Weitere sozialrechtliche Informationen sowie Ratgeber zum kostenlosen Download finden Sie stetig aktualisiert unter www.betanet.de.

© 2024 beta Institut gemeinnützige GmbH | Kobelweg 95, 86156 Augsburg | www.betanet.de

Kosten der Unterkunft > Angemessenheit

1. Das Wichtigste in Kürze

Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) werden bei Bedarf vom örtlichen Sozialamt als Teil der Sozialhilfe oder von Asylbewerberleistungen übernommen, im Rahmen des Bürgergelds vom örtlichen Jobcenter. Wann die Kosten für z.B. Miete als angemessen anerkannt werden, hängt von den örtlichen Bestimmungen der Landkreise und kreisfreien Städte ab.

Näheres zum Umfang der KdU unter Kosten der Unterkunft .

2. Angemessenheit der KdU

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden **in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten** berücksichtigt, soweit sie **angemessen** sind. Das Wort „angemessen“ ist ein sog. unbestimmter Rechtsbegriff (Näheres unter Rechtsanspruch und Ermessen), das heißt es steht nicht im Gesetz, was damit gemeint ist.

Dass die Kosten der Unterkunft angemessen sein müssen, damit sie bei der Leistungsberechnung voll berücksichtigt werden, gilt nach den jeweiligen gesetzlichen Regelungen bei:

- Grundsicherung für Arbeitsuchende (Bürgergeld) nach der sog. Karenzzeit im 1. Bezugsjahr
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach der Karenzzeit im 1. Bezugsjahr
- Hilfe zum Lebensunterhalt nach der Karenzzeit im 1. Bezugsjahr
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Heizkosten müssen **immer** angemessen sein, damit sie voll als Bedarf anerkannt werden, auch in der Karenzzeit. In der Karenzzeit wird deren Angemessenheit allerdings anhand der **tatsächlichen** Größe des Wohnraums bemessen.

Wann die Kosten der Unterkunft und Heizung als angemessen anerkannt werden, bestimmen die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte für ihr Gebiet.

Die Kosten für Wohneigentum gelten als angemessen, wenn sie denen einer angemessenen Mietwohnung entsprechen.

3. KdU-Satzungen

Die Bundesländer **können** die Landkreise und kreisfreien Städte dazu verpflichten oder ihnen erlauben, eine KdU-Satzung zu erlassen. Eine KdU-Satzung bestimmt, wie hoch die angemessenen KdU sind.

Für solche Satzungen gelten bundesweite Regeln:

- Die Satzungen **müssen** bestimmen,
  - welche Wohnfläche vor Ort entsprechend dem örtlichen Wohnungsmarkt als angemessen anerkannt wird **und**
  - in welcher Höhe die Kaltmieten oder bei Wohneigentum die Zinsen für Darlehen und die kalten Nebenkosten als angemessen anerkannt werden.
- Die Satzungen **können** bestimmen,
  - welche Höhe der Heizkosten bzw. des Verbrauchs als angemessen anerkannt werden.
  - die angemessene Quadratmeterpreise und/oder die angemessene Gesamtmiete.
  - wie ein Landkreis oder eine kreisfreie Stadt in verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten (sog. Vergleichsräume) aufzuteilen ist, damit sie dem wirklichen Wohnungsmarkt vor Ort entsprechen.
- Die Satzungen müssen (abgesehen von besonderen Ausnahmefällen) folgendes gewährleisten:
  - Abbildung, was Wohnungen mit einfachem Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kosten.
  - Berücksichtigung, ob und inwiefern Wohnungen mit einfachem Standard vor Ort verfügbar sind.
  - Vermeidung von sog. „Ghettos“, in denen hauptsächlich Menschen leben, die auf Sozialleistungen angewiesen sind
  - Berücksichtigung, dass manche Menschen eine größere Wohnung brauchen, z.B. wegen einer Behinderung oder damit sie mit ihren Kindern Umgang haben können.
  - Vermeidung, dass sich die örtlichen Mieten durch die Bestimmung erhöhen.
  - Einbeziehung verschiedener Anbieter auf dem Wohnungsmarkt, also z.B. nicht nur

Wohnungsgenossenschaften, sondern auch große Immobilienfirmen sowie Privatpersonen, die nur einzelne Wohnungen vermieten.

4. Schlüssige Konzepte

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts verpflichtet die Landkreisen und kreisfreien Städte, sog. schlüssige Konzepte für die Bewertung der Angemessenheit der KdU zu verwenden. Ohne schlüssiges Konzept, gelten die Höchstwerte des Wohngeldgesetzes. Diese finden Sie beim Bundesamt für Justiz unter www.gesetze-im-internet.de > Gesetze/Verordnungen > WoGG > Anlage 1 .

Ein schlüssiges Konzept muss viele Voraussetzungen erfüllen, insbesondere folgende:

- Die tatsächliche Situation auf dem Wohnungsmarkt muss für alle Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum, also dem Gebiet, für das gleiche Regeln gelten sollen, systematisch ermittelt und bewertet werden.
- Die Daten müssen ausschließlich aus dem Vergleichsraum stammen.
- Die Daten müssen aus allen Bereichen des Vergleichsraums kommen, also nicht nur aus allen einbezogenen Ortschaften und Städten sondern auch innerhalb dieser aus allen Ortsteilen bzw. Stadtteilen.
- Aus dem Konzept muss deutlich werden, was genau auf welche Weise und in welchem Zeitraum an Daten erhoben wurde.
- Die Daten müssen repräsentativ sein und viele verschiedene Arten von Mietwohnungen müssen berücksichtigt worden sein.
- Es dürfen nicht nur Wohnungen berücksichtigt werden, die an Menschen vermietet werden, die KdU Sozialleistungen beziehen.
- Alle Inhalte müssen logisch begründet sein. Berechnungen und Statistiken dürfen keine Fehler haben.

Ist auch nur eine Voraussetzung nicht erfüllt, akzeptieren die Gerichte das Konzept nicht und die Menschen im Vergleichsraum können darauf klagen, dass ihre KdU bis zu den Grenzen des Wohngelds als angemessen betrachtet werden. Hier gilt, dass nur die Menschen, die auch wirklich vor Gericht klagen die höheren Leistungen bekommen.

5. Kostensenkungsverfahren

Wenn die KdU nach der Karenzzeit die örtlichen Angemessenheitsgrenzen überschreiten, fordert das Jobcenter bzw. das Sozialamt die Leistungsbeziehenden auf, die Kosten zu senken

- durch einen Umzug in eine günstigere Wohnung,
- durch Untervermietung oder
- auf andere Weise, z.B. durch Verhandlungen mit dem Vermieter oder durch weniger Heizen.

Manchmal verzichten die Jobcenter bzw. Sozialämter darauf, Betroffene zur Kostensenkung aufzufordern, weil die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten (Näheres unter Kosten der Unterkunft) für sie teurer wäre, als die höheren KdU weiterzuzahlen.

Solange diese Kostensenkung für die Betroffenen unmöglich oder unzumutbar ist, müssen die KdU auch dann übernommen werden, wenn sie **nicht** als angemessen gelten. Länger als für 6 Monate wird das aber nur in Ausnahmefällen gewährt, z.B. wenn aus gesundheitlichen Gründen ein Umzug unmöglich ist.

Danach werden nur noch KdU bis zur Angemessenheitsgrenze als Bedarf berücksichtigt. Betroffene müssen den restlichen Bedarf dann entweder aus ihrem Regelsatz decken, oder aus Einkommensfreibeträgen oder aus ihrem sog. Schonvermögen, das heißt dem Vermögen, das ihnen nicht auf die Leistungen angerechnet wird. Näheres unter Sozialhilfe > Einkommen , Sozialhilfe > Vermögen und Bürgergeld > Einkommen und Vermögen .

6. KdU nach einem Umzug

Wer in eine Wohnung umziehen möchte, deren Kosten die Angemessenheitsgrenzen überschreiten, braucht - auch in der Karenzzeit - die vorherige Zustimmung des Sozialamts bzw. Zusicherung des Jobcenters, dass die KdU als angemessen anerkannt werden. Möglich ist das, wenn tatsächlich keine Wohnung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen gefunden werden kann. Häufig kommt das vor, wenn wegen einer Behinderung eine barrierefreie Wohnung nötig ist.

Nach einem Umzug ohne die Zustimmung oder Zusicherung werden in der Regel nur die KdU innerhalb der Angemessenheitsgrenzen übernommen. Das gilt auch bei einem Umzug innerhalb der Karenzzeit.

Ist das Jobcenter zuständig, gibt es weitere strengere Regeln zu Umzügen und Sonderregeln für junge Menschen vor dem 25. Geburtstag. Näheres unter Bürgergeld > Kosten der Unterkunft .

7. Praxistipps

- Eine Sammlung der Mietobergrenze und Verwaltungsanweisungen zu den als angemessen geltenden KdU in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland können Sie auf der Website des unabhängigen

Sozialrechtsreferenten Harald Thomé unter harald-thome.de > Informationen > Bundesweite KdU - Richtlinien finden.
- Viele Kommunen oder Landkreise unterhalten Fachstellen, die einkommensschwache Haushalte bei der Wohnungssuche unterstützen. Ggf. bestätigen sie es dem Jobcenter oder Sozialamt, wenn es nicht möglich sein sollte, eine Wohnung zu finden, welche die lokalen Angemessenheitsgrenzen erfüllt.

8. Verwandte Links

Kosten der Unterkunft

Mietschulden

Stromkosten Stromschulden

Bürgergeld

Bürgergeld > Kosten der Unterkunft

Asylbewerberleistungsgesetz

Hilfe zum Lebensunterhalt

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Sozialhilfe

Sozialhilfe > Kosten der Unterkunft

Regelsätze

Wohnberechtigungsschein

Wohngeld

Rechtsgrundlagen: §§ 22ff SGB II - §§ 35f SGB XII