

## **Merkblatt des JobCenters Schaumburg über die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum**

(Stand 01/2023)

Im Rahmen der Gewährung laufender Leistungen nach dem SGB II - Bürgergeld - werden grundsätzlich auch Aufwendungen für Unterkunft (Zinsen und Nebenkosten) und für Heizung als Bedarf bei der Hilfeberechnung berücksichtigt.

### **• Neuantragsteller mit vorhandenem Eigentum (Wohnung oder Haus)**

Soweit die Voraussetzungen vorliegen, werden die bisherigen Aufwendungen (monatliche Belastungen ohne Tilgungsleistungen) - ohne Heizung - zunächst in der tatsächlichen Höhe anerkannt. Der Gesetzgeber hat hierfür eine Karenzzeit von einem Jahr vorgesehen. Mit dieser Karenzzeit soll bei einem erstmaligen Leistungsbezug der vorhandene Wohnraum für ein Jahr geschützt werden. Sofern der Leistungsbezug unterbrochen wird, verlängert sich die Karenzzeit um die Anzahl der vollen Unterbrechungsmonate. Tilgungsleistungen können grundsätzlich nicht übernommen werden, da diese zu einem Vermögenszuwachs führen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Zinsen zzgl. der Grundstückslasten bzw. Nebenkosten - ohne Heizung - jedoch unangemessen hoch, werden sie nach Ablauf der Karenzzeit nur solange als Bedarf anerkannt, als es der leistungsberechtigten Person nicht möglich ist, durch einen Wohnungswechsel, ggf. in Verbindung mit einem Verkauf des Objektes, durch (Unter-)Vermietung, Umschuldungen oder durch Nachverhandlungen bei bestehenden Kreditverträgen oder auf andere Weise) die Aufwendungen zu senken. Hierfür wird eine Frist von längstens sechs Monaten als ausreichend angesehen.

Sollte in einem besonders gelagerten Einzelfall die leistungsberechtigte Person eine Anerkennung unangemessen hoher Aufwendungen begehren, ist sie verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Kostensenkung (siehe oben) nicht möglich ist.

Soweit die tatsächlichen Aufwendungen höher sind als die angemessenen Aufwendungen und keine Bemühungen nachgewiesen werden, die Kosten zu senken, werden im Rahmen der Hilfeberechnung nur noch angemessene Aufwendungen anerkannt. Ein entstehender Differenzbetrag ist durch die leistungsberechtigten Person selbst zu tragen.

Bei den Heizkosten gilt die o. g. Karenzzeit nur insoweit, dass innerhalb dieser Zeit die tatsächliche Wohnungsgröße bei der Bemessung der maximal anzuerkennenden Heizkosten berücksichtigt wird. Nach Ablauf der Karenzzeit wird nur noch die angemessene Wohnungsgröße bei der Berechnung der anzuerkennenden Heizkosten zu Grunde gelegt. Die vorherigen Ausführungen für besonders gelagerte Einzelfälle gelten hierbei entsprechend.

### **• Wohnungswechsel während des laufenden Hilfebezugs (Umzug vom Eigentum in Mietwohnung)**

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigten Person den aktuell für sie zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende über die maßgeblichen Umstände des neuen Mietverhältnisses in Kenntnis zu setzen und die

Zustimmung für diesen Umzug einzuholen (§ 22 Abs. 4 bzw. 5 SGB II). Dieses gilt auch innerhalb einer noch laufenden Karenzzeit. Bei einem Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers, ist der künftig zuständige Träger für die Zusicherung einer Kostenübernahme für die neuen Kosten der Unterkunft zuständig. Die Prüfung der Notwendigkeit des Umzugs verbleibt in der Zuständigkeit des bisherigen Trägers. Soweit diese Zustimmung nicht eingeholt wurde, kann dies zu erheblichen Nachteilen, bis hin zur Nichtgewährung einer Hilfe für Mietkosten führen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung unangemessen hoch, ist der Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nicht zu deren Anerkennung verpflichtet. Ggf. können nur die angemessenen oder bisherigen Aufwendungen bei der Hilfeberechnung berücksichtigt werden. Soweit der zuständige Träger den Aufwendungen ausdrücklich zugestimmt hat, gilt diese individuelle Zusage.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für die neue Unterkunft und/oder Heizung zu niedrig vom zukünftigen Vermieter angesetzt und somit für den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende unplausibel, kann es möglich sein, dass auch in diesen Fällen keine Zustimmung zum Umzug erteilt wird. Zu niedrig angesetzte Nebenkosten würden zu einer erhöhten Nachzahlung im Rahmen der späteren Nebenkostenabrechnungen führen und mithin die Angemessenheit gefährden.

Kosten für eine Einzugsrenovierung können grundsätzlich nicht aus Mitteln des SGB II übernommen werden. Ein Vermieter ist nach § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen.

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft inklusive Nebenkosten; (Bruttokaltmiete und Wohnungsgrößen)</b></li></ul>
--

Den angemessenen Aufwendungen liegen in der Regel folgende Wohnungsgrößen (Obergrenzen) zugrunde:

1 Pers. = 50 qm; 2 Pers. = 60 qm; 3 Pers. = 75 qm; 4 Pers. = 85 qm  
und für jedes weitere Familienmitglied 10 qm mehr (Wohnraumförderbestimmungen – WFB RdErl. MS v. 01.09.2011, Nds. MBl. Nr. 38/2011, Seite 718).

Bei alleinerziehenden Leistungsberechtigten und Personen, die auf Grund einer Erkrankung (z.B. Rollstuhlfahrer) einen höheren Bedarf an Wohnraum nachgewiesen haben, kann ein größerer Wohnraum anerkannt werden.

Ausgehend von diesen Wohnungsgrößen sind Aufwendungen für die Unterkunft dann als angemessen anzusehen, wenn sie die entsprechenden Höchstbeträge (inkl. Nebenkosten) nach dem aktuellen schlüssigen Konzept über die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Schaumburg nicht überschreiten.

Da die Städte und Gemeinden innerhalb des Landkreises Schaumburg über unterschiedliches Mietniveau verfügen, richten sich die Höchstbeträge nach dem jeweiligen Wohnort. Es werden folgende Höchstbeträge als angemessen anerkannt:

## Zinsbelastung inkl. kalter Nebenkosten:

### Angemessene Kosten für Eigenheimbesitzer (Euro)

	Samtgemeinden Sachsenhagen, Nenndorf, Rodenberg und Lindhorst	Stadt Bückeberg und Samtgemeinde Eilsen	Stadt Stadthagen, Samtgemeinden Niedernwöhren und Nienstädt	Stadt Rinteln, Obernkirchen und Gemeinde Auetal
	Zinsen inkl. NK	Zinsen inkl. NK	Zinsen inkl. NK	Zinsen inkl. NK
1 Pers. / 50 m <sup>2</sup>	430,00 €	420,00 €	430,00 €	380,00 €
2 Pers. / 60 m <sup>2</sup>	490,00 €	470,00 €	480,00 €	420,00 €
3 Pers. / 75 m <sup>2</sup>	600,00 €	560,00 €	590,00 €	520,00 €
4 Pers. / 85 m <sup>2</sup>	640,00 €	600,00 €	620,00 €	570,00 €
5 Pers. / 95 m <sup>2</sup>	690,00 €	640,00 €	680,00 €	610,00 €

Bei größeren Bedarfsgemeinschaften sind für jede weitere Person 90,00 Euro mehr zu berücksichtigen.

Mit diesen Höchstbeträgen sind neben der Zinsbelastung auch sämtliche Nebenkosten abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Nebenkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstbeträgen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden, sofern Sie vorher über die Unangemessenheit informiert wurden (z. B. durch einen Bescheid oder eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten).

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft unter den Höchstbeträgen, so können die tatsächlich anfallenden Kosten berücksichtigt werden.

#### • Angemessene Aufwendungen für die Heizung

Bei der Ermittlung der maximal zu berücksichtigenden Heizkosten muss zwischen zwei Sachverhalten unterschieden werden:

1. Es gelten die Regelungen der Karenzzeit (d.h. die ersten 12 Monate des erstmaligen Leistungsbezuges)

In einem solchen Fall dienen als Bemessungsgrundlage folgende Eckpunkte:

- Die tatsächliche Quadratmeterzahl des Wohnraums
- Der für die jeweilige Wohnung geltende Höchstwert für den Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr lt. aktuellem Heizspiegel
- Der aktuell gültige Endverbraucherpreis des lokalen Grundversorgers pro Kilowattstunde bzw. bei Öl / Holzpellets der aktuelle Marktpreise des jeweiligen Quartals

2. Es gelten die Regelungen außerhalb der Karenzzeit zzgl. einer sich ggf. anschließen 6-Monatsfrist zur Senkung der Aufwendungen

Hier erfolgt die Bemessung anhand folgender Eckpunkte:

- Die angemessene Quadratmeterzahl des Wohnraums
- Der für die jeweilige Wohnung geltende Höchstwert für den Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr lt. aktuellem Heizspiegel
- Der aktuell gültige Endverbraucherpreis des lokalen Grundversorgers pro Kilowattstunde bzw. bei Öl / Holzpellets der aktuelle Marktpreise des jeweiligen Quartals

## Auszug aus dem aktuellen Heizspiegel

<b>Gesamtwohnfläche des Gebäudes</b>	<b>Erdgas Kilowattstunden je m<sup>2</sup> und Jahr (1 m<sup>3</sup> = 10 kWh)</b>	<b>Heizöl Kilowattstunden je m<sup>2</sup> und Jahr (1 l = 10 kWh)</b>	<b>Wärmepumpe* Kilowattstunden je m<sup>2</sup> und Jahr</b>	<b>Holzpellets Kilowattstunden je m<sup>2</sup> und Jahr</b>
100 m <sup>2</sup> - 250 m <sup>2</sup>	263	257	97	239
251 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	251	254	95	224
501 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	238	251	94	-
über 1.000 m <sup>2</sup>	230	247	93	-

*\*bei Nutzung eines Durchlauferhitzers zzgl. 9,6 kWh (Wärmepumpe) bzw. 24 kWh (sonstige Heizarten)*

Mit diesen Höchstbeträgen für die Heizung sind sowohl die reinen Heizkosten als auch die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser abgedeckt. Sollten hinsichtlich der tatsächlichen Heizkosten Nachzahlungen erforderlich werden, können diese nur bis zu den Höchstverbräuchen (Jahreswerte) als Bedarfe anerkannt werden.

---

**Hiermit bestätige ich, dass ich von dem Inhalt dieses Merkblattes Kenntnis genommen habe. Die Verpflichtung zur Senkung unangemessener Aufwendungen auf ein angemessenes Maß ist mir bekannt. Eine Ausfertigung des Merkblattes habe ich erhalten.**

**Datum:**

**Unterschrift:**