

Tabelle1

<b>Angemessene Bruttokaltmiete ab dem 01.01.2020 laut Schlüssigem Konzept des Kreises Altenkirchen</b>					
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>1- Personen- Haushalt</b>	<b>2- Personen- Haushalt</b>	<b>3- Personen- Haushalt</b>	<b>4- Personen- Haushalt</b>	<b>5- Personen- Haushalt</b>
<b>Vergleichsraum I</b>	370,00 €	430,00 €	520,00 €	540,00 €	650,00 €
<b>Vergleichsraum II</b>	370,00 €	430,00 €	520,00 €	560,00 €	660,00 €
Vergleichsraum I: Verbandsgemeinden Altenkirchen-Flammersfeld und Hamm Vergleichsraum II: Verbandsgemeinden Betzdorf-Gebhardshain, Daaden-Herdorf, Kirchen und Wissen Bruttokaltmiete: Miete incl. kalter Nebenkosten. Die Heizkosten werden in angemessener Höhe gezahlt					



# Altmarkkreis Salzwedel

## Der Landrat



### Richtlinie zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Fortschreibung -

gültig ab 01.01.2021

#### **Vorwort:**

Der Altmarkkreis Salzwedel ist als kommunaler Träger nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II und als örtlicher Träger der Sozialhilfe i.S.d. § 3 Abs. 2 SGB XII zuständig für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie der Grundsicherung für Arbeitsuchende.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, § 35 Abs. 1 und 2 SGB XII).

Bei dem Begriff der Angemessenheit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch den Leistungsträger auszufüllen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts muss die Bestimmung der örtlichen Angemessenheit von Unterkunftskosten auf Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung erfolgen, welches die aktuellen Verhältnisse des gesamten örtlichen Wohnungsmarktes in Bezug auf Wohnungen des einfachen Standards wiedergibt.

Der Altmarkkreis Salzwedel hat zum 01.01.2019 ein solches schlüssiges Konzept erstellen lassen und daraus Richtwerte für die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft abgeleitet. Diese Richtwerte werden nach Ablauf von zwei Jahren nunmehr zum 01.01.2021 an die aktuelle Marktentwicklung angepasst.

Der Altmarkkreis Salzwedel orientiert sich dabei an der Vorgehensweise zur Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) und passt die aktuellen Richtwerte nach zwei Jahren im Wege einer sog. Indexfortschreibung an. Grundlage hierfür bildet der landesspezifische Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten Sachsen-Anhalt. Im Vergleich zum allgemeinen Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) bilden diese Spezialindizes die regionale Entwicklung der Unterkunftskosten deutlich besser ab und liegen auch geringfügig höher.

Darüber hinaus erläutert die Richtlinie die Grundlagen der Ermittlung der Richtwerte. Sie beschreibt exemplarisch, in welchen Fällen besondere individuelle Gründe ein Überschreiten der Referenzmiete rechtfertigen können und gewährleistet insofern auf Ebene der konkreten Angemessenheit ein einheitliches Verfahren.

## 1. Allgemeines

Die abstrakt angemessenen Unterkunftskosten bestimmen sich unter Berücksichtigung von angemessener Wohnungsgröße, abstrakt angemessenem Wohnungsstandard und maßgeblichem örtlichem Vergleichsraum. Auf Grundlage des schlüssigen Konzepts wurden umfangreiche Daten über den örtlichen Wohnungsmarkt erhoben und ausgewertet, anhand derer die Referenzmiete (Mietobergrenze) ermittelt wurde. Die Richtwerte werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Abstand von zwei Jahren überprüft und gegebenenfalls fortgeschrieben.

In die Datenerhebung und -auswertung sind die Nettokaltmieten sowie die kalten Nebenkosten eingeflossen. Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten erfolgt gesondert.

Es gilt die sog. **Produkttheorie**. Danach sind die Aufwendungen abstrakt angemessen, wenn das Produkt aus Wohnungsgröße und Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten pro Quadratmeter die ermittelten Mietobergrenzen nicht überschreitet. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten die Möglichkeit, innerhalb des Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattungsstandard frei wählen zu können. So kann ein Single-Haushalt bei einer Mietobergrenze von 280 € beispielsweise 56 m<sup>2</sup> bewohnen, wenn die Brutto-Kaltmiete bei 5,00 €/m<sup>2</sup> liegt oder auch eine Wohnung mit einem Preis von 8,00 €/m<sup>2</sup>, wenn diese nur 35 m<sup>2</sup> hat.

Die im Rahmen des schlüssigen Konzepts getroffenen Feststellungen gelten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Mieter und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum in gleicher Weise. Die Richtwerte gelten nicht für Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften, Wohn- und Pflegeheimen sowie bei atypischen Mietverhältnissen.

Die Prüfung, ob die tatsächlichen Unterkunftskosten angemessen sind, erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren. Dabei werden die Aufwendungen zunächst mit der ermittelten Referenzmiete abgeglichen (**abstrakte Angemessenheit**). Übersteigen die tatsächlichen Unterkunftskosten den maßgeblichen Richtwert, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten die Senkung der Kosten konkret möglich und zumutbar ist oder ob besondere subjektive Gründe die Überschreitung rechtfertigen (**konkrete Angemessenheit**). Letztlich ist die Zumutbarkeit eines Wohnungswechsels auch unter Wirtschaftlichkeitsaspekten zu beurteilen.

## 2. Abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten

Zur repräsentativen Bestimmung des Mietpreisniveaus sind ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu beschreiben, die aufgrund räumlicher Nähe, zusammenhängender Infrastruktur und verkehrstechnischer Verbundenheit insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen.

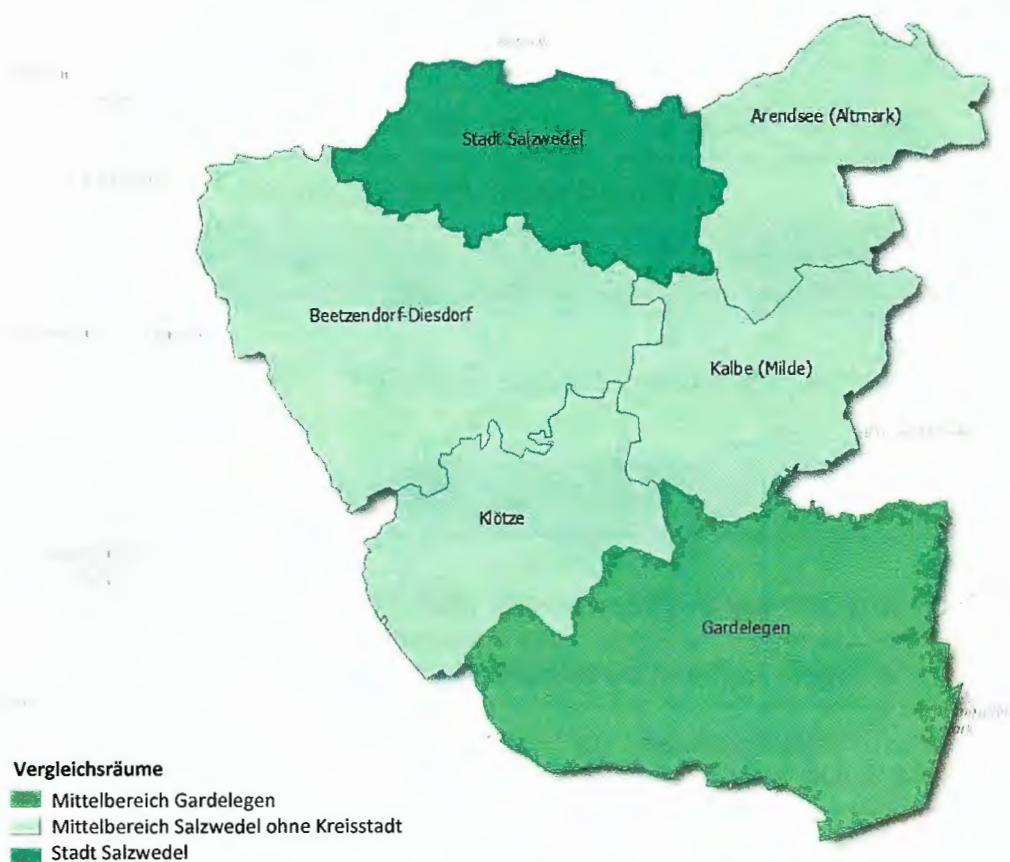
Die Regionalisierung des Landkreises erfolgte in Anlehnung an die Mittelbereiche des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Die Mittelbereiche bilden die räumlichen Verflechtungen um ein Mittelzentrum oder einen mittelzentralen Verbund ab. Sie berücksichtigen Entfernung, Lagebeziehung, Verkehrsanbindung sowie das Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und haben die Funktion, für ein bestimmtes Gebiet eine ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen.

Im Kreisgebiet liegen zwei BBSR-Mittelbereiche, die zur **Vergleichsraumbildung** herangezogen werden.

- Mittelbereich Gardelegen
- Mittelbereich Salzwedel

Dem unterschiedlichen Mietniveau folgend, das sich auch in den verschiedenen Mietenstufen nach dem Wohngeldgesetz zeigt, wurde innerhalb des Mittelbereichs Salzwedel eine weitere Untergliederung in Bezug auf die Kreisstadt Salzwedel vorgenommen. Diese bildet einen eigenen Vergleichsraum.

Danach ergibt sich im Altmarkkreis Salzwedel folgende Regionalisierung:



Die vorgenommene Differenzierung in **drei Vergleichsräume** wird durch Erhebung und Auswertung umfangreicher Kennzahlen bestätigt (Clusteranalyse).

Zur Bestimmung der **angemessenen Wohnungsgröße** ist auf die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen-Anhalt zurückzugreifen. Danach bestimmt sich die angemessene Wohnfläche wie folgt:

Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnfläche
1-Personen-Haushalt	50 m <sup>2</sup>
2-Personen-Haushalt	60 m <sup>2</sup>
3-Personen-Haushalt	70 m <sup>2</sup>
4-Personen-Haushalt	80 m <sup>2</sup>
5-Personen-Haushalt	90 m <sup>2</sup>
für jede weitere Person	zzgl. 10 m <sup>2</sup>

In Abhängigkeit von der Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft und der jeweiligen Region gelten die Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die nachfolgenden Mietobergrenzen nicht übersteigen:

Größe der Bedarfsgemeinschaft		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	jede weitere Person
Wohnfläche		bis 50 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>
Region		Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete)					
I	<b>MB Gardelegen</b>	286,50 €	333,60 €	386,40 €	423,20 €	486,90 €	54,10 €
II	<b>MB Salzwedel</b> Arendsee, Beetzendorf-Diesdorf, Kalbe, Klötze	281,00 €	326,40 €	377,30 €	423,20 €	468,00 €	52,00 €
III	<b>Stadt Salzwedel</b>	305,50 €	350,40 €	396,20 €	461,60 €	510,30 €	56,70 €

Die ursprünglich zum 01.01.2019 ermittelten Werte wurden nach Ablauf von zwei Jahren fortgeschrieben. Dabei wurde auf landesspezifische Preisindizes abgestellt, die die Entwicklung der Mietkosten und der Nebenkosten in diesem Zeitraum wiedergeben.

Die Entwicklung des Teilindex „Wohnungsmieten“ für Sachsen-Anhalt von August 2018 bis 2020 zeigt eine Steigerung um **2,44 %**. Die Entwicklung des Teilindex „Wohnungsnebenkosten“ für Sachsen-Anhalt zeigt im gleichen Zeitraum eine Steigerung um **1,91 %**. Die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten wurden entsprechend der Preisveränderung der Spezialindizes erhöht.

### 3. Konkrete Angemessenheit

Übersteigen die tatsächlich anfallenden Wohnkosten die ermittelten Richtwerte, ist die Angemessenheit unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls konkret zu prüfen.

Besondere Umstände, die eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße oder des abstrakt angemessenen Wohnungsstandard rechtfertigen, sind durch die Leistungsberechtigten geltend zu machen und auf Verlangen nachzuweisen. Dies gilt auch für persönliche Lebensumstände und soziale Gründe, die eine Kostensenkung subjektiv unzumutbar machen.

Derartige Gründe rechtfertigen im Regelfall jedoch keine dauerhafte Übernahme unangemessener Aufwendungen. Vielmehr schränken sie das Suchumfeld des Betroffenen auf das nähere örtliche Umfeld ein oder führen dazu, dass auf bestimmte oder unbestimmte Zeit von Kostensenkungsmaßnahmen abgesehen wird. Bei Änderung der maßgebenden Umstände, spätestens jedoch nach Ablauf von sechs Monaten, wird die Zumutbarkeit der Kostensenkung erneut geprüft.

Die tatsächliche Verfügbarkeit von abstrakt angemessenem Wohnraum auf dem relevanten Wohnungsmarkt ist aufgrund des schlüssigen Konzepts, welches die Angebots- und Neuvertragsmieten in die Betrachtung einbezogen hat, als gegeben anzusehen. Es obliegt dem Leistungsberechtigten, diese Tatsachenvermutung durch substantiiertes Vorbringen zu erschüttern. Erst wenn er hinreichend nachweist, dass es ihm in der Vergangenheit trotz ernsthafter und umfangreicher Bemühungen nicht möglich war, angemessenen Wohnraum anzumieten, hat der Leistungsträger seinerseits durch Vorlage konkreter Mietangebote darzulegen, dass kostenangemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Diese Regelung begründet keine subjektiven Rechte zugunsten der Leistungsberechtigten. Sie eröffnet dem Leistungsträger vielmehr die Möglichkeit, von Kostensenkungsaufforderungen

abzusehen, wenn die Berücksichtigung der unangemessenen Aufwendungen einen geringeren finanziellen Aufwand verursacht, als dies bei einem Wohnungswechsel der Fall wäre.

Bei Prüfung der Wirtschaftlichkeit hat der Leistungsträger dabei eine Prognose hinsichtlich der Fortdauer des Leistungsbezuges und des finanziellen Aufwands zu treffen.

#### **4. In-Kraft-Treten**

Die Richtlinie tritt zum 01.01.2021 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Richtlinie vom 08.05.2019 außer Kraft.

Salzwedel, den 6. November 2020

Z i c h e

