



Richtlinie

zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung

- Grundsicherung für Arbeitssuchende (§ 22 SGB II),
- Hilfe zum Lebensunterhalt (§ 35 SGB XII),
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§ 42 SGB XII i.V.m. § 35 SGB XII) sowie
- Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (§ 3 AsylbLG, § 2 AsylbLG i.V.m. § 35 SGB XII)

im Landkreis Anhalt – Bitterfeld

5. Änderung vom __. __.2020

Richtlinie

1. Geltungsbereich

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit im Landkreis Anhalt-Bitterfeld wird mit dieser Richtlinie festgelegt.

Die Richtwerte gelten für Mietwohnungen, selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheim und Eigentumswohnung) und sonstige Wohnformen in gleicher Weise.

Die Richtlinie gilt nicht für die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, für welche Nutzungsentgelte zu entrichten sind (z.B. Frauenhäuser, Obdachlosenunterkünfte), für die Unterbringung in Heimen sowie bei Mietverhältnissen mit Betreuung.

2. Grundlegendes

Die Richtwerte für die Angemessenheit wurden 2012, 2016 und 2020 auf der Basis einer, zum Stichtag 01. April des jeweiligen Erhebungsjahres, durchgeführten Primärdatenerhebung von Wohnungsmieten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Schlüssiges Konzept) ermittelt.

Die Fortschreibung der Angemessenheitsrichtwerte im Landkreis-Anhalt-Bitterfeld erfolgte jeweils im Abstand von zwei Jahren zur Primärdatenerhebung; konkret zu den Stichtagen 01.04.2014 und 01.04.2018. Sie erfolgte mit den Preisindizes der Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten im Land Sachsen-Anhalt.

Das Bundessozialgericht hat mit seinen Entscheidungen vom 30.01.2019 festgestellt, dass die Bildung von mehreren Wohnungsmarktypen bzw. Mietkategorien innerhalb eines Vergleichsraums nicht zulässig sei. Dem Träger war Gelegenheit gegeben, Nachermittlungen zur Vergleichsraumbildung sowie Nachbesserungen in Bezug auf die Herstellung der Schlüssigkeit des Konzepts vorzunehmen.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat alle Schlüssigen Konzepte der Jahre 2012 und 2016 sowie deren Fortschreibungen 2014 und 2018 dahingehend nachgebessert.

Um das unterschiedliche Mietpreisniveau der Kommunen abbilden zu können, wurde der Landkreis in drei Vergleichsräume unterteilt.

Den Anforderungen des Bundessozialgerichts folgend, wurden im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Städte und Gemeinden, die eine räumliche Nähe aufweisen, infrastrukturell verbunden sind und gemeinsam einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung aufweisen, zu Vergleichsräumen zusammengefasst.

3. Vergleichsräume

Vor diesem Hintergrund hat der Landkreis Anhalt-Bitterfeld entschieden, dass das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume zu unterteilen ist, für die jeweils eigene Richtwerte gelten. Im Einzelnen sind dies:

- I. Zerbst
- II. Köthen
- III. Bitterfeld-Wolfen

Vergleichsräume	zugehörige Kommunen
I	Stadt Zerbst/ Anhalt
II	Stadt Köthen (Anhalt), Stadt Aken (Elbe), Osternienburger Land, Stadt Südliches Anhalt
III	Stadt Bitterfeld-Wolfen, Muldestausee, Stadt Raguhn-Jeßnitz, Stadt Sandersdorf-Brehna, Stadt Zörbig

Alle Mieten die unterhalb dieser Richtwerte liegen bedürfen keiner weiteren Prüfung und können als angemessen betrachtet werden (Nicht-Prüfungsgrenze).

Alle übrigen Fälle sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung gesondert zu entscheiden.

4. Bruttokaltmiete

Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts wird die Produkttheorie angewendet. D. h., das Produkt aus Nettokaltmiete je m² und Betriebskosten je m² mal der abstrakt angemessenen Wohnfläche ergibt die maximale Brutto-Kaltmiete, die der angemessenen Gesamtmiete entsprechen soll. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert. Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die maximale Brutto-Kaltmiete nicht überschritten wird.

Die Bedarfe für die Unterkunft sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtwerte nicht übersteigen:

01.12.2020

Bedarfsgemeinschaften mit Personen	1 Pers	2 Pers	3 Pers	4 Pers	5 Pers	Jede weitere Person
Angemessene Wohnfläche	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 70 m ²	bis 80 m ²	bis 90 m ²	+ 10 m ²
Vergleichsraum	Maximale Brutto-Kaltmiete					
I	301,00 €	358,20 €	419,30 €	473,60 €	513,90 €	57,10 €
II	317,00 €	365,40 €	432,60 €	490,40 €	529,20 €	58,80 €
III	327,00 €	385,80 €	450,80 €	502,40 €	565,20 €	62,80 €

Bei selbst bewohntem Wohneigentum 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.

Darüber hinaus können bei selbst bewohntem Wohneigentum im Einzelfall auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

5. Besonderheiten

Bei Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die aufgrund einer anerkannten Behinderung oder vergleichbarer gesundheitlicher Einschränkungen nachweislich einen erhöhten Raumbedarf haben, können die Richtwerte der nächst größeren Bedarfsgemeinschaft (1 Person mehr) als angemessen anerkannt werden.

6. Heizkosten

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Unerheblich dabei ist, ob diese Bedarfe als laufende Kosten in Form von monatlichen Abschlagszahlungen oder als einmalige Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial anfallen.

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die Obergrenzen des bundesweiten Heizspiegels nicht überschreiten.

7. Inkrafttreten

Die Fünfte Änderung der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung tritt mit Wirkung vom 01. Dezember 2020 in Kraft.