

# Kosten der Unterkunft – Das Wichtigste im Überblick

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis des Menschen. Das Sozialstaatsprinzip verlangt im Rahmen der Grundsicherung den Leistungsberechtigten und den mit ihnen in einer BG Lebenden eine angemessene Unterkunft zu finanzieren.

Aber: Es besteht keine Verpflichtung des Jobcenters eine Wohnung zur Verfügung zu stellen. Dies ist ggf. Aufgabe von Sozialämtern oder speziellen sozialen Diensten. Bei (drohender) Obdachlosigkeit: Verpflichtung der Ordnungsbehörde eine Wohnung zur Verfügung zu stellen.

## 1. Was sind Kosten der Unterkunft?

Die Kosten der Unterkunft sind in § 22 SGB II geregelt. Sie umfassen nur Aufwendungen für das Wohnen und die Beheizung von Wohnraum

- Kosten müssen angemessen sein
- Zusatzkosten sind nur dann geschuldet, wenn sie untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden sind
  - Möblierungszuschlag/Zuschlag für Kücheneinrichtung: Gehören zu Unterkunftskosten, soweit Miete dadurch angemessen bleibt
  - Kabelanschluss: Nur wenn mietvertraglich geschuldet
  - Extraräume (z.B. Lagerraum): Grds. nicht angemessen
- Wohnung muss tatsächlich genutzt werden

Als Bedarfe für Unterkunft sind zu übernehmen: Alle laufenden und einmaligen Bedarfe für eine Unterkunft, welche anlässlich der Nutzung einer Unterkunft anfallen.

- Tatsächliche Miete, soweit angemessen
- Schönheitsreparaturen, soweit sie vertraglich geschuldet sind
- Heizkosten
- Zentral (mit Heizung zusammen) zubereitetes Warmwasser
- Sonstige Nebenkosten
- Ggf. anfallende Versicherungen, soweit sie mietvertraglich geschuldet sind
- Nutzungspauschale bei Möblierung
- Sonstige Kosten im Einzelfall

## 2. Wann ist die Miete angemessen?

Es gilt die sog. **Produkttheorie**. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten stellt das Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro qm dar.

1. Schritt: Was ist die angemessene Quadratmeterzahl ist?
2. Schritt: Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises
3. Schritt: Produkt aus angemessener Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis ergibt die angemessene Unterkunftskosten

## Angemessene Quadratmeterzahl

Die Jobcenter nehmen als angemessene Quadratmeterzahl folgende Größen an:

Anzahl der Personen	Wohnungsgröße (qm)
Eine	45-50
Zwei	60-65
Drei	75-80
Vier	90-95
Jede weitere Person	15

Schwieriger und höchst umstritten ist die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises.

### Angemessener Quadratmeterpreis

- Maßstab ist einfache Ausstattung nach Lage und Bausubstanz. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.
- Der als angemessen eingestufte Wohnraum muss konkret auf dem Wohnungsmarkt verfügbar und anmietbar sein. Hierzu hat das Jobcenter ein schlüssiges Konzept vorzulegen.
- Liegt – wie meistens - kein schlüssiges Konzept vor und bestehen keine andere Quellen (z.B. qualifizierte Mietspiegel) ist regelmäßig auf die Tabellenwerte von § 12 WoGG mit 10% Sicherungsaufschlag abzustellen.
- Noch nicht geklärt, ob darüber hinaus noch weitere Zuschläge zu machen sind, wenn tatsächlich keine Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind.

Beispiel:

Stadt Landau besitzt kein schlüssiges Konzept => Heranzuziehen ist die Wohngeldtabelle zzgl. Sicherheitszuschlag von 10%. Landau befindet sich in Mietstufe III = 6,60 Euro/qm Bruttokaltmiete (Kaltmiete + kalte Betriebskosten) zzgl. 10% Zuschlag = 7,26 Euro/qm.

Mietwohnung von 70qm, Mietzins: 300 Euro. Wohnung ist angemessen, da Quadratmeterzahl zwar viel höher als angemessen ist, aber das Produkt von angemessener Quadratmeterzahl (50) und angemessener Quadratmeterpreis (7,26 Euro) = 363 Euro höher als tatsächliche Miete

Gegenbeispiel: Mietwohnung von 35qm, Mietzins: 400Euro. Wohnung ist unangemessen teuer, da die Miete höher ist als das Produkt von angemessener Quadratmeterzahl und angemessener Quadratmeterpreis niedriger ist, als die tatsächliche Miete

**Wohnflächenmehrbedarf:** Unter bestimmten Umständen kann ich auch mehr an Fläche beanspruchen, als die Jobcenter grundsätzlich annehmen. (Beispiele)

- Mehrbedarf aus gesundheitlichen Gründen: dann zu bejahen, wenn sie einen größeren Flächenbedarf erfordern (z.B. Rollstuhl)
- Schwangerschaft: ab 5. Monat
- Schwerbehinderte
- Alleinerziehende: Grds. (-)
- Haustiere: (-)
- Regelmäßige Ausübung des Umgangsrechts.

### 3. Angemessene Heizkosten

- Produkttheorie gilt hier nicht
- Auch bei unangemessener Wohnung, sind Heizkosten grundsätzlich zu erstatten, es sei denn die Heizkosten erscheinen bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung der Höhe nach nicht erforderlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn der obere Grenzwert des lokalen bzw. bundesweiten Heizspiegels überschritten ist.
- Beispiel (nach BSG): Alleinstehende Person mit Gasheizung: 50 (angemessene Quadratmeterzahl x 16,10 € (aus Heizspiegel) = 67,08 € Heizkosten/Monat zzgl. 8,79 € Warmwasserkosten bei zentral zubereitetem Warmwasser.
- Zentralheizung: Alle nach dem Mietvertrag umlegbare Kosten
- Stromheizungen: Wenn kein Tarifzähler müsste hier eigentlich gesamten Stromkosten übernommen werden
- Öl/Kohle/Holzofen: Nur bei gegenwärtigen Hilfebedarf, keine monatlichen Pauschalen
- Kürzung unangemessener Heizkosten: Nach Aufforderung zur Kostensenkung

### 4. KDU bei selbst genutzten Eigentum

- Finanzierungskosten: Muss Haus noch abbezahlt werden, gehören die Schuldzinsen zu den Unterkunftskosten. Grundsätzlich nicht darunter fallen die Tilgungsraten (noch vieles umstritten), diese können ggf. als Darlehen übernommen werden. Hinsichtlich der angemessenen Schuldzinsenübernahme gilt die Produkttheorie wie bei Miete.
- Wohnkosten: Aufwendungen, die den Betriebskosten entsprechen sowie Zahlungsverpflichtungen, die mit dem Eigentum an der Immobilie zusammenhängen (z.B. Grundsteuer). Was und in welcher Höhe im Einzelnen alles darunter fällt, ist noch sehr umstritten (z.B. Erschließungskosten)
- Erhaltungsaufwendungen: Nur unabwiesbare Instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen, dürfen nicht wertsteigernd sein.
- Heizkosten: Wie bei Miete

## 5. Unangemessen teures Wohnen?

Häufig übernehmen die Jobcenter nicht die tatsächlichen Kosten der Unterkunft: Liegt tatsächliche Bruttokaltmiete über dem abstrakten Angemessenheitswert, muss Jobcenter grds. die Kosten, die über den Angemessenheitswert liegen, nicht übernehmen. Ausnahmen:

- Auf dem maßgebenden Wohnungsmarkt gibt es keine Angebotsmieten zum abstrakt angemessenen Mietpreis
- Persönliche Umstände machen eine Kostensenkung unzumutbar
- Kosten können mangels wirksamer Aufforderung/Wissens des LB über den maßgebenden Mietwert nicht gesenkt werden
- Verfahren zur Kostensenkung wurde nicht eingehalten

### **Fehlender Wohnungsmarkt:**

Der Leistungsberechtigte muss seine Wohnungsbemühungen nachweisen. Fehlt der Nachweis, kann er sich nicht darauf berufen, dass es keine Wohnung zum angemessenen Mietpreis gibt. Daher ist es wichtig genau zu dokumentieren, welche Anstrengungen man unternommen hat, um eine billigere Wohnung zu finden.

### **Unzumutbare Kostensenkung:**

Sehr hohe Anforderungen an Unzumutbarkeit, nur in absoluten Ausnahmefällen (z.B. Schwangerschaft im 5. Monat, besondere psychische Belastung) dürfte eine Kostensenkung unzumutbar sein, nicht ausreichend: Zu viele Möbel, hohe Eigenleistung für Renovierung und Umbau der Wohnung

### **Unwirksame Kostensenkungsaufforderung:**

- Beweislast für Zugang der Kostensenkungsaufforderung trägt Jobcenter
- Inhalt der Kostensenkungsaufforderung: Geringe Anforderungen; Mindestanforderungen
  - Nennung der zu hohen Kosten und Mitteilung der **richtigen** angemessenen Kosten
  - Andere Hinweise (z.B. hinsichtlich Übernahme von Umzugskosten, Kautions) müssen richtig sein
  - Einräumung einer angemessenen Frist (mind. 3 Monate wegen Kündigungsfristen)

### **Rechtmäßiges Kostensenkungsverfahren:**

- Vor Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten muss das Jobcenter zunächst feststellen, ob es zu den abstrakten Angemessenheitswerten auf dem in Betracht kommenden Wohnungsmarkt eine nennenswerte Zahl freier Wohnungen gibt. Das Jobcenter muss im Streitfall nachweisen können, ob bestimmte Anzahl von Wohnungen (umstr. wie viele) zum geforderten Preis überhaupt existieren. Dabei dürfen Wohnungen in sozialen Brennpunkten oder Wohnungen mit Substandard nicht berücksichtigt werden
- Gibt es ausreichende Wohnungen muss zudem überprüft werden, ob Besonderheiten vorliegen, die den Wohnungsmarkt für den LB auf ein näheres Wohnumfeld verengen (z.B. Betreuung von Kindern, Pflege von Angehörigen, unzumutbarer Schulweg, psychische Gründe).