeldanspruch aus, sodass in den Fällen, wo das bewilligte oder evtl. mögliche Wohngeld den möglichen Zuschuss nach § 22 Abs. 7 übersteigt, sich die/der Auszubildende finanziell besser stellt, wenn sie/er auf den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II verzichtet und stattdessen weiterhin / künftig Wohngeld bezieht.

13.3 Bedarfsermittlung / Verfahren

Die Zuschussgewährung nach § 22 Abs. 7 zielt auf die reinen Kosten der Unterkunft und nicht auf den „sonstigen Lebensunterhalt“ ab.

Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten erfolgt anhand des als Anlage 4 der Richtlinie beigefügten Vordrucks, die in der Ausbildungsförderung enthaltenen KdU-Anteile können der Anlage 2 entnommen werden.

Sofern über die im Grundbetrag enthaltenen KdU zusätzliche KdU im Rahmen der Ausbildungsförderung berücksichtigt werden, sind diese im Bewilligungsbescheid gesondert im Feld "Internats-/Unterkunfts-kosten" ausgewiesen, vgl. hierzu rechte Spalte der Anlage 2.

Bzgl. des „sonstigen“ Lebensunterhaltes ist davon auszugehen, dass dieser durch die gewährte Ausbildungsförderung sichergestellt ist, sodass diesbzgl. keine Ergänzung/Aufstockung erfolgen darf. Zur Zuschussermittlung sind daher zunächst die angemessenen Kosten der Unterkunft oder, sofern die tatsächlichen Kosten der Unterkunft geringer sind, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft den in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Unterkunfts-kosten gegenüber zu stellen.

Bei dem unter Ziffer 2 des Vordrucks ermittelten Fehl-/Differenzbetrag handelt es sich um den **maximal** zu gewährenden Zuschussbetrag (**Maximalbetrag**), auf den jedoch ggfls. vorhandenes, den Regelbedarf übersteigendes Einkommen und/oder Vermögen anzurechnen ist.

Zwecks Berücksichtigung des vorhandenen Einkommens ist eine reguläre Bedarfsberechnung nach SGB II durchzuführen, in die auf der Bedarfsseite der maßgebliche Regelsatz sowie die angemessene Miete, auf der Einkommensseite sämtliche vorhandenen Einkünfte (auch die Ausbildungsförderung incl. Miete/anteil) einfließen.

Lebt die/der Auszubildende in der Wohnung der Eltern und erhalten diese keine Leistungen nach dem SGB II, so ist für die/den Auszubildenden und die Eltern eine gemeinsame Bedarfsberechnung durchzuführen.

Der hierbei ermittelte Fehl-/Differenzbetrag stellt den Zuschussbedarf gem. § 22 Abs. 7 dar, der jedoch in der Höhe durch den zuvor ermittelten **Maximalbetrag** begrenzt wird, d.h., diesen auf keinen Fall übersteigen darf, da ansonsten eine Aufstockung auf den „sonstigen Lebensunterhalt“ erfolgt. Ist der Fehlbetrag lt. regulärer Bedarfsberechnung höher als der zuvor ermittelte Maximalbetrag, so ist ein Zuschuss i.H.d. Maximalbetrags auszuführen.

Das Ergebnis der Berechnung ist auf dem Vordruck unter Ziffer 4 festzuhalten.

Sofern die Voraussetzungen gem. Ziffer 13.2 erfüllt sind, ist ein Zuschuss in errechneter Höhe zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft zu gewähren.

Es empfiehlt sich, den **maximalen** Bewilligungszeitraum des Zuschusses dem Bewilligungszeitraum der Ausbildungsförderung anzupassen, längstens jedoch 6 Monate.

Tabellarische Übersicht zur Prüfung von angemessenen Unterkunftskosten

	Angemessenheit der Wohnungsgröße nach qm	Angemessenheit des Mietpreises (Kaltmiete inkl. NK kalt)	Angemessenheit des qm-Preises (max. qm-Preis)	Beispiele qm-Angemessenheit beachten
1 Person	40 - 45 qm	311,00 €	der personenbezogene Höchstbetrag bis 311,00 € für eine Einzelperson ist grundsätzlich als angemessener Betrag zu akzeptieren	-----
2 Personen	55 - 60 qm	414,00 €	max. 6,90 €/qm	qm-angemessen = 55 - 60 qm Wohnungsgröße z.B. nur 50 qm Angemessenheit 50 X 6,90 € = 345,00 €
3 Personen	70 - 75 qm	518,00 €	max. 6,90 €/qm	qm-angemessen = 70 - 75 qm Wohnungsgröße z.B. nur 65 qm Angemessenheit 65 X 6,90 € = 448,50 €
4 Personen	85 - 90 qm	621,00 €	max. 6,90 €/qm	qm-angemessen = 85 - 90 qm Wohnungsgröße z.B. nur 80 qm Angemessenheit 80 X 6,90 € = 552,00 €
5 Personen	100 - 105 qm	725,00 €	max. 6,90 €/qm	qm-angemessen = 100 - 105 qm Wohnungsgröße z.B. nur 95 qm Angemessenheit 95 X 6,90 € = 655,50 €
6 Personen	115 - 120 qm	828,00 €	max. 6,90 €/qm	qm-angemessen = 115 - 120 qm Wohnungsgröße z.B. nur 110 qm Angemessenheit 110 X 6,90 € = 759,00 €
Je weitere Person zzgl.	15 qm	104,00 €	max. 6,90 €/qm	

⇒ ist der Wohnraum kleiner als die angemessene Wohnungsgröße (z.B. 35 qm für 306,78 €), wird die Angemessenheit anhand des qm-Preises überprüft

⇒ eine Unterschreitung der Wohnungsgröße bis zu 5 qm führt immer noch zur Angemessenheit einer Wohnungsgröße

Übersicht zur Prüfung von angemessenen Unterkunftskosten in Köln (Mietrichtwert)

gültig seit: 11. März 2010

Anzahl Personen	Angemessenheit der Wohnungsgröße nach m ²	Generell angem. m ² -Preis	Beispiele (m ² -Angemessenheit beachten!)
1 Person	bis 47 m ²		Der personenbezogene Höchstbetrag für eine Einzelperson wird bei Wohnungen auch unter 40 m ² grds. als angemessen akzeptiert.
2 Personen	bis 62 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 55 - 62 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 50 m ² Angemessenheit 50 x 6,90 € = 345,00 €
3 Personen	bis 77 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 70 - 77 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 65 m ² Angemessenheit 65 x 6,90 € = 448,50 €
4 Personen	bis 92 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 85 - 92 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 80 m ² Angemessenheit 80 x 6,90 € = 552,00 €
5 Personen	bis 107 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 100 - 107 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 95 m ² Angemessenheit 95 x 6,90 € = 655,50 €
6 Personen	bis 122 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 115 - 122 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 110 m ² Angemessenheit 110 x 6,90 € = 759,00 €
7 Personen	bis 137 m ²	6,90 €/m ²	angemessene m ² = 130 - 137 m ² Wohnungsgröße z. B. nur 125 m ² Angemessenheit 125 x 6,90 € = 862,50 €
je weitere Person jeweils zzgl.	15 m ²	6,90 €/m ²	/.

auf Wohnungsgrößen ausgerechnet	
47 qm	324,30 €
62 qm	427,80 €
77 qm	531,30 €
92 qm	634,80 €
107 qm	738,30 €
122 qm	841,80 €
137 qm	945,30 €

- ⇒ Ist der Wohnraum kleiner als die angemessene Wohnungsgröße (z. B. 2 Pers., Whng. 50 m² für 380,00 €), wird die Angemessenheit anhand des m²-Preises überprüft.
- ⇒ Eine Unterschreitung der Wohnungsgröße bis zu 5 m² führt immer noch zur Angemessenheit der Wohnungsgröße. Für Ein-Personen-Wohnungen existiert keine grds. Mindestgröße.
- ⇒ Heizkosten können in der Regel bis zu einer Höhe von max. 1,30 €/m² bzw. von 1,60 €/m² bei erhöhtem Wärmebedarf (z. B. chronisch Kranke) (jew. "Nichtprüfungsgrenze") übernommen werden.

Übersicht der anspruchsberechtigten Schultypen gem. § 22 Abs. 7 SGB II

Bedarf bemisst sich nach	Personenkreis = Auszubildende / Schüler / Studenten	BAföG-/BAB-Bedarf	davon für KdU
§ 65 Abs. 1 SGB III (berufliche Ausbildung)	Bei Unterbringung außerhalb des Haushalts der Eltern oder eines Elternteils, ausgenommen bei Unterbringung mit voller Verpflegung in einem Wohnheim, einem Internat oder beim Auszubildenden, wird bei einer beruflichen Ausbildung der jeweils geltende Bedarf für Studierende nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes zugrunde gelegt. Der Bedarf erhöht sich für die Unterkunft um den jeweiligen Betrag nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes; § 13 Abs. 3 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes gilt entsprechend.	310 € zzgl. 133 € zzgl. evtl. weitere 64 €	0 € 133 € bis max. 197 €
§ 66 Abs. 3 SGB III (berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme)	Bei Unterbringung außerhalb des Haushalts der Eltern oder eines Elternteils, ausgenommen bei Unterbringung mit voller Verpflegung in einem Wohnheim oder Internat wird als Bedarf für den Lebensunterhalt der jeweils geltende Bedarf für Schüler nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes zugrunde gelegt; § 12 Abs. 3 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes gilt entsprechend.	348 € zzgl. evtl. 64 €	52 € bis max. 116 €
§ 101 Abs. 3 SGB III (berufliche Ausbildung)	Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe besteht auch, wenn der behinderte Mensch während der beruflichen Ausbildung im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils wohnt. In diesen Fällen beträgt der allgemeine Bedarf 270Euro monatlich. Er beträgt 360 Euro, wenn der behinderte Mensch verheiratet ist oder das 21. Lebensjahr vollendet hat.	282 € 353 €	125 € 125 € zzgl. max. weitere 38 €
§ 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III (berufliche Ausbildung) Vgl. Abs. 1 Satz 2	bei Unterbringung im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils 282 Euro monatlich, wenn der behinderte Mensch unverheiratet ist oder keine Lebenspartnerschaft führt und das 21. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, im übrigen 353 Euro monatlich,	282 € 353 €	125 € 125 € zzgl. max. weitere 38 €

<p>§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III</p>	<p>bei anderweitiger Unterbringung ohne Kostenerstattung für Unterbringung und Verpflegung der jeweils nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 2 sowie Absatz 3 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes geltende Bedarf.</p>	<p>310 € 133 € 64 €</p>	<p>0 133 € bis max. 197 €</p>
<p>§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III</p>	<p>bei anderweitiger Unterbringung außerhalb eines Wohnheims oder Internats ohne Kostenerstattung für Unterbringung und Verpflegung der jeweils nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 3 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes geltende Bedarf,</p>	<p>348 € 64 €</p>	<p>52 € bis max. 116 €</p>
<p>§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG</p>	<p>die bei ihren Eltern wohnen Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt</p>	<p>348 €</p>	<p>52 €</p>
<p>§ 12 Abs. 2 BAföG vgl. Abs. 3</p>	<p>die nicht bei ihren Eltern wohnen 1. weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulklassen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt sowie 2. Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt</p>	<p>348 € 417 € zzgl. evtl. 64 €</p>	<p>52 € 52 € bis max. 116 €</p>
<p>§ 12 Abs. 3 BAföG</p>	<p>Soweit Mietkosten für Unterkunft und Nebenkosten nachweislich einen Betrag von 52 € übersteigen, erhöht sich der Bedarf nach Abs. 2 um bis zu mtl. 64 €</p>		
<p>§ 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 BAföG</p>	<p>Studierenden, die bei ihren Eltern wohnen 1. Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs 2. Höhere Fachschulen, Akademien und Hochschulen</p>	<p>310 € zzgl. 44 € = 354 € 333 € zzgl. 44 € = 377 €</p>	<p>44 €</p>

Prüfschema berechtigter Personenkreis gem. § 22 Abs. 7 SGB II

(nachfolgende Aufstellung ist hinsichtlich der möglichen Ansprüche (ja) abschließend)

Ausgewiesener Grundbedarf	Rechtsgrundlage	Wohnsituation	Berechtigt nach § 22 Abs. 7
192,00 €	§ 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG (Schüler)	nicht ausschlaggebend	nein
310,00 / 354,00 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 1 iVm Abs. 2 Nr. 1 BAföG (Studierende)	im Haushalt der Eltern	ja
310,00 / 443,00 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 1 iVm Abs. 2 Nr. 2 BAföG (Studierende)	mit eigener Wohnung	nein
333,00 / 377,00 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 2 iVm Abs. 2 Nr. 1 BAföG (Studierende)	im Haushalt der Eltern	ja
333,00 / 466,00 €	§ 13 Abs. 1 Nr. 2 iVm Abs. 2 Nr. 2 BAföG (Studierende)	mit eigener Wohnung	nein
348,00 €	§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG (Schüler)	im Haushalt der Eltern	ja
348,00 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 1 BAföG (Schüler)	mit eigener Wohnung	ja
417,00 €	§ 12 Abs. 2 Nr. 2 BAföG (Schüler)	mit eigener Wohnung	ja
192,00 €	§ 106 Abs. 1 Nr. 1 SGB III (berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme)	im Haushalt der Eltern	nein
282,00 €	§ 101 Abs. 3 SGB III (berufl. Ausbildung) § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III (berufliche Ausbildung)	behinderter Mensch unter 21 Jahren oder nicht verheiratet, jeweils im Haushalt der Eltern	ja
310,00 €	§ 65 Abs. 1 SGB III (berufl. Ausbildung)	mit eigener Wohnung	ja
310,00 €	§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III (berufl. Ausbildung)	mit eigener Wohnung	ja
348,00 €	§ 66 Abs. 3 SGB III (berufl. Ausbildung)	mit eigener Wohnung	ja
348,00 €	§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III (berufsvorbereitende Bildungsmaßnahme)	mit eigener Wohnung	ja
353,00 €	§ 101 Abs. 3 SGB III (berufl. Ausbildung) § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III (berufliche Ausbildung)	behinderter Mensch ab 21 Jahre oder verheiratet bzw. Lebenspartnerschaft, jeweils im Haushalt der Eltern	ja

AKTENZEICHEN / BG-NR. _____

DATUM _____

NAME SACHBEARBEITER/IN _____

TEL. _____

Zuschussermittlung nach § 22 Abs. 7 SGB II

1. Vergleich tatsächliche / angemessene Mietkosten

Tatsächliche/r Mietkosten/-anteil

Kaltmiete _____ €

Heizkosten (ohne Warmwasser) _____ €

Tatsächliche/r Mietkosten/-anteil _____ €

Angemessene/r Mietkosten/-anteil

Kaltmiete _____ €

Heizkosten (max. 1,30 €/qm x ____ qm) _____ €

Angemessene/r Gesamtmiete/-anteil _____ €

Angemessene Unterkunftskosten		
1 Person	40 - 45 qm	311,00 €
2 Personen	55 - 60 qm	414,00 €
3 Personen	70 - 75 qm	518,00 €
4 Personen	85 - 90 qm	621,00 €
5 Personen	100 - 105 qm	725,00 €
6 Personen	115 - 120 qm	828,00 €
für jede weitere Person zzgl.	15 qm	104,00 €

2. Ermittlung anzurechnende Mietkosten

Kleinerer Betrag aus Ziffer 1 _____ €

abzgl. in der Ausbildungsförderung

enthaltenem KdU-Anteil _____ €

anzurechnende Mietkosten

(maximaler Zuschussbetrag) _____ €

3. Einkommens- und/oder Vermögenseinsatz

ist nicht zu fordern, vgl. Bl. _____

ist zu fordern, vgl. Bl. _____ (Vergleichsberechnung)

4. Ermittlung Zuschussbetrag

maximaler Zuschussbetrag lt. Ziffer 2 _____ €

Fehlbedarf Vergleichsberechnung _____ €

kleinerer Betrag = Zuschussbetrag ===== €

Unterschrift Sachbearbeitung

Unterschrift Teamleitung