



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 erstmalig erstellten schlüssigen Konzept. Dieses wurde alle 2 Jahre hinsichtlich der Wohnungsmarktsituation überprüft und aktualisiert. Die Fortschreibungen erfolgten im Jahr 2014 und 2018 anhand der Specialindizes des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und

Wohnnebenkosten und in den Jahren 2016 und 2020 aufgrund einer jeweils durchgeführten Mietdatenerhebung.

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 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 Mietwerterhebung 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 - 70 m ²	70 - 80 m ²	80 - 90 m ²	+ 10 m ²
Vergleichs- raum	Maximale Brutto-Kaltmiete in EUR					
Wernigerode	327,00	342,60	385,70	435,20	503,10	55,90
Quedlinburg	298,00	337,80	376,60	428,80	540,90	60,10
Halberstadt	301,00	335,40	381,50	436,80	495,90	55,10

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

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 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 gelten als angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Werte 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.

Bedarfs- gemein- schaften mit Vergleichs- raum	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere Person
	Heizkosten in EUR					
Wernigerode	74,50	83,40	95,90	107,20	117,00	13,00
Quedlinburg	70,50	80,40	99,40	120,80	120,80	15,10
Halberstadt	69,50	78,60	93,10	104,80	113,40	12,60

Erfolgt in einer Wohnung die Warmwasserbereitung dezentral (z. B. durch Boiler), so reduzieren sich die maximalen Heizungs- und Warmwasserkosten (Werte der Tabellen 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 01.08.2020 in Kraft.

Halberstadt, 14.07.2020

Skiebe