

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten



Liebe Leserin, lieber Leser,

der Anspruch auf Hilfe zum Lebensunterhalt (zum Beispiel Bürgergeld oder Sozialhilfe) umfasst auch den Anspruch auf Übernahme von Wohnkosten. Es werden die sogenannten tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen, wenn diese angemessen sind. Dieses Info-Blatt beantwortet häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Wohnkosten und erklärt einschlägige Begriffe. Bei weiteren Fragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich bitte an Ihr Sozialamt oder Jobcenter oder an spezialisierte Beratungseinrichtungen.

Was sind tatsächliche Aufwendungen?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen zählen bei Mietwohnungen vor allem die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten), die Heizkosten inklusive der Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser sowie sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, z. B. Schönheitsreparaturen.

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für selbstgenutztes Wohneigentum gehören unter anderem Schuldzinsen und dauernde Lasten, Grundsteuern und andere öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge, unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie umlagefähige Betriebs-, Heiz- und Warmwassererzeugungskosten. In besonderen Einzelfällen können auch Tilgungsleistungen dazu gehören.

Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden im Regelfall in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn die Kosten für Wohnung/selbstgenutztes Wohneigentum und der Verbrauch für die Heizung angemessen sind. Guthaben aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen müssen dem Jobcenter oder Sozialamt umgehend mitgeteilt werden. Sie mindern die im Rahmen der Berechnung des Bürgergeldes oder der Sozialhilfe berücksichtigten Kosten für Unterkunft und Heizung und damit die Höhe der Zahlung.

Weitere Nebenkosten, wie zum Beispiel für einen PKW-Stellplatz werden **nicht** übernommen.

Achtung: Betriebs- und Heizkostennachzahlungen können im Einzelfall dazu führen, dass Mietkosten als unangemessen hoch eingestuft werden.

Welche Kosten gelten als angemessen?

Bei der Beurteilung, ob die Kosten für eine Wohnung angemessen sind, werden die Bruttokaltmiete und der Verbrauch für Heizung (einschließlich des Verbrauches für zentrale Warmwassererzeugung) herangezogen. Die Richtwerte für Bruttokaltmieten und die Grenzwerte für das Heizen können der Tabelle am Ende dieses Info-Blattes entnommen werden. Ihre Höhe richtet sich nach der Anzahl der in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen.

Erfolgt die Warmwassererzeugung in Ihrer Wohnung dezentral (z. B. per Durchlauferhitzer), wird der Grenzwert für das Heizen um einen entsprechenden Abschlag verringert (siehe Tabelle). In diesen Fällen übernimmt das Jobcenter oder Sozialamt auf Antrag einen sogenannten Mehrbedarfzuschlag für die Warmwassererzeugung.

Gut zu wissen: Bei besonders energieeffizienten Wohnungen kann nach Vorlage des Energieausweises der Richtwert für die Bruttokaltmiete geringfügig überschritten werden, wenn dadurch Heizkosten eingespart werden (sogenannter Klimabonus).

Achtung: Nur in bestimmten Härte- und Sonderfällen darf bei Abschluss von neuen Mietverträgen der Richtwert für die Bruttokaltmiete überschritten werden.

Härtefälle

Für klar definierte Härtefälle können die Richtwerte für Bruttokaltmieten bei neuen und alten Mietverträgen um bis zu zehn Prozent überschritten werden (siehe Tabelle 1 Spalte 4 und Tabelle 3 Spalte 5.). Dies gilt

- für Alleinerziehende,
- für Schwangere,

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten



- bei längerer Wohndauer (mindestens zehn Jahre),
- wenn sonst wesentliche soziale Bezüge gefährdet sind,
- für Über-60-Jährige,
- für Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte erzielen werden,
- bei eigener Pflegebedürftigkeit, Erkrankung oder Behinderung,
- bei Modernisierungszuschlägen,
- für Personen, die eine eigene Wohnung benötigen, um eine Unterbringung im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe beenden zu können oder wenn die Anmietung im Rahmen einer Entscheidung über eine Hilfe zur Erziehung eine bedarfsgerechte, weniger intensive Hilfe ermöglicht.

Sonderfälle

Zusätzlich zu den Härtefällen gibt es Sonderfälle, die eine Überschreitung der Richtwerte für Bruttokaltmieten rechtfertigen,

- bei Sozialbauwohnungen des 1. Förderweges um bis zu zehn Prozent – siehe Tabelle 1 und 3 Spalte 3, bei der Neuanmietung von Wohnraum durch wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen um bis zu 20 Prozent – siehe Tabelle 3 Spalte 4, und
- wenn wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Familien, insbesondere mit Kindern, trotz intensiver Suchbemühungen keinen angemessenen Wohnraum finden konnten, können weitere Richtwertüberschreitungen gerechtfertigt sein.

Achtung: Für ambulante Wohnformen, zweckentsprechend genutzte behindertengerechte Wohnungen und wenn auf Grund chronischer Erkrankung ein Wohnraummehrbedarf besteht, wird die Angemessenheit abweichend beurteilt.

Was passiert, wenn die Kosten für die Unterkunft und der Verbrauch für das Heizen bei einem bereits bestehenden Mietvertrag zu hoch sind?

Nach den bundesweiten Regelungen zum Bürgergeld gilt im ersten Jahr des Leistungsbezuges eine Karenzzeit. In dieser Zeit wird auf die Prüfung der Angemessenheit verzichtet und die Bruttokaltmiete in voller Höhe berücksichtigt. Die Karenzzeit gilt jedoch nur für die Mietkosten, nicht für die Heizkosten. Die Regelung gilt ebenfalls nicht, wenn das Jobcenter oder das Sozialamt bereits in der Vergangenheit nur die angemessenen Kosten für die Unterkunft anerkannt hat.

Liegen bei einem bereits bestehenden Mietvertrag die Kosten der Bruttokaltmiete oder der Verbrauch für das Heizen (inklusive Warmwassererzeugung) über dem zulässigen Richt- beziehungsweise Grenzwert, erfolgt ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der Kosten für einen möglichen Umzug und den tatsächlichen Bruttokaltmietkosten. Auch mit einem Wohnungswechsel entstehende zusätzliche Kosten (zum Beispiel Umzugskosten) werden in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Dieser wird aber erst dann durchgeführt, wenn die Kosten für die Unterkunft 15 Prozent über den Richtwerten liegen – siehe Tabelle 1 Spalte 5 (Umzugsvermeidungszuschlag). Ziel ist es, Umzüge zu verhindern, die wirtschaftlich nicht sinnvoll sind.

Die Aufwendungen für das Heizen bleiben dabei außer Betracht, da ein wirtschaftlicher Verbrauch für das Heizen nicht durch einen Umzug, sondern vorrangig durch das eigene Heizverhalten erzielt wird.

Gibt es Gründe für den erhöhten Verbrauch für das Heizen, wie ein krankheitsbedingt höheres Wärmebedürfnis, Krabbelkinder im Haushalt oder die besonderen Gegebenheiten der Wohnung, können auch darüber hinausgehende Verbräuche anerkannt werden. Hierzu wird empfohlen, die Energieberatung der

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten



Verbraucherzentrale Berlin in Anspruch zu nehmen. Wird der Verbrauch als (individuell) angemessen eingestuft, werden die daraus resultierenden Kosten in voller Höhe berücksichtigt.

Gut zu wissen: Maßnahmen zur Senkung von Wohnkosten werden in der Regel auch bei Überschreiten der zulässigen Kosten nicht verlangt, bei

- Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit des Umzugs aufgrund schwerer Krankheit,
- Pflegebedürftigkeit oder Behinderung der leistungsberechtigten Person oder deren im Haushalt lebenden nahen Angehörigen,
- einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- Alleinerziehenden mit zwei oder mehr Kindern,
- Über-60-Jährigen mit längerer Wohndauer, wenn durch zukünftige vorrangige Ansprüche (z. B. mit Rentenbeginn) eine weitere Hilfebedürftigkeit unwahrscheinlich ist.

Gut zu wissen: Wird für eine Wohnung im Sozialen Wohnungsbau nur noch die angemessene Miete anerkannt, können die betroffenen Mietenden zur Vermeidung von sozialen Härten einen Mietzuschuss erhalten.

Was ist zu tun, um die Kosten für die Unterkunft zu senken?

Übersteigen die Kosten für die Unterkunft die zulässigen Werte und liegt kein Härtefall vor, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Die Leistungsempfangenden haben in der Regel sechs Monate Zeit, ihre Mietkosten zu senken. Bei einem unangemessen hohen Verbrauch für das Heizen wird die Angemessenheit des Verbrauches erst mit der folgenden Heizkostenabrechnung erneut geprüft. Während dieses Zeitraums werden die unangemessene Wohnungsmiete beziehungsweise die Heizkosten vom Jobcenter oder Sozialamt berücksichtigt. In Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn die Leistungsempfangenden

trotz intensiver nachgewiesener Suchbemühungen keine angemessene Wohnung gefunden haben, kann der Zeitraum verlängert werden. Von intensiven Suchbemühungen ist in der Regel auszugehen, wenn pro Woche mindestens zwei anerkennungsfähige Dokumentationen zur Wohnungssuche vorgelegt werden (zum Beispiel bei Wohnungsgesellschaften: Bestätigung über eine Bewerbung; bei öffentlichen Besichtigungsterminen: Angabe von Adresse der Wohnung, Ansprechpartner, Datum und Uhrzeit des Besichtigungstermins).

Gut zu wissen: Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nur eine Möglichkeit, die Wohnkosten zu senken. Ebenso ist dies unter anderem auch durch Untervermietung einzelner Räume oder durch eine (zeitlich begrenzte) Mietsenkung durch die Vermietenden möglich. Der Verbrauch für das Heizen kann zum Beispiel durch energiesparendes Heizen und Lüften sowie durch Dämmmaßnahmen an Fenstern und Türen gesenkt werden.

Was sollten Sie vor einem Umzug beachten?

Die Mietkosten der neuen Wohnung werden grundsätzlich übernommen, wenn diese die zulässigen Richtwerte nicht übersteigen und der Umzug erforderlich ist. Erforderlich kann ein Umzug insbesondere sein, wenn durch das Jobcenter oder das Sozialamt zur Senkung der Mietkosten aufgefordert wurde, bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit außerhalb Berlins, bei Trennung von Ehe- oder Lebenspartnern, gesundheitlicher Gefährdung oder wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse. Grundsätzlich nicht erforderlich ist beispielsweise der Auszug eines Kindes wegen Erreichens der Volljährigkeit. Ebenso auch nicht der Wunsch, die Wohngegend zu wechseln.

Die Heizkostenabschläge werden bei der Neuanmietung einer Wohnung zunächst nicht geprüft. Erst mit der ersten Heizkostenabrechnung lässt sich bestimmen, ob der Verbrauch für das Heizen angemessen ist.

Übernahme von Wohn- und Heizkosten – Fragen und Antworten



Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile sowie Kosten der Einzugsrenovierung können übernommen werden, wenn der Wohnungswechsel durch das Jobcenter oder Sozialamt veranlasst wurde oder aus anderen Gründen erforderlich ist und der Übernahme durch das zuständige Jobcenter oder Sozialamt zugestimmt wurde.

Achtung: Vor Abschluss eines Vertrages über die neue Unterkunft soll die Zusicherung des für die neue Unterkunft zuständigen Sozialamtes oder Jobcenters eingeholt werden. Bei Umzügen innerhalb Berlins ist dafür das aktuelle Sozialamt oder Jobcenter zuständig. Leistungsberechtigte Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen zwingend diese Zusicherung, um eine Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung sicherzustellen.

In welcher Höhe werden Umzugskosten übernommen?

Ein Umzug muss in der Regel in Selbsthilfe organisiert und durchgeführt werden. In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten die marktüblichen Kosten für ein Mietfahrzeug und Umzugskartons sowie eine Pauschale für die Beköstigung mithelfender Familienangehöriger oder Bekannter in Höhe von jeweils 30 Euro (bis zu maximal vier Personen, abhängig von der Haushaltsgröße). Die Übernahme der Umzugskosten ist vorher beim Jobcenter oder beim Sozialamt zu beantragen. Kann ein Umzug aus zwingenden Gründen, zum Beispiel Alleinerziehende (ohne Betreuungsmöglichkeit für kleine Kinder) oder im Alter, bei Behinderung oder Krankheit, nicht eigenständig durchgeführt werden, können die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden. Es müssen mindestens drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen eingeholt und vorgelegt werden; sind die Leistungsinhalte vergleichbar, wird das günstigste Angebot ausgewählt.

Werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden dürften grundsätzlich nicht entstehen, da jede Bedarfsgemeinschaft sämtliche Kosten für ihre (angemessene) Wohnung erhält. Sollten im Einzelfall

dennoch Schulden entstehen, können diese bei Sozialhilfeberechtigten als Darlehen oder als Beihilfe übernommen werden, insbesondere dann, wenn Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Bürgergeld) erfolgt die Übernahme der Kosten in der Regel als Darlehen. Zusätzlich ist hier erforderlich, dass bereits Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht werden.

Was kann ich bei strittigen Vermieterforderungen tun?

Staatliche Leistungen werden ausschließlich für rechtmäßig erhobene Forderungen der Vermietenden erbracht. Sollte ein mietrechtlicher Beratungsbedarf bestehen, stellt das Jobcenter oder das Sozialamt auf Antrag eine Kostenübernahme für die Mitgliedsbeiträge in einer Mieterorganisation aus.

Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung gebraucht?

- Wohnungsgröße
- gegebenenfalls Nachweis über Sozialen Wohnungsbau
- Heizenergieträger (fossil oder Wärmepumpe) und Art der Warmwassererzeugung
- Nettokaltmiete und (kalte) Betriebskosten
- sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen
- bei Untermietverhältnissen Untermietbescheinigung mit getrennten Angaben zu Bruttokaltmiete und Heizkosten

Was sind die gesetzlichen Grundlagen?

- Zweites Sozialgesetzbuch (SGB II) und zwölftes Sozialgesetzbuch (SGB XII)
- Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35, 35a und 36 SGB XII (AV Wohnen)


Tabelle 1 - Bruttokaltmiete für Bestandswohnungen, Grundlage Berliner Mietspiegel 2023 - gültig ab 01.10.2023

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Richtwert Bruttokalt monatlich in Euro | Richtwert im Sozialer Wohnungsbau monatlich in Euro | Härtefallzuschlag aus sozialen Gründen -10%- (im Sozialen Wohnungsbau) monatlich in Euro | und Umzugsvermeidungszuschlag -15%- (im Sozialen Wohnungsbau und mit Härtefallzuschlag) monatlich in Euro |
|--------------------------------------|--|---|---|--|
| 1-Personen-Haushalt | 449,00 | 494,00 | 543,40 | 610,75 |
| 2-Personen-Haushalt | 543,40 | 598,00 | 657,80 | 739,31 |
| 3-Personen-Haushalt | 668,80 | 736,00 | 809,60 | 909,92 |
| 4-Personen-Haushalt | 752,40 | 828,00 | 910,80 | 1.023,66 |
| 5-Personen-Haushalt | 903,72 | 994,50 | 1.093,95 | 1.229,51 |
| für jede weitere Person | 106,32 | 117,00 | 128,70 | 144,65 |

Tabelle 2 - Grenzwerttabellen pro Bedarfsgemeinschaftsgröße nach „Bundesweitem Heizspiegel“ 2020 und Abschläge bei dezentraler Warmwassererzeugung

| Energieträger | fossile Brennstoffe in kWh/Jahr | Abschlag bei dezentraler Warmwassererzeugung in kWh/Jahr | Wärmepumpe in kWh/Jahr | Abschlag bei dezentraler Warmwassererzeugung in kWh/Jahr |
|------------------------------|---|--|----------------------------------|--|
| Verbrauch "zu hoch" - pro qm | 238 | 24 | 94 | 10 |
| 1-Personen-Haushalt | 11.900 | 1.200 | 4.700 | 480 |
| 2-Personen-Haushalt | 15.470 | 1.560 | 6.110 | 624 |
| 3-Personen-Haushalt | 19.040 | 1.920 | 7.520 | 768 |
| 4-Personen-Haushalt | 21.420 | 2.160 | 8.460 | 864 |
| 5-Personen-Haushalt | 24.276 | 2.448 | 9.588 | 979 |
| für jede weitere Person | 2.856 | 288 | 1.128 | 115 |



Tabelle 3 - Bruttokaltmiete Neuvermietung bei erforderlichen Umzügen, Grundlage Berliner Mietspiegel 2023 – gültig seit 01.10.2023

| Größe der Bedarfsgemeinschaft | Richtwert Bruttokalt monatlich in Euro | Richtwert im Sozialen Wohnungsbau monatlich in Euro | mit Neuvermietungszuschlag für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen -20% vom Richtwert- (im Sozialen Wohnungsbau) monatlich in Euro | und mit Härtefallzuschlag aus sozialen Gründen -10%- (im Sozialen Wohnungsbau und mit Neuvermietungszuschlag) monatlich in Euro |
|-------------------------------|--|---|--|---|
| 1-Personen-Haushalt | 449,00 | 494,00 | 583,80 | 642,18 |
| 2-Personen-Haushalt | 543,40 | 598,00 | 706,68 | 777,35 |
| 3-Personen-Haushalt | 668,80 | 736,00 | 869,76 | 956,74 |
| 4-Personen-Haushalt | 752,40 | 828,00 | 978,48 | 1076,33 |
| 5-Personen-Haushalt | 903,72 | 994,50 | 1175,24 | 1292,77 |
| für jede weitere Person | 106,32 | 117,00 | 138,26 | 152,09 |

Bei der Neuvermietung werden die vollen Heizkostenabschläge berücksichtigt, da die Mietenden keinen Einfluss auf die Einstufung der Vermietenden bzw. des Energieversorgers haben.

Lediglich auf den tatsächlichen Verbrauch für das Heizen und die Warmwassererzeugung kann Einfluss genommen werden. Daher erfolgt eine Kostensenkung der Heizkosten nur, soweit bei der Jahresabrechnung die Werte der Tabelle 2 überschritten werden.

Im Rahmen der Energiekrise sind alle BundesbürgerInnen angehalten, sparsam mit den Energieressourcen umzugehen, so dass nur die Kosten für angemessene Verbräuche berücksichtigt werden können.

Senatsverwaltung
für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration,
Vielfalt und Antidiskriminierung

