

Kosten für Unterkunft und Heizung

Stand: 10/2025

Unterkunfts- und Heizkosten, was ist damit gemeint?

Unterkunfts- und Heizkosten sind Bestandteil der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts und werden in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt soweit sie angemessen sind.

Bei Mietwohnungen sind die Unterkunfts- und Heizkosten die monatlichen Zahlungen, die für die Wohnung an den Vermieter geleistet werden müssen.

Zu den **Unterkunftskosten** gehören:

- die Grundmiete
- die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten einschließlich Wasser

= Bruttokaltmiete

Zu den **Heizkosten** gehören:

- die Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser

Nicht den Unterkunfts- und Heizkosten zuzuordnen sind beispielsweise Kosten der Haushaltsenergie (Strom), Gebühren für Telefon, Internet und Kabelanschluss sowie Miete für PKW-Stellplätze oder Garagen.

Was bedeutet die Karenzzeit beim Wohnen?

Im ersten Jahr des Bürgergeldbezuges gilt eine sogenannte Karenzzeit, d. h. die Unterkunftskosten werden in **tatsächlicher** Höhe anerkannt, auch wenn sie über den Grenzwerten der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie liegen.

Für Heizkosten gilt keine Karenzzeit. Mit der Entscheidung über den Anspruch auf Bürgergeld wird auch die Angemessenheit der Heizkosten überprüft.

Wann sind Unterkunfts- und Heizkosten angemessen?

Die Miet- und Mietnebenkosten sind angemessen, wenn sie die Kriterien der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie erfüllen bzw. die dort festgeschriebenen Grenzwerte nicht überschreiten.

Auszug aus der **Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie der Stadt Chemnitz** (Stand: 09/2025)

Haushaltsgröße (Anzahl der Personen)	Wohnfläche (Orientierungswert)	angemessene Bruttokaltmiete (Grundmiete und kalte Betriebskosten)	angemessene Heizungs-/ Warm- wasserkosten
1	48 m ²	313,44 €	Heiz- und Warmwasserkosten gelten bis zu den jeweiligen Grenzwerten des Bundesheizspiegels als angemessen
2	60 m ²	388,20 €	
3	75 m ²	465,00 €	
4	85 m ²	531,25 €	
5	95 m ²	600,40 €	
jede weitere Person	+ 10 m ²	+ 63,20 €	

Die Grenzwerte für die Angemessenheit von Heizkosten ergeben sich aus der Kategorie „zu hoch“ des jeweils aktuell gültigen **Bundesheizspiegels**.

Der maßgebende Grenzwert nach dem Bundesheizspiegel ist im Einzelfall in Abhängigkeit von folgenden Faktoren zu bestimmen:

- Heizart
- Gesamtfläche des Gebäudes im m²
- angemessene Wohnfläche bzw. Haushaltsgröße

Auszug aus dem aktuell gültigen **Bundesheizspiegel 2025**:

Heizart	Gebäudefläche	monatlicher Grenzwert nach angemessener Wohnfläche bzw. Haushaltsgröße					
		48 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	105 m ²
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
Heizöl	bis 150 m ²	104,44 €	130,55 €	163,19 €	184,95 €	206,70 €	228,46 €
	151 bis 250 m ²	87,24 €	109,05 €	136,31 €	154,49 €	172,66 €	190,84 €
	251 bis 500 m ²	88,04 €	110,05 €	137,56 €	155,90 €	174,25 €	192,59 €
	über 500 m ²	88,84 €	111,05 €	138,81 €	157,32 €	175,83 €	194,34 €
Erdgas	bis 150 m ²	92,84 €	116,05 €	145,06 €	164,40 €	183,75 €	203,09 €
	151 bis 250 m ²	84,04 €	105,05 €	131,31 €	148,82 €	166,33 €	183,84 €
	251 bis 500 m ²	89,24 €	111,55 €	139,44 €	158,03 €	176,62 €	195,21 €
	über 500 m ²	86,04 €	107,55 €	134,44 €	152,36 €	170,29 €	188,21 €
Fernwärme	bis 150 m ²	130,04 €	162,55 €	203,19 €	230,28 €	257,37 €	284,46 €
	151 bis 250 m ²	114,84 €	143,55 €	179,44 €	203,36 €	227,29 €	251,21 €
	251 bis 500 m ²	118,04 €	147,55 €	184,44 €	209,03 €	233,62 €	258,21 €
	über 500 m ²	102,84 €	128,55 €	160,69 €	182,11 €	203,54 €	224,96 €
Wärmepumpe	bis 150 m ²	84,44 €	105,55 €	131,94 €	149,53 €	167,12 €	184,71 €
	151 bis 250 m ²	79,24 €	99,05 €	123,81 €	140,32 €	156,83 €	173,34 €
	über 250 m ²	78,84 €	98,55 €	123,19 €	139,61 €	156,04 €	172,46 €
Holzpellets	bis 150 m ²	59,24 €	74,05 €	92,56 €	104,90 €	117,25 €	129,59 €
	151 bis 250 m ²	52,04 €	65,05 €	81,31 €	92,15 €	103,00 €	113,84 €
	über 250 m ²	53,24 €	66,55 €	83,19 €	94,28 €	105,37 €	116,46 €

Was passiert, wenn Unterkunfts- und Heizkosten unangemessen hoch sind?

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die maßgebenden Grenzwerte der Angemessenheit, prüft das Jobcenter zunächst, ob die erhöhten Kosten weiter als Bedarf anerkannt werden können.

Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete)

Bei nur geringfügiger Überschreitung der Grenzwerte ist die weitere Berücksichtigung der unangemessenen Unterkunftskosten auch nach Ablauf der Karenzzeit möglich.

Das gilt genauso, wenn die erhöhten Aufwendungen durch niedrigere Heizkosten ausgeglichen werden und die tatsächliche Bruttowarmmiete die Summe der Obergrenzen für Bruttokaltmiete und Heizkosten einhält.

Heizkosten

Auch unangemessen hohe Kosten für die Heizung können als Bedarf berücksichtigt werden.

Voraussetzung ist, dass das Verbrauchsverhalten anhand einer aktuellen Heizkostenabrechnung überprüft werden kann und der danach ermittelte Verbrauch die im Bundesheizspiegel ausgewiesenen Grenzwerte für angemessenen Verbrauch (Kategorie „zu hoch“) einhalten.

Was passiert, wenn unangemessene Kosten nicht mehr als Bedarf anerkannt werden können?

Können die unangemessenen Aufwendungen nicht weiter als Bedarf anerkannt werden, informiert das Jobcenter die Leistungsberechtigten hierüber.

zeitlich begrenzte Berücksichtigung unangemessener Kosten

Mit einer „Aufforderung zur Senkung der unangemessenen Kosten“ wird mitgeteilt, dass die unangemessenen Aufwendungen nur noch für einen begrenzten Übergangszeitraum in tatsächlicher Höhe als Bedarf anerkannt werden. Dieser Übergangszeitraum beträgt in der Regel sechs Monate.

Gleichzeitig fordert das Jobcenter die Betroffenen auf, die Kosten innerhalb dieses Zeitraums auf den zutreffenden Grenzwert abzusenken.

Berücksichtigung der Aufwendungen bis zu den Grenzwerten

Nach Ablauf des Übergangszeitraums werden Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) maximal bis zur Höhe der maßgebenden Angemessenheitsobergrenze der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie berücksichtigt.

Heiz- und Warmwasserkosten werden bis zum jeweiligen Grenzwert des Bundesheizspiegels anerkannt.

Maßnahmen zur Kostensenkung

Eine Kostensenkung kann auf verschiedene Art und Weise erfolgen, beispielsweise durch:

- Verhandlung mit dem Vermieter über eine Absenkung der Miete
- Untervermietung, soweit Größe und Zuschnitt der Wohnung das erlauben und der Vermieter dem zustimmt

Ergeben sich diese Möglichkeiten nicht, kommt der Umzug in eine angemessene Wohnung in Betracht. Auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Chemnitz ist angemessener Wohnraum ausreichend verfügbar.

Anerkennung von Umzugskosten für einen vom Jobcenter veranlassten Umzug

Wird nach einer „Aufforderung zur Senkung unangemessener Kosten“ ein Umzug in eine angemessene Wohnung durchgeführt, kann das Jobcenter die Kosten des Umzugs übernehmen, wenn diese im Vorfeld beantragt werden und das Jobcenter die Kostenübernahme zugesichert hat.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die unangemessenen Kosten aus einem zu hohen Verbrauch von Wasser oder Heizenergie resultieren. In diesem Fall wird ein Umzug nicht als geeignetes Mittel zur Kostensenkung angesehen, weil auch in der neuen Wohnung die Fortsetzung des Verbrauchsverhaltens zu befürchten ist.

Ab einer jährlichen Verbrauchsmenge von 35 m³ pro Person gilt der Wasserverbrauch als stark erhöht.

Welche Auswirkungen ergeben sich aus einer Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung?

Die jährlichen Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnungen sind dem Jobcenter stets unaufgefordert vorzulegen, weil sich hieraus Änderungen für den Leistungsanspruch ergeben können. Dies gilt in jedem Fall, wenn die Abrechnung mit einem Guthaben abschließt.

Guthaben

Für den Regelfall sieht der Gesetzgeber vor, dass Guthaben direkt zur Deckung der laufenden Unterkunfts- und Heizkosten einzusetzen sind. Daher mindert sich der Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts in den Monaten nach der Gutschrift entsprechend.

Kommt es zu einer Überzahlung von Leistungen, weil dem Jobcenter ein Guthaben nicht angezeigt wurde, drohen den Leistungsbeziehern Bußgeld und Strafverfahren. Zur Vermeidung dieser unangenehmen Vorgänge sollten Abrechnungen umgehend eingereicht werden.

Nachforderung

Betriebs- bzw. Heizkostennachforderungen werden im Monat ihrer Fälligkeit als Bedarf berücksichtigt.

Soweit sie sich nicht auf einen Zeitraum beziehen, für welchen erklärt wurde, dass ausschließlich angemessene Kosten anerkannt werden (also nach Ablauf des Übergangszeitraums aus „Aufforderung zur Senkung unangemessener Kosten“), können Nachforderungen durch das Jobcenter übernommen werden.

Liegen die laufenden Aufwendungen im angemessenen Rahmen und ergibt sich erst mit dem Abrechnungsergebnis ein unangemessen hoher Verbrauch, werden diese übernommen und es wird ebenfalls eine „Aufforderung zur Senkung der unangemessenen Kosten“ erteilt. Soweit sich mit der darauffolgenden Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung erneut eine Nachforderung ergibt, wird diese dann nur im angemessenen Rahmen übernommen.

Was passiert, wenn eine unangemessene Wohnung angemietet wird?

Bezieher von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts sind gesetzlich verpflichtet, sich vor Anmietung einer neuen Wohnung beim Jobcenter zu informieren, ob die Miet- und Mietnebenkosten angemessen sind. Das gilt während der Karenzzeit. Bei Kostenangemessenheit erteilt das Jobcenter eine schriftliche Zusicherung.

Wird eine unangemessene Wohnung angemietet, scheidet eine befristete Anerkennung der unangemessenen Aufwendungen aus. Das Jobcenter erteilt in diesem Fall keine „Aufforderung zur Senkung unangemessener Kosten“ sondern berücksichtigt von Anfang an Unterkunfts- und Heizkosten maximal in Höhe der maßgebenden Grenzwerte.

Wie kann der Verbrauch von Wasser und Heizung aktiv gesenkt werden?

Verbrauchsabhängige Kosten können durch einen bewussten Umgang aktiv gesenkt werden.

Nachfolgende Tipps kann man anwenden

(Quelle: Internetseiten der Verbraucherzentrale Sachsen und CO2online GmbH)

- Duschen statt Baden: Das allein spart im Durchschnitt jeweils 100 Liter Wasser.
- Beim Händewaschen, Zähneputzen und Einseifen zwischendurch den Wasserhahn schließen.
- Sparsames Toilettenspülen spart ebenfalls viele Liter Wasser. Toilettenspülung nur kurz betätigen bzw. Spartaste benutzen.
- Geschirr nicht unter fließendem Wasser spülen.
- Nur volle Waschmaschinen in Gang setzen, wenn möglich auf die Vorwäsche verzichten.
- Die Anschaffung von Durchflussbegrenzern lohnt sich: Die auch als Perlatoren oder Strahlregler bekannten Düsen werden an Wasserhähnen angebracht und senken den Wasserverbrauch, ohne den Komfort einzugrenzen.

Tipps für einen sparsamen Umgang mit Heizenergie

- Jeden Raum mit einer angemessenen Temperatur heizen.

In Wohn-, Ess- und Kinderzimmern werden Temperaturen zwischen 20 °C und 22 °C empfohlen. Im Schlafzimmer sind 16 °C bis 18 °C ausreichend. Das Badezimmer sollte morgens und abends angenehm warm sein.
- Wichtig ist, dass gerade kühlere Räume gut belüftet werden und Türen zu wärmeren Räumen geschlossen sind. Sonst kann sich an kälteren Stellen Feuchtigkeit niederschlagen und Schimmel entstehen.
- Geöffnete Fenster steigern den Verbrauch enorm. Mehrfach täglich stoßlüften, nicht dauerhaft kipplüften. Das heißt, dass die Fenster immer nur für wenige Minuten, dafür aber möglichst komplett geöffnet werden. Heizung dabei abstellen.
- Fenster und Türen abdichten: Undichte Fenster oder Außentüren sorgen für unangenehme Zugluft und Wärmeverluste in der Wohnung.
- Heizkörper nicht zustellen oder verdecken. Das Zimmer wird dann nicht so gut und gleichmäßig warm.
- Wenn niemand zu Hause ist, kann es dort auch kühler sein. Ein Absenken der Temperatur bei Abwesenheit spart Energie. Gar nicht zu heizen anstelle einer Absenkung, ist dagegen nicht ratsam. Die Innenwände kühlen zu stark ab und das Schimmelrisiko wächst.
- Nasse Wäsche möglichst nicht in der Wohnung trocknen. Hängt man die Wäsche zum Trocknen über den Heizkörper, kostet dies enorm viel Heizenergie. Zudem steigt ohne ausreichende Belüftung die Luftfeuchtigkeit und Schimmelbefall droht.
- Aus hygienischen Gründen ist es unbedenklich, die Hände mit kaltem Wasser zu waschen. Die Wassertemperatur hat keinen Einfluss auf die hygienische Reinigung der Hände, entscheidend sind hier die Dauer des Händewaschens (mindestens 20 Sekunden), das richtige Einseifen und das gründliche Abtrocknen der Hände.