

Informationen zur Unterkunft und zu Unterkunftskosten

Die ALG II - Leistungen setzen sich in der Regel aus dem Regelsatz (und evtl. Mehrbedarf) und den Unterkunftskosten (Leistungen für Unterkunft und Heizung) zusammen.

„Leistungen für Unterkunft bei Mietwohnungen werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind“ - **§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II**.

Die Leistungen für Unterkunft beinhalten:

- monatliche Grundmiete einschließlich der Vorauszahlungen für die Nebenkosten;
- Nachforderungen für die Betriebskosten (Jahresendabrechnung);
- Heizkosten in voller, tatsächlicher Höhe, sowie evtl. Nachzahlungen;
- Wartungskosten für Heizungen, Boiler u. ä. Geräte, wenn dies laut Mietvertrag vom Mieter bezahlt werden soll;
- Kabelfernsehen, wenn unvermeidbar.

Für die „**angemessene**“ Wohnungsgröße gibt es folgende Orientierungswerte:

Anzahl der Personen	Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnräume
eine	45 - 50 qm	ein
zwei	60 qm	zwei
drei	75 - 80 qm	drei
vier	85 - 90 qm	vier
jede weitere	10 - 15 qm	ein weiterer

Die Quadratmeter von Küche, Bad / WC, Flur sind von der Wohnungsgröße abzuziehen.

Die „**Angemessenheit**“ der Miethöhe hat jede Kommune (Stadt oder Kreis) zu ermitteln. In Essen gelten derzeit folgende Miethöhen (ohne Heizung und Nebenkosten) als „**angemessen**“:

Anzahl der Personen	"angemessene" Miethöhe
eine	217,50 €
zwei	282,00 €
drei	347,00 €
vier	412,00 €
jede weitere	jeweils plus 65,00 €

Der Begriff der „**Angemessenheit**“ ist ein so genannter unbestimmter Rechtsbegriff. Er ist jedoch kein Willkürbegriff, sondern wird Streitfall gerichtlich überprüft. In diesem Fall muss das JobCenter nachweisen, dass alle Leistungsberechtigten am Ort die Möglichkeit haben zu der „**angemessenen**“ Miethöhe eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten können. Es muss daher auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend „**angemessener**“, freier Wohnraum verfügbar sein. Anhaltspunkte können Einzelangebote, Wohnungsmarktanzeigen, Angebote von Wohnungsgesellschaften oder der Mietpreisspiegel sein.

Wenn das JobCenter Ihre Mietkosten als zu hoch / „**nicht angemessen**“ einstuft, muss es trotzdem zunächst (in der Regel für sechs Monate) die vollen, tatsächlichen Kosten übernehmen.

Sie sind Ihrerseits dazu verpflichtet, zu versuchen die Mietkosten zu senken. Dies kann eine Nachfrage beim Vermieter sein, läuft jedoch meist auf die Suche nach einer günstigeren „**angemessenen**“ teuren Wohnung heraus.

Es empfiehlt sich, über die Suche nach einer „**angemessenen**“ teuren Wohnung ein Protokoll zu führen (wann haben Sie nach Wohnungen gesucht, Wohnungen besichtigt etc.). Kosten die Ihnen durch die Suche nach einer Wohnung mit „**angemessener**“ Miete entstehen, werden Ihnen auf Antrag erstattet (Einzelbelege, keine Pauschale). Zu den Kosten gehören die Auslagen für Zeitungen, Fahrtkosten zu Wohnungsbesichtigungen und Telefonkosten.

Zur eigenen Überprüfung empfiehlt es sich, den Mietspiegel für die Stadt Essen aus 2007 einzusehen. Über die Webseite www.essen.de kann der Mietspiegel als pdf Datei herunter geladen werden. Die Broschüre liegt in allen Bürgerämtern aus und kostet € 5,-.

Wenn es trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht gelingt in sechs Monaten eine billigere Wohnung zu finden, muss Ihre Miete weiter übernommen werden. (BVerwG 11.09.2000 – 5 C 9/2000)

Aufforderung die Kosten der Unterkunft zu senken

Ein Wohnungswechsel ist **nicht zumutbar**:

- wenn die Miete geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegt, z. B. um € 65,- bei einem 3 Personen Haushalt
- bei schwerer Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Blindheit, psychischer Erkrankung
- wenn Sie über 60 Jahre alt sind und schon lange in der Wohnung leben
- bei Schwangerschaft und im Erziehungsurlaub
- wenn eine Vielzahl von Leistungsberechtigten einer Siedlung umziehen müssten
- wenn die Einsparungen an Miete in keinem angemessenen Verhältnis zu den Mehrkosten für Umzug, Renovierung, Kautions, Maklergebühren, doppelte Mieten, Neuanschaffungen usw. stehen

Weitere Gründe sind dem Leitfaden ALG II / Sozialhilfe zu entnehmen.

Das Kriterium der „**Angemessenheit**“ kann beim JobCenter hinterfragt werden, siehe „Musterbrief“.

Ist ein Umzug unvermeidlich, muss der kommunale Träger (JobCenter) der neuen Wohnung zustimmen, wenn die Miete „**angemessen**“ ist. Diese Zusicherung lassen Sie sich **schriftlich** geben. Dann unterschreiben Sie den Mietvertrag und stellen **schriftlich** einen Antrag auf Übernahme der Umzugskosten.

Umzugskosten

- Umzugsunternehmen – reichen Sie Kostenvoranschläge von zwei bis drei Unternehmen ein (unerlässlich für chronisch Kranke, Alte und Behinderte)
- Kosten für einen Elektriker / Starkstromanschluss
- Renovierungskosten in der alten und / oder neuen Wohnung Nachsendeantrag
- Ummeldung Telefonanschluss

Das JobCenter fordert Sie auf den Umzug privat zu organisieren.

Wenn Sie das akzeptieren, fallen auch hier **Kosten** für den Umzug an:

- Anmietung eines vollkaskoversicherten Fahrzeuges
- Umzugskartons
- private Umzugshelfer müssen über das JobCenter haftpflichtversichert werden (Beschädigungen durch Umzugshelfer)
- Verpflegung der Umzugshelfer

Der kommunale Träger muss die Umzugskosten übernehmen, wenn **Sie** einen zwingenden Grund anführen können, eine neue Wohnung anzumieten:

- wenn Ihre Wohnung nicht behindertengerecht oder altengerecht ist
- wenn Sie ein Kind bekommen haben und die Wohnung zu klein wird
- wenn Ihre Wohnung bauliche Mängel hat
- wenn das Wohnumfeld unzumutbar ist (Verwahrlosung)
- wenn sich Paare trennen oder Paare zusammen ziehen wollen

Weitere Kriterien sind dem Leitfaden ALG II / Sozialhilfe zu entnehmen.

Heizkosten – auch Nachzahlungen – sind Kosten der Unterkunft und werden in voller Höhe erstattet. Eine Pauschalierung ist rechtswidrig. Andersrum müssen auch evtl. Rückerstattungen von Heizkosten ans JobCenter abgegeben werden.

Bei der Höhe der Heizkosten sind objektive und subjektive Faktoren zu berücksichtigen:

- Bauzustand der Wohnung
- Lage der Wohnung (Dachgeschoss, Parterre,...)
- keine ausreichende bauliche Wärmedämmung
- veraltete Heizungsanlage
- zugige Fenster
- Fußbodenkälte durch Betonfußboden
- Kleinkind(er) im Krabbelalter
- höherer Heizbedarf wegen Alter, Behinderung und Krankheit

Da ALG II EmpfängerInnen sich oft auch tagsüber in der Wohnung aufhalten, darf als Maßstab nicht der Verbrauch von Erwerbstätigen genommen werden.

Die Stromkosten zur Beheizung des Badezimmers (Heizlüfter, Heizstrahler, Ölradiator u. ä.) zählen zu den Kosten der Unterkunft und sollten schriftlich bei den kommunalen Trägern beantragt werden. Siehe „Musterschreiben“.

Adresse

BG-Nummer

Datum

Antrag auf Übernahme von Heizkosten

Hiermit beantrage ich die anteilige Übernahme von Euro aus meiner Rechnung für Haushaltsstrom, da dieser Betrag für Heizkosten aufgewendet wird.

Die Zusammensetzung dieses Betrages entnehmen Sie bitte der beigefügten Berechnung.

Begründung:

Das Badezimmer meiner Wohnung verfügt lediglich über ein mit „normalem“ Haushaltsstrom betriebenes Heizgerät.

Die Heizkosten für mein Bad sind somit Bestandteil meiner „normalen“ Haushaltsstromrechnung.

Heizkosten zählen jedoch zu den Unterkunftskosten. Sie sind nicht im Regelsatz enthalten und müssen auch nicht hieraus beglichen werden.