

Bürgerinformation
Kosten der Unterkunft und Heizung
(Stand: 01.01.2023)

I. Kosten der Unterkunft

1. Rechtsgrundlagen

Die Kosten der Unterkunft (KdU) richten sich nach den Vorschriften des §§ 35 und 42 a Sozialgesetzbuch, 12. Teil (SGB XII) sowie des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG).

2. Unterkunftskosten

Bei *Mietwohnungen* setzen sich die Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) aus der Grundmiete und den mietvertraglich vereinbarten kalten Betriebskosten zusammen. Zur Feststellung der Unterkunftskosten sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Aktueller Mietvertrag; bei zwischenzeitlichen Änderungen ist zusätzlich ein Schreiben des Vermieters mit der aktuellen Miethöhe vorzulegen (Mieterhöhungsverlangen)
- Vom Vermieter ausgefüllte Mietbescheinigung
- Letzte Abrechnung des Vermieters oder ggfl. des jeweiligen Versorgers hinsichtlich der Betriebs-, Heiz-, Warmwasserkosten etc. mit Angabe der aktuellen Abschläge

Bei *Eigenheimen* oder bei *Eigentumswohnungen* setzen sich die Unterkunftskosten aus der Belastung aus Kapitaldienst und den kalten Betriebskosten zusammen. Bei der Belastung aus Kapitaldienst sind nur die Schuldzinsen und nicht die Tilgungsleistungen zu berücksichtigen. Bei Eigentümern (Eigentumswohnungen) werden die nicht-umlagefähigen Kosten anerkannt, z.B. die Instandhaltungsrücklage, sofern die Grenze der Angemessenheit insgesamt nicht überschritten wird. Bei der Beurteilung der Angemessenheit gelten hier die gleichen Obergrenzen wie bei Mietwohnungen.

3. Angemessene Wohnungsgröße und angemessene Kosten der Unterkunft

Grundlage für die Ermittlung sind die Empfehlungen zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung im Rhein- Lahn-Kreis für den Rechtskreis Sozialgesetzbuch II, Sozialgesetzbuch XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz ab dem 01.01.2023.

Die Festlegung der angemessenen Wohnungsgrößen erfolgte getrennt nach Personenhaushalten in Anlehnung an das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung i.V.m. dem Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 23.06.2016 zum Vollzug der Bindung bei geförderten Wohnungen.

Bei der Bemessung der angemessenen Wohngröße ab einer Anzahl von 5 Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnflächengrenze um weitere maximal 15 m².

Darüber hinaus kann auf Antrag bei folgenden Tatbeständen eine Erhöhung der angemessenen Wohnfläche durch Zuordnung in die nächste Wohnungsgröße erfolgen:

- a. Personen mit einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2,
- b. Personen mit einem Mehrbedarfsanspruch wegen Behinderung.

Zur Ermittlung der Brutto-Kaltmiete werden die Netto-Kaltmieten um die durchschnittlichen kalten Betriebskosten ergänzt. Die Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter ist die Grundlage für die Berechnung des Angemessenheitsrichtwertes. Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Angemessenheitsrichtwert nicht überschritten wird (Nichtprüfungsgrenze).

Für den Bereich der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ergeben sich folgende angemessene KdU:

Größe der Bedarfsgemeinschaft Wohnungsgröße	1 Person bis 50 m ²	2 Personen bis 65 m ²	3 Personen bis 80 m ²	4 Personen bis 90 m ²	5 Personen bis 105 m ²	jede weitere Person + bis 15 m ²
Brutto-Kaltmiete	382,00 €	438,10 €	523,20 €	576,90 €	649,95 €	92,85 €