

**Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat für Jugend, Soziales und Kultur  
Fachdienst Soziales**

## **Richtlinie der Landeshauptstadt Schwerin**

**zur Bestimmung der Bedarfe nach § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft  
und Heizung)/ §§ 35 SGB XII (Unterkunft und Heizung) und 36 SGB XII  
(Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft)**

**gültig ab 01.01.2018**

1	Einleitung	S. 4
2	Kosten der Unterkunft	S. 4
2.1	Wohnungsgröße	S. 4
2.1.1	Allgemeine Regelungen	S. 4
2.1.2	Besondere Regelungen für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften	S. 5
2.2	Nettokaltmiete	S. 6
2.3	kalte Betriebskosten	S. 6
2.3.1	Nachforderung von kalten Betriebskosten	S. 7
2.3.2	Erstattungen von kalten Betriebskosten	S. 7
2.4	Renovierungskosten	S. 7
2.5	Eigentumswohnungen und Eigenheime	S. 8
2.5.1	Selbstbewohntes Eigenheim	S. 8
2.5.2	Selbstbewohnte Eigentumswohnung	S. 8
3	Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung	S. 9
3.1	Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung	S. 9
3.2	Heizkostennachforderung	S. 10
3.3	Heizkostenerstattungen	S. 10
3.3	Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen	S. 10
4	Verfahren zur Bewertung der Angemessenheit	S. 11
5	Wohnungswechsel	S. 12
5.1	Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft	S. 12
5.2	Umzug ohne Zusicherung, nicht erforderliche Umzüge	S. 12
5.3	Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten	S. 13
5.3.1	Umzugskosten	S. 13
5.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten	S. 13
5.4	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	S. 13
5.5	Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs	S. 14

6	Miet- und Energiekostenrückstände	S. 14
6.1	Energiekostenrückstände für Heizung	S. 15
7	Wohnen in einer Wohngemeinschaft	S. 15
8	Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose	S. 15
9	Wohnen in einer Übergangswohnung durch anerkannte Flüchtlinge	S. 16
10	Wohnen in einem Wohnwagen	S. 16
11	Wohnen in einer stationären Einrichtung	S. 16
12	Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB XII, Kapitel 4	S. 16
13	Mitgliedschaft in einem Mieterverein	S. 16
14	Inkrafttreten	S. 17

## **1 Einleitung**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen<sup>1</sup> sind.

Die Landeshauptstadt Schwerin als Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bestimmt mit Bindungswirkung gegenüber dem Jobcenter Schwerin die Richtwerte der zu erbringenden Aufwendungen.

Die Richtlinie gilt für Leistungsbezieher nach dem SGB II und dem SGB XII.

Die Richtlinie für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gibt Grenzwerte vor, die in Bezug auf die Angemessenheit von Wohnraum und dessen Kosten für Leistungsberechtigte grundsätzlich zu beachten sind. Sofern unter Beachtung der Besonderheit im Einzelfall über die Grenzwerte hinausgehende Bedarfe anerkannt werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.

Dem Antragssteller obliegt eine Nachweispflicht für die von ihm geltend gemachten Bedarfe. Auf die Regelungen von § 21 SGB X wird verwiesen.

Die methodische Umsetzung für die Richtlinie ist als Anlage 1 beigefügt.

## **2 Kosten der Unterkunft**

Die angemessenen Unterkunfts-kosten werden als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Nettokaltmiete errechnet<sup>2</sup>.

Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus den jeweils aktuellen Werten für Grundmieten und dem entsprechenden Wert für kalte Betriebskosten.

Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist zulässig (§ 22 Abs. 10 SGB II). Dies gilt nicht für Leistungsbezieher nach dem SGB XII.

### **2.1 Wohnungsgröße**

#### **2.1.1 Allgemeine Regelungen**

Gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V) vom 07. Februar 2017 sind nachstehende Wohnraumgrößen angemessen:

---

<sup>1</sup> Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist.

<sup>2</sup> BSG, B 7b AS 18/06 R

<b>Bedarfsgemeinschaft mit</b>	<b>Wohnungsgröße in qm:</b>
1er Person	45
2 Personen	60
3 Personen	75
4 Personen	90
5 Personen	105

Tabelle 1

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird ein zusätzlicher Bedarf von bis zu 15 qm anerkannt.

Darüber hinaus

- sollen besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der Leistungsberechtigten einer Bedarfsgemeinschaft (z.B. Lebensalter, soziale Situation, bestehende Behinderungen<sup>3</sup> etc.) und
- soll der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf (z.B. für Schwangere ab der 20. Schwangerschaftswoche)

berücksichtigt werden.

Als angemessener Raummehrbedarf werden bis zu 15 qm Wohnfläche angesehen.

### **2.1.2 Besondere Regelungen für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften**

In Schwerin werden allein im Bereich des städtischen Job-Centers über 4.000 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften betreut, die Anspruch auf angemessenen Wohnraum haben.

Auf dem Schweriner Wohnungsmarkt gibt es aufgrund baulicher Gegebenheiten unter anderem eine Reihe kleiner 2-Raum-Wohnungen, die Nutzflächen zwischen 45 und 50 Quadratmetern aufweisen.

Um dem Bedarf an kleinem Wohnraum gerecht werden zu können, wird in Abweichung zu der Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 17.02.2017 festgelegt, dass Wohnungsgrößen bis zu einer maximalen Größe von 50 qm für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften als angemessen anerkannt werden können.

Diese Ausnahmeregelung gilt für nachstehende Fälle:

a) Bestandsmieten: der Leistungsberechtigte wohnt bereits in einer solchen Wohnung und erhält zukünftig Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII,

---

<sup>3</sup> Nicht jede Form von Behinderung erfordert einen Mehrbedarf an Wohnraum. Die Notwendigkeit muss hinreichend begründet sein.

b) Bestandsmieten: der Leistungsberechtigte bezieht bereits Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII und wohnt in einer solchen Wohnung, die nach den bisherigen Regelungen unangemessen ist oder

c) erforderlicher Umzug nach den Maßgaben des Punktes 5.1 dieser Richtlinie oder auf Veranlassung des kommunalen Trägers (ggf. vertreten durch das Job-Center).

Ansonsten gelten die Maßgaben der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Tabelle 1.

Die angemessene Wohnungsgröße gilt für die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten.

#### Beispiel: Wohnung mit 48 qm

angemessene Nettokaltmiete:	242,88 €
angemessene kalte Betriebskosten:	67,20 €
angemessene Heizkosten:	<u>80,64 €</u>
	<u>390,72 €</u>

## 2.2 Nettokaltmiete

Die Ermittlung der Nettokaltmiete in Form eines mathematisch gewichteten Mittelwertes aus den oben beschriebenen Bauklassen und der Auswertung des Angebots auf dem Schweriner Wohnungsmarkt führt zu einem Angemessenheitsbetrag von **5,06 €/qm**.

Wohnungsgröße bis	Produkt aus Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße
45 qm	227,70 €
60 qm	303,60 €
75 qm	379,50 €
90 qm	455,40 €
105 qm	531,30 €

Tabelle 2

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird eine zusätzliche, angemessene Nettokaltmiete in Höhe von bis zu 75,90 € anerkannt.

## 2.3 Kalte Betriebskosten

Die angemessene Höhe der kalten Betriebskosten wird auf 1,40 €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe dieses Wertes ist in der Anlage 1 (Methodische Umsetzung, Pkt. II „Ermittlung der kalten Betriebskosten“) dargestellt.

Soweit Betriebskosten über den ermittelten Angemessenheitswert hinausgehen, ist einzelfallbeurteilt zu prüfen, ob und welche Besonderheiten (z.B. Aufzug im Haus, Hausmeisterdienste)

vorliegen und welche Notwendigkeit für eine solche Nutzung für den Leistungsbezieher bestehen.

### **2.3.1 Nachforderung von kalten Betriebskosten**

Nachforderungen von kalten Betriebskosten erfolgen grundsätzlich unter Berücksichtigung des Grenzwertes je Quadratmeter angemessener Wohnfläche. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch wird für jeden Leistungsberechtigten mit 35 m<sup>3</sup> und Jahr zugrunde gelegt. Soweit der Leistungsberechtigte den Wasserverbrauch unbegründet um den Grenzwert überschreitet, ist eine anteilige Kürzung vorzunehmen.

Resultieren Nachforderungen von kalten Betriebskosten aufgrund der Abrechnung aus nicht geleisteten Vorauszahlungen, werden diese nicht übernommen.

Verspätete Abrechnungen der Betriebskosten durch den Vermieter sind im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB zu beachten.<sup>4</sup>

### **2.3.2 Erstattungen von kalten Betriebskosten**

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

## **2.4 Renovierungskosten**

Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie aus dem Mietvertrag wirksam geschuldet werden und ein unabweisbarer Bedarf besteht. Hierfür sind einmalige Leistungen in angemessenem Umfang zu erbringen.

Übernommen werden Leistungen in nachstehendem Umfang:

Aufwendungen für Tapezieren/Streichen mit Wandfarbe/Arbeitsmittel incl. Anlegen der Decke pro Quadratmeter zu renovierender Wohnfläche (nicht Wandfläche)	=	4,00 €
Lackieren pro Tür (4,5 – 5,5 m <sup>2</sup> )	=	12,00 €
Lackieren pro m <sup>2</sup> Fensterfläche	=	2,90 €

Grundsätzlich sind Wohnungsrenovierungen (Schönheitsreparaturen) durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen. Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte hierzu nicht in der Lage ist (z.B. Gesundheitszustand), können die Aufwendungen für entsprechende Leistungen übernommen werden. Hierzu hat der Leistungsempfänger drei Kostenvoranschläge zur Ermittlung eines wirtschaftlichen Angebots dem Jobcenter vorzulegen. Die Nachweispflicht obliegt dem Leistungsberechtigten.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für nach dem Mietvertrag rechtmäßig geschuldete Einzugsrenovierungen.

---

<sup>4</sup> § 556 (3) Sätze 2 und 3 BGB: Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Sonstige Kleinreparaturen sind im Rahmen der Regelleistung zu bestreiten. Reparaturkosten wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht Gegenstand der Unterkunftskosten<sup>5</sup>. Ist der Leistungsberechtigte durch vertragswidriges Verhalten gegenüber dem Vermieter ersatzpflichtig, liegt die Durchsetzbarkeit solcher Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

Schlussrenovierungen nach dem Tod des Leistungsberechtigten sind als Nachlassschuld im Sinne des § 1967 BGB durch den Erben zu erbringen.

## 2.5 Eigentumswohnungen und Eigenheime

Für Leistungsberechtigte mit selbstbewohntem Wohneigentum gelten folgende Wohnflächen als angemessen<sup>6</sup>:

### 2.5.1 selbstbewohntes Eigenheim

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1-2 Leistungsberechtigte	90 qm
3 Leistungsberechtigte	110 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	130 qm

Tabelle 3

### 2.5.2 selbstbewohnte Eigentumswohnung

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1 Leistungsberechtigter	80 qm
2 Leistungsberechtigte	80 qm
3 Leistungsberechtigte	100 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	120 qm

Tabelle 4

Als monatliche Belastung werden in der Regel die Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand für die Immobilie unter Berücksichtigung der Besonderheiten des einzelnen Falls sowie für die Zinsen und den umlagefähigen Nebenkosten (entsprechend der Betriebskostenverordnung - BetrKV) im Monat der Fälligkeit anerkannt.

<sup>5</sup> Gemäß Abteilung 4 nach §§ 5 und 6 RBEG

<sup>6</sup> BSG, B 7b AS 2/05 R



Tilgungsleistungen für die Beschaffung des Wohnungseigentums werden grundsätzlich nicht übernommen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen würden.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum entspricht dem vergleichbarer Mietwohnungen für die jeweiligen Bedarfsgemeinschaft, d.h. es ist die unter 2.1 dargestellte abstrakte Wohnraumgröße multipliziert mit der unter 2.2 und 2.3 dargestellten angemessenen Bruttokaltmiete zugrunde zu legen. Gleiches gilt für Heizkosten<sup>7</sup>.

Bei drohendem Verlust des Wohnungseigentums wird nach den durch das Bundessozialgericht<sup>8</sup> aufgestellten Grundsätzen eine Übernahme der Tilgungsleistungen im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft geprüft. Für die Prüfung und Entscheidung dieser Fälle ist das Amt für Soziales und Wohnen zuständig.

### 3 Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

#### 3.1 Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung

Angemessenheitsgrenzen entsprechend dem Heizspiegel für Deutschland 2017 (die angegebenen Werte sind das Ergebnis von Berechnungen, die auf 1/10.000 gerundet wurden):

Heizöl:

Gebäudefläche	HK in €/m <sup>2</sup> und Jahr		HK in €/m <sup>2</sup> und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m <sup>2</sup>	14,40 €	12,95 €	1,20000 €	1,07917 €
bis 500 m <sup>2</sup>	13,70 €	12,25 €	1,14167 €	1,02083 €
bis 1.000 m <sup>2</sup>	13,20 €	11,75 €	1,10000 €	0,97917 €
über 1.000 m <sup>2</sup>	12,90 €	11,45 €	1,07500 €	0,95417 €

Erdgas:

Gebäudefläche	HK in €/m <sup>2</sup> und Jahr		HK in €/m <sup>2</sup> und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m <sup>2</sup>	18,80 €	17,35 €	1,5667 €	1,4458 €
bis 500 m <sup>2</sup>	17,70 €	16,25 €	1,4750 €	1,3542 €
bis 1.000 m <sup>2</sup>	16,80 €	15,35€	1,4000 €	1,2792 €
über 1.000 m <sup>2</sup>	16,20 €	14,75 €	1,3500 €	1,2292 €

Fernwärme:

Gebäudefläche	HK in €/m <sup>2</sup> und Jahr		HK in €/m <sup>2</sup> und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m <sup>2</sup>	22,50 €	21,05 €	1,8750 €	1,7542 €
bis 500 m <sup>2</sup>	21,20 €	19,75 €	1,7667 €	1,6458 €
bis 1.000 m <sup>2</sup>	20,20 €	18,75 €	1,6833 €	1,5625 €
über 1.000 m <sup>2</sup>	19,40 €	17,95 €	1,6167 €	1,4958 €

Tabelle 5

<sup>7</sup> BSG, B 14/7b AS 34/06

<sup>8</sup> BSG, B 14/11b AS 67/06

Die Werte der Spalten 2 und 4 beziehen sich auf Heizkosten, die die Kosten für die Warmwasseraufbereitung **nicht** beinhalten.

Die Abrechnung der Heizkosten ist immer auf der Basis des zum Entscheidungszeitpunkt vorliegenden geltenden Heizspiegels vorzunehmen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Anwendung des aktuellen Heizspiegels zu einer Verringerung der Angemessenheitsgrenze führen würde.

### **3.2 Heizkostennachforderung**

Heizkostennachforderungen werden grundsätzlich bis zur Angemessenheitsgrenze bewilligt.

Angemessen sind Heizkosten, die sich unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen und der konkreten Abrechnung der Heizkosten im Rahmen des Heizspiegels für Deutschland bewegen.

Abweichende Entscheidungen anerkannter Heizkosten über die Maßgaben des Heizspiegels für Deutschland hinaus sind hinreichend zu dokumentieren. Hierbei sind die individuellen Verhältnisse der Bedarfsgemeinschaft sowie die Lage und der bauliche Zustand der Wohnung zu berücksichtigen (Erdgeschoss, Souterrain, unsaniert, besondere gesundheitliche Anforderungen).

Nachforderungen, die aufgrund nicht oder nicht vollständig geleisteter Nebenkostenvorauszahlungen entstanden sind, werden nicht anerkannt. Sie gelten als Rückstände für Betriebs- und Energiekosten und sind im Sinne des Punktes 6 zu behandeln.

### **3.3 Heizkostenerstattungen**

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

### **3.4 Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen**

Für Wohnraum, der nicht an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen ist, sind einmalige Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu dem Zeitpunkt, an dem diese Kosten anfallen, zu übernehmen.

Die notwendigen Aufwendungen werden unabhängig von der Jahreszeit und einem daraus resultierenden Bedarf anerkannt (Vorratshaltung). Bei der angemessenen Vorratsmenge ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen (der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte im Regelfall mit dem Bewilligungszeitraum übereinstimmen). Eine darüber hinausgehende Bevorratung kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug nach den Bestimmungen von SGB II bzw. SGB XII hinreichend wahrscheinlich ist<sup>9</sup>.

Bei der Bewertung der Angemessenheit für die Vorratsmenge an Brennstoffen wird von dem bundesdurchschnittlichen Wert von 160 kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche ausgegangen. Die Werte für den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch unter Berücksichtigung von Mengeneinheit und Heizwert sind der **Anlage 3** zu entnehmen.

Der Leistungsberechtigte hat entsprechende Kostenvoranschläge bzw. Rechnungen vorzulegen.

## **4 Verfahren zur Bewertung der Angemessenheit der Unterkunftskosten**

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung sind, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der

---

<sup>9</sup> BSG, B 7b AS 40/06 R

oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Eine bereits bewohnte Wohnung ist auch dann als angemessen anzusehen, wenn einzelne Kostenarten im Sinne der vorgenannten Angemessenheitswerte nicht angemessen sind, die Gesamtkosten aber die Richtwerte in der Summe nicht überschreiten.

Für diese Betrachtung dient nachstehende Tabelle:

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete	Betriebskosten (kalt)	Heizung <sup>1</sup>	Gesamtkosten
	Kosten in € je qm und Monat			
	5,06 €	1,40 €	1,68 €	8,14 €
45	227,70 €	63,00 €	75,60 €	366,30 €
60	303,60 €	84,00 €	100,80 €	488,40 €
75	379,50 €	105,00 €	126,00 €	610,50 €
90	455,40 €	126,00 €	151,20 €	732,60 €
105	531,30 €	147,00 €	176,40 €	854,70 €
120	607,20 €	168,00 €	201,60 €	976,80 €

Tabelle 6

<sup>1</sup> = Es werden die auf 2 Stellen gerundeten Kosten für Fernwärme mit einer Gebäudeflächengröße von 501-1.000 qm zugrunde gelegt.

Bei Überschreitungen der Angemessenheit ist abzuwägen, welche Anpassungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitserwägungen notwendig sind.

Überschreiten die tatsächlichen Gesamtkosten (Bruttokaltmiete und Heizkosten) die als noch angemessen angesehenen Gesamtkosten, ggf. auch einschließlich des Erhöhungsbetrages, sind die unter Punkt 2 und 3 jeweils dargestellten Richtwerte maßgeblich.

Für Zusicherungsbegehren bei Neuanmietungen gelten ebenfalls die unter Punkt 2 und 3 jeweils aufgeführten Werte.

## 5 Wohnungswechsel

### 5.1 Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft

Eine Zusicherung wird erteilt, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die **Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen** sind (siehe Punkte 2 und 3).

Erforderlich können Umzüge unter anderem sein, wenn

- sich die Zusammensetzung der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft ändert (Änderung der Angemessenheit der Wohnungsgröße)

- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen entspricht (bauliche Sicherheitsmängel; Schimmelbildung etc.) und keine Aussicht auf Beseitigung dieser Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht
- konkrete berufliche Gründe einen Umzug erfordern (Aufnahme einer Tätigkeit außerhalb des Tagespendelbereichs)
- wenn häusliche Gewalt vorliegt und ein Verbleiben in der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft nicht zugemutet werden kann
- andere schwerwiegende soziale Gründe vorliegen
- Wohnungslosigkeit droht (Vorliegen eines rechtskräftigen und vollziehbaren Räumungsurteils)

Ein Umzug ist nicht erforderlich, wenn er lediglich dem Wunsch des Leistungsberechtigten nach einem anderen Wohnort entspricht.

## **5.2 Umzug ohne Zusicherung, nicht erforderliche Umzüge**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für Leistungsbezieher nach dem SGB II, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Daher ist unabhängig von einer zuvor beantragten Zusicherung vor der Beschränkung auf die bisherigen Kosten entsprechend der in Punkt 5.1 aufgestellten Grundsätze zu prüfen, ob der Umzug erforderlich war, also eine Zusicherung hätte erteilt werden können oder müssen.

Der bei einem nicht erforderlichen Umzug zu berücksichtigende Bedarf ergibt sich aus der Summe der bis zum Umzug anerkannten monatlichen Kosten für Unterkunft und Heizung. Dieser Betrag ist auch bei der Gewährung von Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten zu berücksichtigen, wenn die Gesamtkosten der neubezogenen Wohnung unter denen der bisherigen Wohnung liegen.

Bei einem erforderlichen Umzug werden die Kosten entsprechend der in Punkt 2 und 3 aufgestellten Grundsätze anerkannt (Bruttokaltmiete und Heizkosten).

## **5.3 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten**

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können durch das Jobcenter bei vorheriger Zustimmung als Bedarf anerkannt werden, sofern sie erforderlich und angemessen sind. Dies gilt sowohl für Umzüge innerhalb Schwerins als auch für Umzüge aus dem Geltungsbereich Schwerins heraus.

Die Zustimmung soll insbesondere erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder der Umzug aus den vorgenannten Gründen (s. 5.1) erforderlich ist und ohne die Zustimmung eine geeignete Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

### **5.3.1 Umzugskosten**

Bei einem notwendigen Umzug ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten zu verweisen; der Leistungsberechtigte hat den Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und in Eigenregie (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchzuführen. In diesen Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Höhe von 100 € gewährt werden, insbesondere für die Miete eines Fahrzeuges bzw. die übliche Versorgung mithelfender Personen. Zur Absicherung eines überregionalen Umzuges können im Einzelfall neben der vorgenannten Pauschale die tatsächlichen Kosten für ein Mietfahrzeug erstattet werden. Entsprechende Nachweise und Kostenvoranschläge sind beizubringen.

Die Durchführung eines Umzugs durch ein Umzugsunternehmen kommt nur in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Krankheit, Behinderung, oder aus sonstigen anerkanntenswerten Gründen nicht in der Lage ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen.

Der Leistungsberechtigte hat in einem solchen Fall dem Jobcenter drei Kostenvoranschläge einzureichen, um den günstigsten Anbieter zu ermitteln. Als Richtwert für den Umzug eines Ein-Personenhaushaltes ist ein Betrag von 500,00 € anzusetzen.

### **5.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten**

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen z.B. notwendige doppelte Mietzahlungen, Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen, Abstandszahlungen.

Eine Kostenübernahme kommt nur in Betracht, wenn sie für die Beschaffung von neuem Wohnraum unabweisbar und kein vergleichbarer Wohnraum in angemessener Zeit verfügbar ist. Doppelte Mietzahlungen für die ehemalige und die neue Wohnung werden nur dann anerkannt, wenn der Leistungsberechtigte alles unternommen hatte, um diese Kosten so gering als rechtlich möglich zu halten und sie tatsächlich unvermeidbar waren.

### **5.4 Mietkaution und Genossenschaftsanteile**

Ist für die Beschaffung der neuen Wohnung die Zahlung von Mietkaution oder Genossenschaftsanteilen (z.B. bei der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft) zwingend notwendig, können diese Aufwendungen nach vorheriger Zustimmung übernommen werden (Umzug innerhalb Schwerins bzw. in den Geltungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin<sup>10</sup>).

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

### **5.5 Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten nach dem SGB II bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs**

Voraussetzung für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ist die Zusicherung des Jobcenters vor Abschluss des Vertrages für die Unterkunft.

---

<sup>10</sup> Zuständig ist der kommunale Träger, der für den Ort der neuen Unterkunft zuständig ist.

Das Jobcenter ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

- die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Schwerwiegende soziale Gründe, die den Verbleib im bisherigen Haushalt unzumutbar machen, liegen insbesondere in nachstehenden Fällen vor:

- Änderung der Familiensituation, z.B. durch Heirat des unter 25-Jährigen Leistungsberechtigten
- häusliche Gewalt oder Missbrauch durch im Haushalt lebende Personen
- notwendige Verselbständigung zur Stärkung der Persönlichkeit, z.B. nach Vollzug einer stationären therapeutischen Maßnahme aufgrund der Empfehlung der Therapiestation

Soweit die vorgenannten Voraussetzungen nachweislich vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Die Darlegungslast liegt in jedem Fall bei der oder dem Betroffenen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Die Darlegungslast liegt in solchen Fällen beim Jobcenter, warum konkret ein Ausschlussstatbestand vorliegt.

## 6 Miet- und Energiekostenrückstände

Werden Leistungen für den Bedarf von Unterkunft und Heizung erbracht, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur **Sicherung der Unterkunft** oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Für Leistungsbezieher nach dem SGB II ist Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorrangig einzusetzen.

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Die Leistungen werden unter Beachtung der Mitteilungspflicht gegenüber dem Leistungsberechtigten in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen dem Vermieter oder einer anderen empfangsberechtigten Person gegenüber erbracht.

Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft trifft der kommunale Träger. Das Jobcenter verweist die Leistungsberechtigten an den Fachdienst Soziales.

Entscheidungen zum Umgang mit Energiekostenrückständen werden für Leistungsbezieher nach dem SGB II durch das Jobcenter getroffen.

### **6.1 Energiekostenrückstände für Heizung**

Energiekostenrückstände für Heizung können, wenn die Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung der Maßgaben zu Punkt 3.2 der Richtlinie überschritten wird, als Darlehen übernommen werden.

Voraussetzung ist, dass alle anderen Möglichkeiten, die Rückstände zu begleichen bzw. Rückzahlungsmodalitäten zu regeln, erschöpft sind. Hierzu zählen beispielsweise Vereinbarungen mit dem Vermieter oder dem Energieversorger zu ratenweisen Rückzahlungen oder der Rückgriff auf vorhandenes Vermögen.

Entstehen Energiekostenrückstände wegen nicht geleisteter Abschlagszahlungen durch den Leistungsberechtigten, werden sie wie Schulden gemäß Punkt 6 behandelt.

## **7 Wohnen in einer Wohngemeinschaft**

Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für 1-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch keine Bedarfsgemeinschaft bilden.

## **8 Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose**

Für Leistungsberechtigte, die in eine Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose eingewiesen werden, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der zu entrichtenden Nutzungsentgelte erbracht.

Für den Zeitraum des Verbleibs in einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

Für den Zeitraum der Nutzung einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

## **9 Wohnen in einer Übergangswohnung durch anerkannte Flüchtlinge**

Für Leistungsberechtigte, die aufgrund eines Aufenthaltstitels eigenen Wohnraum beziehen können und vorübergehend noch eine Übergangswohnung nutzen, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung entsprechend der mit den Leistungsberechtigten geschlossenen Nutzungsvereinbarungen geleistet.

Für den Zeitraum der Nutzung einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

## **10 Wohnen in einem Wohnwagen**

Leistungsberechtigten, die in einem Wohnwagen wohnen, wird das angemessene Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt. Daneben sind angemessene Kosten für Wasserverbrauch und Heizung anzuerkennen. Im Einzelfall können weitere Kosten (z.B. Kfz-Steuer und Haftpflichtversicherung) übernommen werden, wenn sie zur Sicherung des Wohnbedarfs in einem Wohnwagen unabweisbar sind.<sup>11</sup>

Die unter Punkt 2 bis 5 festgesetzten Werte und Grundsätze gelten entsprechend.

## **11 Wohnen in einer stationären Einrichtung**

Bei Leistungen in einer stationären Einrichtung sind nach § 42 Punkt 4 SGB XII als Kosten für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im Vergleichsraum der Landeshauptstadt Schwerin zugrunde zu legen.

Aufgrund der Ermittlung vorliegender Unterkunfts-kosten werden für die vorgenannten Unterkunfts-kosten 95 v. H. der Angemessenheitsgrenze für einen Einpersonenhaushalt mit einem Gesamtbetrag von 347,99 € berücksichtigt.

## **12 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB XII, Kapitel 4**

Für Leistungsberechtigte nach dem Sozialgesetzbuch XII, 4. Kapitel – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung – sind bei der Gewährung von Unterkunfts-kosten die Maßgaben des § 42a SGB XII zu beachten.

## **13 Mitgliedschaft in einem Mieterverein**

In den Fällen eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs (z.B. Kündigung des Wohnraums ohne erkennbare Verursachung durch den Mieter; Mieterhöhungsbegehren über die ortsübliche Miete hinaus) können die Mitgliedschaftskosten in einem Mieterverein übernommen werden.

Die Kostenübernahme erfolgt im Regelfall für die Dauer eines Jahres und kann angemessen verlängert werden, wenn die Auseinandersetzung in der Mietangelegenheit, die zu der Mitgliedschaft geführt hatte, noch nicht abgeschlossen ist oder eine erneute Auseinandersetzung sonst zu einer Mitgliedschaft führen würde.

Die Kosten für eine Mitgliedschaft in einem Mieterverein können auch dann übernommen werden, wenn die Mietzinsvereinbarung erheblich von der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel für Schwerin abweicht und durch den Mieter hiergegen eingeschritten werden soll.

---

<sup>11</sup> vgl. BSG-Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R



## **14 Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.01.2018 in Kraft.

Die Richtlinie zur Bestimmung der Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Fassung vom 01.01.2017 tritt mit dem 01.01.2018 außer Kraft; sie ist jedoch weiterhin für die Bewilligungszeiträume anzuwenden, die vor Inkrafttreten der neuen Richtlinie beginnen.

Schwerin, 07.12.2017

---

Andreas Ruhl  
2. Stellvertreter des Oberbürgermeisters  
und Beigeordneter für Finanzen, Jugend und  
Soziales

## Anlage 1

### **Methodische Umsetzung**

#### **I. Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete**

A) Entsprechend der durch das Bundessozialgericht entwickelten Produkttheorie wird die angemessene Nettokaltmiete aus dem Produkt einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (a) und einem mathematisch gewichteten Mittelwert des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin in der Fassung 2018/2019 (b) gebildet.

a) Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V) vom 07. Februar 2017.

**b) Die Ermittlung des mathematisch gewichteten Mittelwertes erfolgt unter Berücksichtigung der Baualtersklasse 1b (13 – 15 Ausstattungspunkte), der Baualtersklassen 2 und 3, der Baualtersklasse 4a (13 – 15 Ausstattungspunkte) und der Baualtersklasse 5.**

**Die Baualtersklassen 1A und 2A wurden aufgrund der Ausstattungsmerkmale 16 – 20 Punkte bzw. der vollen Modernisierung der Wohnungen nicht berücksichtigt<sup>12</sup>.**

Für den **Mietspiegel 2018/2019** wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2017 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 14.607 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 5.446 Bestandsmieten und 9.161 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 20 Mietverträgen vor.

Der Wohnungsbestand in Schwerin beträgt annähernd 59.000 Wohnungen. Das Bundessozialgericht hat in mehreren Urteilen dargelegt, dass eine Erhebung von über 10 v.H. des Wohnungsbestandes für die Beurteilung des Wohnungsmarktes genügt.

Dieser Forderung ist mit einer Bewertung von mehr als 12.000 berücksichtigten Wohnungen aus dem aktuellen Mietspiegel Genüge getan. Dies entspricht einem Anteil von rd. 21 v.H.

Die Wohnungen mit einem Mietpreis im Rahmen der Angemessenheit von 5,06 € oder weniger werden in den nachfolgenden Stadtteilen aufgrund der Dokumentation zum Mietspiegel repräsentiert: Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Schelfstadt, Werdervorstadt, Lewenberg, Weststadt, Lankow, Großer Dreesch, Gartenstadt, Krebsförden, Neu-Zippendorf und Mueßer Holz (s. hierzu Anlage 4).

In den genannten Stadtteilen ist damit entsprechender Wohnraum vorhanden, der den Maßgaben dieser Richtlinie entspricht und damit einer Ghettoisierung entgegengewirkt wird.

---

<sup>12</sup> Voll modernisiert bedeutet nach den Maßgaben des aktuellen Mietspiegels über eine Modernisierung (z.B. Erneuerung der Heizung, sanitärer Anlagen, Fenster) hinausgehende zusätzliche Aufwertung durch Entkernung, Teilrückbau und Änderung des Wohnungszuschnitts (z.B. Tageslichtbad), die damit den geforderten einfachen Standard weithin übersteigen. Dies drückt sich auch in dem Quadratmetermietpreis aus.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum, für den Serviceleistungen „Betreutes Wohnen“ angeboten werden
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch

Für den Mietspiegel wurden die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten) und eine entsprechend den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Wohnfläche zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des mathematisch gewichteten Mittelwertes erfolgte gemäß der Tabelle in Anlage 2.

B) In einem zweiten Schritt wurde anhand der Datenlage der städtischen Eigengesellschaft WGS der Wohnungsleerstand bewertet, ob überhaupt in diesem Segment Wohnraum für eine Anmietung zur Verfügung steht.<sup>13</sup>

Nach der Datenlage der Wohnungsgesellschaft standen aus dem dortigen Bestand bereits über 700 Wohnungen für eine potentielle Vermietung zur Verfügung (Stand: Juli 2017). Hiervon liegen annähernd 500 Wohnungen im Bereich der Angemessenheitsgrenzen.

C) Angebotsmieten für den städtischen Wohnungsmarkt wurden bei der Bewertung der Angemessenheit von Unterkunftskosten nicht berücksichtigt.

Angebotsmieten spiegeln lediglich den Vermieterwunsch, zu einem bestimmten Preis das Wohnungsangebot auf dem Wohnungsmarkt zu platzieren. Ob und inwieweit ein Mietvertrag tatsächlich zu den gewünschten Konditionen geschlossen wurde, ist hieraus nicht ersichtlich und stellt damit keine zuverlässige Quelle für eine Bewertung dar.

D) Das Bundessozialgericht hat in mehreren Entscheidungen (s. u. a. B 4 AS 77/12 R vom 10.09.2013) festgestellt, dass die für Leistungsberechtigte infrage kommende Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen muss, ohne gehobenen Standard aufzuweisen.

Eine Definition für Wohnraum mit einfacher Ausstattung besteht nicht, so dass für diesen Wohnraum auf die Abgrenzung nach unten zurückgegriffen wird. Hiernach kommt Wohnraum nicht infrage

- in einfacher Wohnlage (Wohnungen in abgelegenen Gebieten mit unzureichender Infrastruktur (fehlende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsanbindungen, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder
- Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten, Entsorgungs- oder militärischen Anlagen

---

<sup>13</sup> Stand: August 2017

- Wohnungen mit einfachster Ausstattung, deren Toilette, Küche oder Bad mit anderen Mietparteien mitbenutzt werden, die nicht über Küche und Toilette verfügen und Wohnungen im Untergeschoss<sup>14</sup>

Die für die Angemessenheitsbewertung betrachteten Wohnungen entsprechen hinsichtlich Lage und Ausstattung einem Standard, der oberhalb der vorgenannten Ausgrenzungskriterien liegt und die damit für Leistungsberechtigte infrage kommen.

E) Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin, das aufgrund seiner Gesamtgröße, seiner infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Fachärzteversorgung, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen etc.) und der verkehrstechnischen Anbindung ein homogenes Bild erzeugt.

## II. Ermittlung der kalten Betriebskosten

Für die Ermittlung der kalten Betriebskosten wurden die Daten der Schweriner Wohnungsbau-genossenschaft (SWG) mit einem Wohnungsbestand von fast 9.000 Wohnungen ausgewertet.

Bei den Betriebskosten handelt es sich überwiegend um durchlaufende Kosten, die sowohl durch den Vermieter als auch den Mieter nicht beeinflusst werden können (z.B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schornsteinfegergebühren). Aufgrund der Auswertungen der durchschnittlichen Betriebskosten der SWG ist der Quadratmeterpreis von 1,40 € angemessen<sup>15</sup>.

Der Berücksichtigung der kalten Betriebskosten liegt die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I s. 958) mit den nachstehenden Kostenarten zugrunde. Zu den Betriebskosten zählen:

- Grundsteuer
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des Betriebes der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege

---

<sup>14</sup> s. BSG-Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R, zitiert aus dem Mietspiegel München 2007, S 5, 11 und Mietspiegel München 2009 S 4, 5, 11

<sup>15</sup> entsprechend der Aufstellung der SWG zu den kalten Betriebskosten mit Stand August 2017

Zu den kalten Betriebskosten gehören laut BetrKV **nicht:**

- Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) und
- Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

### **III. Nicht berücksichtigungsfähige Kosten bei der Bruttokaltmiete**

Nachstehende Kosten werden nicht übernommen:

- Kosten für einen TV-Kabelanschluss, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) **und** der Anschluss ist nicht kündbar.
- Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) und der Stellplatz bzw. die Garage sind nicht einzeln kündbar und können nicht untervermietet werden. Der Leistungsberechtigte hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass er erfolglos Bemühungen zur Weitervermietung übernommen hat. Dies gilt nicht, wenn die Weitervermietung durch den Mietvertrag bzw. durch schriftliche Erklärung des Vermieters ausdrücklich ausgeschlossen ist.
- Energiekosten für Beleuchtung und Kochen, es sei denn, die Kosten für die Haushaltsenergie werden nicht dezidiert aufgeschlüsselt
- sonstige Kostenbestandteile (z.B. Betreuungspauschale für besondere Wohnformen nach SGB XII, Hausverwalterkosten etc.), es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet und die Bestandteile können aus dem Vertrag nicht einzeln herausgelöst werden.

### **IV. Ermittlung der Heizungskosten einschließlich der Warmwasserversorgung**

Die Ermittlung angemessener Heizkosten richtet sich nach dem Heizspiegel für Deutschland von 2017. Grenzwert der Angemessenheit ist das Produkt aus dem Wert, der auf „erhöhte“ Heizkosten (vorletzte Spalte), bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Wohnanlage hindeutet und die für die Bedarfsgemeinschaft angemessene Wohnfläche.

Für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist die konkrete Information über die Größe des Gebäudes und die Art der Heizenergie notwendig.

Sind die Kosten für die Warmwasseraufbereitung nicht in den Heizkosten enthalten, reduzieren sich die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten nach den Empfehlungen des Heizspiegels für Deutschland um 1,45 €/qm und Jahr.

Ist die Anlage zur Versorgung mit Wärme nicht mit der zentralen Warmwasseraufbereitung (dezentrale Warmwassererzeugung) verbunden, ist der Anteil, der in der für die Leistungsberechtigten in der Bedarfsgemeinschaft maßgeblichen Regelleistung für die Warmwasserversorgung enthalten ist, als Mehrbedarf anzuerkennen (§ 21 Abs. 7 SGB II).

Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

- 2,3 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, Abs. 3 oder 4,
- 1,4 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 oder § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
- 1,2 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahrs oder
- 0,8 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht.

Ein abweichender Bedarf ist zu begründen und aktenkundig zu dokumentieren.

Anlage 2

Tabellenauszug aus dem Mietspiegel 2018/19

Gewichteter Mittelwert = Summe der Produkte aus der jeweiligen Anzahl der Wohnungen und dem dazugehörigen Durchschnittswert/qm anhand des Mietspiegels, dividiert durch die Gesamtsumme der berücksichtigten Wohnungen

Baualterklasse	Anzahl Wohnungen	Durchschnittswert pro m <sup>2</sup>	Produkt aus Spalten 2 und 3
1b (13-15) bis 60 qm	170	5,65 €	960,50 €
1b (13-15) bis 80 qm	259	5,50 €	1.424,50 €
1b (13-15) bis 100 qm	129	5,90 €	761,10 €
2b bis 40 qm	803	5,10 €	4.095,30 €
2b bis 60 qm	4493	5,10 €	22.914,30 €
2b bis 80 qm	1724	5,25 €	9.051,00 €
2b bis 100 qm	92	5,20 €	478,40 €
2b über 100 qm	87	4,80 €	417,60 €
3 bis 40 qm	569	4,35 €	2.475,15 €
3 bis 60 qm	1212	4,30 €	5.211,60 €
3 bis 80 qm	670	4,35 €	2.914,50 €
3 bis 100 qm	0	0,00 €	0,00 €
3 über 100 qm	80	4,30 €	344,00 €
4a bis 40 qm	231	5,90 €	1.362,90 €
4a bis 60 qm	1089	5,60 €	6.098,40 €
4a bis 80 qm	377	5,55 €	2.092,35 €
4a bis 100 qm	78	5,60 €	436,80 €
4a über 100 qm	35	5,25 €	183,75 €
5 bis 60 qm	62	4,65 €	288,30 €
	12160	Summe:	61.510,45 €
	gewichteter Mittelwert:		5,06 €

Anlage 3

## Durchschnittlicher Heizungsenergieverbrauch

Energieträger	Mengeneinheit	Heizwert Kwh	Durchschnittsverbrauch je m <sup>2</sup> und Jahr in Kwh	Verbrauch je Energieträger in den jeweiligen Mengeneinheiten
Heizöl	Liter	10,00	160	16,00 Liter
Erdgas	m <sup>3</sup>	10,00	160	16,00 m <sup>3</sup>
Flüssiggas	kg	12,50	160	12,80 kg
Flüssiggas	Liter	6,57	160	24,35 Liter
Steinkohlenbriketts	kg	8,70	160	18,39 kg
Braunkohlenbriketts	kg	6,00	160	26,67 kg
Pellets	kg	4,80	160	33,33 kg
Brennholz	kg	4,04	160	39,60 kg

### Verbrauchsorientierungen entsprechend der Energieträger und Wohnungsgrößen pro Jahr

		Wohnungsgröße				
		45	60	75	90	105
Heizöl	in Litern	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Erdgas	in m <sup>3</sup>	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Flüssiggas	in kg	576,00	768,00	960,00	1152,00	1344,00
Flüssiggas	in Litern	1095,89	1461,19	1826,48	2191,78	2557,08
Steinkohlenbriketts	in kg	827,59	1103,45	1379,31	1655,17	1931,03
Braunkohlenbriketts	in kg	1200,00	1600,00	2000,00	2400,00	2800,00
Pellets	in kg	1500,00	2000,00	2500,00	3000,00	3500,00
Brennholz	in kg	1782,18	2376,24	2970,30	3564,36	4158,42



Anlage 4

Tabelle über die Verteilung der Wohnungen nach Quadratmeterpreis und Stadtteilen aufgrund der Mietspiegelerhebung für 2018/19

