

Angemessene Wohnkosten in BIELEFELD

nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Die Wohnkosten gelten als angemessen, wenn die Preise der **Kaltmiete** (das ist die Grundmiete mit Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) nicht überschritten werden. Will sagen: auch wenn die Grundmiete etwas höher ist als erlaubt, kann eine Wohnung als angemessen gelten, sofern die „kalten“ Nebenkosten so niedrig sind, dass der Kaltmietpreis nicht überschritten wird.

Dabei ist zu **beachten**, dass **Nebenkosten-Nachforderungen** aus den jährlichen Nebenkostenabrechnungen der Vermieter zu Schwierigkeiten führen können, wenn bei der Abrechnung die Kaltmiete - auf's Jahr gerechnet - überschritten wird. Dann kann, wenn die Wirtschaftlichkeitsgrenze⁴⁾ überschritten wird, vom Amt eine sogenannte „Kostensenkungsaufforderung“ erfolgen.

Tabelle gültig ab 1. Januar 2021								zum Vergleich	
		Grundmiete ¹⁾		Nebenkosten	Kaltmiete ²⁾		+ 10 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB II + Ausnahmen]	+ 15 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB XII]	angemessene Kaltmiete 2019
Haushalt mit ...	m ²	x Preis pro m ²	=	Preis pro m ²	Preis pro m ²				
1 Person	50	6,71 €	335,50 €	2,19 €	8,90 €	445,00 €	489,50 €	511,75 €	430,00 €
2 Personen ³⁾	65	6,28 €	408,20 €	2,03 €	8,31 €	540,00 €	594,00 €	621,00 €	515,00 €
3 Personen	80	5,78 €	462,40 €	2,04 €	7,82 €	625,60 €	688,16 €	719,44 €	612,00 €
4 Personen	95	5,85 €	555,75 €	2,05 €	7,90 €	750,50 €	825,55 €	863,08 €	734,35 €
5 Personen	110	6,03 €	663,30 €	1,96 €	7,99 €	878,90 €	966,79 €	1.010,74 €	860,20 €
6 Personen	125	6,26 €	782,50 €	1,54 €	7,80 €	975,00 €	1.072,50 €	1.121,25 €	953,75 €
jede weitere Person	15	6,26 €	93,90 €	1,54 €	7,80 €	117,00 €	128,70 €	134,55 €	114,45 €

¹⁾ **Grundmiete** = Miete ohne Nebenkosten und ohne Heizkosten (wird auch „Netto-Kaltmiete“ genannt)

²⁾ **Kaltmiete** = Miete mit Nebenkosten, aber ohne Heizkosten [ca. 1,- €/m²] (wird auch „Brutto-Kaltmiete“ genannt)

³⁾ Für **Alleinerziehende pro Schulkind** 10 m² mehr (bei einem Schulkind also 471,- € Grundmiete / 623,25 € Kaltmiete)

⁴⁾ Sog. **Wirtschaftlichkeitsgrenze**, d.h. ein **Umzug** darf vom Amt erst verlangt werden, wenn diese Grenze überschritten wird. Bei Hartz IV-Bezug ist das der Fall, wenn die **Kaltmiete** um mehr als 10 % überschritten wird, bzw. um 15 % bei SGB XII-Bezug und bei Personen, die einen Mehrbedarf für Krankenkost erhalten.

Der **10 % - Zuschlag** gilt auch in **Ausnahmefällen** - z.B. bei (drohender) Wohnungslosigkeit, Auszug aus Frauenhaus o.ä..

Bei sogenannten „gemischten Bedarfsgemeinschaften“ (z.B. Ehefrau bezieht Hartz IV, Ehemann Sozialhilfe) gilt der günstigere Zuschlag von 15 %.

Inhaltsverzeichnis der Richtlinien zu § 35 SGB XII

1 Definition der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU)

- 1.1 Allgemeines und Bestandsschutz
- 1.2 Faktoren für die Ermittlung der angemessenen KdU
- 1.3 Betriebskosten
- 1.4 Unangemessene KdU beim Einsetzen der Leistungen
- 1.5 Anzuerkennende Unterkunftskosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges
- 1.6 Miet- und Energiekosten während Inhaftierung (Verweis auf § 67 SGB XII)
- 1.7 Sonstige Regelungen zu Unterkunftskosten
 - 1.7.1 Mietanteile
 - 1.7.2 Untermiete
 - 1.7.3 Bundesfreiwilligendienstleistende
 - 1.7.4 Kosten für doppelte Mietzahlung
 - 1.7.5 Betreutes Wohnen
 - 1.7.6 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum
- 1.8 Renovierungskosten
 - 1.8.1 Einzugsrenovierung
 - 1.8.2 Renovierung im lfd. Mietverhältnis (Schönheitsreparaturen)
 - 1.8.3 Auszugsrenovierung
 - 1.8.4 Bemessung der Renovierungsbeihilfe

2 Heizkosten

- 2.1 Abschlagszahlungen
- 2.2 Energiekosten im Regelbedarf
- 2.3 Nachtspeicheröfen
- 2.4 Nicht bedürftige Haushaltsmitglieder
- 2.5 Selbstversorger / Endabrechnungen

3 Umzugskosten

- 3.1 Einkommenseinsatz
- 3.2 Anspruchsvoraussetzungen
- 3.3 Selbsthilfeverpflichtungen

4 Genossenschaftsanteile und Kautionen

- 4.1 Grundsätzliche Voraussetzungen
- 4.2 Höhe der Übernahme
- 4.3 Form der Übernahme
- 4.4 Anmeldung des Bedarfs
- 4.5 Rückabwicklung des Darlehns

5 Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten

1 Definition der angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU)

1.1 Allgemeines und Bestandsschutz

Die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII ist im Rahmen eines sog. „Schlüssigen Konzeptes“ ermittelt worden, das auf Datenerhebungen zu den Kaltmieten und zu den Betriebskosten basiert.

Im schlüssigen Konzept werden Richtwerte gebildet, die sich aus der angemessenen Kaltmiete und den angemessenen kalten Betriebskosten (Bruttokaltmieten-Konzept) zusammensetzen. Dabei sind die jeweiligen Angemessenheitswerte differenziert nach Haushaltsgrößen ermittelt und festgesetzt worden (Zf. 1.2.2.1).

Nach der „Produkttheorie“ ergibt sich die Angemessenheit der KdU grundsätzlich aus dem Produkt der maximal angemessenen Wohnfläche (Zf. 1.2.1) und dem maximal angemessenen Quadratmeterpreis (Zf. 1.2.2), der sich wiederum aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammensetzt. Eine Überschreitung des einen Faktors ist möglich, wenn durch das Unterschreiten des anderen Faktors das Produkt aus beiden Faktoren die maximal angemessenen KdU im Einzelfall nicht überschritten werden.

Dabei sind die Kosten für Möblierung und Teilmöblierung der Kaltmiete zuzurechnen. Bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunft werden die Heizkosten nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Bestandsschutzregelung:

In aller Regel sind die individuell angemessenen KdU aufgrund dieser Richtlinie höher als auf Basis der vom 01.01.18 bis 31.12.18 gültigen Richtlinie zu den KdU.

Sollten im Einzelfall aufgrund dieser Richtlinie KdU nicht angemessen sein, die auf Basis der vom 01.01.18 bis 31.12.18 gültigen Richtlinie zu den KdU als angemessen anerkannt worden waren, so besteht für die betroffenen Leistungsberechtigten für die Dauer des Leistungsbezugs ein Bestandsschutz.

1.2 Faktoren für die Ermittlung der angemessenen KdU

1.2.1 Unterkunftsgröße

Für die Unterkunftsgröße wird die maßgebliche Wohnfläche nach Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen zu Grunde gelegt. Danach sind für eine allein stehende Person 50 m² und jede weitere Person im Haushalt 15 m² zu berücksichtigen. Bei Schwangeren wird ein zusätzlicher Bedarf für eine weitere Person und bei Alleinerziehenden mit mindestens einem Kind ab vollendetem 6. Lebensjahr von 10 m², für Blinde und Rollstuhlfahrende ein zusätzlicher Wohnbedarf von jeweils 15 m² berücksichtigt.

Bei der Bemessung der Angemessenheit ist in der Tabelle (siehe 1.2.2.1) der m²-Preis für die tatsächlich in der Wohnung lebenden Personen maßgeblich. Beispiel: Rollstuhlfahrende in BG mit Ehemann (2 Personen) – angemessener m²-Preis eines 2-Personen-Haushaltes multipliziert mit 80 m² (Fläche eines 2-Personen-Haushaltes von 65 m² sowie Zuschlag von 15 m²).

Für Personen, die in einer Wohngemeinschaft leben, ist für alle Personen die Wohnungsgröße einer allein stehenden Person angemessen. So ist z.B. für eine Einzelperson in einer Vier-Personen- Wohngemeinschaft eine Wohnfläche von 50 m² und nicht von 23,75 m² (95 m² : 4) angemessen.

1.2.2 Quadratmeterpreis

1.2.2.1 Grundsatz

Die auf Grundlage des „schlüssigen Konzepts“ ermittelte angemessene Referenzmiete einschließlich der (kalten) Betriebskosten beträgt ab dem 01.01.2019

Anzahl Personen in BG	1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße in m ²	50	65	80	95	110	125
Nettokaltmiete je m ²	6,45 €	5,923 €	5,64 €	5,71 €	5,89 €	6,11 €
Betriebskosten je m ²	2,15 €	2,00 €	2,01 €	2,02 €	1,93 €	1,52 €
Bruttokaltmiete je m ²	8,60 €	7,923 €	7,65 €	7,73 €	7,82 €	7,63 €
Produkt = Referenzmiete	430,00 €	515,00 €	612,00 €	734,35 €	860,20 €	953,75 €

Für jede weitere Person ist ein Zuschlag von 114,45 € zu addieren (entspricht 7,63 € / m²).

Fortschreibung des „schlüssigen Konzepts“ zum 01.01.2021:

Die auf Grundlage des „schlüssigen Konzepts“ ermittelte angemessene Referenzmiete einschließlich der (kalten) Betriebskosten beträgt ab dem 01.01.2021

Anzahl Personen in BG	1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße in m ²	50	65	80	95	110	125
Nettokaltmiete je m ²	6,71 €	6,2777 €	5,78 €	5,85 €	6,03 €	6,26 €
Betriebskosten je m ²	2,19 €	2,03 €	2,04 €	2,05 €	1,96 €	1,54 €
Bruttokaltmiete je m ²	8,90 €	8,3077 €	7,82 €	7,90 €	7,99 €	7,80 €
Produkt = Referenzmiete	445,00 €	540,00 €	625,60 €	750,50 €	878,90 €	975,00 €

Für jede weitere Person ist ein Zuschlag von 117,00 € zu addieren (entspricht 7,80 € / m²).

1.2.2.2 Ausnahmeregelungen

In Ausnahmefällen kann bei erforderlichen Umzügen während oder kurz vor Beginn des Sozialhilfebezuges die Angemessenheit nach den o. g. Werten zzgl. eines Zuschlages von 10 % beurteilt werden. Als Ausnahmefälle gelten insbesondere:

- Bewohnerinnen von Frauenhäusern
- Wohnungslose, die bereits eine eigene Wohnung in Bielefeld gehabt haben
- Wohnungslose in Unterkünften, die öffentlich - rechtlich untergebracht sind und die bereits eine eigene Wohnung in Bielefeld gehabt haben
- Personen, die stationäre Jugendhilfe nach dem SGB VIII durch das Jugendamt der Stadt Bielefeld beziehen
- Personen, die Eingliederungshilfe nach dem 6. Kapitel des SGB XII in stationären Einrichtungen in Bielefeld beziehen
- Drohende Wohnungslosigkeit von Personen, die bereits in Bielefeld wohnen

In allen Fällen drohender Wohnungslosigkeit ist die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung (500.43) einzuschalten. Die Fachstelle prüft, ob dem Umzug in eine unangemessen teure Wohnung zugestimmt werden kann und gibt hierzu eine schriftliche Stellungnahme ab. Eine befürwortende Stellungnahme sollte insbesondere Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

Art und Umfang der intensiven Bemühungen um Wohnraum (einschl. Nachweis über die Meldung als Wohnungssuchender bei Wohnungsgesellschaften)

Begründung des Scheiterns

Diese Regelung gilt auch für Fälle, in denen die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung aufgrund drohenden Wohnungsverlustes eine Wohnung beschafft hat und es der Fachstelle trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen ist, angemessenen Wohnraum zu beschaffen.

- Fälle, in denen aus zwingenden Gründen (Bauordnungsverfügungen, unzumutbaren Wohnverhältnissen aufgrund des Zustandes der Wohnung, besondere soziale Härtegründe wie z.B. von Gewalt bedrohte Frauen) eine schnelle Wohnraumversorgung erforderlich ist

Die Regelungen zur drohenden Wohnungslosigkeit gelten analog.

- Krankheit oder Behinderung

Die Notwendigkeit des Umzuges ist durch amtsärztliche Stellungnahme festzustellen und muss aus Krankheits- oder Behinderungsgründen den Verbleib in der jetzigen Wohnung, auch für einen Übergangszeitraum, bis eine günstigere Wohnung gefunden ist, ausschließen.

1.2.2.3 Untervermietung

Genauere Regelungen unter Punkt 1.7.2

1.2.2.4 Mietpreisüberhöhung / Mietwucher

In Fällen, in denen die Grundmiete den Oberwert der jeweiligen Baujahrsgruppe des Bielefelder Mietspiegels um 20 % übersteigt, ist die Wohnungsaufsicht der Stadt Bielefeld einzuschalten.

1.2.2.5 Wohneigentum

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist zu beachten, dass keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf. Bei der Leistungsgewährung ist daher immer darauf zu achten, dass die Leistungen grundsätzlich nicht zur Vermögensbildung beitragen dürfen.

Bei Wohneigentum gelten die Werte nach Ziffer 1.2.2.1 und 1.2.2.2 grundsätzlich entsprechend (Tilgung und Zinsen müssen angemessen sein). Tilgungsbeträge sind in der Regel nicht zu berücksichtigen.

Besonderheit:

Tilgungsleistungen bei selbst genutztem Wohneigentum können unter bestimmten Voraussetzungen sozialhilferechtlicher Bedarf sein, wenn:

- keine Tilgungsstreckung oder Aussetzung möglich ist (Nachweis des Geldinstitutes),
- das Wohneigentum eine angemessene Größe i.S. von § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII (§12 Abs. 3 SGB II) hat,
- das Wohneigentum selbst genutzt wird,
- der Erhalt des Wohneigentums im Vordergrund steht und der Hilfeempfänger sonst gezwungen wäre, seine Wohnung ohne die zusätzliche Sozialhilfeleistung aufgeben zu müssen.

Sind alle o.a. Voraussetzungen erfüllt, ist die Tilgung einschließlich der Zinsen bis zum möglichen Betrag (angemessene Miete) anzuerkennen.

1.3 Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören nur

Stand 01.01.2021

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung (insbesondere Kosten des Wasserverbrauchs)
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage)
- Kosten des Betriebs eines Fahrstuhls
- Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Kosten der Hausreinigung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von allen Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile)
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
- Kosten für den Hauswart
- Kosten einer Gemeinschaftsantennenanlage oder laufende monatliche Grundgebühren für Kabelanschlüsse
- Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung (Kosten der Wartung, der Wasserversorgung)
- Sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen)

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

Beinhalten die Betriebskostenabschläge nicht abrechnungsfähige Positionen, ist der Mieter nicht zur Zahlung dieser Positionen verpflichtet. Sie sind daher aus den Betriebskostenabschlägen herauszurechnen und nicht zu übernehmen.

Betriebskostenabschläge (Vorauszahlungen bzw. Pauschalen) sind in die Berechnung der angemessenen KdU einzubeziehen (vgl. Ziffer 1.2.2.1).

Wird bei der Festsetzung der Abschläge ein Betrag in Höhe von 1,00 € je m² unterschritten, ist der Leistungsempfänger aufzufordern, die letzte vorhandene Betriebskostenendabrechnung oder andere geeignete Abrechnungsunterlagen für die Wohnung vorzulegen, damit die Betriebskostenforderung des Vermieters nachvollzogen werden kann.

Ergibt sich aus der Überprüfung der o. g. Nachweise, dass die geforderte Betriebskostenvorauszahlung sowohl in Hinblick auf die abgerechneten Positionen als auch in Hinblick auf die Höhe der Betriebskostenabschläge (1/12 des Gesamtbetrages der Jahresendabrechnung) nachvollziehbar ist, werden die Betriebskostenabschläge nach den Angaben in der Mietbescheinigung akzeptiert und in die Berechnung der angemessenen KdU einbezogen.

Unterschreiten die Betriebskostenabschläge die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters um mehr als 20 %, ohne dass dafür triftige Gründe aufgeführt werden können (z. B. geringere Personenanzahl als bei Vormietern), ist der Mieter aufzufordern, eine Erhöhung der Betriebskostenabschläge durch den Vermieter herbeizuführen, um einen realistischen Abschlagswert zu erhalten.

Reicht der Leistungsempfänger die geforderten Unterlagen nicht ein oder weigert sich der Vermieter, diese herauszugeben, so kann die Angemessenheit der KdU nicht beurteilt werden, eine Zusicherung daher nicht erteilt werden.

Ausnahme: Wenn die Kaltmiete so gering ist, dass die KdU noch angemessen wären, wenn ein Betriebskostenabschlag in Höhe der angemessenen Betriebskosten laut Tabelle (vgl. 1.2.2.1) berücksichtigt würde, gilt die Bruttokaltmiete als angemessen, selbst wenn die Mindestgrenze der Betriebskostenabschläge von 1,00 € / m² tatsächlich unterschritten wird.

Beispiel: Ein Vermieter verlangt bei Neuanmietung für einen 2-Personen-Haushalt eine Kaltmiete von 370,- € sowie Betriebskosten von 45,- € bei einer Wohnungsgröße von 58 m², insgesamt also 415,- € Bruttokaltmiete. Die letzte Betriebskostenabrechnung wird trotz Aufforderung nicht vorgelegt.

Lösung: Selbst wenn 2,00 € Betriebskosten bei 58 m² zugrunde gelegt werden, ergibt sich eine (fiktive) Bruttokaltmiete von 486,00 € (370,- € Kaltmiete + 116,00 € [fiktive] Betriebskosten). Damit liegen die KdU unter dem maximal angemessenen Wert von 515,00 €, eine Zusicherung ist zu erteilen.

Wird bei einer jährliche Betriebskostennachzahlung von mehr als 240,- € der Betriebskostenabschlag nicht oder nicht ausreichend mit mindestens 1/12 der tatsächlichen Betriebskosten lt. Abrechnung als Erhöhung der Betriebskostenabschläge umgelegt, ist diese Umlage fiktiv zu berechnen und in die Berechnung der angemessenen KdU einzubeziehen.

Beispiel 1:

Die Bruttokaltmiete eines 1-Person-Haushaltes beträgt 420,- €, davon 350,- € Nettokaltmiete und 70,- € Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnung schließt mit einer Nachzahlung von 480,- € (Kosten 1.320,- € abzüglich Abschläge 12 x 70,- €); der Vermieter ändert die Betriebskostenabschläge aber nicht. Der neue (fiktive) Betriebskostenabschlag beträgt hier 110,- € (1.320,- € : 12); mithin ist von einer Miete von 460,- € (350,- € nettokalt und 110,- € Betriebskosten) auszugehen. Die Miete liegt daher über dem maximal angemessenen Wert von 430,- €. Wegen des Wirtschaftlichkeitszuschlags von 15 % ist aber von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abzugehen (vgl. Ziffer 1.4.1).

Beispiel 2:

Die Bruttokaltmiete eines 1-Person-Haushaltes beträgt 420,- €, davon 350,- € Nettokaltmiete und 70,- € Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnung schließt mit einer Nachzahlung von 1.080,- € (Kosten 1.920,- € abzüglich Abschläge 12 x 70,- €); der Vermieter ändert die Betriebskostenabschläge lediglich auf 100,- € mtl. Der neue (fiktive) Betriebskostenabschlag beträgt hier aber 160,- € (1.920,- € : 12); mithin ist von einer Miete von 510,- € (350,- € nettokalt und 160,- € Betriebskosten) auszugehen. Die Miete liegt daher über dem maximal angemessenen Wert von 430,- € und auch der Wirtschaftlichkeitsgrenze von 15 %. Es ist eine Aufforderung zur Senkung der KdU zu prüfen (vgl. Ziffer 1.4.1).

In Fällen, in denen aufgrund unangemessen hoher KdU nicht die volle Miete anerkannt wird, sind aus den vorgenannten Gründen auch keine Betriebskostennachzahlungen anzuerkennen.

1.4 Unangemessene KdU beim Einsetzen der Leistungen

Bei Antragstellern, die in einer unangemessen teuren Unterkunft wohnen, sind die Unterkunfts-kosten (Kaltmiete und kalte Betriebskosten) zunächst in tatsächlicher (unangemessener) Höhe anzuerkennen.

Im Weiteren ist grundsätzlich wie folgt zu verfahren:

1.4.1 Aufforderung zur Senkung der Unterkunfts-kosten

Bewohnt ein Mieter beim Einsetzen der Leistung eine unangemessen teure Wohnung, so ist er unverzüglich (per Textbausteinschreiben) aufzufordern, die KdU auf eine angemessene Höhe zu reduzieren.

Das Aufforderungsschreiben enthält Hinweise auf Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. Verhandlung mit dem Vermieter mit dem Ziel der Mietpreisreduzierung, Wohnungstausch im Wohnungsbestand des eigenen Vermieters, Untervermietung, Eigeninitiative auf dem gesamten Wohnungsmarkt). Dem Leistungsempfänger wird auferlegt, sich bei der BGW und vier weiteren Wohnungsanbietern, die auf einer Liste, die der Aufforderung beigelegt wird, verzeichnet sind, als Wohnungssuchender registrieren und sich dieses auf einer mitgeschickten Bestätigung bescheinigen zu lassen. Diese Bescheinigung ist spätestens 1 Monat nach Erhalt des o. g. Schreibens bei der Stadt vorzulegen. Das Formular für das Nachhalten i. S. v. Zf. 1.4.2 ist ebenfalls beizufügen.

Der Leistungsbezieher ist darauf hinzuweisen, dass er anstelle der beiden Sammelvordrucke auf Wunsch auch Einzelbestätigungen für jeden Vermieter erhalten und damit seine Bemühungen bei der Wohnungssuche nachweisen kann.

Ausnahmen:

In begründeten Ausnahmefällen, die ausreichend zu dokumentieren sind, kann von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden. Unter Berücksichtigung des Einzelfallprinzips sollte jedoch grundsätzlich in folgenden Fällen von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden:

Soziale Komponente

- Bei nur vorübergehender Bedürftigkeit (voraussichtlich max. 6 Monate), z. B. in Vorleistungsfällen (für andere Sozialleistungsträger nach §§ 102 ff. SGB XII oder für Arbeitgeber nach § 115 SGB X) oder bei Bedürftigkeit infolge Kurzarbeit

- Alleinerziehende und Bedarfsgemeinschaften mit mindestens einem Kind im grundschulpflichtigen Alter, wenn die angemessene Kaltmiete um weniger als 15 % überschritten wird.
- bei Haushalten, in denen eine Person lebt, die das 65. Lebensjahr vollendet hat und seit mindestens 10 Jahren im selben Gebäude wohnt, wenn die maximal angemessene Miete nicht um mehr als 25 % überschritten wird zusätzlich der maßgeblichen Wirtschaftlichkeitsprüfung (vgl. 1.4.1, vorletzter Absatz)
- bei Haushalten, in denen eine Person lebt, die das 65. Lebensjahr vollendet hat und innerhalb der letzten 10 Jahre wegen eines Todesfalles innerhalb ihres Haushaltes bereits eine kleinere Wohnung bezogen hat,
- bei Haushalten, in denen innerhalb des letzten Jahres ein Todesfall eingetreten ist,
- bei Alleinerziehenden bis zum Ende der Elternzeit, wenn dadurch die Wiederaufnahme der ursprünglichen Erwerbstätigkeit oder ursprünglichen beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
Es ist ein Nachweis vorzulegen, dass die ursprüngliche Erwerbstätigkeit oder berufliche Qualifizierung nach Ende der Elternzeit wieder aufgenommen werden kann.
- Bei Alleinerziehenden mit Kindern bis zum Ende des Grundschulalters sind die Bemühungen um eine angemessen teure Wohnung auf den Einzugsbereich der Grundschule zu beschränken, wenn ansonsten ein vorhandenes Betreuungsnetz (z. B. in der Nähe wohnende Großeltern, nachbarschaftliche Betreuung, Kindergartenplatz, in Anspruch genommene Betreuungsangebote der Grundschule) und dadurch der Einsatz der Arbeitskraft gefährdet wird.
- Bei Leistungsempfängern, die durch ihr derzeitiges soziales Umfeld soweit unterstützt werden, dass dadurch weitere Aufwendungen der Sozialhilfe (z. B. Pflege) vermieden werden können,
- Bei Leistungsempfängern, bei denen nachweislich die Fortsetzung bzw. Aufnahme einer Erwerbstätigkeit oder beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
- wegen Krankheit oder Behinderung einer Person im Haushalt
Es ist ein ärztliches Attest vorzulegen. Eine amtsärztliche Stellungnahme ist grundsätzlich einzuholen. Ist die Krankheit oder Behinderung nicht dauerhaft, ist der Sachverhalt entsprechend der amtsärztlichen Aussage zur Frist einer erneuten medizinischen Begutachtung zu überprüfen.
- Bei Personen, die von der Stadt Bielefeld ordnungsbehördlich untergebracht worden sind, ist auf eine Senkungsaufforderung grundsätzlich zu verzichten, da die Stadt bei diesem Personenkreis die alternative Unterbringung in angemessenem Wohnraum turnusmäßig selbst prüft.

Wirtschaftliche Komponente - Wirtschaftlichkeitsgrenze

Nach Ermittlung der angemessenen KdU im Einzelfall ist eine gesonderte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.

Demnach ist ein Umzug nicht mehr wirtschaftlich, wenn die KdU den angemessenen Wert i.S. von Satz 1 um max. 15% überschreiten.

In Fällen von gemischten Bedarfsgemeinschaften in unterschiedlichen Rechtskreisen (z. B. Ehefrau im SGB II, Ehemann im SGB XII) ist eine einheitliche Entscheidung im Einzelfall nach dem Günstigkeitsprinzip herbeizuführen, d. h. die für die BG insgesamt bessere Regelung des entsprechenden Rechtskreises ist anzuwenden.

1.4.2 Nachhalten der Bemühungen um eine billigere Wohnung

Nach Ablauf von 3 Monaten nach Vorlage der Bescheinigung über die Registrierung als Wohnungssuchender hat der Leistungsempfänger nachzuweisen, ob ihm Wohnungsangebote unterbreitet worden sind und wie er darauf reagiert hat. Dazu hat er die ihm zugesandte "Bestätigung über Wohnungsangebote" vorzulegen.

Kann der angemessene Wohnungsbedarf zu diesem Zeitpunkt durch die o.a. Wohnungsanbieter nicht gedeckt werden, sind zusätzliche Nachweise über die Bemühungen auf dem privaten Wohnungsmarkt zu verlangen.

1.4.3 Leistungsrechtliche Konsequenzen

1.4.3.1 Kein Wohnungsangebot durch die Wohnungsbaugesellschaften

Wird dem Leistungsempfänger innerhalb der o. g. Frist kein Wohnungsangebot unterbreitet, so sind die unangemessen hohen KdU weiterhin in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Die weiteren Bemühungen um eine angemessene Wohnung hat er jedoch weiterhin in regelmäßigen Abständen von 12 Monaten durch Vorlage der entsprechenden Bescheinigung nachzuweisen.

1.4.3.2 Keine ausreichenden Bemühungen des Leistungsempfängers

Bemüht sich der Leistungsempfänger nicht in ausreichendem Maße um günstigeren Wohnraum (z. B. keine Meldung bei den o.a. Wohnungsanbietern, Ausschlagen von Wohnungsangeboten ohne ausreichenden Grund, unbegründete Anforderungen an die neue Wohnung), sind nur noch die angemessenen KdU anzuerkennen, wenn nachvollziehbar ist, wie der Differenzbetrag zwischen unangemessenen und angemessenen KdU langfristig bestritten werden soll.

Ist nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag finanziert werden kann (vgl. Zf. 1.5.2.1.1), gilt

für die Grundsicherung:

Ist bei Eingang des Weiterbewilligungsantrages zum übernächsten Bewilligungszeitraum (BWZ), spätestens aber einen Monat vor Ablauf des auf die KdU-Senkung folgenden Bewilligungszeitraumes zu klären, wie der Differenzbetrag bestritten wurde. Kann dies nicht nachvollziehbar dargelegt werden, ist aufgrund von Zweifeln an der Bedürftigkeit die Weiterzahlung der Leistung abzulehnen. In diesen Sonderfällen sind die Bewilligungszeiträume auf sechs Monate zu begrenzen.

Beispiel: Aufforderung zur Senkung KdU im März 2019, (verkürzter) BWZ März 2019 bis August 2019; Kostensenkung KdU ab BWZ September 2019, da keine Senkungsbemühungen, dieser BWZ läuft Ende Februar 2020 aus. Prüfung Zweifel an der Bedürftigkeit vor Bewilligung ab März 2020; die Prüfung ist spätestens Anfang Februar 2020 anzustoßen.

für die Hilfe zum Lebensunterhalt:

Ist drei Monaten nach dem Ablauf des auf die KdU-Senkung folgenden Monats zu klären, wie der Differenzbetrag bestritten wurde. Kann dies nicht nachvollziehbar dargelegt werden, ist aufgrund von Zweifeln an der Bedürftigkeit die Weiterzahlung der Leistung abzulehnen.

1.5 Anzuerkennende Unterkunfts-kosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

1.5.1 Mit vorheriger Zusicherung

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

1.5.2 Ohne vorherige Zusicherung

1.5.2.1 Nicht erforderlicher Umzug

1.5.2.1.1 Die neue Wohnung ist teurer als die bisherige

Alternative 1: Umzug von einer unangemessenen in eine neue unangemessene Wohnung

Es werden nur die angemessenen KdU übernommen.

Alternative 2: Umzug von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung übernommen.

Alternative 3: Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene, aber teurere Wohnung

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung übernommen, wenn die KdU der neuen Wohnung gleich hoch oder höher sind. Sind die KdU der neuen Wohnung höher als die bisherigen KdU, sind nur die bisherigen KdU anzuerkennen.

Die höheren angemessenen KdU werden nur dann übernommen, wenn die neuen KdU geringer sind als die bisherigen KdU und der Gesamtbeitrag aus KdU und KdH geringer oder gleich hoch ist wie die bisherigen Gesamtaufwendungen für KdU / KdH. Heizkostennachzahlungen sind für den neuen Wohnraum nicht zu übernehmen.

Es muss aber nachvollziehbar sein, wie der Differenzbetrag zwischen anerkannter und tatsächlicher Miete langfristig bestritten werden soll; denkbar sind z. B.: Mehrbedarfszuschläge (außer dem Mehrbedarf für kostenaufwändige Ernährung), anrechnungsfreie Einkommen und Einkommensteile nach § 82 SGB XII und anderen spezialgesetzlichen Regelungen (z. B. Elterngeld), 20 % der Regelbedarfe, Schonvermögen nach § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII oder die Übernahme durch Dritte. Als Nachweis für die Übernahme durch Dritte sind eine schriftliche Erklärung zur zweckgerichteten Unterstützung und der Personalausweis des Dritten sowie Quittungen des Leistungsempfängers zu verlangen.

Ist nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag getragen werden kann, ist in einem ersten Schritt bis auf die Höhe der angemessenen KdU zu kürzen. Es gilt danach das in Ziff. 1.4.3.2 dargestellte Verfahren.

1.5.2.1.2 Die Miete für die neue Wohnung ist günstiger

Es ist eine Entscheidung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen. Bei Zuzügen aus einer Stadt mit höherem Mietniveau können nur die angemessenen KdU in Bielefeld als Bedarf anerkannt werden.

1.5.2.2 Erforderliche Umzüge

1.5.2.2.1 Die neuen KdU sind angemessen

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

1.5.2.2 Die neuen KdU sind unangemessen

Grundsätzlich werden die angemessenen Kosten anerkannt. Ist aber nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag zwischen angemessener und tatsächlicher Miete langfristig gezahlt werden kann (vgl. Ziffer 1.5.2.1.1), ist in einem ersten Schritt bis auf die Höhe der angemessenen KdU zu kürzen. Es gilt danach das in Ziff. 1.4.3.2 dargestellte Verfahren.

1.6 Miet- und Energiekostenzahlungen für die Dauer einer Inhaftierung

Rechtsgrundlage ist hier § 67 SGB XII – vgl. dortige Regelung.

1.7 Sonstige Regelungen zu Unterkunftskosten

1.7.1 Mietanteile

Für im Haushalt lebende, aber nicht zur Bedarfsgemeinschaft zählende Personen sind von den KdU Mietanteile nach Kopfteilen abzuziehen.

1.7.2 Untermiete

Bei der Berechnung der Leistung sind vom Leistungsempfänger empfangene Kaltmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten) unter Berücksichtigung der SachbezugsVO als Einkommen anzurechnen. Die Betriebs- und Heizkosten sind auf der Bedarfsseite abzusetzen.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die als Einkommen angerechneten Untermieten von den tatsächlichen Unterkunftskosten abzusetzen.

1.7.3 Bundesfreiwilligendienstleistende

Im Gegensatz zu Wehrpflichtigen und Zivildienstleistenden gelten für Bundesfreiwilligendienstleistende keine besonderen Regelungen im Rahmen der KdU.

1.7.4 Kosten für doppelte Mietzahlung

- Die Kosten für eine doppelte Mietzahlung können im Ausnahmefall übernommen werden, wenn der Umzug sozialhilferechtlich notwendig war,
- die Mietzahlungen auf den notwendigen Umfang - in der Regel für einen Monat - begrenzt sind,
- die Kosten unvermeidbar sind. Evtl. sind Nachweise zur Glaubhaftmachung des Bedarfes anzufordern.

Die Anerkennung einer doppelten Mietzahlung dient nicht dazu, den Bezug einer renovierten Wohnung zu gewährleisten.

1.7.5 Betreutes Wohnen

Leistungsberechtigten nach § 41 Abs. 1 SGB XII (Grundsicherung) steht eine betreute Wohnform offen, wenn sie die gesetzliche Rentenaltersgrenze erreicht haben. Bei jüngeren Personen sind die Aufnahmekriterien im Rahmen einer Einzelfallentscheidung vor dem Einzug zu prüfen.

Die Kosten für die Betreuungspauschale, die in einem separaten Betreuungsvertrag beschrieben und aufgeführt werden oder Bestandteil des Mietvertrages sind, werden den Kosten der Unterkunft zugeordnet. (Erläuterungen s. Anlage)

Die Kosten gelten als angemessen, wenn der Gesamtbetrag aus Kaltmiete und Betreuungspauschale die angemessenen Werte nicht überschreitet.

Der (Neu)Einzug in eine Servicewohnanlage für Personen, die laufende Grundsicherungsleistungen erhalten, ist bei unangemessenen Unterkunftskosten abzulehnen. Mit Beteiligung der Pflegeberatung ist nach angemessenen Alternativangeboten zu suchen bzw. im Rahmen einer Stellungnahme die Notwendigkeit für den Einzug in eine unangemessene Servicewohnanlage zu begründen.

Eine Notwendigkeit besteht immer dann, wenn aufgrund der Ausstattung der bisherigen Wohnung Probleme mit der Wohnungs- und Hausreinigung und/oder gesundheitliche Beeinträchtigungen bestehen, die alternativ nur eine Heimaufnahme als Lösung erscheinen lassen.

Überschreiten bei Bewohnern von Servicewohnanlagen die Miet- und Betreuungskosten die angemessenen Kosten der Unterkunft, ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung unter Zugrundelegung der Ausnahmekriterien der Umzug in eine andere betreute Wohnanlage mit angemessenen Unterkunftskosten zu prüfen.

1.7.6 Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum

1.7.6.1 Begriffsdefinitionen

Unabweisbare Aufwendungen:

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind unabweisbar, wenn sie weder aus zeitlichen noch aus sachlichen Gründen aufschiebbar sind, um die Gebrauchsfähigkeit der Immobilie zu erhalten. Zur Gebrauchsfähigkeit zählen insbesondere der Schutz vor Witterungseinflüssen und die Sicherstellung eines Mindestmaßes an Privatsphäre. Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen, wenn:

Dächer, Wände, Decken, Fußböden, Fenster oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten,

Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß benutzen lassen,

Treppen oder Beleuchtungsanlagen nicht ordnungsgemäß zu benutzen sind oder

Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

Instandhaltung:

Vorbeugende Maßnahme, die den bestehenden ordnungsgemäßen Zustand aufrechterhalten bzw. drohende Schäden von vornherein unterbinden soll, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Reparatur (bzw. Instandsetzung):

Vorgang, bei dem ein defektes Objekt in den ursprünglichen, funktionsfähigen Zustand zurückversetzt wird. Instandsetzungskosten umfassen Reparatur und Wiederbeschaffung.

Bei selbst genutztem Wohneigentum beinhalten die Leistungen nach § 35 SGB XII die unabweisbaren Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserung bzw. Modernisierung (wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen – Ausnahme: rechtliche Vorgaben verhindern die Erneuerung einer alten, irreparablen Heizungsanlage zum damaligen Stand, aufgrund der Neuanschaffung sind die aktuellen Emissionswerte einzuhalten, also ist eine technisch hochwertigere Anlage erforderlich). Eine Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwendungen und Modernisierungsaufwendungen kann nicht (allein) aufgrund der Höhe der anfallenden Kosten vorgenommen werden. Es kommt auf das Ziel der Maßnahme an. Es zählt nur der Zweck der

Substanzerhaltung oder Sicherung der Nutzbarkeit. Die Erhaltungsmaßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um das Eigentum dauerhaft als Wohnraum gebrauchsfähig zu erhalten.

Angemessenheit dem Grunde nach:

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sind angemessen, wenn sie in ihrem beantragten Umfang einen den einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügenden Ausstattungsstandard erhalten bzw. wiederherstellen und geeignet sind, den notwendigen Wohnraumbedarf des / der Leistungsberechtigten auf längere Zeit zu gewährleisten.

Angemessenheit der Höhe nach:

Eigentümer und Mieter sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach gleichen Grundsätzen zu behandeln. Die Übernahme der unabweisbaren Aufwendungen als Beihilfe wird begrenzt auf die innerhalb von zwölf Monaten maßgeblichen angemessenen Unterkunftskosten reduziert um die tatsächlich anerkannten Unterkunftskosten. Wird bereits durch die anzuerkennenden Belastungen (Zinsen und ggf. Tilgung für Baudarlehen) die maßgebliche Angemessenheitsgrenze erreicht bzw. überschritten, ist eine Übernahme von Erhaltungsaufwendungen als Beihilfe nicht möglich. Hier ist eine darlehensweise Gewährung zu prüfen. (vgl. 1.7.6.3, Beispiel 2.).

1.7.6.2 Verfahren

1. Bei Aufnahme oder nach Eingang eines Antrages auf Instandhaltungs- bzw. Reparaturkosten ist eine möglichst genaue Schilderung der Instandhaltungsmaßnahme bzw. des vorliegenden Reparaturbedarfs aufzunehmen und zwei Kostenvoranschläge sowie ein Grundbuchauszug (soweit nicht in der Akte vorhanden) vom Antragsteller anzufordern.
2. Die Unabweisbarkeit der Aufwendungen sowie die grundsätzliche Angemessenheit sind zu prüfen. Hierzu ist Rücksprache mit der TL zu halten.
3. Sollte die Maßnahme nicht unabweisbar sein, ist die Kostenübernahme mangels Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 SGB XII abzulehnen.
 - Sollte die Maßnahme grundsätzlich unabweisbar aber in der konkret geplanten Umsetzung nicht angemessen sein, ist dem Antragsteller aufzugeben, neue Kostenvoranschläge unter Maßgabe des festgestellten Instandhaltungs- oder Reparaturaufwandes einzureichen.
 - Nach Feststellung der Unabweisbarkeit und Angemessenheit ist die maximal angemessene Kaltbelastung zu ermitteln und den anerkannten Belastungen gegenüber zu stellen. Die Höhe der in Frage kommenden Beihilfe sowie eines evtl. zusätzlich erforderlichen Darlehens ist zu berechnen (vgl. 1.7.6.3, Bsp. 2.).

4. Vor Bewilligung eines evtl. Darlehens ist bei Darlehenshöhen ab 3.000,- € eine dingliche Sicherung (Eintragung einer Grundschuld in Höhe des Darlehens) durch den Kunden zu fordern.

Sonderregelung in Bagatellfällen:

Bei Reparaturen / Instandhaltungskosten, die einen Betrag von 100,- € nicht überschreiten, kann die Sachbearbeitung die Entscheidung treffen, wenn der Bedarf offenkundig ist (z. B. die durch den Schornsteinfeger angeordnete Reinigung einer Ölheizung).

1.7.6.3 Praxisbeispiele

1. Angemessenheit dem Grunde nach:

Die Gäste-Toilette ist nicht mehr benutzbar, aber ein ordnungsgemäßes Badezimmer mit WC ist vorhanden, daher keine Übernahme (Ausnahme ab 6 Pers.).

Neben der Heizung sind künftig auch Dach und alle Fenster erneuerungsbedürftig (weitere unangemessen hohe Reparaturkosten sind hier absehbar), es erfolgt keine Übernahme, da durch die Erhaltungsmaßnahme nicht dauerhaft die Nutzbarkeit der Wohnung zu Wohnzwecken gesichert werden kann.

2. Angemessenheit der Höhe nach:

Ehepaar mit 3 jährigem Kind bewohnt ein geschütztes Einfamilienreihenhaus mit 110 m². Der Heizkessel ist irreparabel defekt, günstigster Kostenvoranschlag für Standardheizkessel: 3.500,00 € einschl. aller Kosten.

Angemessene KdU mtl. 612,00 €, tatsächliche KdU (Zinsbelastung und kalte Betriebskosten): 512,00 €

Angemessenheit der Maßnahme dem Grunde nach wurde nachgewiesen.

Angemessenheit der Höhe nach: angemessene KdU mtl. 612,00 € x 12 Monate = 7.344,00 €, tatsächliche KdU mtl. 512,00 € x 12 Monate = 6.144,00 €

Die tatsächlichen KdU liegen – auf einen 12-Monats-Zeitraum gerechnet um 1.200,00 € unter den angemessenen KdU. Bis zu dieser Höhe ist ein unabweisbarer Bedarf als Beihilfe zu bewilligen. Darüber hinaus kann ein Darlehen bewilligt werden.

Eine darlehensweise Gewährung des Differenzbetrages von 2.300,00 € im vorliegenden Fall wäre gerechtfertigt, um die Gebrauchsfähigkeit zum Wohnen zu erhalten. Bei Verweis auf den Kapitalmarkt würden Zinsbelastungen anfallen, die zum Zeitpunkt der Entscheidung über die

Leistungen nach § 35 SGB XII noch nicht bekannt sind, entsprechend auch nicht dabei berücksichtigt werden könnten, später aber zu einer Unangemessenheit der KdU unter Berücksichtigung der gewährten Beihilfe nach § 35 SGB XII führen würden.

1.8 Renovierungskosten

Die Kosten für erforderliche Wohnungsrenovierungen sind nicht in den Regelbedarfen enthalten, sondern den Kosten der Unterkunft zuzurechnen.

1.8.1 Kosten für eine Einzugsrenovierung

Eine Beihilfe für eine Einzugsrenovierung ist nur dann zu gewähren, wenn nach Vorlage des Übergabeprotokolls der angemieteten Wohnung/Erklärung der Mieter und Prüfung des Außendienstes festgestellt wird, dass die Wohnung unrenoviert und in nicht bezugsfertigem Zustand vermietet wurde.

Bei einer Kostenübernahme für eine Einzugsrenovierung entfällt die Übernahme der Auszugsrenovierung.

1.8.2 Kosten für Renovierung während des lfd. Mietverhältnisses (Schönheitsreparaturen)

Es besteht dann ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe, wenn der Zustand der Wohnung oder einzelner Räume eine Renovierung erfordert.

Die Notwendigkeit ist durch eine Checkliste vorzuprüfen. Bei Unstimmigkeiten ist in jedem Fall die Bedarfsfeststellung einzuschalten.

Enthält der Mietvertrag eine Klausel zur Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter ohne starre Fristen, so wurde die Renovierungspflicht wirksam auf den Mieter übertragen.

Es besteht dann ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe, wenn der Zustand der Wohnung oder einzelner Räume eine Renovierung erfordert.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

- in Küche, Bädern, Toiletten alle 5 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen einschl. Kinderzimmern, Dielen alle 7 Jahre
- Innenanstrich der Fenster, Türen, Heizkörper alle 10 Jahre

1.8.3 Kosten für eine Auszugsrenovierung

Die Verpflichtung zur Auszugsrenovierung entfällt, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen, die Wohnung bei Bedarf zu renovieren, nachgekommen ist oder die Pflicht zur Renovierung der Wohnung nicht wirksam auf

den Mieter übertragen wurde (vgl. 1.8.2). Dies ist dann der Fall, wenn die letzte Schönheitsrenovierung nicht mehr als 2 Jahre zurückliegt.

Gleiches gilt, wenn bei Bezug die Wohnung bereits durch den Mieter renoviert wurde.

1.8.4 Bemessung der Renovierungsbeihilfe

Die in den Regelbedarfen enthaltenen Anteile für Instandhaltung und Reparatur sind nicht in Abzug zu bringen.

1.8.4.1 Grundsatz

In der Regel ist die Renovierung in Eigenregie durchzuführen. In solchen Fällen können nur die Materialkosten übernommen und nach § 35 SGB XII einmalig gewährt werden.

Die Ermittlung der Beihilfen für die selbst durchgeführte Renovierung ist der Anlage zu entnehmen.

Nachweise über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Geldbeträge sind vorzulegen.

1.8.4.2 Fremdhilfe durch Angehörige und Bekannte

Ist die Person nachweislich (z. B. aus gesundheitlichen Gründen) nicht in der Lage, die Renovierung selbst durchzuführen, ist sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Verwandte oder Bekannte zu verweisen. In diesen Fällen ist auf Antrag ein Verpflegungsmehraufwand von bis zu 10,50 € je Person und Tag anzuerkennen.

Die Klärung von Selbsthilfemöglichkeiten obliegt der Sozialarbeit.

1.8.4.3 Fremdhilfe durch Dritte

Nur in besonderen Ausnahmefällen kann die Inanspruchnahme eines Malerdienstes in Betracht kommen.

Die Renovierung ist in diesen Fällen im Rahmen des jeweils geltenden Rahmenvertrages abzuwickeln.

Vorab ist durch Verhandlungsniederschrift festzulegen, welche Arbeiten selbst durchgeführt werden können.

2 Heizkosten

2.1 Abschlagszahlungen

Bei Betrieb von Zentral-, Gas-, Elektro- und Fernheizung sind die von den Stadtwerken Bielefeld GmbH oder den Vermietern geforderten Abschläge nach Abzug der in den Regelbedarfen enthaltenen Energiekosten (Strom, Kochfeuerung) als Bedarf anzuerkennen.

2.2 Energiekosten in den Regelbedarfen

Es sind folgende Pauschalen von den Abschlägen abzusetzen:

Für Haushaltsstrom und Kochfeuerung ergeben sich die konkreten Beträge aus der Tabelle (s. Anlagen zu § 22 SGB II/ § 35 SGB XII)

Die verbleibenden Heizkosten sind in voller Höhe zu übernehmen. Mit Wirkung ab 01.01.2011 sind Heizkosten nicht mehr um Warmwasserkosten zu bereinigen, wenn die Warmwasserbereitung nicht über die Heizungsanlage erfolgt sondern dezentral (in den meisten Fällen über Strom), ist ein Mehrbedarf für die Warmwassererzeugung gem. § 30 Abs. 7 SGB XII (Mehrbedarf für Warmwasser) anzuerkennen.

Gesamtmiete ohne weitere Aufteilung

Ist nur die Gesamtmiete ohne weitere Aufteilung (z. B. in kalte und warme Betriebskosten) bekannt und ist eine Aufteilung der Kosten (z. B. durch den Vermieter) nicht möglich, sind die Energiekosten entsprechend § 6 WoGV wie folgt zu ermitteln:

Heizkosten: 1,25 € je m² Wohnfläche

(siehe Ausführungen zu 2.2.)

Für den Haushaltsstrom und die Kochfeuerung sind die Beträge abzuziehen, die bereits in den Regelsätzen enthalten sind. Die konkreten Beträge ergeben sich aus der Tabelle (s. Anlagen zu § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII).

2.3 Nachtspeicheröfen

Wird die Heizversorgung durch Nachtspeicheröfen mit dem entsprechenden Niedrigtarif sichergestellt, sind die Energiekosten für diesen Tarif ohne Abzug als Bedarf zu berücksichtigen.

2.4 Nicht bedürftige Haushaltsmitglieder

Nicht hilfebedürftige Haushaltsmitglieder haben ihren Anteil nach Kopfanteilen selbst zu tragen.

2.5 Selbstversorger / Endabrechnungen

2.5.1 Regelzahlungen

2.5.1.1 Einzelofenheizung

Für Personen mit eigenem Haushalt oder eigenem Zimmer, die den Brennstoff

(Kohle) selbst beschaffen müssen, sind - über einen Zeitraum von 12 Monaten betrachtet – ebenfalls nur die angemessenen Beträge (s. Anlagen zu § 35 SGB XII) zu berücksichtigen. Nicht hilfebedürftige Haushaltsmitglieder haben ihren Anteil selbst zu tragen.

2.5.1.2 Versorgung mit Flüssiggas oder Öl

Bei der Versorgung mit Öl sind nach Abzug der in den Regelbedarfen enthaltenen Energiekosten die tatsächlichen Rechnungsbeträge als Bedarf anzuerkennen.

2.5.2 Betriebs- und Heizkostenendabrechnungen

Jahresendabrechnungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH und / oder der Vermieter sind nach Abzug von Beträgen für in den Regelbedarfen enthaltene Energiekosten und von Vorauszahlungen als Einmalhilfebedarf anzuerkennen. Wird die Heizversorgung durch Nachtspeicheröfen mit dem entsprechenden Niedrigtarif sichergestellt, sind die Energiekosten für diesen Tarif ohne Abzug als Bedarf zu berücksichtigen. Nicht hilfebedürftige Haushaltsmitglieder haben ihren Anteil selbst zu tragen.

Für eine nach dem Ablauf der Heizperiode geforderte Nachzahlung von Heizkosten sind Leistungen nur zu erbringen, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für die Hilfe vorliegen. Dabei ist nur das Einkommen zu berücksichtigen, das der Bedarfsgemeinschaft im Monat der Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages zur Verfügung steht, d.h. es ist nur der 1- fache Einkommenseinsatz zu fordern. Ist der Antragsteller inzwischen in den Bereich eines anderen Sozialhilfeträgers verzogen, ist der Träger des Zuzugsortes örtlich zuständig.

Guthaben aus Endabrechnungen, die an den Leistungsempfänger ausgezahlt werden, sind insoweit im Zuflussmonat als Einkommen anzurechnen, als die Personen Leistungen erhalten. Nur Anteile für Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind als Einkommen anzurechnen. Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, sind kein Einkommen.

Die Regelungen sind entsprechend auch auf Betriebskosten-abrechnungen anzuwenden.

3 Umzugskosten

3.1 Einkommenseinsatz

Durch die Aufnahme der Umzugskosten in § 35 SGB XII werden diese den Unterkunftskosten zugeordnet und gehören daher nicht zu den anderen Einmalhilfen nach § 31 Abs. 1 SGB XII. Bei den Antragstellern, die über ein Einkommen oberhalb der SGB XII-Bedarfssätze verfügen, ist daher nur der einfache Einkommenseinsatz zu verlangen. Im Übrigen gilt hinsichtlich des Einkommenseinsatzes Zf. 4.2.

Zu den übrigen möglichen Bedarfstatbeständen und zum Einkommenseinsatz im Zusammenhang mit einem Umzug (z. B. Renovierung, Einrichtung) vgl. Richtlinien zu § 31 SGB XII.

3.2 Anspruchsvoraussetzungen

Für eine Übernahme von Umzugskosten ist eine vorherige Kostenzusicherung erforderlich. Die soll erteilt werden, wenn der Sozialhilfeträger den Umzug veranlasst hat (z. B. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten) oder folgende sonstige Gründe vorliegen und die neue Miete angemessen ist:

Wohnungsgröße

Bei Alleinstehenden sind auch möblierte Zimmer oder Kleinstwohnungen (z. B. Appartements unter 20 m²) nicht unzureichend, sofern eine Kochgelegenheit vorhanden ist.

Bei Alleinerziehenden mit einem Kind, das das 6. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, ist eine 2-Raum-Wohnung ausreichend. Größe und Zuschnitt der Wohnung können in Einzelfällen eine andere Entscheidung rechtfertigen.

Familien und Alleinerziehende mit mehr als einem Kind sind unzureichend untergebracht, wenn die Wohnung neben einem Wohnraum nicht über eine ausreichende Zahl von Schlafräumen verfügt, so dass eine räumliche Trennung von Eltern und Kindern und - soweit nach Alter und Geschlecht der Kinder erforderlich - auch der Kinder untereinander möglich ist. Dabei ist ein Kinderzimmer i. d. R. für 2 Kinder ausreichend, wenn sie unabhängig vom Alter gleichgeschlechtlich sind oder bei verschiedenen Geschlechtern, wenn kein Kind älter als 9 Jahre ist. Die Größe und der Zuschnitt des Kinderzimmers können andere Entscheidungen rechtfertigen.

Wohnungsausstattung

Eine nur mit Öfen ausgestattete Wohnung bedeutet noch keine unangemessenen Wohnverhältnisse. Insbesondere bei alten, behinderten und kranken Haushaltsmitgliedern sind aber Ausnahmen möglich.

Lage der Wohnung

Die Lage der Wohnung führt regelmäßig nicht dazu, dass Hilfeempfänger unangemessen untergebracht sind. Insbesondere Gründe „Wohngegend sagt

nicht zu, zu weiter Weg zur Arbeit/Schule/Kindergarten, fehlende Spielmöglichkeiten für Kinder, schlechte Einkaufsmöglichkeiten, schlechte Verkehrsverbindungen" rechtfertigen keinen Umzug.

Sonstige Gründe

Streit mit Nachbarn begründet nicht die Notwendigkeit eines Umzugs. Besteht in Einzelfällen ein sozialarbeiterischer Handlungsbedarf, ist der zuständige soziale Dienst zu unterrichten.

Mängel an der Mietsache (Befall mit Schimmelpilzen, Feuchtigkeit) begründen grundsätzlich keine Notwendigkeit eines Umzuges. Der Hilfeempfänger ist an den Vermieter zu verweisen und darüber zu informieren, dass bei Verzögerungen seitens des Vermieters eine einstweilige Verfügung erwirkt werden kann. Das Amtsgericht erteilt Rechtsberatung. Macht der Hilfeempfänger geltend, dass ein Verbleib in der Wohnung aus gesundheitlichen Gründen – auch für einen Übergangszeitraum – nicht möglich ist, muss der Hilfeempfänger ein ärztliches Attest seines behandelnden Arztes vorlegen. Aus diesem sollte hervorgehen, dass ein Verbleib in der Wohnung bis zur Beseitigung des Mangels aufgrund der Erkrankung nicht zu vertreten ist. Dieses Attest ist durch das Gesundheitsamt zu überprüfen.

Gesundheitliche Gründe sind durch ein ärztliches Attest zu belegen und durch das Gesundheitsamt i. d. R. zu überprüfen. Bei allgemeinen Begründungen (z. B. häufige Erkältungen wegen kalter und feuchter Wohnung, mangelhafte Wohnung) ist zunächst der Bedarfsfeststellungsdienst einzuschalten.

Fehlt eine eigene Wohnung, ist ein Umzug notwendig. Wünschen von Alleinstehenden, eine eigene Wohnung zu nehmen oder mit anderen zusammenzuziehen, wird nicht entsprochen, wenn eine Wohnraumversorgung bei den Eltern möglich ist. Bei Minderjährigen ist ggf. der zuständige soziale Dienst in die Entscheidung einzubeziehen.

Bei Wohngemeinschaften und Untermietverhältnissen ist von einer ausreichenden Wohnraumversorgung auszugehen.

Bei Kündigung der Wohnung durch den Vermieter ist ein Umzug notwendig.

3.3 Selbsthilfeverpflichtungen

3.3.1 Grundsatz und Ausnahme

Der Leistungsberechtigte ist grundsätzlich verpflichtet, den Umzug in Eigenregie durchzuführen. Die Kosten für einen Mietwagen sind als Bedarf anzuerkennen, nachdem der Antragsteller zuvor auf Aufforderung zwei Kostenvorschläge vorgelegt hatte. Ausnahmen von dieser Selbsthilfeverpflichtung bestehen immer dann, wenn entweder bereits anhand der Aktenlage oder aufgrund eines ärztlichen Attestes in Verbindung mit einer amtsärztlichen Stellung-

nahme der Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht in Eigenregie durchgeführt werden kann. Der Umzug ist in diesen Fällen im Rahmen des jeweils geltenden Rahmenvertrages abzuwickeln.

Auch bei Anerkennung der Kosten einer Spedition ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte ggf. in der Lage ist, folgende Arbeiten selbst durchzuführen:

Auf- und Abbau der Möbel

Ein- und Auspacken des Hausrats und der Kleidung.

3.3.2 Verpflegungsmehraufwand

Sind Bekannte des Hilfesuchenden bei den Umzugsarbeiten behilflich, so ist auf Antrag ein Verpflegungsmehraufwand von bis zu 10,50 € je Person und Tag anzuerkennen.

3.3.3 Anmeldung des Bedarfs

Zur Übernahme von Umzugskosten ist nicht zwingend die formale vorherige Zustimmung einzuholen; maßgeblich sind die Erforderlichkeit des Umzugs sowie die grundsätzliche Anmeldung des Bedarfs vor dem tatsächlichen Umzug. Für die Bedarfsbemessung sind ggf. auch nachträglich Kostenvoranschläge heranzuziehen.

4 Genossenschaftsanteile und Kautionen

4.1 Grundsätzliche Voraussetzungen

Genossenschaftsanteile und Kautionen sind zu übernehmen, wenn

- die Übernahme vorher zugesichert wurde und
- der Umzug durch der Stadt veranlasst wurde oder
- der Umzug in die neue Wohnung notwendig ist.

Der Bedarf für eine Mietkaution entsteht für die im Mietvertrag genannten Mieter, ist daher nicht kopfteilig auf alle **Bewohner** der Wohnung sondern auf alle **Mieter** der Wohnung aufzuteilen (Beispiel siehe unter 4.2).

Da in Bielefeld Wohnungen ohne Zahlung von Kautionen und Genossenschaftsanteilen nicht zur Verfügung stehen, ist die Zusicherung grundsätzlich zu erteilen, wenn die übrigen o. g. Voraussetzungen vorliegen.

Genossenschaftsanteile sind in der tatsächlich fälligen Höhe und Kautionen bis zu drei Kaltmieten (ohne Heiz-, andere Nebenkosten und ohne Möbliierungszuschläge) als Bedarf anzuerkennen.

Kautionen werden nach § 551 BGB zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Es

ist daher nicht auf den tatsächlichen (ggf. vorherigen) Bezug der Wohnung abzustellen. Diese Fälligkeitsregelung ist insbesondere für die Frage des zuständigen Sozialhilfeträgers von Bedeutung.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung hinsichtlich Höhe und Fälligkeit von Mietkautionen ist unwirksam.

Es besteht grundsätzlich, die gesetzliche Möglichkeit, Kautionen in 3 Monatsraten zu zahlen. Einer Zustimmung des Vermieters bedarf es hierzu nicht. In laufenden Leistungsfällen ist dies unbeachtlich.

Die Kautionszahlung ist gesondert von der Miete anzulegen und mit dem marktüblichen Zinssatz für Sparkonten mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

4.2 Höhe der Übernahme

Auf nicht hilfebedürftige Haushaltsmitglieder, die als Mieter zahlungspflichtig für die Kautionszahlung sind, sind nach Mietvertrag zu berechnende Kautionsanteile nicht als Bedarf anzuerkennen. Gleiches gilt für Genossenschaftsanteile.

Beispiel: Nicht erwerbsfähige Mutter mit einem 12jährigen und einem 26jährigen Kind zieht nach Zustimmung des JC in eine neue Wohnung. Die Mutter erhält zusammen mit dem 12jährigen Kind SGB XII-Leistungen. Das 26jährige Kind hat ausreichendes eigenes Einkommen. Mutter und volljähriges Kind sind beide lt. Mietvertrag Mieter der Wohnung. -> Ergebnis: Übernahme der hälftigen Mietkaution für die Mutter.

4.2.1 bei laufenden Fällen

In Fällen mit laufenden Leistungen sind die Kautionen / Genossenschaftsanteile bei Vorliegen der o. g. Voraussetzungen in voller / tatsächlich fälliger Höhe zu übernehmen.

4.2.2 bei nicht laufenden Fällen

4.2.2.1 bei Beantragung von Kautionen / Genossenschaftsanteilen und einmaligen Beihilfen und/ oder Umzugskosten

Evtl. Einkommenseinsätze nach § 31 Abs. 2 S. 2 SGB XII sind zunächst auf die einmaligen Beihilfen und ggf. Umzugskosten anzurechnen.

Kautionen

Wenn der Einkommenseinsatz für die ersten 3 Monate (seit Beginn des Mietverhältnisses) ausgeschöpft ist, so ist die Kautionszahlung bei Vorliegen der unter 4.1 genannten Voraussetzungen in voller Höhe zu übernehmen.

Ansonsten kann die Kautionszahlung bei Vorliegen der unter 4.1 genannten Voraussetzungen nur in der Höhe gewährt werden, die sich abzüglich des

restlichen nicht ausgeschöpften Einkommenseinsatzes für die ersten 3 Monate (seit Beginn des Mietverhältnisses) ergibt.

Genossenschaftsanteile

Wenn der Einkommenseinsatz für den ersten Monat (seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. Fälligkeit der Genossenschaftsanteile) ausgeschöpft ist, so sind die Genossenschaftsanteile bei Vorliegen der unter 4.1 genannten Voraussetzungen in tatsächlich fälliger Höhe zu übernehmen.

Ansonsten können die Genossenschaftsanteile bei Vorliegen der unter 4.1 genannten Voraussetzungen nur in der Höhe gewährt werden, die sich abzüglich des restlichen nicht ausgeschöpften Einkommenseinsatzes für den ersten Monat (seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. Fälligkeit der Genossenschaftsanteile) ergibt.

4.2.2.2 bei alleiniger Beantragung von Kautionen / Genossenschaftsanteilen

Es sind zunächst die 110 % - igen Regelbedarfe zzgl. weiterer Zuschläge, KdU und Heizkosten zu ermitteln. Danach ist das Einkommen diesem Bedarf gegenüberzustellen.

Kautionen

Ergibt sich kein Einkommensüberhang, ist die Kaution bei Vorliegen der unter Zf. 4.1 genannten Voraussetzungen in voller Höhe zu übernehmen.

Ansonsten kann die Kaution bei Vorliegen der unter Zf. 4.1 genannten Voraussetzungen nur in der Höhe gewährt werden, die sich abzüglich des Einkommensüberhanges für die ersten 3 Monate (seit Beginn des Mietverhältnisses) ergibt.

Genossenschaftsanteile

Ergibt sich kein Einkommensüberhang, sind die Genossenschaftsanteile bei Vorliegen der unter Zf. 4.1 genannten Voraussetzungen in tatsächlich fälliger Höhe zu übernehmen.

Ansonsten können die Genossenschaftsanteile bei Vorliegen der unter Zf. 4.1 genannten Voraussetzungen nur in der Höhe gezahlt werden, die sich abzüglich des Einkommensüberhanges für den ersten Monat (seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. Fälligkeit der Genossenschaftsanteile) ergibt.

4.3 Form der Übernahme

Die Hilfe ist gegen vorherige Rückzahlungsvereinbarung incl. Mitunterzeichnung des Vermieters und auf Darlehensbasis zu leisten. Es ist ein entsprechender Darlehensbescheid an den Mieter zu senden.

4.4 Anmeldung des Bedarfs

Zur Übernahme von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen ist nicht zwingend die formale vorherige Zustimmung einzuholen; maßgeblich sind die Erforderlichkeit des Umzugs sowie die grundsätzliche Anmeldung des Bedarfs vor dem tatsächlichen Umzug.

4.5 Rückabwicklung des Darlehns

4.5.1 Nach Ablauf des Mietverhältnisses

4.5.1.1 Feststellungsverfahren

Die Rechte aus der Rückzahlungsvereinbarung sind gegenüber dem Vermieter sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend zu machen. Macht der Vermieter geltend, dass er noch Betriebskosten abrechnen muss, muss er dieses spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes tun. Daher ist er berechtigt, die Kautions bis zum Ablauf dieser Frist zurückzuhalten. Erst nach Ablauf dieser Frist bzw. nach erfolgter Abrechnung ist eine evtl. Forderung gegenüber dem Vermieter zum Soll zu stellen.

Es ist zu prüfen, ob die Verrechnung der Forderungen gesetzlich zulässig ist. Der Vermieter ist berechtigt, seine gesetzlichen Forderungen mit der Kautions bzw. mit den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Der Vermieter hat seine Forderungen anhand von Belegen nachzuweisen.

Dies sind alle Forderungen, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben (wie z.B. Mietrückstände, Rückstände aus Nebenkostenabrechnungen sowie künftige Nebenkostenforderungen, Schadensersatzansprüche).

Ausnahme bei Kautions für öffentlich geförderten Wohnraum

Nach § 9 Abs. 5 S. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) dürfen bei öffentlich gefördertem Wohnraum lediglich Schäden an der Wohnung oder aus unterlassenen Schönheitsreparaturen verrechnet werden.

4.5.1.2 Rückforderungsverfahren

Verrechnet der Vermieter gesetzlich zulässige Forderungen (vgl. Zf. 4.4.1.1) mit der Kautions / den Genossenschaftsanteilen, so ist das gewährte Darlehen sofort nach Auszug aus der Wohnung vom Darlehensnehmer zurückzufordern. Falls bekannt ist/wird, dass der Darlehensschuldner nicht leistungsfähig ist, ist diesem mitzuteilen, dass von einer Vollstreckung derzeit abgesehen wird. Die Forderung ist dann befristet niederzuschlagen.

Einwendungen des Mieters, dass die Forderungen tatsächlich unberechtigt sind, sind nicht zu überprüfen. Der Mieter ist auf den Privatrechtsweg zu verweisen. Das Rückforderungsverfahren und Vollstreckungsverfahren bleibt davon unberührt.

4.5.2 Beendigung der Leistungserbringung

Bei Beendigung der Leistungsgewährung ist das Kautionsdarlehen in voller Höhe vom Darlehensnehmer zurückzufordern. Weist der Darlehensnehmer nach, dass ihm die sofortige Tilgung nicht möglich ist, kann eine Ratenzahlung vereinbart bzw. die Forderung befristet niedergeschlagen werden.

5 Sonstige Wohnungsbeschaffungskosten

Eine Übernahme von sonstigen Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklergebühren, Vertragsgebühren, Verwaltungsgebühren etc.) kommt grundsätzlich nicht in Betracht, da in Bielefeld ausreichender Wohnraum ohne diese Zusatzkosten vorhanden ist, so dass in angemessener Zeit eine Wohnraumversorgung auch ohne Übernahme dieser Kosten möglich ist.