

Beschlussvorlage	Datum: 23.03.2017
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 3, Steffen Bockhahn
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Jugend, Soziales und Asyl	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Ermittlung der Angemessenheit von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.05.2017	Sozial- und Gesundheitsausschuss
14.06.2017	Bürgerschaft
Zuständigkeit	
Vorberatung	
Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Ermittlung der Angemessenheit von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII (Anlage 1).

Beschlussvorschriften:

§ 22 Absatz 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

2013/BV/4735 vom 09.10.2013

2015/BV/1438 vom 02.03.2016

Sachverhalt:

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 SGB XII werden durch die zuständigen Leistungsträger Bedarfe für die Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit ist unter Berücksichtigung der existenzsichernden Funktion der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts, der nur einen bescheidenen Wohnstandard zulässt, und nach der Besonderheit des Einzelfalls zu bestimmen. Daher ist einerseits der individuelle Unterkuftsbedarf entscheidend, andererseits sind das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Mit Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht die Eckpunkte der Angemessenheitsgrenzen der Leistungen für Unterkunft und Heizung festgelegt und damit den Mindeststandard kommunaler Festlegungen unter dem Begriff eines „Schlüssigen Konzepts“ umschrieben. Bei den Kostenvariablen muss dabei eine Orientierung an statistisch belegten Größen erfolgen. Die Wohnungsgröße ist nach den allgemein anerkannten und praktizierten Werten des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu bemessen. Die tatsächlichen Lebensverhältnisse, also die Berücksichtigung persönlicher und familiärer

Zusammenhänge, sind im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zu integrieren. Hierdurch soll dem Kostenträger und dem Leistungsberechtigten ein Gestaltungsspielraum zur Verwirklichung von Einzelfallgerechtigkeit eröffnet werden.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird nach der Gesamtangemessenheitsgrenze beurteilt. Innerhalb dieses Produkts sind die Variablen (Wohnfläche, Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten) gegenseitig deckungsfähig, so dass Kostenschwankungen der einzelnen Variablen zunächst damit kompensiert werden können.

Der Bürgerschaft wird eine neue Richtlinie zur Ermittlung der Angemessenheit von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung (Anlage 1) vorgelegt, auf deren Grundlage ab 01.07.2017 die Gesamtangemessenheitsgrenzen je Haushaltsgröße und bezogen auf die Besonderheiten des Einzelfalles berechnet werden kann.

Zur Information der Bürgerschaft werden zeitgleich mit der Richtlinie die vorab auf der Grundlage der neuen Berechnungsmodalitäten ermittelten Gesamtangemessenheitsgrenzen ab 01.07.2017 bekanntgegeben (Anlage 2). Die Berechnungsgrundlagen liegen als Anlagen 3 bis 5 ebenfalls bei.

Zu den finanziellen Auswirkungen ist anzumerken, dass in die Berechnung der Gesamtangemessenheitsgrenzen zwar die weiterhin gestiegenen Nettokaltmieten eingeflossen sind, sich zeitgleich aber die tatsächlichen Heizkosten vermindert haben. Unter Berücksichtigung der nach wie vor sinkenden Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der Hansestadt Rostock ist daher davon auszugehen, dass sich die Änderung der Höchstwerte der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung kostenneutral gestalten wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine (siehe Sachverhalt)



Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:
kein Bezug zum HaSiKo

Roland Methling

Anlage/n:

- 1 Richtlinie KdU
- 2 Übersichten Gesamtangemessenheitsgrenze
- 3 Berechnungsgrundlagen
- 4 Betriebskostenspiegel
- 5 Heizspiegel
- 6 BA-Statistik

Richtlinie der Hansestadt Rostock

zur Ermittlung der Angemessenheit von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung
gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

- 0. Einleitung**
- 1. Produkttheorie**
- 2. Eckpunkte für die Bemessung der Unterkunftskosten**
- 3. Empirische Herleitung der Referenzwerte**
 - 3.1. Vergleichsraum**
 - 3.2. Wohnstandard**
 - 3.3. Nettokaltmiete**
 - 3.4. Kalte Betriebskosten**
 - 3.5. Heizkosten**
 - 3.6. Wohnfläche**
- 4. Unangemessene Unterkunftskosten**
- 5. Besondere Wohnformen**
- 6. Neuberechnung der Angemessenheit**
- 7. Inkrafttreten**

0. Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des SGB II und des SGB XII ab 01.01.2005 ist die Kommune als Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung gesetzlich verpflichtet, durch Selbstbindung des Verwaltungshandelns die angemessenen Unterkunftskosten nach der Zielsetzung der Bundesgesetze hinsichtlich der Kosten und Qualitäten festzulegen.

Mit Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht die Eckpunkte der Angemessenheitsgrenzen der Leistungen für Unterkunft und Heizung festgelegt und damit den Mindeststandard kommunaler Festlegungen unter dem Begriff eines „Schlüssigen Konzepts“ umschrieben.

Bei den Kostenvariablen (Grundmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten) muss eine Orientierung an statistisch belegten Größen erfolgen. Die Wohnungsgröße ist nach den allgemein anerkannten und praktizierten Werten des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu bemessen. Die tatsächlichen Lebensverhältnisse, also die Berücksichtigung persönlicher und familiärer Zusammenhänge, sind im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zu integrieren. Hierdurch soll dem Kostenträger und dem Leistungsberechtigten ein Gestaltungsspielraum zur Verwirklichung von Einzelfallgerechtigkeit eröffnet werden.

Für Besitzer von Wohneigentum gelten nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz die Angemessenheitskriterien für Mieter dementsprechend.

1. Produkttheorie

Die angemessenen Unterkunftskosten werden als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Bruttokaltmiete errechnet. Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus den jeweils aktuellen Werten für Grundmieten laut qualifiziertem Mietspiegel der Hansestadt Rostock und dem entsprechenden Wert für kalte Betriebskosten.

Die Beträge für die angemessenen Heizkosten und die Kosten der zentralen Warmwasserbereitung (im Folgenden Heizkosten genannt) ergeben sich aus dem jeweils aktuellen Heizspiegel der Hansestadt Rostock.

Erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral, werden hierfür **keine** Leistungen der Unterkunft erbracht, da es sich bei diesen Kosten um Mehrbedarfe gemäß § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erfolgt in der Hansestadt Rostock auf der Grundlage einer **Gesamtangemessenheitsgrenze**, deren Bildung gemäß § 22 Abs. 10 SGB II zulässig ist. Aus Gründen der einheitlichen Verfahrensweise und Nachvollziehbarkeit des Verwaltungshandels, erfolgt auch im Rechtskreis des SGB XII eine analoge Anwendung dieser genannten Vorschrift.

2. Eckpunkte für die Bemessung der Unterkunftskosten

Die angemessenen Unterkunftskosten setzen sich aus vier Positionen zusammen, die jeweils für sich betrachtet angemessen sein müssen:

- Grundmiete einschl. Modernisierungszuschläge (Nettokaltmiete - NKM),
- kalte Betriebskosten (Betriebskosten - Bk),
- Heizkosten einschl. zentrale Warmwasserkosten (Heizkosten - Hz) sowie der
- Wohnungsgröße (Wohnfläche – Wfl.)

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten errechnet sich nach der **Produkttheorie** mit folgender Formel:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{abstrakt angemessene Bruttokaltmiete (NKM + Bk)/qm} & & \\
 \times & & \\
 \text{abstrakt angemessene Wohnfläche (Wfl.)} & & \\
 = & & \\
 \text{angemessene Bruttokaltmiete der Wohnung} & &
 \end{array}$$

Die Leistungen für die Unterkunft sind grundsätzlich angemessen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen für die Wohnung die nach der Produkttheorie errechnete Bruttokaltmiete nicht überschreiten.

Der Bruttokaltmiete werden die gesondert zu betrachtenden **Heizkosten** hinzuaddiert, die nach folgender Formel errechnet werden:

$$\begin{array}{c}
 \text{tatsächlich angemessene Heizkosten (Hz)/qm} \\
 \times \\
 \text{abstrakt angemessene Wohnfläche (Wfl.)} \\
 = \\
 \text{angemessene Heizkosten der Wohnung}
 \end{array}$$

Die auf volle Euro abgerundete Summe aus der angemessenen Bruttokaltmiete und den angemessenen Heizkosten ergibt die **Gesamtangemessenheitsgrenze** (= monatliche Bruttowarmmiete), welche für die individuell konkrete Leistungsbemessung herangezogen wird.

3. Empirische Herleitung der Referenzwerte

Für die Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete und der Heizkosten sind empirisch oder gesetzlich hergeleitete Referenzwerte zur Bildung der Gesamtangemessenheitsgrenze heranzuziehen.

3.1. Vergleichsraum

Die Vermeidung von Segregationsentwicklungen (sog. Ghattobildung) soll dem Hilfeempfänger ein Wohnen in sozial gemischten Wohngebieten weitestgehend ermöglichen. Vergleichsraum für die Ermittlung der eckwertbildenden Faktoren ist somit das Stadtgebiet Rostock. Durch den Einschluss der Daten aller Stadtteile wird ein Mittelwert für Unterkunftskosten einfachen Wohnraums ermittelt, der eine möglichst breit gestreute Auswahl von Wohnungen in allen Stadtteilen realisiert. Die ermittelten Werte sind dadurch statistisch signifikant und repräsentativ für einfachen Wohnraum.

3.2. Wohnstandard

Untersuchungsgegenstand für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten ist der sog. **einfache Wohnraum**. Angemessen sind danach Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, es sich um eine "Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt" handelt der im Mietspiegel der Hansestadt Rostock durch folgende wesentliche preisbildende Merkmale beschrieben ist:

Es handelt sich um Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC, welcher in konventioneller und industrieller Bauweise bis 1990 errichtet wurde und der der normalen Wohnlage hinzuzurechnen ist.

Neubauten ab 1991 und Wohnraum, der im Mietspiegel als gute Wohnlage bzw. Innenstadtlage (Teile der Kröpeliner Tor-Vorstadt und der Stadtmitte) bezeichnet wird, sind ganz überwiegend durch mittleren und gehobenen Wohnstandard gekennzeichnet, sie sind insoweit für den einfachen Wohnstandard nicht kennzeichnend und geeignet, da sie den Mietmarkt des unteren Marktsegments nicht maßgeblich prägen (vgl. BSG B 4 AS 30/08 R; B 4 AS 19/11 R).

3.3. Nettokaltmiete

Der Qualifizierte Mietspiegel 2017 der Hansestadt Rostock bildet die Nettokaltmiete je Quadratmeter für **neu** angemieteten Wohnraum und Mietänderungen der zurückliegenden vier Jahre ab. Mietänderungen aufgrund Betriebskostenanpassungen sowie Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, wurden ausgenommen.

Unter Zugrundelegung der Relevanz für die Wohnraumversorgung lässt sich ein Mittelwert über alle in konventioneller und industrieller Bauweise errichteten Wohnungen in normaler Wohnlage errechnen. Bei der Mittelwertbildung werden die Baualtersklassen bis 1990 zusätzlich mit ihrem jeweiligen Anteil an der Quote der Wohneinheiten (WE) berücksichtigt (vgl. BSG B 14 AS 50/10 R (1)).

Die Nettokaltmieten werden nach Haushaltsgröße untergliedert und damit in unterschiedlich hohen Referenzwerten festgelegt.

Beispielrechnung:

Wohnungsgröße		Konventionelle Bauweise		Industrielle Bauweise	
		bis 1945	1946 – 1990	1960 – 1976	1977 – 1990
bis 45 m ²	erhobene WE	159	704	2.803	2.872
	Mittelwert	6,75	6,78	6,00	6,07
über 45 bis 60 m ²	erhobene WE	552	400	4.913	4.560
	Mittelwert	6,51	6,50	5,56	5,30
über 60 bis 75 m ²	erhobene WE	172	407	2.898	3.948
	Mittelwert	6,62	6,18	5,42	4,84
ab 75 m ²	erhobene WE	50	65	630	2.124
	Mittelwert	6,80	6,10	5,07	5,02

Einfacher Wohnstandard kostet im Mittel folglich für einen

1-Personenhaushalt	bis 45 m ²	6,13 EUR/m ² Wfl.
2-Personenhaushalt	über 45 bis 60 m ²	5,53 EUR/m ² Wfl.
3-Personenhaushalt	über 60 bis 75 m ²	5,18 EUR/m ² Wfl.
4- und mehr Personenhaushalt	ab 75 m ²	5,09 EUR/m ² Wfl.

(Quelle: Qualifizierter Mietspiegel 2017)

Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden, die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen und zugleich mietpreiserhöhende Wirkungen vermeiden. Aus diesem Grund wird der berechnete Mittelwert auf die nächste Dezimalstelle abgerundet und für Haushalte mit 5 und mehr Personen eine Fortschreibung des Mittelwertes vorgenommen.

3.4. Kalte Betriebskosten

Die Betriebskosten verhalten sich als Faktor der Unterkunftskosten im Regelfall relativ stabil hinsichtlich der Preisentwicklung; gleichwohl bedürfen sie einer turnusmäßigen Überwachung. Beeinflusst werden sie durch die Höhe der Festsetzung von Steuern und Gebühren, Dienstleistungskosten, Verbrauchskosten sowie den Qualitäts- und Ausstattungsmerkmalen der Liegenschaften selbst. Eine Beeinflussung dieser Kosten durch den Leistungsberechtigten ist nur im verbrauchsabhängigen Bereich der Kaltwasserkosten möglich und überdies vom Umlagenschlüssel (Quadratmeter, Personen, Verbrauch) abhängig.

Bis zum Vorliegen eines Kommunalen Betriebskostenspiegels erfolgt eine Prognose der angemessenen kalten Betriebskosten auf der Grundlage des jeweils aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Die Summe der sich daraus ergebenden Betriebskosten je m² Wfl. wird auf die nächste Dezimalstelle aufgerundet.

3.5. Heizkosten einschließlich Kosten der zentralen Warmwasservorbereitung

Leistungen für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Heizkosten verhalten sich als Kostenfaktor bei der Bemessung angemessener Kosten am heterogensten. Sie sind stark abhängig vom Verbrauchsverhalten, der energetischen Gebäudequalität und der Preisentwicklung der Energiemärkte.

Die Festlegung der angemessenen Heizkosten erfolgt auf der Grundlage des jeweils aktuellen Heizspiegels der Hansestadt Rostock.

Als Richtwert ist entsprechend dem BSG (Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R) das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche (Punkt 3.6.) nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz bzw. § 5 Abs 2 Wohnungsbindungsgesetz a. F. ergibt. Insofern wird der Wert für extrem hohe Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was bereits ein Korrektiv hinsichtlich der Höhe der Heizkosten darstellt, zugleich aber auch die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. Der Grundsicherungsempfänger kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für **extrem hohe** Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.

„Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den auf dieser Datengrundlage zu ermittelnden Grenzwert überschreiten, besteht Anlass für die Annahme, dass diese Kosten auch unangemessen hoch iS des § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II sind. Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass die vom Senat gewählte Grenze bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten berücksichtigt. Darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht. Ein Grenzwert auf Grundlage der ungünstigsten Verbrauchskategorie trägt dabei dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Hilfesuchenden weitgehend entzogen sind. Empfänger von Arbeitslosengeld II, deren angemessene Aufwendungen für die Unterkunft sich an Wohnungen des unteren Marktsegments orientieren, dürften dabei typischerweise auf älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard verwiesen werden. Soweit jedoch der genannte Grenzwert erreicht ist, sind auch von einem Hilfebedürftigen Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen. Es obliegt in solchen Fällen dann dem Hilfesuchenden, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.“

Warmwasserkosten:

Als angemessene Aufwendungen für die zentrale Warmwasserversorgung werden die Werte entsprechend dem jeweils aktuellen Heizspiegel der Hansestadt Rostock berücksichtigt.

3.6. Wohnfläche

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, welche ausschließlich zur Wohnung gehören, jedoch ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung (z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden, Trockenräume usw.).

Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße wird in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 17.02.1997 wie folgt bestimmt:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| ▪ für einen 1-Personenhaushalt | 45 m² Wfl. |
| ▪ für einen 2-Personenhaushalt | 60 m² Wfl. |
| ▪ für einen 3-Personenhaushalt | 75 m² Wfl. |
| ▪ für einen 4-Personenhaushalt | 90 m² Wfl. |
| ▪ für jede weitere Person | 15 m² Wfl. |

Eine **zusätzliche Wohnfläche** kann anerkannt werden für

- | | |
|------------------------------------|------------|
| ▪ besonders begründete Einzelfälle | 5 m² Wfl. |
| ▪ Blinde und Rollstuhlfahrer | 15 m² Wfl. |

Die Anerkennung einer zusätzlichen Wohnfläche erfolgt nicht von Amts wegen. Der Leistungsberechtigte muss Gründe für die zusätzliche Wohnfläche vortragen und glaubhaft machen. Ein besonders begründeter Einzelfall kommt z. B. zur Verwirklichung des Umgangsrechts gemäß §§ 1684, 1685 BGB in Betracht.

4. Unangemessene Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird nach der Gesamtangemessenheitsgrenze beurteilt. Innerhalb dieses Produkts sind die Variablen (Wohnfläche, Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten) gegenseitig deckungsfähig, so dass Kostenschwankungen der einzelnen Variablen zunächst damit kompensiert werden können.

Leistungsempfänger, die während des Bezugs von Leistungen ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben **von Anfang an** keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung. Das gleiche gilt für Leistungsempfänger, die zum Zeitpunkt des Umzuges (noch) keine Leistungen erhielten, den Wohnungswechsel in eine neue unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes vornahmen, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können.

In beiden Fällen wurde der erhöhte Bedarf an Kosten der Unterkunft mithin vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig herbeigeführt.

Neuanmietung

Zur Vermeidung von Härtefällen, kann der jeweils aktuelle Ist-Wert der Leistungen für die Unterkunft um **bis zu 5 % überschritten werden, wenn der Nachweis** erbracht wird, dass in absehbarer Zeit (Regelfrist 6 Monate) Wohnungen innerhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze nicht verfügbar sind.

Die Anwendung dieser Härtefallregelung schließt für zukünftig eintretende Erhöhungen der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens nicht aus.

Bestandsmieten

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Die 6-Monats-Frist gilt grundsätzlich für Leistungsempfänger, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft leben und in Fällen, in denen während des Leistungsbezuges eine zunächst angemessene Unterkunft ohne Wohnungswechsel unangemessen teuer wird, etwa durch eine Mieterhöhung oder den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen.

Sind die tatsächlichen Aufwendungen nach Ablauf der 6-Monats-Frist nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Macht ein Leistungsempfänger geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, eine angemessene Unterkunft innerhalb von sechs Monate zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist.

Eine weitere Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind in einem ersten Schritt die durch die Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft für den Leistungsträger erzielbaren Einsparungen zu ermitteln. Als Betrachtungszeitraum sind dabei 24 Monate zu Grunde zu legen. Dem sich ergebenden Betrag sind die durch den Umzug entstehenden Mehraufwendungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten) gegenüberzustellen. Übersteigen die erzielbaren Einsparungen die durch den Umzug entsprechenden Mehraufwendungen, ist die das Kostensenkungsverfahren für die Zeit bis zur nächsten Erhöhung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung auszusetzen, ggf. ist zu einem späteren Zeitpunkt eine erneute Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen.

5. Besondere Wohnformen

Die Gesamtangemessenheitsgrenze gilt für alle Leistungsempfänger SGB II und SGB XII in der Hansestadt Rostock, unabhängig von der Art der Unterbringung.

6. Neuberechnung der Angemessenheit

Die Gesamtangemessenheitsgrenze für die Leistungen für Unterkunft und Heizung wird regelmäßig nach

- entscheidungsrelevanten Gesetzesänderungen oder BSG-Rechtsprechungen und
- Veröffentlichung von Neuerscheinungen der unter Punkt 3 genannten Berechnungsgrundlagen

neu ermittelt und der Bürgerschaft zur Kenntnis gegeben.

7. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung **ab 01.07.2017** in Kraft. Zeitgleich tritt die Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII (zuletzt geändert durch Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2015/BV/1438 vom 02.03.2016) außer Kraft.

Gesamtangemessenheitsgrenze in der Hansestadt Rostock ab 01.07.2017

Anlage 2

Haushalts- größe in Personen	Heizungsart	bei zentraler Warmwasserbereitung			bei dezentraler Warmwasserbereitung		
		Höchstwert	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf bis zu 5 m ² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m ² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden	Höchstwert	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf bis zu 5 m ² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m ² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden
1	Heizöl	381,00 €	393,00 €	472,00 €	375,00 €	387,00 €	464,00 €
	Erdgas	388,00 €	402,00 €	482,00 €	383,00 €	395,00 €	475,00 €
	Fernwärme	394,00 €	407,00 €	489,00 €	388,00 €	401,00 €	482,00 €
2	Heizöl	472,00 €	485,00 €	560,00 €	464,00 €	477,00 €	550,00 €
	Erdgas	482,00 €	496,00 €	573,00 €	475,00 €	488,00 €	563,00 €
	Fernwärme	489,00 €	504,00 €	581,00 €	482,00 €	496,00 €	572,00 €
3	Heizöl	560,00 €	589,00 €	663,00 €	550,00 €	579,00 €	651,00 €
	Erdgas	573,00 €	603,00 €	678,00 €	563,00 €	593,00 €	667,00 €
	Fernwärme	581,00 €	612,00 €	689,00 €	572,00 €	602,00 €	678,00 €
4	Heizöl	663,00 €	680,00 €	752,00 €	651,00 €	668,00 €	739,00 €
	Erdgas	678,00 €	697,00 €	770,00 €	667,00 €	685,00 €	757,00 €
	Fernwärme	689,00 €	708,00 €	783,00 €	678,00 €	696,00 €	770,00 €
5	Heizöl	752,00 €	766,00 €	836,00 €	739,00 €	752,00 €	821,00 €
	Erdgas	770,00 €	785,00 €	857,00 €	757,00 €	771,00 €	842,00 €
	Fernwärme	783,00 €	798,00 €	871,00 €	770,00 €	784,00 €	856,00 €
6	Heizöl	836,00 €	845,00 €	913,00 €	821,00 €	830,00 €	896,00 €
	Erdgas	857,00 €	867,00 €	937,00 €	842,00 €	852,00 €	920,00 €
	Fernwärme	871,00 €	882,00 €	952,00 €	856,00 €	866,00 €	936,00 €
jede weitere	Heizöl	101,00 €			99,00 €		
	Erdgas	104,00 €			102,00 €		
	Fernwärme	105,00 €			104,00 €		

Mietspiegeltabelle 2017 der Hansestadt Rostock

Nettokaltmiete in EUR/m²

Art/Ausstattung: Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen mit Sammelheizung, Bad/Dusche und Innen-WC				Beschaffenheit des Gebäudes					
Wohnungsgröße in m²	Wohnlage			1. Konventionelle Bauweise bis 1945	2. Konventionelle Bauweise 1946 - 1990	3. Industrielle Bauweise 1960 - 1976	4. Industrielle Bauweise 1977 - 1990	5. Massive Bauweise 1991-2008	6. Neubau 2009-2016
bis 45,00	normale Wohnlage	Spanne Mittelwert	a	6,52 - 6,81 6,75	6,59 - 6,83 6,78	5,84 - 6,23 6,00	5,61 - 6,50 6,07	5,85 - 6,07 * 5,93	**
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	b	6,30 - 6,70 6,51	6,22 - 6,79 6,50	5,31 - 5,80 5,56	5,00 - 5,58 5,30	5,52 - 7,41 6,76	**
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	c	5,96 - 7,25 6,62	5,82 - 6,52 6,18	5,14 - 5,63 5,42	4,39 - 5,20 4,84	4,41 - 6,80 5,75	**
über 75,00		Spanne Mittelwert	d	5,74 - 8,28 6,80	5,77 - 6,40 6,10	4,90 - 5,20 5,07	4,79 - 5,23 5,02	6,56 - 7,51 6,95	**
bis 45,00	gute Wohnlage	Spanne Mittelwert	e	6,58 - 6,86 6,75	6,65 - 7,04 6,82	5,82 - 6,45 6,10	6,00 - 6,61 6,28	6,08 - 8,57 * 7,16	**
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	f	6,39 - 6,95 6,63	5,96 - 6,60 6,26	5,40 - 6,21 5,79	5,16 - 6,03 5,60	5,45 - 7,59 6,68	6,62 - 7,10 * 6,85
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	g	6,34 - 7,00 6,76	5,83 - 6,60 6,16	5,19 - 6,15 5,60	4,85 - 5,53 5,21	5,07 - 7,73 6,42	7,04 - 8,00 * 7,47
über 75,00		Spanne Mittelwert	h	6,47 - 8,60 7,17	5,73 - 6,51 6,11	5,00 - 5,44 5,22	5,08 - 5,53 5,35	6,00 - 7,99 7,10	6,96 - 8,42 * 7,88
bis 45,00	Innenstadtlage	Spanne Mittelwert	i	6,88 - 8,27 7,43	6,70 - 7,76 7,22	6,50 - 7,78 * 6,81	6,80 - 7,99 7,17	7,00 - 8,88 * 8,27	9,00 - 10,00 * 9,39
über 45,00 bis 60,00		Spanne Mittelwert	j	6,58 - 7,50 6,98	6,38 - 7,41 6,92	5,93 - 6,39 6,13	6,25 - 7,11 6,67	7,82 - 9,15 8,51	9,01 - 10,59 9,62
über 60,00 bis 75,00		Spanne Mittelwert	k	6,58 - 8,11 7,22	5,83 - 7,00 6,35	5,78 - 6,03 5,92	5,96 - 7,17 6,52	7,98 - 9,00 8,52	9,00 - 11,00 9,80
über 75,00		Spanne Mittelwert	l	6,69 - 8,45 7,49	5,78 - 7,20 6,49	5,70 - 6,00 * 5,86	5,85 - 6,90 6,28	7,50 - 8,96 8,12	9,14 - 10,50 9,83

* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde.
 ** Diesen Feldern liegen weniger als 15 Mietwerte zugrunde.
 Diese Tabellenfelder erfüllen nicht die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels.

* Diesen Feldern liegen weniger als 30 Mietwerte zugrunde. ** Diesen Feldern liegen weniger als 15 Mietwerte zugrunde. Diese Tabellenteiler erfüllen nicht die Anforderungen eines qualifizierten Spiegels.

18.08.15 - 14:18 Uhr

Neuer Betriebskostenspiegel 2013 für Mecklenburg-Vorpommern

2,31 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter zahlen in Mecklenburg-Vorpommern im Durchschnitt 2,31 Euro pro Quadratmeter im Monat für Betriebskosten. Rechnet man dagegen alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die so genannte zweite Miete bis zu 3,07 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Dies sind Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der DMB Mecklenburg-Vorpommern jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2013 vorlegt. Für eine 60 Quadratmeter große Wohnung mussten bei Anfallen aller Kosten 2.210,40 Euro im Jahr 2013 nur an Betriebskosten aufgebracht werden.

Heizung und Warmwasser 2013

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind auch im Abrechnungsjahr 2013 weiter angestiegen. Inzwischen muss für diese „warmen Betriebskosten“ ein Betrag in Höhe von 1,59 Euro pro Quadratmeter und Monat gezahlt werden. Das ist für eine 60 Quadratmeter große Wohnung eine Belastung von rund 1.144 Euro pro Jahr.

Insgesamt machen die warmen Betriebskosten 2013 etwa 52 Prozent aller tatsächlich gezahlten Betriebskosten aus.

Der Anstieg der Heizkosten im Jahr 2013 um rund 9 Prozent ist überwiegend auf die kalten Wintermonate von Januar bis März und den damit verbundenen Anstieg des Heizenergieverbrauchs zurückzuführen.

Zudem gab es eine leichte Steigerung der Preise für Gas (im Jahresdurchschnitt um 1,3 Prozent) und Fernwärme (um 2,8 Prozent). Der um 6 Prozent gesunkene Ölpreis schlägt sich dagegen nicht wie erwartet nieder. Denkbar ist, dass viele Vermieter noch im letzten Quartal getankt bzw. nachgetankt haben und dieses vergleichsweise teure Heizöl erst im Jahr 2013 verbraucht wurde.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die mehr als 850.000 Haushalte herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberater des Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen.

Da sich nach wie vor die meisten Großvermieter Mecklenburg-Vorpommerns und deren Verbände weigern, gemeinsam mit dem DMB Mecklenburg-Vorpommern regionale bzw. kommunale Betriebskostenspiegel zu erstellen, bleibt als Orientierungshilfe bzw. Kontrollinstrument nur der Betriebskostenspiegel für ganz Mecklenburg-Vorpommern.

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2013.

Heizkosten

1,30 Euro

Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen.

Warmwasser

0,29 Euro

Die Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

Wasser / Abwasser

0,41 Euro

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage bzw. die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

Grundsteuer

0,13 Euro

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

Hauswart

0,14 Euro

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung

und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden. Es sei denn, Kosten für zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung bzw. Gartenpflege abgerechnet.

Müllbeseitigung **0,15 Euro**

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

Aufzug **0,12 Euro**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

Gebäudereinigung **0,12 Euro**

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

Sach- und Haftpflichtversicherungen **0,09 Euro**

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

Gartenpflege **0,07 Euro**

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen **0,14 Euro**

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

Straßenreinigung

0,02 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen. Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.

Allgemeinstrom

0,05 Euro

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Schornsteinreinigung

0,02 Euro

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

Sonstige Kosten

0,03 Euro

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

Ausblick auf die Betriebskostenabrechnungen für 2014

2014 dürfte aus Mietersicht ein gutes Abrechnungsjahr werden. Mieter können mit niedrigeren Betriebskosten und damit sogar mit Rückzahlungen rechnen. Die Kosten für Wasser und Abwasser sind leicht gesunken, die Kosten für Müllbeseitigung minimal gestiegen.

Entscheidend ist aber, dass die Heiz- und Warmwasserkosten für das Kalenderjahr 2014 niedriger ausfallen als für 2013. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate ist der Heizenergieverbrauch um 20 bis 25 Prozent gesunken. Das gilt auch für die Energiepreise. Der Gaspreis sank um 0,1 Prozent, der für Fernwärme um 1,3 Prozent und der für Öl um 7,8 Prozent. Auch wenn es lokal unterschiedliche Preisentwicklungen geben kann, ist die Prognose für das Abrechnungsjahr 2014 gut.

Grafik des BKS 2013

◀ zurück

Ohne Htzg./Ww. = 1,49 €


Die Heizkosten Ihres Gebäudes


Vergleichswerte Rostock, Abrechnungsjahr 2015


So funktioniert's: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie die Heizkosten (€) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m²) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der unten stehenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie Ihrer Heizkostenabrechnung (Hilfestellung Seite → 5).

$$\begin{array}{l} \text{(1) Heizkosten} \\ \text{des Gebäudes (€)} \end{array} \div \begin{array}{l} \text{(2) Gebäudefläche (m}^2\text{)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{(3) Vergleichswert} \\ \text{Heizkosten} \\ \text{(€ je m}^2 \text{ und Jahr)} \\ \text{für Raumwärme und} \\ \text{Warmwasserbereitung} \end{array}$$

Hinweis: Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines zentral beheizten Gebäudes (siehe Seite 5, Punkt 3) und beinhalten die Kosten für Raumwärme und Warmwasserbereitung. Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserbereitung schlagen Sie auf den errechneten Wert 1,50 Euro auf, um Ihren Vergleichswert zu erhalten. Die Werte dienen zur Orientierung. Der Heizspiegel stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach SGB dar.

	Gebäudefläche (2) in m²	Kosten in € je m² und Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2015)			
		niedrig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Fernwärme	100 – 250	< 5,10	5,10 – 7,50	7,51 – 11,90	> 11,90
	251 – 500	< 6,10	6,10 – 9,70	9,71 – 14,20	> 14,20
	501 – 1.000	< 6,10	6,10 – 9,60	9,61 – 14,00	> 14,00
	> 1.000	< 6,00	6,00 – 9,60	9,61 – 13,90	> 13,90

 Erdgas	100 – 250	< 6,50	6,50 – 9,40	9,41 – 14,70	> 14,70
	251 – 500	< 6,10	6,10 – 8,80	8,81 – 13,80	> 13,80
	501 – 1.000	< 5,70	5,70 – 8,20	8,21 – 13,00	> 13,00
	> 1.000	< 5,40	5,40 – 7,90	7,91 – 12,50	> 12,50

 Heizöl	100 – 250	< 7,20	7,20 – 10,30	10,31 – 13,90	> 13,90
	251 – 500	< 6,50	6,50 – 9,20	9,21 – 12,50	> 12,50
	501 – 1.000	< 5,80	5,80 – 8,10	8,11 – 11,10	> 11,10
	> 1.000	< 5,40	5,40 – 7,60	7,61 – 10,40	> 10,40

*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung. Lassen Sie sich zu Einsparmöglichkeiten beraten. Ansprechpartner vor Ort finden Sie auf den Seiten 10 und 11.



Anlage 6

Tabelle 1a: Wohn- und Wohnkostensituation nach Größe der Haushaltsgemeinschaft

Kreis Rostock, Hansestadt
November 2016

Merkmal	Insgesamt	Größe der Haushaltsgemeinschaft					
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
	1	2	3	4	5	6	7
Bestand Bedarfsgemeinschaften							
Bestand Bedarfsgemeinschaften (BG)	14.575	7.887	3.502	1.688	922	391	185
Anteil der jeweiligen Haushaltsgröße in %	100,0	54,1	24,0	11,6	6,3	2,7	1,3
Bestand BG mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft	13.878	7.281	3.466	1.672	903	382	174
Anteil der jeweiligen Haushaltsgröße in %	100,0	52,5	25,0	12,1	6,5	2,8	1,3
Bestand BG m. lfd. anerk. Kst. der Ukt. u. Ang. z. Wohnfl.	13.811	7.234	3.456	1.667	902	380	172
Anteil der jeweiligen Haushaltsgröße in %	100,0	52,4	25,0	12,1	6,5	2,8	1,3
Bestand BG nach Art der Unterkunft							
Miete	13.814	7.255	3.442	1.665	898	380	174
Wohneigentum	61	25	23	6	5	*	*
sonstige 1)	6	4	*	*	*	*	*
keine Angabe	694	603	36	16	19	9	11
Bestand BG nach Wohnfläche							
unter 20 qm	203	175	13	10	3	*	*
20 bis unter 40 qm	2.936	2.809	102	21	3	*	*
40 bis unter 60 qm	5.548	3.592	1.589	296	54	13	4
60 bis unter 80 qm	4.146	612	1.642	1.144	551	150	47
80 bis unter 100 qm	809	34	94	175	266	162	78
100 qm und mehr	169	12	16	21	25	53	42
keine Angabe	67	47	10	5	*	*	*
durchschnittliche Wohnfläche der HHG pro BG 4)	53,57	42,36	59,64	67,48	75,38	82,73	89,64
durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der HHG 4)	34,23	42,36	29,82	22,49	18,85	16,55	14,03
Lfd. Kosten der Unterkunft (in Euro) 2) 3) 4)							
Laufende tatsächliche Kosten der Unterkunft insgesamt	6.050.123	2.563.525	1.652.405	908.796	542.589	254.631	128.176
pro BG	435,95	352,08	476,75	543,54	600,87	666,57	736,64
pro qm	8,60	8,85	8,27	8,42	8,29	8,30	8,35
pro Person in der Haushaltsgemeinschaft	280,97	352,08	238,37	181,18	150,22	133,31	115,24
dav. Unterkunftskosten	4.092.889	1.772.771	1.115.773	605.125	353.900	164.681	80.638
pro BG	294,92	243,48	321,92	361,92	391,92	431,10	463,44
pro qm	5,86	6,14	5,59	5,60	5,43	5,44	5,24
dav. laufende Betriebskosten	1.105.295	448.794	303.656	171.181	105.391	50.333	25.939
pro BG	79,64	61,64	87,61	102,38	116,71	131,76	149,07
pro qm	1,56	1,55	1,52	1,59	1,59	1,62	1,71
dav. Heizkosten	851.939	341.960	232.977	132.490	83.297	39.617	21.599
pro BG	61,39	46,97	67,22	79,24	92,25	103,71	124,13
pro qm	1,18	1,16	1,16	1,23	1,26	1,24	1,40
Laufende anerkannte Kosten der Unterkunft insgesamt	5.939.393	2.505.795	1.620.811	895.177	537.792	252.252	127.566
pro BG	427,97	344,16	467,63	535,39	595,56	660,35	733,14
pro qm	8,46	8,69	8,13	8,32	8,23	8,23	8,31
pro Person in der Haushaltsgemeinschaft	275,22	344,16	233,82	178,46	148,89	132,07	114,65
dav. Unterkunftskosten	4.000.584	1.724.120	1.089.824	593.497	350.330	162.608	80.206
pro BG	288,27	236,80	314,43	354,96	387,96	425,68	460,95
pro qm	5,74	6,00	5,47	5,51	5,39	5,38	5,21
dav. laufende Betriebskosten	1.095.740	444.176	300.582	170.164	104.740	50.170	25.908
pro BG	78,96	61,00	86,72	101,77	115,99	131,34	148,90
pro qm	1,54	1,54	1,51	1,58	1,58	1,61	1,71
dav. Heizkosten	843.068	337.500	230.405	131.516	82.722	39.473	21.452
pro BG	60,75	46,35	66,48	78,66	91,61	103,33	123,29
pro qm	1,17	1,15	1,15	1,23	1,26	1,24	1,39
Einmalige Kosten der Unterkunft 5)							
Bestand BG mit einmaligen Kosten der Unterkunft insgesamt	294	150	75	23	25	16	5
Einmalige Kosten der Unterkunft insgesamt (in Euro)	137.289	54.678	34.182	12.925	19.806	12.053	3.645

© Bundesagentur für Arbeit Statistik

*) Die erhobenen Daten unterliegen grundsätzlich der Geheimhaltung nach § 16 BstatG. Eine Übermittlung von Einzelangaben ist daher ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden auch Zahlenwerte kleiner 3 anonymisiert oder zu Gruppen zusammengefasst.

1) Unter sonstige Unterkunftsart fallen Unterkünfte, deren Kosten nach Tagessätzen berechnet werden, Unterkünfte ohne Unterkunftskosten (mietfrei) sowie weitere anderweitig nicht aufgeführte Unterkünfte

2) Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Kosten- und Flächeninformationen der gesamten Haushaltsgemeinschaft. Dazu zählen auch Personen, die nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören, jedoch bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten mit einbezogen werden.

3) Die Angaben beziehen sich auf Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten der Unterkunft.

4) Berechnung der durchschnittlichen Wohnfläche und Wohnkosten pro Quadratmeter auf Basis der Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten und Heizung, für die sinnvolle Angaben zur Wohnfläche vorliegen. Durchschnittsberechnungen, die sich auf Wohnflächen beziehen, können in Regionen mit einem großen Anteil an Fällen ohne Angabe bei der Wohnungsgröße verzerrt sein.

5) Aufgrund eingeschränkter Validität werden die Unterkategorien einmaliger Kosten der Unterkunft und Heizung für gemeinsame Einrichtungen sowie Bund und Länder derzeit nicht ausgewiesen.