Kreisagentur für Beschäftigung
Kommunales Jobcenter
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Stand 31.10.2024

Richtlinie zur Bemessung angemessener Kosten der Unterkunft im Landkreis Darmstadt-Dieburg

Verfahrensbeschreibung

- In allen Fällen mit KDU werden in den Bereichen SGB II und SGB XII die tatsächlichen (nicht die anerkannten) Kaltmieten und die dazugehörigen Quadratmeter zum Stand 31.10.2023 und 31.10.2024 ermittelt. Dabei werden unplausible Daten gefiltert und nicht mit einbezogen. Darüber hinaus wird die für den Zeitraum 01.11.2022 - 31.10.2024 aufgebaute Wohnungsmarktbeobachtung (monatliche Auswertung der Internetangebote sowie Auswertung der Printmedien) für den Landkreis Darmstadt-Dieburg in gleicher Weise ausgewertet. Die Auswertung für die neue Richtlinie basiert so auf **38.222 Datensätzen** und ist per Excel-Liste nachweisbar!

- Aus den Auswertungen dieser zwei Säulen (Bestandsmieten SGB II/SGB XII und Wohnungsmarktbeobachtung) wird für jede Gemeinde ein gleichgewichteter Quadratmeterpreis ermittelt und festgestellt, auf welche durchschnittliche Quadratmeterzahl sich der Mittelwert bezieht (Summe aller Quadratmeter der 2 Säulen Gesamt durch Summe aller Fälle, also 2.563.289 m2 bei 38.222 Fällen = 67,06 m2, aufgerundet **70 m2**. Im Jahr 2008 waren es durchschnittlich 70 m2, bei der Aktualisierung der Richtlinie zum 01.02.2011 war eine Steigerung auf 77,47 m2 (abgerundet 75 m2) zu verzeichnen, die auf eine Erhöhung der durchschnittlichen Personenzahl in den Bedarfsgemeinschaften zurückzuführen war. Mit der Aktualisierung der Richtlinie zum 01.02.2013 wurden durchschnittlich 76,47 m2 festgestellt, zum 01.02.2015 lag der Wert 77,58 m2. Zum 01.02.2017 war eine Stagnation bei gerundet 75 m2 festzustellen. Zum 01.02.2019 war eine Absenkung auf aufgerundet 70 m2 festzustellen, die der Entwicklung am Wohnungsmarkt (mehr kleinere Wohnungen, mehr Single- Bedarfsgemeinschaften) entsprach, und auch zum 01.02.2021 hatte sich die Tendenz bei knapp abgerundeten 70m2 fortgesetzt. Diese Entwicklung hat sich mit aufgerundeten 70 m2 für die Zeiträume 01.02.2023 und 01.02.2025 stabilisiert.

- **Anschließend werden auf der Grundlage des im Jahr 2024 aktualisierten Mietspiegels der Stadt Darmstadt Zu- und Abschläge für kleinere und größere Wohnungen ermittelt. Dabei bildet der mittlere Quadratmeterwert 100 %.**

- Die Richtlinie wird alle 2 Jahre nach gleichem Verfahren aktualisiert. Der Erhebungszeitraum für die nächste Richtlinie läuft vom 01.11.2024 – 31.10.2026 läuft bereits. Sie soll dann zum 01.02.2027 in Kraft treten.

Für von den Mietern beeinflussbare Nebenkosten werden Richtwerte vorgegeben:

1. Heizkosten: Heizkosten werden nach dem bundesweiten Heizspiegel bemessen.

Gemäß Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist die Angemessenheit der Heizkosten nach dem Heizspiegel zu beurteilen. (Aktenzeichen: B14 AS 36/08)

Der bundesweite Heizspiegel kann online abgerufen werden unter:
https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/

Dabei werden die Größe des gesamten Hauses sowie die jeweilige Heizart für die maximal angemessene Wohnungsgröße berücksichtigt. Werte bis zu dem Grenzwert „zu hoch“ sind in der Regel angemessen.

2. Wasser/Kanal: Pro Person 40m3 Wasser/Abwasser im Jahr

Angemessener Wasserverbrauch

Eine aktuelle Statistik der Stadtwerke Schwäbisch Hall aus dem Jahre 2008 sowie eine Statistik des RP Darmstadt für den Wasserverbrauch des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird zugrunde gelegt.

Demnach kann pro Person von einem durchschnittlichen **täglichen Wasserverbrauch** von **130 Litern** ausgegangen werden.
Hochgerechnet auf ein Jahr ergibt das einen Wasserverbrauch von rund 47,5 m3 Wasser pro Person.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sowohl bei Kindern als auch bei Erwachsenen der Wasserverbrauch auch außerhalb der selbst bewohnten Wohnung stattfindet (Kindergarten, Schule, Arbeitsplatz), ist ein jährlicher Gesamtverbrauch pro Person von

40 m3

ohne weiteres als angemessen zu erachten!

3. Müll: Alle Städte und Gemeinden sind dem Zweckverband Abfallwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg angeschlossen. Die Gebühren für maximal 14 Leerungen im Jahr werden übernommen. 12 Leerungen sind ohnehin minimal zu bezahlen. 2 Zusatzleerungen werden in Anbetracht der Tatsache, dass SGB II – Empfänger regelmäßig nicht in Urlaub fahren, für angemessen erachtet!

Alle anderen auf den Mieter umlagefähigen NK sind ohnehin zu übernehmen!