

# Was tun, wenn eine Aufforderung zum Umzug kommt?

## Elf Fragen und Antworten zu „unangemessenen“ Wohnkosten bei ALG II in Berlin

Von Irene Froböse und Frank Steger (Stand: März 2009)

### 1. Was sind „angemessene“ Mieten?

§ 22 Sozialgesetzbuch II bestimmt, dass für hilfebedürftige Arbeitsuchende und ihre Angehörigen die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden, „soweit sie angemessen sind“. In Berlin hat der Senat in den Ausführungsvorschriften Wohnen (AV-Wohnen) Richtwerte für so genannte „angemessene“ Mieten festgelegt. Danach gelten folgende Bruttowarmmieten (Nettokaltmieten zuzüglich Betriebs- und Heizkosten ohne Haushaltsenergie) als Miethöchstgrenzen:

#### Richtwerte für angemessene Wohnkosten nach den Berliner Ausführungsvorschriften Wohnen

Haushaltsgröße	Bruttowarmmieten
1 Person	378 Euro
2 Personen	444 Euro
3 Personen	542 Euro
4 Personen	619 Euro
5 Personen	705 Euro
jede weitere Person	+ 50 Euro

Die Wohnungsgröße spielt bei der Überprüfung der Wohnkosten keine Rolle. Entscheidend ist allein die Höhe der Bruttowarmmiete.

### 2. Müssen alle, die höhere Bruttowarmmieten zahlen, umziehen?

Nein. Zunächst sollten Sie prüfen, ob Sie die Wohnkosten durch **Untervermietung** senken können. Eine Untervermietung ist zwar genehmigungspflichtig, aber eine Genehmigung muss in einem solchen Fall vom Vermieter erteilt werden, da ein „berechtigtes Interesse“ vorliegt.

Es besteht auch die Möglichkeit, mit dem Vermieter über die Miete zu **verhandeln**. Dies sollten Sie unbedingt in Betracht ziehen, wenn Ihre Miete bereits über der Miethöchstgrenze liegt, aber auch dann, wenn Ihnen eine Mieterhöhung zugeht, durch die die Mietobergrenze überschritten wird. Vermieter haben schließlich ein Interesse an Ihnen als Mieter/in.

Sie können den über der Angemessenheit liegenden Betrag der tatsächlichen Wohnkosten auch selbst finanzieren (zum Beispiel durch Einkünfte aus einem Mini-Job). Darüber kann das Jobcenter einen Nachweis verlangen.

Die AV-Wohnen lassen ausdrücklich **Ausnahmen in Härtefällen** zu: Die Härtefallregelungen legen fest, dass für bestimmte Personengruppen eine Überschreitung der Mietrichtwerte um bis zu 10 Prozent möglich ist. In besonders schweren Fällen kann die Miete auch in tatsächlicher Höhe übernommen werden.

Sollten Sie eine Umzugsaufforderung bekommen und unter die Härtefallregelungen fallen, müssen Sie unbedingt **schriftlich** die Genehmigung zur Überschreitung der Richtwerte **beantragen**.

## **Härtefallregelungen**

nach den Berliner Ausführungsvorschriften Wohnen

### **Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10 Prozent möglich insbesondere bei:**

- Alleinerziehenden,
- längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre),
- wesentlichen sozialen Bezügen (zum Beispiel Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kitas),
- über 60-jährigen Hilfeempfangenden,
- Schwangeren,
- Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben,
- höherem Heizungsbedarf (zum Beispiel aus gesundheitlichen und altersbedingten Gründen).

### **Keine Maßnahmen zur Senkung der Wohnkosten gegebenenfalls bei:**

- schwerer Krankheit oder Behinderung, sofern dadurch ein Umzug unmöglich wird,
- über 60 Jahre alten Hilfeempfangenden nach längerer Wohndauer, wenn die Hilfebedürftigkeit zukünftig unwahrscheinlich wird (zum Beispiel durch Rentenanprüche),
- einmaligen oder kurzfristigen Hilfen,
- Alleinerziehenden mit zwei oder mehr Kindern.

Ausnahmen gelten auch für behindertengerechte Wohnungen, die entsprechend genutzt werden.

Außerdem: Wenn die Warmmiete **allein wegen gestiegener Betriebskosten** nicht angemessen ist, soll die Aufforderung zur Kostensenkung bis zur Überprüfung der Richtwerte nach dem Mietspiegel von 2009 ausbleiben.

### **3. Was ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung? Wann muss sie angestellt werden? Was kann sie bewirken?**

„Ist die Miete für eine Wohnung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls als unangemessen bewertet worden, muss vor der Aufforderung, durch Wohnungswechsel die Aufwendungen für die Wohnung zu senken, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung angestellt werden“, so die AV-Wohnen. Hierbei sind für einen Berechnungszeitraum von maximal zwölf Monaten die Gesamtkosten der bisherigen Wohnung den Gesamtkosten einer angemessenen neuen Wohnung zuzüglich den zu übernehmenden Umzugskosten gegenüberzustellen. Als Berechnungsgrundlage für die Umzugskosten zählen in der Regel die Kosten für einen Umzugswagen, Verpflegungskosten für mithelfende Personen und unvermeidbare Mietkosten für zwei Wohnungen. Übersteigen innerhalb des Berechnungszeitraums die Gesamtkosten eines Umzugs die Mehrkosten der bisherigen Wohnung, wird die bisherige Miete für längstens 12 Monate übernommen.

Sollten Sie trotz geringer Überschreitung der Mietrichtwerte eine Umzugsaufforderung bekommen, sollten Sie eine schriftliche Auskunft über die **Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Jobcenter beantragen**.

### **4. Muss ich umziehen, wenn Untervermietung, Verhandlung, Härtefallregelungen oder Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht weiter helfen?**

Sie müssen nicht in jedem Fall umziehen, denn es gibt noch eine letzte Möglichkeit, die überprüft werden sollte. Nicht selten sind nämlich die Betriebskosten falsch berechnet und zu hoch

angesetzt. Es besteht daher eine Chance, dass durch eine **Überprüfung der Betriebskostenabrechnung** die Miethöhe gesenkt werden kann. Als Orientierungswerte für kalte und warme Betriebskosten gelten 2,37 Euro pro Quadratmeter (1,47 Euro für Betriebskosten und 0,90 Euro für Heizung ohne Warmwasser). Aber Vorsicht: In Berlin gibt es eine große Spannweite bei den Betriebskosten und nicht jede Überschreitung beruht auf einer falschen Berechnung. Dennoch bietet eine Überprüfung die Chance, einen Umzug zu vermeiden. Sie haben die Möglichkeit, eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch das Jobcenter zu beantragen. Mitglieder von Mieterorganisationen können ihre Betriebskostenabrechnung von deren Beratungsstellen kostenlos überprüfen lassen.

## 5. Und wenn der Umzug unabwendbar ist?

In der Umzugsaufforderung wird in der Regel der Umzug innerhalb von sechs Monaten verlangt. Die Frist beginnt mit der Aufforderung zur Kostensenkung, nachdem die Betroffenen angehört wurden. In besonders begründeten Einzelfällen kann diese Frist verlängert werden. Die Verlängerung der sechsmonatigen Frist muss beim Jobcenter beantragt werden.

Verlangt das Jobcenter einen Umzug, sind die **Wohnungsbeschaffungskosten** zu übernehmen. Die Erstattung dieser Kosten ist jedoch nur möglich, wenn das Jobcenter die vorherige Zusicherung dazu erteilt hat. Sie sollten sich daher vor dem Umzug die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten vom Jobcenter schriftlich bestätigen lassen. Was zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählt, ist in den AV-Wohnen detailliert geregelt.

## 6. Was ist dann mit den Umzugskosten?

In der Regel wird in den AV-Wohnen davon ausgegangen, dass der Umzug in Selbsthilfe organisiert wird. Erstattet werden die marktüblichen **Kosten eines Mietfahrzeugs**. Dazu kommen Kosten für die **Beköstigung mithelfender Personen**. Die Anzahl der mithelfenden Personen ist abhängig von der Haushaltsgröße, aber es wird von maximal vier helfenden Personen ausgegangen.

Kann ein Umzug nicht in Selbsthilfe organisiert werden, ist es möglich die **Kostenübernahme für eine Umzugsfirma** zu beantragen. Hierbei ist es notwendig, die Gründe für die Notwendigkeit eines Umzugs mithilfe einer Umzugsfirma darzulegen. Wenn das Jobcenter die Kosten für eine Spedition genehmigt, müssen Sie beim Jobcenter drei Kostenvoranschläge zur Prüfung und Bewilligung vorlegen.

## 7. ...und unvermeidbaren doppelten Mietzahlungen?

Die AV-Wohnen regeln, dass doppelte Mietzahlungen, sofern im Einzelfall geboten, vom Jobcenter zu übernehmen sind. Wenn Sie davon betroffen sind, sollten Sie doppelte Mietzahlungen nachweisen und die Kostenübernahme beantragen.

## 8. ...und Mietkautionen oder Genossenschaftsanteilen?

Die AV-Wohnen weisen darauf hin, dass Mietkautionen und Genossenschaftsanteile im Fall der Beendigung eines Mietverhältnisses an die Mieter/innen zurückzuzahlen sind. Der vermögensrechtliche Status der einzusetzenden Gelder verändert sich somit nicht. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile werden daher nur vom Jobcenter übernommen, wenn

- kein **geschütztes Vermögen** vorhanden ist und
- keine **Mietkaution** aus dem vorherigen Mietverhältnis eingesetzt werden kann.

Wird zugesichert, dass die Mietkaution oder der Genossenschaftsanteil übernommen wird, erfolgt die Übernahme auf **Darlehensbasis**. Das bedeutet, dass der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution oder des Genossenschaftsanteils an das Jobcenter abzutreten ist.

## **9. ...sowie Renovierungskosten?**

Notwendige Renovierungskosten für die alte und die neue Wohnung müssen - bei berechtigter Forderung des Vermieters - vom Jobcenter übernommen werden. Lediglich kleinere Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten müssen Sie aus Ihrer Regelleistung decken. Sie sollten einen schriftlichen Antrag auf Erstattung stellen und die entsprechenden Belege sammeln. Der Senat legt Preisrichtwerte für zum Beispiel Renovierungsmaterial fest. Sie werden in einem Rundschreiben bekannt gemacht. Für den Fall, dass Renovierung nicht in Eigenarbeit, sondern durch eine Fachfirma durchgeführt werden muss, müssen Sie mindestens drei Kostenvorschläge einholen, bei denen dem günstigsten Angebot bei gleichem Leistungsumfang der Vorzug zu geben ist.

## **10. Und wenn ich innerhalb des angegebenen Zeitraums keine angemessene Wohnung finde?**

Sie müssen Ihre erfolglosen Bemühungen gegenüber dem Jobcenter nachweisen. Es ist daher zu empfehlen, sich unter anderem an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu wenden. Können diese Ihnen keine angemessene Wohnung anbieten, müssen Sie sich das schriftlich bestätigen lassen. Bewahren Sie die Wohnungsanzeigen auf, auf die Sie sich beworben haben. Notieren Sie sich die Adressen der Hausverwaltungen und die Adressen der Wohnungen, die Sie erfolglos besichtigt haben. Nur wenn Sie nachweisen können, dass Ihre intensive Wohnungssuche vergeblich ist, muss das Jobcenter nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II weiterhin die tatsächliche Miete zahlen. Keinesfalls darf das Kostensenkungsverfahren zu Wohnungslosigkeit führen.

## **11. Wie kann ich mich wehren? Wo kann ich mich beraten lassen?**

Sollten Sie eine Umzugsaufforderung bekommen, können Sie sich Rat holen. Umfangreiche Hinweise zum Widerspruch- und Klageverfahren sowie Adressen von Beratungsstellen finden Sie auf der Internetseite: <http://www.beratung-kann-helfen.de>.

■ **AV-Wohnen:** Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und SS 29 und 34 SGB XII (AV-Wohnen) vom 10. Februar 2009  
[http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-soziales/sicherung/umsetzung\\_sgb\\_ii/av\\_wohnen\\_2009.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/sen-soziales/sicherung/umsetzung_sgb_ii/av_wohnen_2009.pdf)

■ **Weitere Informationen:** <http://www.berliner-arbeitslosenzentrum.de> unter „Hartz IV und Wohnen in Berlin“