



Jobcenter Ostprignitz-Ruppin – Informationsblatt zur Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung – Wohneigentum

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die folgenden Ausführungen enthalten die wichtigsten Informationen zu den Angemessenheitskriterien bei Wohneigentum.

Zu den Bedarfen der Unterkunft bei Wohneigentum zählen diejenigen Aufwendungen, die die Eigentümer als unmittelbar mit dem Eigentum verbundene Lasten zu tragen haben und die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung absetzungsfähig sind.

Um eine Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern auszuschließen, werden bei der Angemessenheitsbetrachtung der Unterkunftskosten von Wohneigentum die bei Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen berücksichtigt und die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten des Wohneigentums mit den im örtlichen Vergleichsraum angemessenen Jahreskosten einer angemessenen Mietwohnung verglichen.

Schuldzinsen

Bei Wohneigentum werden die tatsächlichen Schuldzinsen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Berücksichtigungsfähig ist nur der angemessene Zinsanteil für Darlehen, die vor Eintritt in den Leistungsbezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, Bau, bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen. Der Tilgungsanteil kann bei der Bedarfsermittlung im Regelfall nicht berücksichtigt werden. Als Maßstab für die Angemessenheit gilt die Obergrenze der Nettokaltmiete einer Mietwohnung.

Die angemessenen Schuldzinsen werden bestimmt durch die Hochrechnung der angemessenen Bruttokaltmiete einer vergleichbaren Mietwohnung auf ein ganzes Jahr. Die zu berücksichtigenden Schuldzinsen reduzieren sich im Berechnungszeitraum um die bereits gewährte Bruttokaltmiete (kalte Betriebskosten und ggf. gewährte unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung oder Reparatur).

Auf Grundlage der Mietwerterhebung 2014 wurden für die Ämter, Gemeinden und Städte des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende angemessene Richtwerte für die Bruttokaltmieten ermittelt:

Amt/ Gemeinde/ Stadt	Größe der Bedarfs-gemeinschaft	maximale Wohnungs- größe in m ²	Richtwert Nettokaltmiete in Euro/ m ²	Richtwert- Betriebs- kosten in Euro/ m ²	Richtwert Bruttokaltmiete in Euro
Amt Lindow (Mark)	1 Person	50	4,17	1,21	269,00
	2 Personen	65	4,16	1,21	349,05
	3 Personen	80	4,16	1,21	429,60
	4 Personen	90	4,16	1,21	483,30
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,16	1,21	53,70
Amt Neustadt (Dosse)	1 Person	50	4,44	1,21	282,50
	2 Personen	65	4,30	1,21	358,15
	3 Personen	80	4,00	1,21	416,80
	4 Personen	90	4,00	1,21	468,90
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,00	1,21	52,10
Amt Temnitz	1 Person	50	4,57	1,21	289,00
	2 Personen	65	4,63	1,21	379,60
	3 Personen	80	4,20	1,21	432,80
	4 Personen	90	4,20	1,21	486,90
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,20	1,21	54,10
Gemeinde Fehrbellin	1 Person	50	4,90	1,21	305,50
	2 Personen	65	5,02	1,21	404,95
	3 Personen	80	4,66	1,21	469,60
	4 Personen	90	4,66	1,21	528,30
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,66	1,21	58,70



Gemeinde Heiligengrabe	1 Person	50	4,06	1,21	263,50
	2 Personen	65	4,06	1,21	342,55
	3 Personen	80	4,06	1,21	421,60
	4 Personen	90	4,06	1,21	474,30
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,06	1,21	52,70
Stadt Kyritz	1 Person	50	4,49	1,21	285,00
	2 Personen	65	4,42	1,21	365,95
	3 Personen	80	4,45	1,21	452,80
	4 Personen	90	4,45	1,21	509,40
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,16	1,21	53,70
Fontanestadt Neuruppin	1 Person	50	4,69	1,21	295,00
	2 Personen	65	4,60	1,21	377,65
	3 Personen	80	4,40	1,21	448,80
	4 Personen	90	4,48	1,21	512,10
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,49	1,21	57,00
Stadt Rheinsberg	1 Person	50	5,31	1,21	326,00
	2 Personen	65	4,88	1,21	395,85
	3 Personen	80	5,22	1,21	514,40
	4 Personen	90	5,30	1,21	585,90
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,30	1,21	65,10
Stadt Wittstock/ Dosse	1 Person	50	4,40	1,21	280,50
	2 Personen	65	4,26	1,21	355,55
	3 Personen	80	4,17	1,21	430,40
	4 Personen	90	4,18	1,21	485,10
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,19	1,21	54,00
Gemeinde Wusterhausen/ Dosse	1 Person	50	4,46	1,21	283,50
	2 Personen	65	4,34	1,21	360,75
	3 Personen	80	4,32	1,21	442,40
	4 Personen	90	4,32	1,21	497,70
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	4,32	1,21	55,30

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Die Aufwendungen für eine Instandhaltung bzw. Reparatur können als Bedarf anerkannt werden, soweit die anfallenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten insgesamt angemessen sind.

Eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ist ausgeschlossen. Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie erforderlich und angemessen sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen.

Die Notwendigkeit einer Maßnahme führt nicht von vornherein dazu, dass es sich um ersatzfähige Aufwendungen handelt. Berücksichtigungsfähig sind nur unabwiesbare tatsächliche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigentums führen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von unabwiesbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur gilt der ortsübliche Richtwert der Bruttokaltmiete einer vergleichbaren Mietwohnung. Die angemessenen Aufwendungen werden bestimmt durch die Hochrechnung der Bruttokaltmiete auf ein ganzes Jahr. Die zu berücksichtigende Höhe reduziert sich um die im Berechnungszeitraum bereits gewährten Bedarfe der Unterkunft (Schuldzinsen + Betriebskosten).

Betriebskosten

Die Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Betriebskosten gelten als angemessen, wenn sie den Höchstwert von **1,21 Euro/m²** nicht überschreiten. Die Angemessenheit gilt für den gesamten Landkreis Ostprignitz-Ruppin sowie für alle Wohnungsgrößen.

Die Berücksichtigung der Betriebskosten erfolgt nach Fälligkeit. Eine Sicherstellung der Fälligkeiten kann nur bei unverzüglicher Einreichung der entsprechenden Rechnungen im Jobcenter Ostprignitz-Ruppin gelingen.



Kosten der Heizung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für die Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bei Wohneigentum erfolgt die Übernahme der Heizkosten in Form einer einmaligen Beihilfe. Die Heizkosten stellen einen einmaligen Bedarf dar, der dann entsteht, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die Kosten für das selbst beschaffte Heizmaterial stellen zum Zeitpunkt der Beschaffung Ihren tatsächlichen Bedarf dar und werden berücksichtigt, sofern sie angemessen sind und die sonstigen Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II vorliegen.

Die Grundlage der Berechnung der angemessenen Heizkosten bilden die Werte des aktuellen Bundesweiten Heizspiegels in € je m² und Jahr (siehe nachfolgende Abbildung). Angemessen sind Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten „zu hoch“ (rechte Spalte) und der angemessenen Wohnfläche in m². Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten demnach für die verschiedenen Heizarten folgende Heizkosten als angemessen:

	Gebäudefläche (2) in m ²	Kosten in € je m ² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2013)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
Heizöl	100 – 250	< 12,20	12,20 – 16,70	16,71 – 22,90	> 22,90
	251 – 500	< 11,70	11,70 – 16,10	16,11 – 22,10	> 22,10
	501 – 1.000	< 11,10	11,10 – 15,50	15,51 – 21,30	> 21,30
	> 1.000	< 10,40	10,40 – 14,70	14,71 – 20,20	> 20,20
Erdgas	100 – 250	< 9,50	9,50 – 14,20	14,21 – 20,30	> 20,30
	251 – 500	< 9,00	9,00 – 13,50	13,51 – 19,30	> 19,30
	501 – 1.000	< 8,60	8,60 – 13,00	13,01 – 18,50	> 18,50
	> 1.000	< 8,00	8,00 – 12,30	12,31 – 17,50	> 17,50
Fernwärme	100 – 250	< 11,60	11,60 – 16,60	16,61 – 23,50	> 23,50
	251 – 500	< 11,00	11,00 – 15,60	15,61 – 22,50	> 22,50
	501 – 1.000	< 10,60	10,60 – 15,10	15,11 – 21,80	> 21,80
	> 1.000	< 9,80	9,80 – 13,80	13,81 – 20,40	> 20,40

Für alle Heizarten, die im Bundesheizkostenspiegel nicht benannt sind, gilt die Angemessenheit der jeweiligen Energieart, die den höchsten Wert des entsprechenden Abrechnungsjahres ausweist. Neben den schon erwähnten Grenzwerten des aktuellen bundesweiten Heizspiegels bildet die Gradtagszahlentabelle die Grundlage der Berechnung der angemessenen Heizkosten.

Gradtagszahlentabelle

Die Gradtagszahl ist ein heiztechnisches Maß für den Wärmebedarf eines Gebäudes bezogen auf die Monate eines Jahres. Sie stellt den Zusammenhang zwischen der Raumtemperatur und der Jahreszeit her und leitet davon einen möglichen Heizstoffbedarf ab. In der Summe ergeben sich 1000 Gradtagszahlen für 12 Monate. Jeder Monat ist mit einer bestimmten Zahl, der sog. Gradtagszahl, bewertet. Die Gradtagszahl bildet den theoretischen Heizenergiebedarf im entsprechenden Monat ab. So wird den Monaten, in denen ein höherer Heizkostenbedarf anfällt, Rechnung getragen.

Monat	Anteile	Monat	Anteile
Januar	170	Juni, Juli und August zusammen	40
Februar	150	September	30
März	130	Oktober	80
April	80	November	120
Mai	40	Dezember	160
		Gesamt	1000



Kostenvoranschlag/ Rechnung

Zur Prüfung der Angemessenheit des benötigten Bedarfes ist es notwendig, einen Kostenvoranschlag einzureichen. Bei Einreichung einer Rechnung wird die Angemessenheit des angezeigten Bedarfes anhand der o. g. Kriterien geprüft.

Kosten der Warmwassererzeugung

Ein Mehrbedarf für die dezentrale Warmwassererzeugung wird nach § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt, soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird. Folgende Mehrbedarfe sind berücksichtigungsfähig:

Mitglied der Bedarfsgemeinschaft	Regelbedarf ab 01.01.2015 in Euro	Mehrbedarf Warmwassererzeugung in % des Regelbedarfes	Mehrbedarf Warmwassererzeugung/Monat in Euro
allein Stehende, allein Erziehende, Volljährige mit minderjährigem Partner	399	2,3	9,18
Partner, wenn beide volljährig sind	360	2,3	8,28
Personen, die das 18. aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, die weder einen eigenen Haushalt führen, noch als Ehegatte, Lebenspartner oder in eheähnlicher/lebenspartnerschaftsähnlicher Gemeinschaft einen gemeinsamen Haushalt führen, Personen unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II ausziehen	320	2,3	7,36
Jugendliche vom Beginn des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres,	302	1,4	4,23
Kinder vom Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	267	1,2	3,20
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	234	0,8	1,87

Bei zentraler Warmwassererzeugung werden die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese die angemessenen Richtwerte der dezentralen Warmwassererzeugung nicht übersteigen.

Keine Kostenübernahme

Nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen die Aufwendungen für Haushaltsenergie und Kochfeuerung. Diese Kosten werden im Rahmen der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt, da sie bereits mit dem Regelbedarf abgegolten sind. Die Kosten für die Nutzung eines Gartens sowie die damit verbundenen Nebenkosten (Gartenbewässerung u. ä.) werden bei der Bedarfsermittlung ebenfalls nicht berücksichtigt.

Grundstücksgröße

Ein zum Wohneigentum gehörendes Grundstück ist angemessen, wenn es im Stadtgebiet 500 m² und im ländlichen Raum 800 m² nicht übersteigt. Übersteigen die Grundstücksflächen diese Vorgaben, ist die Verwertung der übersteigenden Teilflächen zu prüfen. Als mögliche Verwertung kommen sowohl die Beleihung, als auch das Verpachten oder Verkaufen in Betracht.

Erklärung der Antragstellerin/ des Antragstellers

Ich versichere, dass ich die vorstehenden Angaben des Leistungsträgers zur Kenntnis genommen habe.

Name, Vorname: _____

Datum, Unterschrift: _____

(in Druckbuchstaben)