



Merkmale für die Anmietung von Wohnraum



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Was sind tatsächliche Aufwendungen?	3
Welche Bedarfe der Unterkunft gelten als angemessen?	4
Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?	4
Was ist zu tun, um Kosten zu senken?	4
Was ist vor einem Umzug zu beachten?	5
In welcher Höhe werden Umzugskosten bewilligt?	5
Werden Mietschulden übernommen?	6
Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?	6
Angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII (Monatswerte) im Werra-Meißner-Kreis – ohne Heizkosten	7



Merkblatt für die Anmietung von Wohnraum durch Leistungsberechtigte von Arbeitslosengeld II (SGB II) – Jobcenter Werra-Meißner -, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung (SGB XII) – Fachdienst 4.7 Sicherung/Aktivierung der Lebensgrundlage Werra-Meißner-Kreis

Allgemeines

Bedarfe der Unterkunft und Heizung gehören zum notwendigen Lebensunterhalt, der im Rahmen von Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sicherzustellen ist. Grundsätzlich werden die „tatsächlichen“ Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, soweit diese angemessen sind. Dieses Merkblatt beantwortet gängige Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Wohnkosten und erklärt einschlägige Begriffe. Bei Detailfragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich bitte an das Jobcenter Werra-Meißner oder den Fachdienst 4.7 des Werra-Meißner-Kreises.

Was sind tatsächliche Aufwendungen?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen zählen bei Mietwohnungen die angemessene Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete –Mietzins- plus kalte Betriebskosten –z.B. Wassergeld, Kanalgebühren,...), 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 eine Garage oder PKW-Stellplatz, werden nicht übernommen.

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 Werra-Meißner bzw. dem FD 4.7 des Werra-Meißner-Kreises mitgeteilt werden. Sie mindern die im Rahmen der Berechnung Ihrer Arbeitslosengeld-II oder Sozialhilfe-Leistung berücksichtigten Bedarfe der Unterkunft und Heizung und damit die Zahlungen an Sie.

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

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten erfolgt anhand der Besonderheiten des Einzelfalles und der örtlichen Verhältnisse. Dabei hat sich in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (ALG-II) und der Sozialhilfe der angemessene Unterkuftsbedarf nur daran zu messen, was Personen aus unteren Einkommensgruppen, orientiert an den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln, erfahrungsgemäß für die Unterkunft aufwenden, nicht aber an einem allgemeinen Durchschnittsniveau. Grundlage für die Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten sind im Werra-Meißner-Kreis ermittelte Richtwerte.



Welche Kosten der Unterkunft gelten als angemessen?

Bei der Beurteilung, ob die Bedarfe für die Wohnung angemessen sind, werden die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und die Aufwendungen für Heizung (einschließlich der Kosten der zentralen Warmwasserbereitung) herangezogen. Die Richtwerte für Bruttokaltmiete können Sie der Tabelle am Ende des Merkblatts entnehmen. Ihre Höhe richtet sich nach der Anzahl der in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen und nach der Gemeinde/Stadt. Die Höhe der angemessenen Heizkosten richtet sich nach der angemessenen Wohnfläche der Wohnung/Haus für die Haushaltsgröße und der Heizungsart auf der Grundlage des jeweils gültigen bundesweiten Heizkostenspiegels bzw. den aktuellen Beschaffungskosten.

Bei energiesaniertem Wohnraum wird im SGB II ggf. die Gesamtangemessenheitsgrenze aus Unterkunftskosten und Heizkosten berücksichtigt.

Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

Wenn Ihre Wohnung teurer ist als in der Tabelle beschrieben, kommt eine Übernahme der Aufwendungen in der Regel für längstens sechs Monate in Betracht. 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 Aufwendungen der Bruttokaltmiete und die Heizkosten zusammengerechnet.

Es empfiehlt sich daher, sich bereits frühzeitig um Senkung der Unterkunftskosten, beispielsweise durch Suche nach einer angemessenen Wohnung oder durch Untervermietung, zu bemühen.

Was ist zu tun, um Kosten zu senken?

Übersteigen die Bedarfe für Unterkunft und Heizung die zulässigen Werte und liegt kein Härtefall vor, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Sie haben in der Regel sechs Monate Zeit, ihre Mietkosten zu senken. Während dieses Zeitraums wird die unangemessene Wohnungsmiete übernommen.

Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nur eine Möglichkeit zur Senkung der Wohnkosten. Die Bruttokaltmiete kann durch z.B. durch Untervermietung einzelner Räume oder durch Zuzahlung aus nicht anrechenbaren Einkommen gesenkt werden.



Was ist vor einem Umzug zu beachten?

Um sicher zu gehen, dass die Mietkosten für Ihre neue Wohnung und gegebenenfalls auch Umzugskosten übernommen werden, sollten Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages eine Zusicherung beim Jobcenter Werra-Meißner bzw. beim FD 4.7 des Werra-Meißner-Kreises einholen. Sollten Sie den Wunsch haben, von außerhalb in den Werra-Meißner-Kreis zuzuziehen, so sprechen Sie unbedingt vorher mit dem derzeitigen zuständigen Leistungsmitarbeiter/in Ihres Jobcenters bzw. mit dem FD 4.7 des Werra-Meißner-Kreises.

Die Miet- und Heizkosten für die neue 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, bei Trennung von Ehe- oder Lebenspartnern, gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse und zur Sicherstellung der Pflege. Der Wunsch nach einem Wechsel der Wohnung oder der Wohngegend begründet keinen Anspruch auf einen Umzug. Haben Sie eine konkrete Wohnung in Aussicht, legen Sie Ihrer Leistungsfachkraft ein Mietangebot vor. Bei Anmietung von energiesaniertem Wohnraum ist die Höhe der Bruttowarmmiete maßgebend. Bitte legen Sie das Mietangebot des Vermieters und den Energieausweis für die neue Wohnung vor.

Umzugskosten und **Mietkautionen** können übernommen werden, wenn der Wohnungswechsel durch das Jobcenter Werra-Meißner oder den Fachdienst 4.7 des Werra-Meißner-Kreises veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist. Sie werden aber nur übernommen, wenn die Kostenübernahme im Vorfeld zugesichert ist.

Achtung: Wer unter 25 Jahre ist, muss sich in jedem Fall vor Abschluss des Mietvertrages eine Zusicherung des Jobcenters Werra-Meißner bzw. des Fachdienstes 4.7 des Werra-Meißner-Kreises einholen. Diese Zusicherung wird bei Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, aber nur in Ausnahmefällen erteilt (schwerwiegende Gründe - § 22 Abs. 5 SGB II).

In welcher Höhe werden Umzugskosten bewilligt?

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 (bitte legen Sie zwei Angebote über die Anmietung vor) und Umzugskartons sowie eine Pauschale für die Verköstigung mithelfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von 40,00 Euro (bis zu max. 2 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 zwei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen eingeholt und vorgelegt werden;



Werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden dürfen grundsätzlich nicht entstehen, denn jede Bedarfsgemeinschaft/Einstandsgemeinschaft erhält sämtliche Kosten für die (angemessene) Wohnung. Sollten sie im Einzelfall doch einmal anfallen, können sie als Darlehen bei Notwendigkeit übernommen werden, insbesondere dann, wenn Wohnungslosigkeit droht. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) ist grundsätzlich erforderlich, dass bereits Leistungen für die Bedarfe der Unterkunft und Heizung erbracht werden.

Achtung: Mietschulden für unangemessenen Wohnraum können nicht übernommen werden.

Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?

- ungefähre Heizfläche des Gebäudes
- Wohnungsgröße
- Nettokaltmiete
- (kalte) Betriebskosten
- Heizenergieträger (Erdgas, Heizöl, Strom, Holz, Kohle)
- Art der Warmwasserbereitung (Boiler oder durch Heizungsanlage)
- zusätzlich bei energiesaniertem Wohnraum: Energieausweis und das Mietangebot des Vermieters

Im Übrigen wird auf die Einhaltung/Berücksichtigung evtl. Kündigungsfristen, die sich aus Ihrem aktuellen Mietvertrag ergeben, ausdrücklich hingewiesen. Eine doppelte Mietzahlung für die alte und neue Wohnung durch das Jobcenter oder den Sozialhilfeträger ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Lassen Sie sich frühzeitig vor Abschluss eines neuen Mietvertrages beraten.



Angemessene Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII (Monatswerte) im Werra-Meißner-Kreis – ohne Heizkosten

Anzahl der Pers.	Größe in m ²	Grundmiete einschl. Betriebskosten <i>BSA, Neu-Eichenberg, Witzenhausen</i>	Grundmiete einschl. Betriebskosten <i>Großalmerode, Hessisch Lichtenau</i>	Grundmiete einschl. Betriebskosten <i>Berkatal, Eschwege, Meinhard, Meißner, Ringgau, Waldkappel, Wanfried, Wehretal, Weißenborn</i>	Grundmiete einschl. Betriebskosten <i>Herleshausen, Sontra</i>
1	50	305,76 €	313,04 €	307,84 €	269,88 €
2	60	344,32 €	343,04 €	349,44 €	330,88 €
3	75	402,80 €	414,20 €	421,80 €	388,36 €
4	87	464,64 €	473,44 €	464,64 €	454,96 €
5	99	540,00 €	505,00 €	505,00 €	511,00 €
6	111	604,80 €	565,60 €	565,60 €	572,32 €
	<i>jede weitere Person 12m²</i>	<i>jede weitere Person 64,80 €</i>	<i>jede weitere Person 60,60 €</i>	<i>jede weitere Person 60,60 €</i>	<i>jede weitere Person 61,32 €</i>

Stand: Mai 2018

Herausgeber:
Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises
Jobcenter Werra-Meißner
Stand: Mai 2018