

Hinweisblatt zur Angemessenheit von Unterkunftskosten und Heizkosten beim Bezug von Bürgergeld oder Sozialhilfe (Stand: 01.01.2025)

A) Für die Angemessenheit der Unterkunft gelten folgende Richtwerte:

Zahl der Personen	Richtwerte für die Angemessenheit der		
	Wohnfläche	Unterkunftskosten im	
		Vergleichsraum I ¹⁾	Vergleichsraum II ²⁾
1	50 qm	425 €	395 €
2	65 qm	570 €	490 €
3	75 qm	645 €	590 €
4	90 qm	760 €	645 €
5	105 qm	880 €	755 €
je weitere Person	+ 15 qm	130 €	110 €

¹⁾ Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof, Schwandorf und Teublitz

²⁾ Altendorf, Bodenwöhr, Bruck i. d. OPf., Dieterskirchen, Fensterbach, Gleiritsch, Guteneck, Nabburg, Neukirchen-Balbini, Neunburg v. W., Niedermurach, Nittenau, Oberviechtach, Pfreimd, Schönsee, Schmidgaden, Schwarzach, Schwarzenfeld, Schwarzhofen, Stadlern, Steinberg am See, Stulln, Teunz, Thanstein, Trausnitz, Wackersdorf, Weiding, Wernberg-Köblitz, Winklarn

Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach den Werten, die der Freistaat Bayern für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau festgesetzt hat. Maßgebend ist dabei in der Regel die Zahl der dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen.

Bei den Unterkunftskosten wird auf die Bruttokaltmiete abgestellt. Dazu gehören die Grundmiete (Kaltmietzins) und alle mietvertraglich geschuldeten „kalten“ Nebenkosten, die zulässigerweise auf Mieter umgelegt werden dürfen, wie Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr. Nicht zu den Unterkunftskosten rechnen

- die Heizkosten und die Kosten für die Warmwasserbereitung. Diese werden leistungsrechtlich gesondert berücksichtigt (s. Abschn. B und C).
- der Haushaltsstrom. Dieser ist über die Regelsätze abgegolten.

Bei den Richtwerten für die Unterkunftskosten handelt es sich nicht um die Durchschnittsmieten für die jeweiligen Gemeinden. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist nur das untere Segment des Wohnungsmarktes zu Grunde zu legen. Die Unterkunft muss und darf hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz grundsätzlich nur einfachen Standard erfüllen. Die Richtwerte beruhen auf einer Mietwerterhebung, die Mitte des Jahres 2021 durchgeführt worden ist. Zum Stand 01.07.2023 erfolgte eine Überprüfung und Fortschreibung der Richtwerte.

Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die Höchstgrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen voll auszuschöpfen. Insgesamt gilt eine Wohnung auch dann noch als angemessen, wenn zwar der Richtwert für die Wohnfläche, nicht aber der Richtwert für die Unterkunftskosten, überschritten wird.

Mit dem **Bürgergeld-Gesetz** wurde außerdem eine Karenzzeit eingeführt: Danach werden in der Regel für ein Jahr – ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen bezogen werden – die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt.

B) Für die **Angemessenheit der Beheizung** gelten ebenfalls Richtwerte. Hierbei wird auf den bundesweiten Heizspiegel (Spalten „zu hoch“) der co2online gGmbH abgestellt. Für Wohnungen in Gebäuden mit einer **Wohnfläche von bis zu 250 qm** gelten danach folgende Richtwerte:

Brennstoff	Verbrauch pro qm und Jahr	Kosten	
		qm und Monat	qm und Jahr
Heizöl	231 kWh bzw. 23,1 l	2,18 €	26,11 €
Erdgas	231 kWh	2,66 €	31,91 €
Fernwärme	198 kWh	2,04 €	24,51 €
Wärmepumpe	102 kWh	2,49 €	29,91 €
Holzpellets	220 kWh bzw. 44 kg	1,63 €	19,61 €

Um den angemessenen Gesamtverbrauch bzw. die Gesamtkosten zu errechnen, sind diese Werte mit den Richtwerten für die angemessene Wohnfläche (s. Abschn. A) zu multiplizieren.

Beispiel:

Herr Müller lebt alleine in einer Wohnung mit 45 qm, die zentral mit Öl beheizt wird. In diesem Fall ist grundsätzlich ein Jahresverbrauch von bis zu 1.155 l Heizöl angemessen (Rechenweg: 23,1 l/qm x 50 qm). Dies sind in Kosten bis zu 109,00 € pro Monat bzw. 1.308,00 €/Jahr (Rechenweg: 50 qm x 2,18 €/qm und x 12 für den Jahresbetrag).

Anmerkungen:

- Die in der Tabelle genannten Werte beziehen sich auf **Heizung und Warmwasser**. Soweit das Wasser dezentral über Boiler oder Durchlauferhitzer erwärmt wird, sind Abzüge vorzunehmen. In diesen Fällen wird hierfür ein gesetzlich festgelegter Mehrbedarf berücksichtigt.
- Soweit die zu beurteilende Wohnung in einem größeren **Gebäude mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm** liegt, gelten geringere Richtwerte.
- Generell gehen die Verbrauchs- bzw. Kostenrichtwerte dem Grunde nach schon von einem erhöhten Energieverbrauch (z. B. wegen schlechter Gebäudedämmung) aus. Gleichwohl kann im Einzelfall ein höherer Verbrauch möglich sein. Hierzu bedarf es aber der Darlegung näherer Umstände, über deren Berücksichtigung dann im Einzelfall zu entscheiden ist.

C) Gesamtangemessenheitsgrenze

Es wird auf die Gesamtangemessenheit abgestellt: Aufwendungen für Unterkunft und Heizung können damit auch dann noch als angemessen bewertet werden, wenn zwar für sich betrachtet der Richtwert für angemessene Unterkunfts- oder Heizkosten überschritten, die Summe aus beiden Werten aber noch eingehalten wird.

D) Wohneigentum

Für selbst genutzte, vermögensrechtlich geschützte Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten vorstehende Ausführungen sinngemäß. Nach der Rechtsprechung darf bei den Kosten der Unterkunft und Heizung im Vergleich zu Mietwohnungen grundsätzlich keine Besserstellung erfolgen.