

Sozialberatung Ruhr e. V.

Sozialberatung Ruhr e. V., Am Bergbaumuseum 37, 44791 Bochum

Beratung
Montag und Donnerstag
14.15 bis 16.00 Uhr
Tel. 0176 90792578
www.sozialberatung-ruhr.de

Infoblatt Kosten der Unterkunft

Informationen zu den Kosten der Unterkunft im Bereich SGB II und SGB XII (Hartz IV und Sozialhilfe)

Wenn Sie Leistungen gemäß SGB II oder SGB XII beziehen, stehen Ihnen neben dem Regelsatz auch die Kosten Ihrer Unterkunft zu.

Wieviel Geld steht mir für meine Wohnung zu?

Grundsätzlich steht Ihnen ein Betrag in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu, jedenfalls soweit diese Kosten noch angemessen sind (siehe unten).

Was ist, wenn das Amt die Kosten nicht übernimmt?

Die Kosten der Unterkunft sind gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 1. Halbsatz SGB II in vollem Umfang zu übernehmen, es sei denn, die Kosten wären nicht mehr angemessen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz SGB II). Sollte das Amt zu dem Ergebnis kommen, dass die von Ihnen zu zahlenden Kosten nicht mehr angemessen sind, erhalten Sie eine Aufforderung, Ihre Unterkunfts-kosten zu senken. Dies bedeutet nicht notwendigerweise einen Umzug, sondern kann auch z. B. durch Gespräche mit dem Vermieter in der Form erfolgen, dass dieser die Miete absenkt.

Ob und inwieweit die Kosten tatsächlich nicht angemessen sind, wäre zu prüfen. Hier empfehlen wir, sich an eine entsprechende Beratungsstelle zu wenden bzw. den Rat eines Rechtsanwaltes einzuholen. Die Höhe der Kosten, die die Stadt Bochum bzw. das Jobcenter Bochum aktuell übernehmen, finden Sie am Ende.

Sollte es für Sie nicht möglich sein, die Kosten der Unterkunft zu senken, z. B. weil Sie keine Wohnung zu einem angemessenen Mietpreis finden, wäre Ihre Wohnungssuche zu dokumentieren und entsprechend beim Jobcenter bzw. der Stadt Bochum vorzutragen. Hier kommt es darauf an, die Wohnungssuche möglichst gut zu dokumentieren.

Eine weitere Ausnahme wäre dann vorstellbar, wenn Sie z. B. in drei oder vier Monaten eine neue Tätig-

keit antreten werden und dann in der Lage sein werden, die Miete von Ihrem Einkommen zu bestreiten. Dann wäre ein Umzug unverhältnismäßig.

Betriebskosten

Im Regelfall werden die meisten Mieter eine Miete zahlen, die sich aus der Grundmiete und den Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten zusammensetzt. In der Addition ergibt sich insofern die Gesamtmiete, die dann zu zahlen ist. Die Vorauszahlungen für die Betriebskosten sind von der Stadt bzw. dem Jobcenter in vollem Umfang zu übernehmen. Dies gilt auch für eventuelle Nachzahlungen, die der Vermieter auf Grundlage einer Abrechnung geltend macht. Sollte sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben ergeben, steht dieses Guthaben dem Jobcenter bzw. Sozialamt zu.

Heiz- und Warmwasserkosten

Hinsichtlich der Heizkosten gilt das gleiche wie bei den Betriebskosten mit der kleinen Änderung, dass auch hier das Amt sagen könnte, die Heizkosten seien nicht mehr angemessen. Dann wäre allerdings zu prüfen, ob und inwieweit es dem Nutzer möglich ist, die Kosten der Heizung zu senken. Hier gilt im Kern das gleiche wie bereits oben zur Grundmiete ausgeführt.

Bei den Warmwasserkosten kommt es darauf an, ob das Warmwasser über eine zentrale Heizung bereit-
tet wird oder ob es einen separaten Durchlauferhitzer in der Wohnung gibt. Hier ist es egal, ob es sich um einen elektrischen Durchlauferhitzer handelt oder ob dieser mit Gas betrieben wird. Grundsätzlich steht bei separaten Durchlauferhitzern dem Hilfesuchenden ein Anspruch gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu. Dieser beträgt 2,3 % des geltenden Regelbedarfs (aktuell € 8,99 und ab 01.01.2015 € 9,18).

Sitz: Bochum
Vereinsregistergericht: Bochum VR 3765
Steuernr. 306/5801/0976

Bank im Bistum Essen eG
BIC: GENODED1BBE
IBAN: DE26360602950010503019

Vermögensschadenhaftpflicht-
versicherung bei der Zürich
Versicherungs AG, 53287 Bonn

Es gilt die beim Vereinsregistergericht Bochum hinterlegte Satzung in Verbindung mit der Beitragsordnung.

Sollten die Warmwasserkosten zusammen mit den Heizkosten abgerechnet werden, werden diese gemäß der Abrechnung übernommen.

Umzug und neues Mietverhältnis

Für den Fall, dass der Hilfesuchende eine neue Wohnung anmieten will, ist es notwendig, VOR Unterschrift des neuen Mietvertrages das Jobcenter aufzufordern, mitzuteilen, dass die Miete für die neue Wohnung übernommen wird. Sollte das Jobcenter sich weigern oder die Zustimmung unendlich lange hinauszögern, ist es sinnvoll, sich an eine Beratungsstelle zu wenden bzw. einen entsprechenden Rechtsanwalt aufzusuchen. Hier kann ggs. die Zusicherung durch eine einstweilige Anordnung des Sozialgerichts erzwungen werden. Die vorherige Zustimmung ist für den Hilfesuchenden insofern besonders von Bedeutung, da dann auch die Kosten des Umzuges, ggs. einer Anfangsrenovierung etc. zu übernehmen sind. Für den Fall, dass der Betroffene ohne Zusicherung die neue Wohnung anmietet, müssen grundsätzlich die angemessenen Wohnkosten, d. h. die Miete, übernommen werden. Das gilt jedoch dann nicht, wenn der Umzug nicht erforderlich war. In einem solchen Fall übernimmt das Jobcenter die Miete nur bis zur bisherigen Höhe. Sollte also die neue Wohnung teurer sein, würde das Jobcenter nicht die gesamte Miete zahlen. Dies gilt auch dann, wenn die neue Miete eigentlich noch angemessen ist.

Eine Besonderheit gibt es bei Personen, die noch nicht 25 Jahre alt sind, da hier die Zustimmung des Jobcenters zwingende Voraussetzung ist, damit anschließend die Miete übernommen wird (§ 22 Abs. 5 SGB II).

Hier empfiehlt es sich auf jeden Fall, eine Beratungsstelle aufzusuchen und sich informieren zu lassen.

Angemessene Miete in Bochum

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass die Miete angemessen sein muss, nicht etwa die Größe der Wohnung oder der Mietpreis pro Quadratmeter.

Welche Werte aktuell in Bochum akzeptiert werden, finden Sie in der untenstehenden Tabelle.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts muss jede Stadt die gerade noch angemessene Miete durch ein schlüssiges Konzept ermitteln. Nach der von uns vertretenen Auffassung hat die Stadt Bochum kein schlüssiges Konzept, sodass auch in Fällen, wo das Jobcenter oder die Stadt Bochum der Auffassung sind, die Kosten seien nicht mehr angemessen, dies nicht ohne weiteres akzeptiert werden sollte.

Wohnen im selbstgenutzten Wohneigentum

Grundsätzlich gilt das, was oben gesagt worden ist, für Mietverhältnisse. Bei Personen, die im Leistungsbezug stehen und z. B. in einer Eigentumswohnung oder in einem eigenen Haus wohnen, sind die Kosten ebenfalls zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Von den Beträgen her ergeben sich hier keinerlei Unterschiede gegenüber Mietverhältnissen, da dem Gesetzgeber die Deckelung der Kosten wichtig war, nicht die Frage, ob man im eigenen Heim oder in einem gemieteten wohnt. Allerdings ergeben sich bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft hier diverse Unterschiede und hier ist eine entsprechende Beratung äußerst sinnvoll.

Was ist zu tun, wenn das Amt die Kosten nicht voll übernimmt?

Wenn das Amt die Kosten der Unterkunft nicht voll übernimmt, besteht die Möglichkeit des Widerspruchs. Dieser Widerspruch ist binnen eines Monats zu erheben und sinnvollerweise zu begründen.

Für den Fall, dass das Amt dem Widerspruch nicht stattgibt, kann wiederum binnen eines Monats Klage beim Sozialgericht Dortmund, Ruhrallee 3, 44139 Dortmund, erhoben werden.

Wer keine Erfahrung mit einer gerichtlichen Auseinandersetzung hat, dem sei das Aufsuchen einer qualifizierten Beratungsstelle z. B. bei den Gewerkschaften für ihre Mitglieder oder einer anderen Beratungsstelle bzw. eines Anwaltes empfohlen.

Anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft in Bochum (Grundmiete und Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser)

1-Personen-Haushalt	50 m ² x 7,32 €	366,00 €
2-Personen-Haushalt	65 m ² x 7,20 €	468,00 €
3-Personen-Haushalt	80 m ² x 7,20 €	576,00 €
4-Personen-Haushalt	95 m ² x 7,20 €	684,00 €
5-Personen-Haushalt	110 m ² x 7,20 €	792,00 €

September 2014

V. i. S. d. P.: Anton Hillebrand, Sozialberatung Ruhr e. V., Am Bergbaumuseum 37, 44791 Bochum