

Wohnungskosten

Die Wohnungskosten werden im Amtsdeutsch auch „Kosten der Unterkunft“ (kurz KdU) genannt. Dazu gehören bei einer Mietwohnung die Grundmiete und die Nebenkosten (Kaltmiete) sowie die Heizkosten.

Wenn Sie ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung bewohnen, bestehen die Wohnungskosten aus den Betriebskosten (Heiz- und Nebenkosten) und den weiteren Kosten, die Sie im Zusammenhang mit Ihrem Wohneigentum haben. Lesen Sie dazu das Kapitel *Wohneigentum* auf Seite 33.



Dazu noch ein Hinweis: Wer die *Grundsicherung für Arbeitsuchende, Sozialhilfe* oder *Grundsicherung* nach dem SGB XII erhält, hat keinen Anspruch auf **Wohngeld** nach dem Wohngeldgesetz. Näheres zum *Wohngeld* steht auf Seite 116.

Grundsätzlich gilt:

Nach den Gesetzen SGB II und SGB XII müssen die Wohnungskosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden, wenn sie angemessen sind.

Seit dem 1.4.2011 ist es den Städten und Kreisen aber auch erlaubt, die Wohnungskosten zu pauschalisieren, indem sie eine entsprechende **Satzung** erlassen. Darin kann *beispielsweise* für Einpersonenhaushalte pauschal einen Betrag von 350 € Warmmiete als angemessen festgesetzt werden. Die Leistungsbezieher müssen dann schauen, ob sie mit dieser Pauschale ihre Wohnung bezahlen können - oder auch nicht. Die Pauschalierung der Wohnkosten ist deshalb sehr umstritten.

Da die meisten Städte und Gemeinden - wie BIELEFELD - nach wie vor keine Satzung haben, erläutern wir im folgenden nur die bisher geltenden Regeln (die auch bei der Einführung einer Satzung berücksichtigt werden müssen).

Zunächst: Was bedeutet „angemessen“?

Die angemessene Grundmiete orientiert sich grundsätzlich daran, was in einer Stadt „ortsüblich“ ist. Dabei wird in der Regel der untere bis mittlere Bereich des örtlichen Mietspiegels zugrunde gelegt, der die Wohnungen mit einfacher Ausstattung enthält. Allerdings kann nicht jede „Bruchbude“ als angemessen gelten.

Eine Wohnung muß beheizbar und darf nicht gesundheitsgefährdend sein. Auch eine Wohnung ohne Bad genügt in der heutigen Zeit nach Auffassung des Sozialgerichts Dortmund [Beschluß vom 27.1.2006, Az. S 31 AS 562/05 ER] nicht mehr dem Standard des Angemessenen.

Da die Mietpreise auch für einfach ausgestattete Wohnungen von Ort zu Ort verschieden sind, kann also die angemessene Miete in Hamburg deutlich höher sein als in Pinneberg. Jede Stadt oder Gemeinde kann selbst festlegen, welcher **Mietpreis pro Quadratmeter (m²)** als angemessen gilt.

In Gemeinden, die keinen eigenen Mietspiegel haben, orientiert man sich häufig an den Höchstbeträgen der Wohngeldtabelle (Tabelle zu § 12 Wohngeldgesetz siehe Seite 314 **Fehler! Textmarke nicht definiert.**).

Das Bundessozialgericht hält das nicht für korrekt, denn erstens ist die Wohngeldtabelle oftmals veraltet und spiegelt zweitens nicht die konkrete Lage in den Städten und Gemeinden wider. Alle Gemeinden sollen vielmehr genau erheben, welchen Wohnraum es bei ihnen zu welchem Preis gibt. Es muß aktuell ermittelt werden, was neu vermietete Wohnungen kosten.

Zudem dürfen die Menschen nicht zum Umzug in einen weit entfernten Stadtteil oder gar in einen anderen Ort gedrängt und aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden. Ziel des Urteils ist es dabei auch gewesen, eine „Ghettobildung“ in einzelnen „billigen“ Stadtteilen zu verhindern. [Bundessozialgericht, Urteile vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R und AS 18/06]

Für die angemessene Miete ist außerdem nicht nur der angemessene m²-Preis entscheidend, sondern auch die **Wohnungsgröße**. Für die angemessene Größe der Wohnung gelten folgende Richtwerte:

Richtwerte für angemessene Wohnungsgrößen**		
Personen im Haushalt	m ²	Wohnräume
Alleinstehende	45 - 50	
2 Personen	60 - 65	bzw. 2 Wohnräume
3 Personen	75 - 80	bzw. 3 Wohnräume
4 Personen	85 - 95	bzw. 4 Wohnräume
jede weitere Person	15	

** Die Richtwerte orientieren sich am Wohnungsbindungsgesetz, das für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus maßgebend ist. Die Gemeinden müssen sich bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße an die jeweiligen landesrechtlichen Ausführungsvorschriften zur Wohnraumförderung halten [BSG Urteil vom 19.2.09 B 4 AS 30/08]. Daher sind die angemessenen Wohnungsgrößen von Bundesland zu Bundesland etwas unterschiedlich. In **NRW** gelten seit 2010 die in der Tabelle **fett** gedruckten m²-Wohnungsgrößen.

Wenn Sie aufgrund besonderer Umstände mehr Wohnraum benötigen - als Schwangere, Alleinerziehende mit Schulkind(ern), wegen einer Behinderung (Rollstuhlfahrer, Blinde) oder weil sich ihre Kinder wegen einer Besuchsregelung regelmäßig bei Ihnen aufhalten - soll individuell ein zusätzlicher Wohnraumbedarf berücksichtigt werden [BSG, Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R]. Das kann zum Beispiel ein extra Raum von etwa 10-15 m² sein, in dem ein Schulkind ungestört allein seine Hausaufgaben machen kann, wenn ansonsten dafür in der Wohnung kein Platz vorhanden ist.

Um die **angemessene Miete** zu ermitteln, wird die angemessene Wohnfläche mit dem örtlich angemessenen m²-Preis multipliziert.

In BIELEFELD z.B. gilt für die Grundmiete ein m²-Preis von 4,64 € als angemessen. So darf eine 65 m² große Wohnung für 2 Personen in BIELEFELD 301,60 € kosten (65 m² x 4,64 € = 301,60 € angemessene Miete).

Wenn aber die Größe der Wohnung oder der m²-Preis abweichen - also unangemessen sind - wird es schon schwieriger.

In solchen Fällen muß die sogenannte **Produkttheorie** angewendet werden, sagt das Bundessozialgericht [Urteil vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R]. Dabei ist entscheidend, daß das Produkt von angemessener Wohnfläche und von angemessenem Quadratmeterpreis im Ergebnis stimmt. Es ist also grundsätzlich in Ordnung, wenn die Wohnfläche zu groß oder der Quadratmeterpreis höher als „erlaubt“ sind, solange die Kosten insgesamt im angemessenen Bereich bleiben.

Ein **Beispiel** soll das erklären:

Waltraut Wohnlich ist alleinerziehend und erhält für sich und ihren 4-jährigen Sohn Willi Arbeitslosengeld II und Sozialgeld. Ihr Vermieter kündigt wegen Eigenbedarf, so daß sie in BIELEFELD eine neue Wohnung suchen muß. Auf dem Amt wird ihr erklärt, daß die neue Wohnung für 2 Personen 65 m² groß sein und der m²-Preis 4,64 € betragen darf. Die Grundmiete darf also maximal 301,60 € (65 x 4,64) kosten. Hinzu kommen noch die Nebenkosten und Kosten für Heizung und Warmwasser.

Möglichkeit a):

Waltraut Wohnlich findet eine Wohnung, die zwar nur 54 m² groß ist, dafür allerdings in der Nähe des Kindergartens von Willi liegt.

Die Wohnung ist also kleiner als sie sein dürfte, aber der m²-Preis ist mit 5,55 € höher als die vorgegebenen 4,64 €. Die Grundmiete beträgt also 299,70 € (5,55 x 54). Da die zulässige Höchstmiete von 301,60 € jedoch nicht überschritten wird, ist die Wohnung dennoch angemessen. Der m²-Preis ist zwar höher als erlaubt, aber die Grundmiete insgesamt bleibt im angemessenen Bereich.

Möglichkeit b):

Waltraut Wohnlich findet eine Wohnung, die 70 m² groß ist. Die Wohnung ist größer als sie sein dürfte, aber dafür hat Willi ein schönes großes Kinderzimmer.

Der m²-Preis liegt mit 4,30 € deutlich unter den vorgegebenen 4,64 €. Die Grundmiete beträgt also 301,- € (4,30 x 70). Auch hier wird die angemessene Höchstmiete von 301,60 € nicht überschritten, so daß in diesem Fall die

Wohnung ebenfalls angemessen ist. Die Wohnfläche ist zwar größer als erlaubt, aber die Grundmiete insgesamt bleibt im angemessenen Bereich.

Diese Form der Berechnung läßt den Wohnungssuchenden etwas mehr Spielraum. Die ohnehin schlechten Chancen der Leistungsbezieher, mit den begrenzten finanziellen Möglichkeiten eine passende Wohnung zu finden, werden dadurch ein bißchen erhöht. Sie können außerdem selbst entscheiden, wo die Abstriche (kleinere Wohnung, schlechtere Ausstattung) und wo die Vorzüge (bessere Wohnlage, größere Wohnfläche usw.) ihrer Wohnung liegen sollen.

Unter Berücksichtigung all dieser Gesichtspunkte sollen die Städte und Gemeinden ein „**schlüssiges Konzept**“ (so nennt es das Bundessozialgericht) zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten erstellen. Nur wenn dies nicht geschieht, dann können notfalls die Mietpreise aus der Wohngeldtabelle mit einem Zuschlag von 10 % (siehe Seite 314, rechte Spalte) als angemessen angesehen werden [Bundessozialgericht, u.a. Urteil vom 11.12.2012, B 4 AS 44/12 R].

Nebenkosten

Zu den *Nebenkosten* einer Mietwohnung, die neben der Grundmiete vom Amt übernommen werden müssen, gehören Ausgaben für

- Wasserverbrauch und Abwasser
- Straßenreinigung und Kanalgebühren
- Müllabfuhr
- Schornsteinfegerkosten
- Außen- und Treppenhausbeleuchtung (Strom)
- Fahrstuhl
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung
- Hausreinigung und Hauswart
- Gartenpflege
- Kabelanschluß (monatliche Grundgebühr)
- Gemeinschaftswaschmaschine (monatliche Grundgebühr).

Zu **Heizkosten** und den Kosten für die Erzeugung von **Warmwasser**, die ebenfalls zu den Wohnkosten gehören, lesen Sie mehr ab Seite 37 + 41.

Stromkosten werden in der Regel nicht zu den Wohnkosten gezählt. Sie sind schon im Regelsatz berücksichtigt. Lesen Sie dazu Seite 41.

Grundsätzlich müssen auch bei den Nebenkosten die tatsächlichen Kosten vom Amt gezahlt werden, wenn sie nicht unangemessen hoch sind. Darüber, was bei den Nebenkosten als angemessen gelten könnte, wurden seit Anfang 2005 viele gerichtliche Prozesse geführt. Als Orientierung verweisen die Gerichte [zum Beispiel das Landessozialgericht Berlin in einer Entscheidung vom 14.06.2007, Az. L 10 B 391/07 AS ER] auf den **Betriebskostenspiegel** des Deutschen Mieterbundes [www.mieterbund.de].

Der Mieterbund geht für 2015 in NRW von durchschnittlich **1,92 € pro m²** Betriebskosten (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) aus. Seit Januar 2018 werden in **BIELEFELD 2,20 €** pro m² im Monat als angemessen angesehen.

Wenn das Amt der Meinung ist, daß Ihre Nebenkosten zu hoch sind, muß es die Abrechnung Ihres Vermieters genau prüfen und Sie auf die Fehler hinweisen, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, bei Ihrem Vermieter Einwände gegen dessen Abrechnung zu erheben.

Für den Fall, daß Sie sich mit Ihrem Vermieter über die Betriebskostenabrechnung streiten müssen, empfiehlt es sich, Mitglied in einem Mieterverein oder dem Mieterbund zu sein. Einige Ämter - auch BIELEFELD - übernehmen auf Antrag den Mitgliedsbeitrag für den Mieterbund, da es sich ja oft auch für sie lohnt.

Bis Sie sich mit Ihrem Vermieter geeinigt haben oder der Mietstreit vom Gericht entschieden worden ist, muß das Amt die Nebenkostenvorauszahlungen, die Sie an den Vermieter zahlen müssen, übernehmen, auch wenn sie „unangemessen“ hoch sind.

Angemessene Mietkosten in BIELEFELD

Wie erwähnt, ist der angemessene Mietpreis von Ort zu Ort verschieden. Wenn Sie also in einer anderen Stadt oder Gemeinde wohnen oder dahin umziehen wollen, erkundigen Sie sich dort nach den örtlichen Verhältnissen!

In BIELEFELD richtet sich die angemessene Wohnfläche nach den auf Seite 2 genannten Größen. Für Alleinstehende wird eine angemessene Wohnfläche von maximal 53 m² anerkannt; außer sie leben in einer Wohngemeinschaft - dann dürfen es nur 50 m² sein.

Der angemessene m²-Preis in BIELEFELD richtete sich laut städtischer Richtlinien 2005 nach dem höchsten Minimum-Wert der normalen Wohnlage aus dem jeweils geltenden Mietspiegel.

Dieser Grundmietpreis ohne Neben- und Heizkosten betrug nach dem Mietspiegel 2005 pro Quadratmeter 4,64 € und wurde bis heute nicht angepaßt. Laut Mietspiegel 2018 müßte er mindestens 5,72 € betragen, bei neuen, sanierten und barrierearmen Gebäuden mindestens 7,37 €.

Angemessene Mieten in BIELEFELD		[§ 22 SGB II / § 35 SGB XII]		
Stand: 1.1.2018				
Haushalt mit ...	m ²	angemessene Miete	Ausnahmefälle SGB II (15 % Zuschlag)	Ausnahmefälle SGB XII ** (20 % Zuschlag)
		4,64 € pro m ²	5,34 € pro m ²	5,57 € pro m ²
1 Person	53	245,92 €	282,81 €	295,10 €
2 Personen	65	301,60 €	346,84 €	361,92 €
3 Personen	80	371,20 €	426,88 €	445,44 €
4 Personen	95	440,80 €	506,92 €	528,96 €
5 Personen	110	510,40 €	586,96 €	612,48 €
jede weitere Person	15	69,60 €	80,04 €	83,52 €

Die Tabelle enthält nur die **Grundmieten**. Hinzu kommen Nebenkosten (bis zu 2,20 € pro m²) sowie Heizung und Warmwasser (dazu mehr ab Seite 37 + 41).

** Diese Spalte gilt für Personen, die Leistungen vom Sozialamt bekommen (also Sozialhilfe, Grundsicherung, Eingliederungshilfe für Behinderte, Hilfe zur Pflege oder die Übernahme von Bestattungskosten nach SGB XII).

In **Ausnahmefällen** darf die Grundmiete 15 % (bzw. 20 % bei SGB XII-Leistungen) mehr betragen. Das entspricht einem angemessenen m²-Preis von ca. 5,34 € (bzw. 5,57 €). Dies gilt vor allem bei Wohnungslosigkeit, für Aussiedler in Übergangsheimen, für Frauen, die aus dem Frauenhaus ausziehen wollen und in Fällen, in denen Wohnungslosigkeit droht.

Dieser Zuschlag gilt auch, wenn ein **Umzug unwirtschaftlich** wäre. Wenn also Ihre Miete zwar über dem als angemessen angesehenen Preis liegt, aber nicht höher ist, als für die Ausnahmefälle vorgesehen, darf das Amt Ihnen keine Umzugsaufforderung schicken oder Ihre Miete kürzen (siehe auch Kapitel *Umzugsaufforderung* ab Seite 45). Im Amtsdeutsch wird in diesen Fällen von der „**Wirtschaftlichkeitsgrenze**“ gesprochen.

In BIELEFELD werden seit Ende 2007 höhere Grundmietpreise als 4,64 € pro m² als angemessen akzeptiert, wenn die Wohnungen einen niedrigen **Energieverbrauch** für Heizung und Warmwasser haben - den sogenannten **Klimabonus**.

Um den niedrigen Energieverbrauch nachzuweisen, müssen Sie einen **Gebäudeenergieausweis** für Ihr Haus/Ihre Wohnung beim Amt vorlegen. Diesen Ausweis - wenn es denn einen solchen gibt - können und müssen Sie von Ihrem Vermieter verlangen. Nach Auffassung der Stadtverwaltung reicht ein im Internet selbst erstellter Energieausweis oder der Nachweis durch die Energieabrechnungen Ihres Hauses nicht aus.

Bei einem Energieverbrauch unter 160 kWh/m²/a (bzw. 175 kWh/m²/a mit Warmwasser) darf der Grundmietpreis bis zu **4,99 €** betragen (Klimabonus 1).

Die angemessene Miete für verschiedene Haushalte bei diesem Grundmietpreis können Sie der Tabelle entnehmen:

Angemessene Mieten in BIELEFELD mit Klimabonus 1 bei Energieverbrauch von höchstens 160 kwh/m²/a (175 kwh/m ² /a incl. WW)		Stand: 1.1.2018		
Haushalt mit ...	m ²	angemessene Miete	Ausnahmefälle SGB II (15 % Zuschlag)	Ausnahmefälle SGB XII ** (20 % Zuschlag)
		4,99 € pro m²	5,74 € pro m²	5,99 € pro m²
1 Person	53	264,47 €	304,14 €	317,36 €
2 Personen	65	324,35 €	373,00 €	389,22 €
3 Personen	80	399,20 €	459,08 €	479,04 €
4 Personen	95	474,05 €	545,16 €	568,86 €
5 Personen	110	548,90 €	631,24 €	658,68 €
jede weitere Person	15	74,85 €	86,10 €	89,85 €

Die Tabelle enthält nur die **Grundmieten**

Klimabonus 2:

Bei einem Energieverbrauch unter 110 kwh/m²/a (bzw. 125 kwh/m²/a mit Warmwasser) darf der Grundmietpreis bis zu **5,14 € pro m²** betragen; mit Zuschlag **5,91 €/m²** (15 %, SGB II) bzw. **6,17 €/m²** (20 %, SGB XII).

Klimabonus 3:

Bei einem Energieverbrauch unter 60 kwh/m²/a (bzw. 75 kwh/m²/a mit Warmwasser) - also in einem Niedrigenergiehaus - darf der Grundmietpreis sogar bis zu **5,29 € pro m²** betragen; mit Zuschlag **6,08 €/m²** (15 %, SGB II) bzw. **6,35 €/m²** (20 %, SGB XII).

Klimabonus 4:

5,75 € pro m² Grundmiete gelten seit 2018 bei **Neubauten** (2016 und neuer) sowie für Wohnungen, die als **Passivhäuser** gefördert wurden, als angemessen; mit Zuschlag **6,61 €/m²** (15 %, SGB II) bzw. **6,90 €/m²** (20 %, SGB XII).

ausführliche Tabellen dazu finden Sie im Anhang oder auf unserer [Internetseite \[Aktuelles\]](#)

Trotz der erhöhten Zuschläge, die seit Januar 2018 gelten, werden die als angemessen geltenden Mietpreise der angespannten Wohnungsmarktlage in BIELEFELD nicht gerecht.

Der seit 2005 als angemessen geltende Mietpreis von 4,64 €/m² für Standard-Wohnungen in einfacher Wohnlage wurde auch 2018 nicht erhöht. Nach unseren Berechnungen müsste er nach dem Bielefelder Mietspiegel 2018 *mindestens* 5,72 € betragen (anstatt derzeit 4,64 €).

Daher dürften auch die neuen Richtlinien der Stadt BIELEFELD dem vom Bundessozialgericht geforderten „schlüssigen Konzept“ (Seite 32) nach wie vor nicht entsprechen.

Wenn Ihre Wohnkosten vom Jobcenter oder Sozialamt nicht in voller Höhe übernommen sondern gekürzt werden, sollten Sie prüfen, ob alle Ihnen möglicherweise zustehenden Zuschläge auch wirklich berücksichtigt werden.

Wenn das nicht der Fall ist, können Sie die Anpassung der Wohnkosten verlangen und auch die Nachzahlung für die Vergangenheit. Dazu müssen Sie einen Überprüfungsantrag (siehe Seite 295) bei Amt stellen.