

Merkblatt zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und den Heizkosten

Kosten der Unterkunft sowie die Kosten für Heizenergie gehören zum Leistungsumfang des Arbeitslosengeldes II / Sozialgeldes nach dem SGB II und der Sozialhilfe nach dem SGB XII. Hierbei sind jedoch nur die **angemessenen** Aufwendungen in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Kosten sind vom Leistungsempfänger zu tragen. Bei Eigenheimbesitzern dürfen bei der Anspruchsberechnung der Unterkunftskosten keine Tilgungsleistungen berücksichtigt werden.

Die Wohnungsgröße (Wohnraumbedarf) orientiert sich an den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen. Die Höchstwerte der Flächen sind unten aufgeführt und beziehen sich auf alle in der Wohnung lebenden Personen. Der Wohnungsstandard ist angemessen, wenn die Wohnung nach Lage, Ausstattung und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard ausweist (BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R). Die angemessene Wohnfläche stellt auch die maximal zu beheizende Fläche dar.

Wichtige Hinweise:

1. **Bevor** ein Mietvertrag für eine neue Wohnung unterzeichnet wird, ist beim zuständigen Sozialamt/Jobcenter die Zustimmung zur Anmietung einzuholen. Wird die Wohnung **ohne** ausdrückliche Zustimmung des Sozialamtes/Jobcenters angemietet, werden die mit der Wohnungsanmietung und dem Umzug verbundenen Kosten nicht vom Sozialamt/Jobcenter übernommen. **Jeder Wohnungswechsel ist daher mit dem Sozialamt/Jobcenter abzustimmen!**
2. **Besonderheiten für Personen unter 25 Jahren (SGB II):**
Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen gemäß § 22 Abs. 5 SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden nicht erbracht, wenn vor Beantragung von Leistungen nach dem SGB II eine Unterkunft bezogen wird, in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistung herbeizuführen.
Überdies erhalten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers umziehen gemäß § 20 Abs. 3 SGB II bis zu Vollendung des 25. Lebensjahres 80 vom Hundert der maßgeblichen Regelleistung.
3. Eine unangemessen große Wohnfläche (Obergrenzen siehe Klammerangaben in der Tabelle unten) führt zu hohen Energiekosten (Heizung und Strom) und Renovierungsaufwendungen, die nicht durch öffentliche Leistungsträger abgedeckt werden!
4. Ist bei der erstmaligen Leistungsbeantragung eine bereits bezogene Wohnung unangemessen teuer, sind die Aufwendungen innerhalb von längstens 6 Monaten durch Untervermieten, Wohnungswechsel oder auf andere Weise auf das angemessene Niveau zu senken. Nach Ablauf der Frist werden nur noch die angemessenen Kosten anerkannt. Das gilt auch für die **Heizungsaufwendungen**.
5. Es kann nur eine Einzugs- oder Auszugsrenovierung für dieselbe Wohnung gewährt werden. Grundsätzlich ist ein Vermieter nach § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.
Die Kosten für eine Einzugsrenovierung bei einer Wohnung in nicht renoviertem Zustand können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:
 - a. Wenn keine Auszugsrenovierung vertraglich geregelt ist,
 - b. die Bruttokaltmiete muss angemessen sein (siehe Tabelle) und
 - c. die Renovierungskosten müssen im konkreten Einzelfall erforderlich und angemessen (nachgewiesen durch Vertrag, Mietbestätigung, Übergabeprotokoll) sein, 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 (Rauhfaser/PVC, einfacher Teppichboden).
6. Stellt sich im Rahmen der Nebenkostenabrechnung heraus, dass die unten angegebene Mietobergrenze dadurch überschritten wird, werden diese zusätzlichen Kosten **nicht** übernommen. Der Vermieter ist daher **vor** Abschluss des Mietvertrages um eine detaillierte Aufstellung der Nebenkosten zu bitten. Diese ist dann – vor der Unterzeichnung des Mietvertrages mit einer Kopie des zukünftigen Mietvertrages im Sozialamt/Jobcenter vorzulegen. **Guthaben** für Kosten der Unterkunft und Heizung mindern die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen. **Jede Nebenkostenabrechnung ist unverzüglich vorzulegen.**

Nachfolgend sind die **maximal** anzuerkennenden Kosten der Unterkunft (Beträge in EUR) aufgeführt ab dem **01.01.2022** anzuwenden. Sie gelten für **Mietwohnungen und Eigenheime**. Sie basieren auf den **Höchstbeträgen nach §§ 8, 12 WoGG (einschl. eines Zuschlages von 10%) bis dem Landkreis Leer die Werte einer neuen Mietwerterhebung zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft vorliegen.**

Die Höchstwerte umfassen die **Kaltmiete und die kalten Nebenkosten**. Lediglich Heizkosten werden gesondert übernommen.

U n t e r k u n f t s k o s t e n für Mietwohnungen (Kaltmiete einschl. Nebenkosten) und Eigenheime:

Haushaltsgröße	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	7 Pers.	Jede weitere Person
Maximal angemessene Wohnfläche	50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	105 m ²	115 m ²	+ 10 m ²
Kreisgemeinden	382,- €	462,- €	552,- €	643,- €	734,- €	821,- €	908,- €	+ 87,- €
Stadt Leer	432,- €	522,- €	621,- €	725,- €	828,- €	927,- €	1.026,- €	+ 99,- €
Stadt Borkum	594,- €	720,- €	856,- €	1.000,- €	1.142,- €	1.279,- €	1.416,- €	+ 137,- €

Hinweis:

1.1 Prüfung der Angemessenheit bei Wohnbereichen unter 50 m²

Bei Wohnbereichen unter 50 m² ist grundsätzlich eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Sofern der Quadratmeterwert des Wohnbereichs einen Preis von 11,00 €/m² (Bruttokaltmiete) nicht übersteigt, ist die tatsächliche Grundmiete anzuerkennen (Nichtbeanstandungsgrenze).

Liegt der Quadratmeterpreis über 11,00 €/m² erfolgt eine Prüfung durch das Sozialamt/Jobcenter zur Bestimmung der Angemessenheit.

1.2 Wohnwagen, Gartenlauben, Mobilheim u.ä.

Bei Wohnraum in Form von **Wohnwagen, Gartenlauben, Mobilheim** u. ä. werden Kosten von bis zu **6,- €** je Quadratmeter Wohnfläche einschl. kalter Nebenkosten nicht beanstandet.

Angemessene Heizkosten für Haushalte mit Gaszentralheizung:

Wichtige Hinweise:

1. Eine unangemessen große Wohnfläche (Obergrenzen siehe Klammerangaben in der Tabelle unten) führt zu hohen Energiekosten (Heizung und Strom) und Renovierungsaufwendungen, die nicht durch öffentliche Leistungsträger abgedeckt werden!
2. Ist bei der erstmaligen Leistungsbeantragung eine bereits bezogene Wohnung unangemessen teuer, sind die Aufwendungen innerhalb von längstens 6 Monaten durch Untervermieten, Wohnungswechsel oder auf andere Weise auf das angemessene Niveau zu senken. Nach Ablauf der Frist werden nur noch die angemessenen Kosten anerkannt. Das gilt auch für die **Heizungsaufwendungen**.
3. Stellt sich im Rahmen der Heizkostenabrechnung (Jahresrechnung) heraus, dass der unten angegebene Höchstbetrag dadurch überschritten wird, werden diese zusätzlichen Kosten **nicht** übernommen. **Guthaben** für Kosten der Unterkunft und Heizung mindern die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen. **Jede Heizkostenabrechnung ist unverzüglich vorzulegen.**

Das Bundessozialgericht stellt bei der Ermittlung angemessener Heizkosten auf die Beträge im Bundesheizspiegel ab. In den dort aufgeführten Geldbeträgen sind auch die Kosten für Warmwasserbereitung enthalten. Nachfolgend sind in Spalte ③ die Werte aus dem Bundesheizspiegel 2020 aufgeführt. Der Bundesheizspiegel 2021 wird nicht angewendet, da er geringere Beträge/Werte ausweist, die tatsächlichen Bezugskosten für Energie aber nachhaltig gestiegen sind. Die Spalte ④ dient als Orientierungsmaßstab zum regelmäßigen Ablesen der Gasuhr.

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche (WF)	Monatlicher Höchstbetrag für Heizungs- u. Warmwasserkosten ab 01.11.2020*	Maximaler Jahresverbrauch für Heizung und Warmwasser**
①	②	③	④
1 Person	50 m ²	71,00 € (1,42€/m ²)	12.250 kWh
2 Personen	60 m ²	85,00 €	14.700 kWh
3 Personen	75 m ²	107,00 €	18.375 kWh
4 Personen	85 m ²	121,00 €	20.825 kWh
5 Personen	95 m ²	135,00 €	23.275 kWh
6 Personen	105 m ²	149,00 €	25.725 kWh
7 Personen	115 m ²	163,00 €	28.175 kWh
8 Personen	125 m ²	176,00 €	30.625 kWh
Zusätzl. Pers.	+ 10 m ²	+ 14,00 €	+ 2.450 kWh

*= Auf Basis der Daten des Bundesheizspiegels 2019

**= Auf Basis der Daten des Bundesheizspiegels 2020 mit 245 kWh je m² und Jahr. 10 kWh entsprechen 1 m³ Erdgas.

Energiespartipps:

Den größten Anteil an Nebenkosten in privaten Haushalten verursachen nach wie vor die Heizkosten. Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei. Schimmelbildung im Badezimmer oder schwarze Flecken im Schlafzimmer können Folgen von zu geringen Raumtemperaturen und

nicht ausreichender Frischluftzufuhr sein. Kann die Luft hier nicht genügend Feuchtigkeit aufnehmen, kommt es zu Kondensation und zu Nässe im Wohnbereich.

Durch folgende Maßnahmen können Heizkosten gespart werden:

1. Fenster nicht auf „Dauerkipp“ stellen! Hier entstehen unbemerkt die höchsten Wärmeverluste. Bis zu 200 Euro pro Heizsaison kann der Mieter allein durch die Vermeidung von dauerhaft angekippten Fenstern einsparen. Außerdem wird ein Auskühlen der Räume und des Mobiliars vermieden.

Daher raten Experten zu **Stoßlüften** - mehrfach am Tag für ein paar Minuten. Und am besten wird dabei für Durchzug etwa durch gegenüberliegende geöffnete Fenster gesorgt. Dann tauscht sich die Luft noch schneller aus. co2online gibt sogar Empfehlungen, wie viele Minuten man in welchen Monaten gemäß der angenommenen Witterung lüften soll: im Oktober 12 bis 15 Minuten, im November 8 bis 10 Minuten, Dezember bis Februar 4 bis 6 Minuten.

2. Nicht zuerst die Räume überheizen und dann mittels Lüften wieder runter kühlen! Die Ideal- bis **Maximaltemperaturen** für die Wohnräume betragen
 - In Wohnräumen 20 °C bis 22 °C,
 - in der Küche 18 °C bis 20 °C,
 - im Schlafzimmer 16 °C bis 18 °C und
 - im Badezimmer bis maximal 23°C.
 - Die Absenkung der Raumtemperatur um 1 °C spart 6 Prozent der Heizenergie!
3. Vor dem Lüften die Heizung abstellen! Mehrmals täglich **kurz und kräftig lüften!** Das verbessert das Raumklima und stoppt den Schimmel. Verwenden von Thermohygrometer: Diese zeigen die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit an und überprüfen das Raumklima. Blinkt das rote Licht ist Lüften erforderlich.
4. Möbel und Gardinen gehören nie direkt vor die Heizung! Stehen dort Möbel oder ist die Heizung mit Gardinen verhangen, kostet das bis zu 15 Prozent der abgegebenen Wärme.
5. Abdichtung breiter Ritzen an Fenstern und Türen mit selbstklebenden Streifen! Diese sind in jedem Baumarkt erhältlich, kosten nicht viel und sind auch für den Laien leicht selbst anzubringen!
6. Nicht per Steckdose heizen! Dezentrale Elektro-Öfen und Heizungslüfter sind nur etwas für den absoluten Notfall- denn der Verbrauch dieser Geräte kostet am meisten Geld!
7. Programmierbare Heizkörperthermostate (Baumarkt/Discounter) ermöglichen eine automatische Absenkung der Temperatur bei Nichtbenutzung der Räume! Außerdem können mit Hilfe der Geräte eine individuelle Absenkung bzw. Erhöhung der Raumtemperatur über alle Wochentage programmiert werden.
8. Anbringen von Dämmplatten oder flexiblen Dämmfolien (auch im Baumarkt erhältlich) hinter den Heizungen, da die Wände hier oft dünner sind.
9. Heruntergelassene Jalousien können die Räume dämmen und nachts dafür sorgen, dass die Kälte draußen bleibt. Auch Vorhänge isolieren gut.

10. Befindet sich Luft in den Heizkörpern, können diese nicht richtig warm werden. Obendrein glücken sie auch noch. Daher sollte man vor Beginn der Heizsaison die Heizkörper entlüften, indem man das Entlüftungsventil an der Seite aufdreht.