

Übernahme von Wohn- und Heizkosten

Fragen und Antworten

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

der Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt (z. B. Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe) umfasst auch den Anspruch auf Übernahme von Wohnkosten. Es werden die sogenannten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Dieses Info-Blatt beantwortet gängige Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Wohnkosten und erklärt einschlägige Begriffe. Um die Regelungen möglichst allgemeinverständlich erklären zu können, wurde die Darstellung auf wesentliche Punkte beschränkt. Bei Detailfragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich bitte an Ihr Sozialamt oder Jobcenter oder an spezialisierte Beratungseinrichtungen.

Was sind tatsächliche Aufwendungen?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen zählen bei Mietwohnungen die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten), die Heizkosten inklusive der Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser sowie sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, z. B. Schönheitsreparaturen. Ebenfalls dazu gehören einmalig anfallende Nachzahlungen im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Weitere Nebenkosten wie z. B. für einen PKW-Stellplatz werden nicht übernommen.

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbstgenutztes Wohneigentum gehören unter anderem Schuldzinsen und dauernde Lasten, Grundsteuern und andere öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sowie umlagefähige Betriebs-, Heiz- und Warmwasserbereitungskosten und etwaige Nachzahlungen. In besonderen Einzelfällen können auch Tilgungsleistungen dazu gehören.

Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden im Regelfall in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn die Gesamtkosten für Wohnung und Heizung

angemessen sind. Guthaben aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen müssen dem Jobcenter oder Sozialamt umgehend mitgeteilt werden. Sie mindern die im Rahmen der Berechnung Ihrer Arbeitslosengeld-II- oder Sozialhilfe-Leistung berücksichtigten Kosten für Unterkunft und Heizung und damit die Zahlungen an Sie.

Achtung: Betriebs- und Heizkostennachzahlungen können im Einzelfall dazu führen, dass Mietkosten als unangemessen hoch eingestuft werden.

Welche Kosten gelten als angemessen?

Bei der Beurteilung, ob die Kosten für eine Wohnung angemessen sind, werden die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und die Kosten für Heizung (einschließlich der Kosten für zentrale Warmwasserbereitung) herangezogen. Die Richtwerte für Bruttokaltmieten und die Grenzwerte die für Heizkosten können Sie der Tabelle am Ende dieses Info-Blattes entnehmen. Ihre Höhe richtet sich nach der Anzahl der in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen.

Gut zu wissen: Bei Wohnungen, die im 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um bis zu zehn Prozent überschritten werden.

Sollte Ihr Heizenergieträger in der Tabelle nicht aufgeführt sein, können Sie den für Sie geltenden Grenzwert für Ihre Heizkosten bei Ihrem zuständigen Jobcenter oder Sozialamt erfragen.

Erfolgt die Warmwassererzeugung in Ihrer Wohnung dezentral (z. B. per Durchlauferhitzer), wird der Heizkostengrenzwert um einen entsprechenden Abschlag verringert (siehe Tabelle). In diesen Fällen übernimmt Ihr Jobcenter oder Sozialamt auf

Antrag die Kosten für die Warmwasserzubereitung im Rahmen einer sogenannten Mehrbedarfsgewährung gemäß § 21 Absatz 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

Achtung: Bei Abschluss von neuen Mietverträgen darf weder der Richtwert für die Bruttokaltmiete noch der Grenzwert für die Heizkosten überschritten werden.

Gut zu wissen: In besonders begründeten Einzelfällen können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um bis zu zehn Prozent überschritten werden.

Das gilt insbesondere

- für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen,
- für Alleinerziehende,
- für Schwangere,
- bei längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre),
- wenn sonst wesentliche soziale Bezüge gefährdet sind (z. B. durch zu weiten Weg zur bisherigen Schule, Kindertagesstätte oder sonstigen Betreuungseinrichtung),
- für Über-60-Jährige,
- für Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte erzielen werden.

Was passiert, wenn die Kosten für Unterkunft und Heizung zu hoch sind?

Falls bei bereits bestehenden Mietverträgen die Kosten der Bruttokaltmiete oder die Kosten für die Heizung über den zulässigen Richt- bzw. Grenzwerten liegen, werden in einem sogenannten Wirtschaftlichkeitsvergleich die Gesamtaufwendungen für die Wohnung betrachtet. Hierfür werden die Kosten der Bruttokaltmiete und die Heizkosten zusammengerechnet.

Nur wenn die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Summe der zulässigen Gesamtaufwendungen (siehe Tabelle) übersteigen, die nach einem Umzug als angemessen anzuerkennen wären, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. So werden Umzüge verhindert, die wirtschaftlich keinen Sinn ergeben.

Achtung: Übersteigen bei bestehenden Mietverhältnissen die tatsächlichen Aufwendungen für Miete und Heizung die zulässigen Gesamtaufwendungen, gelten die Kosten für die Wohnung als unangemessen und müssen gesenkt werden.

Gut zu wissen: Maßnahmen zur Senkung von Wohnkosten werden in der Regel auch bei Überschreiten der zulässigen Gesamtaufwendungen nicht verlangt bei

- schwerer Krankheit oder Behinderung des/der Hilfebedürftigen,
- einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- Alleinerziehenden mit zwei oder mehr Kindern,
- über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden mit längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre), wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen.

Was müssen Sie tun, um Kosten zu senken?

Übersteigen die Kosten für Unterkunft und Heizung die zulässigen Werte und liegt kein Härtefall vor, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Die Leistungsempfangenden haben in der Regel sechs Monate Zeit, ihre Mietkosten zu senken. Während dieses Zeitraums wird die unangemessene Wohnungsmiete vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen. In Ausnahmefällen, z. B. wenn die Leistungsempfangenden trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen keine günstigere Wohnung gefunden haben, kann der Zeitraum verlängert werden.

Gut zu wissen: Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nur eine Möglichkeit zur Senkung der Wohnkosten. Die Bruttokaltmiete kann auch z. B. durch Untervermietung einzelner Räume oder durch Zuzahlung aus nicht anrechenbarem Einkommen gesenkt werden. Heizkosten können z. B. durch Verhandlungen mit dem Vermieter über die Höhe der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen sowie durch energiesparendes Heizen und Lüften und durch Dämmmaßnahmen an Fenstern und Türen gesenkt werden.

Was sollten Sie vor einem Umzug beachten?

Um sicherzugehen, dass die Mietkosten für Ihre neue Wohnung und gegebenenfalls auch Umzugskosten übernommen werden, sollten Sie **vor** Abschluss eines neuen Mietvertrages eine Zusicherung Ihres Jobcenters bzw. Ihres Sozialamtes einholen. Miet- und Heizkosten der neuen Wohnung werden grundsätzlich übernommen, wenn sie die zulässigen Richt- und Grenzwerte nicht übersteigen und der Umzug erforderlich ist. Erforderlich kann ein Umzug zum Beispiel sein bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb Berlins, bei Trennung von Ehe- oder Lebenspartnern, gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse. Grundsätzlich nicht

erforderlich ist z. B. der Auszug eines Kindes wegen Erreichens der Volljährigkeit. Auch der Wunsch nach einem Wechsel der Wohngegend begründet keinen Anspruch auf einen Umzug.

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen können übernommen werden, wenn der Wohnungswechsel durch das Jobcenter oder Sozialamt veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist; sie werden aber nur übernommen, wenn das Jobcenter oder Sozialamt die Kostenübernahme im Vorfeld zugesichert hat.

Achtung: Wer unter 25 Jahre ist, muss sich in jedem Fall vor Abschluss des Mietvertrages eine Zusicherung holen, wenn Mietkosten und ggf. Umzugskosten übernommen werden sollen. Diese Zusicherung wird bei Leistungsempfängenden, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, aber nur in Ausnahmefällen erteilt.

In welcher Höhe werden Umzugskosten übernommen?

Ein Umzug muss in der Regel in Selbsthilfe organisiert und durchgeführt werden. In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten die marktüblichen Kosten für ein Mietfahrzeug und Umzugskartons sowie eine Pauschale für die Beköstigung mithelfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von jeweils 20,00 Euro (bis zu max. 4 Personen, abhängig von der Haushaltsgröße).

Kann ein Umzug aus zwingenden Gründen, z. B. Alter, Behinderung oder Krankheit, nicht eigenständig durchgeführt werden, können die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden. Es müssen mindestens drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen eingeholt und vorgelegt werden; sind die Leistungsinhalte vergleichbar, wird das günstigste Angebot ausgewählt.

Werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden dürfen grundsätzlich nicht entstehen, denn jede Bedarfsgemeinschaft erhält sämtliche Kosten für ihre (angemessene) Wohnung. Sollten sie im Einzelfall doch einmal anfallen, können sie – bei Sozialhilfeberechtigten als Darlehen oder als Beihilfe – übernommen werden, insbesondere dann, wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) ist zusätzlich

erforderlich, dass bereits Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht werden. Die Kostenübernahme erfolgt in der Regel als Darlehen.

Achtung: Mietschulden für unangemessenen Wohnraum können nicht übernommen werden.

Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?

- Gebäudefläche
- Wohnungsgröße
- ggf. Nachweis über Sozialen Wohnungsbau
- Heizenergieträger (Erdöl, Erdgas, Fernwärme)
- Art der Warmwasserbereitung
- Nettokaltmiete
- (kalte) Betriebskosten
- sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen
- bei Untermietverhältnissen Untermietbescheinigung mit getrennten Angaben zu Bruttokaltmiete und Heizkosten

Was sind die gesetzlichen Grundlagen?

- Zweites Sozialgesetzbuch (SGB II)
- Zwölftes Sozialgesetzbuch (SGB XII)
- Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII (AV Wohnen)

Senatsverwaltung
für Gesundheit und Soziales

berlin Berlin

Oranienstr. 106
10969 Berlin
Tel (030) 9028-0
www.berlin.de/sen/gessoz/
pressestelle@sengs.berlin.de

© 07/2015

1	2	3	4		5		6		7		8		9		10
Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert Bruttokalt *	Gebäudefläche in m ²	Heizöl		Erdgas		Fernwärme								Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung
			Grenzwert Heizkosten	zulässige Gesamtaufwendungen *	Grenzwert Heizkosten	zulässige Gesamtaufwendungen *	Grenzwert Heizkosten	zulässige Gesamtaufwendungen *	Grenzwert Heizkosten	zulässige Gesamtaufwendungen *					
			mtl. in €	mtl. in € (aufgerundet)	mtl. in €	mtl. in € (aufgerundet)	mtl. in €	mtl. in € (aufgerundet)	mtl. in €	mtl. in € (aufgerundet)					
1-Personen-Haushalt	364,50	100-250	95,50	460,00	84,50	449,00	98,00	463,00					8,00		
		251-500	92,00	457,00	80,50	445,00	94,00	459,00							
		501-1000	89,00	454,00	77,00	442,00	91,00	456,00							
		> 1000	84,00	449,00	73,00	438,00	85,00	450,00							
2-Personen-Haushalt	437,40	100-250	114,60	552,00	101,40	539,00	117,60	555,00					10,00		
		251-500	110,40	548,00	96,60	534,00	112,80	551,00							
		501-1000	106,80	545,00	92,40	530,00	109,20	547,00							
		> 1000	100,80	539,00	87,60	525,00	102,00	540,00							
3-Personen-Haushalt	518,25	100-250	143,25	662,00	126,75	645,00	147,00	666,00					13,00		
		251-500	138,00	657,00	120,75	639,00	141,00	660,00							
		501-1000	133,50	652,00	115,50	634,00	136,50	655,00							
		> 1000	126,00	645,00	109,50	628,00	127,50	646,00							
4-Personen-Haushalt	587,35	100-250	162,35	750,00	143,65	731,00	166,60	754,00					14,00		
		251-500	156,40	744,00	136,85	725,00	159,80	748,00							
		501-1000	151,30	739,00	130,90	719,00	154,70	743,00							
		> 1000	142,80	731,00	124,10	712,00	144,50	732,00							
5-Personen-Haushalt	679,97	100-250	185,27	866,00	163,93	844,00	190,12	871,00					16,00		
		251-500	178,48	859,00	156,17	837,00	182,36	863,00							
		501-1000	172,66	853,00	149,38	830,00	176,54	857,00							
		> 1000	162,96	843,00	141,62	822,00	164,90	845,00							
für jede weitere Person zuzüglich:	84,12	100-250	22,92	108,00	20,28	105,00	23,52	108,00					2,00		
		251-500	22,08	107,00	19,32	104,00	22,56	107,00							
		501-1000	21,36	106,00	18,48	103,00	21,84	106,00							
		> 1000	20,16	105,00	17,52	102,00	20,40	105,00							

* Bei Wohnungen, die im 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden, können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um bis zu zehn Prozent überschritten werden. Dadurch erhöhen sich auch die zulässigen Gesamtaufwendungen.