

## Informationen über Unterkunftskosten und Arbeitslosengeld II

Wer seinen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten kann und länger als drei Stunden täglich erwerbsfähig ist, hat grundsätzlich Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II).

Zum notwendigen Lebensunterhalt zählen dabei auch die **Kosten der Unterkunft und Heizung**. Diese umfassen die tatsächliche Bruttokaltmiete sowie die Heiz- und Warmwasserkosten soweit diese angemessen sind. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettomiete (Kaltmiete) und den kalten Betriebskosten (= Nebenkosten ohne Heizung und Warmwasser) zusammen.

Die Angemessenheit der Bruttokaltmiete richtet sich nach Größe, Ausstattung, Lage und Bausubstanz der Wohnung und ist aufgrund des unterschiedlichen Mietpreisniveaus im Landkreis abhängig von der Lage in einer Preiszone. Der Richtwert für die Angemessenheit der Wohnungsmiete ergibt sich aus der Multiplikation von Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis in der entsprechenden Zone.

Für den Bereich des Landkreises Rosenheim gelten vorläufig ab 01.11.2017 folgende **Richtwerte** als angemessen im Sinne des SGB II:

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Mietenstufe <sup>1)</sup>	Bruttokaltmiete in €
1	IV	477,40
	V	530,20
2	IV	578,60
	V	642,40
3	IV	688,60
	V	764,50
4	IV	803,00
	V	892,10
5	IV	917,40
	V	1.019,70
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	IV	+111,10
	V	+122,10

Grundlage dieser Richtwerte ist die Wohngeldtabelle 2016 zuzüglich eines Aufschlags von 10 %.

<sup>1)</sup> Alle Gemeinden haben Mietenstufe IV, mit Ausnahme der Gemeinden: Feldkirchen-Westerham, Kolbermoor und Prien am Chiemsee, diese haben Mietenstufe V. (Stadt Bad Aibling wurde zurückgestuft von V nach IV)

Soweit im **Einzelfall** die **Notwendigkeit einer größeren Wohnung** (z. B. erhöhter Platzbedarf wegen einer Behinderung) nachgewiesen wird, kann der Richtwert für einen Haushalt mit der nächst höheren Personenzahl Anwendung finden.

Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls **angemessenen Umfang übersteigen**, werden diese als Bedarf in der Leistungsberechnung so lange berücksichtigt, wie es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken - in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Senkung der Unterkunftskosten kann z. B. erfolgen durch

- Untervermietung einzelner Räume der Wohnung
- Nachverhandlungen mit dem Vermieter über die die Senkung der Nettomiete
- Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

Nach Ablauf des o. g. Übergangszeitraums kann grds. nur noch die angemessene Bruttokaltmiete entsprechend der obigen Richtwerte in Ansatz gebracht werden, sofern keine Senkung der Mietkosten auf ein angemessenes Niveau erfolgte oder nachgewiesen wurde, dass die Senkung der Kosten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist.

Vor der **Neuanmietung einer Wohnung** ist von der leistungsberechtigten Person der vom Mieter noch nicht unterschriebene Mietvertrag dem Jobcenter Landkreis Rosenheim zur Zustimmung vorzulegen.

Bei **Eigenheimbesitzern** oder **Eigentümern von Wohnungen** können Zinsbelastungen (grundsätzlich keine Tilgung) in Höhe bis zu den vorstehend genannten Richtwerten für Mietkosten als angemessen berücksichtigt werden.

Die **laufenden Heizkosten** werden grundsätzlich in Höhe der im Mietvertrag vereinbarten Beträge übernommen. Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z. B. wegen unwirtschaftlichen Heizverhaltens), kann im Einzelfall nach vorheriger Anhörung der leistungsberechtigten Person nach einem Übergangszeitraum von in der Regel sechs Monaten eine Kürzung auf einen angemessenen Betrag erfolgen.

**Sonstige Nebenkosten** (z. B. Müll-, Antennen- bzw. Kabelgebühren, Kaminkehrer-, Hausmeister-, Wasser- und Abwasserkosten) werden grundsätzlich in Höhe der im Mietvertrag vereinbarten Beträge übernommen und sind in der Bruttokaltmiete enthalten. Sofern im Einzelfall die verbrauchsabhängigen Nebenkosten aus von der leistungsberechtigten Person zu vertretenden Gründen erheblich über dem angemessenen Umfang liegen, kann eine Kürzung erfolgen.

Wenn für Heiz- und sonstige Nebenkosten **Nachzahlungen** zu leisten sind, können diese im angemessenen Umfang im Rahmen der Sozialhilfe übernommen werden. Im Gegenzug sind Rückzahlungen für Heiz- und Nebenkosten während des Leistungsbezuges an das Jobcenter Landkreis Rosenheim abzuführen.

Bei einem Umzug können bei Vorliegen der Voraussetzungen noch die folgenden Leistungen erbracht werden:

- **Mietkaution** in Höhe von maximal 3 Nettomonatsmieten darlehensweise, wenn der Mietvertrag *vor Unterzeichnung* dem Jobcenter Landkreis Rosenheim zur Genehmigung vorgelegt wurde und der Mietpreis obige Angemessenheitsgrenzen nicht übersteigt.  
(Das Jobcenter Landkreis Rosenheim leistet die Zahlung direkt an den Vermieter und lässt sich die Kautions vom Mieter abtreten.)

Ein Darlehen für Mietkaution wird nur gewährt, wenn die Kautions weder durch Vermögen oder auf andere Weise vom Mieter aufgebracht werden kann.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfes pro Mitglied der Bedarfsgemeinschaft.

- Im Einzelfall notwendige **Umzugskosten**, soweit der Umzug nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann (bei Durchführung in Selbsthilfe kann eine Pauschale von 150 € bzw. 200 € zur Abgeltung notwendiger Aufwendungen bewilligt werden).
- In *besonderen Ausnahmefällen* Maklergebühren (*vorherige* Genehmigung durch das Jobcenter Landkreis Rosenheim erforderlich).

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang unbedingt, dass vor Umzug in eine andere Wohnung die **Zustimmung** des Jobcenter Landkreis Rosenheim einzuholen ist, wenn eine Berücksichtigung der Kosten und eine Übernahme von ergänzenden Leistungen (z. B. Mietkaution) erfolgen sollen. Dazu ist die Vorlage des noch nicht unterschriebenen Mietvertrages im Jobcenter Landkreis Rosenheim erforderlich.

Bei einem Umzug in die Zuständigkeit eines **anderen Jobcenters** ist die Angemessenheit der Unterkunftskosten **von den Leistungsbeziehern selbst mit dem aufnehmenden Jobcenter** zu klären.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen das Jobcenter Landkreis Rosenheim während der üblichen Dienstzeiten unter der Tel. 08031 9015-0 bzw. der E-Mail-Adresse [jobcenter-lk-rosenheim@jobcenter-ge.de](mailto:jobcenter-lk-rosenheim@jobcenter-ge.de) gerne zur Verfügung.

Jobcenter  
Landkreis Rosenheim

Dieses Informationsblatt wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, kann jedoch aufgrund der Vielzahl der denkbaren Konstellationen nicht jeden Einzelfall abschließend behandeln. Insofern wird die rechtliche Verbindlichkeit ausgeschlossen.