jobcenter Salzgitter

Geschäftszeichen:

II - 1304

Verteiler:

Leistungsgewährung
Markt und Integration

Arbeitshinweis

hier: § 22

Nr. 5/2013

A. Übersicht

1.1 Wohnungspreis

Siehe **Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft** der Stadt Salzgitter (Schlüssiges Konzept)“ vom 29.04.2019 im Zusammenhang mit Fortschreibungen vom 30.08.2021 und Juli 2023.

V e r l i n k u n g Berechnungshilfe

Bei Untervermietung

- in der Regel bis zu 50% der nachgewiesenen Mietkosten für die gesamte Wohnung, zuzüglich einem Zuschlag von bis zu 20% für Möblierung

Falls tatsächliche Wohnungskosten nicht nachgewiesen werden:

Zimmer bis 15 qm	=	175 €
Zimmer über 15 qm	=	225 €

1.2 Angemessenheit der Wohnung

Personenzahl	Gesamtwohnfläche
1	bis 50 qm
2	bis 60 qm
3	bis 75 qm
4	bis 85 qm

jede weitere Person zusätzlich 10 qm.

1.4.1 Heizkosten

Obergrenzen:

2004	=	Jahreshöchstbetrag	14,80 €/qm
2005	=	Jahreshöchstbetrag	16,40 €/qm
2006	=	Jahreshöchstbetrag	17,93 €/qm

2007 = Jahreshöchstbetrag 17,36 €/qm
2008 = Jahreshöchstbetrag 20,59 €/qm
10/10 = Anlage Heizkostenspiegel (Auszug aus dem bundesweiten Heizspiegel)

1.4.2 Betriebskosten

Grundsätzlich Übernahme in tatsächlich angefallener Höhe

1.4.3 Instandhaltung/Instandsetzung

Sind nur anzuerkennen bei Eigentumswohnungen

1.5 Renovierungskosten

Kosten für Einzugsrenovierungen werden grundsätzlich nicht übernommen.
Kosten für Auszugsrenovierungen **können** übernommen werden.

2. Verfahren bei einem Wohnungswechsel

Hilfebedürftige müssen keine Erlaubnis des Jobcenters zum Umzug einholen, aber wenn der Hilfebedürftige vor einem Umzug die Zusicherung des zuständigen Leistungsträgers nicht einholt, können ihm finanzielle Nachteile drohen, wie bspw. Nichtübernahme der vollen Kdu oder Kaution, darauf ist der/die Kunde/in auch hinzuweisen

Prüfung und Entscheidung über Zusicherung beinhaltet die Anerkennung der Notwendigkeit eines Umzuges (Entscheidung immer MuI) und Angemessenheit der neuen Wohnung (Entscheidung immer Leiste). Bei der Entscheidung über die Angemessenheit der neuen Wohnung ist evtl. das aufnehmende jobcenter bzw. die Kommune einzubeziehen.

3. Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

Bei unangemessen Kosten oberhalb der Angemessenheitsgrenzen ist der Hilfebedürftige grundsätzlich zur Kostensenkung aufzufordern.

4. Umzugskosten

Bei Anerkennung der Notwendigkeit und Zusicherung durch den zuständigen Leistungsträger werden übernommen:
Miet- und Benzinkosten für ein Fahrzeug, ggf. nach der Besonderheit des Einzelfalles werden die Kosten für eine Spedition übernommen.
Verpflegungsaufwand für 2 Helfer jeweils 1/30 des Einzelbetrages für Nahrungsmittel und Getränke der RS 1 (2024/25 = 195,36 €/30) = **6,51 €** p. P. für einen Tag
Notwendige Kosten für Herdanschluss
Kosten für die Anmietung von Umzugskartons
(5 Umzugskartons je Raum der alten Wohnung à 2,50 €)
Kosten für Verpackungsmaterial
Kosten für Sperrmüllentsorgung
Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses für die neue Wohnung
Kosten für Nachsendeauftrag

5. Mietkaution

Bei Zustimmung/Zusicherung zu einem Umzug kann Kaution darlehnsweise gewährt werden.

6. Direktzahlung der Unterkunftskosten

Grundsätzlich erfolgen die Zahlungen an den Hilfebedürftigen. Nur bei tatsächlich vorliegenden Anhaltspunkten nicht zweckentsprechender Verwendung oder auf Antrag des Kunden ist eine Direktzahlung an den Vermieter zulässig.

7. Verhinderung von Wohnungslosigkeit

Die Aufgaben werden aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Salzgitter und dem jobcenter Salzgitter durch die Stadt Salzgitter wahrgenommen.
Diese Regelung ist seit dem 11.11.13 vorläufig außer Kraft gesetzt.
Es ist laut Mail von 693 vom 15.11.13 zu verfahren.

8. Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten

B. Hinweise

1 Anhaltspunkte für die Angemessenheit der Aufwendungen Zurück

1.1 Wohnungspreis Zurück

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist das Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft der Stadt Salzgitter (Schlüssiges Konzept) vom 25.04.2018 in der Fortschreibung von 2025 heranzuziehen.
Diese Werte finden bei allen Fällen, also Neuanträgen wie Bestandsfällen, Anwendung.

Bruttokaltmiete

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
409,50 €	472,20 €	594,00 €	681,70 €	753,35 €	+ 79,30 €

In **besonders begründeten Einzelfällen** kann eine Überschreitung der Höchstwerte notwendig sein,
unter anderem bei

- einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung oder besonderen Lebensumständen, wenn dadurch ein besonderer Mehrbedarf begründet wird,
- akut notwendiger Wohnraumversorgung, wenn Wohnungen zum Höchstwert tatsächlich nicht zur Verfügung stehen.

Diese Ermessensentscheidung ist zu dokumentieren.

Eine solche besondere Notlage muss aber gerade der Grund dafür sein, dass eine größere Wohnung notwendig ist. Diese Kausalität zwischen besonderer Notlage und dem dadurch bedingten Bedarf an einer größeren Wohnung muss ggfs. im Einzelfall nachgewiesen werden. Dies ist in der „Entscheidung Umzug“ zu dokumentieren.

§ 22 Abs. 10 SGB II:
10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für

Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 6 bis 10 gilt entsprechend.

Gesamtangemessenheitsgrenze:

Alle angemessenen Werte, also angemessene Bruttomiete und angemessene HK, können für eine Gesamtmiete addiert werden. Sofern die Gesamtmiete nicht höher ist als die jeweils aktuellen angemessenen Werte aus Schlüssigem Konzept und Heizspiegel, können diese Kosten übernommen werden.
Allerdings ist die Kundschaft darauf hinzuweisen, dass eventuell anfallende Nachforderungen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung nicht bzw. nur bis zum Rahmen der Angemessenheit übernommen werden können.

Staffelmietverträgen (Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses) ist nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zuzustimmen.
In der Regel ist bei solchen Mietverträgen der Mietzins dann noch angemessen, wenn die Kosten der Staffelmiete innerhalb von 4 Jahren (Sonderkündigungsrecht des Mieters: Der Mieter darf höchstens für 4 Jahre an den Mietvertrag gebunden werden, vgl. Mieterlexikon) noch den Angemessenheitsrahmen wahren. Dies ist in der „Entscheidung Umzug“ zu dokumentieren.

Es wird auf § 22 Abs. 10 SGB II hingewiesen:
Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

Dieser Fall kann eintreten, wenn einzelne Bestandteile der KdU zu hoch sind, aber im Gesamten die KdU wieder angemessen wäre.

1.2 Wohnungsgröße Zurück

Laufende Leistungen für die Unterkunft (Netto-Kaltmiete; ohne Heizung und Warmwasser) sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie leistungsrechtlich angemessen und angesichts der Besonderheiten des Einzelfalles angezeigt sind. Übersteigt die tatsächliche die angemessene Miete, können nur die angemessenen Kosten bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Bei der Bewertung der Angemessenheit gelten für alle Mietverhältnisse die folgenden **Wohnungsgrößen**:

Personenzahl	Wohnfläche gesamt
1	bis 50 m²
2	bis 60 m²
3	bis 75 m²
4	bis 85 m²
5	bis 95 m²

jede weitere Person	zus. 10 m²

Nach derzeitig herrschender Rechtsprechung des BSG kommt es allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers an. Es wird dabei auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard (m²-Preis) abgestellt. Eine in der Wohnungsgröße über der Obergrenze liegende Wohnung mit einer günstigen Grundmiete kann hinsichtlich der sich ergebenden Gesamtkosten angemessen und wirtschaftlich sein.

Der Hilfebedürftige wird so nicht ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränkt.

Liegen die Voraussetzungen vor, kann bei Vorliegen der Notwendigkeit des Umzuges die Zusicherung/Zustimmung gegeben werden.

Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen. Ein entsprechendes Formular steht zur Verfügung.

Die Angemessenheitsprüfung/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist aktenkundig zu machen.

Die Entscheidungen sind im Vordruck „Entscheidung Umzug“ zu dokumentieren.

Zu den sonstigen bestehenden Ausnahmetatbeständen in den fachlichen Vorgaben bzw. Hinweisen zu § 22 SGB II/§ 29 SGB XII ergeben sich keine Veränderungen.

Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Ist eine Änderung der Personenzahl absehbar (z.B. bei einer bestehenden Schwangerschaft nach dem 3. Schwangerschaftsmonat), kann vorzeitig der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

Bei Übernahme der Unterkunftskosten ist in jedem Fall immer der komplette Mietvertrag mit allen Anlagen in Fotokopie zur Akte zu nehmen. Bei zukünftigen Betriebskostenabrechnungen oder Schönheitsreparaturen, auch bei Auszug, sind darin wichtige Informationen enthalten.

1.2.1 Angemessenheit bei Wohneigentum Zurück

In Anlehnung an das 2. Wohnungsbaugesetz gelten selbstgenutzte Familienheime mit einer Wohnfläche bis 140 qm und selbstgenutzte Eigentumswohnungen bis zu 130 qm nicht als unangemessen groß. Diese Regelung betrifft Haushalte bis zu 4 Personen. Für jede weitere Person im Haushalt sind weitere 20 qm als angemessene Wohnfläche anzuerkennen.
Laut Urteil des BSG v. 02.07.09 (B 14 AS 33/08 R) können bei einem geringeren als 4-Personen-Haushalt pro Person 20 qm in Abzug gebracht werden.

1.3 Untermiete Zurück

Als angemessene Kosten der Unterkunft bei einem Untermietverhältnis können aufgrund der gemeinsam genutzten Räume (Bad, Küche, etc.) in der Regel bis zu 50% der nachgewiesenen Mietkosten für die gesamte Wohnung, zuzüglich einem Zuschlag von bis zu 20% für Möblierung, anerkannt werden

(es liegt keine Rechtsprechung vor, dass eine Mietobergrenze berücksichtigt wird. Die Obergrenze hängt von der genutzten qm Zahl und der Kosten im Vergleich zu einem evtl Mitbewohner/in ab, daher könnten auch mehr als 50 % der Kosten übernommen werden. Bei reiner Untervermietung - ohne Mitbewohner/in - sind die Angemessenheitswerte Schlüssiges Konzept) zugrunde legen. Einzelfallentscheidungen können getroffen werden).

Darin sind weitere Zuschläge für die Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten.

Wenn die Gesamtkosten der Wohnung nicht nachgewiesen werden, weil der Hauptmieter nicht verpflichtet ist, sie gegenüber der Dienststelle zu belegen, gelten folgende Obergrenzen:

Zimmer bis zu 15 qm 175,-- €
Zimmer über 15 qm 225,-- €

Bei Untermietverhältnissen werden *grundsätzlich* keine Kautionsleistungen übernommen. Im Einzelfall kann abgewichen werden unter Berücksichtigung der Angemessenheitskriterien.

1.4 Mietnebenkosten

1.4.1 Heizkosten Zurück

Grundsatz:

Kosten sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind, neben der laufend gezahlten Miete zu übernehmen. Zu den Heizkosten gehört auch die nach Ablauf der Heizperiode anfallende Heizkostennachzahlung.
Auch bei Hauseigentum sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten in angemessener Höhe zu übernehmen.
Bei Abschlagszahlungen an die WEVG ist zu berücksichtigten, das nicht 12 Abschläge im Abrechnungszeitraum zu leisten sind, sondern nur 11 (Beginn in der Regel zum 31.08., Bedarfsberücksichtigung im Fälligkeitsmonat).

Ansprechpartner:

Die Entscheidung über die Gewährung liegt beim jobcenter im Geschäftsbereich Leistungsgewährung.

Angemessenheit:
In der Regel werden die Heizkosten als, vom Vermieter/Versorger festgelegte, monatliche Vorauszahlung geleistet.

Die Obergrenze der zu übernehmenden Heizkosten wird auf 13,80 €/qm als Jahreshöchstbetrag bis einschl. 31.12.2003 festgelegt.

2004: Jahreshöchstbetrag 14,80 €/qm
2005: Jahreshöchstbetrag 16,40 €/qm

2006: Jahreshöchstbetrag 17,93 €/qm*
2007: Jahreshöchstbetrag 17,36 €/qm*
2008: Jahreshöchstbetrag 20,59 €/qm
* Ergänzung durch Arbeitsanweisung Nr. 001/2007 der Stadt Salzgitter FD 50 vom 27.04.07

ab 10/2010: siehe Anlage Heizkostenspiegel ab Seite 28 (Auszug aus dem bundesweiten Heizspiegel)

Bei der Wohnfläche können nur die angemessenen/anerkannten qm als Berechnungsgrundlage berücksichtigt werden.
Berechnungsgröße ist bei unangemessenen großen Wohnungen die abstrakt angemessene Wohnfläche. Bei Unterschreitung der Wohnflächenobergrenze ist ebenfalls auf die abstrakt angemessene Wohnfläche abzustellen.
Neuberechnungen bereits erfolgter Abrechnungen mit dem jeweiligen Jahreshöchstbetrag werden nur auf Antrag vorgenommen.
Diese Angemessenheitsgrenzen gelten für alle Feuerungsarten (Öl, Gas, Kohle usw.)

Verfahren Heizkostensenkung 04.23

Der HK Baustein in den Bescheiden ist nicht zu verwenden, bzw. reicht nicht um HK Senkung vorzunehmen. Er kann lediglich als Information für die Kunden dienen.
Sollen die HK gesenkt werden, ist wie folgt zu verfahren:

1. Feststellung HK sind zu hoch
2. Vordruck Senkungsaufforderung HK aus BK Text ist zu erstellen. Wichtig ist, dass dies als separates Schreiben an Kunden/ innen verschickt wird mit einer Senkungsfrist von ~~(max.)~~ 6 Monaten.
   Die Bewilligung ist nur bis Ende der Senkungsfrist auszusprechen (Begründung im Bescheid!)
   Eine Senkung kann immer nur zum Ende eines Bewilligungszeitraumes erfolgen, nicht innerhalb des BWZ.
3. Wenn keine Senkung der HK durch Kunden/innen in der Frist vorgenommen wird und keine Gründe vorliegen, weshalb das nicht erfolgen konnte
   - Umsetzung Senkung HK mit Bescheid und Begründung, Senkung auf Höhe der angemessenen HK
   - Beachtung bei nächster HK Abrechnung, höherer Betrag als die Angemessenheitsgrenze ist nicht zu übernehmen

Angemessenheit HK

- Während der Karenzzeit: Ermittlung anhand der tatsächlichen Wohnfläche

  Ist die tatsächliche Wohnfläche geringer als die angemessene Wohnfläche, wird nach der angemessenen Wohnfläche berechnet
- Nach Ablauf der Karenzzeit: Ermittlung anhand der angemessenen Wohnfläche

Rechtsänderung zum 01.01.11:

Die Warmwasseranteile sind nicht mehr in der Regelleistung enthalten (§ 20 Abs. 1 S. 1 SGB II).

Auswirkung auf die Berechnung der angemessenen KdU

Dezentrale Warmwasserversorgung:
Es ist gem. § 21 Abs. 7 SGB II ein Mehrbedarf zu bewilligen.
Mit Gewährung der Pauschale sind die Kosten für die Warmwasseraufbereitung gedeckt.
Höhere Aufwendungen sind abweichend von Satz 2 nur zu berücksichtigen, soweit sie durch eine separate Messeinrichtung nachgewiesen werden.

Zentrale Warmwasserversorgung:
Gem. § 22 Abs. 1 SGB II sind die Kosten für eine zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.
Wird das Warmwasser zentral über eine Heizungsanlage bereitgestellt, sind diese Kosten als Unterkunftskosten anzuerkennen
(Auszug Arbeitsanweisung 1/2012 FD 50 Stadt Salzgitter mit Wirkung zum 01.01.13: Da zur Zeit keine gesicherten Daten bezüglich der Angemessenheitskriterien für die Verbrauchsmenge des Warmwassers existieren, werden deshalb die Kosten für zentral hergestelltes Warmwasser in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen).

Warmwasseranteile in den Heizkosten:

BSG-Urteil vom 22.09.09, 1,8029 % der maßgeblichen Regelleistung;
BMAS 11.01.2010

Regelleistung/Regelsatz	**Warmwasserkosten**
359,00 € (100 v.H.)	6,47 €
323,00 € (90 v.H.)	5,82 €
287,00 € (80 v.H.)	5,18 €
251,00 € (70 v.H.)	4,53 €
215,00 € (60 v.H.)	3,88 €

Verfahren:

Mietwohnung

Zahlung monatlich in Verbindung mit der Mietzahlung.
Heizkostennachzahlung zum Zeitpunkt der Abrechnung. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern (grundsätzlich) die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Die Guthaben sind bei der Festsetzung der Unterkunftskosten zu berücksichtigen und nicht als Einkommen.
Bei keiner monatlichen Zahlung an den Vermieter, weil der Mieter selbst die Wärmeversorgung regeln muss (z.B. Kohlefeuerung), ist wie nachfolgend bei Hauseigentum beschrieben, zu verfahren.

Mess- und Leistungskosten: Siehe Betriebskosten

Hauseigentum

Verfahren grundsätzlich wie bei Mietwohnung, als angemessen gelten die Wohnraumgrößen laut „Angemessenheit bei Wohneigentum“, 1.2.1.
Erfahrungsgemäß wird bei einer Ölheizungsanlage der Bedarf für eine Heizperiode eingekauft.
Bei Vorlage der Rechnung kann grundsätzlich bis zum angemessenen Höchstbetrag erstattet werden.
Hier ist die Auszahlung halbjährlich vorzunehmen.

1.4.2 Betriebskosten Zurück

Kosten sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit sie angemessen sind, neben der laufend gezahlten Miete zu übernehmen.

Sofern die Kaltmiete und Betriebskosten (Bruttokaltmiete) im Rahmen der Werte der Wohngeldtabelle übernommen werden, sind die Obergrenzen zu beachten (siehe hierzu Mail vom 23. Februar 2018) und die eingestellte Berechnungshilfe BeKo-WG-Tabelle zu nutzen.
Dies gilt für die Bestandsfälle.
Für Neufälle/Neuanmietungen ab dem 01.10.19 gilt dies unter Berücksichtigung der Werte Bruttokaltmiete Schlüssiges Konzept vom 24.09.19.

Sofern die Bruttokaltmiete den Wert der Wohngeldtabelle/des Schlüssigen Konzeptes übersteigt, erfolgt die notwendige Kürzung bei der Nettokaltmiete.

Verweisend auf die Betriebskostenverordnung gehören dazu:

1. Grundsteuer
2. Wasser,
3. Kosten für Personen- und Lastenaufzug,
4. Straßenreinigung,
5. Müllgebühren,
6. Entwässerung,
7. Beleuchtung,
8. Schornsteinreinigung,
9. Gartenpflege,
10. Sach- und Haftpflichtversicherungen,
11. Gemeinschaftsantenne,
12. Ungezieferbekämpfung,
13. Hauswart, (Betreut der Hauswart den Aufzug oder reinigt er die Straßen und kümmert er sich um die Müllabfuhr und die Entwässerung und hat er die Hausbetreuung und die Ungezieferbekämpfung sowie die Gartenpflege übernommen, so dürfen diese Kostenarten nicht gesondert in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden, da diese mit der Vergütung für den Hauswart abgegolten sind)
14. maschinelle Wascheinrichtungen,
15. Umlage allgemeiner Sperrmüllkosten
16. Hausreinigung,
17. sonstige Betriebskosten („Sonstige“ ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten. Will der Vermieter „sonstige Betriebskosten“ abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt. Der bloße pauschale Hinweis in einem Mietvertrag „sonstige Betriebskosten“ seien zu zahlen, reicht nicht aus.
Es muss sich bei den Betriebskosten um laufende, regelmäßige wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handeln. Einmalige Kosten sind nie Betriebskosten. Eine Vereinbarung, nach der noch weitere Kosten (z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten) umgelegt werden, ist unwirksam.
Dabei ist zu beachten, dass ein Vermieter die Verwalterkosten nicht auf den Mieter (= Kunden) umlegen kann, ein Eigentümer (= Kunde) diese Kosten allerdings zu tragen hat.

Kabelanschlussgebühren sind als Betriebskosten anzuerkennen, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden, also nicht zur Disposition des Mieters stehen.

Ebenfalls keine Betriebskosten – egal was im Mietvertrag steht – sind z.B. Kosten für den Energiepass, Erbbauzinsen, Haus- und Mietrechtschutz, Kosten einer Reparaturversicherung, Kosten der Wach- und Schließgesellschaft, Bankgebühren, Portokosten des Vermieters, Kosten für die Erstellung der Abrechnung, Wartungskosten für die Gegensprechanlage, Gastankmiete, Dachrinnenreinigung oder – bei vermieteten Eigentumswohnungen – Instandhaltungsrücklage oder die Zinsabschlagsteuer hierauf.

Mess- und Leistungskosten der Wärmeversorgung sind als Betriebskosten zu übernehmen.

Contractingkosten sind bei den Betriebskosten zu berücksichtigen und können, sofern die maximale Bruttokaltmiete nach Schlüssigem Konzept bereits erreicht wird, zusätzlich übernommen werden.

Dachrinnenreinigung:

Wenn die Kosten für die Dachrinnenreinigung regelmäßig entstehen, sind diese in der Regel als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar. Wird die Dachrinne nur unregelmäßig oder anlassbezogen gereinigt, handelt es sich um Instandhaltungskosten, die der Vermieter alleine zu tragen hat.

Kosten der Treppenhausreinigung (derzeit TAG mtl. 8,50 €) sind nicht übernahmefähig, da laut Hausordnung der Mieter die Treppenhausreinigung durch Dritte ablehnen kann und diese Tätigkeiten – wie bisher – selber zu verrichten hat.

Kosten für Wasser

Als angemessen werden 3,5 – 4 qm pro Monat und Person anerkannt, wenn eine Abrechnung (z. B durch Wasserzähler) für einzelne Mietparteien möglich ist.

Rauchmelder

Die Anschaffungskosten für einen Rauchmelder kann der Vermieter nicht umlegen.
Sie gewährleisten den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung, da sie die Sicherheit erhöhen. Außerdem ist für den Begriff der Betriebskosten charakteristisch, dass sie fortlaufend entstehen.
Einmalig entstehender Kostenaufwand ist grundsätzlich nicht umlagefähig. Gleiches gilt für die Ersatzbeschaffung eines Rauchmelders.

Ebenso sind die Kosten für Installation nicht auf den Mieter umzulegen.
Die Installation von Rauchmeldern, welche gesetzlich nunmehr vorgeschrieben sind, stellt keine Steigerung des Wohnwertes sondern vielmehr eine Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen dar. Daher ist die Anschaffung und Installation vollständig durch den Vermieter zu tragen und eine Mieterhöhung aufgrund Modernisierung kann nicht in Betracht kommen.

Die Wartungskosten darf der Vermieter auf die Betriebskosten umlegen, die er jährlich abrechnet.

Eine Vermischung beider Kostenarten, die etwa dazu führt, Anschaffungskosten für die Rauchmelder über die Betriebskosten abzurechnen bzw. darin zu verstecken, sind unzulässig, weil sie dem Regelungszweck des Mietnebenkontenrechts (Betriebskostenverordnung) widersprechen.

Sofern ein Vermieter Rauchmelder anmietet, zählen diese Mietkosten von Rauchmeldern aufgrund bisher unterschiedlicher Rechtsprechungen nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Boxen (für Rollatoren/Rollstühle)

Wegen der Brandschutzrichtlinien und der Störung von Fluchtwegen dürfen Rollatoren/Rollstühle nicht im Hausflur abgestellt werden. Es ist auch nicht zumutbar, den Rollator/Rollstuhl in den Keller oder die Wohnung zu tragen.

Die Kosten für eine vom Vermieter zur Verfügung gestellt Box (10,54 € mtl.) sind daher übernahmefähig.

Zenus

Bei Eigentümern müssen die Kosten im Rahmen der notwendigen Hausgeldkosten berücksichtigt werden.
Bei Mietern können die Kosten jedoch nicht als Betriebskosten abgesetzt werden, da diese Kosten nicht umlagefähig sind.

Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Zu den tatsächlichen Heizkosten sind auch die **Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage** (u. a. Zündstrom, Heizungspumpe) als Heiznebenkosten zu zählen. Diese sind untrennbar mit dem Betrieb der Anlage verbunden. Dieser Energieanteil ist **Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft und Heizung** nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und von der im Regelbedarf nach § 20 Absatz 1 Satz 1 SGB II enthaltenen Position für Haushaltsstrom abzugrenzen (BSG 7.7.2011 – B 14 AS 51/10 R; BSG 3.12.2015 – B 4 AS 47/14 R).

Sind die Betriebsstromkosten regelmäßig **in den monatlichen Abschlagszahlungen** für Heizung enthalten, ist ein Zuschlag auf die regelmäßige Abschlagszahlung **nicht** zu gewähren. Ob im monatlichen Abschlag für Heizung der Kostenbestandteil der Betriebsstromkosten enthalten ist, lässt sich aus der **letzten Heizkostenabrechnung** entnehmen.
Liegt diese nicht vor, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass Betriebsstrom-kosten der Heizungsanlage **nicht** in den monatlichen Abschlägen enthalten sind bei

- Eigenheimbesitzern,
- **Eigentumswohnungsinhabern** und
- Mietern, deren Wärmeversorgung über eine **Gasetagenheizung** (Therme, Kombi-Gastherme) erfolgt.

In der Regel immer dann, wenn ein Abschlagsplan des Kunden mit einem Energieversorger für Gas vorliegt.

Sind die Betriebsstromkosten **nicht Bestandteil der monatlichen Abschlagszahlungen** für die Heizung, ist zusätzlich zu den Heizkosten ein **Zuschlag i. H. v. 5 % der Brennstoffkosten** zu gewähren. Dem Leistungsberechtigten werden dadurch die erhöhten Energiekosten ausgeglichen, welche über die Stromrechnung entstehen (LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 10. 7. 2012, L 7 AS 988/11 ZVW, n. v.)..

Von der Fünf-Prozent-Regelung ist abzusehen, wenn sich **konkrete Kosten** für den Betrieb der Anlage ausweisen oder unter zumutbaren Aufwand ermitteln lassen. In diesem Fall sind die **tatsächlichen Aufwendungen** zu Grunde zu legen (vgl. LSG Baden-Württemberg 25.3.2011 – L 12 AS 2404/08).

1.4.3 Instandhaltung/Instandsetzung Zurück

Diese Kosten sind bei Mietwohnungen nicht als Betriebskosten anzuerkennen.

Gemäß § 1 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 der Betriebskostenverordnung sind ausdrücklich von den Betriebskosten ausgenommen die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen wie z. B. die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel und die zu ihrer Beseitigung anfallenden Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten (Urteil des LSG NSB vom 31.03.2006 Az.: L 7 AS 343/05 – rechtskräftig-).

Instandhaltung/Instandsetzung bei Wohneigentum

Zum Erhaltungsaufwand kann nur derjenige Aufwand zählen, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleiner Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht. Demgegenüber gehören dazu nicht größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten. Es kann dann nicht Aufgabe der Transferleistungen nach dem SGB II sein, die aus öffentlichen Steuermitteln finanziert werden, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Daher kann z. B. eine umfangreiche Dachsanierung nach einem Sturmschaden nicht zum regelmäßig anfallenden Instandhaltungsaufwand gerechnet werden (LSG NSB L7AS343/05)
Anerkannt werden je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr, wenn diese aufgewendet und beantragt werden

1. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro
   (laut Verbraucherpreisindex ab Januar 2013: 8,12 €, ab Januar 2019: 9,21 €)
2. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 Euro
   (laut Verbraucherpreisindex ab Januar 2013: 10,29 €, ab Januar 2019: 11,68 €)
3. für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro.
   (laut Verbraucherpreisindex ab Januar 2013: 13,15 €, ab Januar 2019 14,92 €).

Diese Werte sind grundsätzlich um den Prozentsatz zu verändern, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex erhöht oder verringert hat, erstmals zum 1.1.2005 und am 1. Januar eines jedes darauf folgenden dritten Kalenderjahres.

Grundlage ist § 28 Abs. 2 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung von Artikel 8 Nr. 3 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 und § 26 Abs. 4 der II. BV
Siehe auch Urteil vom 28.02.2007 – 2 102 AS 1964/06 Sozialgericht Berlin.

Diese Regelung gilt nur für Eigentumswohnungen, nicht für Häuser.

1.4.4 Kosten Winterdienst

Die Wohnbau Salzgitter hat Mieter mit einem Schreiben davon in Kenntnis gesetzt, dass künftig der Winterdienst durch eine Fremdfirma ausgeführt wird und insofern die Mieter bis auf Weiteres von der Winterdienstpflicht befreit sind.
Dafür werden Kosten in Höhe von 3,50 € monatlich pro Wohnung fällig, die im Rahmen der jährlichen Umlagenberechnung berücksichtigt werden.

Es handelt sich um eine Entscheidung des Vermieters, auf die die Mieter keinen Einfluss haben. Letztlich geht es der Wohnbau auch darum, mögliche Schadensersatzpflichten bei Nichterfüllung des Winterdienstes zu vermeiden.

Die entstehenden Kosten sind bei SGB II-Empfängern daher zu übernehmen.

Nach Auskunft der Wohnbau handelt es sich nicht um den gesamten Wohnungsbestand, sondern um nachfolgende Straßen/Wohneinheiten:

38226 Salzgitter: Smeewinkel 9,11 und 15-19
38228 Salzgitter: E.-Ollenhauer-Str. 3-7 und 120-152, Spitzwegpassage 9-11, Menzelweg 2-12, Dürerring 13-23, Schwindweg 2-8, Holbeinweg 2-10, 11-17, Humboldtallee 63-67

1.5 Renovierungskosten Zurück

Einzugsrenovierungskosten werden grundsätzlich nicht als Zuschussleistung erbracht. Verweisend auf das BSG Urteil vom 16.12.08 (B 4 AS 49/07 R) sind angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung Teil der Kosten der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart worden ist.
Angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann, wenn

a) die Renovierung erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen und
b) die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen und
c) soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist.

Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

In der Regel enthalten die Mietverträge keine Verpflichtung, bei Einzug bestimmte Schönheitsreparaturen bzw. **Einzugsrenovierungen** vorzunehmen. Nach geltendem Recht ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen.

Erfolgte der Umzug mit Zustimmung des Leistungsträgers, können bei eindeutiger mietvertraglicher Verpflichtung Kosten für Auszugsrenovierung übernommen werden. Dabei ist der Antragsteller insoweit gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- und Freundeskreis gering zu halten. In Beachtung dieser Umstände können daher nur die Materialien für die Renovierung als notwendig anerkannt werden.

Renovierungskosten/Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunftskosten nach § 22 SGB II übernommen werden, wenn hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage vorliegt. Nach einem Urteil des Sozialgerichts Düsseldorf reicht der vom Gesetzgeber im Regelsatz enthaltene geringe Betrag für Reparaturkosten hierfür nicht aus (Az. S 45 [24] SO 62/06). Das gilt nach Auffassung des SG auch dann, wenn der Mieter die Arbeiten selbst ausführt.

Danach ist ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen[1] gegeben, wenn der Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich einer Schönheitsreparatur vorsieht (z.B. Fristenplan), eine Vereinbarung den Mieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Tragung der anteiligen oder vollständigen Kosten verpflichtet und die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, tatsächlich also ein Renovierungsbedarf vorliegt.

[1] Lt. Mietrecht fallen darunter Tapezieren, Streichen von Wänden, der Fußböden nebst Bodenleisten, der Heizkörper, der Innentüren nebst Zargen sowie der Wohnungstür und der Fenster innen.

Die Kosten sind unter Würdigung der Besonderheit des Einzelfalles aus Sozialhilfemitteln zu übernehmen. Kann der Hilfeempfänger die Arbeiten aus gesundheitlichen Gründen nicht selbst erledigen, sind die Kosten für eine Hilfskraft anzuerkennen.

Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfeprinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Zur Klärung von Sachverhalten im Rahmen des Einzelfallprinzips ist bei unklarer Sachlage der ED zu beteiligen.

Instandhaltungsmaßnahmen sind keine Schönheitsreparaturen.

<u>Auszugsrenovierung</u>
Bei einem **Auszug** aus der Wohnung werden die entsprechenden Renovierungskosten übernommen, wenn

- der Auszug vom SHTr. gefordert war oder dem Auszug zugestimmt wurde und
- die Wohnung bei Bezug renoviert war und
- die Wohnung sich nicht mehr im vertragsmäßigen Zustand befindet oder
- nach dem Fristenplan eine Renovierung ohnehin fällig wäre
- der Mietvertrag des Antragstellers die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich der beantragten Schönheitsreparatur vorsieht und diese Vereinbarung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung (BGH) den Mieter wirksam zur Ausführung der Schönheitsreparaturen oder zur Tragung anteiliger oder vollständiger Kosten verpflichtet und
- die Ansprüche des Vermieters nicht verjährt sind

Ist die vertragliche Verpflichtung in einem Formularvertrag nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam, so besteht kein Anspruch auf eine derartige Beihilfe.

Dies könnte beispielsweise sein:

- Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird Bezug genommen (Küchen 3 Jahre, Wohnräume 5 Jahre usw.) In diesem Fall handelt es sich um starre Fristen, die keine Ausnahme zulassen.
- Der Mieter ist besonders verpflichtet auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen, wenn erforderlich, mindestens aber in nachstehender Zeitfolge fachgerecht auszuführen. Die Zeitfolge beträgt: Küche 2 Jahre übrige Räume 5 Jahre usw.
- Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. Diese umfassen insbesondere das Tapezieren, das Anstreichen der Decken und Wände, das Pflegen der Fußböden, das Streichen der Türen und Heizkörper in neutralen Farbtönen. Unwirksam, weil die Klausel den Mieter während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und ihn in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt.

Wirksam sind Klauseln, die je einfacher desto besser, formuliert sind:

- Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter
- Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, wenn sie erforderlich sind. Im Allgemeinen ist das bei Badezimmern nach drei Jahren, bei Wohnräumen

nach 5 Jahren usw. der Fall. Hier kommt es auf die Formulierung – wenn erforderlich- an, der Mieter hat hier einen Spielraum.

- Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen. Der BGH sieht hier einen „weichen“ Fristenplan

Das BSG sieht im Fall der Einzugsrenovierung keinen Fall der Schönheitsreparatur, sondern ordnet es den Wohnraumbeschaffungskosten zu. Hier wird auf die Bewohnbarkeit der Wohnung verwiesen, auch wenn keine oder eine unwirksame Klausel in Bezug der Schönheitsreparatur im Mietvertrag enthalten ist.

Die Kosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Dabei sind die Kosten zu berücksichtigen, die sich bei Arbeitnehmern aus den unteren Einkommensschichten ergeben würden (SG Hamburg v. 31.07.2006 – S 53 SO 31/06)

Unwirksam ist eine Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht auf frühere Schönheitsreparaturen auf seine Kosten renovieren muss.
Klauseln, die eine prozentuale Übernahme der Renovierungskosten vorsehen, wenn mindestens 1 Jahr seit der letzten Renovierung vergangen ist, sind hingegen zulässig.

<u>Bemessungsgrundlage:</u>

Wand- und Deckenfläche nach Quadratmeter

Tapeten nach Anzahl der Rollen
Berechnung:
Rollenmaß 33,5 m x 0,53 m
Umfang des Raumes : 0,53 :12 = Rollen

Rollenmaß 10 m x 0,53 m
Umfang des Raumes : 0,53 :3,5 = Rollen

Die Werte sind auf ganze Rollen aufzurunden.

Kleister 1 Packung je 50 m² Wandfläche

Fenster nach Fenstermaßen (nur innen)
Fenstermaß (komplett) = Umfang x 0,25 m.

Türen und Holzfußböden nach Quadratmeter
Bei einer Tür kann man von durchschnittlich 4 m² Fläche ausgehen.
Eingangstüren sind nur von innen zu streichen (2 m²)

Heizkörper nach Farbe
Länge x Breite x 2

Über- und Unterschreitungen sind aufgrund der unterschiedlichen Materialeigenschaften und der Beschaffenheit möglich.

<u>Materialpreise:</u>

Material	**Bereiche**	**Menge**	**Fläche**	**Preis**
Bindefarbe	Decken,	10 Liter	50 - 60 m²	10,00 €

	Wände			
Raufaser normal Tapete	Wände	1 Rolle 1 Rolle	17 m² 5,3 m²	6,00 € 3,00 €
Kleister 500 g.	Tapete	1 Paket	50 m²	7,00 €
Lackfarbe *)	Türen, Böden, Fenster, Heizkörper	0,75 Liter	8 - 10 m²	12,00 €
Kleinmaterial	Basisrenovierset			11,00 €

*) Die Flächenangaben beruhen auf einmaligem Anstrich, der auch als ausreichend anerkannt wird.

Bezüglich der zu bewilligenden Mengen nach erfolgter Bedarfsberechnung ist darauf zu achten, dass die Materialien lediglich in den vorgenannten Mengen erhältlich sind.

Muss der HE im Rahmen der Selbsthilfe die Unterstützung privater Dritter (nicht Firma) in Anspruch nehmen, so können ihm im Ausnahmefall auf Antrag **Bewirtungskosten** gezahlt werden. Es kann pro Tag (höchstens 1 Woche) und pro Person ein Betrag von **6,51 €** gewährt werden.

2 Verfahren bei einem Wohnungswechsel Zurück

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel, so soll er vor Vertragsabschluss die Zustimmung des jeweiligen Leistungsträgers einzuholen.
Die Prüfung der Zustimmung zum Umzug erfolgt nach der Rechtsprechung des BSG (B 4 AS 5/10 R) einheitlich in einem Bescheid in 2 Schritten, und zwar abhängig von den Fragen der Notwendigkeit eines Wohnungswechsels (siehe Kriterien für die Notwendigkeit eines Umzuges) und der Angemessenheit der neuen Wohnung (Schlüssiges Konzept für die Kosten der Unterkunft und Bundesheizkostenspiegel für die Heizkosten). Für die Entscheidung über die Notwendigkeit ist beim jobcenter MuI, für die Prüfung der Angemessenheit die Leiste verantwortlich.

Aufgrund der Neuregelung des SGB II ist eine Notwendigkeitsprüfung des Umzuges gesetzlich zwingend nicht mehr vorgeschrieben; vielmehr hat nunmehr der zukünftige Träger der Grundsicherung über die Angemessenheit der Kosten nach § 22 Abs. 4 SGB II zu entscheiden.

Allerdings können nach § 22 Abs. 6 SGB II Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten nur bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; ohne diese Zusicherung wäre z.B. auch eine Beihilfe für eine Küche (ehemalige Wohnung war mit Einbauküche versehen) nicht übernahmefähig.
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. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden (leistet der abgebende Träger Wohnungs- oder

Beschaffungskosten, gilt der Umzug als zugesichert; dies ist vom aufnehmenden Träger zu akzeptieren. Leiste der abgebende Träger keine Leistungen oder ist dies nicht bekannt, ist anhand des Vorganges zu prüfen, ob der Umzug veranlasst wurde oder notwendig war).

Im Bereich der U 25 jährigen wird nach § 22 Abs. 5 SGB II geregelt, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt werden, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Das gilt auch für Folgeumzüge des U 25 jährigen, da die Intention des Gesetzgebers ist, weitere BGs bis zum Erreichen des 25. Lebensjahres zu verhindern.

Achtung: die Vorschrift gilt nicht für U25 jährige, die bei Eintritt in den Bürgergeldbezug bereits ausgezogen waren und ihren Leistungsbezug nicht gem. § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II herbeigeführt haben.

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

Demzufolge ist bei diesem Personenkreis, auch wenn (noch) kein Leistungsbezug vorliegt, immer MuI – Jugendteam - bezüglich der Zusicherung einzuschalten.

Mögliche Fallkonstellationen im Bereich U25:

Umzug_U25.xlsx

Verfahren:

Bei einem geplanten Umzug prüft MuI die Notwendigkeit und die Leiste die Angemessenheit:

a) Notwendigkeit wird verneint:
   Ablehnung von MuI mittels Vordruck „“KdU Ablehnung fehlende Notwendigkeit“ und VerBIS-Eintrag an Leiste
b) Notwendigkeit wird bejaht
   VerBIS-Eintrag an Leiste.

Sofern ein Wohnungsangebot bereits bei Prüfung der Notwendigkeit vorgelegt wird, ist dieses taggleich mit dem VerBIS-Eintrag in die e-Akte Teampostfach Leiste zu scannen.
Damit wird sichergestellt, dass die Leiste zeitnah das Wohnungsangebot prüfen und die Kundschaft schriftlich informieren kann.

*Textbaustein VerBIS

Umzugswunsch

Grundlage der Zusicherung nach § 22 (4) SGB II erläutert, der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn a) der Umzug erforderlich ist [Anerkennung der Umzugsnotwendigkeit] und b) die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind [angemessenes Wohnungsangebot].

Über die Zusicherung kann heute nicht entschieden werden, weil kein Wohnungsangebot zur Prüfung vorgelegt wurde. Grundsätzlich ist aufgrund der benannten Gründe die Umzugsnotwendigkeit anzuerkennen. Kunden. gebeten entsprechende Wohnungsangebote einzuholen und diese schriftlich einzureichen.

Der Kunde wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass noch keine Zusicherung zum Umzug erteilt wurde, auch nicht durch die Anerkennung der Umzugsnotwendigkeit.

In diesem Zusammenhang wird Kunde. über die Konsequenzen bei Umzug ohne Zusicherung informiert:
- keine Unterstützung bei den Umzugs- oder sonstigen mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Kosten.
- keine Unterstützung bei der Kautionsregelung der neuen Wohnung
- keine Übernahme von Doppelmieten
- ggf. Anpassung der monatlichen Miete auf die angemessene Miete

Konkret kann nur die Leistungsabteilung Auskunft über die finanziellen Konsequenzen geben, daher wird Kunde geraten. vor einer etwaigen Anmietung Rücksprache zu halten, um negative Folgen zu vermeiden.

Es werden, wenn der Kunde die Wohnung trotzdem anmietet, nur die **angemessenen Kosten** (nach Preis) für die neue Wohnung übernommen. Es werden aber **keine Folgekosten** (Umzugskosten, Kaution) übernommen.

Liegt keine Notwendigkeit vor, darf die Bruttokaltmiete die Werte des Schlüssigen Konzeptes nicht übersteigen; die Heizkosten sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, ebenso zukünftig anfallende Nachforderungen aufgrund der Jahresabrechnung
(Mail TL SGG 05.09.2016: … denn eine Deckelung der KdU auf die alten KdU entfällt …)

Die Notwendigkeit/Erforderlichkeit spielt nur noch bei der Bewilligung von Umzugskosten eine Rolle!

Bei unklarem Sachverhalt kann der Ermittlungsdienst des jobcenters eingeschaltet werden.

Bei Umzug außerhalb des Zuständigkeitsbezirkes der Stadt Salzgitter sind die Angemessenheitskriterien des aufnehmenden Trägers zu beachten.

Sonderregelung Aufstocker:

Seit dem 01.01.17 werden die Aufstocker von der BA betreut, mithin ist in diesen Fällen auch die Notwendigkeit von der Leistungsabteilung zu prüfen.

Sonderregelung Umzug Flüchtlinge:

Sofern Asylbewerber, wohnhaft in Salzgitter in Flüchtlingswohnheim, städtisch angemieteten Wohnungen oder bei Bekannten/Verwandten, nach Wechsel in den Bereich des SGB II eine eigene Wohnung anmieten wollen, wird die Notwendigkeit eines Umzuges unterstellt und ist nicht explizit zu prüfen. Die Angemessenheitskriterien werden über das Kundenbüro geprüft und geklärt. Diese Regelung gilt auch für die seitens des BAMF zugewiesenen Flüchtlinge.

Die Prüfung der Angemessenheit von Wohnungen erfolgt durch das Kundenbüro bis zur Erstbescheidung. Danach eingehende Wohnungsangebote werden im Bereich MundI geprüft.

Diese Sonderregelung gilt n i c h t für nach Salzgitter zuziehende Flüchtlinge sowie für Flüchtlinge, die sich in Salzgitter bereits angemeldet haben, aber von anderen Träger noch Leistungen erhalten.

Sofern Flüchtlinge U25 aus dem elterlichen Haushalt ziehen, liegt die Prüfung der Notwendigkeit bei MuI.

2.1 Kriterien für die Notwendigkeit eines Umzugs Zurück

- Arbeitsmarktliche Gründe (muss mit Einstellungszusage belegt werden)
- Gesundheitliche Gründe (muss mit Attest nachgewiesen werden)
- Bisherige Wohnung ist zu klein (Einzelfallprüfung, ob nicht doch angemessen)

Fallbeispiele:

- Trennung vom Partner
- Kündigung vom Vermieter (Rechtliche Überprüfung sollte vom Kunden veranlasst werden)
- Probleme mit anderen Wohnparteien (Nachweisbare Hinweise auf Eigenbemühungen, die Probleme zu lösen)
- Wirtschaftliche Gründe
  - Neue Kaltmiete ist günstiger als die bisherige
  - Senkung der Nebenkosten (Sind die neuen NK realistisch?)
  - Überschreitung der angemessenen Nebenkosten bei der bisherigen Wohnung ist grundsätzlich kein Umzugsgrund. Hier ist eine Analyse der Ursachen und ein Hilfeplan vordringlicher.
- Verselbstständigung von Ü25-Kunden (Auszug aus Elternhaus)
- Auszug aus Frauenhaus
- Obdachlosigkeit vermeiden (Bestehende Obdachlosigkeit beseitigen & Räumungsklage)
- Aufforderung zum Umzug (Ausnahmen?)
- Pflegebedürftige Angehörige (genauere Definition?)
- Sonstige Einzelfälle (strenger Maßstab, nur in Rücksprache mit TL)
- Behinderungs- bzw. altersbedingte Gründe

Außerdem:

- Die regelmäßige Unterbringung von Kindern, die normalerweise im Heim leben oder bei dem anderen Elternteil (Wochenend- und/oder Ferienbesuch) sind grundsätzlich kein Umzugsgrund (Ausnahmen nach strengen Maßstab und Rücksprache mit TL).
- Eine empfundene mangelhafte Ausstattung der bisherigen Wohnung ist grundsätzlich kein Umzugsgrund (Ausnahmen nach strengen Maßstab und Rücksprache mit TL).

2.2 Nachhaltigkeit des Umzuges Zurück

Durch den Einzug in die neue Wohnung darf grundsätzlich die Notwendigkeit eines Umzuges auf absehbare Zeit nicht mehr gegeben sein.

2.3 Umzug ohne Zusicherung Zurück

Zieht der Leistungsberechtigte ohne **Zustimmung** um, werden die Leistungen gemäß Nummer 2 übernommen.

Mietet ein Kunde eine angemessene Wohnung ohne Zustimmung an, deren Miete ebenso wie die der vorherigen Wohnung angemessen, aber vom Betrag her höher ist, werden nur Kosten bis zur Höhe der vorher angemieteten Wohnung übernommen.
Bezüglich der Heiz- und Betriebskosten sind die Angemessenheitskriterien zu beachten.

Die Übernahme umzugsbedingter Wohnungsbeschaffungskosten oder Finanzierungsbeiträge wie Kautionen ist abzulehnen.

Entstehende Mietschulden können **nicht** nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden. Die Leistungsberechtigten sind eindringlich auf diese Konsequenzen hinzuweisen.

3 Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft Zurück

Verfahren:
Stellt die Leistungsgewährung fest, dass ein Kunde eine zu teure Wohnung bewohnt, wird der Kunde aufgefordert, sich um die Senkung der Kosten der Unterkunft zu bemühen.
Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Bestandskunden.

Dabei wird ab dem 06.07.26 auf die Werte des Schlüssigen Konzeptes abgestellt.

Bei Bestandsfällen mit gekürzter KdU ist zu prüfen, ob eine Anpassung an die Werte des Schlüssigen Konzeptes zu erfolgen hat.

Als angemessene Frist für die Kostensenkung / Beschaffung einer günstigeren Wohnung sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben 6 Monate, anzusetzen.

Wird kein günstigerer Wohnraum nachgewiesen, sind spätestens ab Beginn des 7. Monats die angemessenen Kosten der Unterkunft zu gewähren. Dabei ist zu beachten, dass nachweislich entsprechender Wohnraum tatsächlich vorhanden ist (z.B. aus Presse oder Internet oder Angebotsdatenbank Amigo).
Erklärt der Kunde vor Ablauf der Frist von 4 Monaten eindeutig, dass er nicht umziehen werde, sind bereits ab dem Tage der Erklärung die geminderten, angemessenen KdU-Leistungen zu gewähren.

Wenn kein angemessener Wohnraum gefunden und eine intensive Wohnungssuche entsprechend nachgewiesen wurde (Nachweis über Besichtigungen, wann und was für Wohnungen und ggf. Ablehnungen), kann die Frist zur Kostensenkung verlängert werden.

Vor jeder Umzugsaufforderung ist durch den Geschäftsbereich Leistungsgewährung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen.
Dabei gilt als Anhaltswert eine Ersparnis von 1.000,- € auf 2 Jahre (laut Stadt 10 % der Bruttokaltmiete, hochgerechnet auf 2 Jahre).

Neben der Wirtschaftlichkeitsprüfung ist auch eine *Sozialprüfung* dahingehend durchzuführen, ob trotz Überschreitung der o.g. finanziellen Grenze Gründe gegen eine Umzugsaufforderung sprechen (z.B. behindertengerechte Wohnung, Pflege naher Angehöriger in der Wohnumgebung, Kosten einer Umzugsfirma). Gegebenenfalls ist MuI hinzuzuziehen.

4 Umzugskosten Zurück

Grundsatz und Ansprechpartner:
Nach Prüfung der Notwendigkeit und Angemessenheit eines Umzuges durch den PAP liegt die Zuständigkeit für die Entscheidung über Höhe und Auszahlung der Umzugskosten im Geschäftsbereich Leistungsgewährung.

Verfahren:
Für die Übernahme der Umzugskosten ist der Leistungsträger örtlich zuständig, in dessen Bereich die bisherige Wohnung liegt.
Umzugskosten sind zu gewähren, wenn sie unvermeidlich sind. Hierbei ist der **Grundsatz** der Hilfe zur **Selbsthilfe** zu beachten.
Grundsätzlich sind Pauschbeträge zu gewähren. Zur Orientierung können die bisherigen Richtlinien der Stadt Salzgitter verwendet werden.

Folgende Kosten können anfallen und übernommen werden (es besteht die Obliegenheit, die Kosten möglichst gering zu halten):

- Mietkosten für ein Fahrzeug (Tagespreis für einen Umzugswagen in der Woche über 70,- € oder am Wochenende über 115,- €); zusätzlich Spritkosten.
- Verpflegungsaufwand für 2 Helfer jeweils 1/30 des Einzelbetrages für Nahrungsmittel und Getränke der RS 1 (2024/25 = 195,36 €/30) = **6,51 €** p. P. für einen Tag
- Notwendige Kosten für Herdanschluss (Elektro oder Gas) auf Nachweis durch den Hilfebedürftigen
- Kosten für Umzugskartons
- Kosten Verpackungsmaterial
- Kosten für Spermüllentsorgung
- Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses für die neue Wohnung
- Kosten für Nachsendeauftrag

In Ausnahmefällen können weitere/höhere Kosten erstattet werden. Die Notwendigkeit ist durch den Hilfebedürftigen nachzuweisen.
Bei notwendigem Umzug wegen/zur Arbeitsaufnahme kann auf evtl. Leistungen im Rahmen des Vermittlungsbudgets hingewiesen werden.

5 Mietkaution Zurück

Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 6 und § 42 a SGB II

Aufwendungen für eine Mietkaution und für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung als Bedarf anerkannt werden. Sie ist zu übernehmen, wenn das jobcenter den Umzug veranlasst hat. Die Mietkaution soll als Darlehn erbracht werden. **Der Darlehensantrag ist schriftlich (formlos) zu stellen.**

Sofern durch die Anmietung einer Wohnung SGB II Leistungen zu erbringen sind und die Kundschaft vorab bei der Erstberatung vorgesprochen hat, ist bei Angemessenheit die Kaution auf Antrag als Darlehen zu erbringen.

Zuständigkeit

Der Ansprechpartner für die Abwicklung ist die Leistungsgewährung

Verfahren
Zwischen dem jobcenter Salzgitter und dem Mieter wird ein Darlehnsvertrag über die Kaution geschlossen. Die Zahlung der Kaution erfolgt in voller Höhe direkt an den Vermieter.

Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt. Die Aufrechnung ist gegenüber den Darlehensnehmern schriftlich durch Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) zu erklären.

Als Nachweis für gezahlte Kautionen dient zum die Zahlung über Allegro.

Die Kautionsvordrucke sind im Ordner Vordrucke eingestellt.

6 Direktzahlung der Unterkunftskosten Zurück

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Kosten der Unterkunft nicht sichergestellt ist, erfolgt grundsätzlich eine Direktanweisung.

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II und § 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII sollen Mieten und Heizungskosten direkt an den Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen angewiesen werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

Eine direkte Überweisung der Leistungen für Wohnung und Heizung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte bedarf tatsächlicher Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Liegen diese vor, **ist** eine Direktanweisung grundsätzlich vorzunehmen. Ausnahmen sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

Vereinbarung mit den großen Wohnungsanbietern:
Sofern Miete der ALG II-Empfänger nicht bis zum 15. des laufenden Monats an den Vermieter gezahlt worden ist, bekommt das jobcenter eine Mitteilung und wird im wohlverstandenen Interesse des Kunden ab dem folgenden Monat eine Direktzahlung an den Vermieter veranlassen. Die nicht gezahlte Miete darf aufgrund des LSG-Urteils vom 20.03.13 (L 6 SO 73/10) nicht zurück gefordert werden.

Der Bereich MuI ist grundsätzlich über Auffälligkeiten in oben beschriebenem Sinne zu informieren.

7 Verhinderung von Wohnungslosigkeit Zurück

Grundsatz

Aufgrund der gesetzlichen Veränderungen liegt die grundsätzliche Zuständigkeit für die Verhinderung von Wohnungslosigkeit aufgrund von Mietrückständen und zur Behebung vergleichbarer Notlagen seit dem 01.04.2006 für den Personenkreis im Rechtskreis des SGB II beim jobcenter.

Zu den vergleichbaren Notlagen gehören nicht Stromrückstände, da diese aus dem Regelbedarf zu decken sind und die Einstellung der Stromlieferung nicht direkt zu einer Bedrohung mit Wohnungslosigkeit führt. Anders stellt es sich dar, wenn die Stromabschläge als Teil der Miete an den Vermieter gezahlt werden.

Verfahren
Mail vom 15.11.13:
Somit hat nunmehr das jc über möglicherweise zu gewährende Darlehen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit zu entscheiden.
Da dies Personell derzeit weder von MuI noch von der Leiste in der wie bisher vom FD 50 positiv durchgeführten Arbeit geleistet werden kann, ist in diesen Fällen seitens der Leistungsabteilung gemäß § 22 Abs. 8 SGB II in Form von Darlehensgewährungen zu entscheiden, soweit eine andere Lösung nur mit erheblichem Zeitaufwand erreichbar wäre.

Seit dem 11.11.13 vorläufig außer Kraft gesetzt.
Das jobcenter und die Stadt Salzgitter haben sich vertraglich darüber verständigt, dass die Aufgabe „Verhinderung von Wohnungslosigkeit“ in vollem Umfang im Auftrag des jobcenters Salzgitter durch die Stadt Salzgitter wahrgenommen wird. Die organisatorische und räumliche Anbindung verbleibt bei der Stadt. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung zwischen jobcenter und Stadt SZ ist abgeschlossen.

Ablauf:

1. Informationen über Räumungsklagen und Zwangsräumungen werden vom zuständigen Gericht an den FD Soziales gesandt.

2. Den Wohnungsbauunternehmen ist mitgeteilt worden, dass der FD Soziales weiterhin alle fristlosen Kündigungen erhalten soll.

3. Auch Personen, die aufgrund ihrer Mietzahlungsprobleme selbst beim jobcenter vorsprechen, Personen, die bisher nur Mahnungen erhalten haben bzw. MieterInnen von Privatvermietern sollten umgehend vom jobcenter zum FD Soziales geschickt werden.

4. Alle Kündigungen, Klagen und Zwangsräumungen gehen zentral bei Frau Schweiger ein, die auch für die Statistik verantwortlich ist. Frau Schweiger verteilt die Fälle an die jeweils zuständigen SozialarbeiterInnen gem. dem Vertrag zwischen jobcenter und Kommune.

5. Das jobcenter richtet ein virtuelles Postfach „Verhinderung von Obdachlosigkeit“ ein. Dort kann von den SozialarbeiterInnen per Email abgefragt werden, ob es sich um einen SGB II Fall handelt und wie die Zuständigkeit innerhalb des jobcenters geregelt ist. Die Beantwortung erfolgt seitens des jobcenters innerhalb eines Tages. Bei SGB II - Fällen erfolgt automatisch eine Benachrichtigung des zuständigen PAPs und des Leistungssachbearbeiters. In dringenden Einzelfällen ist eine telefonische Klärung möglich.

6. Der/die SozialarbeiterIn nimmt unmittelbar Kontakt zum Kunden auf.
Die Kontaktaufnahme erfolgt durch ein schriftliches Hilfsangebot an den Betroffenen. Erfolgt keine Reaktion, werden Hausbesuche durchgeführt.
Entsteht ein Kontakt, wird im Gespräch die Notlage analysiert sowie die finanzielle Situation geklärt.
Der Kunde wird bei Verhandlungen mit dem Vermieter unterstützt.
Mit dem Vermieter wird geklärt, ob der Kunde grundsätzlich in der Wohnung verbleiben kann.

Die Möglichkeiten der Selbsthilfe (z.B. Ratenzahlungen) werden geklärt.
Es werden Hilfen bei der Suche nach alternativem Wohnraum angeboten.

Die Möglichkeit der Direktzahlung der Miete wird im Rahmen der üblichen Regeln innerhalb des jobcenters geklärt.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind und andere Möglichkeiten nicht greifen, kommt eine Darlehensgewährung nach SGB II in Betracht.
Der PAP wird über die eingeleiteten Schritte informiert.

7. Bei Darlehensgewährung erfolgt eine Stellungnahme des Sozialarbeiters an den Leistungssachbearbeiter FD Soziales. Vorher ist eine Abklärung beim Leistungsbereich des jobcenters erforderlich, ob vorrangig einzusetzendes Schonvermögen vorhanden ist. Die Abwicklung des Darlehens erfolgt dann im FD 50 der Stadt Salzgitter.

8. Die Tilgung eines gewährten Darlehens muss mit dem jobcenter abgesprochen werden incl. Darlehensvertrag; Abtretungserklärung.

9. Wenn der Fall beendet ist, erfolgt ein kurzer Abschlussbericht an den PAP, aus dem hervorgeht:
- Die Beratung seitens des FD 50 ist beendet.
- Was wurde eingeleitet?
- Welche weiteren Maßnahmen sind aus Sicht des FD 50 notwendig/sinnvoll?

10. Berichterstattung erfolgt über einen Auszug aus der von Frau Schweiger geführten Statistik.

8 Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten

Grundsatz

Gemäß § 22 SGB II und § 29 SGB XII sind tatsächliche Unterkunftskosten nur zu übernehmen, soweit sie nicht den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen.

In die Beurteilung der Angemessenheit fließen ein:
- die reale Lage auf dem maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarkt,
- Größe und Zusammensetzung der unterkunftsnutzenden Bedarfsgemeinschaft und
- zuzubilligender Wohnungsstandard.

Die Angemessenheitsbeurteilung ist grundsätzlich bezogen auf den Kaltmietzins zuzüglich der Nebenkosten ohne die durch die Regelsatzleistung abgegoltenen Kosten für Warmwasser und ohne die gesondert zu betrachtenden Heizkosten.

1. Wohnfläche
Die Rechtsprechung orientiert sich an den Verwaltungsvorschriften zur Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau (BVerwG 17.11.1994 – 5C11.93 – BverwGE97, 110, 112f).

2. Wohnstandard
Er muss die sozialhilferechtlich anerkennungsfähigen Wohnbedürfnisse decken. Dazu gehören die nach Lage und Ausstattung für ein „einfaches und bescheidenes Leben“ erforderlichen Standards.

3. Regionales Mietzinsniveau

Hier ist auf das örtliche Mietpreisniveau und dort jeweils auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen.

4. Produkttheorie
Das BSG gibt in seinem Urteil vom 07.11.2006 (FEVS 58, 271) der Produkttheorie den Vorzug vor der Kombinationstheorie. Bei der Produkttheorie ergibt sich die Angemessenheit aus der Wohnungsgröße und dem Wohnungsstandard. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage, etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange nicht insgesamt unangemessen hohe Kosten entstehen.

Ergänzend dazu wurde das Urteil S 21 AS 752/06 vom 22.01.2009 des Sozialgerichtes Braunschweig in die Beurteilung einbezogen. Danach werden bei der Berechnung des als angemessen erachteten Mietpreises nun auch nach Größe der Wohnung bzw. Anzahl der Zimmer differenziert.

Verfahren

Dieser Wert beruht auf einer langjährigen Datensammlung aus dem örtlichen Wohnungsmarkt. Festgehalten wurden Daten aus Mietverträgen, Mietänderungsmitteilungen und Wohnungsangeboten von Leistungsempfängern nach dem BSHG.

Zur Ermittlung der angemessenen Miete in Salzgitter wurden folgende Daten herangezogen:
- Lage der Wohnung (Statistischer, Bezirk, Stadtteil, Straße, Hausnummer, Geschoss),
- Ausstattungsmerkmale (Baujahr, Bad, Sammelheizung),
- Preis (Kaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten)
- Größe (qm, Zahl der Bewohner)
- Datum der Mietänderung

Die Mietdatei wurde um die Ausstattungsmerkmale modernisiert, behindertengerecht und öffentlich gefördert erweitert. Sofern diese Informationen bekannt sind, werden sie mit erfasst.

Da örtliche Mietspiegel alle vier Jahre neu erstellt werden müssen, wurden aktuell als Datengrundlage die Mietpreisinformationen der Jahre 2004 bis 2008 zu Grunde gelegt. Die Datenauswertung erfolgt in jährlichem Abstand und wird regelmäßig aktualisiert.

Ergänzend zu der bestehenden Mietdatei wurde im Jahr 2007 eine zweite Datensammlung aufgebaut. Sie basiert auf Wohnungsangeboten aus der örtlichen Presse und den Angeboten der größten Vermieter in Salzgitter aus dem Internet.

Heizkostenspiegel 2010 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	13,90 €
	251- 500	13,20 €
	501- 1000	12,50 €
	> 1000	12,10 €
Erdgas	100- 250	16,20 €
	251- 500	15,50 €
	501- 1000	14,80 €

	> 1000	14,40 €
Fernwärme	100- 250	20,00 €
	251- 500	19,20 €
	501- 1000	18,40 €
	> 1000	17,90 €

Heizkostenspiegel 2011 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	19,20 €
	251- 500	18,20 €
	501- 1000	17,30 €
	> 1000	16,70 €
Erdgas	100- 250	17,00 €
	251- 500	16,10 €
	501- 1000	15,40 €
	> 1000	14,90 €
Fernwärme	100- 250	21,60 €
	251- 500	20,50 €
	501- 1000	19,40 €
	> 1000	18,70 €

Heizkostenspiegel 2012 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	19,60 €
	251- 500	18,90 €
	501- 1000	18,10 €
	> 1000	17.60 €
Erdgas	100- 250	16,90 €
	251- 500	16,00 €
	501- 1000	15,20 €
	> 1000	14,70 €
Fernwärme	100- 250	18,50 €
	251- 500	17,80 €
	501- 1000	17,10 €
	> 1000	16,60 €

Heizkostenspiegel 2013 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)

Heizöl	100- 250	21,90 €
	251- 500	21,20 €
	501- 1000	20,40 €
	> 1000	19.90 €
Erdgas	100- 250	18,00 €
	251- 500	17,20 €
	501- 1000	16,50 €
	> 1000	16,10 €
Fernwärme	100- 250	20,30 €
	251- 500	19,70 €
	501- 1000	19,00 €
	> 1000	18,60 €

Heizkostenspiegel 2014 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	22,90 €
	251- 500	22,10 €
	501- 1000	21,30 €
	> 1000	20.20 €
Erdgas	100- 250	20,30 €
	251- 500	19,30 €
	501- 1000	18,50 €
	> 1000	17,50 €
Fernwärme	100- 250	23,50 €
	251- 500	22,50 €
	501- 1000	21,80 €
	> 1000	20,40 €

Heizkostenspiegel 2015 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	19,70 €
	251- 500	19,00 €
	501- 1000	18,40 €
	> 1000	18.00 €
Erdgas	100- 250	18,90 €
	251- 500	17,90 €
	501- 1000	17,10 €
	> 1000	16,60 €
Fernwärme	100- 250	22,30 €
	251- 500	21,40 €

	501- 1000	20,70 €
	> 1000	20,10 €

Heizkostenspiegel 2016 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	16,30 €
	251- 500	15,60 €
	501- 1000	15,00 €
	> 1000	14,60 €
Erdgas	100- 250	19,20 €
	251- 500	18,20 €
	501- 1000	17,30 €
	> 1000	16,80 €
Fernwärme	100- 250	23,00 €
	251- 500	21,80 €
	501- 1000	20,80 €
	> 1000	20,10 €

Heizkostenspiegel 2017 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	14,40 €
	251- 500	13,70 €
	501- 1000	13,20 €
	> 1000	12,90 €
Erdgas	100- 250	18,80 €
	251- 500	17,70 €
	501- 1000	16,80 €
	> 1000	16,20 €
Fernwärme	100- 250	22,50 €
	251- 500	21,20 €
	501- 1000	20,20 €
	> 1000	19,40 €

Heizkostenspiegel 2018 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
	100- 250	16,20 €

Heizöl	251- 500	15,50 €
	501- 1000	14,90 €
	> 1000	14,50 €
Erdgas	100- 250	17,90 €
	251- 500	16,80 €
	501- 1000	15,90 €
	> 1000	15,30 €
Fernwärme	100- 250	22,00 €
	251- 500	20,80 €
	501- 1000	19,70 €
	> 1000	19,00 €

Heizkostenspiegel 2019 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	18,20 €
	251- 500	17,40 €
	501- 1000	16,80 €
	> 1000	16,30 €
Erdgas	100- 250	16,40 €
	251- 500	15,10 €
	501- 1000	14,00 €
	> 1000	13,30 €
Fernwärme	100- 250	21,30 €
	251- 500	21,10 €
	501- 1000	19,10 €
	> 1000	18,40 €

Heizkostenspiegel 2020 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	18,10 €
	251- 500	17,60 €
	501- 1000	17,10 €
	> 1000	16,70 €
Erdgas	100- 250	17,00 €
	251- 500	15,80 €
	501- 1000	14,70 €
	> 1000	14,00 €
	100- 250	22,60 €

Fernwärme	251- 500	21,00 €
	501- 1000	19,70 €
	> 1000	18,80 €

Heizkosten ab Heizperiode Herbst 2021 in die Zukunft

Heizkostenhöchstbetrag ab 2021.xlsx

Von: Niehuis, Sven <Sven.Niehuis@Stadt.Salzgitter.de>
Gesendet: Montag, 10. Oktober 2022 14:39
An: Habekost Dennis <Dennis.Habekost@jobcenter-ge.de>; Mönnich Knut <Knut.Moennich@jobcenter-ge.de>; Oehlmann Mathias <Mathias.Oehlmann@jobcenter-ge.de>; Meyer Martina <Martina.Meyer3@jobcenter-ge.de>
Cc: Schlump, Susanne <Susanne.Schlump@Stadt.Salzgitter.de>
Betreff: Prüfung Heizkostenhöchstbetrag 2021-2022.xlsx

Hallo zusammen,

anbei sende ich euch die Ausfüllhilfe zur Berechnung der angemessenen Heizkosten basierend auf das Abrechnungsjahr 2021 (Bl. 1+2). Der neue Heizspiegel wurde vor Kurzem herausgegeben und berücksichtigt aufgrund der Energiekrise erstmals eine Prognose für 2022 mit einer Erhöhung von bis zu 67 %. In Blatt 3 wurden die Kosten in Euro je m² und Jahr entsprechend um diesen Wert erhöht.

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

Stadt Salzgitter
Fachdienst Soziales und Senioren
Fachgebietsleiter
Sven Niehuis

Heizkostenspiegel 2022 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	31,60 €
	251- 500	30,50 €
	501- 1000	29,50 €
	> 1000	28,80 €
Erdgas	100- 250	35,80 €
	251- 500	33,60 €
	501- 1000	31,60 €

	> 1000	30,40 €
Fernwärme	100- 250	23,10 €
	251- 500	22,30 €
	501- 1000	21,50 €
	> 1000	21,00 €
Wärmepumpe	100- 250	39,60 €
	251- 500	38,10 €
	501- 1000	36,80 €
	> 1000	36,00 €
Holzpellets	100- 250	24,00 €
	251- 500	22,30 €

Heizkostenspiegel 2023 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	100- 250	26,11 €
	251- 500	24,31 €
	501- 1000	22,71 €
	> 1000	21,71 €
Erdgas	100- 250	31,91 €
	251- 500	29,61 €
	501- 1000	27,61 €
	> 1000	26,41 €
Fernwärme	100- 250	24,51 €
	251- 500	23,91 €
	501- 1000	23,51 €
	> 1000	23,21 €
Wärmepumpe	100- 250	29,91 €
	251- 500	29,01 €
	501- 1000	28,21 €
	> 1000	27,71 €
Holzpellets	100- 250	19,61 €
	251- 500	18,01 €

Heizkostenspiegel 2024 / Auszug aus dem bundesweiten Heizkostenspiegel

Heizungsart	Gebäudefläche in m²	Kosten in € je m²/Jahr (sehr hoch)
Heizöl	80 - 150	26,11 €
	151- 250	21,81 €

	251- 500	22,01 €
	> 500	22,21 €
Erdgas	80- 150	23,21 €
	151- 250	21,01 €
	251- 500	22,31 €
	> 500	21,51 €
Fernwärme	80- 150	32,51 €
	151- 250	28,71 €
	251- 500	29,51 €
	> 500	25,71 €
Wärmepumpe	80- 150	21,11 €
	151- 250	19,81 €
	251- 500	19,71 €
Holzpellets	80- 150	18,81 €
	151 – 250	13,01 €
	251 – 500	13,31 €

Andere Energieträger:

Der Heizkostenspiegel bezieht sich nur auf die Energieträger Heizöl, Erdgas, Fernwärme, Wärmepumpe und Holzpellets.
Andere Energieträger wie Strom, Flüssiggas, Holz etc. sind nicht erfasst.

Deshalb werden für die Versorgung mit Strom und Flüssiggas folgende Werte festgelegt:

Strom/Nachtspeicher = Fernwärme -rechte Spalte- 80 – 150 m² und Gebäudebaujahr berücksichtigen.

Heizkostenspiegel 2025 / Berechnungsbogen Stadt Salzgitter, Fachdienst 50

Beispiel Prüfung Heizkostgenhöchstbetrag nach Baujahr – 1-Personen-Haushalt

Heizkosten techem und Berechnung.pd

Beispiel Prüfung Heizkostenhöchstbetrag nach Verbrauch (WEVG) - 5-Personen-Haushalt

Energieausweis.pdf

Stand: 07/26

Rechnung
WEVG.pdf

Verbrauch.pdf

Berechnung
WEVG.pdf