

Arbeitsanweisung 1/2006

<u>Geschäftszeichen:</u>	II-1304
<u>Gültigkeit ab:</u>	11.05.2006
<u>Gültigkeit bis:</u>	unbefristet
<u>Verteiler:</u>	alle Mitarbeiter/innen
<u>letzte Aktualisierung:</u>	23.09.2015

Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten - Kostensenkungsmanagement AV Wohnen -

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfung der Angemessenheit.....	2
2. Härte- und Wirtschaftlichkeitsprüfung	5
3. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten	11
4. Verfahren bei Umzug.....	13
5. Verfahren bei Mietfestsetzung.....	13
6. Kennzeichnung der Akten, Statistik, Fachaufsicht	15

1. Prüfung der Angemessenheit

I) Bei Antragstellung, bei Anpassungen der Angemessenheitsgrenzen und bei Änderungen der Aufwendungen sind die Kosten für Unterkunft und Heizung regelmäßig und getrennt voneinander zu prüfen, ob diese Aufwendungen gemäß § 22 SGB II angemessen sind.

Tatsächliche Aufwendungen

Begriffsklärung:

a) Tatsächliche Aufwendungen:

Kosten der Unterkunft (Ziffer 3.1.1 AV Wohnen)

Zu den tatsächlichen Aufwendungen gehören die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten und sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, zzgl. etwaiger Nachzahlungen.

Heizkosten (Ziffer 5)

Die tatsächlichen Aufwendungen umfassen die monatlichen Kosten für Heizung einschl. der Kosten für zentrale Warmwasserversorgung, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen.

Abstrakte Angemessenheit

b) Abstrakte Angemessenheit

KdU (Ziffer 3.2)

Die abstrakte Angemessenheit richtet sich nach der Tabelle unter Ziffer 3.2.

Sozialer Wohnungsbau

Neu: Im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) erhöht sich dieser Wert um 10%. Diese Wohnungen sind in der Datenbank im entsprechenden Feld zu markieren.

Heizung (Anlage 2)

Die tatsächlichen Heizkosten sind so lange als angemessen anzusehen, wie sie nicht den entsprechenden Grenzwert aus der Tabelle überschreiten.

Konkrete Angemessenheit

c) Konkrete Angemessenheit (individuelle Obergrenze)

KdU (Ziffer 3.4.)

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen oberhalb der abstrakten Obergrenze (b), so sind für bestimmte Fallgruppen Sonderregelungen zu beachten.

Zuschläge:
Soziale Gründe

- Erhöhung der abstrakten Obergrenze aus sozialen Gründen (z.B. Alleinerziehende, wesentliche soziale Bezüge, Menschen über 60 Jahre usw.) möglich – auch bei der Prüfung von Neuanmietungen!

Besondere Wohnformen

- besondere Wohnformen – z.B. bei Wohnungslosen gelten die Tagessätze stets als angemessen. Bei Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit Bedrohten kann im Falle von Neuanmietungen eine Erhöhung der abstrakten Obergrenze um 10% erfolgen, um so diese Situation zu beenden.

Heizung (Ziffer 5.2.1)

Liegen die Heizkosten über der abstrakten Grenze, sind im Einzelfall mögliche Gründe dafür zu ermitteln (z.B. Kellerwohnung). Dies kann dazu führen, dass auch Kosten oberhalb der abstrakten Grenze (b) als angemessen anzuerkennen sind.

Prozentuale Zuschläge aus sozialen Gründen sind hier ausdrücklich nicht vorgesehen.

Neuanmietung

Angemessenheit bei **Neuanmietung**:

Im Falle der Prüfung von Mietangeboten sind beide Prüfungsteile (Miete und Heizung) gleichberechtigte Kriterien. D.h. wenn auch nur ein Teilgröße unangemessen ist (unter Berücksichtigung der konkreten Einzelfallgesichtspunkte (c)), so ist das Mietangebot abzulehnen.

II) Sind die Aufwendungen für Miete und Heizung angemessen, so ist dieses Ergebnis in der Datenbank zu erfassen und die Prüfung ist abgeschlossen.

Ergeben sich im laufenden Hilfeprozess Änderungen und die mtl. Kosten für Unterkunft und/oder Heizung übersteigen die abstrakten Obergrenzen, ist das Prüfverfahren erneut durchzuführen.

III) Wirtschaftlichkeit

a) „Bruttowarmmiete“

Die Prüfung, ob kostensenkende Maßnahmen einzuleiten sind, beginnt mit einer ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Dabei sind die tatsächlichen (ggf. unangemessenen) KdU und die tatsächlichen (ggf. unangemessenen) Kosten für Heizung zu addieren (Bruttowarmmiete).

Eine Kostensenkung kommt nur in dann Betracht, wenn die Summe der beiden Teilwerte die Obergrenze aus Tabelle 3 (Anlage 3 der AV Wohnen) übersteigt.

Mieten oberhalb der „Nichtprüfungsgrenze“

Ist die Summe der Teilbeträge geringer als der Höchstwert der Tabelle aus Anlage 3, so ist die Wohnung „angemessen“ und die tatsächlichen Aufwendungen werden weiter übernommen. Wenn einer der Teilbeträge oberhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenze liegt, dann ist in der Datenbank ist „000N5 Wiedervorlage - Wirtschaftlichkeit“ auszuwählen. Sind beide Teilbeträge unterhalb der jeweiligen Grenze, dann ist „000N0 Miete ist angemessen“ in der Datenbank zu hinterlegen.

Für weitere Entscheidungen spielt diese Berechnung der Bruttowarmmiete keine Rolle mehr.

b) Anhörung mit Warnfunktion

Liegt die Bruttowarmmiete oberhalb der Grenze der Tabelle aus Anlage 3, so ist vor der Durchführung der eigentlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Anhörungsverfahren durchzuführen.

Anhörung

Zunächst ist den Leistungsberechtigten mitzuteilen, dass die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung geprüft wird. Dazu sind die entsprechenden (nach Miete und Heizung getrennten) Obergrenzen zu benennen.

Ferner werden die Leistungsberechtigten gebeten, mögliche soziale, gesundheitliche und andere Aspekte mitzuteilen.

Höchstgrenzen aus Seite 2 der
Berechnungshilfe

Dazu ist die lokale BK Vorlage „Anhörung Kostensenkung“ zu verwenden. In die Dialogfenster sind die abstrakten Höchstwerte einzutragen.

c) Bagatellfall

Es ist zulässig, vor dem Anhörungsverfahren eine Berechnung durchzuführen, um einen Bagatellfall zu identifizieren.

Prüfung im AS

d) Bei Neuanträgen ist dieses Anhörungsverfahren im Antragservice (AS) bereits im Rahmen der persönlichen Vorsprache durchzuführen. Zumindest ist den Leistungsberechtigten gegen Empfangsbestätigung die Anhörung auszuhändigen. Die Prüfung der Angemessenheit beginnt mit der Antragstellung.

e) Die Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten müssten von Vermietern entsprechend der Gutschriften bzw. Nachforderungen der letzten Abrechnung angepasst werden. Passen die Vermieter die Vorauszahlungen trotz Nachforderungen nicht an, so ist der Nachforderungsbetrag anteilig auf die monatliche Warmmiete umzulegen. Danach ist bei jeder Mietänderung und bei jeder Heiz- und Betriebskostenabrechnung erneut zu prüfen, ob die Unterkunftskosten weiterhin angemessen hoch sind.

2. Härte- und Wirtschaftlichkeitsprüfung

a) Ist festgestellt worden, dass die Angemessenheitsgrenze (6.1.1.) überschritten wird, so ist zu prüfen, ob eine Aufforderung zur Kostensenkung verfügt werden muss. Die Excel-Berechnungshilfe (Anlage 2) ist bei der Prüfung heranzuziehen. Der Ausdruck ist zur Akte zu nehmen. Die Äußerungen der Leistungsberechtigten in der Anhörung sind auszuwerten.

Einzelfallprüfung

Die Berechnung berücksichtigt die jeweilige besondere soziale Situation (Einschätzung, ob aufgrund der Beson-

derheit ein 10%iger Zuschlag anzuerkennen ist oder ob die Miete nicht reduziert werden muss, weil besonders schwerwiegende Gründe vorliegen).

Es werden die individuellen Obergrenzen festgesetzt.

b) Maßnahmen zur Senkung der Wohnungskosten sollen nicht verlangt werden bei

Ausschlussgründe als Regelfall!

- a) Einschränkungen aufgrund schwerer Krankheit oder Behinderung, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht;
- b) über 60 Jahre alten Leistungsberechtigten nach längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z.B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen (zur Prüfung ist hier in jedem Fall eine aktuelle Rentenauskunft anzufordern),
- c) einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- d) Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern,

sofern die Miete den Richtwert nicht so erheblich überschreitet, dass ein Verzicht auf kostensenkende Maßnahmen unter Berücksichtigung der besonderen Situation der Betroffenen ungerechtfertigt wäre. Gegebenenfalls sind die bezirklichen Sozialdienste einzuschalten.

Dem Grunde nach sollen also die oben aufgeführten Punkte dazu führen, dass keine Kostensenkung erlangt werden soll (**Regelfall!**).

Nur wenn die Überschreitung so deutlich ist, dass eine dauerhafte Übernahme unzumutbar ist, soll die Kostensenkung weiter geprüft werden. Es muss sich hierbei also um einen atypischen Sonderfall handeln. Hierbei sind ausdrücklich in der AV keine Richt- oder Prozentwerte vorgegeben. Ab einer Überschreitung von **80%** übersteigen die Einsparungen die durchschnittlichen Kosten um das Zweifache. Dies kann aber nur als grobe Richtschnur verstanden werden.

Einbindung des Sozialdienstes in jedem Fall erforderlich!

In jedem Einzelfall, wo von der Regellösung abgewichen werden soll, ist vor der Aufforderung zur Kostensenkung der bezirkliche Fachdienst einzuschalten und das Prüfungsergebnis nachvollziehbar aktenkundig zu machen. Dabei ist herauszustellen, welche Überlegungen und Berechnungen zu dieser Entscheidung geführt haben. Diese ist der Teamleitung zur Entscheidung vorzulegen.

10%ige Zuschläge bei bestimmten sozialen Situationen

c) Andere soziale Situationen führen zu einer 10%igen Erhöhung der Mietobergrenze. Dies ist z.B. bei Alleinerziehenden, schwer Erkrankten oder Leistungsberechtigten mit längerer Wohndauer (über 15 Jahre) der Fall (weitere Beispiele **unter 3.4.1.**). Diese Erhöhung wirkt sich ausschließlich auf die BruttoKALTMiete aus. Die Obergrenzen für Heizkosten werden nicht um 10% erhöht.

d) Als weitere Kosten für einen möglichen Umzug fällt die „Doppelmiete“ an. Hier ist die bisherige, unangemessene Miete zu berücksichtigen. . Ist bereits zu erwarten, dass ein möglicher Umzug mit einer Fachfirma durchgeführt werden muss (Krankheiten, Behinderungen) sind diese Kosten zu schätzen und zu berücksichtigen. Gleiches gilt für evtl. erforderliche Abschlussrenovierungen.

Sozialdienst

e) Zur Feststellung der individuellen Mietobergrenze ist im Zweifel der entsprechende Fachdienst des Bezirks hinzuzuziehen, um die besondere familiäre oder gesundheitliche Situation zu bewerten. Hierzu sind ausschließlich die hinterlegten Vordrucke zu verwenden. **Es ist dabei großer Wert darauf zu legen, dass gezielte Fragen gestellt werden.**

f) Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden in der Excel-Berechnungshilfe einige grundlegende Pauschalsätze verwendet, es können aber auch für jeden Einzelfall individuelle Werte erfasst werden.

Im Ergebnis steht fest, ob sich ein Umzug für den Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende rechnet.

Absenkung muss wirtschaftlich
sein

§ 22 Abs 1 Satz 4 SGB II: „Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.“

Daraus leitet sich ab, dass wirtschaftlich nicht tragfähige Kostensenkungsentscheidungen unterbleiben.

) Bagatellgrenze

Bagatellgrenze

Die Einleitung kostensenkender Maßnahmen erfolgt ausschließlich unter der Berücksichtigung des Grundsatzes der **Wirtschaftlichkeit (6.1.2. (3))**. Aus diesem Grunde muss auch weiterhin beachtet werden, dass nach Ablauf einer gewissen Zeit die Ersparnis durch die Senkungsmaßnahmen größer sein muss als die dafür erforderlichen Aufwendungen. Ist dies nicht der Fall, erscheint in der Berechnungshilfe „Bagatellfall“. In diesen Fällen ist von kostensenkenden Maßnahmen abzusehen, weil diese sich wirtschaftlich nicht rechnen (wirtschaftlicher und sparsamer Einsatz der Mittel).

Durch die Trennung von Miet- und Heizkosten in zwei Teilrechnungen kann es dazu kommen, dass sich die Kostensenkung in einem Bereich „rechnet“ (also Aufforderung in 6 oder 12 Monaten zu senken) und im anderen Bereich die Berechnung einen „Bagatellfall“ auswirft. Da sich die Kostensenkung auf jeden rechnen wird, wäre in diesem Beispiel in beiden Teilbereichen die Kostensenkung zu fordern.

Eingliederungsprognose

h) Wenn die Eingliederungsprognose der Integrationsfachkraft (nach Ziffer 6.1.2 Absatz 3) eine Beendigung der Hilfebedürftigkeit **der gesamten BG** innerhalb max. 12 Monaten ergibt, sind nur diese 12 Monate als Grundlage für die Berechnung zu nehmen. Diese Prognose ist in Form der Profilage bereits in VerBIS hinterlegt.

Von einer Beendigung der Hilfebedürftigkeit innerhalb von 12 Monaten kann nur dann ausgegangen werden, wenn der LE einem der folgenden Profillagen (VerBIS) zugeordnet ist: Markt-, Aktivierungs- oder Förderprofil und die BG aus max. 2 Personen besteht (dabei reicht ein Mitglied der BG in einem marktnahen Profil; Ausnahme: bei BG aus eLb und VU25 müssen beide Personen „marktnah“ sein) (siehe dazu Anlage 1)

In allen anderen Konstellationen ist eine Beendigung der Hilfebedürftigkeit nicht in den nächsten 12 Monaten zu erwarten. Im Zweifelsfalle kann dies mit der/den zuständigen IFK abgestimmt werden.

Für den Personenkreis mit der hohen Integrationswahrscheinlichkeit wird im Falle, dass die Aufwendungen für den Umzug höher sind als die Einsparungen in 12 Monaten, keine Kostensenkung durchgeführt. Ergibt diese Berechnung, dass sich die Kostensenkung nach 12 Monaten bereits rechnet, so ist mit einer Frist von 6 Monaten zur Senkung der Kosten aufzufordern.

Nach Ablauf der 12 Monate ist eine Folgeberechnung durchzuführen. Bei Folgeberechnungen nach Ablauf der 12 Monate sind weitere Prognosen nicht erforderlich.

Im Ergebnis wird dann abschließend über die Kostensenkung entschieden (6-, 12-Monatsfrist zur Aufforderung oder Unwirtschaftlichkeit „Bagatellfall“)

Für alle anderen LE wird zunächst berechnet, ob sich der Umzug in 12 Monaten „rechnet“ oder nicht. Wenn ja, dann erfolgt – wie bisher – die Aufforderung in 6 Monaten zu senken, wenn nicht, dann verlängert sich die Frist auf 12 Monate, es sei denn der Umzug rechnet sich auch nach 36 Monaten noch nicht, dann liegt Unwirtschaftlichkeit vor („Bagatellfall“) und eine Aufforderung zur Kostensenkung erfolgt nicht.

Im Rahmen der WBA-Prüfung sind diese Berechnungen zu wiederholen.

Wiederholung mind bei jedem WBA

Das Ergebnis der Abwägungen ist in Vermerkform aktenkundig zu machen. Die Excel-Berechnungshilfe enthält eine Verfügung. Auch diese dient der Dokumentation des Ergebnisses in der Akte und ist deshalb auszufüllen.

i) Bestandsschutz

Anpassung an neue Werte nur, wenn dies im Ergebnis für den LE ein besseres Ergebnis ergibt

Wenn sich bei der regulären Prüfung im Rahmen des WBA durch die getrennte Prüfung von Miete und Heizung eine andere, für den Kunden ungünstigere Lösung ergibt, greift der Bestandsschutz der Nr. 14 und eine Kostensenkung wird weiterhin nicht verlangt. Dies gilt aber nur für Mieten und Heizungskosten, die auf Grundlage der WAV „angemessen“ waren. D.h. wenn aus einem „Bagatellfall“ (eigentlich unangemessen, die Kostensenkung ist nur unwirtschaftlich) nun ein Fall mit Aufforderung in 6 oder 12 Monaten wird (egal ob in einem oder beiden Teilbereichen), dann greift dieser Bestandsschutz nicht und die Kostensenkung ist weiterzuverfolgen (Ermessensabwägung!).

Der Bestandsschutz endet auch immer dann, wenn sich die Aufwendungen ändern (also bei einer Mieterhöhung) oder wenn sich die Anzahl der Personen in der BG ändert. Sie endet nicht mit dem Ablauf vom BWZ.

Bei bereits **festgesetzten Mieten** wird die Berechnung auch getrennt nach den beiden Teilgrößen durchgeführt. Ergibt die Berechnung eine für den Mieter günstigere Lösung, also einen höheren Leistungsbetrag, so ist die Festsetzung anzupassen. Ändert das Ergebnis der Neuberechnung nichts oder wäre das Ergebnis sogar schlechter für den Mieter, so greift auch hier der Bestandsschutz der Ziffer 14 der AV Wohnen.

j) Unterbrechung des Leistungsbezugs

Unterbrechungen von mehr als 12 Monaten führen dazu, dass die Prüfung auf Kostensenkung neu beginnen muss. Unter 7.1 (2) ist zusammengefasst, was zu beachten ist, wenn die Unterbrechung kürzer als 12 Monate war.

3. Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

a) Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Aufforderung zur Kostensenkung zu versenden, wenn keiner der besonderen sozialen Gründe aktenkundig gemacht wurde oder kein Bagatellfall vorliegt.

b) Allerdings kann eine Kostensenkung auch nur dann verlangt werden, wenn der regionale Wohnungsmarkt überhaupt angemessenen Wohnraum vorhält

Am 28. April 2015 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 101). Mit der Verordnung **wird die ganze Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt** mit der Folge, dass die sogenannte Mietpreisbremse im Zeitraum vom 1. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt.

c) Insofern ist hier in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine Kostensenkung verlangt werden kann. Diese Überlegungen sind aktenkundig zu machen.

Die Leistungsbeziehenden können dabei auf den gesamten Wohnungsmarkt in Berlin verwiesen werden. Sie haben – in der Regel – keinen Anspruch, in ihrem angestammten Wohnviertel verbleiben zu dürfen (auch hier im Einzelfall abweichende Entscheidungen möglich (z.B. Schule, Kita o.ä.).

Angespannter Wohnungsmarkt
in Berlin

Einzelfallprüfung und Ermes-
sensabwägung

Die Entscheidung, die Miete festzusetzen, ist somit immer mehr als eine ausschließlich mathematische Betrachtung des Falles. Sie muss die wesentlichen Aspekte des Einzelfalles im Rahmen einer Ermessensausübung abwägen. Die abschließende Entscheidung über die tatsächliche Einleitung von kostensenkenden Maßnahmen trifft die Teamleitung.

Mehr als nur Mathematik

Schlusszeichnung

d) Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Ersparnis, ist die Frist bis zur Mietfestsetzung auf sechs Monate festzulegen. Ergibt sich eine Ersparnis innerhalb von drei Jahren und es ist deshalb kein Bagatellfall, sind die Leistungsberechtigten unter einer Fristsetzung von zwölf Monaten zur Kostensenkung aufzufordern.

Die Kostensenkungsaufforderung muss für die beiden Teilbereiche (Miete bzw. Heizung) getrennt voneinander betrachtet werden. Es ist bei der Aufforderung deutlich zu machen, ob beide oder nur ein Teilbereich und in welchem Umfang zu senken ist.

Zwischen den jährlichen Heizkostenabrechnungen ist eine Absenkung der Aufwendungen für Heizung naturgemäß nicht einfach zu realisieren, da eine Anpassung der Vorschussleistungen innerhalb des laufenden Abrechnungsjahres eher unüblich ist. Insofern wäre dann das Verfahren mit der Jahresabrechnung zu synchronisieren.

e) Der Bedarfsgemeinschaft ist ein Aufforderungsschreiben (Anlage 3) zuzusenden. In diesem Schreiben werden die rechtlichen Grundlagen und die folgenden Schritte den Leistungsberechtigten erläutert. Sofern eine persönliche Aushändigung gegen Empfangsbekanntnis nicht möglich ist, ist mittels Postzustellungsurkunde (PZU) sicherzustellen, dass der Zugang nachweisbar ist.

Zustellung der Aufforderung

f) Die Leistungsberechtigten haben nunmehr sechs bzw. zwölf Monate Zeit, durch geeignete Maßnahmen die Kosten der Unterkunft und / oder Heizkosten zu senken (Untervermietung, Mietreduzierung (Nettokaltmiete) durch die Vermieter, Eigenbeteiligung der Leistungsberechtigten aus nicht anrechenbarem Einkommen oder Vermögen, Umzug usw.), Veränderung des Heizverhaltens.

Sollten diese Bemühungen innerhalb der sechs bzw. zwölf Monate zu keinem Ergebnis führen, so sind die unter Punkt 5 beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Die Überwachung erfolgt über eine Wv. in der Datenbank und in der Akte.

g) Weisen die Leistungsberechtigten nach, dass es trotz intensiver Suche nicht möglich war, angemessenen Wohnraum in der Frist zu finden, so kann der Zeitraum der Übernahme der unangemessenen Miete im Einzelfall auch verlängert werden (Ziffer 7.1 Abs 1 AV).

Verlängerung der Frist

4. Verfahren bei Umzug

Ist der Umzug der einzig mögliche Weg, um die Wohnungskosten zu senken, sind die Folgekosten (Kautions-, Umzugskosten, Doppelmiets im Umzugsmonat, Renovierung) in diesem Falle im erforderlichen Umfang zu übernehmen.

5. Verfahren bei Mietfestsetzung

a) Sollten die Leistungsempfänger – nach abgeschlossener Prüfung – aufgefordert sein, die Kosten der Unterkunft zu senken, so hat der Träger der Grundsicherung nach Ablauf von sechs bzw. zwölf Monaten ab Zugang des Aufforderungsschreibens das Recht, die Miete und/oder die Heizkosten auf die angemessenen individuellen Höchstbeträge festzusetzen.

Liegen soziale Gründe vor, die bei der Prüfung der Angemessenheit (individueller Richtwert) zu einem 10%igen Zuschlag führen, so sind diese auch bei der Mietfestsetzung zu übernehmen.

Keine Aufhebung nach § 48
SGB X **nur** wegen einer Mietfestsetzung möglich

Die Festsetzung der Miete ist durch Verwaltungsakt den Leistungsberechtigten mitzuteilen. Die Festsetzung ist für sich kein Grund einen Verwaltungsakt nach § 48 SGB X aufzuheben, da es keine Veränderungen in den tatsächlichen Verhältnissen gegeben hat. Deshalb ist die Festsetzung stets mit der Bewilligung des Weiterbewilligungsantrags zu verbinden oder wenn sich andere Gründe ergeben, die zu einer Aufhebung nach § 48 SGB X führen.

In diesen Bescheid ist der Textbaustein „§ 22 Mietfestsetzung“ aufzunehmen.

b) Es kann neben der festgesetzten Miete/Heizung einen Anspruch auf einen Mehrbedarf für Warmwasserbereitung geben.

Direktüberweisung prüfen

c) Bei festgesetzter Miete ist zu prüfen, ob nach § 22 Absatz 7 SGB II die Leistung für Unterkunft und Heizung in der festgesetzten Höhe direkt an die Vermieter zu überweisen ist.

Es ist dabei nicht zulässig, Teile der Bundesleistung (Regelleistung) zum Ausgleich bis zur tatsächlichen Miete mit an die Vermieter zu überweisen, es sei denn, die Leistungsberechtigten geben eine entsprechende Erklärung ab.

Keine Mietschuldübernahme

d) Eine Übernahme von Mietschulden soll laut Weisung der Senatsverwaltung in Fällen festgesetzter Miete nicht möglich sein. Der Wohnraum ist unangemessen und somit nicht erhaltenswert. Bei einem entsprechenden Antrag ist der **Regionale Sozialdienst des Sozialamtes** zu informieren. Aufgrund der Aufsichts- und Weisungsrechte des Bezirks sind im Einzelfall auch abweichende Entscheidungen möglich.

Nebenkostenabrechnungen bei festgesetzten Mieten:

Auch bei festgesetzter Miete sind die jährlichen Abrechnungen der Nebenkosten von Leistungsberechtigten abzufordern.

Ergeben diese eine **Nachforderung** gegen die Leistungsberechtigten für Zeiträume, in denen die Festsetzung bereits gilt, so ist eine Übernahme ausgeschlossen, da die Miete auf den zulässigen Höchstwert festgesetzt ist.

Nachforderungen für Zeiträume vor der Festsetzung sind zu übernehmen.

Die Nachforderung ist dann ggf. anteilig (monatsscharf) zu gewähren. Dies ist im Bescheid in geeigneter Weise zu erläutern (3.7.2 Abs 2 AV).

Guthaben mindern die nach dem Monat des Zuflusses gem. § 22 Abs. 3 SGB II entstehenden Aufwendungen für Kosten der Unterkunft.

Bei festgesetzten Mieten sind die tatsächlichen (also ungekürzten) Aufwendungen zugrunde zu legen.

Sollten Guthaben über den tatsächlichen Kosten der Unterkunft für einen Monat liegen, muss darüber hinaus eine Anrechnung erfolgen, bis das Guthaben aufgebraucht ist.

6. Kennzeichnung der Akten, Statistik, Fachaufsicht

Im Rahmen der Neubewilligung und jeder Weiterbewilligungsprüfung ist das Ergebnis stets aktenkundig zu machen (Berechnungsbogen/Verfügung) und die Datenbank zu aktualisieren.

Das Land Berlin steuert seit 2009 das Kostensenkungsmanagement über das KdU Controlling. Eine gute Dokumentation der Prüfergebnisse in der Erfassungsdatenbank ist unerlässlich. Hierbei sind die Erfassungshinweise zum KdU Controlling zu beachten.

Die Vordrucke und Berechnungshilfen sind in der aktuellen Fassung in der JC Ablage hinterlegt:

N:\Ablagen\D92210-Jobcenter-TS\LEISTUNG\S G B II\§ 22 Kosten der Unterkunft\Kostensenkung\AV Wohnen ab Juli 2015

Der Bearbeitungsstand ist in der Access – Datenbank aktuell zu halten.

Die Ergebnisse sind zudem im Aktenvorblatt zu dokumentieren.

In VerBIS sind folgende Verfahrensschritte zu dokumentieren: Aufforderung, Umzug und Mietfestsetzung.

Die Umsetzung des Kostensenkungsmanagements ist Teil der Fachaufsicht.

Berlin, den 25.09.2015

Axel Fluck
Leiter der Geschäftsführungsebene
Jobcenter Berlin Tempelhof-Schöneberg