

KOSTEN DER UNTERKUNFT

Im Rahmen des Leistungsbezuges werden grundsätzlich die Kosten der Unterkunft (Kaltmiete, Neben- und Heizkosten) in der tatsächlichen Höhe vom Jobcenter übernommen solange diese angemessen sind (§ 22 SGB II). Angemessen bedeutet, dass die Wohnung weder zu teuer oder zu groß ist und sich an den u. a. Grenzen orientiert. Auch Kosten für selbstbewohntes Eigentum (keine Tilgungsraten) können übernommen werden.

Karenzzeit

Geht man neu in den Leistungsbezug über, besteht im ersten Jahr des Leistungsbezugs eine sogenannte Karenzzeit. Dies bedeutet eine volle Übernahme der Kosten der Unterkunft. Wird der Leistungsbezug während der Karenzzeit für min. 1 Monat unterbrochen, wird die Karenzzeit um die Anzahl der vollen Monate, für die keine Leistungen bezogen wurden, verlängert. Eine neue Karenzzeit entsteht, wenn mindestens drei Jahre keine Leistungen bezogen wurden. Nach Ablauf der Karenzzeit werden nur angemessene Kosten der Unterkunft übernommen.

Mietobergrenzen

Die sogenannten Mietobergrenzen werden durch die/den Stadt/Landkreis festgelegt. So gilt für Leistungsbezieher bei einer Neuvermietung in Düsseldorf seit dem 01.11.2022 eine Mietobergrenze (inkl. Nebenkosten, zzgl. Heizung) von bis zu:

1 Person	50 qm	528 €
2 Personen	65 qm	610 €
3 Personen	80 qm	750 €
4 Personen	95 qm	969 €
5 Personen	110 qm	1273 €
Jede weitere Person		+ 174 €

Bestandswohnungen - Nichtprüfungsgrenze

Für Personen oder Bedarfsgemeinschaften, die mit einer bestimmten Miete neu in den Leistungsbezug übergehen, werden auch höhere Kosten der Unterkunft bis zu einer „Nichtprüfungsgrenze“ akzeptiert. Diese beträgt:

1 Person	50 qm	581 €
2 Personen	65 qm	671 €
3 Personen	80 qm	825 €
4 Personen	95 qm	1066 €
5 Personen	110 qm	1400 €
Jede weitere Person		+ 191 €



Möblierte Zimmer	Für möblierte Zimmer, die von Einzelpersonen genutzt werden, gelten bis zu 250 € als angemessen. Darin sind Nebenkosten und Aufwendungen für Haushaltsenergie, Heizung und die Zubereitung des warmen Wassers enthalten.
Unangemessenheit	Wenn die genannten Mietgrenzen überschritten werden, muss in der Regel, jedoch längstens für 6 Monate, die tatsächliche Miete übernommen werden. In diesem Zeitraum müssen die Bemühungen um eine neue Wohnung u.a. in Form eines „Wohnungssuchprotokolls“ nachgewiesen werden. Sie sollten vorab mit Ihre/n Sachbearbeiter/-in klären, wie viele Nachweise und in welcher Form verlangt werden. Zusätzlich müssen Sie einen Wohnberechtigungsschein beantragen und sich beim Wohnungsamt sowie den Düsseldorfer Großvermietern wohnungssuchend melden. Gelingt es Ihnen trotz dieser Bemühungen innerhalb der vereinbarten Frist nicht, die Mietkosten zu senken, kann die Frist verlängert werden.
Heizkosten und Warmwasser	Die Heizkosten werden in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn sie im Rahmen des Mietverhältnisses direkt an den Vermieter zu entrichten sind (Zentralheizungen). Bei anderen Heizungsarten (Gas-Etagenheizung, Strom, Kohle, Öl u. ä.) werden ebenfalls die tatsächlichen Kosten übernommen. Allerdings gibt es hier im Einzelfall eine „Deckelung“ durch eine Höchstgrenze, je nach Heizungsart und Wohnfläche des Einzelfalls ergeben sich dadurch unterschiedlichste Obergrenzen. Die Kosten für Warmwasserbereitung sind nicht im Regelbedarf enthalten. Wenn in den Mietnebenkosten oder den Heizkosten die Warmwasserbereitung enthalten ist, werden diese daher in der tatsächlichen Höhe übernommen. Erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral, z. B. mit einem Durchlauferhitzer, erhält man einen Mehrbedarf (s. <i>Merkblatt B3 - Regelbedarf und Mehrbedarf</i>).
Umzug	Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des Jobcenters zu den Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung einholen. Dies ist wichtig, damit „Missverständnisse“ über die Angemessenheit vermieden werden. Ebenso können nur bei Zustimmung zum Umzug auch Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen (Bürgschaften) und Umzugskosten übernommen werden. Im Einzelfall können sich auch andere Mietobergrenzen oder Nichtprüfungsgrenzen ergeben, wenn der Umzug besonders unwirtschaftlich wäre oder sich aus besonderen Umständen ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf ergibt. Dies kann z. B. bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Menschen sowie bei Vorliegen einer besonderen Härte der Fall sein.
Zuzug nach Düsseldorf	Ist man im Leistungsbezug eines anderen Jobcenters und möchte z. B. nach Düsseldorf ziehen, muss man vor Abschluss des neuen Mietvertrages das Mietangebot beim Jobcenter Düsseldorf einreichen. Das Jobcenter prüft dann ob die Miethöhe angemessen ist und in voller Höhe übernommen werden kann. Anfallende Umzugskosten werden auf Antrag durch das alte/vorherige Jobcenter ggfs. übernommen.

Umzug in eine andere Stadt

Möchte man in eine andere Stadt ziehen und es fallen Umzugskosten an, dann prüft das zuständige Jobcenter ob eine Notwendigkeit des Umzuges besteht. Besteht diese, können anfallende Kosten auf Antrag übernommen werden. Wichtig ist, das Mietangebot bei dem neuen zuständigen Jobcenter vor Abschluss des Mietvertrages einzureichen. Dieses prüft dann ob die Miethöhe den Vorgaben entspricht.

Personen unter 25 Jahren

Personen unter 25 Jahren, die im elterlichen Haushalt leben und auf Alg II angewiesen sind, dürfen auch bei Volljährigkeit in der Regel nicht umziehen und einen eigenen Hausstand gründen. Denn sie erhalten die Kosten der Unterkunft für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur bei Zusicherung des kommunalen Trägers vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft. Diese Zusicherung wird nur erteilt, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern/des Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt.

Sterbefall

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft und sind dadurch die Wohnkosten nicht mehr angemessen, werden diese für die verbliebenen Bedarfs- oder Haushaltsmitglieder für weitere 12 Monate nach dem Sterbemonat übernommen (§ 22 Satz 6 SGB II).

Eigentum

Bei Eigentum gilt eine Angemessenheitsgrenze für Hausgrundstücke mit 140 qm Wohnfläche und 130 qm für Eigentumswohnungen. Es werden grundsätzlich die Schuldzinsen, aber keine Tilgung übernommen. Dies ist im Einzelfall möglich, wenn das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist. Nebenkosten werden bei Wohneigentum ebenfalls berücksichtigt; d. h. Kosten, die bei Mietverhältnissen üblicherweise vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden, können übernommen werden. Dazu gehören z. B.:

- Kosten für Wasser und Abwasser,
- Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung,
- Grundsteuer, Versicherungen z. B. Gebäude, Brand etc.

Heizkosten werden ebenfalls berücksichtigt. Aber auch für Eigentumswohnungen und Eigenheime gilt, dass die Unterkunftskosten auf Dauer nur übernommen werden, wenn sie angemessen sind.