



**Landkreis
Börde**

Unterkunftsrichtlinie 2025

über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung
bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter
und bei Erwerbsminderung, der Grundsicherung für
Arbeitssuchende sowie im Asylbewerberleistungsgesetz

Gültigkeit der Richtlinie: **ab 01.01.2025**

Anlass der Änderung: **Neues Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft
2024 gemäß SGB II und SGB XII in der Fassung vom 18.12.2024**

Gültigkeit der Richtwerte siehe Anlagen: **ab 01.01.2025**

Veröffentlichung der Richtlinie: **19.05.2025**

Ansprechpartner: **Amt für Soziales und Integration**

Anschrift: **Bornsche Str. 2
39340
Haldensleben**

Telefon: **03904 / 7240 2302**

Telefax: **03904 / 7240 52666**

E-Mail: **soziales@landkreis-boerde.de**

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel dieser Richtlinie	3
2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser	4
	3.01 Angemessenheit	5
	3.02 Richtwerte der angemessenen Kosten	5
	3.03 Karenzzeit	6
	3.04 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	6
	3.05 Kosten zum Betrieb einer Heizungsanlage	6
	3.06 Nachzahlung der Nebenkosten (Betriebskosten)	7
	3.07 Angemessenheit warmer Betriebskosten	8
	3.08 Dezentrale Warmwasserversorgung	8
	3.09 Strombetriebene Heizungen	8
	3.10 Angemessenheit kalter Betriebskosten	9
	3.11 Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung	9
	3.12 Inhaftierte	10
	3.13 Personen bis Vollendung des 25. Lebensjahres	10
	3.14 Wohneigentum	11
	3.15 Wohnwagen und Obdachlosenunterkünfte	12
	3.16 Wohn- und Haushaltsgemeinschaften	12
	3.17 Zahlungsweise	12
4.	Kostensenkungsverfahren	13
	4.01 Verfahren bei Kostensenkung	14
	4.02 Unzumutbarkeit eines Kostensenkungsverfahrens	14
	4.03 Maßnahmen zur Kostensenkung	16
	4.04 Änderung des Verbrauchsverhaltens	16
	4.05 Fristen zur Kostensenkung	16
	4.06 Umfang der Kostensenkung	17
5.	Differenzmethode nach § 42a SGB XII	17
6.	Umzug von leistungsberechtigten Personen	18
	6.01 Umzug innerhalb des Landkreises Börde	19
	6.02 Trägerübergreifender Umzug	19
	6.03 Umzug ohne vorherige Zustimmung	19
	6.04 Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten	19
7.	Renovierungskosten	20
8.	Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden	20
9.	Inkrafttreten	21
	Anlage I Richtwerte	22
	Anlage II Heizspiegel 2024	30
	Anlage III Auskunft Miete	31
	Anlage IV Auskunft Wohneigentum	32



Landkreis
Börde

Unterkunftsrichtlinie

Präambel

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der Landkreis Börde für die im Zuge des Arbeitslosengeldes II und Sozialgeldes gezahlten Leistungen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser zuständig. Hinzu kommt die Zuständigkeit für die Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Diese sind ebenfalls im Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) anzuwenden. Der Landkreis Börde hat die finanziellen Mittel bereitzustellen, eine rechtmäßige Verwendung sicherzustellen und in dem Zuge die Verwendung der Mittel zu überprüfen. Hierfür sind die Anlage I Richtwerte, Anlage II Heizkostenspiegel, Anlage III Auskunft Miete und Anlage IV Wohneigentum Bestandteil dieser Richtlinie.

1. Ziel dieser Richtlinie

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des Existenzminimums. Verfassungsrechtlich muss die Höhe des angemessenen Bedarfs durch Transparenz und Nachvollziehbarkeit gegeben und im vollem Umfang gerichtlich überprüfbar sein (*BVerfG Urteil 1 BvL 1/09, 3/09, 04/09*).

Die Festlegung von regional angemessenen Unterkunftskosten hat auf der Grundlage eines „Schlüssigen Konzeptes“ zur Datenerhebung und Auswertung zu erfolgen. Dieses ist verpflichtend überprüfbar, und hat nachweisbar die tatsächlichen Verhältnisse des regionalen einfachen Wohnungsmarktes im unteren Mietpreissegment wiederzugeben. Ein „Schlüssiges Konzept“ liegt vor, wenn die Träger der Grundsicherung die Werte planmäßig, systematisch und nachvollziehbar ermitteln und sämtliche Anwendungsfälle im Vergleichsraum betrachten (*BSG Urteil B 14 AS 65/08 R, Urteil B 14 41/08 R*).

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung in typischen Fällen durch die Verwaltung soll diese Richtlinie gewährleisten, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II, SGB XII sowie des AsylbLG Ermessensentscheidungen und Beurteilungsspielräume zweckentsprechend der Rechtsvorschriften sowie der Rechtsprechung ausgeführt werden.

Atypische Einzelfallkonstellationen, die von dieser Richtlinie abweichende Leistungsentscheidungen durch den vom Regelfall abweichende Gründe erfordern, sind von den Regelungen dieser Richtlinie ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Abweichende Leistungsentscheidungen sowie deren Gründe sind im Verwaltungsvorgang ausführlich zu dokumentieren. Sachverhalte, die in dieser Richtlinie nicht geregelt sind, sind anhand eigenständiger Entscheidung entlang der gesetzlichen Vorgaben sowie der aktuellen Rechtsprechung zu bescheiden.

2. Rechtsgrundlagen

- Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II
- Hilfe zum Lebensunterhalt § 35 SGB XII

- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 35 SGB XII i.V.m.
§ 42 S. 1 Nr. 4 SGB XII,
§ 42a SGB XII

- Asylbewerberleistungen §§ 2 und 3 AsylbLG
(aufgrund von landesrechtlichen Vorgaben sind Abweichungen möglich)

Im Rahmen der Leistungsbewilligung sind die tangierenden Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten (insbesondere das Mietrecht §§ 535 ff Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) mit zu berücksichtigen.

3. Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser

Der angemessene Unterkufts- sowie Heizungsbedarf gemäß der Anlage I dieser Richtlinie ist durch den Leistungsträger finanziell sicherzustellen. Die Beschaffung von Unterkünften und sich ggf. daraus ergebende Problemstellungen fallen jedoch nicht in die Zuständigkeit der Leistungsträger.

Neben der Grundmiete gehören die kalten und warmen Nebenkosten (Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten) sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten zu den sogenannten Kosten der Unterkunft. Die leistungsbegehrende Person hat als Nachweis der Kosten der Unterkunft, bereits mit der Antragstellung, den entsprechenden Mietvertrag, die letzte Nebenkostenabrechnung sowie ggf. erhaltene Mieterhöhungsschreiben des Vermieters einzureichen.

Die durch schriftliche Belege (Verträge, Gebührenbescheide, Mietbescheinigungen, etc.) nachgewiesenen laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Kosten gewährt.

Eine **Mietminderung** durch die leistungsberechtigte Person mindert die tatsächlichen Kosten der Unterkunft. Wohnt eine leistungsberechtigte Person **mietfrei bei Angehörigen**, so besteht kein Anspruch auf Kosten der Unterkunft. Die Ausnahme hiervon ist in § 42a Abs. 3 SGB XII geregelt (genaue Erläuterungen unter 5. dieser Richtlinie).

Garagen- oder Stellplatzkosten sind keine Kosten der Unterkunft. Lediglich, wenn eine gesonderte Kündigung oder Untervermietung bei insgesamt angemessener Miete des Garagen- oder Stellplatzes nicht möglich ist, können diese Kosten berücksichtigt werden (*BSG Urteil B 14 AS 39/20 R*).

Ist eine leistungsberechtigte Person in einer **stationären Einrichtung** (Krankenhaus, Pflegeheim, etc.) vorübergehend untergebracht, so müssen die Kosten der Unterkunft solange erbracht werden, bis feststeht, dass eine Rückkehr in die eigene Häuslichkeit nicht mehr gegeben ist. Im Bereich des Bürgergeldes gilt § 7 Abs. 4 S. 3 SGB II, im Bereich des SGB XII und dem AsylbLG ist dies im jeweiligen Einzelfall zu klären. Für Inhaftierte gilt die Anwendung des Punkt 3.13 dieser Richtlinie.

Die Regelleistungen decken grundsätzlich **einmalige Bedarfe für die Unterkunft**.

Nicht berücksichtigt in den Regelleistungen hat der Gesetzgeber lediglich die in § 24 Abs. 3 SGB II / § 31 SGB XII abschließend aufgeführten Bedarf für die Erstausrüstung einer Wohnung inklusive Haushaltsgeräten, Erstausrüstung für Bekleidung, Erstattungen bei Schwangerschaft und Geburt sowie Anschaffungen und Reparaturen von orthopädischen Schuhen oder das Ausrüsten oder Mieten von therapeutischen Geräten.

In Abteilung 4 (Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung) der Bemessung der Regelbedarfsstufe sind die Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung bereits inkludiert.

Monatliche Zuschläge für **mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen** sind gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmende Kosten der Unterkunft und sind insoweit nicht von den Regelleistungen in Abzug zu bringen (*BSG Urteil B 11 b As 31/06 R*).

Die Rechtsprechung (*BSG Urteil B 11 b As 31/06 R*) stellt klar, dass aufgrund von gültigen mietvertraglich vereinbarten Renovierungsfristen laufende Schönheitsreparaturen nach dem § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII / § 3 Abs. 1 AsylbLG zu übernehmen sind.

3.01 Angemessenheit

Zunächst ist festzustellen, ob die im jeweiligen Einzelfall anfallenden Aufwendungen für Wohnraum über den örtlichen Richtwerten der Anlage I für angemessene Kosten der Unterkunft liegen (abstrakte Angemessenheit). Liegen die Aufwendungen über den Richtwerten, ist zwingend zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft den Besonderheiten des Einzelfalls angemessenen Umfang überschreiten (konkrete Angemessenheit).

3.02 Richtwerte der angemessenen Kosten

Die Richtwerte sind keine starre Mietobergrenze für die Leistungsgewährung, sondern Orientierungswerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft. Zu der Nettokaltmiete sind die Nebenkosten (Betriebskosten) bei der Prüfung mit zu berücksichtigen (Bruttokaltmiete). Die Heizkosten sind zunächst nicht zu berücksichtigen und gesondert zu prüfen (*BSG Urteil B 7b AS 18/06 R und BSG Urteil B 14 AS 2/10 R*).

Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der Mitglieder, die zur Bedarfs- bzw. Einstandsgemeinschaft gehören. Steht z.B. durch Schwangerschaft fest, dass weitere Personen hinzukommen werden, dann darf dies bereits im Vorfeld berücksichtigt werden.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Rechtsprechung festgelegt, dass die Angemessenheit von den Kosten der Unterkunft auf der Grundlage eines nachvollziehbaren schlüssigen Konzeptes zu erfolgen hat.

Für Personen mit einem besonderen Bedarf bestimmt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abweichend nach den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalls. Besonderheiten, die eine abweichende Kostenhöhe rechtfertigen können, sind beispielsweise

- Menschen mit Behinderungen (Rollstuhlfahrer, besondere medizinische Geräte),
- Veränderungen der familiären Situation (z.B. Trennung / Tod des Partners),
- Lange Wohndauer (z.B. 20 Jahre in derselben Wohnung / selbe Umfeld) sowie
- Pflege / Betreuung durch Angehörige am gleichen Wohnort.

Die genannten Beispiele sind Orientierungen für eine abweichende Kostenhöhe und nicht abschließend.

3.03 Karenzzeit

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII gilt für die anerkannten Kosten der Unterkunft eine Karenzzeit vom einem Jahr, ab Beginn des Monats für den erstmalig Leistungen nach dem SGB II / SGB XII bezogen werden.

In der Karenzzeit werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 3 SGB XII anerkannt. Für den Fall des kurzzeitigen Ausscheides voller Monate aus dem Leistungsbezug gilt gemäß § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 4 SGB XII, dass sich die Karenzzeit um die entsprechenden vollen Monate verlängert.

Lediglich, wenn drei Jahre lang ununterbrochen keine Leistungen im SGB II oder SGB XII bezogen worden sind, beginnt die Karenzzeit gemäß § 22 Abs. 1 S. 5 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 5 SGB XII neu. Hierzu zählen weiterhin sonstige Hilfen nach z. B. § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 SGB XII. Im SGB XII ist der Leistungsträgerwechsel gemäß § 35 Abs. 1 S. 6 SGB XII zu berücksichtigen, den es im SGB II nicht gibt.

Der Sozialhilfeträger prüft gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII bei Beginn der Karenzzeit die Angemessenheit und hat über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sowie über die Dauer der Karenzzeit und über den Verfahrensablauf nach § 35 Abs. 3 S. 2 SGB XII schriftlich den Leistungsberechtigten zu informieren.

3.04 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Gemäß § 556 BGB kann mietvertraglich vereinbart werden, dass ein Mieter die umlagefähigen Nebenkosten der angemieteten Wohnung zu tragen hat. Hierfür wird in der Regel eine monatliche Vorauszahlung gemäß § 556 Abs. 2 BGB vereinbart.

Zu den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) gehören in der Regel:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten eines Fahrstuhls,
- Straßenreinigungskosten sowie Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigungs- und Ungezieferbeseitigungskosten,
- Grünflächenpflegekosten,
- die Kosten der Beleuchtung gemeinsam genutzter Bereiche (innen und außen),
- Schornsteinfegerkosten,
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters sowie
- Hausmeisterkosten.

3.05 Kosten zum Betrieb einer Heizungsanlage

Die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage, der Verbrauch von Brennstoffen und deren Anlieferung, die für die Heizungsanlage benötigten Stromkosten sowie Überwachung und Pflege, sind Kosten zum Betrieb einer Heizungsanlage.

Sie sind, soweit sie angemessen sind, in tatsächlicher Höhe in Form der monatlichen Vorauszahlungen zu übernehmen.

Sind keine Zwischenzähler für den Strom zum Betrieb der Heizungsanlage vorhanden, sind diese gesonderten Stromkosten der Heizungsanlage mit 5 Prozent der Brennstoffkosten anzuerkennen (BSG Urteil B 4 AS 47/14 R).

3.06 Nachzahlung der Nebenkosten (Betriebskosten)

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II / § 35 SGB XII / § 3 Abs. 1 AsylbLG werden neben den laufenden Kosten der Unterkunft ebenfalls einmalige Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der bewohnten Wohnung übernommen. Wird eine Nachforderung der Kosten der Unterkunft in einer Summe fällig, gehört sie **im Fälligkeitsmonat** zum tatsächlichen Bedarf (BSG Urteil B 4 AS 9/11 R).

Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor dem Leistungsbezug entstanden sind, jedoch im laufenden Leistungsbezug erst fällig werden, sind als Kosten der Unterkunft zu übernehmen (BSG Urteil B 14 AS 121/10 R).

Nebenkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die erst fällig werden, sobald die Wohnung nicht mehr bewohnt wird und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten im laufenden Leistungsbezug beruhen, sind keine zu übernehmenden Kosten der Unterkunft (BSG Urteil B 14 AS 40/14 R).

Laufende sowie einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs 1 S. 1 SGB II dienen der Unterkunftssicherung, wodurch sich der Leistungsanspruch grundsätzlich auf die Übernahme der Kosten für die tatsächlich genutzte Wohnung, die den Unterkunftsbedarf deckt, bezieht.

Für die Höhe der Übernahme der Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung kommt es darauf an, ob die Aufwendungen im jeweiligen Abrechnungszeitraum für die Wohnung in abgesenkter oder ungekürzter Form anerkannt worden sind (BSG Urteil B 4 AS 12/10 R). Sind die tatsächlichen Kosten anerkannt und übernommen worden, so ist die Nachzahlung ebenfalls in voller Höhe zu übernehmen. Wurden die Kosten lediglich in abgesenkter Form anerkannt und bis zur Angemessenheitsgrenze gekürzt, wird die Nachzahlung für die **kalten Betriebskosten** nicht übernommen. Erfolgte die Kürzung im laufenden Abrechnungszeitraum, ist die Nachzahlung in voller Höhe zu übernehmen.

Wird eine Wohnung nicht mehr bewohnt, kommen unterkunftssichernde Leistungen nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II nicht mehr in Betracht. Ausnahmen sind nach der Rechtsprechung des BSG lediglich möglich, wenn der Leistungsberechtigte

- im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II / SGB XII stand **und**
- im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch im Leistungsbezug nach dem SGB II / SGB XII steht **und**
- die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist.

Sind alle 3 Voraussetzungen erfüllt, dürfen Nachzahlungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis nach dem SGB II übernommen werden (BSG Urteil B 4 AS 9/11 R und BSG Urteil B 14 AS 40/14 R).

Eine Nachzahlung für eine nicht mehr bewohnte Wohnung ist zu übernehmen, wenn eine Zusicherung zur Übernahme für eine neue Wohnung vorliegt und ein ununterbrochener

Leistungsbezug vom Zeitpunkt der Entstehung der Kosten bis zur Nachforderung besteht. Selbiges gilt bei Zuzug aus einem anderen Zuständigkeitsbereich (*BSG Urteil B 14 AS 13/16 R, Rz. 5*).

Betriebskostenabrechnungen, die nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, sind nicht zu übernehmen. Bewilligte Kosten der Unterkunft, die dem Leistungsberechtigten zugegangen sind, jedoch nicht weitergeleitet worden sind, sind vom Nachzahlungsbetrag abzusetzen.

Mit der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II / SGB XII / AsylbLG beantragt der Hilfesuchende gleichzeitig die Übernahme seiner künftigen Nebenkostennachzahlungen. Eine gesonderte Beantragung ist nicht notwendig. Voraussetzung ist jedoch die laufende Gewährung von Leistungen im Zeitpunkt der Fälligkeit sowie die aktuelle Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung. Die zeitliche Begrenzung für die Vorlage beim Sozialleistungsträger ergibt sich aus § 44 Abs. 4 SGB X i. V. m. § 40 Abs. 1 S. 2 SGB II / § 116a SGB XII / § 9 Abs. 4 AsylbLG (*BSG Urteil B 4 AS 62/09 R*).

3.07 Angemessenheit warmer Betriebskosten

Die Angemessenheit der Heizungskosten gemäß der Anlage II dieser Richtlinie ist bei der Beantragung der Leistungen nach dem SGB II / SGB XII / AsylbLG zu prüfen. Heizkosten werden nur übernommen, wenn sie angemessen sind. Eine Karenzzeit bei den Heizkosten wurden mit dem Bürgergeldgesetz ausdrücklich nicht eingeführt. Das hat zur Folge, dass ab dem 01.01.2023 lediglich die angemessenen Heizkosten übernommen werden dürfen. Liegen diese innerhalb der Werte des „Heizspiegels für Deutschland“ kann grundsätzlich von angemessenen Heizkosten ohne weitere Prüfung ausgegangen werden.

Werden die Werte überschritten, ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Unangemessene Heizkosten dürfen nicht damit begründet werden, dass die tatsächliche Wohnfläche größer ist als die angemessene Wohnfläche.

Im Regelfall ist bei einer mit Öl, Erdgas, Holzpellets oder Fernwärme beheizten Wohnung der Grenzwert des „Heizkostenspiegels für Deutschland“ heranzuziehen (*BSG Urteil B 14 AS 36/08 R*).

Das Überschreiten des Grenzwertes laut Heizspiegel rechtfertigt bereits die Annahme, dass die tatsächlichen Heizkosten unangemessen hoch sind und ein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt (*BSG Urteil B 14 AS 36/08 R*).

3.08 Dezentrale Warmwasserversorgung

In Wohnungen von Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung ist die Gesamtwohnfläche des Hauses zu bestimmen. Ohne Zentralheizung ist auf eine Fläche von 100 bis 250 m² abzustellen (*BSG Urteil B 14 AS 60/12*).

Bei der Prüfung der abstrakt angemessenen dezentralen Warmwasserversorgung und Heizung (siehe Anlage II) gilt gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 SGB II, dass diese Kosten nicht vom Regelbedarf umfasst sind. Für diese ist zur Ermittlung der nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und Gebäudefläche ausgewiesene Grenzwert um den Wert zu senken, der sich aus dem Produkt des im Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung jeweils ausgewiesenen Betrages und der maßgeblichen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ergibt. Im Rahmen des SGB XII / AsylbLG ist analog zu verfahren.

3.09 Strombetriebene Heizungen

Zu den Bedarfen Unterkunft und Heizung zählen ebenfalls Stromkosten für den Betrieb elektrische Heizungen.

Die Stromanbieter weisen in der Regel Heizstrom gesondert aus. In Fällen, in denen die Kosten für Heizung in der Jahresabrechnung nicht gesondert ausgewiesen und berechnet

werden können (z. B. aufgrund des Fehlens eines gesonderten Zählers), sind von den Gesamtstromkosten die in den Regelbedarfsstufen enthaltenen Beträge für den „normalen“ Haushaltsstrom abzuziehen. Sind Kosten für Grundgebühr und Zähler nur einmal vorhanden, sind diese dem Haushaltsstrom zuzurechnen und somit im Regelbedarf enthalten und nicht extra zu berücksichtigen.

3.10 Angemessenheit kalter Betriebskosten

Wird die jährlich abstrakt angemessene Bruttokaltmiete des „Schlüssigen Konzeptes“ unter Berücksichtigung der Nachzahlung gemäß der Anlage I nicht überschritten, ist die Betriebskostennachzahlung immer abstrakt angemessen und bedarf keiner weiteren Prüfung.

Wird die abstrakte Angemessenheitsgrenze überschritten, ist zu prüfen, ob hierfür individuelle Gründe vorliegen, die ein Überschreiten rechtfertigen. Liegen diese nicht vor, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Liegt eine nicht verbrauchsbedingte Überschreitung vor, ist ebenfalls das normale Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII einzuleiten.

Nach geltenden Maßstäben liegt ein angemessener Wasserverbrauch bei 40 m³ pro Person und Jahr vor. Wird dieser Wert unterschritten bzw. nicht erreicht, bedarf dies keiner weiteren gesonderten Prüfung.

Bei verbrauchsbedingter Überschreitung ist das Kostensenkungsverfahren auf eine Senkung der Verbrauchswerte zu richten. Werden die Verbrauchswerte durch den Leistungsbezieher nicht gesenkt, werden lediglich die Kosten in angemessener Höhe anerkannt.

3.11 Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung

Betriebskostenguthaben aus Nebenkostenabrechnungen sind nach der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II / § 82 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen. Betriebskostenguthaben, das auf Vorauszahlungen beruht, die Leistungsberechtigte aus dem Regelsatz erbracht haben, ist kein Einkommen (§ 82 Abs. 1 S. 2 SGB XII) bzw. nicht mietmindernd zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 SGB II). Wegen des leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzips ist es grundsätzlich unerheblich, ob die leistungsberechtigte Person im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.

Kommt es regelmäßig zu Betriebskostenguthaben, ist die leistungsberechtigte Person schriftlich aufzufordern, gemäß § 560 Abs. 4 BGB mit dem Vermieter eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen zu vereinbaren.

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II sind Guthaben bzw. Rückzahlungen unmittelbar vom Bedarf für Unterkunft und Heizung abzusetzen. Übersteigt das Guthaben den Unterkunftsbedarf, ist der übersteigende Teil in voller Höhe im darauffolgenden Monat (und in den weiteren darauffolgenden Monaten) zu berücksichtigen. Die vollständige Aufrechnung erfolgt auch bei Wegfall des Leistungsanspruchs (*BSG Urteil B 4 AS 8/20 R*).

Im Bereich des SGB XII gilt **nicht** die Anrechnung auf die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten wie im SGB II.

Ein Guthaben oder eine Rückzahlung sind Einnahmen gemäß § 82 Abs. 7 SGB XII und im Monat des Zuflusses auf den gesamten Leistungsanspruch zu berücksichtigen, selbst wenn dadurch der Leistungsanspruch ganz entfällt. Der den Leistungsanspruch im Monat des Zuflusses übersteigende Anteil ist sodann ab dem Folgemonat dem Vermögen gemäß § 90 SGB XII zu rechnen.

Sind für den Monat des Zuflusses bereits die Leistungen ohne Berücksichtigung des Guthabens ausgezahlt, kommt es zu einer Rückforderung nach § 45 bzw. § 48 SGB X.

Bei zweckwidriger Verwendung der Leistungen für die Kosten der Unterkunft besteht kein Handlungsspielraum, ein fiktives Betriebskostenguthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II / § 82 Abs. 7 SGB XII anzurechnen (*BSG Urteil B 4 AS 159/11 R*).

Keine Auswirkung hat diese Rechtsprechung auf die Übernahme von Nachzahlungen. Eine Anrechnung von Betriebskostenguthaben scheidet aus, wenn es sich bei der Rückzahlung oder dem Guthaben nicht um bereite Mittel zur Bedarfsdeckung handelt. Zahlt der Vermieter z. B. das Guthaben nicht an den Mieter aus, um dieses mit vorhandenen Mietschulden zu verrechnen, so kann keine Anrechnung erfolgen. Erhebt der Sozialleistungsträger Zweifel an aufgeführten Forderungen, so hat er die leistungsberechtigte Person bei der Verfolgung berechtigter Ansprüche gegen den Vermieter zu unterstützen (*BSG Urteil B4 AS 132/11 R*).

3.12 Inhaftierte

Der Leistungsanspruch nach dem SGB II entfällt grundsätzlich für Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung (Strafhaft, Untersuchungshaft, Maßregelvollzug, etc.) befinden. Nur in Ausnahmefällen können Kosten der Unterkunft für Inhaftierte im Ermessensweg vom Sozialleistungsträger im Rahmen des SGB XII übernommen werden (*BSG Urteil B 8 SO 24/12 R*).

3.13 Personen bis Vollendung des 25. Lebensjahres

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II können Jugendliche, die umziehen, Leistungen für Kosten der Unterkunft für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erhalten, wenn der kommunale Träger dies **vor** Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Zur Zusicherung ist der kommunale Träger lediglich verpflichtet, wenn die leistungsbegehrende jugendliche Person aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt.

Zur Auslegung des Begriffs „schwerwiegende soziale Gründe“ verweist der Gesetzgeber auf die Rechtsprechung zu Berufsausbildungsbeihilfe und Leistungen des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG).

Bei den sonstigen ähnlichen schwerwiegenden Gründen handelt es sich um Einzelfälle, wie etwa Schwangerschaft, bei denen der Sozialleistungsträger einen Entscheidungsspielraum hat (vgl. BT Drucksache 16/688). Bei diesen Fallgestaltungen kann von der Zusicherung nachträglich abgesehen werden, wenn es der leistungsbegehrenden Person aus wichtigem Grund nicht zumutbar war vorab die Zusicherung einzuholen.

Das Verweisen auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen dann nicht zumutbar, wenn:

- die Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist,
- körperliche, geistige oder seelische Gefahr für das Wohl des Jugendlichen besteht,
- Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben,
- Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres in einer Einrichtung untergebracht waren (Heimerziehung) oder

- der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammenleben will.

Eine bloße gegenseitige Erklärung nicht mehr miteinander leben zu können, reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes nicht aus.

Nach § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II können Leistungen für die Kosten der Unterkunft an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht werden, wenn sie in eine Unterkunft vor der Beantragung von Leistungen umziehen, um die Gewährung der Leistungen somit herbeizuführen.

3.14 Wohneigentum

Anspruchsgrundlage für Leistungen der Kosten für Unterkunft im Wohneigentum ist § 22 SGB II / § 35 SGB XII. Der Gesetzgeber unterscheidet nicht, ob der Unterkuftsbedarf durch Anmietung oder durch Wohneigentum gedeckt wird. Es sind in beiden Fällen Leistungen in Höhe der tatsächlich angemessenen Kosten zu tragen. Die Angemessenheit der monatlichen Belastungen unterliegen den gleichen Grundsätzen wie für Mietwohnungen.

Sind die monatlichen Kosten für das Eigenheim unangemessen hoch, hat der Sozialleistungsträger nach Ablauf von 6 Monaten grundsätzlich nur noch die auf ein angemessenes Maß laut Anlage I reduzierten Kosten zu übernehmen (*BSG Urteil B 14/7b AS 34/06 R*).

Die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung (zuzüglich der Kosten für Reparatur und Instandhaltung) gelten als angemessen, wenn sie die gesamten angemessenen jährlichen Kosten vergleichbarer Mieter nicht überschreiten.

Es sind die **Schuldzinsen des Wohneigentums** als Unterkuftsbedarf anzuerkennen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht berücksichtigt werden.

Weiterhin sind **Erbpachtzins** und **alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen** anzuerkennenden Ausgaben zu berücksichtigen. Die Belastungen sind im tatsächlichen Fälligkeitsmonat in angemessener Höhe zu berücksichtigen.

Aufgrund von mangelnden gebäudebezogenen Daten als Obergrenze gelten bei der Angemessenheitsprüfung im Eigenheim bei den **Heizungsarten** Heizöl, Erdgas, Holzpellets, Fernwärme und Wärmepumpe die pauschalen Werte aus dem Heizspiegel für Deutschland laut Anlage II. Für die Bestimmung ist der Wert aus der Spalte „zu hoch“ bezogen auf den jeweiligen Energieträger und dem Wert für die angemessene Wohnfläche heranzuziehen.

Bei nicht laufenden Heizungskosten (z.B. Heizöl, Kohle, etc.) erfolgt im Rahmen einer Beihilfe eine einzelfallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen und unter Auszahlung bei Vorlage der Rechnung (siehe Punkt 3.10). Der Sozialleistungsträger kann einen Betrag im Voraus bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist.

Berücksichtigungsfähig sind ebenfalls **Instandhaltungskosten** gemäß § 22 Abs. 2 SGB II / § 35a SGB XII. Lediglich eine durch die Eigentümerversammlung laufend zu leistende Abschlagszahlung für Gebäudeinstandhaltungsrücklagen darf pauschal gewährt werden, ansonsten sind die tatsächlich anfallenden unabweisbaren notwendigen Kosten zu berücksichtigen (*BSG Urteil B 14 AS 1/12 R*).

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Bedarf für Unterkunft oder ist dieser bereits ohne Erhaltungsaufwand über den angemessenen Kosten, kann zur Deckung ein Darlehen erbracht werden, das dinglich zu sichern ist (Eintragung einer Grundschuld vor Auszahlung).

Notarkosten fallen nach § 64 Abs. 2 SGB X nicht an.

Erhaltungsaufwendungen fallen nur dann unter die Kosten der Unterkunft, wenn sie angemessen sind (*BSG Urteil B 4 AS 28/09 R*). Es ist strikt darauf zu achten, dass die geplante Maßnahme nach Grund und Höhe der Kosten unabweisbar ist (*BSG Urteil B 14 AS 48/13 R* und *BSG Urteil B 14 AS 1/12 R*).

Innenrenovierungen und Kleinreparaturen sind, ebenso wie bei Mietwohnungen, mit dem Regelbedarf abgegolten. Tilgungsbeiträge für Darlehen sind **nicht** anerkennungsfähig.

3.15 Wohnwagen und Obdachlosenunterkünfte

Bei Wohnwagen, die als Hauptwohnung genutzt werden, ist das Standgeld bis zur Höhe der Angemessenheit als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Das Gleiche gilt bei Wiedereinweisung in die bisherige Unterkunft.

3.16 Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

In einigen Leistungsfällen wird die Wohnung von Personen gemeinsam bewohnt, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden. Bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten gelten zunächst die Regeln des § 9 Abs. 5 SGB II / § 39 SGB XII. Kann von den Verwandten oder Verschwägerten erwartet werden, dass diese die Unterkunft kostenlos zur Verfügung stellen, dann scheidet die Übernahme von Kosten der Unterkunft der leistungsberechtigten Person grundsätzlich aus. Hiervon ausgenommen werden die Sachverhalte des § 42a Abs. 3 SGB XII aus dem 5. Punkt dieser Richtlinie.

Ansonsten sind die Kostenanteile der nach dem jeweiligen Gesetz nicht leistungsberechtigten Personen in Abzug zu bringen. Diese Kostenanteile ergeben sich aus den gesamten Kosten der Unterkunft geteilt durch die Zahl aller Bewohner (Kopfteilmethode). Die Kosten der Unterkunft sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig aufzuteilen, wenn es sich bei einem Bewohner um ein kleines Kind handelt (*BVerwG Urteil 1988 FEVS 37, 272*).

Ist das Einkommen eines Kindes ausreichend, um seinen Bedarf einschließlich des Anteils an den Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft zu decken, wird es bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nicht als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt. Das bedeutet, der auf die verkleinerte Bedarfsgemeinschaft entfallende Anteil an den tatsächlichen Kosten der Unterkunft ist auf Angemessenheit zu prüfen (*BSG Urteil B 14 AS 14/17 R*).

3.17 Zahlungsweise

Die leistungsberechtigte Person hat grundsätzlich Anspruch auf Auszahlung der Kosten der Unterkunft auf das von ihr benannte Konto.

Die Kosten der Unterkunft sollen lediglich vom Sozialleistungsträger direkt an den Vermieter entrichtet werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen gemäß § 22 Abs. 7 SGB II / § 35a Abs. 3 SGB XII nicht sichergestellt ist.

Dies ist der Fall, wenn beispielsweise:

- Mietrückstände bestehen,
- Energiekostenrückstände bestehen oder
- krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen erkennbar ist.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Mit schriftlicher Zustimmung der leistungsberechtigten Person können die Leistungen für die Kosten der Unterkunft auch ohne o. g. Anhaltspunkte direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte ausgezahlt werden.

4. Kostensenkungsverfahren

Ein Kostensenkungsverfahren nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 3 Satz 2 SGB XII kommt in Betracht, wenn

a) die leistungsberechtigte Person bei Eintritt in den Leistungsbezug in einer Unterkunft lebt, welche die Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete und die in Betracht kommenden im Einzelfall zu prüfenden Zuschläge bzw. die Wohnflächenhöchstwerte der Anlage I überschreitet

oder

b) eine zunächst kostenangemessene Unterkunft die individuelle Angemessenheitsgrenze infolge der Erhöhung der von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Nettokaltmiete, z. B. durch eine Mieterhöhung oder eine Verkleinerung der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft überschreitet

oder

c) eine zunächst kostenangemessene Unterkunft die zulässige individuelle Angemessenheitsgrenze infolge der Erhöhung der von der leistungsberechtigten Person zu tragenden Betriebskosten überschreitet, z. B. durch die Forderung einer Betriebskostennachzahlung oder durch die Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten durch die Vermieterin bzw. den Vermieter

oder

d) die tatsächlichen Heizkosten gemäß Anlage II unangemessen sind.

Die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens in Bezug auf die Unterkunftskosten kommt erst nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit in Betracht. Im Hinblick auf die Heizkosten kann dieses jedoch bereits ab Leistungsbeginn eingeleitet werden.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, welche die zulässige Angemessenheitsgrenze überschreiten, sind als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (vgl. § 22 Abs. 1 SGB II; § 35 Abs. 3 SGB XII).

In folgenden Fällen sind jeweils von Beginn an nur die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft und nicht die die Angemessenheitsgrenze überschreitenden Aufwendungen der Unterkunft anzuerkennen:

1. Eine leistungsberechtigte Person ist während des laufenden Leistungsbezuges umgezogen und einer Übernahme des über der Angemessenheitsgrenze liegenden Teils der Miete gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII wurde vorher nicht im Einzelfall ausdrücklich zugestimmt.

oder

2. Eine leistungsberechtigte Person hat bösgläubig, mithin zurechenbar sowohl in Kenntnis

des zu erwartenden Leistungsbezuges als auch in Kenntnis unangemessener, tatsächlicher Unterkunftskosten der neuen Unterkunft einen Mietvertrag mit einer die Angemessenheitsgrenze übersteigenden Bruttokaltmiete abgeschlossen.

4.01 Verfahren bei Kostensenkung

Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert über die wirtschaftliche Abwägung hinaus auch eine besondere Sensibilität hinsichtlich der individuellen Lebensumstände der leistungsberechtigten Person. Vor der Aufforderung zur Kostensenkung ist zu einem persönlichen Gespräch einzuladen. Zur Vorbereitung dieses Gesprächs ist die leistungsberechtigte Person bereits mit der Einladung über die festgestellte Überschreitung und den Grund der Einladung zu informieren.

In diesem persönlichen Gespräch ist mit der leistungsberechtigten Person zu klären, ob die benannten persönlichen oder wirtschaftlichen Ausnahmegründe dafür vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen.

Kann von der leistungsberechtigten Person nach entsprechender Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist sie hierzu unter Setzung einer Frist von sechs Monaten schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern.

4.02 Unzumutbarkeit eines Kostensenkungsverfahrens

Ob eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar ist, ist eine Einzelfallentscheidung. Allgemeine Hinweise genügen insoweit nicht. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen machen diesen nicht unzumutbar. Erforderlich ist eine vom Durchschnitt abweichende, besondere Belastungssituation, die den Verbleib in der bisherigen Wohnung notwendig macht. Deswegen sind strenge Maßstäbe anzulegen, wann der leistungsberechtigten Person eine Kostensenkungsmaßnahme nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Endet in einer Bedarfsgemeinschaft die jeweilige Karenzzeit der Mitglieder zu verschiedenen Zeitpunkten, ist die Senkung der Aufwendungen für andere Haushaltsmitglieder stets unzumutbar, solange noch bei einer Person der Haushaltsgemeinschaft die Karenzzeit läuft.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen ist beispielsweise nicht schon allein deswegen anzunehmen, weil:

- für die unangemessen teure Unterkunft ein befristeter, nicht ordentlich kündbarer Mietvertrag geschlossen worden ist. In diesen Fällen besteht beispielsweise die Möglichkeit, mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter einen Aufhebungsvertrag zu schließen oder über die Stellung von Nachmietern zu verhandeln. Eine Untervermietung kann ggf. in Betracht kommen.
- die Wohnung gerade durch die leistungsberechtigte Person renoviert wurde.
- in einer kleineren Wohnung nicht alle Möbel untergebracht werden können.

Die Entscheidung gegen eine Kostensenkungsmaßnahme ist schriftlich zu begründen sowie zur Akte zu nehmen und somit zu dokumentieren. In diesen Fällen wird die leistungsberechtigte Person nicht zur Kostensenkung aufgefordert. Wird die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen bejaht, ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen, ob der Grund zwischenzeitlich weggefallen ist.

Die Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen kann insbesondere in folgenden Fällen gegeben sein:

a) Bei absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (bis zu einem Jahr)

Ist allerdings absehbar, dass die leistungsberechtigte Person nach dem kurzen Leistungsbezug weiterhin (ggf. ergänzende) Sozialleistungen beziehen wird, kann dies für die Zumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen sprechen.

b) Bei einer zu erwartenden Veränderung der familiären Situation

Dies kann z. B. bei Schwangerschaft ab der 13. Schwangerschaftswoche oder der Rückkehr eines Kindes aus der Heimerziehung (vollstationäre Jugendhilfe) oder Pflege der Fall sein, wenn diese zu höheren Bedarfen führt und die Angemessenheitsgrenze für die zukünftige Haushaltsgröße nicht überschritten wird.

c) Bei Heimaufnahme und bei Todesfällen

Wenn ein Mitglied der Einsatz- oder Haushaltsgemeinschaft in einem Heim untergebracht wird oder verstirbt und die Unterkunft- bzw. Heizkosten vorher angemessen waren. Die Unzumutbarkeit liegt mindestens innerhalb der ersten zwölf Monate vor. Die Jahresfrist beginnt nach dem Sterbemonat.

d) Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern

Bei Haushalten mit minderjährigen Kindern ist aufgrund des mit dem Umzug verbundenen Schulwechsels die Frist zur Senkung der Aufwendungen für die Bedarfe der Unterkunft so zu legen, dass ein Umzug zum Schulwechsel (z. B. von der Grundschule zu einer weiterführenden Schule) oder zum Schuljahreswechsel stattfindet.

Sofern infolge eines Umzugs ein Wechsel der Kindertagesstätte erforderlich wird, ist die Frist zur Kostensenkung so zu legen, dass ein Umzug zum Wechsel des „Kita-Jahres“ (entsprechend dem Schuljahreswechsel, weil zu diesem Zeitpunkt die meisten Kinder gleichzeitig wechseln) oder zur Einschulung stattfindet. Wird die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 20 Prozent überschritten, soll die Frist gegebenenfalls so verlängert werden, dass der Besuch der Kindertagesstätte bzw. der Grundschule abgeschlossen werden kann.

e) Bei besonderer Härte

Eine Kostensenkung kann unzumutbar sein, wenn der Wechsel der Unterkunft eine besondere Härte darstellen würde. Das kann z. B. bei Personen der Fall sein, die pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher dauerhaft auf ein nachbarschaftliches oder medizinisches Netzwerk angewiesen sind oder bei denen der Wechsel der Unterkunft aus diesen Gründen zu einer Verschlechterung des Zustandes führt. Zur Glaubhaftmachung ist von der leistungsberechtigten Person ein aussagekräftiges ärztliches Attest vorzulegen und ggf. ein Amtsarzt hinzuzuziehen.

f) Bei langer Wohndauer

Leben leistungsberechtigte Personen bereits seit geraumer Zeit (im Regelfall seit mindestens 10 Jahren) in ihrer Wohnung

und

sind wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen nicht in der Lage einen Umzug zu bewältigen

oder

sind wegen hohen Alters oder körperlicher Einschränkungen auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen und diese in ihrem jetzigen Wohnumfeld (Sozialraum) gewährleistet ist

oder

eine lange Wohndauer vorliegt, bevor die Hilfebedürftigkeit (Leistungsbezug) eintritt und die Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze nicht um mehr als 10 Prozent übersteigt.

g) Bei angemessener Bruttowarmmiete

Es erfolgt die Angemessenheitsprüfung grundsätzlich anhand der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten). Von einer Kostensenkungsmaßnahme soll jedoch dann abgesehen werden, wenn die Bruttowarmmiete (mit Heizkosten) insgesamt angemessen ist, weil die Heizkosten verhältnismäßig hoch sind und die Bruttokaltmiete dagegen recht gering oder umgekehrt.

4.03 Maßnahmen zur Kostensenkung

Die leistungsberechtigte Person ist verpflichtet, sich im Rahmen des ihr Möglichen um kostenangemessenen Wohnraum zu bemühen. Zudem hat sie unwirtschaftliches Verhalten in Bezug auf Heizkosten zu vermeiden. Andernfalls können die den angemessenen Anteil der Kosten für Unterkunft und Heizung übersteigenden Kosten nicht weiter übernommen werden.

4.04 Änderung des Verbrauchsverhaltens

Bei unangemessenen Heizkosten, die auf unwirtschaftliches Verhalten der leistungsberechtigten Person zurückzuführen sind, kommt eine Änderung des Verbrauchsverhaltens zur Senkung der unangemessenen Kosten in Betracht. Auch zur Unterstützung bei der Änderung des Verbrauchsverhaltens können die Kosten für die Beratung der leistungsberechtigten Person durch einen Mieterverein übernommen werden.

4.05 Fristen zur Kostensenkung

Der leistungsberechtigten Person ist grundsätzlich eine Frist von sechs Monaten zur Senkung ihrer Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auf die angemessenen Aufwendungen zu gewähren. Diese Frist darf nicht auf die Dauer der Karenzzeit angerechnet werden.

Die Karenzzeit gilt dem Wortlaut nach für die Aufwendungen für Unterkunft. Die Karenzzeit gilt mithin nicht für die Aufwendungen für Heizung (*Grube/Wahrendorf/Flint/Wrackmeyer-Schoene, 8. Aufl. 2024, SGB XII § 35 Rn. 49-52*).

Die Karenzzeit lässt die Prüfung der Angemessenheit nicht entfallen.

Mit der Entscheidung über die Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel hat der Sozialhilfeträger bereits in dem ersten Bewilligungsbescheid darauf hinzuweisen, wenn die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, wie lange die Karenzzeit dauern wird und wie das (Kostensenkungs-)Verfahren nach Ablauf der Karenzzeit durchgeführt wird.

Eine eigenständige Verfügung ist hierin nicht zu sehen, sondern eher die Erfüllung der Beratungspflicht im Sinne einer Belehrung (vgl. *Rspr. zum Kostensenkungshinweis: BSG 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, BeckRS 2007, 40873; BSG 21.7.2021 – B 14 AS 31/20 R, BeckRS 2021, 35023, NZS 2022, 190; Berlit info also 2023, 17 (20); Eicher/Luik/Harich/Luik SGB II § 22 Rn. 188*).

Wird die Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete infolge einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen oder einer Nachforderung aus einer Betriebskostenjahresabrechnung überschritten, ist die Frist von sechs Monaten auf den Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung zu verlängern.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten unangemessen, ist die Frist zur Kostensenkung ebenfalls auf den Zeitraum bis zur Vorlage der nächsten Abrechnung zu verlängern.

Ist der leistungsberechtigten Person eine Kostensenkungsmaßnahme zumutbar und bemüht sie sich nachweislich ausreichend, jedoch bislang erfolglos, um eine Senkung ihrer unangemessenen Aufwendungen, so ist eine Überprüfung zum nächsten Bewilligungszeitraum vorzunehmen. Aufgrund der Entscheidung im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens ist der Bewilligungszeitraum entsprechend anzupassen.

4.06 Umfang der Kostensenkung

Wurde das Kostensenkungsverfahren zur Senkung der Bruttokaltmiete eingeleitet und wird nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch die angemessene Bruttokaltmiete anerkannt, sind die Heizkosten weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Wurde das Kostensenkungsverfahren zur Senkung der Heizkosten eingeleitet und werden nach Abschluss des Verfahrens nur noch die angemessenen Heizkosten anerkannt, ist die Bruttokaltmiete weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen ist.

5. Differenzmethode nach § 42a SGB XII

Für Personen, die **nicht** in Wohnungen leben, gelten seit dem 01.07.2017 neue Regelungen hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Wohnungen in diesem Sinne sind mehrere Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und alle für die für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen (§ 42a Absatz 2 Satz 2 SGB XII).

Die Regelungen des § 42a Absatz 3 und 4 SGB XII (gemeinsames Wohnen mit Angehörigen und Wohngemeinschaften) finden lediglich auf Neufälle Anwendung (vgl. § 133b SGB XII). Für Altfälle, bei denen bereits vor dem 01.07.2017 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 35 SGB XII anerkannt worden sind, sind die bisher anerkannten Bedarfe weiterhin zu Grunde zu legen.

Dies ist insbesondere der Fall wenn:

- die leistungsberechtigte Person mit mindestens einem Elternteil und/oder mit einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung oder in Wohneigentum lebt und diese Mieter oder Eigentümer sind und
- die leistungsberechtigte Person nicht vertraglich zur Übernahme oder Tragung der Unterkunftskosten verpflichtet ist.

Die Kosten der Unterkunft werden sodann pauschalisiert berücksichtigt. Die Pauschale für die Unterkunftskosten errechnet sich aus der Differenz zwischen den angemessenen Aufwendungen für einen Mehr-Personenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung / Wohneigentum lebenden Personen und der Miete für eine Wohnung mit einer um eine Person verringerten Personenzahl.

Die pauschalen Beträge finden jedoch keine Anwendung,

- wenn ein Mietvertrag oder Untermietvertrag mit einer abweichenden Verpflichtung der leistungsberechtigten Person vorliegt. In diesen Fällen sind die vertraglich vereinbarten, angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu übernehmen

oder

- wenn die leistungsberechtigte Person mit anderen zusammenlebt, die ihren Lebensunterhalt, einschließlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung, ebenfalls nicht aus eigenen Mitteln decken können. In diesen Fällen ist bei Wohngemeinschaften ein Anspruch nach § 42a Absatz 4 SGB XII bzw. bei Einsatzgemeinschaften eine kopfteilige Übernahme der angemessenen Aufwendungen gemäß mietvertraglicher Verpflichtung für die Wohnung zu prüfen.

Die Aufwendungen für die Heizung werden anhand des Mietanteils berechnet. Zur Berechnung der zu übernehmenden Heizkosten ist wie folgt vorzugehen:

- Feststellung der anzuerkennenden pauschalen Unterkunftskosten je nach Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner,
- Feststellung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten für die jeweilige Haushaltsgröße,
- Berechnung: In welchem prozentualen Verhältnis stehen die Ergebnisse. Das Ergebnis ist der Anteil, in dessen Höhe die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen sind.
- Anforderung eines Nachweises der tatsächlichen Heizkosten.

Für **Wohngemeinschaften** gilt gemäß § 42a Absatz 4 Satz 1 SGB XII der Grundsatz, dass jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung des entsprechenden Mehr-Personenhaushalts hat.

6. Umzug von leistungsberechtigten Personen

Bei Umzugswünschen von leistungsberechtigten Personen gilt: Die vorherige Einholung einer Zustimmung zum Umzug ist **keine Voraussetzung** für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. Das Zustimmungsverfahren hat vorrangig Aufklärungs- und Warnfunktion. Die Einholung einer vorherigen Zustimmung ist jedoch Voraussetzung für die Erbringung von allen übrigen mit dem Umzug in Zusammenhang stehenden Kosten (Kautions, Genossenschaftsanteile, sonstige Wohnungsbeschaffungskosten).

Eine vorherige Zustimmung für die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Kosten darf nur für eine konkret benannte Wohnung abgegeben werden. Eine „Blanko-Zusage“ darf nicht erteilt werden.

Vor der Zustimmung ist der Umfang der voraussichtlich notwendigen und damit zustimmungsfähigen Kosten zu ermitteln. Gegebenenfalls sind hierzu von der leistungsberechtigten Person Kostenvoranschläge vorzulegen.

Setzt die leistungsberechtigte Person den Sozialhilfeträger über einen Umzugswunsch in Kenntnis, sind regelmäßig folgende Fragen zu beantworten:

a) Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen? Sind die Aufwendungen angemessen, ist der leistungsberechtigten Person die Angemessenheit zu bescheinigen. Bei der Entscheidung, bis zu welcher Höhe die laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen zu übernehmen sind, besteht kein Ermessen.

b) Kann eine Zustimmung als Voraussetzung der Bewilligung von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten sowie einer Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile erteilt werden?

Die Entscheidung über die Bewilligung von umzugsbedingten Kosten ist eine Ermessensentscheidung. Die Angemessenheit der laufenden Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist dabei nicht Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung, sondern in die Ermessensentscheidung einzubeziehen.

6.01 Umzug innerhalb des Landkreises Börde

Beabsichtigt die leistungsberechtigte Person während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel bzw. Umzug innerhalb des Landkreises Börde, soll sie vor Abschluss des Mietvertrages die bisher zuständige Stelle informieren und die Zusicherung zur Berücksichtigung der monatlichen Aufwendungen für die Unterkunft einholen. Begehrt die leistungsberechtigte Person darüber hinaus die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteilen und/oder Umzugskosten, ist zwingend gemäß § 22 Abs. 4 SGB II / § 35a Abs. 2 Satz 5 SGB XII durch sie eine vorherige Zustimmung einholen.

6.02 Trägerübergreifender Umzug

Beabsichtigt die leistungsberechtigte Person während des Leistungsbezugs einen Wohnungswechsel bzw. Umzug von außerhalb in den Landkreis Börde bzw. vom Landkreis Börde nach außerhalb (sog. trägerübergreifender Umzug), soll sie vor Abschluss des Mietvertrags den für die neue Unterkunft örtlich zuständigen Sozialhilfeträger in Kenntnis setzen und eine Bestätigung über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

6.03 Umzug ohne vorherige Zustimmung

Die vorherige Einholung der Zustimmung ist **keine** Voraussetzung für die Erbringung von Leistungen in Höhe der angemessenen Unterkunftskosten. Die Aufwendungen für die Unterkunft sind daher auch ohne vorherige Zustimmung in Höhe der tatsächlichen Kosten zu übernehmen, wenn diese angemessen sind.

Zieht die leistungsberechtigte Person trotz versagter Zustimmung zu über die Angemessenheitsgrenze hinausgehenden Aufwendungen um, wird bei unangemessener Bruttokaltmiete lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Die leistungsberechtigte Person ist nachdrücklich und unmissverständlich darauf hinzuweisen.

Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Sie sind im Gegensatz zur Bruttokaltmiete nicht anteilig zu kürzen.

Zur Übernahme von Mietschulden in den Fällen des Umzugs ohne Zustimmung gelten die Regularien zu § 22 Abs. 8 SGB II / § 36 SGB XII.

6.04 Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten

Umzugskosten, Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen gemäß § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II / § 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII erbracht werden. Für die Rückzahlung gilt § 42a SGB II / § 35a Abs. 2 S. 6 SGB XII.

Grundsätzlich hat der Umzug jedoch in Eigenleistung und unter Berücksichtigung der Selbsthilfemöglichkeiten zu erfolgen. Bei selbst durchgeführten Umzügen gehören die Kosten, die unmittelbar durch die Anmietung eines Transporters anfallen, also die Mietkosten inklusive der Versicherungskosten, die Benzinkosten und etwaige Verpackungskosten und Verpflegungskosten zu den Umzugskosten.

- Bei einem 1-2 Personen Haushalt wird eine Pauschale von **150 €** festgesetzt,
- ab 3 Personen erhöht sich die Pauschale auf **200 €** und
- ab 4 Personen beträgt die Pauschale **250 €**.

Die Pauschale wird pro Haushalt und nicht pro Person gewährt.

7. Renovierungskosten

Grundsätzlich sind notwendige Renovierungsarbeiten vom Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen. Nicht zu den Umzugskosten gehören die Renovierungskosten.

Hierbei handelt es sich lediglich um Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen aber nicht um Umzugskosten selbst. Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten für Unterkunft i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII.

Die Angemessenheit richtet sich nach den folgenden Kriterien:

1. dient die Einzugsrenovierung der Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Wohnung (Ausstattung mit einfachen Wand- und Fußbodenbelag),
2. ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen (Nachfrage bei ortsansässigen Vermietern) **und**
3. sind die Renovierungskosten der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich. Davon kann bei den folgenden Kosten ausgegangen werden:

Tapete (Raufaser)	0,60 € pro m ² Wandfläche
Tapetenkleister	0,17 € pro m ² Wandfläche
Wandfarbe (weiß)	0,27 € pro m ² Wandfläche
Malerrolle mit Gitter	8,25 €
Pinselset	6,20 €
Ausleihgebühr Tapeziertisch	12 € pro Tag
Tapeziertisch (falls erforderlich)	37,45 €
Teppichboden (Meterware)	3,44 € pro m ²

(*Grundlage bildet ein regionaler Preisvergleich, Stand Januar 2025)

Auszugsrenovierung

Kosten für die Auszugsrenovierung sind nur dann zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich vereinbart und angemessen sind. Die Angemessenheit wird entsprechend dem dritten Kriterium bei der Prüfung einer Einzugsrenovierung (siehe Nr. 3) beurteilt. Im Regelfall sind bei der Auszugsrenovierung final die Kosten für die Wandfarbe und das notwendige Zubehör zu gewähren.

8. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden

Folgende Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- bzw. Energieschulden müssen kumulativ erfüllt sein und nachweisbar vorliegen:

- die Unterkunftskosten sind angemessen und

- die Kündigung der Wohnung seitens des Vermieters oder Androhung der Sperrung der Energieversorgung liegt vor und
- es ist keine Selbsthilfemöglichkeit zur Beseitigung der Notlage vorhanden (abgelehnte Ratenzahlung mit dem Vermieter / Energieversorger, Kreditaufnahme, Arbeitgeberdarlehen usw.) und
- die Wohnung muss durch die Schuldenübernahme auf Dauer gesichert sein und
- der Leistungsberechtigte im SGB XII Bereich muss sich mit der Aufrechnung in Raten von seinem Leistungsanspruch zur Tilgung des Darlehens einverstanden erklären bzw.
- im SGB II Bereich ist ein Darlehen nur zu gewähren, wenn die Rückzahlung durch monatliche Leistungen abgesichert ist.

Über die Prüfung des Sachverhaltes ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen. Der Kunde ist in jedem Fall auf eine Vorsprache bei der Schuldnerberatungsstelle zu verweisen.

9. Inkrafttreten

Die **Unterkunftsrichtlinie 2025** mit ihren Anlagen tritt mit Wirkung vom **01.01.2025** in Kraft und gilt für die nach SGB II, SGB XII und AsylbLG zu erbringenden Leistungen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser. Sie ist für das gesamte Gebiet des Landkreises Börde anzuwenden.

Gleichzeitig treten die bisher geltenden Richtlinien außer Kraft.

Die Veröffentlichung erfolgt auf der Internetseite des Landkreises Börde.

Haldensleben, den *04.05.2025*


Stichnoth
Landrat



Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2025

Vergleichsraum Haldensleben*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Holzpellets in €	Wärmepumpe in €
1	50	364,50	5,75	1,54	100-250	97,00	121,50	90,50	70,00	112,00
					251-500	89,50	111,50	88,00	63,50	108,00
					501-1000	83,00	103,50	86,50	-	105,00
					über 1000	79,00	98,50	85,00	-	103,00
2	60	405,00	5,39	1,36	100-250	116,40	145,80	108,60	84,00	134,40
					251-500	107,40	133,80	105,60	76,20	129,60
					501-1000	99,60	124,20	103,80	-	126,00
					über 1000	94,80	118,20	102,00	-	123,60
3	75	484,50	5,12	1,34	100-250	145,50	182,25	135,75	105,00	168,00
					251-500	134,25	167,25	132,00	95,25	162,00
					501-1000	124,50	155,25	129,75	-	157,50
					über 1000	118,50	147,75	127,50	-	154,50
4	85	568,65	5,35	1,34	100-250	164,90	206,55	153,85	119,00	190,40
					251-500	152,15	189,55	149,60	107,95	183,60
					501-1000	141,10	175,95	147,05	-	178,50
					über 1000	134,30	167,45	144,50	-	175,10
5	95	654,55	5,57	1,32	100-250	184,30	230,85	171,95	133,00	212,80
					251-500	170,05	211,85	167,20	120,65	205,20
					501-1000	157,70	196,65	164,35	-	199,50
					über 1000	150,10	187,15	161,50	-	195,70
6**	105	-	-	-	100-250	203,70	255,15	190,05	147,00	235,20
					251-500	187,95	234,15	184,80	133,35	226,80
					501-1000	174,30	217,35	181,65	-	220,50
					über 1000	165,90	206,85	178,50	-	216,30
7**	115	-	-	-	100-250	223,10	279,45	208,15	161,00	257,60
					251-500	205,85	256,45	202,40	146,05	248,40
					501-1000	190,90	238,05	198,95	-	241,50
					über 1000	181,70	226,55	195,50	-	236,90

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2024 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Heizspiegel 2024)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

** für jede weitere Person 68,90 €

Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2025

Vergleichsraum Oschersleben*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Holzpellets in €	Wärmepumpe in €
1	50	343,50	5,01	1,86	100-250	97,00	121,50	90,50	70,00	112,00
					251-500	89,50	111,50	88,00	63,50	108,00
					501-1000	83,00	103,50	86,50	-	105,00
					über 1000	79,00	98,50	85,00	-	103,00
2	60	375,00	4,75	1,50	100-250	116,40	145,80	108,60	84,00	134,40
					251-500	107,40	133,80	105,60	76,20	129,60
					501-1000	99,60	124,20	103,80	-	126,00
					über 1000	94,80	118,20	102,00	-	123,60
3	75	462,75	4,62	1,55	100-250	145,50	182,25	135,75	105,00	168,00
					251-500	134,25	167,25	132,00	95,25	162,00
					501-1000	124,50	155,25	129,75	-	157,50
					über 1000	118,50	147,75	127,50	-	154,50
4	85	517,65	4,86	1,23	100-250	164,90	206,55	153,85	119,00	190,40
					251-500	152,15	189,55	149,60	107,95	183,60
					501-1000	141,10	175,95	147,05	-	178,50
					über 1000	134,30	167,45	144,50	-	175,10
5	95	554,80	4,53	1,31	100-250	184,30	230,85	171,95	133,00	212,80
					251-500	170,05	211,85	167,20	120,65	205,20
					501-1000	157,70	196,65	164,35	-	199,50
					über 1000	150,10	187,15	161,50	-	195,70
6**	105	-	-	-	100-250	203,70	255,15	190,05	147,00	235,20
					251-500	187,95	234,15	184,80	133,35	226,80
					501-1000	174,30	217,35	181,65	-	220,50
					über 1000	165,90	206,85	178,50	-	216,30
7**	115	-	-	-	100-250	223,10	279,45	208,15	161,00	257,60
					251-500	205,85	256,45	202,40	146,05	248,40
					501-1000	190,90	238,05	198,95	-	241,50
					über 1000	181,70	226,55	195,50	-	236,90

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2024 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Heizspiegel 2024)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

** für jede weitere Person 58,40 €

Anlage I zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.01.2025

Vergleichsraum Magdeburger Umland*

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete in €	kalte Betriebskosten in €	Gebäudefläche in m²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Holzpellets in €	Wärmepumpe in €
1	50	322,00	5,17	1,27	100-250	97,00	121,50	90,50	70,00	112,00
					251-500	89,50	111,50	88,00	63,50	108,00
					501-1000	83,00	103,50	86,50	-	105,00
					über 1000	79,00	98,50	85,00	-	103,00
2	60	415,20	5,64	1,28	100-250	116,40	145,80	108,60	84,00	134,40
					251-500	107,40	133,80	105,60	76,20	129,60
					501-1000	99,60	124,20	103,80	-	126,00
					über 1000	94,80	118,20	102,00	-	123,60
3	75	486,75	5,07	1,42	100-250	145,50	182,25	135,75	105,00	168,00
					251-500	134,25	167,25	132,00	95,25	162,00
					501-1000	124,50	155,25	129,75	-	157,50
					über 1000	118,50	147,75	127,50	-	154,50
4	85	602,65	5,50	1,59	100-250	164,90	206,55	153,85	119,00	190,40
					251-500	152,15	189,55	149,60	107,95	183,60
					501-1000	141,10	175,95	147,05	-	178,50
					über 1000	134,30	167,45	144,50	-	175,10
5	95	671,65	5,47	1,60	100-250	184,30	230,85	171,95	133,00	212,80
					251-500	170,05	211,85	167,20	120,65	205,20
					501-1000	157,70	196,65	164,35	-	199,50
					über 1000	150,10	187,15	161,50	-	195,70
6**	105	-	-	-	100-250	203,70	255,15	190,05	147,00	235,20
					251-500	187,95	234,15	184,80	133,35	226,80
					501-1000	174,30	217,35	181,65	-	220,50
					über 1000	165,90	206,85	178,50	-	216,30
7**	115	-	-	-	100-250	223,10	279,45	208,15	161,00	257,60
					251-500	205,85	256,45	202,40	146,05	248,40
					501-1000	190,90	238,05	198,95	-	241,50
					über 1000	181,70	226,55	195,50	-	236,90

Für nicht genannte Brennstoffe wird die jeweils kostenaufwändigste Brennstoffart zu Grunde gelegt.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2024 nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts, Heizspiegel 2024)

*siehe Ausführungen Ortsverzeichnis

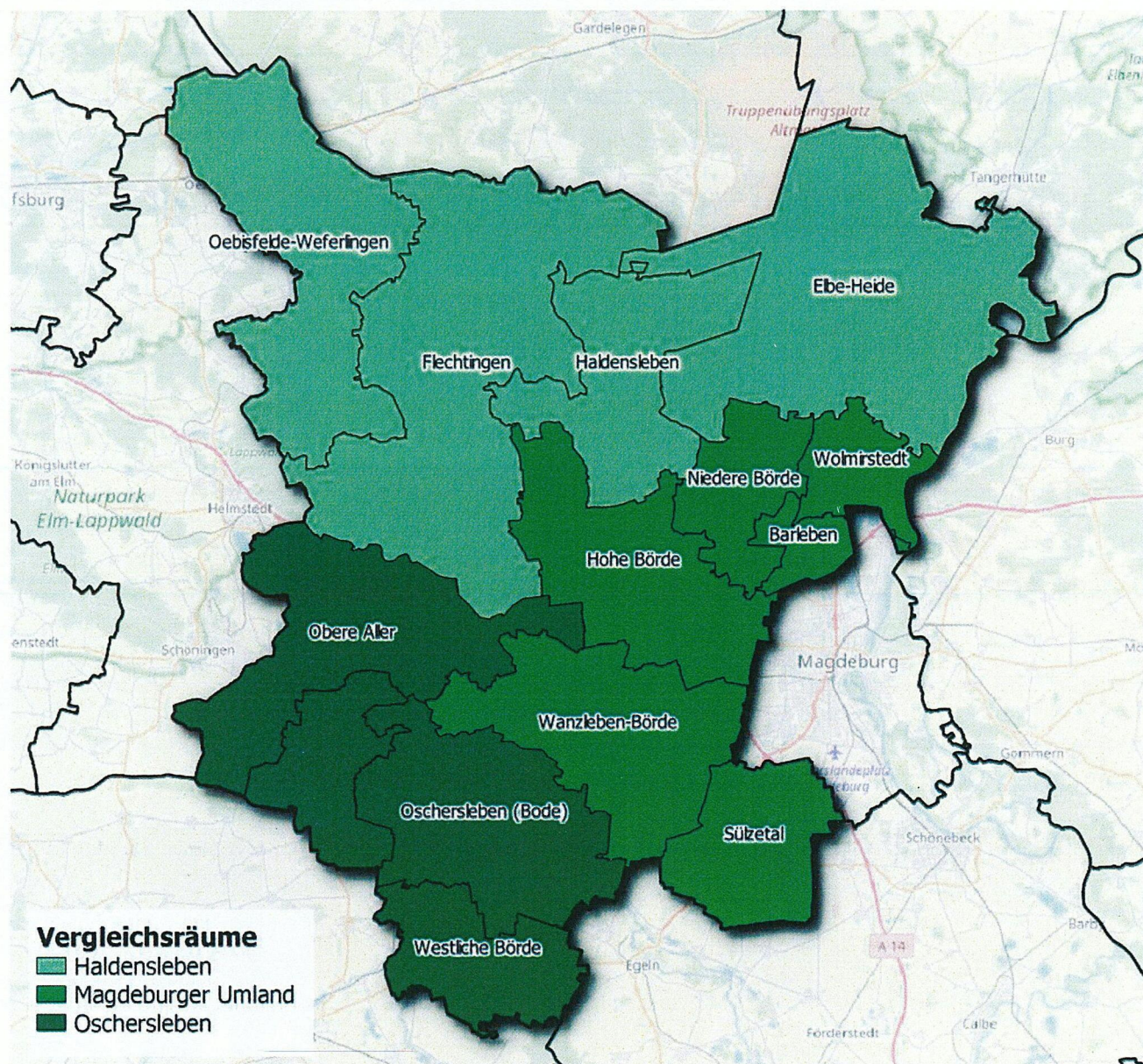
** für jede weitere Person 70,70 €

Vergleichsräume	Verb. G./ Einheitsgemeinden	Einzelgemeinden	Ortschaften
Haldensleben	Elbe-Heide	Angern	Angern
			Bertingen
			Mahlwinkel
			Wenddorf
			Zibberick
		Burgstall	Burgstall
			Blätz
			Cröchern
			Dolle
			Sandbeindorf
		Colbitz	Colbitz
			Ellersell
			Lindhorst
		Loitsche-Heinrichsberg	Heinrichsberg
			Loitsche
			Ramstedt
		Rogätz	Friedrichshöhe
			Heinrichshorst
			Wiesental
			Rogätz
		Westheide	Born
			Hillersleben
			Neuenhofe
		Zielitz	Schricke
			Zielitz
	Flechtingen	Altenhausen	Altenhausen
			Emden
			Ivenrode
		Beendorf	Beendorf
		Bülstringen	Bülstringen
			Ellersell
			Wiegitz
		Calvörde	Berenbrock
			Calvörde
			Dorst
			Elsbeck
			Flecken Calvörde
			Grauningen
			Kluden
			Lössewitz
			Mannhausen
			Velsdorf
			Wegenstedt
			Zobbenitz
		Erxleben	Erxleben
			Bregenstedt
			Groppendorf
			Groß Bartensleben
			Hakenstedt
			Groß Bartensleben
			Uhrsleben
		Flechtingen	Behnsdorf
			Belsdorf
			Böddensell
			Flechtingen
			Flechtingen Bahnhof
			Hasselburg
			Hilgesdorf
			Lemsell

		Ingersleben	Alleringersleben
			Eimersleben
			Morsleben
			Ostingersleben
			Vorwerk
			Eimersleben
	Haldensleben, Stadt	Bodendorf	Bodendorf
		Haldensleben	Haldensleben
		Hundisburg	Hundisburg
		Satuelle	Satuelle
		Süplingen	Süplingen
		Uthmöden	Uthmöden
		Wedringen	Wedringen
	Oebisfelde-Weferlingen, Stadt	Bösdorf	Bösdorf
		Döhren	Döhren
		Eickendorf	Eickendorf
		Eschenrode	Eschenrode
		Etingen	Etingen
		Everingen	Everingen
		Hödingen	Hödingen
		Hörsingen	Hörsingen
		Kathendorf	Kathendorf
		Klinze	Klinze
		Oebisfelde	Oebisfelde
		Rätzlingen	Rätzlingen
		Ribbensdorf	Ribbensdorf
		Schwanefeld	Schwanefeld
		Seggerde	Seggerde
		Siestedt	Siestedt
		Walbeck	Walbeck
		Weferlingen	Weferlingen
Magdeburger Umland	Barleben	Barleben	Barleben
		Ebendorf	Ebendorf
		Meitzendorf	Meitzendorf
	Hohe-Börde	Ackendorf	Ackendorf
		Bebertal	Bebertal
		Bornstedt	Bornstedt
		Eichenbarleben	Eichenbarleben
		Groß Santersleben	Groß Santersleben
		Hermisdorf	Hermisdorf
		Hohenwarsleben	Hohenwarsleben
		Irxleben	Irxleben
		Niederndodeleben	Niederndodeleben
		Nordgermersleben	Nordgermersleben
		Ochtmersleben	Ochtmersleben
		Rottmersleben	Rottmersleben
		Schackensleben	Schackensleben
		Wellen	Wellen
	Niedere Börde	Dahlenwarsleben	Dahlenwarsleben
		Groß Ammensleben	Groß Ammensleben
		Gutenswegen	Gutenswegen
		Jersleben	Jersleben
		Klein Ammensleben	Klein Ammensleben
		Meseberg	Meseberg
		Samswegen	Samswegen
		Vahldorf	Vahldorf
	Sülzetal	Altenweddingen	Altenweddingen
		Bahrendorf	Bahrendorf
		Dodendorf	Dodendorf
		Langenweddingen	

Oschersleben			Langenweddingen
		Osterweddingen	Osterweddingen
		Schwaneberg	Schwaneberg
		Stemmern	Stemmern
		Sülldorf	Sülldorf
	Wanzleben-Börde	Bottmersdorf	Bottmersdorf
		Domersleben	Domersleben
		Dreileben	Dreileben
		Eggenstedt	Eggenstedt
		Groß Rodensleben	Bergen
			Hemsdorf
		Hohendodeleben	Hohendodeleben
		Klein Rodensleben	Klein Rodensleben
		Remkersleben	Meyendorf
		Stadt Seehausen	Stadt Seehausen
		Stadt Wanzleben	Blumenberg
			Buch
			Schleibnitz
			Stadt Frankfurt
			Wanzleben
		Zuckerdorf Klein Wanzleben	Zuckerdorf Klein Wanzleben
	Wolmirstedt, Stadt	Elbeu	Elbeu
		Farsleben	Farsleben
		Glindenberg	Glindenberg
		Mose	Mose
		Wolmirstedt	Wolmirstedt
	Obere Aller	Eilsleben	Drackenstedt
			Druxberge
			Eilsleben
			Gehrigsdorf
			Ovelgünne
			Wormsdorf
		Harbke	Harbke
			Harbke Autobahn
		Hötensleben	Barneberg
			Hötensleben
			Kauzleben
			Neubau
			Ohrsleben
			Wackersleben
		Sommersdorf	Marienborn
			Sommerschenburg
			Sommersdorf
		Ummendorf	Neu Ummendorf
			Ummendorf
		Völpke	Badeleben
			Völpke
		Wefensleben	Belsdorf
			Wefensleben
	Oschersleben (Bode), Stadt	Alikendorf	Alikendorf
		Altbrandsleben	Altbrandsleben
		Ampfurth	Ampfurth
		Andersleben	Andersleben
		Beckendorf	Beckendorf
		Emmeringen	Emmeringen
		Groß Germersleben	Groß Germersleben
		Günthersdorf	Günthersdorf
		Stadt Hadmersleben	Stadt Hadmersleben
		Hordorf	Hordorf

		Hornhausen	Hornhausen
		Jakobsberg	Jakobsberg
		Jakobsberg Siedlung	Jakobsberg Siedlung
		Kleinalsleben	Kleinalsleben
		Klein Oschersleben	Klein Oschersleben
		Neindorf	Neindorf
		Neubrandslieben	Neubrandslieben
		Oschersleben	Oschersleben
		Peseckendorf	Peseckendorf
		Schermcke	Schermcke
	Westliche Börde	Am Großen Bruch	Gunsleben
			Hamersleben
			Neuwegersleben
			Wulferstedt
		Ausleben	Ausleben
			Ottleben
			Üplingen
			Warsleben
		Gröningen, Stadt	Dalldorf
			Gröningen
			Heynburg
			Kloster Gröningen
			Krottorf
		Kroppenstedt	Stadt Großalsleben
			Kroppenstedt



Anlage II Heizspiegel 2024

Heizspiegel 2024

veröffentlicht im Oktober 2024 - Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2023

<http://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel>

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

O. g. Werte beinhalten die zentrale Warmwasserbereitung in Höhe von 2,80 € für Erdgas, Heizöl, Fernwärme und Holzpellets. (Wärmepumpe = 3,05 €)

Anlage III Auskunft Miete

Mietbescheinigung		ist vom Vermieter auszufüllen	
Herr/Frau/Fräulein	Name, Vorname		
Wohnanschrift	PLZ, Ort	Straße / Hausnummer/Stockwerk/ Lage	
Wohnung liegt im	Wohnblock / Mehrfamilienhaus		Größe in qm
die Wohnung ist	☐ unsaniert	☐ teilsaniert	☐ saniert
Bemerkungen			
Maßnahmen zur Wärmeoptimierung	☐ Heizung	☐ Fenster	☐ Außendämmung
Heizart	☐ Gas	☐ Öl	☐ Fernwärme
Sonstige			
Angaben über die Wohnung	die Wohnung wurde	☐ freifinanziert	☐ mit öffentl. Mitteln gefördert, wenn ja wann
		Tag, Monat, Jahr	Jahr
	die Wohnung wurde am	erstmalig bezugsfertig	
wohnt bei mir in	☐ Miete	☐ Untermiete seit	Tag, Monat, Jahr
Die Mietwohnung besteht aus:	Anzahl der Räume	☐ zuzüglich	☐ zusammen
	☐ Bad	☐ Küche	☐ Flur
			Größe in m²
Ausstattung der Wohnung	☐ unmöbliert	☐ teilmöbliert	☐ vollmöbliert
	☐ ohne		
Die Wohnung wird	☐ untervermietet	☐ nicht untervermietet	
Die monatliche Nettomiete beträgt ab/seit	Tag, Monat, Jahr		EUR
Hinzu kommen als Entgelt für Nebenleistungen:	Heizkosten ohne Warmwasser		EUR
	Heizkosten mit Warmwasser		EUR
	Betriebskosten		EUR
	Wasserkosten		EUR
	Garage		EUR
	Sonstiges		EUR
	zusammen:		EUR
Die Angaben entsprechen der Wahrheit			
Ort, Datum	der Vermieter (ggf. Firmenstempel)		
	Unterschrift		
Gemeindeschlüssel / Nummer			
(wird von der Behörde ausgefüllt)			

Anlage IV Auskunft Wohneigentum

Kosten für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Familienname, Vorname: _____

Anschrift der Antragstellerin/des Antragstellers: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

ggf. wohnhaft bei: _____

Postleitzahl: _____ Wohnort: _____

Allgemeine Angaben zu den Wohnverhältnissen

a) Wie viele Personen leben in der Wohnung/im Haus insgesamt? _____ Person/en

b) Besteht für eine oder mehrere Personen, die in der Wohnung/im Haus leben, laut notarieller Urkunde freies Wohnrecht?

☐

Ja

☐

Nein

Wenn ja, geben Sie bitte Namen und Vornamen der Person/Personen an und legen Sie entsprechende Nachweise vor.

Kosten für Unterkunft und Heizung bei einer Eigentumswohnung/einem Eigenheim

1. Angaben zur Wohnung/zum Haus

Gesamtgröße der Wohnung/des Hauses _____ m² davon Wohnflächenanteil _____ m²

Anzahl der Räume _____ Anzahl der Küchen _____

Anzahl der Bäder _____

bezugsfertig seit (Datum) _____ Anzahl der Wohneinheiten _____

2. Angaben zu den Kosten der Unterkunft

2a) Höhe der Heizkosten _____ Euro/monatlich

Höhe der sonstigen Wohnkosten _____ Euro/monatlich

Höhe der Nebenkosten _____ Euro/monatlich

Die Nebenkosten/Wohnkosten setzen sich zusammen aus (Mehrfachnennungen möglich):

☐ Grundsteuern

☐ Fäkalienabfuhr

☐ Gebäudeversicherung

☐ Wartung der Heizung

☐ Straßenreinigung

☐ Wasser

☐ Müllgebühren

☐ Abwasser

☐ Schornsteinfegergebühren (Emissionsrechnung) ☐ Sonstiges _____

Legen Sie bitte Nachweise (z. B. Grundsteuerbescheid, Müllgebührenbescheid, Heizkostenabrechnung) vor.

2b) Anfallende Schuldzinsen ohne Tilgungsraten _____ Euro/monatlich

Bitte legen Sie entsprechende Nachweise vor.

3. Angaben zu den genutzten Energiequellen

3a) Womit heizen Sie?

☐ Strom ☐ Gas ☐ Öl ☐ Zentralheizung ☐ Kohle
(z. B. Holz) ☐ Sonstiges

3b) Werden Brennstoffe selbst beschafft?

☐ Ja

☐ Nein

3c) Mit welcher Energiequelle kochen Sie?

☐ Strom

☐ Gas

☐ Sonstiges

3d) Womit wird das Warmwasser aufbereitet?

☐ Strom

☐ Gas

☐ Öl

☐ Sonstiges

Ich versichere, dass die Angaben zutreffend sind.

Künftige Änderungen werde ich unaufgefordert und unverzüglich mitteilen.

Ort/Datum

Unterschrift des Leistungsberechtigten bzw.
Betreuers