

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, wenn diese angemessen sind. Dieses Info-Blatt beantwortet häufig gestellte 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, sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes 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 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.

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. Hier gilt in der Regel, dass der Grenzwert anhand der teuersten Heizart des Heizspiegels bestimmt wird.

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: Abgesehen von bestimmten Härte- und Sonderfällen darf bei Abschluss von neuen Mietverträgen weder der Richtwert für die Bruttokaltmiete noch der Grenzwert für die Heizkosten überschritten werden.

Härtefälle

Für klar definierte Härtefälle können die Richtwerte für Bruttokaltmieten bei neuen und alten Mietverträgen um bis zu zehn Prozent überschritten werden. Dies gilt

- für Alleinerziehende,
- für Schwangere,
- bei längerer Wohndauer (mindestens zehn Jahre),
- wenn sonst wesentliche soziale Bezüge gefährdet sind (z. B. durch zu weiten Weg zur bisherigen Schule, bei Besuch einer besonderen Schule, Kindertagesstätte oder sonstigen Betreuungseinrichtung),
- für Über-60-Jährige,
- für Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte erzielen werden,
- bei eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- bei Modernisierungszuschlägen,
- für Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe beenden zu können.

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

Auch in besonders begründeten Einzelfällen sind Richtwertüberschreitungen von bis zu zehn Prozent möglich.

Sonderfälle

Zusätzlich zu den Härtefällen gibt es zwei Sonderfälle, die Überschreitungen der Richtwerte für Bruttokaltmieten rechtfertigen:

- Bei Sozialbauwohnungen des 1. Förderweges können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um bis zu zehn Prozent überschritten werden.
- Bei der Neuanmietung von Wohnraum durch Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen können die Richtwerte für Bruttokaltmieten um bis zu 20 Prozent überschritten werden.

Die beiden Sonderfälle können untereinander sowie – gemeinsam oder einzeln – mit einem Härtefall kombiniert werden, wodurch im Einzelfall Überschreitungen von bis zu vierzig Prozent der Richtwerte für Bruttokaltmieten zulässig sind.

Was passiert, wenn die Kosten für Unterkunft und Heizung bei einem bereits bestehenden Mietvertrag zu hoch sind?

Falls bei einem bereits bestehenden Mietvertrag die Kosten der Bruttokaltmiete oder für die Heizung (inkl. Warmwasserversorgung) über dem zulässigen Richt- bzw. Grenzwert 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

- Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit des Umzugs aufgrund schwerer Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung des/der Hilfebedürftigen oder deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen,

- einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- Alleinerziehenden mit zwei oder mehr Kindern,
- über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden mit längerer Wohndauer, wenn zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. Rentenansprüche) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich sein lassen.

Gut zu wissen: Wird die Bruttowarmmiete einer Wohnung im Sozialen Wohnungsbau als unangemessen bewertet, können die betroffenen Mieterinnen und Mieter zur Vermeidung von sozialen Härten einen Mietzuschuss erhalten.

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 gezahlt. In Ausnahmefällen, z. B. wenn die Leistungsempfangenden trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen keine günstigere Wohnung gefunden haben, kann der Zeitraum verlängert werden. Von intensiven Suchbemühungen ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anererkennungsfähige Dokumentationen zur Wohnungssuche vorgelegt werden, z. B.:

- Einladungsschreiben zu Besichtigungsterminen,
- Bestätigung über eine Bewerbung bei Wohnungsgesellschaften,
- bei öffentlichen Besichtigungsterminen Angabe von Adresse der Wohnung, Ansprechpartner, Datum und Uhrzeit des Besichtigungstermins,
- sofern aufgrund telefonischer Kontaktaufnahme keine Unterlagen vorliegen, reicht die Angabe von Wohnungsunternehmen, Datum, Uhrzeit und Ansprechpartner für die Wohnung aus,
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins für besonderen Wohnraumbedarf.

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 sowie durch Dämmmaßnahmen an Fenstern und Türen gesenkt werden.

Was sollten Sie vor einem Umzug beachten?

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 oder Genossenschaftsanteile können übernommen werden, wenn der Wohnungswechsel durch das Jobcenter oder Sozialamt veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist.

Achtung: Vor Abschluss eines Vertrages über die neue Unterkunft soll die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Sozialamtes/Jobcenters eingeholt werden. Bleiben Sie in Berlin wohnen, wenden Sie sich dafür bitte an Ihren aktuellen Leistungsträger. Leistungsberechtigte Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen zwingend diese Zusicherung, um eine Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung sicherzustellen.

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 mit helfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von jeweils 30 Euro (bis zu maximal vier Personen, abhängig von der Haushaltsgröße). Sie müssen die Übernahme der Umzugskosten vorher beim Jobcenter oder beim Sozialamt beantragen. Kann ein Umzug aus zwingenden Gründen, z. B. Alleinerziehende oder im Alter, bei 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. Das gilt auch bei einer 100-Prozent-Sanktion. Die Kostenübernahme erfolgt in der Regel als Darlehen.

Was kann ich bei strittigen Vermieterforderungen tun?

Staatliche Leistungen werden ausschließlich für rechtmäßig erhobene Forderungen des Vermieters erbracht. Sollten Sie einen mietrechtlichen Beratungsbedarf haben, wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Leistungsträger. Dieser stellt Ihnen eine Kostenübernahme für die Mitgliedsbeiträge in einer Mieterorganisation aus.

Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?

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

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert Bruttokalt monatlich in Euro	Richtwert Bruttokalt Sozialer Wohnungsbau monatlich in Euro	Gebäudeheizfläche in m ²	Grenzwerte für Heizkosten			Abschlag bei dezentraler Warmwasserversorgung monatlich in Euro
				Heizöl monatlich in Euro	Erdgas monatlich in Euro	Fernwärme monatlich in Euro	
1-Personen-Haushalt	404,00	444,40	100-250	67,50	74,50	91,50	6,00
			251-500	64,50	70,00	86,50	
			501-1000	62,00	66,50	82,00	
			> 1000	60,50	64,00	79,00	
2-Personen-Haushalt	472,20	519,42	100-250	81,00	89,40	109,80	8,00
			251-500	77,40	84,00	103,80	
			501-1000	74,40	79,80	98,40	
			> 1000	72,60	76,80	94,80	
2-Personen-Haushalt (Alleinerziehende mit einem Kind)	491,40	540,54	100-250	87,75	96,85	118,95	8,00
			251-500	83,85	91,00	112,45	
			501-1000	80,60	86,45	106,60	
			> 1000	78,65	83,20	102,70	
3-Personen-Haushalt	604,80	665,28	100-250	108,00	119,20	146,40	10,00
			251-500	103,20	112,00	138,40	
			501-1000	99,20	106,40	131,20	
			> 1000	96,80	102,40	126,40	
4-Personen-Haushalt	680,40	748,44	100-250	121,50	134,10	164,70	11,00
			251-500	116,10	126,00	155,70	
			501-1000	111,60	119,70	147,60	
			> 1000	108,90	115,20	142,20	
5-Personen-Haushalt	795,60	875,16	100-250	137,70	151,98	186,66	13,00
			251-500	131,58	142,80	176,46	
			501-1000	126,48	135,66	167,28	
			> 1000	123,42	130,56	161,16	
für jede weitere Person	93,60	Richtwert Bruttokalt + 10%	100-250	16,20	17,88	21,96	2,00
			251-500	15,48	16,80	20,76	
			501-1000	14,88	15,96	19,68	
			> 1000	14,52	15,36	18,96	