

Kreistag des IIm-Kreises
Ausschuss für Finanzen,
Struktur und Rechnungs-
prüfung

Beschluss-Nr. 011-20/07/FSR

der 7. Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Struktur und Rechnungsprüfung der Wahlperiode 2019 bis 2024 vom 28. Januar 2020

Der Ausschuss für Finanzen, Struktur und Rechnungsprüfung beschließt:

Die 4. Änderung der „Verwaltungsvorschrift des IIm-Kreises zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende – Unterkuftsrichtlinie IIm-Kreis –“ vom 01. September 2014 (Beschluss-Nr. 003-14/01/FSR vom 18. August 2014) in der Fassung der 3. Änderung vom 01. Oktober 2018 (Beschluss-Nr. 066-18/36/FSR vom 06.11.2018) wird in der in Anlage beigefügten Form bestätigt.

Arnstadt, den 28. Januar 2020

A. Beyersdorf
Ausschussvorsitzender

Verwaltungsvorschrift des IIm-Kreises zur Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) - Unterkunftsrichtlinie IIm-Kreis – vom 01. September 2014 in der Fassung der 4. Änderung vom 01. März 2020

1. Allgemeines und Rechtsgrundlagen

Der IIm-Kreis ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II i. V. m. § 1 und § 7 Abs. 1 Thüringer Gesetz zur Ausführung des SGB II Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und gemäß § 3 Abs. 2 SGB XII i. V. m. § 1 und § 3 Thüringer Gesetz zur Ausführung des SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden jeweils in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit sie angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII).

2. Kosten der Unterkunft

Welche Aufwendungen für Unterkunftskosten im Einzelfall angemessen sind, ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts grundsätzlich nach der sogenannten Produkttheorie zu bemessen. Danach ist der Betrag der angemessenen Unterkunftskosten aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (1. Faktor) und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Quadratmeterpreis (2. Faktor) für Grundmiete und Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser, sogenannte kalte Betriebskosten) zu errechnen. Dabei müssen nicht beide Faktoren je für sich betrachtet angemessen sein, vielmehr muss das Produkt aus Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) und Standard (Quadratmeterpreis) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ergeben.

Es kann auch eine größere oder kleinere Wohnfläche bewohnt werden, solange das maximal angemessene Produkt (Brutto-Kaltmiete) nicht überschritten wird.

3. Herleitung der Angemessenheitswerte

Die Herleitung der angemessenen Mietobergrenzen erfolgte gemäß den Anforderungen der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts. Die hierauf beruhende Verwaltungsrichtlinie des IIm-Kreises trat in der Fassung der 3. Änderung zum 01.10.2018 in Kraft (Kreistag, Beschluss-Nr. 066-18/36/FSR vom 06.11.2018). Die dieser Verwaltungsvorschrift zugrunde gelegten Werte wurden durch ein durch den IIm-Kreis beauftragtes Unternehmen unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach gesicherten mathematisch-statistischen Methoden auf der Grundlage empirischer Datenerhebung ermittelt und durch Index fortgeschrieben.

Nach der Rechtsprechung ist zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Demzufolge ist in Thüringen auf die Wohnraumgrößen aus der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2016 bis 2018 {Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP}“

(ThürStA Nr. 19/2016, S. 691 - 701) abzustellen. Hiervon weicht der IIm-Kreis im Bereich der Wohnungen für 1 Person ab, um dem betroffenen Personenkreis einen größeren Bereich des vorhandenen Wohnungsmarktes zugänglich zu machen. Es wird dabei den tatsächlich am örtlichen Wohnungsmarkt vorgehaltenen Wohnungsgrößen Rechnung getragen.

4. Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung

Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft wurden zum Stichtag 01. Oktober 2016 im Zeitraum Januar 2016 bis Dezember 2016 geeignete statistische Daten erhoben und ausgewertet und auf dieser Grundlage ein schlüssiges Konzept erstellt.

Die Fortschreibung der Richtwerte des Schlüssigen Konzeptes erfolgt zum Stichtag 01. Oktober 2018 durch die Multiplikation der jeweiligen Tabellenfelder mit der Indexentwicklung von 09/2016 bis 09/2018 für die Mieten und Wohnungsnebenkosten.

Die Fortschreibung mit Hilfe eines Index im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Unterkunfts-kosten stattfindet, sondern dass die im Rahmen der ursprünglichen Erhebung ermittelten Daten einmalig indexbasiert fortgeschrieben werden.

Grundlage der hiesigen Indexfortschreibung sind die durch das Thüringer Landesamt für Statistik ermittelten und im Rahmen des Verbraucherpreisindex in Thüringen monatlich veröffentlichten Daten zur Preisentwicklung.¹ Dieser Statistische Bericht weist, um eine Verzerrung der Datengrundlage durch die Berücksichtigung anderer Gütergruppen auszuschließen, die Entwicklung von Monatsmieten und Mietnebenkosten im Berichtszeitraum gesondert aus.

Die Aktualisierung erfolgt getrennt für die Mietpreisentwicklung als auch für die Preisentwicklung der kalten Betriebskosten (Wohnungsnebenkosten). Die Ergebnisse werden zu einer Bruttokaltmiete zusammengefasst.

Die durch die Mietwerterhebung erhobenen Daten spiegeln die Mietpreis-Situation (ortsübliche Miete) im IIm-Kreis für den jeweiligen Wohnungsmarkttyp wider.

Zur regionalen Differenzierung der Angemessenheitswerte wurden folgende räumliche Einheiten gebildet:

Vergleichsraum 1	Amt Wachsenburg
	Ilmtal
	Stadt Arnstadt
	Stadt Stadtilm
	VG Oberes Geratal (Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein)
	VG Riechheimer Berg
	Wipfratal

¹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (www.statistik.thueringen.de).

Vergleichsraum 2	Stadt Ilmenau
	Stadt Langewiesen
	VG Geratal
	VG Großbreitenbach
	VG Langer Berg
	VG Oberes Geratal (ohne Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein)
	VG Rennsteig
	Wolfsberg

Der Ilm-Kreis wird die erhobenen und ausgewerteten Daten gemäß den hierzu geltenden gesetzlichen Grundsätzen einer Anpassung (Fortschreibung) bzw. erneuten Prüfung (Neuerhebung und -auswertung der Daten im Kreisgebiet) unterziehen.

5. Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten (Bruttokaltmiete). Heizkosten werden gesondert betrachtet (siehe 6.).

Als angemessene Kosten der Unterkunft werden für den Ilm-Kreis folgende Werte festgesetzt:

Übersicht 1

Neuerhebung 01.10.2016

Vergleichsraum I

ehem. Altkreis Arnstadt

(Amt Wachsenburg, Ilmtal, Stadt Arnstadt, Stadt Stadtilm, VG Oberes Geratal (Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein), VG Riechheimer Berg, Wipfratal)

Bedarfsgemeinschaft mit	abstrakt angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten pro m ²	Kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1 Person	≤ 48 m ²	4,72 €	226,56 €	1,20 €	57,60 €	284,16 €
2 Personen	> 48 ≤ 60 m ²	4,68 €	280,80 €	1,20 €	72,00 €	352,80 €
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²	4,67 €	350,25 €	1,19 €	89,25 €	439,50 €
4 Personen	> 75 ≤ 90 m ²	4,56 €	410,40 €	1,15 €	103,50 €	513,90 €
5 Personen	> 90 ≤ 105 m ²	4,86 €	510,30 €	1,12 €	117,60 €	627,90 €
jede weitere Person			+ 15 m ²			89,70 €

Vergleichsraum II

ehem. Altkreis Ilmenau

(Stadt Ilmenau, Stadt Langewiesen, VG Geratal, VG Großbreitenbach, VG Langer Berg, VG Oberes Geratal (ohne Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein), VG Rennsteig, Wolfsberg, Schmiedefeld)

Bedarfsgemeinschaft mit	abstrakt angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten pro m ²	Kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1 Person	≤ 48 m ²	4,61 €	221,28 €	1,25 €	60,00 €	281,28 €
2 Personen	> 48 ≤ 60 m ²	4,44 €	266,40 €	1,31 €	78,60 €	345,00 €
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²	4,50 €	337,50 €	1,22 €	91,50 €	429,00 €
4 Personen	> 75 ≤ 90 m ²	4,36 €	392,40 €	1,16 €	104,40 €	496,80 €
5 Personen	> 90 ≤ 105 m ²	4,80 €	504,00 €	1,21 €	127,05 €	631,05 €
jede weitere Person		+ 15 m ²			90,15 €	

Ilm-Kreis						
Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 48 m ²	48 m ² ≤ 60 m ²	60 m ² ≤ 75 m ²	75 m ² ≤ 90 m ²	90 m ² ≤ 105 m ²	+ 15 m ²
Vergleichsraum I	284,16 €	352,80 €	439,50 €	513,90 €	627,90 €	89,70 €
Vergleichsraum II	281,28 €	345,00 €	429,00 €	496,80 €	631,05 €	90,15 €

Übersicht 2

Indexfortschreibung 01.10.2018

Vergleichsraum I

ehem. Altkreis Arnstadt

(Amt Wachsenburg, Ilmtal, Stadt Arnstadt, Stadt Stadtilm, VG Oberes Geratal (Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein), VG Riechheimer Berg, Wipfratal)

Bedarfsgemeinschaft mit	abstrakt angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten pro m ²	Kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1 Person	≤ 48 m ²	4,81 €	230,88 €	1,22 €	58,56 €	289,44 €
2 Personen	> 48 ≤ 60 m ²	4,77 €	286,20 €	1,22 €	73,20 €	359,40 €
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²	4,76 €	357,00 €	1,21 €	90,75 €	447,75 €
4 Personen	> 75 ≤ 90 m ²	4,65 €	418,50 €	1,17 €	105,30 €	523,80 €
5 Personen	> 90 ≤ 105 m ²	4,95 €	519,75 €	1,14 €	119,70 €	639,45 €
jede weitere Person		+ 15 m ²			91,35 €	

Vergleichsraum II

ehem. Altkreis Ilmenau

(Stadt Ilmenau, Stadt Langewiesen, VG Geratal, VG Großbreitenbach, VG Langer Berg, VG Oberes Geratal (ohne Gemeinden Gossel, Plaue, Liebenstein), VG Rennsteig, Wolfsberg, Schmiedefeld)

Bedarfsgemeinschaft mit	abstrakt angemessene Wohnfläche	Nettokaltmiete pro m ²	Nettokaltmiete	Kalte Betriebskosten pro m ²	Kalte Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1 Person	≤ 48 m ²	4,70 €	225,60 €	1,27 €	60,96 €	286,56 €
2 Personen	> 48 ≤ 60 m ²	4,53 €	271,80 €	1,33 €	79,80 €	351,60 €
3 Personen	> 60 ≤ 75 m ²	4,59 €	344,25 €	1,24 €	93,00 €	437,25 €
4 Personen	> 75 ≤ 90 m ²	4,44 €	399,60 €	1,18 €	106,20 €	505,80 €
5 Personen	> 90 ≤ 105 m ²	4,89 €	513,45 €	1,23 €	129,15 €	642,60 €
jede weitere Person			+ 15 m ²			91,80 €

Ilm-Kreis						
Angemessenheitsrichtwerte der Bedarfe für die Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Wohnfläche	≤ 48 m ²	48 m ² ≤ 60 m ²	60 m ² ≤ 75 m ²	75 m ² ≤ 90 m ²	90 m ² ≤ 105 m ²	+ 15 m ²
Vergleichsraum I	289,44 €	359,40 €	447,75 €	523,80 €	639,45 €	91,35 €
Vergleichsraum II	286,56 €	351,60 €	437,25 €	505,80 €	642,60 €	91,80 €

6. Heizkosten

- (1) Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des bundesweiten Heizspiegels (Obergrenzen der Spalte „bei erhöhtem Verbrauch“) in der jeweils gültigen Fassung zurückgegriffen (www.heizspiegel.de).
- (2) Machen Leistungsberechtigte einen Heizkostenbedarf geltend, der die Werte des bundesweiten Heizspiegel übersteigt, haben die Leistungsberechtigten plausibel und nachvollziehbar darzulegen, warum der geltend gemachte höhere Betrag als angemessen anzusehen und nicht auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist. Die Beurteilung der tatsächlichen Angemessenheit der Heizkosten erfolgt in diesen Fällen durch Einzelfallentscheidungen.

7. Besondere Bedarfe für die Unterkunft, Sonstige Festlegungen

Einen besonderen Bedarf für die Unterkunft haben Personen, die wegen einer Behinderung (§ 2 Abs. 1 SGB IX) einen erhöhten Raumbedarf haben. Das kann unter anderem der Fall sein, wenn mit Schwerbehindertenausweis das Merkzeichen aG oder die ärztliche Verordnung eines Rollstuhls/Rollators nachgewiesen wird.

Behinderungsbedingt werden als erhöhter Raumbedarf zu den angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (siehe Tabellen 1 und 2) bis zu 15 m² zusätzlich anerkannt, die Wohnflächenhöchstgrenze der nächstgrößeren Wohnungskategorie soll jedoch nicht überschritten werden (z. B. 1 Personen-BG – bis zu 60 m² angemessene Wohnfläche).

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für Eigentümer von selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts an den Kosten bemessen, die für Mietwohnungen angemessen sind, so dass für Eigentümer die vorliegenden Richtwerte ebenfalls anzuwenden sind.

8. Einzelfallentscheidungen

Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII). Abweichungen von den Richtwerten für angemessene Unterkunftskosten und Heizkosten können damit gerechtfertigt sein (konkrete bzw. individuelle Angemessenheitsprüfung).

9. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift in der Fassung der 4. Änderung tritt ab dem 01.03.2020 rückwirkend zum Stichtag der Datenerhebung am 01.10.2016 bzw. dem Stichtag der indexbasierten Fortschreibung am 01.10.2018 in Kraft.

Arnstadt, den 28. Januar 2020

Petra Enders
Landrätin