

Hinweisblatt
zur Angemessenheit von Unterkunftskosten und Heizkosten
beim Bezug von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe
im Landkreis Schwandorf

A) Für die **Angemessenheit der Unterkunftskosten** gelten folgende Richtwerte:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Richtwerte für die Angemessenheit der		
		Unterkunftskosten im		
		Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3
1 Person	50 qm	300 €	300 €	280 €
2 Personen	65 qm	360 €	340 €	320 €
3 Personen	75 qm	425 €	400 €	385 €
4 Personen	90 qm	480 €	450 €	445 €
5 Personen	105 qm	550 €	510 €	510 €
je weitere Person	15 qm	+ 65 €	+ 60 €	+ 60 €

Bereich 1	Burglengenfeld, Schwandorf und Teublitz
Bereich 2	Bruck, Bodenwöhr, Fensterbach, Maxhütte-Haidhof, Nabburg, Neunburg v. W., Nittenau, Pfreimd, Schmidgaden, Schwarzenfeld, Steinberg, Stulln, Wackersdorf, Wernberg-Köblitz
Bereich 3	Altendorf, Dieterskirchen, Gleiritsch, Guteneck, Neukirchen-Balbini, Niedermurach, Oberviechtach, Schönsee, Schwarzach, Schwarzhofen, Stadlern, Teunz, Thanstein, Trausnitz, Weiding, Winklarn

Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach Art. 12 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) und den hierzu ergangenen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008.

Maßgebend ist dabei in der Regel die Zahl der dauerhaft in der Unterkunft wohnenden Personen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist grundsätzlich nur die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Bei den Unterkunftskosten wird auf die sog. Bruttokaltmiete abgestellt.

Dazu gehören die vertragliche Grundmiete (Kaltmietzins) und alle mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die zulässigerweise auf Mieter umgelegt werden dürfen, z. B. Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Wasser- und Kanalgebühren, Müllabfuhr, Hausmeisterkosten.

Nicht zu den Unterkunftskosten rechnen die

- Heizkosten. Diese werden gesondert berücksichtigt (s. Abschn. B).
- die Kosten für die Erwärmung des Warmwassers und der Haushaltsstrom. Diese Kosten sind über die Regelsätze abgegolten.

Bei den Richtwerten für die Unterkunftskosten handelt es sich nicht um die Durchschnittsmieten für die jeweiligen Gemeinden. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist vielmehr das untere Segment des Wohnungsmarktes zu Grunde zu legen. Die Unterkunft muss und darf hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz grundsätzlich nur einfachen Standard erfüllen. Die Auswertung, auf der die Festsetzung

der Richtwerte basiert, wurde daher auf diesen Teilbereich des Wohnungsmarktes beschränkt.

Die Richtwerte bilden grundsätzlich nur die Höchstgrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen voll auszuschöpfen.

Eine Wohnung ist ferner auch dann noch angemessen, wenn zwar der Richtwert für die Wohnfläche, nicht aber der Richtwert für die Unterkunftskosten, überschritten wird.

B) Für die Angemessenheit der Heizkosten gelten folgende Richtwerte:

Brennstoff	Verbrauch pro qm und Jahr	Kosten pro	
		qm und Monat	qm und Jahr
Heizöl	18 l	1,00 €	12,00 €
Gas	16,16 cbm bzw. 180 kWh	1,15 €	13,80 €
Heizstrom	130 kWh	1,40 €	70,00 €
Holz	41,66 kg bzw. 0,14 Ster	Hinweis: Bei diesen Brennstoffen ist aufgrund der fehlenden Markttransparenz ein Richtwert für die Kosten nicht möglich!	
Braunkohlebriketts	32,72 kg		
Holzpellets	36 kg		
Hackschnitzel	41,66 kg bzw. 0,24 Srm		
Flüssiggas	13,84 kg		

Um zum angemessenen Gesamtverbrauch bzw. den angemessenen Kosten zu gelangen, sind diese Werte mit der tatsächlichen, höchstens aber mit der angemessenen Wohnfläche (s. Abschn. A), zu multiplizieren.

Beispiel 1:

Herr Müller lebt alleine in einer Wohnung mit 45 qm, die zentral mit Öl beheizt wird.

In diesem Fall ist grundsätzlich ein Jahresverbrauch von bis zu 810 l Heizöl angemessen (Rechenweg: 18 l/qm x 45 qm). Dies sind in Kosten bis zu 45 € pro Monat bzw. 540 €/Jahr (Rechenweg 45 qm x 1 €/qm und x 12 für den Jahresbetrag).

Beispiel 2:

Das Ehepaar Meier lebt in einer Wohnung mit 75 qm, die mit Gas beheizt wird.

Hier ist i. d. R. ein Jahresverbrauch von bis zu 1.050 cbm bzw. 11.690 kWh angemessen (Rechenweg: 16,16 cbm bzw. 180 kWh x 65 qm, weil für einen 2-Personen-Haushalt grundsätzlich nur 65 qm Wohnfläche angemessen sind, s. Abschn. A).

Dies sind Kosten von bis zu 74,75 € pro Monat bzw. 897 € im Jahr (Rechenweg: 65 qm x 1,15 €/qm und x 12 für den Jahresbetrag).

Anmerkung: Die Verbrauchswerte gehen dem Grunde nach schon von einem erhöhten Energieverbrauch (z. B. wegen schlechter Gebäudedämmung) aus. Gleichwohl kann im Einzelfall ein höherer Verbrauch möglich sein. Hierzu bedarf es jedoch der Darlegung näherer Umstände, über deren Berücksichtigung dann im Einzelfall zu entscheiden ist.

C) Wohneigentum

Für selbst genutzte, vermögensrechtlich geschützte Eigenheime und Eigentumswohnungen gelten vorstehende Ausführungen sinngemäß.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts darf hier bei den Kosten der Unterkunft und den Kosten der Heizung im Vergleich zu Mietwohnungen grundsätzlich keine Besserstellung erfolgen.