

# **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 2. Änderung vom 04. April 2017**

## 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 Unterkunfts-kosten im Einzelfall angemessen sind, ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts grundsätzlich nach der sogenannten Produkttheorie zu bemessen. Danach ist der Betrag der angemessenen Unterkunfts-kosten 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 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.

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 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:

Wohnungsmarkttyp I: Amt Wachsenburg, Geratal, Ilmtal, Wipfratal, Wolfsberg, Langewiesen, Verwaltungsgemeinschaft (VG) Geratal, VG Großbreitenbach, VG Langer Berg, VG Oberes Geratal, VG Rennsteig, VG Riechheimer Berg

Wohnungsmarkttyp II: Arnstadt, Ilmenau, Stadtilm

Der IIm-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 IIm-Kreis folgende Werte festgesetzt:

Tabelle 1

### Wohnungsmarkttyp I

(Amt Wachsenburg, VG Geratal, VG Großbreitenbach, Ilmtal, VG Langer Berg, Langewiesen, VG Oberes Geratal, VG Rennsteig, VG Riechheimer Berg, Wipfratal, Wolfsberg)

1	2	3	4	5	6	7
Bedarfs- gemeinschaft mit	abstrakt an- gemessene Wohnfläche	Nettokalt- miete pro m <sup>2</sup>	Nettokalt- miete	kalte Be- triebskosten pro m <sup>2</sup>	kalte Be- triebskosten	<b>Bruttokalt- miete</b>
1 Person	≤ 48 m <sup>2</sup>	4,50 €	216,00 €	1,20 €	57,60 €	<b>273,60 €</b>
2 Personen	> 48 ≤ 60 m <sup>2</sup>	4,50 €	270,00 €	1,22 €	73,20 €	<b>343,20 €</b>
3 Personen	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	4,52 €	339,00 €	1,19 €	89,25 €	<b>428,25 €</b>
4 Personen	> 75 ≤ 90 m <sup>2</sup>	4,49 €	404,10 €	1,11 €	99,90 €	<b>504,00 €</b>
5 Personen	> 90 ≤ 105 m <sup>2</sup>	4,46 €	468,30 €	1,22 €	128,10 €	<b>596,40 €</b>
jede weitere Person			+ 15 m <sup>2</sup>			<b>85,20 €</b>

Tabelle 2

### Wohnungsmarkttyp II

(Arnstadt, Ilmenau, Stadtilm)

1	2	3	4	5	6	7
Bedarfs- gemeinschaft mit	abstrakt an- gemessene Wohnfläche	Nettokalt- miete pro m <sup>2</sup>	Nettokalt- miete	kalte Be- triebskosten pro m <sup>2</sup>	kalte Be- triebskosten	<b>Bruttokalt- miete</b>
1 Person	≤ 48 m <sup>2</sup>	4,71 €	226,08 €	1,20 €	57,60 €	<b>283,68 €</b>
2 Personen	> 48 ≤ 60 m <sup>2</sup>	4,60 €	276,00 €	1,22 €	73,20 €	<b>349,20 €</b>
3 Personen	> 60 ≤ 75 m <sup>2</sup>	4,64 €	348,00 €	1,19 €	89,25 €	<b>437,25 €</b>

4 Personen	> 75 ≤ 90 m <sup>2</sup>	4,65 €	418,50 €	1,11 €	99,90 €	<b>518,40 €</b>
5 Personen	> 90 ≤ 105 m <sup>2</sup>	4,70 €	493,50 €	1,22 €	128,10 €	<b>621,60 €</b>
jede weitere Person	+ 15 m <sup>2</sup>					<b>88,80 €</b>

Tabellen 1 und 2 – Grundlage: Mietwerterhebung / schlüssiges Konzept des IIm-Kreises zum Stichtag 01.10.2016

Übersicht IIm-Kreis:

<b>IIm-Kreis</b>						
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 <sup>2</sup>	> 48 m <sup>2</sup> ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 m <sup>2</sup> ≤ 75 m <sup>2</sup>	> 75 m <sup>2</sup> ≤ 90 m <sup>2</sup>	> 90 m <sup>2</sup> ≤ 105 m <sup>2</sup>	+ 15 m <sup>2</sup>
Wohnungsmarkttyp I	273,60 €	343,20 €	428,25 €	504,00 €	596,40 €	85,20 €
Wohnungsmarkttyp II	283,68 €	349,20 €	437,25 €	518,40 €	621,60 €	88,80 €

Quelle: Mietwerterhebung / schlüssiges Konzept des IIm-Kreises zum Stichtag 01.10.2016

## 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](http://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

- (1) 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 m<sup>2</sup> zusätzlich anerkannt, die Wohnflächenhöchstgrenze der nächstgrößeren Wohnungskategorie soll jedoch nicht überschritten werden (z. B. 1 Personen-BG – bis zu 60 m<sup>2</sup> angemessene Wohnfläche).
- (2) Die Angemessenheit der Unterkunftskosten für Eigentümer von selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wird nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes 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 2. Änderung tritt am 01. Mai 2017 in Kraft.

Arnstadt, den 04.04.2017

Petra Enders  
Landrätin