

**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
des Sachgebietes Passive Leistungen**

**nachrichtlich
allen übrigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern**

Arbeitshilfe

Arbeitshilfe Nr.	1/2020	
erstellt am	27.04.2020	
erstellt von	Sachgebiet	Passive Leistungen

Betreff	Schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft Neue Richtwerte ab dem 01.05.2020
gesetzliche Grundlage	§ 22 SGB II

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jobcenter Kreis Warendorf hat die angemessenen Kosten für die verschiedenen Wohnungsgrößen der einzelnen Städte und Gemeinden im Rahmen der Überarbeitung und Fortschreibung des schlüssigen Konzepts neu ermittelt.

Mit dieser Arbeitshilfe werden Ihnen das überarbeitete Schlüssige Konzept zur Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie die daraus resultierenden neuen Richtwerte/Mietobergrenzen der Kosten der Unterkunft bekannt gegeben. Ferner erhalten Sie Handlungsanweisungen zur Umsetzung.

Die neuen Richtwerte gelten ab dem 01.05.2020.

Ich bitte um Kenntnisnahme und Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Ansgar Seidel

Neue Mietobergrenzen zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft gelten ab dem 01.05.2020

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Absatz 1 SGB II).

Das Kriterium der Angemessenheit ist als unbestimmter Rechtsbegriff der zentrale Prüfungsmaßstab für die übernahmefähigen Kosten. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilt sich anhand der Bruttokaltmiete. Sie besteht aus der Kaltmiete zuzüglich kalte Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft hat getrennt von der Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten zu erfolgen.

Zur Bestimmung der angemessenen Kosten für die Unterkunft im SGB II und SGB XII werden auf Grundlage eines schlüssigen Konzepts Richtwerte/Mietobergrenzen ermittelt. Die letzte Aktualisierung datiert aus 2017. Aus diesem Grund wurde das Konzept nunmehr aktualisiert. Dabei erfolgte eine enge Abstimmung mit F+B, einer auf schlüssige Konzepte spezialisierten Beratungsfirma.

Der Ermittlungsprozess hat sich für die Bestimmung der angemessenen Kaltmiete nicht geändert. Bei den kalten Betriebskosten gibt es hingegen eine Neuerung: Diese werden nicht - wie bislang - mit einem festen Wert für alle Wohnungsgrößen versehen, sondern nach Wohnungsgrößen differenziert ausgewiesen. Das hat zur Folge, dass für kleinere Wohnungen demnächst höhere Betriebskosten/m² und für größere Wohnungen niedrigere Betriebskosten/m² gelten werden, da dies die Realität in der Wohnungswirtschaft besser widerspiegelt.

Insgesamt flossen 2.946 Wohnungsangebote aus 2019 in die Auswertung mit ein. Hiervon lagen kreisweit 53 % unter den neuen Mietobergrenzen. Das heißt: Mehr als jede 2. Wohnung, die in 2019 gesammelt wurde, war nach den neuen Richtwerten angemessen.

In-Kraft-Treten

Das neue schlüssige Konzept und die daraus resultierenden neuen Mietobergrenzen gelten ab dem 01.05.2020.

Veröffentlichung Anpassung der Arbeitshilfen

Auf der Homepage des Jobcenters ist das neue schlüssige Konzept unter dem Bereich „Kosten der Unterkunft“ hinterlegt. Auch sind hier die neuen Richtwerte als Download verfügbar.

Anpassung der Berechnungshilfen

Die Berechnungshilfen, insbesondere der „KdUH-Rechner“, sind angepasst.

Auswirkungen der neuen Mietobergrenzen auf die Leistungsgewährung

1. Auswirkungen auf Bestandsfälle

a) Fälle, die bislang lediglich die angemessenen Unterkunftskosten erhalten

Sofern nun eine höhere Mietobergrenze für den Leistungsfall gilt, sind die Bedarfe ab dem 01.05.2020 anzupassen. Diese sollten umgehend, spätestens jedoch mit dem nächsten Antrag auf Weiterbewilligung auch rückwirkend angepasst werden.

Die aktuell gesenkten Leistungsfälle (Eintrag unter der Historienposition „(-) Kürzung auf angemessene Bruttokaltmiete“) werden per Liste ([Link](#)) zur Verfügung gestellt.

Eingabe in LÄMMkom

Unter der Maske "Aufzuteilende Unterkunftskosten" sind stets die tatsächlichen Kosten der Grundmiete, der kalten Betriebskosten zu erfassen. Der Betrag, um den die Bruttokaltmiete gesenkt wird, ist unter der Historie „(-) Kürzung auf angemessene Bruttokaltmiete“ zu erfassen.

Bei der Statistik zu den Unterkunftskosten sind in gesenkten Fällen immer die tatsächlichen Kosten einzutragen. Ändern sich in Senkungsfällen "oben" die tatsächlichen Werte, sind diese auch in der Statistik "unten" anzupassen - dies gilt auch in einzelnen Monaten bei Betriebskostennachzahlungen. In Fällen, in denen keine Kostensenkung eingetragen ist, das Jobcenter also alle KdU übernimmt, ist wie bisher 0,00 € einzutragen.

b) Fälle, die bislang lediglich den Bedarf der bisherigen Unterkunft erhalten (§ 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II / Nicht erforderliche Umzüge innerhalb des Vergleichsraums)

Auszug aus den Richtlinien

Die Deckelung gilt zeitlich unbegrenzt und für die Miete sowie Betriebs- und Heizkosten.

Nach einer gewissen Zeit (i. d. R. mit Anpassung der Richtwerte des Schlüssigen Konzepts oder bei einer Mieterhöhung) sind die Werte allerdings zu dynamisieren. Hintergrund ist der Gedanke, dass auch in der ursprünglichen Wohnung eine gewisse Kostensteigerung erfolgt wäre.

„Gedeckelte“ Fälle profitieren also nur indirekt von einer Kostensteigerung im schlüssigen Konzept. Es ist die Höhe der prozentualen Kostensteigerung zu errechnen (die Anlage 2 weist diese aus) und auf die bislang anerkannten Werte zu übertragen. Die Dynamisierung erfolgt einerseits für die Bruttokaltmiete und andererseits für die Heizkosten getrennt.

Beispiel

Ahlen, 3 Personen

alte Mietobergrenze bruttokalt: 524,00 €

neue Mietobergrenze bruttokalt: 544,00 €

Preissteigerung also um 3,82 %

Gedeckelt wird bei Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auf die Bruttowarmmiete. Daher ist zuvor die gedeckelte Bruttokaltmiete zu recherchieren.

Bruttokaltmiete Beispiel hier: 500,00 €.

Aufschlag der Kostensteigerung i. H. v. 3,82 % = 19,10 € Aufschlag

Die neue Deckelungsgrenze bruttokalt liegt somit bei 519,10 €.

Hinzu kommen die früheren Heizkosten.

Der KdU-Manager unterstützt gern bei einer Berechnung.

Die aktuell gedeckelten Leistungsfälle (Eintrag unter der Historienposition „(-) Kürzung auf bisherigen Unterkunftsbedarf“) werden per Liste ([Link](#)) zur Verfügung gestellt.

c) Fälle, in denen eine niedrigere Mietobergrenze gilt als 2017

Update 07.05.2020:

Fälle, in denen die Kosten der Unterkunft schon unangemessen waren und auch bereits abgesenkt wurden, erhalten Bestandsschutz und werden nicht nochmal zur Kostensenkung aufgefordert.

Erst wenn sich die Sachlage ändert, also z. B. Personen ausziehen, ist die Angemessenheit erneut zu prüfen und ggf. ein erneutes Kostensenkungsaufforderungsschreiben zu versenden.

~~Lediglich die Fälle, die bislang schon unangemessen wohnten (und ggf. aufgrund der Wirtschaftlichkeitsprüfung vor einer Senkungsaufforderung verschont blieben) sind zu überprüfen. Übersteigt nun die tatsächliche Miete die neue Mietobergrenze plus Toleranzwert ist zu einer Kostensenkung aufzufordern. Zuvor ist auf Besonderheiten des Einzelfalls einzugehen.~~

Zusicherungen für Wohnkosten aufgrund der bisherigen Mietobergrenzen, die vor dem 01.05.2020 für eine konkrete Unterkunft erteilt worden sind, bleiben wirksam.

Die geringeren Richtwerte haben keine Auswirkungen. Hierbei ist es unerheblich, ob diese Zusicherungen schriftlich oder ausnahmsweise mündlich erteilt worden sind. auch hier ist erst bei einer Änderung der Sachlage (z. B. Auszug einer Person) der Fall neu zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Fälle, in denen die Kosten der Unterkunft bisher angemessen waren und für die nun eine niedrigere Mietobergrenze gilt, bleiben aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (10 % Toleranzaufschlag auf die neue angemessene Bruttokaltmiete) von einer Senkung verschont. Der KdUH-Rechner wird dies ausweisen.

~~Sollten doch noch Fälle betroffen sein und ein Senkungsaufforderungsschreiben ist angezeigt, ist zuvor Kontakt zum KdU-Manager aufzunehmen.~~

Ferner sind die aktuellen Regelungen des [Sozialschutz-Pakets](#) (Nr. 2) zu beachten!

d) Fälle, in denen aktuell die Übergangsfrist eines Kostensenkungsverfahrens läuft

Sofern in der Vergangenheit Aufforderungen zur Senkung der Unterkunftskosten auf der Basis der bisher geltenden Richtwerte versandt wurden und die Übergangsfrist noch andauert, sind diese Senkungsaufforderungsschreiben aufgrund der geänderten Richtwerte nicht mehr korrekt.

In diesen Fällen sind die Leistungsbezieher unter Verwendung der nunmehr geltenden Angemessenheitsgrenzen erneut zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. Hierbei ist zu beachten, dass die Frist nicht in jedem Fall neue sechs Monate betragen muss, sondern einzelfallbezogen neu festzusetzen ist.

Die aktuellen Regelungen des [Sozialschutz-Pakets](#) (Nr. 2) sind zu beachten! Für Fälle, in denen eine sechsmonatige Corona-Schonfrist gilt, bedeutet dies folgendes: Nach Ablauf der sechsmonatigen Schonfrist ist ein erneutes Aufforderungsschreiben mit den neuen Richtwerten zu versenden und es ist unter Berücksichtigung der bereits zuvor gewährten Übergangsfrist eine erneute, aber angemessen verkürzte Übergangsfrist festzulegen, z. B. in Länge der Kündigungsfrist einer Wohnung, also 3 Monate.

Fälle, in denen seit dem 01.08.2019 ein Kostensenkungsverfahren versendet wurde, werden per Liste ([Link](#)) zur Verfügung gestellt.

2. Auswirkungen auf Neufälle

Die neuen Mietobergrenzen sind auf alle Neufälle ab dem 01.05.2020 anzuwenden. Der KdUH-Rechner wird das passende Ergebnis auswerfen.

Sind bereits Zusicherungen für die Anerkennung von Kosten für eine konkrete Wohnung erteilt worden und die Angemessenheitsgrenze ist nun niedriger, haben diese Zusicherungen weiterhin Bestand.

Die aktuellen Regelungen des [Sozialschutz-Pakets](#) (Nr. 2) sind zu beachten!

Fragen und Anregungen rund um diese Arbeitshilfe beantwortet und nimmt gern der KdU-Manager, Mark Petzold (Telefon: 5826), entgegen.

Anlage 1

Schlüssiges Konzept

Anlage 2

Richtwerttabelle Langversion (intern)

Anlage 3

Richtwerttabelle Bruttokaltmiete (Internetversion)