

Datum:  
9. März 2021

Aktenzeichen:  
423.143

Stichwort:  
Kosten der Unterkunft und Heizung

Seite  
1 von 3

### Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung

Die angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II/XII sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts im Wege eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln.

Auf der Grundlage des „Karlsruher Mietspiegels 2021“, den Verwaltungsvorschriften zur Wohnraumförderung und der ergangenen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird für den Bereich der Stadt Karlsruhe folgende angemessene Bruttokaltmiete festgesetzt:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche	Bruttokaltmiete*
1 Person	45 m <sup>2</sup>	514,80 Euro
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	622,80 Euro
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	762,75 Euro
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	915,30 Euro
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	1.039,50 Euro
jede weitere Person	+ jeweils 15 m <sup>2</sup>	+ jeweils 148,50 Euro

\* Bruttokaltmiete, das heißt Kaltmiete inklusive kalte Betriebskosten

#### Bruttokaltmiete

Nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des BSG ist als Maßstab für die Angemessenheit die „Bruttokaltmiete“ zu Grunde zu legen. Dies ermöglicht Leistungsberechtigten innerhalb der Angemessenheitsgrenze selbst zu entscheiden, ob sie eine Wohnung mit geringerer Kaltmiete und höheren Betriebskosten oder mit einer höheren Kaltmiete und geringeren Betriebskosten wählen.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Kaltmiete inklusive der kalten Betriebskosten (wie etwa Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung, Allgmeinestrom und so weiter). Es ist auf die Gesamtangemessenheit von Kaltmiete und kalten Betriebskosten und nicht auf die Teilbeträge abzustellen (hinzu kommen nur noch die Heizkosten).

Zu beachten ist, dass Menschen mit Behinderungen aufgrund der von ihnen benötigten Hilfsmittel (Rollstuhl, Gehwagen und so weiter) einen höheren Platzbedarf haben können. Bei ihnen kann, nach entsprechender Einzelfallprüfung, eine Wohnung der nächsten Stufe als angemessen erkannt werden.

Anzuwenden ab:  
1. April 2021

Aufgehoben wird:  
Verfügung vom 11. März 2019

Bei Leistungsberechtigten, die am freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wie Alleinerziehende, alte Menschen, Menschen mit einem extremen äußeren Erscheinungsbild und bei psychisch kranken Menschen mit auffälligem Wohnverhalten, ist bei der Wohnungsanmietung zusätzlich zu prüfen, ob höhere Kosten der Unterkunft aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles angemessen sind.

Möblierte Zimmer haben in der Regel einen höheren Quadratmeterpreis. Auch bei ihnen sollte unabhängig von der Quadratmeterzahl darauf geachtet werden, dass die Kaltmiete zuzüglich eventueller Möblierungszuschläge den angemessenen Betrag für die Bruttokaltmiete nicht übersteigt.

Die **Heizkosten** sind in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Heizkosten auch angemessen sind. Liegen Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist als Orientierungshilfe der „Bundesweite Heizspiegel 2020 co2online“, der auf der nachfolgenden Seite abgedruckt ist beziehungsweise unter folgendem Link abgerufen werden kann, heranzuziehen.

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel/heizspiegel-2020/heizspiegel-2020.pdf>





Liegen die Heizkosten über dem in der Spalte „zu hoch“ genannten Betrag in Euro/m<sup>2</sup>, muss eine Einzelfallprüfung erfolgen. Mit den Leistungsberechtigten ist zu klären, wie der überdurchschnittlich hohe Verbrauch zustande gekommen ist. Führt dieses Gespräch zu keinem Ergebnis, so kann von den Leistungsberechtigten der Vermieter beziehungsweise die Hausverwaltung gebeten werden, die Verbrauchswerte für das ganze Haus offenzulegen. Weicht der Verbrauch erheblich von den durchschnittlichen Werten ab, ohne dass es dafür eine nachvollziehbare und anzuerkennende Erklärung gibt, sind Leistungsberechtigte auf die angemessenen Heizkosten hinzuweisen. In diesem Zusammenhang ist ihnen eine Frist zur Senkung der Kosten bis zur nächsten Verbrauchsabrechnung zu setzen.



Karina Langeneckert  
Direktorin

## Orientierungshilfe zur Ermittlung unangemessener Heizkosten (ersetzt nicht die Einzelfallentscheidung!)

### Heizspiegel für Deutschland 2020

Gebäude- fläche in m <sup>2</sup>	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m <sup>2</sup> und Jahr				€ Kosten in Euro je m <sup>2</sup> und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
 100 – 250	Erdgas	bis 89	bis 157	bis 244	ab 245	bis 7,80	bis 12,00	bis 17,00	ab 17,01
	Heizöl	bis 101	bis 162	bis 242	ab 243	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,10	ab 18,11
	Fernwärme	bis 80	bis 135	bis 236	ab 237	bis 9,50	bis 14,30	bis 22,60	ab 22,61
	Wärmepumpe	bis 27	bis 43	bis 96	ab 97	bis 8,00	bis 11,50	bis 22,50	ab 22,51
	Holzpellets	bis 64	bis 131	bis 227	ab 228	bis 5,80	bis 9,10	bis 13,70	ab 13,71
 251 – 500	Erdgas	bis 86	bis 150	bis 233	ab 234	bis 7,30	bis 11,10	bis 15,80	ab 15,81
	Heizöl	bis 98	bis 159	bis 239	ab 240	bis 8,90	bis 12,70	bis 17,60	ab 17,61
	Fernwärme	bis 77	bis 128	bis 222	ab 223	bis 9,00	bis 13,40	bis 21,00	ab 21,01
	Wärmepumpe	bis 25	bis 42	bis 94	ab 95	bis 7,60	bis 10,90	bis 21,60	ab 21,61
	Holzpellets	bis 60	bis 123	bis 215	ab 216	bis 5,30	bis 8,40	bis 12,50	ab 12,51
 501 – 1.000	Erdgas	bis 83	bis 143	bis 223	ab 224	bis 6,90	bis 10,30	bis 14,70	ab 14,71
	Heizöl	bis 96	bis 155	bis 236	ab 237	bis 8,50	bis 12,20	bis 17,10	ab 17,11
	Fernwärme	bis 74	bis 122	bis 209	ab 210	bis 8,60	bis 12,70	bis 19,70	ab 19,71
	Wärmepumpe	bis 25	bis 41	bis 93	ab 94	bis 7,20	bis 10,50	bis 20,80	ab 20,81
 über 1.000	Erdgas	bis 81	bis 139	bis 216	ab 217	bis 6,70	bis 9,90	bis 14,00	ab 14,01
	Heizöl	bis 94	bis 153	bis 234	ab 235	bis 8,20	bis 11,90	bis 16,70	ab 16,71
	Fernwärme	bis 72	bis 119	bis 201	ab 202	bis 8,30	bis 12,20	bis 18,80	ab 18,81
	Wärmepumpe	bis 24	bis 40	bis 92	ab 93	bis 6,90	bis 10,10	bis 20,30	ab 20,31

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2019.

Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die **Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung.**

Das bedeuten die Kategorien:

- **niedrig:** Glückwunsch: Besser geht's kaum.
- **mittel:** Das Gebäude liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Achtung: 90 % aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.

**Sie leben in einer Wohnung?** Für den Vergleich mit dem Heizspiegel benötigen Sie die Fläche des gesamten Gebäudes. Die finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung.

**Sollen wir für Sie rechnen? Möchten Sie eine Musterabrechnung sehen?**

Besuchen Sie [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de).

Quelle: co2online.de

Beispiel:

Die Gebäudefläche (= Summe der Flächen aller beheizten/beheizbaren Räume in dem Gebäude) beträgt 600 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wird mit Öl beheizt. Lügen die jährlichen Heizkosten (mit Warmwasser) der Wohnung des LE über 17,11 Euro/m<sup>2</sup>, wären diese als unangemessen anzusehen. Es muss dann eine Prüfung erfolgen, ob die Heizkosten aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls tatsächlich unangemessen hoch sind.