



Diakonisches Werk Hannover

Beratungsstelle Kirchenkreissozialarbeit

Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Mietobergrenzen - Umzug (SGB II)

Stand 01.01.2019, letzte Bearbeitung 23.01.2019

1. Ich habe einen Antrag auf ALG II („Hartz IV“) gestellt, wird meine Miete übernommen?

Kosten für die Unterkunft werden bis zur Höhe der Mietobergrenzen (MOG) von den Jobcentern bezahlt. Die MOG werden auf der Grundlage eines Mietkostenspiegels von den Kommunen festgesetzt.

Mietobergrenzen Stadt Hannover seit 01.07.2017:

(Miete inkl. Nebenkosten, ohne Schönheitsreparaturen)

1 Person:	50 m ²	388 €
2 Personen:	60 m ²	475 €
3 Personen:	75 m ²	560 €
4 Personen:	85 m ²	660 €
jede weitere Person:+	10 m ²	+ 85 €

(eine Übersicht der Mietobergrenzen aller Orte der Region können Sie in unserer Einrichtung erhalten)

Für **energetisch sanierten Wohnraum** wird in 3 Stufen ein Zuschlag auf die MOG berücksichtigt („Klimabonus“):

< 120 kWh / < 90 kWh / < 60 kWh qm/a des Gebäudes
1 Person 15.- / 22,50 / 30.- €, 2 Pers. 18.- / 27.- / 36.- €,
3 Pers. 22,50 / 33,75 / 45.- €, 4 Pers. 25,50 / 33,75 / 51.- €,
5 Pers. 28,50 / 38,25 / 57.- €

Die Einstufung richtet sich nach dem **Energiebedarfsausweis** für das Gebäude (beim Vermieter erfragen)

Eine **'Aufforderung zur Kostensenkung'** darf erst erfolgen, wenn die Mietobergrenze **zuzüglich** eines **Toleranzbetrags** überschritten wird und eine Überprüfung der 'Wirtschaftlichkeit' eines Umzugs stattgefunden hat.

Der Toleranzbetrag beträgt für eine Person 30 €, 2 Personen 35 €, 3 Pers. 40 €, 4 Pers. 50 €, + 5 € für jede weitere Person.

2. Außerdem soll ein zusätzlicher „zusammenfassender Wirtschaftlichkeitsvergleich“ stattfinden. Die 'Aufforderung zur Kostensenkung' soll nur erfolgen, wenn die Kosten der Unterkunft höher sind die Summe aus Mietobergrenze und Heizkostengrenze. Seit 1.11.2016 ist zu diesem Betrag der Toleranzbetrag hinzuzurechnen.

3. 'Bestandsschutz-Mietobergrenzen' (B-MOG)

Für Personen, die schon **vor dem 1.5.2011** eine Wohnung bezogen haben und seitdem - ohne Unterbrechung von mehr als 6 Monaten - ALG II erhalten, sind die bis zum 30.04.2011 geltenden Mietobergrenzen + 10% weiterhin gültig, wenn die B-MOG höher als die aktuell geltenden Mietobergrenzen ist:

1 Person 423,50 €, 2 Pers 514,80 €, 3 Pers. 611,60 €
4 Pers. 713,90 €, + 96,80 € für jede weitere Pers. in der BG.

4. Die Kosten der Unterkunft 'BfU' setzen sich zusammen aus der Grundmiete („Kaltmiete“) und den Nebenkosten (NK). Hierzu zählen auch Kosten eines Kabelanschlusses, wenn diese unvermeidbar mit dem Mietvertrag verbunden sind, sowie Kosten für Wasser, Thermenwartung und Nebenkosten-nachzahlungen.

5. Heizkosten werden zusätzlich berücksichtigt.

Die Region Hannover hält Heizkosten bei 'zentraler' Warmwasserversorgung - d.h. Warmwasser ist in den Heizkosten enthalten - für 'angemessen' bis zu den folgenden Beträgen:
Gasheizung 1,69 €/m² Fernwärme 1,96 €/m²
Ölheizung 1,91 €/m²

Bei 'dezentraler' Warmwasserversorgung – d.h. das Warmwasser wird in der Wohnung mit einem zusätzlichen von der

Heizung getrennten Vorrichtung z.B. ein mit Strom beheizter Durchlauferhitzer oder Boiler erzeugt – gelten diese um einen Warmwasserpauschalbetrag verringerten Beträge:

Gasheizung	1,53 €/m ²	Fernwärme	1,79 €/m ²
Ölheizung	1,74 €/m ²	Nachtstrom	3,92 €/m ²

Die **Heizkostenobergrenze** wird berechnet aus dem Höchstbetrag pro qm vervielfacht mit der 'angemessenen' Wohnfläche (siehe 1.).

z.B: Gasheizung, Warmwasser enthalten, 1 Person
50 qm x 1,69 € = 84,50 €

Wenn die Heizkosten diesen Grenzwert übersteigen, soll zur Kostensenkung innerhalb von sechs Monaten aufgefordert werden. Wenn kein wichtiger Grund vorliegt, werden danach nur noch die 'angemessenen' Kosten berücksichtigt.

Anteile für **Kochenergie** sind bei der Berechnung der Heizkosten **nicht** abzuziehen.

Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage werden bis zur Höhe von 5% der Brennstoffkosten pro Monat übernommen. Die Heizkostenobergrenze (siehe 2.) wird durch diese Stromkosten **nicht** erhöht.

6. Warmwasserkosten sind seit 2011 ein Teil der zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Bei 'dezentraler' Warmwasserversorgung (d.h. Warmwasserbereitung in der Wohnung z.B. mit Strom) werden die Kosten als Pauschale übernommen, es sei denn höhere Kosten werden durch einen separaten Zähler nachgewiesen.

Regelleistung	424 €	382 €	339 €	322 €	302 €	245 €
Warmwasserpauschale	9,75 €	8,79 €	7,80 €	4,51 €	3,62 €	1,99 €

7. Meine Wohnung ist zu teuer, was jetzt?

Das Jobcenter fordert Sie in der Regel auf, die Unterkunftskosten zu senken. Bis zu 6 Monate werden die BfU in voller Höhe übernommen. Kann nachgewiesen werden, dass eine Kostensenkung nicht möglich (regelmäßiger Nachweis der erfolglosen Wohnungssuche) oder nicht zumutbar (Nachweis z.B. mit ärztlichem Attest) ist oder ein Ende des Leistungsbezugs wegen bevorstehender Arbeitsaufnahme oder der Bezug von Altersrente absehbar ist, werden weiterhin die höheren BfU übernommen. Ansonsten werden nach Ablauf der Frist nur noch die 'angemessenen' Kosten getragen. Entweder müssen nun die Differenz und alle NK-Nachzahlungen selbst finanziert werden - was nur bei geringer Überschreitung ratsam ist - oder eine Kostenreduzierung durch Umzug oder Untervermietung ist unvermeidbar.

8. Ich habe Mietschulden, wer zahlt?

Das Jobcenter kann Darlehen gewähren,
- wenn wegen Mietrückständen die Wohnung gekündigt wurde **und**
- eine Ratenzahlung an den Vermieter nicht möglich ist **und**
- die Wohnung 'angemessen' ist **und**
- die Wohnung erhalten bleibt **und**
- zukünftig ausgeschlossen werden kann, dass neue Mietschulden entstehen.

Wiederholte oder selbst provozierte Mietschulden werden in der Regel nicht übernommen.

9. Es sind Energieschulden entstanden, wer zahlt?

Vom Jobcenter werden die Rückstände in der Regel als Darlehen gewährt, wenn:

- eine Versorgungssperre droht **und**
- der Energieversorger nachweislich eine Ratenzahlung abgelehnt hat **und**
- zukünftig sichergestellt werden kann, dass keine erneuten Energieschulden entstehen.

10. Es gab eine Gutschrift der Neben- / Betriebskosten, darf ich das Geld behalten?

Betriebs-/Nebenkostenrückzahlungen und Heizkostenrückzahlungen werden im Folgemonat von den Unterkunftskosten abgezogen. Stromrückzahlungen werden nicht als Einkommen gewertet, wenn die Vorauszahlungen bei laufendem Bezug von Alg II erfolgten.

11. Schönheitsreparaturen, Renovierung

Grundsätzlich wird Eigenleistung vorausgesetzt. Kosten für mietvertraglich wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen gehören zu den BfU (BSG-Urteil 19.03.2008). Mietvertraglich geschuldete Auszugsrenovierungen müssen als BfU übernommen werden. Kosten der Einzugsrenovierung müssen übernommen werden, wenn glaubhaft dargelegt wird, dass kein bezugsfertiger Wohnraum zur Verfügung stand und der Umzug erforderlich ist.

12. Wohneigentum statt Mietwohnung

Eine selbstbewohnte Eigentumswohnung ist für 1-2 Personen bis 80 m² (Wohnung) bzw. 90 m² (Haus) als „nicht verwertbares Vermögen“ geschützt. Für jede weitere Person kommen 20 m² hinzu.

Für selbst bewohntes, 'angemessenes' Wohneigentum werden die BfU bis zur Mietobergrenze (siehe auch 5.) übernommen. Hierzu zählen u.a. Schuldzinsen, Hausgeld, Betriebskosten, Feuerversicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr, Kalt- und Schmutzwasser, Regenwasserabgabe, Schornsteinfeger und Heizungswartung. Tilgungsraten werden nicht übernommen. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden anerkannt, soweit ein zwölftel der im Jahr entstandenen Kosten zusammen mit den anderen Kosten der Unterkunft die Mietobergrenze nicht übersteigt.

13. Ich will umziehen, was ist zu beachten?

Zunächst ist zu klären, ob der Umzug **notwendig** ist. Hiernach richten sich die weiteren Leistungen. Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages sollte vom Jobcenter die schriftliche **Zusicherung** zur Übernahme der künftigen Unterkunftskosten eingeholt werden.

14. Wann ist ein Umzug notwendig?

Ein Umzug wird als notwendig angesehen, wenn zur Mietsenkung aufgefordert wurde, bei Gründung oder Trennung einer Lebensgemeinschaft, bei Familienzuwachs, wenn deshalb die Wohnung zu klein ist, bei Kündigung durch den Vermieter, wenn der Umzug zur Arbeitsaufnahme notwendig ist, bei schweren innerfamiliären Konflikten und sonstigen schwerwiegenden Gründen.

15. Welche Kosten werden bei notwendigem Umzug erstattet?

Nur bei vorheriger Zusicherung und vorherigem Antrag werden Umzugskosten und Mietsicherheit übernommen!

Mietkaution/-sicherheit oder der **Genossenschaftsanteil** bei einer Wohnungsgenossenschaft werden als Darlehen übernommen, soweit ein dafür ausreichendes Vermögen nicht vorhanden ist. Trotz Einbringung größtmöglicher zumutbarer Eigenleistung entstandene notwendige **Umzugskosten** für Mietwagen, Kartons, Verpackungsmaterial, Verpflegung der Helfer werden bei vorherigem Antrag als Zuschuss übernommen. Weitere Kosten wie z.B. Leihgebühr für Sackkarre, Kautionsmietwagen, gewerbliche Helfer, Umzugsunternehmen werden mit besonderer Begründung übernommen. Wenn Ausstattungsgegenstände aufgrund eines notwendigen Umzuges unbrauchbar geworden sind, sind die Kosten der Ersatzbeschaffung im Rahmen der Erstaussstattung zu übernehmen (BSG-Urteil vom 01.07.2009).

16. Was darf die neue Wohnung kosten?

Zuständig für die **Zusicherung**, dass die neue Wohnung als ‚angemessen‘ anzusehen ist, ist das Jobcenter am Ort der neuen Wohnung. Die Zusicherung wird erteilt, wenn der Umzug notwendig ist und die Kosten der Wohnung die Mietobergrenzen nicht überschreiten.

Die Mietobergrenzen können jedoch wenn ‚**individuelle Zugangshindernisse auf dem Wohnungsmarkt**‘ vorliegen bis zu dem Betrag überschritten werden, der vor ‚Aufforderung zur Kostensenkung‘ zu beachten ist (Mietobergrenze + Heizkostenobergrenze + Klimabonus + Toleranzbetrag → 1. + 2.)

Individuelle Zugangshindernisse können vorliegen bei: ehemals Inhaftierten, Suchtabhängigen, Flüchtlingen, kinderreichen Familien oder Alleinerziehenden und bei Leistungsberechtigten, bei denen Mietschulden vorliegen, sodaß sie vom Vermieter keine ‚Mietschuldenfreiheitsbescheinigung‘ erhalten oder bereits einen negativen Schufa-Eintrag haben.

Dieser ‚vertretbaren Überschreitung der Mietobergrenzen‘ kann im Einzelfall auch zugestimmt werden, wenn die erfolglose Wohnungssuche nachgewiesen werden kann.

Für einen glaubhaften Nachweis wird mindestens gefordert: ein Nachweis der erfolglosen Wohnungsvermittlung durch die kommunale Stelle der Wohnraumvermittlung **und** eine Aufstellung von Wohnungen, um die sich bemüht wurde mit Angabe des Datums der Wohnungssuche, der Adresse und des Mietpreises (akzeptiert für den Nachweis werden nur Wohnungen bis zur Mietobergrenze).

17. Welche Konsequenzen hat ein nicht erforderlicher Umzug?

Die BfU werden nur in der Höhe der Kosten der alten Wohnung erbracht. Umzugskosten und Mietkaution werden nicht gewährt.

Ausnahme: bei Wohnortwechsel über die Ortsgrenzen hinweg werden alle BfU bis zur Mietobergrenze erstattet. Unter 25-jährige erhalten die BfU nur bei vorheriger Zusicherung durch das Jobcenter: Ohne Zusicherung keine BfU und Kürzung der Regelleistung auf 339 €.

18. Mir fehlen Möbel und Haushaltsgeräte!

Kosten der Erstaussstattung der Wohnung können auf vorherigen Antrag gewährt werden z.B. bei Geburt eines Kindes, beim begründeten Auszug aus der elterlichen Wohnung, Trennung von Lebensgemeinschaften, Auszug aus dem Wohnheim, nach Haftentlassung oder nach einem Wohnungsbrand. Jeder fehlende Gegenstand muss einzeln im Antrag aufgeführt werden. Auch für einzelne fehlende Ausstattungsteile sind die Kosten zu übernehmen (BSG 19.09.2008). Die Ersatzbeschaffung z.B. wegen Überalterung oder Defekten, ist aus der Regelleistung „anzusparen“.

19. Ich beziehe Alg II, kann ich zusätzlich Wohngeld beantragen?

Nein. Es besteht Anspruch auf Alg II **oder** Wohngeld. Wenn eine Leistung abgelehnt wurde, kann innerhalb eines Monats nach Ablehnung die andere Leistung rückwirkend beantragt werden.

Diakonisches Werk Hannover
Kirchenkreissozialarbeit
Burgstraße 8-10, 30159 Hannover

Anmeldung zur Beratung
Montag bis Donnerstag

0511 3687 - 191
8:30 - 15:30