Merkblatt

"Leistungen für Unterkunft und Heizung"

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII). Zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft hat der Landkreis Cochem-Zell basierend auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein sogenanntes "Schlüssiges Konzept" zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten erstellt. Dieses Konzept wurde bereits vom Sozialgericht Koblenz als rechtmäßig anerkannt.

Es erfolgt eine regelmäßige Fortschreibung der Mietwerte anhand des „Verbraucherpreisindexes für Deutschland“, zuletzt erfolgt am 01.03.2025.

Dieses Merkblatt beantwortet gängige Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Wie groß darf die Wohnung sein?

Dies ist abhängig von der Anzahl der Personen in Ihrer Bedarfsgemeinschaft. In besonderen Bedarfslagen, wie z.B. wenn Sie alleinerziehend oder auf einen Rollstuhl angewiesen sind, erhöht sich der Bedarf um weitere 15 m² bzw. bei einem Eigenheim um weitere 20 m².

Personenzahl	Wohnfläche Mietwohnung	Wohnfläche Eigenheim
1	50 m²	140 m²
2	60 m²	
3	80 m²	
4	90 m²	
jede weitere Person	+ 15 m²	+ 20 m²

Was darf die Wohnung kosten?

Der gesamte Landkreis Cochem-Zell stellt einen Vergleichsraum dar. D.h. es werden keine Unterschiede zwischen dem ländlicheren Raum und den Städten gemacht.

Entscheidend bei Mietwohnungen ist die **Bruttokaltmiete**, d.h. die Summe aus der Grundmiete (= reine Miete ohne Nebenkosten) und den kalten Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser, Abfall).

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
bis 50 m²	50 - 60 m²	60 - 80 m²	80 - 90 m²	90 - 105 m²	105 - 120 m²
371,00 €	417,00 €	519,00 €	588,00 €	641,00 €	718,00 €

Bei Nutzung eines Eigenheimes entspricht die Grundmiete den Schuldzinsen. Dazu kommen die kalten Betriebskosten.

Sollte bei Ihnen ein größerer Wohnbedarf z.B. weil Sie aufgrund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen oder weil Sie alleinerziehend sind, bestehen, werden folgende Bruttokaltmieten als angemessen angesehen:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
482,30 €	521,25 €	616,35 €	686,00 €	732,60 €	807,75 €

In welcher Höhe werden Heizkosten gezahlt?

Die Kosten für die Beheizung der Wohnunterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind. Für die Bestimmung der angemessenen Heizkosten ist der aktuelle „Bundesweite Heizspiegel“ zugrunde zu legen. Dabei errechnet sich die Höchstgrenze der maximal angemessenen Heizkosten gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts aus dem Produkt der rechten Spalte der Heizspiegel ("zu hoch") für den jeweiligen Energieträger (Öl, Gas, Fernwärme, Wärmepumpe) und der tatsächlichen angemessenen Wohnungsgröße (Quadratmeter), unterteilt nach der Gesamtwohnfläche des Gebäudes.

Während der Karenzzeit ist für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten stets auf die tatsächlich bewohnte Wohnfläche abzustellen, solange diese größer als die abstrakt angemessene Wohnfläche ist. Nach erfolgter Kostensenkung ist nur noch die abstrakt angemessene Wohnfläche maßgeblich.

Beispiel: 1

1-Personenhaushalt, Heizmittel Heizöl, (angemessene Wohnfläche = 50 m²)

Gesamtwohnfläche des Hauses: 200 m²

Tatsächliche (angemessene) Wohnungsgröße: 45 m²

Berechnung: 26,11 € (Spalte „zu hoch“ bei Gesamtwohnfläche bis 250 m²) x 50 m² = 1305,50 € angemessene Heizkosten pro Jahr (Stand Bundesweiter Heizspiegel 2024)

Beispiel: 2

1-Personenhaushalt, Heizmittel Heizöl, (angemessene Wohnfläche = 50 m²)

Gesamtwohnfläche des Hauses: 200 m²

Tatsächliche (unangemessene) Wohnungsgröße: 55 m²

Anerkannte angemessene Wohnungsgröße: 50 m²

Berechnung während Karenzzeit: 26,11 € (Spalte „zu hoch“ bei Gesamtwohnfläche bis 250 m²) x 55 m² = 1436,05 € angemessene Heizkosten pro Jahr (Stand Bundesweiter Heizspiegel 2024)

Berechnung nach erfolgter Kostensenkung: 26,11 € (Spalte „zu hoch“ bei Gesamtwohnfläche bis 250 m²) x 50 m² = 1305,50 € angemessene Heizkosten pro Jahr (Stand Bundesweiter Heizspiegel 2024)

Das Heizen mittels fester Brennstoffe (wie z. B. Kohle, Holz, Briketts) oder mittels Stromheizungen (z. B. Nachtspeicherheizung, Radiatoren, Heizlüfter) sind im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt. Für diese Heizmittel sind daher die Beträge für den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des bundesweiten Heizspiegels in der Spalte „zu hoch“ der jeweils maßgeblichen Wohnfläche des Gebäudes (z. B. Gebäudewohnfläche 100 – 250 m²) zugrunde zu legen.

Dies gilt auch, wenn mit verschiedenen Brennstoffen geheizt wird (z. B. Öl und Holz) und davon ein Brennstoff im Heizspiegel nicht aufgeführt ist.

Wird mit verschiedenen Brennstoffen geheizt, die alle im Heizspiegel aufgeführt sind, gilt der Betrag für den kostenaufwändigeren Energieträger zur Ermittlung der Heizkosten.

Ein Auszug aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2024 ist dem Merkblatt beigefügt.

Welche Unterlagen müssen vorgelegt werden?

Der Mietvertrag und ein Beleg über die aktuelle Miethöhe müssen vorgelegt werden. Die Höhe der Nebenkosten, der Heizkosten und der Kosten der Warmwasserbereitung sollten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sein. Werden diese nicht detailliert ausgewiesen, ist zusätzlich zum Mietvertrag eine vom Vermieter unterschriebene Mietbescheinigung, in der Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten und ggf. die Kosten der Warmwasserbereitung einzeln ausgewiesen sind, vorzulegen. Weiterhin sind die jährlichen Nebenkostenabrechnungen unaufgefordert vorzulegen.

Sofern ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt wird, werden Belege über die monatlichen Belastungen (Kosten für Hypotheken, aufgegliedert nach Zins- und Tilgungsleistungen) und Nebenkosten benötigt. Bitte berücksichtigen Sie, dass hier die Kosten nicht in eine monatliche Pauschale umgerechnet werden, sondern die Belastung im jeweiligen Monat der Fälligkeit als Bedarf berücksichtigt wird.

Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

Grundsätzlich besteht beim erstmaligen Bezug von Leistungen nach dem SGB II eine einjährige Karenzzeit, in der die tatsächlichen Unterkunftskosten übernommen werden. Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen bezogen worden sind. Ziehen Sie innerhalb der Karenzzeit in eine Unterkunft mit unangemessenen Kosten, werden nur noch die angemessenen Unterkunftskosten übernommen.

Im Anschluss an die Karenzzeit erhalten Sie ein Schreiben, dass Sie auf die unangemessenen Unterkunftskosten hinweist. Wenn die Wohnung zu teuer ist, sind Sie verpflichtet, die Kosten zu senken. Hierzu haben Sie in der Regel nach Ablauf der einjährigen Karenzzeit weitere sechs Monate Zeit. Auch in dieser Zeit werden noch die höheren Aufwendungen übernommen. Anschließend kann nur noch der angemessene Betrag übernommen werden, es sei denn, es kann nachgewiesenen werden, dass trotz intensiver Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war.

Höhere Kosten der Unterkunft können auch in Härtefällen zeitweise oder dauerhaft übernommen werden, wenn eine besondere Lebenssituation vorliegt. Besondere Umstände, die berücksichtigt werden können, sind beispielsweise:

- schwere chronische Erkrankungen / Erkrankungen, die die Mobilität erheblich einschränken

- Behinderung von Menschen
- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Versorgung von pflegebedürftigen Angehörigen
- Veränderung der familiären Lebenssituation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, festgestellte Schwangerschaft)
- Angewiesen sein auf bestimmte soziale Beziehungen
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)

Was ist zu tun, um die Kosten zu senken?

Um eine günstigere Wohnung zu finden, besteht die Verpflichtung sich regelmäßig auf geeignete Wohnungsangebote in den Tageszeiten, den Mitteilungsblättern der Verbandsgemeinden oder im Internet zu bewerben.

Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist aber nur eine Möglichkeit zur Senkung der Mietkosten. Die Kosten können z.B. auch durch Untervermietung von Räumen oder durch ein Gespräch mit dem Vermieter über eine Mietsenkung reduziert werden.

Die Bemühungen, die Kosten zu senken, sind nachzuweisen. Hierzu sind in der Regel folgende Unterlagen geeignet:

- Vorlage von Wohnungsannoncen aus dem Internet oder Zeitungen (Rheinzeitung, Wochenspiegel, Gemeindeblätter) mit Vermerk, wann und mit welcher Person Kontakt aufgenommen wurde
- Einladungsschreiben von Vermietern oder Hausverwaltungen zu Besichtigungsterminen
- Bei öffentlichen Besichtigungsterminen sind die Adresse der Wohnung der zuständige Ansprechpartner für die Vermietung sowie das Datum des Besichtigungstermins anzugeben
- Schriftliche Ablehnung des Vermieters, die Miete zu senken, oder Dokumentation, wann Sie mit dem Vermieter über eine Mietsenkung gesprochen haben.
- Darlegung, aus welchen Gründen eine Untervermietung nicht möglich ist (z.B. wegen des Zuschnitts der Wohnung, minderjährigen Kindern im Haushalt, Verweigerung der Zustimmung des Vermieters)

Was ist vor einem Umzug zu beachten?

Um sicher zu gehen, dass die Mietkosten für die neue Wohnung und ggf. auch Umzugskosten übernommen werden, sind **vor Abschluss** des neuen Mietvertrages folgende Zusicherungen einzuholen:

- Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) **Unterkunftskosten** bei dem **nach** dem Umzug zuständigen Leistungsträger
- Zusicherung zur Übernahme der **Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten** bei dem **bis** zum Umzug zuständigen Leistungsträger
- Zusicherung zur Übernahme der **Mietkaution** bei dem **nach** dem Umzug zuständigen Leistungsträger.

Die Zusicherung zur Übernahme der künftigen Unterkunftskosten für die neue Wohnung wird grundsätzlich nur erteilt, wenn diese angemessen sind und der Umzug erforderlich ist. Eine Zusicherung kann nach erfolgtem Umzug nicht mehr erteilt werden. In einem solchen Fall werden dann nach dem Umzug nur noch die angemessenen Unterkunftskosten gezahlt.

Erforderlich kann ein Umzug sein, wenn

- der Umzug zur Kostensenkung erfolgt und keine anderen Alternativen möglich sind,
- bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe vorliegen,
- die Familiensituation sich ändert (z.B. Geburt eines Kindes),
- ein Fall *„Häuslicher Gewalt“* gegeben ist oder
- schwerwiegende soziale Gründe vorliegen.

Die **Umzugskosten** sollen so gering wie möglich gehalten werden. Sie haben vorrangig ihre Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. Umzug in eigener Regie, Hilfe von Freunde / Bekannten) auszuschöpfen.

Die **Mietkautio**n darf drei Monatsmieten (Netto-Kaltmiete) nicht überschreiten. Sie sollten mit dem Vermieter vereinbaren, dass die Mietkaution in Form einer Bürgschaft, insbesondere durch eine Bank oder Versicherung, gestellt wird oder in Raten gezahlt werden kann. Ist dies nicht möglich, kann die Mietkaution darlehensweise übernommen werden. Voraussetzung ist eine vorherige Zusicherung durch den nach dem Umzug zuständigen Leistungsträger.

Beachten Sie bitte, dass bei einem Umzug vor Ablauf der Kündigungsfristen ein Nachmieter zu stellen ist oder der Vermieter schriftlich bestätigt, dass er von einer weiteren Mietzahlung während der Kündigungsfristen absieht. Es ist nicht möglich, gleichzeitig für die bisher bewohnte und für eine neu angemietete Wohnung Kosten zu übernehmen. Es können nur Kosten für die aktuell bewohnte Unterkunft erstattet werden.

Aktueller Heizkostenspiegel 2024

Heizspiegel

für Deutschland 2024

Wohnfläche des Gebäudes in m²	Energieträger/ Heizsystem	Verbrauch in Kilowattstunden je m² und Jahr				Kosten in Euro je m² und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 78	bis 143	bis 230	ab 231	bis 13,10	bis 21,30	bis 31,90	ab 31,91
	Heizöl	bis 95	bis 148	bis 230	ab 231	bis 13,00	bis 18,30	bis 26,10	ab 26,11
	Fernwärme	bis 66	bis 123	bis 197	ab 198	bis 10,30	bis 16,70	bis 24,50	ab 24,51
	Wärmepumpe	bis 19	bis 39	bis 101	ab 102	bis 8,00	bis 15,20	bis 29,90	ab 29,91
	Holzpellets	bis 71	bis 130	bis 219	ab 220	bis 8,90	bis 13,30	bis 19,60	ab 19,61
251 – 500	Erdgas	bis 76	bis 137	bis 218	ab 219	bis 12,50	bis 20,10	bis 29,60	ab 29,61
	Heizöl	bis 89	bis 141	bis 217	ab 218	bis 12,10	bis 17,20	bis 24,30	ab 24,31
	Fernwärme	bis 63	bis 117	bis 191	ab 192	bis 9,90	bis 16,20	bis 23,90	ab 23,91
	Wärmepumpe	bis 18	bis 37	bis 97	ab 98	bis 7,70	bis 14,00	bis 29,00	ab 29,01
	Holzpellets	bis 67	bis 119	bis 205	ab 206	bis 8,20	bis 12,00	bis 18,00	ab 18,01
501 – 1.000	Erdgas	bis 73	bis 131	bis 205	ab 206	bis 11,90	bis 19,00	bis 27,60	ab 27,61
	Heizöl	bis 84	bis 135	bis 205	ab 206	bis 11,20	bis 16,30	bis 22,70	ab 22,71
	Fernwärme	bis 60	bis 113	bis 186	ab 187	bis 9,60	bis 15,70	bis 23,50	ab 23,51
	Wärmepumpe	bis 18	bis 36	bis 93	ab 94	bis 7,50	bis 13,00	bis 28,20	ab 28,21
über 1.000	Erdgas	bis 72	bis 128	bis 197	ab 198	bis 11,60	bis 18,40	bis 26,40	ab 26,41
	Heizöl	bis 80	bis 132	bis 197	ab 198	bis 10,70	bis 15,70	bis 21,70	ab 21,71
	Fernwärme	bis 58	bis 110	bis 183	ab 184	bis 9,40	bis 15,40	bis 23,20	ab 23,21
	Wärmepumpe	bis 17	bis 35	bis 90	ab 91	bis 7,30	bis 12,40	bis 27,70	ab 27,71

Das bedeuten die Kategorien:

- **niedrig:** Glückwunsch: Besser geht's kaum.
- **mittel:** Das Gebäude liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Achtung: 90 % aller Wohngebäude sind effizienter als Ihr Haus.