

Wohnkosten



Bezieher*innen von Hartz IV (SGB II), Sozialhilfe oder Grundsicherung (SGB XII) erhalten neben dem sogenannten Regelsatz auch ihre Wohnkosten vom Jobcenter oder Sozialamt. Zu den Wohnkosten (die Ämter sprechen von Kosten der Unterkunft oder „KdU“) werden Grundmiete, Nebenkosten, Heizung und Warmwasser gezahlt, nicht aber die Kosten für Haushaltsstrom.

Laut Gesetz müssen die Wohnkosten in voller Höhe übernommen werden, sofern sie *angemessen* sind.

Angemessenheit der Wohnkosten

Die Angemessenheit der Wohnkosten orientiert sich daran, was in einer Stadt oder einem Kreis „ortsüblich“ ist. Zur Ermittlung kann der örtliche Mietspiegel für Wohnungen in einfacher Lage oder ein statistisch ermitteltes sog. „schlüssiges Konzept“ herangezogen werden.

Daraus entnimmt man die untersten Mietpreise pro Quadratmeter (m²), für die noch Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zu haben sind. Diesen m²-Preis multipliziert man mit der angemessenen Wohnfläche für Ein- oder Mehrpersonenhaushalte und erhält so die angemessenen Wohnkosten - die also je nach Haushaltsgröße unterschiedlich ausfallen. Entscheidend dafür, ob eine Wohnung als angemessen gilt, ist letztlich nicht der m²-Preis oder die Größe der Wohnung, sondern nur die jeweilige Kaltmiete, die eine Einzelperson oder ein Familie für ihre Wohnung zahlen muss.

In **Bielefeld** wurden die Werte für angemessene Wohnkosten mit einem „schlüssigen Konzept“ zum **1. Januar 2019** neu ermittelt und deutlich angehoben - siehe Tabelle auf der Rückseite. In den Jahren davor wurden vom Jobcenter und Sozialamt oft zu niedrige Wohnkosten gezahlt. Deshalb können Leistungsberechtigte, die im Jahr 2018 einen Teil ihrer Miete selbst gezahlt haben, bis zum 31.12.2019 einen **Überprüfungsantrag** stellen und eine **Nachzahlung** verlangen, wenn ihnen nicht die Werte, die sich aus der Wohngeldtabelle ergeben (siehe rechte Spalte der Tabelle auf der Rückseite) gezahlt wurden [s.a. Urteil des BSG vom 11.12.2012, Az. B 4 AS 44/12 R].

Ausnahmeregelungen

Weil sie einen höheren Wohnraumbedarf haben, wird Alleinerziehenden mit Schulkind/ern Schwangeren, Blinden, Rollstuhlfahrer*innen oder getrenntlebenden Eltern, deren Kinder regelmäßig zu ihnen kommen, 10-15 m² mehr Wohnraum und entsprechend höhere Wohnkosten zugestanden.

Zu hohe Wohnkosten müssen von den Ämtern übernommen werden, solange es **nicht möglich** ist, eine billigere Wohnung zu finden - mindestens aber für ein halbes Jahr.

Wenn die Wohnkosten nur 10 bzw. 15 % über dem Erlaubten liegen, ist ein Umzug unwirtschaftlich und darf nicht verlangt werden.

Auch wenn ein Umzug **nicht zumutbar** ist - beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen, wenn der Leistungsbezug nur kurzfristig ist oder eine Arbeitsstelle aufgegeben werden müsste - darf vom Sozialamt oder Jobcenter kein Umzug verlangt werden.

Angemessene Wohnkosten in BIELEFELD

nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Die Wohnkosten gelten als angemessen, wenn die Preise der **Kaltmiete** (das ist die Grundmiete mit Nebenkosten, aber ohne Heizkosten) nicht überschritten werden. Will sagen: auch wenn die Grundmiete etwas höher ist als erlaubt, kann eine Wohnung als angemessen gelten, sofern die „kalten“ Nebenkosten so niedrig sind, dass der Kaltmietpreis nicht überschritten wird.

Dabei ist zu **beachten**, dass **Nebenkosten-Nachforderungen** aus den jährlichen Nebenkostenabrechnungen der Vermieter zu Schwierigkeiten führen können, wenn bei der Abrechnung die Kaltmiete - auf's Jahr gerechnet - überschritten wird. Dann kann, wenn die sog. Wirtschaftlichkeitsgrenze⁴⁾ überschritten wird, eine Umzugsanforderung erfolgen.

Tabelle							zum Vergleich
Stand: 1. Januar 2019							
Haushalt mit ...	m ²	Grundmiete ¹⁾		Nebenkosten	Kaltmiete ²⁾	+ 10 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB II + Ausnahmen]	+ 15 % Zuschlag ⁴⁾ [SGB XII]
		Preis pro m ²		Preis pro m ²			
1 Person	50	6,45 €	322,50 €	2,15 €	8,60 €	473,00 €	494,50 €
2 Personen ³⁾	65	5,92 €	384,80 €	2,00 €	7,92 €	566,50 €	592,25 €
3 Personen	80	5,64 €	451,20 €	2,01 €	7,65 €	673,20 €	703,80 €
4 Personen	95	5,71 €	542,45 €	2,02 €	7,73 €	807,79 €	844,50 €
5 Personen	110	5,89 €	647,90 €	1,93 €	7,82 €	946,22 €	989,23 €
6 Personen	125	6,11 €	763,75 €	1,52 €	7,63 €	1.049,13 €	1.096,81 €
jede weitere Person	15	6,11 €	91,65 €	1,52 €	7,63 €	125,90 €	131,62 €

1) **Grundmiete** = Miete ohne Nebenkosten und ohne Heizkosten (wird auch „Netto-Kaltmiete“ genannt)

2) **Kaltmiete** = Miete mit Nebenkosten [ca. 2,- €/m²], aber ohne Heizkosten [ca. 1,- €/m²] (wird auch „Brutto-Kaltmiete“ genannt)

3) Für **Alleinerziehende mit Schulkind** 10 m² mehr (bei einem Schulkind also 444,- € Grundmiete / 594,- € Kaltmiete)

4) Sog. **Wirtschaftlichkeitsgrenze**, d.h. ein **Umzug** darf erst verlangt werden, wenn die **Kaltmiete** um mehr als 10 % (bei Hartz IV-Bezug) bzw. um 15 % (bei SGB XII-Bezug und bei Personen, die einen Mehrbedarf für Krankenkost erhalten) überschritten wird.

Der **10 % - Zuschlag** gilt auch in **Ausnahmefällen** - z.B. bei (drohender) Wohnungslosigkeit, Auszug aus Frauenhaus o.ä..

Bei sogenannten „gemischten Bedarfsgemeinschaften“ (z.B. Ehefrau bezieht Hartz IV, Ehemann Sozialhilfe) gilt der günstigere Zuschlag von 15 %.