



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 31.10.2011 und 31.10.2012 ermittelt. Dabei werden unplausible Daten gefiltert und nicht mit einbezogen. Darüber hinaus wird die für den Zeitraum 01.11.2010 - 31.10.2012 aufgebaute Wohnungsmarktbeobachtung (monatliche Auswertung der Internetangebote sowie Auswertung der Printmedien jeweils mittwochs und samstags) sowie die in diesem Zeitraum stattgefundenen Umzüge während des Leistungsbezuges im Landkreis Darmstadt-Dieburg in gleicher Weise ausgewertet. Die Auswertung für die neue Richtlinie basiert auf 35.096 **Datensätzen** und ist per Excel-Liste nachweisbar!
- Aus den Auswertungen dieser drei Säulen (Bestandsmieten SGB II/SGB XII, tatsächliche Umzüge und Wohnungsmarktbeobachtung) wird für jede Gemeinde ein gewichteter Quadratmeterpreis ermittelt (Fälle jeder einzelnen Auswertung x m²-Preis = Gesamtsumme / Gesamtfallzahl je Gemeinde = gewichteter m²-Preis) und festgestellt, auf welche durchschnittliche Quadratmeterzahl sich der Mittelwert bezieht (Summe aller Quadratmeter der 3 Säulen Gesamt durch Summe aller Fälle, also 2.683.626,05 m² bei 35.096 Fällen = 76,47 m², abgerundet **75m²**). 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. Die jetzt zu registrierende Stagnation bei 75 m² entspricht der Entwicklung der durchschnittlichen Personenzahl in den Bedarfsgemeinschaften, die auf einem Niveau von knapp über 2 Personen verharrt!
- Anschließend werden auf der Grundlage des im Jahr 2010 aktualisierten Mietspiegels der Stadt Darmstadt Zu- und Abschläge für kleinere und größere Wohnungen ermittelt. Dabei bildet der mittlere Quadratmeterwert 100 %.
- Letztlich müssen für größere Wohnungen noch Zuschläge festgelegt werden. Nach einer Absprache mit dem Sozialamt am 17.11.2012 wird dabei insoweit dem Mietspiegel der Stadt Darmstadt gefolgt.
- Die Richtlinie wird alle 2 Jahre nach gleichem Verfahren aktualisiert. Der Erhebungszeitraum für die nächste Richtlinie läuft vom 01.11.2012 – 31.10.2014.

1. Zuschläge:

- Für **1-3 Personen-Haushalte** werden **keine Zuschläge** auf die Kaltmiete gewährt.
- Bei einem Haushalt mit **4 Personen** wird ein Zuschlag von **0,50 €/m²** auf die Kaltmiete gewährt, weil davon auszugehen ist, dass die Wohnung mehr als 2 Zimmer hat und über einen größeren Raum verfügt.
- Bei einem Haushalt mit **5 Personen** wird zusätzlich zu den 0,50 € ein Zuschlag von 0,70 €/m² gewährt, weil von einer Wohnung mit 4 Zimmern + Küche auszugehen ist. Der Gesamtzuschlag auf die Kaltmiete beläuft sich auf **1,20 €/m²**.
- Bei einem Haushalt mit **6 Personen** wird zusätzlich zu den 0,50 € ein Zuschlag von 1,19 €/m² gewährt, weil von einer Wohnung mit 5 Zimmern + Küche auszugehen ist. Der Gesamtzuschlag beläuft sich auf **1,69 €/m²**.
- Bei einem Haushalt mit **7 Personen** wird zu den 1,69 €/m² ein weiterer Zuschlag von 0,34 €/m² für ein weiteres Zimmer gewährt. Der Zuschlag beläuft sich damit auf **2,03 €/m²**.
- Bei einem Haushalt mit **8 Personen** wird zu dem Zuschlag von 1,69 €/m² ein weiterer Zuschlag von 0,69 €/m² für weitere Zimmer und ein 2.Bad gewährt. Der Zuschlag beläuft sich damit insgesamt auf **2,38 €/m²**
- **Für jede weitere Person wird ein Zuschlag von 0,34 €/m² gewährt.**

2. mögliche Abschläge im Einzelfall:

- Für **1-Zimmer-Wohnungen** mit integrierter Kleinküche oder ohne Küche oder ohne eigenes Bad wird ein Abschlag von **1,21 €** auf die Kaltmiete vorgenommen
- Für **2-Zimmer-Wohnungen** mit integrierter Kleinküche oder ohne Küche oder ohne eigenes Bad wird ein Abschlag von **0,47 €** auf die Kaltmiete vorgenommen

Für von den Mietern beeinflussbare Nebenkosten werden Richtwerte vorgegeben:

1. Heizkosten : entsprechend der Vorgaben des Deutschen Vereins

Als Richtwerte für einen angemessenen Verbrauch können in Anlehnung an eine Empfehlung des Deutschen Vereines folgende Werte pro Jahr herangezogen werden:

Heizart	Wohnhaus	Wohnung
Heizöl	31,9 Liter/m ²	20,0 Liter/m ²
Erdgas	250 KW/H pro m ² (= 23,41m ³)	200 KW/H pro m ² (= 18,73m ³)
Flüssiggas	38,57 Liter / m ²	30,85 Liter / m ²
Nachtspeicheröfen	230 KW/H pro m ²	143 KW/H pro m ²
Holzheizung	68,06 KG pro m ² (= 0,15 rm) (= 0,10 fm)	54,45 KG pro m ² (= 0,12 rm) (= 0,08 fm)
Pellets (650 KG = 1 m ³)	63,8 Kg pro m ²	40 KG pro m ²

Der ermittelte angemessene Jahresverbrauch ist dann mit dem Preis je Einheit zu multiplizieren, der sich aus der Abrechnung ergibt.

Anmerkung:

1 m³ Erdgas wird mit dem Faktor 10,677 auf KW/H umgerechnet.

Demnach entsprechen 250 KW/H 23,41 m³ Erdgas

 200 KW/H 18,73 m³ Erdgas

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 umlagefähige NK sind ohnehin zu übernehmen !