

## Weisung gem. § 6 I Nr. 2 SGB II zu

### Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mietwohnungen und Wohnungseigentum ab 01.01.2016 für den Bereich des Stadtkreises Ulm

#### 1. Vorbemerkung

Zu beachten sind bei der Anwendung der Tabelle die Auslegungsgrundsätze des Bundessozialgerichts zu § 22 SGB II, wonach die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf der Basis eines schlüssigen Konzepts zu erfolgen hat.

Die Stadt Ulm hat im Jahr 2014 die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d BGB durch das Institut für empirische Marktanalysen (EMA) in 93161 Sinzing in Auftrag gegeben, deren Resultate am 12.11.2015 in Kraft getreten ist. In diesem Kontext wurden vom EMA Institut Empfehlungen für die Angemessenheitsobergrenzen -Kaltmieten, kalte Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten- für die Kosten der Unterkunft bei SGB II bzw. SGB XII Bezug auf wissenschaftlicher Grundlage entwickelt.

Dieses Gutachten wurde im Entwurfsstadium mit Jobcenter Ulm und innerhalb des Fachbereichs Bildung und Soziales der Stadt Ulm abgestimmt und in diesem Sinne am 30.11.2015 fertiggestellt.

Diese Expertise stellt die Grundlage dar für die Festlegung der folgenden grundsicherungsrelevanten Angemessenheitsobergrenzen und wird in Anlage 1 vorgestellt.

Ergänzend hierzu sind die Anwendungshinweise zu dieser Arbeitsanweisung zu beachten.

#### 2. Mietobergrenze (MOG)

Die Beträge in der folgenden Tabelle stellen die noch angemessene Höhe der Kaltmieten ohne Heiz- und Betriebskosten i. S. der §§ 35 SGB XII, 22 SGB II für den Stadtkreis Ulm dar (Mietobergrenzen).

Bei Wohneigentum tritt an Stelle der Kaltmiete die Zinsbelastung.

Die vom EMA Institut ermittelten Beträge werden auf den vollen Eurobetrag aufgerundet.

Tabelle Angemessene Kaltmiete (Mietobergrenze) in € :

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m <sup>2</sup>	Angemessene Miete (Mietobergrenze) in €
1	45	320,00
2	60	401,00
3	75	497,00
4	90	604,00
5	105	718,00
6	120	837,00
7	135	956,00
8	150	1072,00

In besonderen Härtefällen kann die Abteilung Soziales der Stadt Ulm eine Einzelfallregelung z.B zur Vermeidung von Obdachlosigkeit aussprechen.

### 3. Betriebskosten unter Einschluss der Heizkosten

Bei der Angemessenheitsfeststellung werden auf der Grundlage von § 35 IV SGB XII bzw. den Sozialhilferichtlinien BW zur Verwaltungsvereinfachung die folgenden Nichtprüfungsgrenzen festgelegt, welche jedoch nicht identisch sind mit "Obergrenzen". Bei der Berechnung derselben sind enthalten die

- durchschnittlich geleisteten -kalten und warmen- Betriebskosten gemäß EMA Gutachten sowie die
- Müllgebühren -Restmüll und Biomüll-; eine genaue Aufstellung dazu ist in Anlage 2 enthalten.

Die Angemessenheit wird unterstellt, sofern folgende monatlichen Betriebskostenbeträge nicht überschritten werden:

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Nichtprüfungsgrenze Betriebskosten insgesamt (Euro)
Spalte A	Spalte B	Spalte C
1 Person	45 m <sup>2</sup>	132,00
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	164,00
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	194,00
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	224,00
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	255,00
6 Personen	120 m <sup>2</sup>	286,00
7 Personen	135 m <sup>2</sup>	317,00
8 Personen	150 m <sup>2</sup>	347,00

Wer seinen Brennstoff selbst beschafft, erhält dafür grundsätzlich auf Antrag eine Beihilfe in Höhe der angemessenen Aufwendungen zum Zeitpunkt der Beschaffung, der wiederum vom persönlichen Bevorratungszeitraum abhängig ist. Sofern der Jahresbedarf zusammen mit den Betriebskosten die Jahresbeträge nach Ziff. 2 nicht überschreitet, ist auch im Falle der Heizungshilfen grundsätzlich erst einmal die Angemessenheit zu unterstellen.

#### 4. Erhaltungsaufwendungen

Angemessenheitsgrenze bezüglich Erhaltungsaufwendungen im Fall von Wohnungseigentum:

Anzahl der Personen im Haushalt	Anzahl m <sup>2</sup>	Erhaltungsaufwendungen pro Monat in €
1	45	38
2	60	51
3	75	63
4	90	76
5	105	89
6	120	101
7	135	114
8	150	126

Werden diese Beträge überschritten, muss eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erfolgen. Das Ergebnis ist entsprechend in der Akte zu dokumentieren.

Bei eigenen Häusern rechnen Erhaltungsaufwendungen zu dem Zeitpunkt zu dem sie für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich sind, zu den Unterkunftskosten. Sie werden im Prinzip dann einmalig anfallen, wenn entsprechende Reparaturarbeiten notwendig werden. Wann und in welchem Umfang diese für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Benutzbarkeit erforderlich sind, muss immer im Einzelfall geprüft werden.

#### 5. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen können bei Einzug, Auszug und während der Mietzeit anfallen. Angemessen sind i. d. R. 4,- € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, die einmalig gewährt werden können.

#### 6. Umzugskosten

Im Regelfall kann der Bedarf der Kosten eines Leihwagens für einen Tag in Höhe von bis zu 128,- € gedeckt werden. Für die Bewirtung von Helfern, die im Rahmen der Verwandten-/Nachbarschaftshilfe bei den Umzugsarbeiten unentgeltlich mithelfen, für Werkzeug und sonstige im Zusammenhang mit den Umzug stehende Kosten wird eine Aufwandspauschale von 26,- € je Raum (Flur zählt als Raum) gewährt.

#### 7. Maklerprovisionen

Maklerprovisionen werden nicht übernommen, da hierfür aufgrund des Mitte 2015 vom Gesetzgeber eingeführten sogen. "Bestellerprinzips" keine Notwendigkeit gesehen wird.

#### 8. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

Grundsätzlich werden Kautionen bis zur Höhe von zwei Monatskaltmieten (höchstens Monatskaltmiete nach Mietobergrenze) übernommen. In begründeten Ausnahmefällen, die in der Akte zu dokumentieren sind, können nach Besonderheit des Einzelfalles bis zu drei Kaltmieten übernommen werden. Ein höherer Betrag für Genossenschaftsanteile kann übernommen werden, soweit eine andere angemessene Wohnung ohne Mitgliedschaft in einer Genossenschaft nicht verfügbar ist. Die Gewährung von Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen erfolgt grundsätzlich darlehensweise.

## 9. Übernahme von Schulden

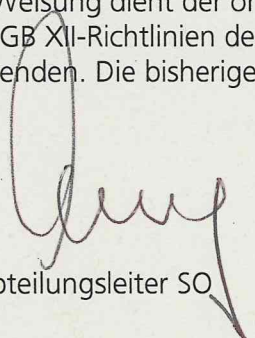
Nach § 22 Abs. 8 SGB II ist der tatsächliche Anspruch auf Arbeitslosengeld II Voraussetzung für eine Übernahme von Schulden. In den Fällen, die zwar grundsätzlich in den Bereich des SGB II fallen, aber z. B. durch übersteigendes Einkommen nicht hilfsbedürftig sind, wäre deshalb eine Schuldenübernahme im Bereich SGB XII nach § 36 SGB XII zu prüfen.

## 10. Anwendungshinweise

Bezüglich der Frage, wie im Einzelfall zu verfahren ist bei Abweichungen der tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Vergleich zu den Berechnungen gem. Zf. 2 und 3 bzw. bei Auslegungsproblemen bezüglich der Aussagen Zf. 4 bis 9 dieses Dokuments, sind in Anlage 3 entsprechende Ausführungen ("Anwendungshinweise") dargelegt.

## 11. Inkrafttreten

Diese Weisung dient der örtlichen Konkretisierung der gesetzlichen Bestimmungen und SGB II bzw. SGB XII-Richtlinien des Landkreis- und Städtetags Baden-Württemberg. Sie ist ab 01.05.16 anzuwenden. Die bisherige Weisung wird damit ungültig.

  
Lang  
Stv. Abteilungsleiter SO

Stadt Ulm  
Fachbereich Bildung und Soziales  
Abteilung Soziales  
Olgastr. 152  
89075 Ulm