

# LANDKREIS HARZ

## 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 durch Leistungen des Grundsicherungsträgers sicherzustellen.

### 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 ist unter anderem abhängig von

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

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

### 2. Geltungsbereich

Die ermittelten Richtwerte gelten für Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II, mit Ausnahme der Personen, die unter den Anspruchsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II fallen, und für Leistungsberechtigte der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII sowie 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 Werte gelten für Mieter und Eigentümer in gleicher Weise.

### 3. Ermittlung der Richtwerte

Die Werte, die ein angemessenes Wohnen im Landkreis Harz ermöglichen, basieren auf einem im Juli 2012 erstmalig erstellten schlüssigen Konzept. Dieses wurde alle 2 Jahre hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation überprüft und aktualisiert. Die Fortschreibung erfolgte in den Jahren 2014,

2018 und 2022 anhand der Specialindizes des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten und in den Jahren 2016, 2020 und 2024 aufgrund einer jeweils durchgeführten Mietdatenerhebung.

Für die Prüfung der Heizkosten ist der bundesweite Heizspiegel in der jeweils aktuellsten Version heranzuziehen.

### 3.1. Vergleichsraum

Aufgrund der Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 darf in einem Vergleichsraum nur ein Richtwert gelten. In dieser Entscheidung wurde festgestellt, dass die Bildung von mehreren Wohnungsmarkttypen bzw. Mietkategorien innerhalb eines Vergleichsraumes nicht zulässig ist.

Der Landkreis Harz hat somit entschieden, dass der Landkreis Harz, ausgehend von den vorhandenen Mittelbereichen (raumordnerische Planungsregionen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung), in 3 Vergleichsräume unterteilt ist, in denen jeweils eigene Richtwerte gelten. Im Einzelnen sind dies:

Vergleichsraum	Zugehörige Gemeinde
Wernigerode	Blankenburg, Stadt Ilseburg, Stadt Nordharz Oberharz am Brocken, Stadt Wernigerode, Stadt
Quedlinburg	Ballenstedt, Stadt Falkenstein/Harz, Stadt Harzgerode, Stadt Quedlinburg, Stadt Thale, Stadt
Halberstadt	Halberstadt, Stadt Huy Osterwieck, Stadt Vorharz, Verwaltungsgemeinschaft

### 3.2. Angemessene Bruttokaltmiete

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet, d. h. das Produkt aus Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> und Betriebskosten je m<sup>2</sup> 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 Fortschreibung hat für den Landkreis Harz folgende Richtwerte ergeben:

<b>Bedarfs- gemeinschaft mit</b>	<b>1 Pers.</b>	<b>2 Pers.</b>	<b>3 Pers.</b>	<b>4 Pers.</b>	<b>5 Pers.</b>	<b>jede weitere Person</b>
<b>Wohnfläche</b>	bis 50 m <sup>2</sup>	50 - 60 m <sup>2</sup>	60 - 70 m <sup>2</sup>	70 - 80 m <sup>2</sup>	80 - 90 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichs- raum</b>	<b>Maximale Brutto-Kaltmiete in EUR</b>					
<b>Wernigerode</b>	369,00	414,60	483,00	580,80	642,60	71,40
<b>Quedlinburg</b>	331,50	389,40	441,00	515,20	593,10	65,90
<b>Halberstadt</b>	325,00	391,20	454,30	503,20	558,90	62,10

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 dauernde 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 § 35 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 Pflegegrad II) oder bei Verwendung von Hilfsmitteln (wie Rollstuhl, Gehhilfen o. ä.), kann der Richtwert der nächst höheren Stufe (weitere Person) anerkannt werden.

Ist eine barrierefreie Wohnung erforderlich, kann ein Verweis auf die Tabellenwerte nicht erfolgen, weil diese Wohnungen nicht mit in die Mietdatenerhebung eingeflossen sind.

Bei Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften die regelmäßig das Umgangsrecht mit ihrem Kind/ihren Kindern in der eigenen Wohnung ausüben, kann unter Beachtung der Häufigkeit und Dauer des Umgangsrechts, der Anzahl und des Alters der zu betreuenden Kinder und in Abhängigkeit der konkreten Wohnverhältnisse (Wohnungszuschnitt) ein zusätzlicher Wohnraumbedarf bestehen (beachte BSG vom 29.08.2019, B 14 AS 43/18 R).

### 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 werden Heizkosten durch monatliche Abschlagszahlungen festgesetzt oder entstehen bei der einmaligen Beschaffung des Heizmaterials.

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser gelten als angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels aus der Tabellenspalte „zu hoch“ nicht überschreiten.

### 4. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.04.2025 in Kraft.

Halberstadt, 31.03.2025



Balcerowski