



Richtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 3 Abs. 2 Asylbewerberleistungsgesetz im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Harz

Präambel

Der Landkreis Harz ist kommunaler Träger der Grundsicherung nach dem 2. und 12. Sozialgesetzbuch (SGB II und SGB XII). Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gehört der Bedarf an Unterkunft und Heizung zu den elementarsten Bestandteilen einer Grundsicherung und ist somit durch Leistungen des Grundsicherungsträgers sicherzustellen, soweit dieser angemessen ist.

1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 22 SGB II, § 35 SGB XII und § 3 Abs. 2 AsylbLG (Asylbewerberleistungsgesetz) werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist u. a. abhängig von

- der Anzahl der Bedarfsgemeinschaftsmitglieder und daraus folgend der Wohnungsgröße
- dem örtlichen Vergleichsraum
- Wohnungsstandard.

Die Angemessenheit im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Harz wird mit dieser Richtlinie festgelegt.

2. Geltungsbereich

Diese Richtwerte gelten für Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, soweit diese nicht unter den Ausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II fallen, genauso wie für Leistungsberechtigte der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII und für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Bei der Feststellung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung erfolgt keine Unterscheidung, ob es sich um einen Mieter oder um einen Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum handelt. Die Richtwerte gelten für Mieter und Eigentümer in gleicher Weise.

3. Ermittlung der Richtwerte

Die Werte, die ein angemessenes Wohnen und Heizen im Landkreis Harz ermöglichen, basieren auf einem im Juli 2012 erstellten schlüssigen Konzept, dessen Daten alle 2 Jahre hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation überprüft und aktualisiert werden. Die Werte dieser Richtlinie wurden im

Rahmen einer Mietdatenerhebung im Jahr 2015/16 eruiert und nach statistischen und mathematischen Regeln ausgewertet.

3.1. Mietkategorien

Der Wohnungsmarkt im Landkreis ist nicht homogen, sondern unterscheidet sich in mehreren Merkmalen (z. B. Bevölkerungsdichte, Siedlungsstruktur, Pro-Kopf-Einkommen, Mietquote), die den Mietpreis beeinflussen. Im Rahmen einer Clusteranalyse wurde festgestellt, dass im Landkreis 5 Mietkategorien existieren, in denen jeweils eigene Richtwerte gelten. Im Einzelnen sind dies:

Mietkategorien	Zugehörige Gemeinde
I	Ballenstedt, Stadt Blankenburg, Stadt Thale, Stadt
II	Falkenstein/Harz, Stadt Huy Nordharz Osterwieck, Stadt Vorharz, Verbandsgemeinde
III	Halberstadt, Stadt Quedlinburg, Stadt
IV	Harzgerode, Stadt Oberharz am Brocken, Stadt
V	Ilseburg, Stadt Wernigerode, Stadt

3.2. Angemessene Bruttokaltmiete

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² mal der angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Gesamtmiete entspricht. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert. Es kann auch eine größere Wohnung bewohnt werden, solange die maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird. Die Mieterhebung hat für den Landkreis Harz folgende Richtwerte ergeben:

Bedarfs- gemein- schaften mit	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere Person
Wohnfläche	bis 50 m ²	50 - 60 m ²	60 - 75 m ²	75 - 85 m ²	85 - 95 m ²	+ 10 m ²
Mietkategorie	Maximale Brutto-Kaltmiete in EUR					
I (Ballenstedt, Thale, Blankenburg)	267,50	322,20	369,00	421,60	475,00	50,00
II (Falkenstein, Huy, Nord- u Vorharz, Osterwieck)	280,50	316,80	375,75	406,30*	416,10	43,80
III (Halberstadt, Quedlinburg)	286,00	319,20	389,25	441,15	492,10	51,80
IV (Harzgerode, Oberharz)	274,50	321,60	399,75	425,00*	447,45*	47,10
V (Ilseburg, Wernigerode)	299,00	329,40	404,25	487,90	565,25	59,50

*Während der Konzepterstellung konnte in diesen Feldern kein ausreichendes Wohnungsangebot erhoben werden, weswegen in diesen Fällen zwingend eine Prüfung des Wohnungsmarktes nach entsprechenden Angeboten erforderlich ist (Einzelfallprüfung).

Die Bedarfe für die Unterkunft sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten diese Richtwerte nicht übersteigen.

Bei Mietern gehören die Grundmiete und die kalten Betriebskosten, die entsprechend der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden können, zu den Kosten der Unterkunft.

Bei selbstbewohntem Eigentum werden die Aufwendungen für Schuldzinsen und dauernden Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sowie die Betriebskosten angerechnet.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zu einem Vermögenszuwachs führen.

Darüber hinaus können im Einzelfall für den Erhaltungsaufwand Kosten gemäß § 22 Abs. 2 SGB II und § 37 Abs. 1 SGB XII übernommen werden.

Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die z. B. wegen einer anerkannten Behinderung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind, wie z. B. bei notwendiger ambulanter Pflege (ab Pflegestufe 1) oder bei Verwendung von Hilfsmitteln (wie Rollstuhl, Gehhilfen o. ä.), kann der Richtwert der nächst höheren Stufe desselben Wohnungsmarkttyps anerkannt werden.

Gleiches gilt für Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften bei regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts.

3.3. Angemessene Kosten für Heizung und Warmwasser

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. In der Regel erfolgt dies durch monatliche Abschlagszahlungen bei laufenden Kosten, aber auch für einmalige Aufwendungen, die für die Beschaffung von Heizmaterial anfallen.

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtwerte unabhängig von der tatsächlich bewohnten Wohnfläche nicht übersteigen. Die nachfolgenden Werte stellen eine Nichtprüfungsgrenze dar. Bei darüber liegenden Bedarfen an Heizkosten muss eine Einzelfallprüfung erfolgen.

Bedarfsgemeinschaft mit	Wohnfläche	Heiz- und Warmwasserkosten in EUR
1 Person	bis 50 m ²	65,00
2 Personen	50 – 60 m ²	76,20
3 Personen	60 – 75 m ²	95,25
4 Personen	75 – 85 m ²	100,30
5 Personen	85 – 95 m ²	113,05
jede weitere Personen	+ 10 m ²	11,90

Erfolgt in einer Wohnung die Warmwasserbereitung dezentral (z. B. durch Boiler), so reduzieren sich die maximalen Heizungs- und Warmwasserkosten (Richtwerte der Tabelle unter 3.3) um die Beträge, die als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II und § 30 Abs. 7 SGB XII berücksichtigt werden (Anlage Kosten der Warmwasseraufbereitung).

4. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.08.2016 in Kraft.

Halberstadt, 8.07.2016

Skiébe