

## Anlage 6.4

## Belehrung Kosten der Unterkunft und Heizung

für den Fachbereich Soziales und Inklusion der Landeshauptstadt Potsdam  
Bereich Inklusion und Hilfe zur Pflege  
Bereich soziale Leistungen und Integration

### A - Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt in Wohnungen (§ 42 a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 SGB XII)

Im Rahmen der Erbringung von Sozialhilfeleistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) bzw. Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) werden auch die Mietkosten als Bedarf anerkannt. Die Höhe der vom Sozialhilfeträger zu übernehmenden Unterkunftskosten wird jedoch nach oben hin beschränkt. Es können grundsätzlich nur die Kosten übernommen werden, welche angemessen sind. Bei der Beurteilung, welche Kosten im jeweiligen Einzelfall angemessen sind, wird die reale und regionale Lage auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam ebenso berücksichtigt wie die Größe und Zusammensetzung der jeweiligen Haushaltsgemeinschaft. Die anerkannten Mietkosten setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten - zusammengekommen als Bruttokaltmiete bezeichnet. Die Kosten der Heizung und ggf. zentralen Warmwasserversorgung werden gesondert betrachtet.

#### **Wohnung**

Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

#### **Richtwerte für eine angemessene Brutto-Kaltmiete in der Landeshauptstadt Potsdam**

Auf Grundlage des schlüssigen Konzeptes der Landeshauptstadt Potsdam vom 08.12.2021 werden folgende Werte als Richtwert für eine angemessene Bruttokaltmiete festgelegt:

Angemessenheitsgrenzen der Bruttokaltmieten				
Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Angemessene Nettokaltmiete in EUR pro m <sup>2</sup>	Angemessene kalte Betriebskosten in EUR pro m <sup>2</sup>	Bruttokaltmiete gesamt in EUR pro Monat
1 Person	bis zu 50 m <sup>2</sup>	8,80	2,20	bis zu 550,00
2 Personen	bis zu 65 m <sup>2</sup>	5,80	2,20	bis zu 550,00
3 Personen	bis zu 80 m <sup>2</sup>	5,80	2,20	bis zu 640,00
4 Personen	bis zu 90 m <sup>2</sup>	5,80	2,20	bis zu 720,00
5 Personen	bis zu 100 m <sup>2</sup>	6,09	2,20	bis zu 829,00
Jede weitere Person	zzgl. 10 m <sup>2</sup>	6,09	2,20	

Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich um die **monatliche Kaltmiete einschließlich der tatsächlich entstehenden Betriebs-/Nebenkosten** (ohne Heizung), den sogenannten Bruttokaltmieten. Bei der Berechnung der Betriebs-/Nebenkosten werden - soweit möglich - die tatsächlichen Betriebs-/Nebenkosten laut Jahresendabrechnung des Vorjahres berücksichtigt.

Die Bruttokaltmiete gilt jedoch **nur bei wirtschaftlichem Wasserverbrauch** auch als angemessen. Die Wirtschaftlichkeit richtet sich nach dem statistischen Jahresbericht der Landeshauptstadt Potsdam in der jeweils gültigen Fassung. Der darin ausgewiesene Wert gilt jeweils ab Veröffentlichung des Jahresberichtes.

**Überschreiten** Ihre Unterkunftskosten die oben genannten Beträge, sind Sie verpflichtet, diese Kosten durch Umzug, Untervermietung oder andere geeignete Maßnahmen auf die festgeschriebenen Höchstwerte zu reduzieren.

#### **Karenzzeit**

Unangemessene Unterkunftskosten werden gemäß § 35 Abs. 1 SGB XII nur innerhalb der Karenzzeit von einem Jahr, im Einzelfall längstens bis 18 Monate nach Beginn des erstmaligen Leistungsbezuges anerkannt. Bei zum 31.12.2022 bereits laufendem Leistungsbezug beginnt die Karenzzeit am 01.01.2023. Sofern im Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) innerhalb der letzten zwei Jahre eine Karenzzeit in Anspruch genommen wurde, wird diese in vollem Umfang angerechnet. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mind. 1 vollen Monat unterbrochen, verlängert sie sich um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt nur, wenn zuvor mindestens 3 Jahre keine Leistungen nach dem 3. oder 4. Kapitel SGB XII oder nach dem SGB II bezogen worden sind. Werden die Kosten der Unterkunft nach Ablauf der Karenzzeit nicht gesenkt, wird grundsätzlich ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt und nur der angemessene Teil der Kosten für die Unterkunft anerkannt.

#### **Übernahme von Heizkosten und Warmwasserversorgung**

Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Eine Karenzzeit wie bei unangemessenen Unterkunftskosten gibt es dabei nicht. Für Heizkosten ergeben sich die Richtwerte für wirtschaftliche Heizkosten auf Basis der angemessenen Wohnfläche und den Werten des jeweils aktuellen bundesweiten Heizspiegels ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)).

#### **Keine Kostenübernahme**

Nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen Aufwendungen für Haushaltsenergie und Kochfeuerung. Diese Kosten werden im Rahmen der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt, da sie bereits mit dem Regelbedarf abgegolten sind.

#### **Vorlage der jährlichen Betriebs-/Nebenkostenabrechnung**

Sie erhalten in der Regel einmal jährlich eine Betriebs-/Nebenkostenabrechnung durch Ihren Vermieter. Sie sind verpflichtet, diese Abrechnung unverzüglich im Fachbereich Soziales und Inklusion.

#### **Guthaben aus der Betriebs-/Nebenkostenabrechnung**

Rückzahlungen und Guthaben aus der Betriebs-/Nebenkostenabrechnung gelten als Einkommen und mindern in dem Monat des Zuflusses den bestehenden Leistungsanspruch.

#### **Nachforderung aus der Betriebs-/Nebenkostenabrechnung**

Soweit Ihre Unterkunftskosten als angemessen anerkannt werden, können auch die Nachforderungen Ihres Vermieters aus der Betriebs-/Nebenkostenabrechnung als Kosten der Unterkunft anerkannt werden.

## **Wichtige Hinweise zum Umzug**

Vor Abschluss eines Mietvertrages sollten Sie in jedem Fall die Zustimmung zur Übernahme der Aufwendungen für die neue Unterkunft beim Sozialhilfeträger einholen. Die Zustimmung kann jedoch nur dann erteilt werden, wenn der von Ihnen angestrebte Umzug auch erforderlich ist und die Aufwendungen angemessen sind. Eine Zustimmung zur Übernahme unangemessener Aufwendungen kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn dafür besondere Gründe vorliegen. Natürlich können Sie auch ohne Zustimmung des Sozialhilfeträgers in eine neue Wohnung ziehen. Soweit die Miete im Rahmen der o. g. Richtlinien angemessen ist, wird diese auch bei der sozialhilferechtlichen Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Sind die Aufwendungen allerdings unangemessen, werden ohne vorherige Zustimmung des Sozialhilfeträgers die Mietkosten nur bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze als Bedarf anerkannt. Die darüber liegenden Aufwendungen müssen Sie selbst tragen. Dies gilt im Übrigen auch für einen Umzug während der Karenzzeit, sodass es angezeigt ist, auch während dieses Zeitraumes die Zustimmung des Sozialhilfeträgers einzuholen. Weiterhin kann der Anspruch auf die Übernahme sämtlicher Umzugsfolgekosten sowie die Übernahme einer Kautions- bzw. von Genossenschaftsanteilen für die neue Wohnung entfallen. Denn nur, wenn ein Umzug auch tatsächlich erforderlich ist, werden die mit dem Umzug entstehenden angemessenen Kosten durch den Sozialhilfeträger übernommen.

Bitte überprüfen Sie vor dem Unterschreiben Ihres Mietvertrages, ob die Angaben im Mietvertrag den Angaben im Mietangebot tatsächlich entsprechen. Achten Sie insbesondere auf die Höhe der Miete und ob eine Vereinbarung über eine Staffelmiete vorliegt. Sollten Sie sich unsicher sein, unterschreiben Sie den Mietvertrag zunächst noch nicht, sondern legen Sie diesen Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin oder Ihrem zuständigen Sachbearbeiter vor.

Es ist also in jedem Fall wichtig, dass Sie vor einem geplanten Umzug konkret abklären, ob und welche Kosten durch den Sozialhilfeträger übernommen werden können.

## **Kosten für Wohnungsräumung und -renovierung**

Vorrangig sind die Wohnungsräumung und Wohnungsrenovierung durch Familienangehörige oder andere private Personen zu organisieren und durchzuführen. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist auf Antragstellung durch den Sozialhilfeträger Potsdam zu prüfen, ob diese Kosten unter Einsatz öffentlicher Mittel vom Sozialhilfeträger getragen werden können. Die Kostenübernahmen erfolgen nicht rückwirkend für bereits durchgeführte Wohnungsräumungen- und Wohnungsrenovierungen.

### **Wohnungsräumung**

Insofern die Wohnungsräumung durch entsprechende Unternehmen durchgeführt werden muss, sind dem Sozialhilfeträger drei Kostenvorschläge unterschiedlicher Unternehmen vorzulegen. Der Sozialhilfeträger prüft vor der Wohnungsräumung, welchem Unternehmen die Kostenübernahmeerklärung erteilt wird.

### **Wohnungsrenovierung / Auszugsrenovierung**

Als Nachweis über die Pflicht zur Wohnungsrenovierung bzw. Auszugsrenovierung ist dem Sozialhilfeträger Potsdam der gültige Mietvertrag, aus dem diese Pflicht eindeutig hervorgeht, sowie ein Protokoll über vom Vermieter verlangte durchzuführende Maßnahmen vorzulegen. Zudem sind drei Angebote entsprechender Firmen über die voraussichtlich entstehenden Kosten für die Wohnungsrenovierung vorzulegen. Der Sozialhilfeträger prüft diese Kostenvorschläge und erteilt ggf. die Kostenübernahmeerklärung.

## **B - Sonstige Wohnform (§ 42 a Abs. 2 S. 1 Nr. 3 SGB XII)**

Sonstige Wohnformen im Sinne von § 42 a Abs. 2 S. 1 Nr. 3 SGB XII sind alle Unterbringungsformen, die keine Wohnung und keine besondere Wohnform darstellen, und in denen keine längerfristige oder dauerhafte Unterbringung vorgesehen ist, sondern die vielmehr häufig der Vermeidung von Obdachlosigkeit dienen. Zu den sonstigen Wohnformen gehören insbesondere Wohnwagen, Notquartiere/Gemeinschaftsunterkünfte und Obdachlosenunterkünfte.

Lebt die leistungsberechtigte Person in einer sonstigen Unterkunft allein, so sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt Potsdam als Bedarf anzuerkennen.

Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, so sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Zahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu zahlen hätte.

### **Ausnahmen**

Unter folgenden Voraussetzungen können höhere Kosten anerkannt werden:

1. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung kann voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erreicht werden,
2. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung erscheint aussichtslos und es ist auch keine angemessene sonstige Unterkunft verfügbar,
3. mit den Kosten sind Bestandteile des Regelbedarfs abgedeckt (Komplettmiete mit Bestandteilen für z. B. Haushaltsenergie oder Gebühren für Kabelfernsehen).

Ggf. sind abweichende Festsetzungen des Regelsatzes nach § 27 a Abs. 4 SGB XII möglich. Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen.

## **C – Wohnen in stationären Pflegeeinrichtungen (§ 27 b Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SGB XII)**

Die Pflegeversicherung entlastet Pflegebedürftige von Aufwendungen bei stationärer Pflege, die für ihre Versorgung nach Art und Schwere der Pflegebedürftigkeit erforderlich sind (pflegebedingte Aufwendungen), die Aufwendungen für Unterkunft und Verpflegung werden von der Pflegeversicherung nicht übernommen (vgl. § 4 Abs. 2 S. 2 SGB XI).

Die Kosten der Unterkunft und Heizung können als notwendiger Lebensunterhalt in stationären Einrichtungen übernommen werden (vgl. § 27 b Abs. 1 SGB XII). Diese richten sich in ihrer Höhe nach den Leistungen der Grundsicherung und sind in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts zu berechnen (vgl. § 27 b Abs. 1 S. 2 Nr. 3 i. V. m. § 42 Nr. 4 Buchst. B SGB XII).