

Bedarfe für Unterkunft (BfU) Mietobergrenzen, Umzug im SGB II

Walter-Ballhause-Str. 4
30451 – Hannover
Tel.: 0511 – 44 24 21
Fax: 0511 – 760 21 32
www.asg-hannover.de

Stand: Juli 2017

1. Ich habe einen Alg II – Antrag gestellt, wird meine Miete vom Jobcenter übernommen?

Tatsächliche, angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden von den Jobcentern berücksichtigt. Die Mietobergrenzen (MOG) setzen die Kommunen fest, die Region Hannover für ihre angehörigen Kommunen.

Mietobergrenzen Stadt Hannover ab 01.07.17

für 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 €

Für energetisch sanierten Wohnraum gibt es seit 01.06.2013 Zuschläge zur Mietobergrenze, wenn der Energiebedarf unter 120 kWh/m² liegt (laut Energiebedarfsausweis vom Vermieter).

Bestandsschutz gilt für Personen, die schon vor dem 01.05.2011 ihre Wohnung bezogen haben und seitdem Alg II erhalten (Unterbrechungen bis 6 Monate sind unschädlich), d.h. es gelten die damaligen (höheren) Mietobergrenzen plus 10% (Alleinstehende: 385 € + 10% = 423,50 €).

Die Bedarfe für Unterkunft (BfU) setzen sich zusammen aus der Kaltmiete und den Nebenkosten (NK). Hierzu zählen Kosten für die Thermenwartung und eventuelle Nebenkostennachzahlungen.

2. Heizkosten werden zusätzlich berücksichtigt.

Als Heizkostenobergrenze (HOG) gilt für die Region Hannover:

Energie:	mit Warmwasser zentrale WW-Bereitung	ohne Warmwasser dezentrale WW-Bereitung
Gas	1,69 €/q _m	1,53 €/q _m
Fernwärme	1,96 €/q _m	1,79 €/q _m
Öl	1,91 €/q _m	1,74 €/q _m
Strom	--	3,92 €/q _m

Der jeweilige Wert wird mit der abstrakt angemessenen (!) Wohnungsgröße multipliziert.

Beispiel:

Gaskombitherme, 1 Person, 50m² x 1,69€ = 84,50 €

Anteile für Kochenergie sind seit 2011 bei der Berechnung der Heizkosten nicht mehr abzuziehen, wenn diese nicht bezifferbar sind.

Stromkosten zum Betrieb einer Therme werden in der Region Hannover seit 2012 in Höhe von 5% der Energiekosten als Heizkosten berücksichtigt.

3. Warmwasserkosten werden übernommen entweder zusammen mit den Heizkosten (siehe oben) oder bei dezentraler Warmwasser-

versorgung (z.B. bei mit Strom betriebemem Boiler/ Durchlauferhitzer) als pauschaler Mehrbedarf, es sei denn, Sie weisen höhere Kosten nach.

Regelbedarf	409 €	368 €	327 €	311 €	291 €	237 €
Warmwasser-pauschale	9,41 €	8,46 €	7,52 €	4,35 €	3,49 €	1,90 €

4. Meine Wohnung bzw. die Heizung ist zu teuer, was jetzt?

Das Jobcenter fordert Sie in der Regel auf, die Unterkunfts- bzw. Heizkosten innerhalb von sechs Monaten zu senken. Danach werden nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt. Entweder müssen Sie nun die Differenz und auch alle Nachzahlungen selbst finanzieren (Achtung: Schuldenfalle!) oder es steht ein Umzug oder eine Untervermietung an. Vielleicht reduziert auch ihr Vermieter die Miete.

Kann nachgewiesen werden, dass eine Kostensenkung nicht möglich ist (z.B. durch ärztl. Attest, dass ein Umzug nicht möglich ist), werden weiterhin die höheren BfU bzw. die höheren Heizkosten berücksichtigt.

5. Ich habe Mietschulden, wer zahlt?

Das Jobcenter gewährt Darlehen, wenn:

- der Verlust der Wohnung droht und
- keine Ratenzahlung an den Vermieter möglich ist und
- die Wohnung angemessen ist und
- zukünftig ausgeschlossen werden kann, dass sich neue Mietschulden anhäufen.

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

6. 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 Raten-tilgung abgelehnt hat und
- zukünftig sichergestellt werden kann, dass keine erneuten Energieschulden entstehen.

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

Betriebs-/Nebenkostenrückzahlungen und Heizkostenrückzahlungen mindern die BfU i.d.R. im Folgemonat. Stromrückzahlungen werden nicht

als Einkommen gewertet, wenn die Vorauszahlungen bei laufendem Bezug von Alg II erfolgten.

8. Schönheitsreparaturen, Renovierung

Grundsätzlich wird Eigenleistung vorausgesetzt. Kosten für wirksam mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen gehören zu den BfU (BSG-Urteil 19.03.2008). Mietvertraglich geschuldete Auszugsrenovierungen werden als BfU übernommen, wenn der Umzug notwendig ist.

Kosten der Einzugsrenovierung müssen übernommen werden, wenn diese erforderlich sind, um die Bewohnbarkeit herzustellen, ortsüblich sind und wenn keine renovierten Wohnungen im unteren Preissegment zur Verfügung stehen (für Hannover sollen diese ausreichend zur Verfügung stehen!).

9. Eigentum statt Mietwohnung

Eine selbstbewohnte Immobilie ist bei 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 übernommen. Hierzu zählen u.a. Schuldzinsen, Hausgeld, Feuerversicherung, Grundsteuer, Müllabfuhr, Kalt- und Schmutzwasser, Regenwasserabgabe, Schornsteinfeger und Heizungs-wartung. Tilgungsraten werden i.d.R. nicht übernommen. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur werden anerkannt, soweit diese zusammen mit den anderen Kosten der Unterkunft die Mietobergrenze über 12 Monate nicht übersteigen.

10. 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 soll vom Jobcenter die schriftliche **Zusicherung** zur Übernahme der künftigen Unterkunftskosten eingeholt werden.

Eine Zusicherung wird nur erteilt, wenn der **Umzug notwendig und die neue Wohnung angemessen und** möglichst der Mietvertrag **noch nicht unterschrieben** ist.

11. Wann ist ein Umzug notwendig?

Ein Umzug wird als notwendig angesehen, wenn zur Mietsenkung aufgefordert wurde, bei Gründung oder Trennung einer Lebensgemeinschaft, bei Familienzuwachs, Kündigung durch den Vermieter, bei schweren innerfamiliären Konflikten und sonstigen schwerwiegenden Gründen.

12. Welche Kosten werden bei notwendigem Umzug erstattet?

Grundsätzlich nur bei vorheriger Zusicherung und vorherigem Antrag werden Umzugskosten und Mietsicherheit übernommen! **Mietkaution/-sicherheit** und ggf. der **Genossenschaftsanteil** bei einer Wohnungsgenossenschaft werden als Darlehen übernommen, soweit nicht ausreichend Vermögen vorhanden ist. Unter Erbringung

größtmöglicher 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, Kautions Mietwagen, gewerbliche Helfer, Umzugsunternehmen werden mit besonderer Begründung übernommen.

Wenn Ausstattungsgegenstände aufgrund eines notwendigen Umzuges unbrauchbar geworden sind, sind die Kosten der Ersatzbeschaffung ggf. im Rahmen der Erstausrüstung zu übernehmen (BSG-Urteil vom 01.07.2009).

13. Was gilt bei einem Ortswechsel?

Zuständig für die Zusicherung für die neue Wohnung ist seit dem 01.08.2016 das neue Jobcenter. Für die Mietsicherheit und ggf. Erstausrüstung ist ebenfalls das neue Jobcenter zuständig. Das bisherige Jobcenter ist weiterhin für die Umzugskosten zuständig.

14. Welche Konsequenzen hat ein nicht notwendiger Umzug?

Die BfU werden nur noch in der bisherigen Höhe der alten Wohnung erbracht, max. bis zur Mietobergrenze (Ausnahme: bei Ortswechsel werden alle BfU bis zur Mietobergrenze berücksichtigt). Umzugskosten und Mietkaution werden nicht gewährt.

Unter 25-jährige erhalten die BfU nur bei vorheriger Zusicherung durch das Jobcenter, d.h. ohne Zusicherung keine BfU und Kürzung des Regelbedarfes auf 327 €.

15. Mir fehlen Möbel und Haushaltsgeräte!

Kosten der Erstausrüstung 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 19.09.08).

Die Ersatzbeschaffung z.B. wegen Überalterung oder Defekten ist aus dem Regelbedarf „anzusparen“.

16. Ich beziehe Alg II, kann ich Wohngeld beantragen?

Es besteht Anspruch auf Alg II oder Wohngeld. Beides zusammen ist nicht möglich. Wenn Wohngeld abgelehnt wurde, kann innerhalb eines Monats Alg II rückwirkend beantragt werden. Bei Ablehnung des Alg II kann Wohngeld innerhalb von 6 Monaten rückwirkend beantragt werden.