



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.

Ein selbst genutztes Eigenheim oder eine entsprechende Eigentumswohnung wird als geschütztes Vermögen (§ 12 SGB II) angesehen, wenn es von angemessener Größe ist. Die Kriterien der Angemessenheit orientieren sich an den Vorschriften des § 39 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG).

Wohneigentum wird vom Grundsicherungsträger als geschütztes Vermögen angesehen, soweit die nachfolgenden Wohnungsgrößen nicht überschritten werden:

Anzahl der Personen	Eigenheim	Eigentumswohnung
1-4 Personen	140 m ²	130 m ²
jede weitere Person	+ 20 m ²	+ 20 m ²

Die vermögensrechtliche Schutzvorschrift begründet jedoch keine Einstandspflicht des Leistungsträgers für nicht angemessene Unterkunftskosten.

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 2024 wurden für die Vergleichsräume (VR) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende angemessene Richtwerte für die Bruttokaltmieten ermittelt:



Vergleichsraum (VR)	Größe der Bedarfsgemeinschaft	maximale Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Nettokaltmiete in Euro/ m ²	Richtwert Betriebskosten in Euro/ m ²	Richtwert Bruttokaltmiete in Euro
VR 1 - Neuruppin	1 Person	50	6,02	1,75	388,50
	2 Personen	65	6,50	1,60	526,50
	3 Personen	80	5,89	1,75	611,20
	4 Personen	90	5,89	1,75	687,60
	5 Personen	100	5,89	1,75	764,00
	jede weitere Person	Je zzgl. 10 m ³	5,89	1,75	76,40
VR 2 – Norden (Amt Lindow, Heiligen- grabe, Rheinsberg, Wittstock/Dosse)	1 Person	50	5,37	1,43	340,00
	2 Personen	65	5,20	1,38	427,70
	3 Personen	80	5,21	1,38	527,20
	4 Personen	90	6,00	1,34	660,60
	5 Personen	100	6,00	1,34	734,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	6,00	1,34	73,40
VR 3 – Süden (Amt Neustadt, Amt Temnitz, Fehrbellin, Kyritz, Wusterhau- sen/Dosse)	1 Person	50	5,35	1,50	342,50
	2 Personen	65	5,28	1,37	432,25
	3 Personen	80	5,42	1,46	550,40
	4 Personen	90	5,61	1,40	630,90
	5 Personen	100	5,61	1,40	701,00
	jede weitere Person	je zzgl. 10 m ²	5,61	1,40	70,10

Die Bruttokaltmieten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten als angemessen, wenn sie den in der Mietwerterhebung 2024 ermittelten Wert je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse nicht überschreiten.

Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur

Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

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 unabweisbare tatsächliche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigentums führen.

Als Maßstab für die Angemessenheit von unabweisbaren 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.

In der Mietwerterhebung 2024 wurden für die Vergleichsräume (VR) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende Betriebskosten erhoben:



Betriebskosten in Euro/m ²					
Vergleichsraum (VR)	Wohnungsgrößenklassen				
	1-Person bis 50 m ²	2-Personen bis 65 m ²	3-Personen bis 80 m ²	4-Personen bis 90 m ²	5-Personen bis 100 m ²
VR 1 - Neuruppin	1,75	1,60	1,75	1,75	1,75
VR 2 - Norden (Amt Lindow, Heiligen- grabe, Rheinsberg, Wittstock/Dosse)	1,43	1,38	1,38	1,34	1,34
VR 3 - Süden (Amt Neustadt, Amt Temnitz, Fehrbellin, Kyritz, Wusterhau- sen/Dosse)	1,50	1,37	1,46	1,40	1,40

Die Betriebskosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten als angemessen, wenn sie den in der Mietwerterhebung 2024 ermittelten Wert je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse nicht überschreiten.

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.

In der Mietwerterhebung 2024 wurden für die Vergleichsräume (VR) des Landkreises Ostprignitz-Ruppin folgende Heizkosten erhoben:

Heizkosten 70% Perzentil in Euro/m ²					
Vergleichsraum (VR)	Wohnungsgrößenklassen				
	1-Person bis 50 m ²	2-Personen bis 65 m ²	3-Personen bis 80 m ²	4-Personen bis 90 m ²	5-Personen bis 100 m ²
VR 1 - Neuruppin	2,27	2,14	2,17	1,76	1,92
VR 2 - Norden (Amt Lindow, Heiligen- grabe, Rheinsberg, Wittstock/Dosse)	2,06	1,77	1,88	2,24	1,58
VR 3 - Süden - (Amt Neustadt, Amt Temnitz, Fehrbellin, Kyritz, Wusterhau- sen/Dosse)	2,11	1,93	1,90	1,86	1,64

Die Heizkosten im Landkreis Ostprignitz-Ruppin gelten als angemessen, wenn sie den in der Mietwerterhebung 2024 ermittelten Wert je Vergleichsraum und Wohnungsgrößenklasse nicht überschreiten.

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 01.01.2025 in Euro	Mehrbedarf Warmwassererzeugung in % des Regelbedarfes	Mehrbedarf Warmwassererzeugung/Monat in Euro
allein Stehende, allein Erziehende, Volljährige mit minderjährigem Partner	563	2,3	12,95
Partner, wenn beide volljährig sind	506	2,3	11,64
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	451	2,3	10,37
Jugendliche vom Beginn des 15. Lebensjahres bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres,	471	1,4	6,59
Kinder vom Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	390	1,2	4,68
Kinder bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres	357	0,8	2,86

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.

Erklärung der volljährigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft

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

Name, Vorname: _____

Datum, Unterschrift: _____

(in Druckbuchstaben)