

Kosten der Unterkunft

Wer zahlt die Miete?

Beim ALG II werden die Mietkosten (Kosten der Unterkunft) übernommen, aber nur, wenn sie „angemessen“ sind. Die Grenzen dafür legt die jeweilige Kommune fest. Die Stadt Jena hat dafür ein „schlüssigen Konzeptes“ entwickelt. Die ab 2020 geltenden Richtwerte wurden zum 01.01.2022 erhöht. Dabei stieg erstmals die maximale Wohnfläche für eine Person von 45m² auf 48m².

Personen in der BG	Wohnfläche in m ²	Grundmiete in €/m ²		Betriebskosten in €/m ²		Bruttokaltmiete in €/m ²		Maximale Bruttokaltmiete	
		2020	2022	2020	2022	2020	2022	2020	2022
1	45 / 48	6,09	6,43	1,27	1,41	7,36	7,84	331,20	376,32
2	60	6,17	6,40	1,24	1,18	7,41	7,58	444,60	454,80
3	75	6,19	6,46	1,20	1,23	7,39	7,69	554,25	576,75
4	90	7,49	7,44	1,16	1,27	9,01	8,71	770,40	783,90
5	105	8,53	8,63	1,19	1,29	10,02	9,92	1031,10	1041,60
für jede weitere Person	+15	8,63		1,19		9,82		+147,30	+148,80

Es gilt die so genannte **Produkttheorie**, was bedeutet, dass die Wohnung auch kleiner (aber teurer) oder größer (aber billiger) sein kann, solange die Bruttokaltmiete nicht überschritten wird.

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, wenn sie angemessen sind. Diese ergibt sich aus den konkreten Umständen, wie dem baulichen Zustand des Hauses, der Höhe der Zimmer, der Lage der Wohnung usw. Unangemessen sind Heizkosten nur dann, wenn ein „unwirtschaftliches“ Heizen nachgewiesen werden kann.

Das Gesetz (§ 22 SGB II) besagt, dass Kosten der Unterkunft zunächst in voller Höhe übernommen werden müssen, auch wenn sie „unangemessen“, also zu hoch sind. Sie müssen solange übernommen werden, wie es dem Betroffenen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, diese Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

„*Erleichterter Zugang*“: Kosten der Unterkunft gelten für sechs Monate unabhängig von der Höhe als angemessen. Das betrifft Anträge, die erstmals ab 1.März 2020 bis zum 31.Dezember 2022 gestellt werden.

Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

Der/die Betroffene wird aufgefordert, die Kosten zu senken, d.h. sich eine preiswertere Wohnung zu suchen. Dazu wird er/sie in einem Schreiben, dem **Kostensenkungsverfahren** informiert.

Jedoch muss deshalb niemand ein Papier unterschreiben, in dem er aufgefordert wird, die Differenz zu den „angemessenen“ Kosten selbst zu tragen!

In Jena ist preiswerter Wohnraum kaum zu finden. Deshalb wurde durch einen Beschluss des Stadtrates festgelegt, dass eine Wohnung auch dann als angemessen gilt, wenn kein anderer Wohnraum zur Verfügung steht, d.h. die Kosten müssen weiterhin in voller Höhe übernommen werden. Voraussetzung ist, dass man sich um eine preiswertere Wohnung bemüht. Um dies

nachzuweisen, müssen verschiedene Wohnungsanbieter kontaktiert werden. Wie die Suche erfolgen soll und in welcher Form die Nachweise zu erbringen sind, sollte man mit dem Leistungsbetreuer absprechen. Wenn die **Miete gekürzt** wurde, kann und sollte man sich gerichtlich dagegen zur Wehr setzen, Widerspruch einlegen und notfalls vor dem Sozialgericht Altenburg klagen. Unter bestimmten Umständen können **höhere Mietkosten** angemessen sein, wenn zum Beispiel ein pflegebedürftiger Angehöriger in der Familie lebt oder ein Familienmitglied im Besitz eines Schwerbehindertenausweises („aG“) ist oder das Ende des Bezugs von ALG II abzusehen ist. Der Unterkunftsbedarf erhöht sich auch mit der Bekanntgabe einer Schwangerschaft.

Außerdem gilt, dass unangemessene Kosten dann zu übernehmen sind, wenn die Mietkosten nur geringfügig die Richtwerte für die Mietobergrenzen übersteigen oder die Prüfung der Rentabilität (**Wirtschaftlichkeitsprüfung**) eines Umzugs ergibt, dass die zu erwartende Mietersparnis in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu den Umzugskosten steht. Schließlich ist ein Umzug nicht zumutbar, wenn dieser zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensverhältnisse führt oder eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

Umzugskosten werden nur übernommen, wenn die Genehmigung der Behörde eingeholt wurde und diese den Umzug für notwendig hält. Im Allgemeinen werden ein Mietfahrzeug und Aufwandsentschädigungen für Helfer (20 € pro Person) bezahlt. Wenn Gründe vorliegen, kann auch eine Umzugsfirma beauftragt werden. Dann müssen drei Kostenvoranschläge eingeholt werden.

Wer in eine andere Stadt ziehen möchte, muss sich die Zusicherung vom dortigen Jobcenter einholen. Die Miete der neuen Wohnung muss übernommen werden, wenn sie angemessen ist.

Für die Umzugskosten ist das bisherige Jobcenter zuständig. Diese werden in der Regel nur übernommen, wenn der Umzug aufgrund einer Arbeitsaufnahme erfolgt.

Gebühren für Garagen, Stellplätze, Kabelanschlüsse u.ä. gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft, es sei denn, diese sind Bestandteil des Mietvertrages. Wasserwärmungskosten werden seit 2011 nicht mehr von den Heizkosten abgezogen. Wenn diese Kosten nicht enthalten sind, wird ein Mehrbedarf (siehe Regelleistung) anerkannt.

Betriebskostennachzahlungen müssen in der Regel übernommen werden (sonst unbedingt Beratungsstelle aufsuchen!), **Guthaben** zurückgezahlt werden.

Ein **Eigenheim** mit 130m² Wohnfläche und ein Grundstück von 500m² (im ländlichen Raum auch 800m²) gelten als angemessen, wenn selbst bewohnt. Als Kosten übernommen werden Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Erbbauzins, Pflichtversicherungsbeiträge, Nebenkosten wie bei Mietwohnungen (dazu Heizstrom, wenn vorhanden) ebenso die Kosten für notwendige Reparaturen. Letztere müssen beantragt und Kostenvoranschläge vorgelegt werden.

Wenn mit **Strom** geheizt wird (der ja aus dem Regelbedarf bezahlt werden muss) und sich die Kosten nicht exakt ermitteln lassen, gelten als Heizkosten, was von den gesamten Stromkosten nach Abzug des festgelegten Bedarfs (8,87% - das sind aktuell für eine alleinstehende Person 339,83 €) übrig bleibt. Strom, der zum Beispiel zum Betrieb einer Gasheizung benötigt wird, kann mit 5% der Heizkosten angesetzt werden.