

Informationsblatt zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Jenarbeit - Jobcenter der Stadt Jena erkennt die Kosten für Unterkunft und Heizung für Bürgergeldberechtigte (§ 22 SGB II) als Bedarfe an, soweit sie hilfebedürftig sind.

Welche Kosten werden anerkannt?

Anerkannt werden Kosten nur für die Unterkunft, die von der leistungsberechtigten Person tatsächlich genutzt wird und an dem Ort, wo sich der tatsächliche Lebensmittelpunkt befindet. Kosten einer Zweitwohnung können im Rahmen der Grundsicherung nicht übernommen werden. Ausschließlich oder teilweise beruflich genutzte Räume (Arbeitszimmer) sind nicht als Bedarf zu berücksichtigen. Diese werden bei der Ausgabenprüfung im Rahmen der Einkommensermittlung von Selbständigen berücksichtigt. Die kurzweilige Übernahme von Doppelmieten in atypischen Fällen (bei Notwendigkeit eines Umzuges / Auszuges) ist unter bestimmten Voraussetzungen anerkennungsfähig. Die Leistungsberechtigten haben alles ihnen Mögliche und Zumutbare zu unternehmen, um Doppelmieten zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Nachteilen kontaktieren Sie uns bitte vorab.

Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnen zur Untermiete wird zur Übernahme der Unterkunftskosten die Einverständniserklärung des Haus- bzw. Wohnungseigentümers benötigt. Darüber hinaus werden für die Anerkennung von Unterkunftskosten lückenlose Kontoauszüge der letzten drei Monate zur Bestätigung des Zahlungsflusses der Miete benötigt.

Wie hoch darf meine Miete sein?

Kosten für Unterkunft und Heizung werden anerkannt, sofern diese **angemessen** sind (§ 22 Abs. 1 SGB II). Für die Bewertung der Angemessenheit wird die Warmmiete (Grundmiete + Betriebskosten (**Brutto-Kaltmiete**) + **Heiz- und Warmwasserkosten**) und die **Wohnfläche** als Ganzes betrachtet. Bei Neubezug einer Wohnung wird allerdings auf die Angemessenheit der einzelnen Positionen geachtet.

Welche **Brutto-Kaltmiete und Wohnfläche angemessen sind**, wird mittels Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena in regelmäßigen Abständen (alle 2 Jahre) in Form einer [Richtlinie](#) (schlüssiges Konzept auf Basis des qualifizierten Mietspiegels zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (ohne Heizkosten) verabschiedet. Die Richtlinie steht im Downloadbereich unserer Homepage zur Verfügung.

Während der **Karenzzeit von einem Jahr**, die mit dem erstmaligen Bürgergeldbezug beginnt, werden die tatsächlichen (auch unangemessenen) Aufwendungen für die Brutto-Kaltmiete anerkannt.

Welche **Heizkosten angemessen** sind, beurteilt sich nach dem [Bundesweiten Heizspiegel](#).

Sonstige Kosten, beispielsweise für PKW-Stellplätze, Garagen, Internet, Strom und Kochfeuerung zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten.

Wichtiger Hinweis:

Sie sind verpflichtet, die Neben- bzw. Betriebskostenabrechnungen **umgehend nach Erhalt** bei uns vorzulegen.



Wie verhält es sich bei Wohneigentum?

Im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Haus bzw. die Eigentumswohnung zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 SGB II gehört. Folgende angemessene Größen sind bei selbstgenutztem Wohneigentum geschützt und gelten als nicht verwertbar:

Personenzahl	Eigenheim qm	Eigentumswohnung qm
1-4	140	130
Jede weitere Person	+ 20qm	+ 20qm

Bei der Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen sind **unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur** anerkennungsfähig, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Instandhaltung bedeutet analog zum Mietrecht die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Unterkunft. Entsprechend ist bei Wohneigentum die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel, die an die Substanz der Immobilie gehen, abzustellen.

Unter **Reparaturen** sind Maßnahmen zu verstehen, die auf die Beseitigung von Mängeln auf Grund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen. Zu den Kosten für „Reparatur“ bzw. „Instandhaltung“ zählen auch solche Aufwendungen, die in einer Mietwohnung üblicherweise auch außerhalb von Schönheitsreparaturen anfallen würden. Instandhaltungskosten, die ein Mehrfamilienhaus betreffen, das im Eigentum des Leistungsberechtigten steht, sind nur seinem Wohnanteil entsprechend zu berücksichtigen.

Gemeint ist jeweils nur der Erhaltungsaufwand. Die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwendungen und Modernisierungsaufwendungen wird nicht nach der Höhe der anfallenden Kosten, sondern objektiv nach dem Ziel der Maßnahme vorgenommen, ob die Aufwendungen der Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnung in ihrer bisherigen Substanz oder aber der Schaffung eines neuen, verbesserten Zustandes dienen.

Unabweisbar sind zeitlich dringliche Aufwendungen. Hier ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten.

Ausgangsmaßstab für die **Angemessenheit** sind die bei Mietern einer vergleichbaren Immobilie innerhalb von zwölf Monaten insgesamt als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten. Zur Vermeidung von Nachteilen ist eine vorherige Beantragung zu empfehlen, damit wir eine Prüfung der Kosten vornehmen können.

Zu den Kosten des Wohneigentums werden auch die damit verbundenen Belastungen berücksichtigt, wie zum Beispiel angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben. Tilgungsraten für Hypotheken oder Baudarlehen werden nicht übernommen, da sie der Vermögensbildung dienen und somit nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.



Was ist, wenn ich umziehen möchte?

Sofern Sie beabsichtigen umzuziehen, müssen Sie unbedingt **vor Abschluss** eines neuen Mietvertrages beim **für die neue Wohnung zuständigen Jobcenter** die Zusicherung zur Berücksichtigung der Kosten für die neue Unterkunft einholen. Nur dann können etwaig höhere Kosten für die Unterkunft anerkannt werden.

Sollten Sie beabsichtigen, innerhalb des Stadtgebietes Jena umzuziehen, wird dem nur zugestimmt, wenn die Kosten für die neue Wohnung **angemessen** sind **und** der Umzug **unbedingt erforderlich** ist. Erforderlich ist ein Umzug nur, wenn:

- er durch das Jobcenter ausdrücklich veranlasst worden ist,
- die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung sonst verhindert wird,
- Sie aus einem Übergangwohnheim, Obdachlosenheim oder einer Gemeinschaftsunterkunft bzw. einem Frauenhaus ausziehen möchten,
- die jetzige Wohnung durch Familienzuwachs nicht mehr ausreichend ist oder
- sonstige schwerwiegende soziale Gründe vorliegen.

Bei der Prüfung der Angemessenheitsgrenzen wird die Brutto-Kaltniete betrachtet. Die vertraglich geforderten Betriebskosten müssen bei einer Neuankmietung einem realistischen Wert entsprechen (siehe [Richtlinie](#)). Sofern die Angemessenheitsgrenze überschritten wird oder die Betriebskosten keinem realistischen Wert entsprechen, kann keine Zusicherung erfolgen. **Ein Rechtsanspruch auf die Ausschöpfung der maximalen Kosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten der Stadt Jena besteht nicht.**

Die Prüfung der Notwendigkeit und der Angemessenheit eines Umzugs ist aufwändig und erfordert Zeit. Deshalb werden Sie gebeten, **rechtzeitig vor Kündigung** Ihrer Wohnung einen Antrag auf Zusicherung zur Übernahme der Kosten für eine neue Unterkunft zu stellen. Legen Sie Ihre Gründe für einen Umzug schriftlich dar und fügen Sie diesem Antrag das konkrete Wohnungsangebot bei. Über die Zusicherung betreffs des Umzugs erhalten Sie einen Bescheid.

Sollten Kosten für den Umzug oder weitere Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Renovierung, Darlehen für die Kautions/Genossenschaftsanteile) entstehen, ist die Zusicherung zur Übernahme dieser Kosten ebenfalls **vor der Entstehung** bei dem bis zum Umzug zuständigen Jobcenter einzuholen. Eine nachträgliche Beantragung führt aufgrund des Gesetzes zu einer Ablehnung.

Die Kosten für einen Umzug sind niedrig zu halten. Daher ist ein Umzug grundsätzlich in Selbsthilfe vorzunehmen. Hierfür werden Pauschalbeträge für Mietwagen, Mietanhänger, Benzin etc. bewilligt. Die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme eines Umzugsunternehmens ist besonders zu begründen und wird ausschließlich in begründeten Einzelfällen befürwortet. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen höchstens bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen.

Wichtiger Hinweis:

Der Bescheid über die Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für Ihre neue Unterkunft umfasst nicht die Zusicherung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und einer Mietkaution. Hierfür sind gesonderte Anträge erforderlich.

Bitte unterschreiben Sie daher noch nicht den Mietvertrag.



Was passiert bei Umzug ohne Zusicherung durch das Jobcenter?

Wenn Sie ohne die erforderliche Zusicherung umziehen, werden weiterhin nur die bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt, auch wenn die neuen Kosten ansonsten in der Höhe angemessen sind. Auch können dann Umzugskosten oder Renovierungskosten nicht anerkannt werden. Eventuell resultierende Mietschulden werden ebenso nicht anerkannt. Sollten Sie dennoch umziehen, müssen Sie im Rahmen Ihrer Mitwirkungspflichten den Umzugstermin unverzüglich mitteilen und eine Kopie des neuen Mietvertrages einreichen.



Was ist bei Umzügen von Jugendlichen unter 25 Jahren zu beachten?

Wenn Sie jünger als 25 Jahre sind, muss das Jobcenter einem Auszug aus der elterlichen Wohnung zustimmen, bevor Sie den Mietvertrag über eine neue Wohnung abschließen! Der Auszug kann nur genehmigt werden, wenn:

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern/ eines Elternteils verwiesen werden kann
- ein Umzug zur Aufnahme einer Erwerbstätigkeit erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Wichtiger Hinweis:

Mieten Sie ohne diese Zustimmung eine eigene Wohnung an, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Unterkunftskosten erbracht. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Mietkaution werden dann ebenfalls nicht übernommen.

Was muss ich tun, wenn meine Wohnung zu teuer ist?

Liegen Ihre tatsächlichen Unterkunftskosten über den, vom Stadtrat beschlossenen Angemessenheitsgrenzen, werden Sie durch uns schriftlich angehört. Hier erhalten Sie die Möglichkeit, Gründe vorzutragen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten (u.a. Schwangerschaft, Krankheit oder Behinderung, Betreuungssituation von Kindern). Entsprechende Nachweise sind beizufügen.

Machen Sie hiervon keinen Gebrauch, werden Sie unmittelbar aufgefordert, Ihre Unterkunftskosten innerhalb von bis zu 6 Monaten zu senken. In dieser Zeit muss nach Möglichkeiten zur Senkung der Wohnkosten gesucht werden. Das kann durch Untervermietung einzelner Räume, Senkung der steuerbaren Betriebskosten, durch Zuzahlung aus eigenem, anrechnungsfreiem Vermögen bzw. Einkommen aber auch dadurch geschehen, indem Sie sich bereit erklären, angemessenen Wohnraum zu suchen. Letztere Möglichkeit umfasst Bemühungen wie Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines, Bewerbungen auf Inserate und Hinterlegung von tauglichen Suchprofilen bei den Großvermietern. Nachweise dieser Bemühungen legen Sie dann in den benannten Fristen und der geforderten Zahl bei uns vor. Reichen Sie keine entsprechenden Nachweise über Ihre Bemühungen ein, werden nach Einzelfallprüfung nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt.

Nähere Informationen zum Verfahren erhalten Sie von uns.

Wichtige Hinweise:

Bei Untervermietung von Mietwohnraum, wird zur Übernahme der Unterkunftskosten die Einverständniserklärung des Haus- bzw. Wohnungseigentümers benötigt. Bei Untervermietung von Mietwohnraum oder Eigentum werden zur Übernahme der Unterkunftskosten lückenlose Kontoauszüge zur Bestätigung des Zahlungsflusses der Miete benötigt. Denken Sie daran, dass Mieteinnahmen dem Finanzamt gemeldet werden müssen.

Werde ich obdachlos, wenn ich keine angemessene Wohnung finde?

Nein. Wenn Sie uns regelmäßig nachweisen, dass Sie sich um eine günstigere Wohnung **ernsthaft und intensiv bemühen**, können wir die höhere Miete auch länger als 6 Monate berücksichtigen.

Ernsthaft sind Ihre Bemühungen nur dann, wenn Sie bewusst und gewollt in einer Weise aktiv werden, die geeignet ist, angemessenen Wohnraum zu finden. Sie müssen alles unternehmen, was in Ihren Kräften steht und zur Wohnungsfindung oder zur Untervermietung führt.

Intensiv sind Ihre Bemühungen zur Senkung der Mietkosten dann, wenn Sie sich in ausreichendem Maße um die Senkung Ihrer Mietkosten **nachweislich** bemühen.

Nähere Informationen zum Verfahren erhalten Sie von uns.



Werden Kosten für eine Einzugsrenovierung gewährt?

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in einem renovierten Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

Die Übernahme der **angemessenen Kosten** einer Einzugsrenovierung kommt deshalb in den Fällen in Betracht, in denen der Vermieter selbst keine Verpflichtung zur Vornahme der Einzugsrenovierung übernimmt, sondern die Wohnung in nicht renoviertem Zustand vermietet. Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung darzulegen (z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls). Die Aufwendungen für die Einzugsrenovierung müssen dem Grunde und der Höhe nach angemessen sein und nicht durch andere Leistungen oder andere Mittel gedeckt werden können.

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen.

Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen. Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des einfachen Standards, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).

Es ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.

Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des einfachen Standards einer Wohnung erforderlich waren.

Sind bei Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z. B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers, etc.).



Was ist, wenn ich noch Fragen habe oder Unterlagen übersenden möchte?

Wenden Sie sich gern an uns:

Kontaktformular:



www.jenarbeit.de/kontakt

Postanschrift:

jenarbeit - Jobcenter der Stadt Jena
Stadtrodaer Str. 1
07749 Jena

Öffnungszeiten

Mo - Fr von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und

Kundenzentrum:

Mo - Do von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr

Originale können bei persönlicher Vorsprache im Kundenzentrum kopiert werden.

Welsch
Werkleiter
jenarbeit - Jobcenter der Stadt Jena

03/2024