

**Verwaltungsrichtlinie zur Gewährung der Leistungen für
Unterkunft und Heizung im Rahmen des § 22 SGB II und
§ 35 SGB XII des Landkreises Altenburger Land**

- KdU-Richtlinie -

beschlossen am 27.05.2026

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 0 | Allgemeines | 3 |
| 1 | Geltungsbereich..... | 3 |
| 2 | Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger | 3 |
| 3 | Leistungen für Unterkunft..... | 4 |
| 3.1 | Allgemeines | 4 |
| 3.2 | Umfang der Kosten der Unterkunft..... | 6 |
| 3.2.1 | Unterkunftskosten von Mietern: | 6 |
| 3.2.2 | Unterkunftskosten selbst genutzter Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen..... | 7 |
| 3.2.3 | Unterkunftskosten in stationären Einrichtungen und besonderen Wohnformen..... | 7 |
| 3.3 | Angemessenheit der Unterkunftskosten | 8 |
| 3.3.1 | Abstrakt angemessene Wohnfläche | 8 |
| 3.3.2 | abstrakt angemessene Kaltmiete..... | 9 |
| 3.3.3 | Festlegung einer Obergrenze für die Anerkennung der monatlichen Nettokaltmiete ab 01.07.2026 | 9 |
| 3.3.4 | Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten | 10 |
| 3.3.5 | Ermittlung der angemessenen Heizkosten | 10 |
| 4 | Einmalige Leistungen nach §§ 22 ff SGB II und §§ 35, 35a, 42a SGB XII beim gleichzeitigen Bezug von Wohngeld..... | 11 |
| 5 | Verfahrensweise bei unangemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung | 12 |
| 5.1 | Besonderheiten während der Karenzzeit..... | 12 |
| 5.2 | Festlegung einer Quadratmeterhöchstmiete während der Karenzzeit ab dem 01.07.2026 | 12 |
| 5.3 | Kostensenkungsverfahren..... | 12 |
| 5.3.1 | Zumutbarkeit eines Umzuges | 13 |
| 5.3.2 | Wirtschaftlichkeit eines Umzuges | 13 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6 | Erteilung von Zusicherung bei Wohnungswechseln | 14 |
| 6.1 | Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 4 SGB II und § 35a Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII | 14 |
| 6.2 | Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 5 SGB II | 14 |
| 6.3 | Kostenzusicherung | 14 |
| 7 | Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten | 15 |
| 8 | Renovierungskosten | 15 |
| 9 | Übernahme von Miet- und Energieschulden | 16 |
| 10 | Schlussbestimmungen | 17 |

0 Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der Landkreis Altenburger Land als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende unter anderem zuständig für die Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß §§ 22 ff SGB II.

Gemäß § 3 Abs. 2 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) in Verbindung mit den §§ 35, 35a, 36 und 42a SGB XII ist der Landkreis ebenso für diese Leistungen an Leistungsberechtigte nach dem SGB XII zuständig.

1 Geltungsbereich

Die KdU - Richtlinie findet Anwendung in der Leistungssachbearbeitung in Rahmen der Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II und SGB XII im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Altenburger Land.

Zuständige Behörde für Leistungsfälle des SGB II ist das Jobcenter Altenburger Land, für Leistungsfälle des SGB XII das Landratsamt Altenburger Land.

Die Richtlinie soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgeübt werden.

Die nachfolgenden Hinweise sind grundsätzlich bindend, soweit im Gesetz nichts Anderes bestimmt ist. **In begründeten Ausnahmefällen können im Rahmen des bestehenden Ermessens abweichende Entscheidungen getroffen werden. Diese sind zu begründen und aktenkundig zu dokumentieren.**

2 Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger

In den Fällen mit Ansprüchen auf Sozialleistungen in mehrfacher Zuständigkeit (Jobcenter und Sozialhilfeträger), sind notwendige Einzelfallentscheidungen oder Veränderungen im Leistungsbezug, insbesondere bei unangemessenen Mietkosten, zwischen dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger abzustimmen. Im Streitfall bleibt es dem Landkreis Altenburger Land vorbehalten eine endgültige Entscheidung zu treffen.

Die Zustimmung zur Übernahme von Bedarfen der Unterkunft und Heizung im Falle eines Wohnungswechsels ist generell abzustimmen.

3 Leistungen für Unterkunft

3.1 Allgemeines

Gemäß §§ 22 ff SGB II sowie §§ 35 ff und § 42a SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Begriff der Unterkunft

Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) zu gewährleisten. Im Speziellen zählen darunter auch die Kosten für Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Wohnwagen oder Ähnliches.

Kosten für Notunterkünfte werden grundsätzlich direkt mit dem Träger abgerechnet.

Gewerbliche Nutzung der Unterkunft

Unterkunftskosten für Gewerberäume werden grundsätzlich nicht anerkannt. Die Übernahme von Leistungen nach §§ 22 ff SGB II und §§ 35 ff, 42a SGB XII ist nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen.

Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen

Es werden die tatsächlich anfallenden Aufwendungen für die Unterkunft vom Grundsicherungsträger bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen, wenn sie aufgrund einer wirksamen rechtlichen Verpflichtung vom Leistungsberechtigten zu tragen sind.

Die konkrete Nachweisführung (z.B. Mietvertrag, Betriebs- und Heizkostenabrechnung etc.) obliegt dem Leistungsberechtigten.

Sind in den Unterkunftskosten dem Regelsatz zuzurechnende Kosten enthalten (wie zum Beispiel Strom), sind diese in tatsächlicher Höhe in Abzug zu bringen, hilfsweise in Höhe des Anteils der dem Regelsatz zugrundeliegenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

Unterkunftskosten werden grundsätzlich nur dann übernommen, wenn die Unterkunft auch tatsächlich für private Zwecke genutzt wird.

Kurzzeitige Aufenthalte bei Dritten sowie zeitlich überschaubare Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalte lassen die tatsächliche Nutzung nicht entfallen.

Verteilung der Kosten bei Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haushalt

Die Unterkunftskosten sind grundsätzlich nach den gesetzlichen Regelungen aufzuteilen.

Bei Antritt einer richterlich angeordneten Haftstrafe entfällt bei Einzelpersonen der Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II oder § 35 Abs. 1 SGB XII. Sollten diese mit weiteren Personen im Haushalt leben, geht der entsprechende „Kopfanteil“ auf diese für die Dauer der Haft über.

Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung bei Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaften ist denkbar, wenn Teile der Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.

Beim Zusammenleben von Personen in einer Wohngemeinschaft und zivilrechtlich wirksamen Untermietverhältnissen in einem Haushalt sind abweichend von den Kopfanteilen ebenfalls die jeweiligen Vereinbarungen relevant, sofern nicht Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen.

Aufteilung bei mehreren Haushalten

Bestehen in einem Wohngebäude mehrere Haushalte, ist die Anzahl der Haushalte und gegebenenfalls die vorrangige Vereinbarung von kaltmietfreien Wohnrechten zu beachten. Sind keine ausdrücklichen Regelungen zu Betriebs- und Heizkosten getroffen und besteht keine getrennte Erfassungsmöglichkeit für verbrauchsabhängige Betriebs- und Heizkosten, können diese analog der Verteilung von Betriebskosten nach § 556a BGB i. V. m. der Betriebskostenverordnung bzw. der Heizkostenverordnung nach Haushalten und Flächen und dann nach Kopfanteilen aufgeteilt werden. Diese Regelung gilt, soweit keine abweichenden vertraglichen Regelungen zwischen Eigentümer und Nichthaushaltsmitglied bestehen.

Besonderheit nach § 42a Abs. 3 SGB XII

Leistungsberechtigte, die über keinen eigenen Mietvertrag oder Untermietvertrag verfügen, mit dem Sie ihre Bedarfe nachweisen können, erhalten Bedarfe für Unterkunft in pauschalierter Form nach § 42a Abs. 3 SGB XII; wenn

- sie in einer Wohnung gemeinsam mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind leben
- und diese Personen Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung sind.

Es verbleibt bei einer Aufteilung nach der Kopfteilmethode, wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlegenden Personen darlegen, dass sie ihren eigenen Lebensunterhalt aus eigenen Mitteln nicht decken können, § 42a Abs. 3 Satz 5 SGB XII.

3.2 Umfang der Kosten der Unterkunft

Zu den Unterkunftskosten zählen grundsätzlich alle durch Mietvertrag oder anderweitig nachgewiesene Kosten, die bei der Nutzung der Unterkunft entstehen.

3.2.1 Unterkunftskosten von Mietern:

Zu den Unterkunftskosten bei Mietern zählen:

- die Nettokaltmiete zzgl. Zuschläge für Modernisierungen,
- die kalten Betriebskosten (umlagefähigen Betriebskosten) entsprechend der Betriebskostenverordnung und
- die Kosten für Heizung und Warmwasser.

Ebenfalls zählen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Voraussetzung für die Übernahme einer Nachzahlung ist, dass die mietvertraglich geschuldeten Vorauszahlungen regelmäßig und vollständig geleistet worden sind.

Bei laufendem Leistungsbezug entscheidet der Sozialleistungsträger von Amts wegen über die Möglichkeit der Übernahme, sobald er Kenntnis von der Abrechnung erlangt. Bei nicht laufendem Leistungsbeziehern ist das Antragserfordernis / die rechtzeitige Geltendmachung des Bedarfes zu beachten.

Sofern die Vorauszahlungen durch den Vermieter im Zuge der Abrechnung nicht an den tatsächlichen Verbrauch angepasst werden, ist im Weiteren darzulegen, dass der Leistungsberechtigte selbst für angemessene Vorauszahlungen sorgen kann, in dem er gemäß § 560 Abs. 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom Vermieter schriftlich eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe fordert.

Wenn in bereits bestehenden Mietverträgen oder der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten nicht gesondert aufgeführt sind, ist für die Aufteilung das Verhältnis aus der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu Grunde zu legen. Sofern eine prozentuale Aufteilung erfolgte, ist diese nach Vorlage der nächsten Abrechnung erneut vorzunehmen.

Kosten für Stellplatz beziehungsweise Garage werden grundsätzlich nur dann übernommen, wenn sie unabdingbarer Bestandteil des Mietvertrages sind und diese zusammen mit den übrigen Aufwendungen für die Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Andernfalls ist der Leistungsberechtigte im Rahmen einer förmlichen Kostensenkungsaufforderung auf die Möglichkeit der Untervermietung von Stellplatz oder Garage zu verweisen.

Ist aus gesundheitlichen Gründen ein Verzicht auf einen wohnungsnahen Stellplatz nicht zumutbar oder ist eine Weitervermietung aussichtslos oder wird diese vom Vermieter nicht zugelassen, sind die Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage ebenfalls bis zur Höhe angemessener Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Haushaltsstromkosten sind keine Kosten der Unterkunft, auch wenn sie als solche in den Bedarfen für Unterkunft enthalten sind.

Soweit in den tatsächlichen Unterkunftskosten die Kosten für Haushaltsenergie bereits enthalten sind, ist der entsprechende Betrag als Bedarfsanteil an Stromkosten vom maßgeblichen Regelbedarf in Abzug zu bringen.

In den tatsächlichen Unterkunftskosten enthaltene Kosten für Möblierung und Hausrat sind anerkennungsfähig, soweit dadurch die jeweilige Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird.

Die in betreuten Wohnformen (in der Regel betreutes Wohnen für Senioren) erhobene Betreuungspauschale gilt dann als Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft ist, so dass die Unterkunft nicht ohne die Betreuungspauschale erlangt oder erhalten werden kann.

Soweit durch die Betreuungspauschale die Angemessenheitsgrenze überschritten wird, erfolgt eine weitere Prüfung entsprechend Punkt 3.3 und 5.3.

3.2.2 Unterkunftskosten selbst genutzter Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen zählen:

- Schuldzinsen, soweit Sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Erbpachtzinsen
- die Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage laut Beschluss der Eigentümerversammlung
- Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder zum Erwerb eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

3.2.3 Unterkunftskosten in stationären Einrichtungen und besonderen Wohnformen

Bei Leistungsberechtigten in Einrichtungen und besonderen Wohnformen nach § 42a Abs. 5 SGB XII entspricht der Bedarf für Unterkunft und Heizung der Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des örtlichen Sozialhilfeträgers (§ 27b SGB XII). Berechnungsbasis ist der Durchschnitt der ermittelten Werte der Einpersonenhaushalte im Landkreis Altenburger Land, welche nach § 45 a SGB XII jährlich zu erheben sind.

3.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten keine Ungleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern erfolgen darf. Daher gelten für Mieter und Eigentümer die nachfolgend in dieser Richtlinie festgelegte Beträge gleichermaßen.

Bei Haus- oder Wohnungseigentümern ist zur Prüfung der Angemessenheit auf die im Kalenderjahr anfallenden Kosten abzustellen.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen und wird in mehreren Schritten geprüft. Dabei ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.

Zunächst sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft, bestehend aus der Nettokaltmiete, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten zu ermitteln.

In einem zweiten Schritt sind die abstrakt angemessenen Kosten mit den tatsächlichen Aufwendungen zu vergleichen. Die tatsächlichen Kosten gelten zweifelsfrei als angemessen, wenn:

- die Nettokaltmiete den Richtwert nicht überschreitet,
- die kalten Betriebskosten und Heizkosten nicht auffallend hoch sind.

Bei Überschreitung einer der Werte erfolgt eine weitere Prüfung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles.

3.3.1 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Die abstrakt angemessenen Wohnflächen werden in Anwendung von § 11 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz in Verbindung mit Punkt 9 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindung geförderter Wohnungen festgesetzt.

Danach gelten folgende Wohnflächen als angemessen:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | Wohnfläche um |
|-------------------------------|--------------------|
| Eine Person | 45 m ² |
| Zwei Personen | 60 m ² |
| Drei Personen | 75 m ² |
| Vier Personen | 90 m ² |
| Fünf Personen | 105 m ² |

Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Mitglied erhöht sich die angemessene Größe um einen Wohnraum von bis zu 15 Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Aufschlag von bis zu 15m² Wohnfläche

gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe). In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen und entsprechend aktenkundig zu dokumentieren.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen stellen Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch.

3.3.2 abstrakt angemessene Kaltmiete

Bei der Ermittlung der angemessenen Kaltmiete ist von der sogenannten Produkttheorie auszugehen. Danach sind die angemessenen Unterkunftskosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Im Rahmen der zugrundeliegenden Mietwerterhebung ergeben sich für den Landkreis folgende angemessene monatliche Nettokaltmieten:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | Nettokaltmiete |
|-------------------------------|----------------|
| Eine Person | 260,00 Euro |
| Zwei Personen | 320,00 Euro |
| Drei Personen | 390,00 Euro |
| Vier Personen | 490,00 Euro |
| Fünf Personen | 590,00 Euro |

3.3.3 Festlegung einer Obergrenze für die Anerkennung der monatlichen Nettokaltmiete ab 01.07.2026

Durch das 13. Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wird eine Obergrenze für die Anerkennung von Aufwendungen für die Unterkunft eingeführt, die unabhängig von der Karenzzeit gilt.

Diese Obergrenze führt zu einer Deckelung der Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft ab dem ersten Tag des Leistungsbezuges. Somit können bei Bewilligungszeiträumen ab dem 01.07.2026 als Bedarfe für die Unterkunft nur noch Aufwendungen bis maximal zur 1,5-fache Höhe der abstrakt angemessenen Kosten anerkannt werden.

Unter Berücksichtigung der Mietwerterhebung ergeben sich folgende Obergrenzen für die monatliche Nettokaltmiete:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | 1,5 fache Höhe der Nettokaltmiete |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Eine Person | 390,00 Euro |
| Zwei Personen | 480,00 Euro |
| Drei Personen | 585,00 Euro |
| Vier Personen | 735,00 Euro |
| Fünf Personen | 885,00 Euro |

3.3.4 Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

Es gelten die tatsächlich geschuldeten kalten Betriebskosten als angemessen soweit diese nicht auffallend hoch sind. Als Grenzwert für auffallend hohe kalte Betriebskosten werden folgende monatliche Werte festgesetzt:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | kalte Betriebskosten |
|-------------------------------|----------------------|
| Eine Person | 90,00 Euro |
| Zwei Personen | 100,00 Euro |
| Drei Personen | 120,00 Euro |
| Vier Personen | 150,00 Euro |
| Fünf Personen | 180,00 Euro |

Übersteigen die tatsächlichen kalten Betriebskosten die genannten Beträge (Nichtprüfungsgrenze) ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu ermitteln, ob die erhöhten Betriebskosten auf das Verbrauchsverhalten des Mieters zurückzuführen sind und ob dieser tatsächliche Kostensenkungsmöglichkeiten hat.

Hierbei ist insbesondere der Wasserverbrauch aus der letzten Betriebskostenabrechnung des Mieters heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik ist ein Wasserverbrauch von 33 m³ Wasser pro Jahr und Person als angemessen anzusehen.

Gründe für einen höheren Verbrauch sind durch den Leistungsberechtigten plausibel darzulegen und können im Rahmen einer Einzelfallentscheidung anerkannt werden.

Soweit die Unangemessenheit nicht auf das Verbrauchsverhalten zurückzuführen ist, hat der Leistungsberechtigte glaubhaft nachzuweisen, dass andere Kostensenkungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Wird dieser Nachweis geführt, sind die tatsächlichen kalten Betriebskosten anzuerkennen.

3.3.5 Ermittlung der angemessenen Heizkosten

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII werden Heizkosten in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Dabei ist immer auch den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen (z. B. Kleinkinder, Krankheit, Wärmedämmung).

Grundlage der Prüfung stellen nachgewiesene laufende Abschläge oder Vorauszahlungen bzw. Einmalbedarfe dar. Eine Pauschalierung ist nicht zulässig.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Anschaffung des Heizmaterials zu berücksichtigen.

Es gelten die tatsächlich geschuldeten Heizkosten, unabhängig vom verwendeten Heizmedium, als angemessen soweit diese nicht auffallend hoch sind. Als Grenzwert für auffallend hohe Heizkosten werden folgende monatliche Werte festgelegt:

| Zahl der Haushaltsangehörigen | Heizkosten |
|-------------------------------|-------------|
| Eine Person | 110,00 Euro |
| Zwei Personen | 110,00 Euro |
| Drei Personen | 140,00 Euro |
| Vier Personen | 180,00 Euro |
| Fünf Personen | 190,00 Euro |

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten die genannten Beträge (Nichtprüfungsgrenze) ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu ermitteln, ob die erhöhten Kosten auf das Verbrauchsverhalten des Leistungsberechtigten zurückzuführen sind und ob dieser tatsächliche Kostensenkungsmöglichkeiten hat.

Im Rahmen der weiteren Angemessenheitsprüfung sollte der „Heizspiegel für Deutschland“ als zusätzliche Orientierung genutzt werden.

Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches beziehungsweise unsachgemäßes Heizverhalten ergeben sich, wenn die Heizkosten und der tatsächliche Verbrauch im Einzelfall die Grenzwerte des Bundesweiten Heizspiegels überschreitet. Bei einem Überschreiten der Verbrauchswerte obliegt es der leistungsberechtigten Person, konkret vorzubringen, warum ihre Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind. (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, Az.: B 14 AS 36/08).

Bei der Gewährung von festen Brennstoffen (Kohle) oder Strom hat der Leistungsberechtigte seinen Bedarf zunächst konkret geltend zu machen, beispielsweise durch die Vorlage eines Kostenvoranschlages. Zur Prüfung der Angemessenheit ist, unabhängig vom Heizmedium, auf die ermittelten Werte abzustellen und auf ein Kalenderjahr hochzurechnen. Darüber hinaus geltend gemachte einmalige Heizkosten unterliegen der konkreten Einzelfallprüfung.

4 Einmalige Leistungen nach §§ 22 ff SGB II und §§ 35, 35a, 42a SGB XII beim gleichzeitigen Bezug von Wohngeld

Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld, wenn diese Leistungen lediglich für einen Monat zum Ausschluss von Wohngeld beziehungsweise zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen.

Erwerbsfähige, die wegen des Bezuges von Wohngeld von laufenden Leistungen für die Unterkunft nach dem SGB II ausgeschlossen sind, können daher für die nicht laufend anfallende Beschaffung von Brennstoffen oder eine Nachzahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung einen einmaligen Zuschuss erhalten.

Gleiches gilt für Personen, welche aufgrund des Wohngeldbezuges keinen Anspruch auf Sozialhilfe nach dem SGB XII haben.

5 Verfahrensweise bei unangemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Unangemessen hohe Aufwendungen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind nur so lange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 3 Satz 2 SGB XII).

Nach Feststellung der Unangemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist dem Leistungsberechtigten unverzüglich eine Kostensenkungsaufforderung zukommen zu lassen. Diese enthält die Angabe, wie lange die unangemessenen Kosten anerkannt werden und ab wann diese auf die angemessenen Kosten abgesenkt werden sollen.

5.1 Besonderheiten während der Karenzzeit

Die Karenzzeit nach § 22 Abs. 1 Satz 2 bis 5 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 2 bis 6 SGB XII ist in der Regel vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu beachten.

Bei Feststellung der Unangemessenheit bereits bei Beginn des Leistungsbezuges, ist der Leistungsberechtigte im Bewilligungsbescheid auf die Unangemessenheit hinzuweisen, § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII.

Gleiches gilt auch beim Bezug von Bürgergeld / Grundsicherungsgeld, § 22 Abs. 1a SGB II. Bei Feststellung der Unangemessenheit ist darüber hinaus der Bewilligungszeitraum regelmäßig auf 6 Monate zu verkürzen, § 41 Abs. 3 Satz 2 Nummer 2 SGB II.

5.2 Festlegung einer Quadratmeterhöchstmiete während der Karenzzeit ab dem 01.07.2026

Durch das 13. Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wird ermöglicht eine Quadratmeterhöchstmiete festzusetzen. Mit dieser Höchstgrenze soll Mietwucher in Form von überpreuerten Kleinstwohnungen unter Ausschöpfung von Angemessenheitsgrenzen auf Kosten der Gemeinschaft entgegengewirkt werden.

Als Quadratmeterhöchstmiete wird, unter Berücksichtigung der Mietwerterhebung, für den Landkreis Altenburger Land ein Betrag von 8,90 € / m² Wohnfläche festgesetzt.

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft im Verhältnis zur Wohnfläche diesen Quadratmeterhöchstpreis, ist unverzüglich ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

5.3 Kostensenkungsverfahren

Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Richtwerte und liegen Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsberechtigten vor, ist von unangemessenen Aufwendungen auszugehen.

Vor einer Aufforderung der Leistungsberechtigten, unangemessene Kosten zu senken, ist zu prüfen, ob von einem solchen Verfahren abzusehen ist.

Von einem Kostensenkungsverfahren kann abgesehen werden, wenn:

- die laufende Leistung darlehensweise gewährt wird,
- ein Umzug nicht zumutbar ist,
- ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

5.3.1 Zumutbarkeit eines Umzuges

Im Rahmen der Prüfung der Zumutbarkeit können folgende Härtefallkriterien einbezogen werden:

- hochbetagter Leistungsberechtigter,
- Zusammenleben mit pflegebedürftigen Angehörigen,
- Wohl des Kindes (z.B. notwendiger Schulwechsel bei besonderer seelischer Lage des Kindes),
- Menschen, die wegen psychischer oder seelischer Erkrankungen in besonderem Umfang auf ihr Wohnumfeld angewiesen sind.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Die Entscheidung über die Zumutbarkeit des Umzuges ist aktenkundig zu dokumentieren.

5.3.2 Wirtschaftlichkeit eines Umzuges

Eine Absenkung unangemessener Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre, § 22 Abs. 1 S. 10 SGB II / § 35 Abs. 3 Satz 3 SGB XII.

Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ist die mögliche Kostenersparnis bezogen auf einen Zeitraum von 24 Monaten den voraussichtlich insgesamt notwendigen Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, siehe unter Punkt 7, gegenüberzustellen. Grundlage der Gegenüberstellung bildet die Differenz zwischen den tatsächlichen Unterkunftskosten und Heizkosten und der Gesamtschau aus Kaltmiete, Heiz- und Betriebskosten entsprechend dieser Richtlinie, § 22 Abs. 10 SGB II und § 35 Abs. 7 SGB XII findet hierfür entsprechende Anwendung.

Liegt die Kostenersparnis über den prognostizierten Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten ist von einer Wirtschaftlichkeit auszugehen. Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten.

Ergibt sich keine Kostenersparnis ist der Umzug als unwirtschaftlich anzusehen und vom Kostensenkungsverfahren abzusehen. Eine erneute Prüfung hat mit jeder Änderungen der Unterkunftskosten oder bei Ein- / Auszug von Haushaltspersonen zu erfolgen.

Die Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit des Umzuges ist aktenkundig zu dokumentieren.

6 Erteilung von Zusicherung bei Wohnungswechseln

6.1 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 4 SGB II und § 35a Abs. 2 Satz 3 und 4 SGB XII

Der Leistungsberechtigte soll grundsätzlich vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers einholen. Bei Wohnungswechsel in einen anderen Zuständigkeitsbereich ist der neue Leistungsträger dafür zuständig.

Die Zusicherung zu den Aufwendungen ist zu erteilen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind und der Umzug innerhalb des Vergleichsraumes erforderlich ist.

6.2 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 5 SGB II

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erstmals aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, werden ihnen Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn dies der kommunale Träger vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Die Erforderlichkeit des erstmaligen Auszuges von unter 25-Jährigen ist grundsätzlich nur dann gegeben, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Ausnahmen nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II, nach denen vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden kann, sind zu beachten.

6.3 Kostenzusicherung

Die Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft erfolgt nicht pauschal, sondern für eine konkrete Unterkunft. Das vorzulegende Mietangebot hat die Nettokaltmiete, Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sowie die Wohnungsgröße auszuweisen.

Die ausgewiesenen Vorauszahlungen sind auf Plausibilität zu prüfen. Hierbei sollten die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten nicht geringer als 1,10 € / m² Wohnfläche und die Vorauszahlungen für die Heizkosten nicht geringer als 1,26 € / m² Wohnfläche sein.

Geringere Vorauszahlungen müssen vom Antragsteller schlüssig begründet werden.

7 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile können nach vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger erbracht werden, vgl. § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II sowie § 35a Abs. 2 Satz 5 SGBXII).

Vor der Übernahme von Umzugskosten durch die Grundsicherungsträger ist zu prüfen, ob vorrangige Leistungen in Betracht kommen können. Dies könnten beispielsweise Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II in Verbindung mit § 44 SGB III oder Leistungen der Pflegekasse sein.

Eine Übernahme von Umzugskosten kommt nur in Betracht, wenn

- der Umzug nach Aufforderung zur Mietsenkung erfolgen soll oder
- aus anderen Gründen erforderlich ist, von denen sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (unter anderem durch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.

Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. Diese wird mit 5 Euro/m² bezogen auf die zu beräumende Wohnfläche berechnet.

Sollte es dem Leistungsberechtigten nicht möglich sein, den Umzug im Rahmen der Selbsthilfe durchzuführen, ist dies der zuständigen Behörde gegenüber glaubhaft nachzuweisen.

Kosten für Umzugsunternehmen werden nur dann übernommen, wenn der Antragsteller gesundheitliche Gründe anführt und diese belegt oder glaubhaft macht, dass keinerlei Unterstützung von Dritten (Familie oder Freunden) zu erwarten ist und der Umzug nicht alleine zu bewältigen ist.

Der Antragsteller hat in diesen Fällen dem Grundsicherungsträger mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

8 Renovierungskosten

Renovierungskosten können vom Grundsicherungsträger nur übernommen werden, sofern es sich um eine

- Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt, im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe nicht vereinbart ist und die Renovierung zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Mietsegment erforderlich ist,
- Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und der Mieter dazu im Mietvertrag wirksam verpflichtet wurde.

Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in

Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen. Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. In dieser Pauschale sind sämtliche Materialaufwendungen enthalten.

Grundsätzlich ist nach dem Antragseingang zu prüfen, ob die Wohnung lediglich gestrichen oder auch neu tapeziert werden muss. Da Raufasertapete in der Regel 5- bis 6-mal überstrichen werden kann, dürfte es eher selten notwendig sein, dass alle Räume neu tapeziert werden müssen.

Muss die Wohnung lediglich gestrichen werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material gemäß folgender Formel:

$$2,00 \text{ Euro} \times \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Betrag in Euro.}$$

Muss die Wohnung neu tapeziert werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material gemäß folgender Formel:

$$4,00 \text{ Euro} \times \text{m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Betrag in Euro.}$$

Maßgebend ist hierfür grundsätzlich die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche. Für den Einzelfall ist zu prüfen, dass bei der Bedarfsermittlung eventuell nicht zu renovierende Räume, von der Gesamtwohnfläche abgesetzt werden.

Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat dem Grundsicherungsträger mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten,
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

9 Übernahme von Miet- und Energieschulden

Miet- und Energieschulden können übernommen werden, soweit Bedarfe für Unterkunft und Heizung erbracht werden und dies zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist, vergleiche § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II; § 36 SGB XII). Eine vergleichbare Notlage ist zum Beispiel die Sperrung von Strom oder Heizung.

Eine Schuldenübernahme kann in folgenden Fallkonstellationen beispielhaft versagt werden:

- Bewohnen einer unangemessenen Unterkunft
- wiederholte Zahlungsrückstände und kein erkennbarer Selbsthilfewillen
- bewusst oder grob fahrlässig herbeigeführte Schuldensituation (z. B. bei der Nichtzahlung von Abschlägen trotz vorhandenem Einkommen)
- ausdrücklicher Wille des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses.

Zur Schuldenübernahme hat der Leistungsberechtigte zuerst vorhandenes Schonvermögen einzusetzen. Dieses ist der Höhe nach der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Die Schuldübernahme erfolgt grundsätzlich als Darlehen.

10 Schlussbestimmungen

Diese KdU-Richtlinie tritt zum 01.07.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die KdU-Richtlinie vom 07.02.2024 außer Kraft.

Leistungsberechtigte, die sich wegen unangemessener Unterkunfts-kosten im Kostensenkungsverfahren befinden und denen vor In-Kraft-Treten dieser KdU-Richtlinie die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf einen Wert oberhalb der mit dieser Richtlinie neu festgesetzten Mietwerten bewilligt wurden, sind im Einzelfall unter Beachtung von Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu entscheiden.

Leistungsberechtigte, die im Rahmen einer Anhörung wegen unangemessener Unterkunfts-kosten die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den bisherigen angemessenen Wert gekürzt wurden und denen nunmehr ein höherer Mietwert zusteht, sind von Amts wegen spätestens mit der Weiterbewilligung rückwirkend ab Inkrafttreten dieser KdU-Richtlinie die nunmehr angemessenen Kosten zuzubilligen.

Altenburg, 27.05.2026

Uwe Melzer
Landrat

Anlage 1: Mietwerttabelle

Anlage 1: Mietwerttabelle (gültig ab 01.07.2026)

| Vergleichsraum ist der Landkreis Altenburger Land | | | | | |
|--|--------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------|
| | Wohnfläche | Kaltmiete | Nichtprüfungsgrenzen | | Gesamt |
| | | | kalte Betriebskosten | Heizkosten | |
| 1 Person | 45 m ² | 260,00 € | 90,00 € | 110,00 € | 460,00 € |
| 2 Personen | 60 m ² | 320,00 € | 100,00 € | 110,00 € | 530,00 € |
| 3 Personen | 75 m ² | 390,00 € | 120,00 € | 140,00 € | 650,00 € |
| 4 Personen | 90 m ² | 490,00 € | 150,00 € | 180,00 € | 820,00 € |
| 5 Personen | 105 m ² | 590,00 € | 180,00 € | 190,00 € | 960,00 € |