

**Richtlinie des Kreises Unna
zu der Anerkennung
angemessener Bedarfe für
Unterkunft und Heizung
§ 22 SGB II, §§ 35, 35a SGB XII**

1. Januar 2024

Impressum

Herausgeber Kreis Unna - Der Landrat
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
www.kreis-unna.de

Gesamtleitung Fachbereich Arbeit und Soziales
Christian Scholz, Fachbereichsleiter

Druck Hausdruckerei | Kreis Unna

Stand 24.10.2023

1	Allgemeines	2
1.1	Rechtsgrundlage.....	2
1.2	Geltungsbereich.....	2
1.3	Schlüssiges Konzept	2
2	Kosten der Unterkunft	3
2.1	Abstrakte Angemessenheit	3
2.1.1	Angemessenheitsrichtwerte.....	3
2.1.2	Vergleichsraum	3
2.1.3	Abstrakt angemessene Wohnfläche.....	4
2.1.4	Netto-Kaltmiete	4
2.1.5	Kalte Betriebskosten.....	4
2.2	Brutto-Kaltmiete	4
2.3	Konkrete Angemessenheit	5
2.4	Klimakomponente/Energiebonus	6
2.5	Verfahrensregelungen bei Problemimmobilien.....	6
3	Kosten der Heizung	7
4	Schlussbestimmungen	7
5	Inkrafttreten	7

Wesentliche Änderungen

Fassung vom 02.11.2021

- 1.3 Fortschreibung 2021 des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2019
- 2.2 Brutto-Kaltniete - Änderung der Angemessenheitsrichtwerte
- 2.4 Klimakomponente - Berücksichtigung Energieträger „Holzpellets“

Fassung vom 24.10.2023

- 1.3 Neuerstellung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023
- 2.2 Brutto-Kaltniete - Änderung der Angemessenheitsrichtwerte
- 2.4 Klimakomponente - Aktualisierung des Bonussystems

1 Allgemeines

Wohnen stellt für den Menschen seit jeher ein Grundbedürfnis dar und ist damit für ihn von existentieller Bedeutung. Dies gilt unabhängig von seiner sozialen Stellung. Dem Schutz der Wohnung wird im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland in Artikel 13 als Grundrecht eigenständig Rechnung getragen. Eine effektive Gewährleistung der Versorgung für Haushalte, die sich nicht aus eigenen Mitteln mit Wohnraum versorgen können, ist wesentliche Aufgabe staatlicher Verwaltung und Ausfluss des Sozialstaatsprinzips nach Artikel 20 und Artikel 28 des Grundgesetzes. Leistungsberechtigten steht somit als Existenzminimum ein verfassungsrechtlich garantierter Anspruch auf Gewährung von Unterkunft und Heizung zu.

1.1 Rechtsgrundlage

In der Sozialgesetzgebung sind sowohl im Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) als auch im Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung getroffen. Gemäß § 22 Absatz 1 SGB II und § 35 Absatz 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Bei der Angemessenheit handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen rechtssichere Konkretisierung dem kommunalen Träger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II bzw. dem örtlichen Träger der Sozialhilfe nach dem SGB XII obliegt. Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „Angemessenheit“ unterliegt vollumfänglich der richterlichen Kontrolle.

Der Kreis Unna ist kommunaler Träger nach § 6 Absatz 1 SGB II und örtlicher Träger der Sozialhilfe im Sinne des § 97 SGB XII. Einen Teil seiner Aufgaben nach dem SGB XII hat der Kreis Unna im Rahmen einer Delegationssatzung auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden übertragen.

Mit dieser Richtlinie nimmt der Kreis Unna seine Regelungskompetenz als Träger wahr. Zu den grundsätzlichen Bestimmungen dieser Richtlinie ist gesondert eine Arbeitshilfe gefasst, die weitergehende Ausführungen zur Rechtsauslegung sowie Handhabung genereller und einzelfallbezogener Sachverhalte darlegt (Arbeitshilfe zur Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II/§§ 35, 35a SGB XII).

1.2 Geltungsbereich

Die Richtlinie dient als Maßgabe für die Gewährung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten im Regelfall, um eine Gleichbehandlung der leistungsberechtigten Personen nach dem SGB II sowie SGB XII im Kreis Unna sicherzustellen.

Die Richtwerte zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten sind im Rahmen der Gewährung von Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung zugrunde zu legen.

Richtlinie und Arbeitshilfe sind für die Sachbearbeitung als Weisung bindend. Sie befreien die sachbearbeitende Person aber nicht von der Verpflichtung zur Prüfung der besonderen Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung und Gesetzgebung. Maßgebliche Gründe für eine von der Richtlinie abweichende Entscheidung sind zu dokumentieren.

1.3 Schlüssiges Konzept

Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbaren schlüssigen Konzeptes zur Datenerhebung und Datenauswertung unter Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.¹ Dieses schlüssige Konzept soll hinreichend Gewähr dafür bieten, dass die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden.

¹ BSG, 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

Um den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, hat der Kreis Unna die Erstellung eines solchen schlüssigen Konzeptes in Auftrag gegeben.

In einer umfangreichen Mietwerterhebung wurden hierfür über den Erhebungszeitraum von Juni 2023 bis September 2023 über 21.500 relevante Mietwerte (Bestands- und Angebotsmieten) ausgewertet.²

Die Mietwerterhebung enthält folgende Bausteine:

- Datenerhebung für jede Kommune des Kreisgebietes
- Repräsentativ angelegte Erhebung von Bestandsmieten (inkl. Neuvertragsmieten)
- Erhebung von aktuellen Angebotsmieten
- Ermittlung regionaler Mietpreisobergrenzen unter Einbeziehung von Bestands- und Angebotsmieten

2 Kosten der Unterkunft

2.1 Abstrakte Angemessenheit

Im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung wird - losgelöst von den tatsächlich anfallenden Kosten - festgelegt, bis zu welcher Kostenhöhe ein Leistungsanspruch für die Kosten der Unterkunft besteht. Liegen die Kosten der Unterkunft unterhalb bzw. gleich dieser Kostenhöhe, sind sie angemessen und entsprechend zu übernehmen. Anderenfalls ergeben sich bei Überschreiten des Angemessenheitsrichtwertes im Rahmen der konkreten Angemessenheit weitere Prüfschritte.

2.1.1 Angemessenheitsrichtwerte

Angemessenheitsrichtwerte sind durch das schlüssige Konzept ermittelte Beträge, die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis zuzüglich der ermittelten Betriebskostenwerte ergeben.

2.1.2 Vergleichsraum

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes ein Vergleichsraum festzulegen, in welchem die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft definiert werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend große Räume der Wohnbebauung vom Vergleichsraum umfasst sind.³

Der Vergleichsraum ist der Raum, für den ein grundsätzlich einheitlicher abstrakter Angemessenheitswert zu ermitteln ist, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug zu einer Deckelung der Kosten führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.⁴

² Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

³ BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

⁴ BSG, 30.01.2019, B 14 AS 41/18 R; BSG, 30.01.2019, B 14 AS 12/18 R; BSG, 30.01.2019, B 14 AS 11/18 R; BSG, 30.01.2019, B 14 AS 10/18 R

Das Gebiet des Kreises Unna ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in zehn Vergleichsräume unterteilt, die den kreisangehörigen Städten und Gemeinden entsprechen (Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Lünen, Schwerte, Selm, Unna und Werne).

2.1.3 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche hat die höchstrichterliche Rechtsprechung die Bestimmungen der Länder zum Wohnraumförderungsrecht herangezogen.⁵ Für Nordrhein-Westfalen sind die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zur Bestimmung der abstrakten Wohnflächen maßgebend.⁶

Es gelten folgende Wohnflächenhöchstwerte für Mietwohnraum:

Haushaltsgrößenklasse nach Personen	Wohnflächenhöchstwert
eine Person	bis 50 m ²
zwei Personen	bis 65 m ²
drei Personen	bis 80 m ²
vier Personen	bis 95 qm
weitere Person(en)	zusätzlich je bis zu 15 m ² mehr

2.1.4 Netto-Kaltmiete

Die Netto-Kaltmiete stellt eine vertragliche Vereinbarung dar, wonach das eigentliche Entgelt für die Gebrauchsüberlassung gesondert ausgewiesen und von den Betriebskosten, die als Pauschale oder Vorauszahlung erhoben werden, getrennt wird.

Durch die Datenerhebung zum schlüssigen Konzept werden die abstrakt angemessenen Werte der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche für die jeweils angemessene Wohnungsgröße in den Vergleichsräumen des Kreises Unna festgelegt.⁷

2.1.5 Kalte Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten im Sinne dieser Richtlinie beinhalten die Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Kosten der Heizung.

Durch die Datenerhebung zum schlüssigen Konzept werden die abstrakt angemessenen Werte der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in den Vergleichsräumen des Kreises Unna festgelegt.⁸

2.2 Brutto-Kaltmiete

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist die Höhe der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) ausschlaggebend. Abweichungen bei den jeweiligen Einzelwerten (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten oder Wohnungsgröße) sind unproblematisch, soweit das Gesamtprodukt nicht überschritten wird.⁹

⁵ BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

⁶ BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R

⁷ Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

⁸ Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2023

⁹ BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ergeben sich für die Vergleichsräume im Kreis Unna folgende Richtwerte:

Angemessene maximale Brutto-Kaltmiete (pro Monat)						
Vergleichsraum	Haushaltsklassengröße Leistungsberechtigte Wohnfläche					
	1 Person ≥ 25 m ² bis ≤ 50 m ²	2 Personen > 50 m ² bis ≤ 65 m ²	3 Personen > 65 m ² bis ≤ 80 m ²	4 Personen > 80 m ² bis ≤ 95 m ²	5 Personen > 95 m ²	jede weitere Person + 15 m ²
I Stadt Bergkamen	408,50 €	493,35 €	599,20 €	682,10 €	836,00 €	114,00 €
II Gemeinde Bönen	386,50 €	482,30 €	592,80 €	693,50 €	862,40 €	117,60 €
III Stadt Fröndenberg	394,00 €	477,75 €	538,40 €	667,85 €	807,40 €	110,10 €
IV Gem. Holzwickede	423,00 €	475,15 €	564,00 €	703,00 €	865,70 €	118,05 €
V Stadt Kamen	406,00 €	492,05 €	595,20 €	711,55 €	804,10 €	109,65 €
VI Stadt Lünen	397,00 €	481,00 €	572,80 €	721,05 €	807,40 €	110,10 €
VII Stadt Schwerte	413,50 €	484,25 €	584,00 €	743,85 €	874,50 €	119,25 €
VIII Stadt Selm	402,00 €	514,15 €	595,20 €	724,85 €	856,90 €	116,85 €
IX Stadt Unna	420,50 €	503,75 €	600,80 €	761,90 €	894,30 €	121,95 €
X Stadt Werne	379,00 €	453,05 €	598,40 €	738,15 €	818,40 €	111,60 €

Mit den Angemessenheitsrichtwerten ist grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Leistungsberechtigten mit Mietwohnraum gewährleistet.

2.3 Konkrete Angemessenheit

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gemäß § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII grundsätzlich nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen erbracht.

Abweichend hiervon gilt für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII bezogen werden, innerhalb dieser Karenzzeit werden Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt.

Leben leistungsberechtigte Personen außerhalb der Karenzzeit in einer abstrakt unangemessenen Wohnung, sind gemäß § 22 Absatz 1 Satz 7 SGB II bzw. § 35 Absatz 3 Satz 2 SGB XII übergangsweise die tatsächlichen Unterkunfts-kosten als Bedarf zu berücksichtigen. Zu einer Kostensenkung auf das angemessene Maß durch Wohnungswechsel können Leistungsberechtigte nur unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit aufgefordert werden.

Daneben ist die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen für eine Unterkunft bei Neu-anmietung bei Zusicherung nach § 22 Absatz 4 SGB II bzw. Zustimmung nach § 35a Absatz 2 SGB XII zu prüfen.

Die Prüfung der konkreten Angemessenheit erfordert folgende Prüfschritte:

- Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze
- Rechtfertigungsgründe der Überschreitung
- Vorhandensein von kostengünstigem Wohnraum

Stellt sich bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit heraus, dass die Unterkunftskosten unangemessen sind, ist weitergehend zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person zur Kostensenkung aufzufordern ist.

Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Subjektive Unzumutbarkeit wegen persönlicher Lebensumstände
- Objektive Unmöglichkeit
- Wirtschaftlichkeit

2.4 Klimakomponente/Energiebonus

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist im Einzelfall zu prüfen, ob ausnahmsweise ein Energiebonus Berücksichtigung finden kann. Damit soll den Leistungsberechtigten die Möglichkeit eröffnet werden, energetisch sanierten Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Höhere Aufwendungen für die Nettokaltmiete sollen dabei durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensiert werden.

Auf der Grundlage des Energieausweises kann ein verbrauchsabhängiger Energiezuschlag berücksichtigt werden, der der Nettokaltmiete zuzurechnen ist und so den maßgebenden Angemessenheitsrichtwert erhöht. Liegen im Einzelfall (noch) keine Angaben zu Verbrauchswerten vor, ist ersatzweise auf den Energiebedarf abzustellen.

Für den Kreis Unna ergibt sich folgendes System für den abgestuften Energiebonus:

Stufen	Klimabonus pro m ²	Energieart	max. Energieverbrauch kWh/m ² /Jahr	
			inkl. Warmwasser*	exkl. Warmwasser* **
1. Stufe	1,49 €	Erdgas	82 kWh	46,48 kWh
		Heizöl	95 kWh	63 kWh
		Fernwärme	73 kWh	41 kWh
		Wärmepumpe	25 kWh	15,4 kWh
		Holzpellets	70 kWh	38 kWh
2. Stufe	1,21 €	Erdgas	114 kWh	78,48 kWh
		Heizöl	122 kWh	90 kWh
		Fernwärme	100 kWh	68 kWh
		Wärmepumpe	33 kWh	23,4 kWh
		Holzpellets	98 kWh	66 kWh
3. Stufe	0,93 €	Erdgas	145 kWh	109,48 kWh
		Heizöl	148 kWh	116 kWh
		Fernwärme	126 kWh	94 kWh
		Wärmepumpe	40 kWh	30,4 kWh
		Holzpellets	125 kWh	93 kWh

*Vergleichswerte lt. Heizpiegel 2023 (Abrechnungsjahr 2022),

**hergeleitet aus § 9 (2) Heizkostenverordnung

(32 kWh/m²/Jahr für Warmwasserbereitung, 35,52 kWh/m²/Jahr bei Erdgas,

9,6 kWh/m²/Jahr für Warmwasserbereitung bei Heizart monovalente Wärmepumpe)

Sofern die tatsächlichen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft in der Gesamtschau (Angemessenheitsrichtwert Brutto-Kaltmiete zuzüglich Energiebonus) angemessen sind, ist von Kostensenkungsmaßnahmen abzusehen.

2.5 Verfahrensregelungen bei Problemimmobilien

Als Problemimmobilien gelten vernachlässigte oder verwahrloste Immobilien. Im Regelfall sind auch hier Mietwerte anzuerkennen, die sich innerhalb der abstrakten Angemessenheitsprüfung bewegen. Für Problemimmobilien können im konkreten Fall jedoch auch diese Werte unangemessen hoch sein.

Wenn sich bei der Angemessenheitsprüfung offensichtliche Erkenntnisse ergeben, dass die angemessenen Mietwerte aufgrund dieser Richtlinie ausgeschöpft werden sollen, ohne dass der Zustand des Mietobjektes dies rechtfertigt, ist der Kreis Unna als kommunaler Träger des Jobcenters bzw. als Sozialhilfeträger zu unterrichten. Der Kreis Unna behält sich vor, im Einzelfall eine abweichende Regelung zur Angemessenheit der Miete zu treffen. Diese kann darin bestehen, für Problemimmobilien ein Sondergutachten erstellen zu lassen oder den Mieter in der Wahrnehmung seiner Mieterrechte zu unterstützen.

3 Kosten der Heizung

Auch Bedarfe für Heizung werden gemäß § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung bei den Heizkosten ist auf den Bundesheizspiegel zurückzugreifen.¹⁰

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können daraus gewonnen werden, dass Richtwerte, die sich aus der Anwendung bundesweiter Heizspiegel ergeben, signifikant überschritten werden. Die Heranziehung eines solchen Grenzwertes dient als Indiz für die fehlende Angemessenheit.¹¹ Um diese Vorgabe des Bundessozialgerichtes verwaltungsseitig umzusetzen, wird bei der Bestimmung der Höhe von den angemessenen Heizkosten auf die Werte der Spalte („zu hoch“) als Indikator abgestellt.

Als Grenzwert der Heizkosten (abstrakte Angemessenheit) ist der Wert, der sich aus der Spalte „zu hoch“ dem jeweiligen Energieträger zuordnen lässt, multipliziert mit der für den Haushalt der Leistungsberechtigten Person abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl der Wohnung, ergibt. Maßgebend sind die Grenzwerte, die sich aus dem zum Zeitpunkt der Entscheidung aus dem jeweils aktuellen Heizspiegel ergeben.

Bei Überschreiten der Angemessenheitsgrenze ist die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.

4 Schlussbestimmungen

Die Richtlinie zu der Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II sowie SGB XII wird nach Bedarf bei geänderter Rechtslage oder veränderter Verhältnisse angepasst, insbesondere bei Neufestsetzung der Angemessenheitsrichtwerte für Unterkunftskosten.

Das Schlüssige Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Arbeit und Soziales, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna, hinterlegt.

5 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2024 in Kraft. Zeitgleich tritt die Richtlinie des Kreises Unna zu der Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII vom 02.11.2021 außer Kraft.

Unna, den xx.xx.2023

¹⁰ BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

¹¹ BSG, 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

Der Landrat
Im Auftrag

Christian Scholz
Leiter Fachbereich Arbeit und Soziales

