

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 ein "Schlüssiges Konzept" zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten erstellt. Das Konzept basiert auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

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

Wie groß darf die Wohnung sein?

| Personenzahl | Wohnfläche Mietwohnung | Wohnfläche Eigenheim |
|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | 50 m ² | 90 m ² |
| 2 | 60 m ² | |
| 3 | 80 m ² | 110 m ² |
| 4 | 90 m ² | 130 m ² |
| jede weitere Person | + 15 m ² | + 20 m ² |

Was darf die Wohnung kosten?

| Personen | Brutto-Kaltmiete |
|----------|------------------|
| 1 | 342,00 € |
| 2 | 385,00 € |
| 3 | 479,00 € |
| 4 | 543,00 € |
| 5 | 592,00 € |
| 6 | 663,00 € |

Die Brutto-Kaltmiete bei Mietwohnungen ist die Summe aus der Grundmiete (= reine Miete ohne Nebenkosten) und den kalten Betriebskosten (z.B. Wasser, Abwasser, Abfall).

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

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 „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.

Beispiel 1:

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

Gesamtwohnfläche des Hauses: 200 m²

Tatsächliche (angemessene) Wohnungsgröße: 45 m²

Berechnung: 18,21 € (Spalte „zu hoch“ bei Gesamtwohnfläche bis 250 m²) x 45 m² = 819,45 € angemessene Heizkosten pro Jahr (Stand Bundesweiter Heizspiegel 2019-Abrechnungsjahr 2018)

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: 18,21 € (Spalte „zu hoch“ bei Gesamtwohnfläche bis 250 m²) x 50 m² = 910,50 € angemessene Heizkosten pro Jahr (Stand Bundesweiter Heizspiegel 2019-Abrechnungsjahr 2018)

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 kostenaufwändigsten Energieträger zur Ermittlung der Heizkosten.

Bei modernen Heizungsanlagen (wie z. B. Pellets, Solar, Biogas) werden die tatsächlichen Heizkosten anerkannt.

Ein Auszug aus dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2019 ist dem Merkblatt beigelegt.

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.

Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

Wenn die Wohnung zu teuer ist, sind Sie verpflichtet, die Kosten zu senken. Hierzu haben Sie in der Regel sechs Monate Zeit. In dieser Zeit werden noch die höheren Aufwendungen übernommen. Anschließend kann nur noch der angemessene Betrag übernommen werden, es sei denn es kann nachgewiesen 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)
- Angewiesensein auf bestimmte soziale Bezüge
- 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 Miet- und Heizkosten für die neue Wohnung werden grundsätzlich nur übernommen, wenn sie angemessen sind und der Umzug erforderlich ist.

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 **Mietkaution** 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.