

Informationsblatt zum Wohnungswechsel

Bevor Sie umziehen oder einen neuen Mietvertrag abschließen, sind Sie angehalten, sich die Zusicherung Ihres Jobcenters am bisherigen Wohnort einzuholen, um finanzielle Nachteile zu vermeiden.

Mietschulden oder Mietmehrbelastungen, die durch Ihr Verschulden verursacht wurden, werden in der Regel nicht übernommen. Sie sind verpflichtet, den Wohnungswechsel in der Form durchzuführen, dass keine doppelten Mietzahlungen für die bisherige und künftige Wohnung anfallen, da diese nicht übernommen werden können.

Ihrem Umzug und damit der Übernahme Ihrer Aufwendungen wird nur zugestimmt, wenn die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind und der Umzug unbedingt erforderlich ist.

Erforderlich ist ein Umzug, wenn

- er durch das Jobcenter ausdrücklich veranlasst worden ist.
- die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung sonst verhindert wird.
- Sie aus einem Übergangswohn-, Spätaussiedler- oder Obdachlosenheim bzw. einem Frauenhaus ausziehen möchten.
- die jetzige Wohnung durch Familienzuwachs nicht mehr ausreichend ist.
- sonstige schwerwiegende soziale Gründe vorliegen.

Nicht erforderlich ist ein Umzug, wenn

- ein Kind der Bedarfsgemeinschaft volljährig wird.
- die bisherige Wohnung nach Ihrer Ansicht zu einfach ausgestattet ist.
- lediglich der Wunsch nach einem anderen Wohnumfeld besteht.

Über die Notwendigkeit Ihres Umzugs sowie über die Angemessenheit Ihres Wohnungsangebots entscheidet Ihr Leistungsbereich.

Bei Umzug außerhalb der Stadt Brandenburg wenden Sie sich bitte an das örtlich zuständige Jobcenter.

Ein genereller Rechtsanspruch auf die Ausschöpfung der maximalen Kosten innerhalb der Angemessenheitsgrenzen für Unterkunftskosten der Stadt Brandenburg an der Havel besteht nicht.

Da die sorgfältige Prüfung der Notwendigkeit und der Angemessenheit eines Umzugs aufwändig ist und Zeit erfordert, werden Sie gebeten, rechtzeitig vor Kündigung Ihrer Wohnung einen **Antrag auf Zusicherung zur Übernahme der Kosten für eine neue Unterkunft** zu stellen. **Legen Sie Ihre Gründe für einen Umzug schriftlich dar und belegen Sie diese mit Nachweisen. Fügen Sie diesem Antrag bis zu 3 Wohnungsangebote möglichst verschiedener Vermieter bei, welche den Angemessenheitskriterien hinsichtlich Wohnungsgröße und Kosten entsprechen.** Über die Zusicherung betreffs des Umzugs erhalten Sie einen Bescheid.

Besonderheit für Personen unter 25 Jahren:

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen ebenfalls die vorherige Zusicherung zur Übernahme der Kosten der Unterkunft durch das Jobcenter, wenn sie aus der **elterlichen Wohnung** ausziehen wollen.

Die Zusicherung wird erteilt, wenn

- der/die Jugendliche aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht in der elterlichen Wohnung bleiben kann.
- ein Umzug zur Aufnahme einer Erwerbstätigkeit notwendig ist.

Wird die Zusicherung vorher nicht eingeholt, werden bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keine Unterkunftskosten erbracht. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten oder Mietkaution werden ebenfalls nicht übernommen.

Unterstützung erhalten Sie durch die kommunale Wohnhilfe der Stadt Brandenburg an der Havel.

Das Jobcenter Brandenburg an der Havel übernimmt die Kosten für Unterkunft und Heizung für Leistungsberechtigte nach dem SGB II, sofern sie angemessen sind. In der Stadt Brandenburg an der Havel werden für die Bewertung der Angemessenheit die Warmmiete (Grundmiete + Betriebskosten + Heiz- und Warmwasserkosten) und die Wohnfläche als Ganzes betrachtet. Bei Neubezug einer Wohnung wird allerdings auf die Angemessenheit der einzelnen Positionen geachtet.



Was gilt als angemessene Wohnkosten?

Die angemessene Wohnfläche richtet sich nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen, der Grundmiete und den Nebenkosten:

Haushaltsmitglieder	angemessene Größe
1 Person	bis zu 50 m ² oder 1 Wohnraum
2 Personen	bis zu 65 m ² oder 2 Wohnräume
3 Personen	bis zu 80 m ² oder 3 Wohnräume
4 Personen	bis zu 90 m ² oder 4 Wohnräume
5 Personen	bis zu 100 m ² oder 5 Wohnräume

Für jede weitere Person werden zusätzlich jeweils 10 m² Wohnfläche oder ein weiterer Wohnraum anerkannt. Von der festgelegten Höchstgrenze kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.

Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizkosten wird der Wohngeldhöchstbetrag aus § 12 Wohngeldgesetz (Stufe 2 für die Stadt Brandenburg an der Havel) zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 10 % i. V m. dem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 02.07.2009 (Az.: B 14 AS 36/08 R) zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizkosten herangezogen.

Haushalt mit ... Personen	Höchstgrenze in m ²	Höchstbetrag Wohngeld Mietstufe 2 ab 01.01.2021 in €	Sicherheitszu- schlag 10 % in €	Bruttokaltmiete in € (Grundmiete + kalte Betriebskos- ten)
1	50	392,00	39,20	431,20
2	65	474,00	47,40	521,40
3	80	564,00	56,40	620,40
4	90	659,00	65,90	724,90
5	100	752,00	75,20	827,20

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist im SGB II unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu beurteilen. Danach werden die tatsächlichen Heizkosten übernommen, soweit diese angemessen sind, § 22 Abs. 1 SGB II. Die tatsächlichen Heizkosten sind angemessen, wenn Ihre Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten für eine vergleichbare Wohnung nicht überschreiten.

Zur Prüfung der durchschnittlichen Heizkosten hat das Jobcenter Brandenburg an der Havel nach dem Urteil vom 02.07.2009 auf den Heizspiegel für Deutschland zurückzugreifen. Aus den erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden im Bundesweiten Heizspiegel, der seit 2005 jährlich veröffentlicht wird (<http://www.heizspiegel.de>), ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas-, fernwärme-, wärmepumpen- und pelletbeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche. Der Heizenergieverbrauch wird zwischen "optimal", "durchschnittlich", "erhöht" und "extrem hoch" unterschieden. **Um alle individuellen Faktoren zu berücksichtigen, ist der Wert „extrem hoch“ anzuwenden** (BSG, Urteil vom 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R).

Die Vergleichswerte in den Tabellen des Spiegels beziehen sich auf die Gesamtfläche eines zentral beheizten Gebäudes (Gesamtheit aller Wohnflächen) und beinhalten den Verbrauch für Raumwärme **und** Warmwasserbereitung.

Erfolgt die Aufbereitung des Warmwassers durch eine in der Unterkunft installierte Vorrichtung (z. B. Gastherme, Elektroboiler), wird ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II ausgehend vom individuellen Regelbedarf gewährt:

Regelbedarf ab 01.01.2022	Mehrbedarf f. WW
449,00 €	10,33 €
404,00 €	9,29 €
360,00 €	8,28 €
376,00 €	5,26 €
311,00 €	3,73 €
285,00 €	2,28 €



Wie verhält es sich bei Wohneigentum?

Im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Haus bzw. die Eigentumswohnung zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehört.

Die Angemessenheit bestimmt sich nach

- der Zahl der Bewohner
- dem Wohnbedarf (zum Beispiel behinderter, blinder oder pflegebedürftiger Menschen)
- der Grundstücksgröße
- der Hausgröße
- dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes
- dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes.

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R - Kriterien zur Angemessenheit von Wohneigentum entwickelt. Dabei hat es die Wohnflächen nach dem außer Kraft getretenen 2. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) zu Grunde gelegt; danach ist für Familienheime mit nur einer Wohnung von 130 m², für Eigentumswohnungen von 120 m² auszugehen (§ 39 Abs. 1 II. WoBauG). Für Familien mit mehr als vier Personen war eine Erhöhung der Wohnfläche von 20 m² je Person geregelt (§ 82 Abs. 3 II. WoBauG).

Das BSG hält es außerdem für sachgerecht, für kleinere Familien Abweichungen von 20 m² je Person vorzunehmen, wobei auch für einen Ein-Personen-Haushalt eine Grenze von 80 m² (Eigentumswohnung) bzw. 90 m² (Familienheim) festgesetzt wurde.

Bewohnt mit... Personen	Eigentumswohnung in m ²	Familienheim in m ²
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130

Bei der Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wohnfläche nicht vorzunehmen – Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) vom 15.04.2008 (Az.: B 14/7b As 34/06R).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind als monatlich anzuerkennende Belastung 1/12 der tatsächlich entstehenden ermittelten jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen.

Bei der Berechnung der Kosten des Wohneigentums werden auch die damit verbundenen Belastungen berücksichtigt, wie zum Beispiel angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben. Tilgungsraten für Hypotheken oder Baudarlehen werden nicht übernommen, da sie der Vermögensbildung dienen und somit nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.

Sowohl Eigenheimzulage als auch Baukindergeld sind Einkommen im Sinne des § 11 SGB II. Die Eigenheimzulage wird nicht als Einkommen berücksichtigt, wenn sie bereits im Rahmen der Kreditfinanzierung wirksam und nachweislich an die Bank abgetreten wurde.



Welche Folgen hat unangemessener Wohnraum?

Die unangemessenen Kosten für die Unterkunft können im Einzelfall längstens bis zu 6 Monaten gewährt werden. Diese Entscheidung liegt im Ermessen des Jobcenters und berücksichtigt die Besonderheiten des Einzelfalles. In dieser Zeit muss nach Möglichkeiten zur Senkung der Wohnkosten gesucht werden. Das kann durch Untervermietung einzelner Räume, Senkung der steuerbaren Betriebskosten oder durch Zuzahlung aus eigenem, anrechnungsfreiem Vermögen bzw. Einkommen geschehen.

In begründeten Einzelfällen können die unangemessenen Kosten für die Unterkunft auch weiterhin gewährt werden. Dabei wird es sich aber nur um besondere Härtefälle handeln z.B. bei zweckentsprechend genutztem behindertengerechten Wohnraum.



Kosten für Strom und Kochfeuerung

Kosten für Strom und Kochfeuerung müssen von Ihnen selbst getragen werden.



Umzugskosten / Wohnungserstausstattung

Wenn dem Wohnungsangebot zugestimmt wurde, können angemessene Umzugskosten übernommen werden. Werden Sie von dem Jobcenter Brandenburg an der Havel aufgefordert, die Kosten der Unterkunft zu senken, werden bei einem Umzug angemessene Umzugskosten übernommen.

Einmalige Hilfezahlungen für die Erstaussattung der Wohnung sind in bestimmten wenigen Fällen möglich, etwa, wenn zuvor keine Wohnung vorhanden war. Diese werden dann auch auf Antrag im angemessenen Rahmen gewährt.

Wichtiger Hinweis:

Der Bescheid über die Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für Ihre neue Unterkunft umfasst nicht die Zusicherung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und einer Mietkaution. Hierfür sind gesonderte Anträge erforderlich. **Bitte unterschreiben Sie daher noch nicht den Mietvertrag.**

Kosten für Mietkaution oder Genossenschaftsanteile können nach vorheriger Antragstellung bei Ihrem in Zukunft zuständigen kommunalen Träger (Jobcenter bzw. Optionskommune) als Darlehen gem. § 22 Abs. 6 SGB II übernommen werden. Die Zusicherung des Darlehens muss vor Abschluss des Mietvertrages dort eingeholt werden.



Besonderheiten bei Einzügen - Einzugsrenovierung

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in einem renovierten Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

Die Übernahme der **angemessenen Kosten** einer Einzugsrenovierung kommt deshalb in den Fällen in Betracht, in denen der Vermieter selbst keine Verpflichtung zur Vornahme der Einzugsrenovierung übernehmen, sondern die Wohnung in nicht renoviertem Zustand vermieten will.

Die Kaltmiete muss des Weiteren angemessen sein.

Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung schlüssig, z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabeprotokolls, darzulegen.

Die Aufwendungen für die Einzugsrenovierung müssen konkret und abstrakt dem Grunde und der Höhe nach angemessen sein und nicht durch andere Leistungen oder andere Mittel gedeckt werden können.

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen.

- Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft herzustellen. Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einem einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).
- Es ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen.
- Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren.

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z. B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers etc.).

Die Kosten für eine Einzugsrenovierung sind nur dann zu übernehmen, wenn nach Vorlage des Mietvertrages bzw. des Übergabeprotokolls der angemieteten Wohnung **und** Prüfung des Außendienstes festgestellt wird, dass die Wohnung unrenoviert und in einem nicht bezugsfertigen Zustand vermietet wurde. Bei einer Kostenübernahme für eine Einzugsrenovierung entfällt die Übernahme der Auszugsrenovierung.

Bitte sprechen Sie vor der Unterzeichnung des Mietvertrages mit Ihrer/Ihrem zuständige/n Mitarbeiter/in im Leistungsbereich über die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung und der damit verbundenen Übernahme der Kosten.



Was passiert bei Umzug ohne Zusicherung durch das Jobcenter?

Wenn Sie ohne die erforderliche Zusicherung umziehen, werden weiterhin nur die bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt, auch wenn die neuen Kosten ansonsten in der Höhe angemessen sind. Evt. daraus resultierende Mietschulden werden nicht anerkannt. Sollen Sie dennoch umziehen, müssen Sie im Rahmen Ihrer Mitwirkungspflichten den Umzugstermin unverzüglich mitteilen und eine Kopie des neuen Mietvertrages einreichen.



Was passiert bei unangemessenen Kosten der Unterkunft?

Liegen Ihre tatsächlichen Unterkunftskosten über den angemessenen Kosten, werden Sie durch das Jobcenter Brandenburg an der Havel schriftlich aufgefordert, Ihre Unterkunftskosten innerhalb von bis zu 6 Monaten zu senken. Bemühungen sind dazu z.B. Meldung in der Wohnungsvermittlung, Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines, Bewerbungen auf Inserate. Nachweise dieser Bemühungen legen Sie, in den benannten Fristen dem Jobcenter vor. Reichen Sie keine entsprechenden Nachweise über Ihre Bemühungen innerhalb von bis zu 6 Monate ein, werden nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt.



Wichtige Hinweise

Bei Untervermietung von Mietwohnraum, wird zur Übernahme der Unterkunftskosten die Einverständniserklärung des Hausvermieters benötigt.

Bei Untervermietung von Mietwohnraum oder Eigentum werden zur Übernahme der Unterkunftskosten lückenlose Kontoauszüge der letzten drei Monate zur Bestätigung des Zahlungsflusses der Miete benötigt. Mietkosten, die nur mit Bargeldzahlungen oder Quittungsbelegen bestätigt wurden, werden nicht anerkannt. Denken Sie daran, dass Mieteinnahmen dem Finanzamt gemeldet werden müssen.

Falls Sie noch weitere Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Eingangszone während der Öffnungszeiten gern zur Verfügung. Weiterhin haben Sie die Möglichkeit Ihre Fragen über die Service-Hotline 03381/2080300 zu stellen oder Sie kontaktieren uns über das Internet jobcenter.digital.