

**Richtlinien des Kreises Düren  
zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung  
- § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und  
§ 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)-  
(Stand November 2016)**

## **1. Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung**

### **1.1. Allgemeines**

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen; gleichwohl sind für die tägliche Praxis Richtwerte für den Regelfall erforderlich, an denen sich die Leistungsgewährung orientieren kann. Die Richtwerte ergeben sich jeweils aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (Produkttheorie).

Diese Richtlinien bestimmen, in welcher Höhe im Kreis Düren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und des § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII sind.

Bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft orientiert sich der Kreis Düren an den Empfehlungen eines "Schlüssigen Konzeptes", das für den Kreis Düren die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Ende 2012 erstellt und Ende 2014 fortgeschrieben hat. Ein solches "Schlüssiges Konzept" ist vom Bundessozialgericht in ständiger Rechtsprechung von den SGB II-Leistungsträgern gefordert worden.

Weitere Hinweise sind der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II zu entnehmen. Die Arbeitshilfe steht zum Download auf der Internetseite des Ministeriums zur Verfügung unter:

<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/herunterladen/der/datei/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/von/arbeitshilfe-bedarfe-fuer-unterkunft-und-heizung-nach-22-sgb-ii/vom/mais/1531> .

### **1.2. Räumlicher Vergleichsmaßstab**

Das für den Kreis Düren erstellte "Schlüssige Konzept" hat ergeben, dass das gesamte Kreisgebiet Düren einen Vergleichsraum darstellt.

### **1.3. Werte für die Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete nach der erweiterten Produkttheorie**

#### **1.3.1. Abstrakt angemessene Wohnfläche nach Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)**

Die angemessene Wohnfläche bestimmt sich gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 16.05.2012 – B 4 AS 109/11 R – in NRW nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) lt. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009 i.d.F. lt. RdErl. d. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr –VIII.5 – 619.22 - 1039/11 v. 13.01.2012. Sie liegt bei 50 m<sup>2</sup> für eine alleinstehende Person und erhöht sich für jede weitere haushaltsangehörige Person um 15 m<sup>2</sup>.

### **1.3.2. Abstrakt angemessene Gesamtmiete (nettokalt) laut "Schlüssigem Konzept"**

Die von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum im Jahr 2012 durch eine Vollerhebung ermittelten angemessenen Gesamtmieten (nettokalt), die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (nettokalt) ergeben haben, werden entsprechend den Empfehlungen des vorgenannten Gutachters im Rahmen einer Indexfortschreibung mit Wirkung **ab Januar 2015** um 2,01 % erhöht.

Die sich daraus ergebenden Richtwerte sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

### **1.3.3. Abstrakt angemessene Neben- bzw. Betriebskosten laut „Schlüssigem Konzept“**

Neben- bzw. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. Zu beachten sind dabei die Regelungen des § 556 BGB sowie der dazu ergangenen Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Nebenkosten sind in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind und es sich um ihrer Art nach in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten handelt.

Nach der Vollerhebung der Betriebskosten durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Jahr 2012 wurde eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für Betriebskosten in Höhe von 1,65 €/ m<sup>2</sup> festgelegt. Im Zuge der Indexfortschreibung erhöht sich dieser Wert mit Wirkung **ab Januar 2015** um 2,01 % auf 1,68 €/m<sup>2</sup>.

Die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Betriebskosten je m<sup>2</sup> ergebenden Richtwerte sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

### **1.3.4. Abstrakt angemessene Gesamtmiete (bruttokalt) laut "Schlüssigem Konzept"**

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Die maßgeblichen Richtwerte für die Bruttokaltmiete ergeben sich aus der Summe der abstrakt angemessenen Gesamtmiete (nettokalt) und dem Richtwert für die abstrakt angemessenen Betriebskosten für die jeweilige Haushaltsgröße.

Die sich so ergebenden Richtwerte für die Gesamtmiete (bruttokalt) sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

#### **1.4. Richtwerte auf Grundlage der Bruttokaltmiete in der praktischen Umsetzung**

Nach Auffassung des Bundessozialgerichts können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit über der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten für die Nettokaltmiete durch geringere Nebenkosten, die unterhalb des für die kalten Betriebskosten maßgeblichen Richtwertes liegen, zu kompensieren und umgekehrt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass vorbehaltlich der im Rahmen der konkreten Angemessenheit durchzuführenden Einzelfallprüfung unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Kaltmiete und der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten keine Bedarfe für Unterkunft berücksichtigt werden, die über den maßgeblichen Richtwert für die Bruttokaltmiete hinausgehen. Eine regelmäßige Ausnahme stellen hierbei Wohnungen dar, die sich in Häusern befinden, die mit einem Aufzug ausgestattet sind. In diesen Fällen erhöht sich der Richtwert für die Bruttokaltmiete um das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und den durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten für die Kostenart „Aufzug“ in Höhe von 0,29 €/ m<sup>2</sup>.

Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z. B. bei einer höheren Kaltmiete den maßgeblichen Richtwert für die Bruttokaltmiete nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen. In der Regel sind für die kalten Betriebskosten 1,25 € bis 1,68 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen. Sollten diese 1,25 €/m<sup>2</sup> unterschreiten, ist ein Nachweis (z.B. letzte Nebenkostenabrechnung des Vormieters) vorzulegen, dass die vereinbarten kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Sofern dies nicht nachgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering vereinbart wurde. Der Anmietung der Wohnung ist in diesen Fällen nicht zuzustimmen, auch wenn die Bruttokaltmiete den maßgeblichen Richtwert nicht überschreitet.

#### **1.5. Bedarfe für Heizung**

Bedarfe für Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Nur bei Überschreitung von Richtwerten, die unangemessenes Heizen indizieren, ist einzelfallbezogen über die Angemessenheit von Heizkosten zu befinden. Die Richtwerte stellen keine Obergrenzen dar. Sie schließen im Einzelfall die Anerkennung eines höheren Verbrauchs nicht aus, der aufgrund persönlicher, nicht jedoch wegen baulicher Gründe entsteht. Bei zentraler Warmwasserbereitung erhöhen sich die genannten Richtwerte um die Beträge der jeweiligen Mehrbedarfe für die Bereitung von Warmwasser; bei sowohl zentraler als auch dezentraler Warmwasserbereitung jeweils um die Hälfte der Beträge der jeweiligen Mehrbedarfe.

### **1.5.1. Richtwerte für Heizkosten lt. bundesweitem Heizspiegel**

Die Angemessenheit der Heizkosten ist so lange zu bejahen, wie die Heizkosten die Grenzwerte des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten. Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung wird der vom Deutschen Mieterbund erstellte „Bundesweite Heizspiegel“ in der jeweils geltenden Fassung herangezogen. Es werden die Werte aus der Spalte „zu hoch“ zu Grunde gelegt, die bereits ein unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten abdecken.

Die Richtwerte sind der Tabelle unter 2.2 zu entnehmen.

### **1.5.2. Richtwerte für Heizkosten bei sonstigem Heizmaterial**

Bei Wohnraum, der nicht mit den vom bundesweiten Heizspiegel erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, empfiehlt das Bundessozialgericht von den Werten des Heizspiegels für Gebäudeflächen von 100 bis 250 qm des teuersten Energieträgers auszugehen (vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R, Urteil des Bundessozialgerichts vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12, Beschluss des Bayerischen Landessozialgerichts vom 29.01.2014, Az.: L 7 AS 25/14 B ER).

Der höchste Richtwert ist der Tabelle unter 2.2.1 zu entnehmen.

## **1.6. Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Neben der Gesamtbetrachtung auf Grundlage von Bruttokaltmieten besteht zusätzlich die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung der Bedarfe für Unterkunft **und** Heizung. Demnach können als Folge einer energetischen Sanierung über der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten für die Bruttokaltmiete durch geringere Heizkosten kompensiert werden, die unterhalb der für die Heizkosten maßgeblichen Richtwerte liegen.

Im Umkehrschluss können auch im Rahmen einer Einzelfallprüfung über dem jeweiligen Richtwert liegende Heizkosten durch eine wesentlich geringere Bruttokaltmiete bzw. niedrige Hauslasten kompensiert werden.

Beide Möglichkeiten erfolgen unter Berücksichtigung einer betriebswirtschaftlichen Komponente im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II.

Es wird auf die Tabellen unter 2.1 und 2.2 verwiesen.

## **1.7. Schutzfunktion der Richtwerte**

Liegen die tatsächlichen Kosten für die Bruttokaltmiete und Heizkosten jeweils unter den maßgeblichen Richtwerten, sind unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 1.4 die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Dies gilt auch dann, wenn noch günstigerer Wohnraum verfügbar ist. Insofern haben die Richtwerte für die Leistungsberechtigten auch eine Schutzfunktion. Wird der jeweilige Richtwert überschritten, ist zu prüfen, ob die Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls dennoch angemessen sind.

## 2. Tabellarische Übersichten

### 2.1 Richtwerte für Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) ab 01.01.2015

1	2	3	4	5	6	7
Haushaltsgröße	abstrakt angemessene Wohnfläche	abstrakt angemessene Nettokaltmiete	Richtwert Nettokaltmiete Produkt aus Spalte 2 und 3	abstrakt angemessene kalte Betriebskosten	Richtwert Betriebskosten Produkt aus Spalte 2 und 5	<b>Richtwert Bruttokaltmiete</b> Summe aus Spalte 4 und 6
	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	monatlich in €	in €/m <sup>2</sup>	monatlich in €	monatlich in €
1 Person	50	4,70	235,00	1,68	84,00	319,00
2 Personen	65	4,59	298,50	1,68	109,20	407,70
3 Personen	80	4,38	351,00	1,68	134,40	485,40
4 Personen	95	4,08	388,00	1,68	159,60	547,60
5 Personen	110	4,08	449,00	1,68	184,80	633,80
jede weitere Person	+15	4,08		1,68		

#### 2.1.1 Nebenkosten laut "Schlüssigem Konzept"

Kostenart	Durchschnittswerte im Kreis Düren ab 2015
	in €/m <sup>2</sup>
Grundsteuer	0,17
Wasser	0,44
Straßenreinigung	0,01
Müllabfuhr	0,21
Gartenpflege	0,11
Allgemeinstrom	0,04
Schornsteinfeger	0,05
Versicherungen	0,13
Hausmeister	0,18
Kabel	0,20
Sonstiges	0,09
<b>Zwischensumme</b>	<b>1,63</b>
Aufzug	0,29
<b>Summe</b>	<b>1,92</b>

## 2.2 Richtwerte für Heizkosten

### 2.2.1 Richtwerte lt. bundesweitem Heizspiegel (ohne Darstellung der Mehrbedarfe Warmwasser)

**Heizspiegel bundesweit 2013 für Abrechnungsjahr 2012 (veröffentlicht im Oktober 2013)  
(rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch**

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	21,90 €	18,00 €	20,30 €
251 - 500	21,20 €	17,20 €	19,70 €
501 - 1.000	20,40 €	16,50 €	19,00 €
> 1.000	19,90 €	16,10 €	18,60 €

Richtwerte (monatlich)					
Brennstoff und Gebäudefläche	Wohnfläche in m <sup>2</sup>				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Erdgas</b>					
100 - 250	75,00 €	97,50 €	120,00 €	142,50 €	165,00€
251 - 500	71,67 €	93,17 €	114,67 €	136,17 €	157,67€
501 - 1.000	68,75 €	89,38 €	110,00 €	130,63 €	151,8 €
> 1.000	67,08 €	87,21 €	107,33 €	127,46 €	147,58 €
<b>leichtes Heizöl</b>					
100 - 250	91,25 €	118,63 €	146,00 €	173,38 €	200,75€
251 - 500	88,33 €	114,83 €	141,33 €	167,83 €	194,33€
501 - 1.000	85,00 €	110,50 €	136,00 €	161,50 €	18700 €
> 1.000	82,92 €	107,79 €	132,67 €	157,54 €	182,42 €
<b>Fernwärme</b>					
100 - 250	84,58 €	109,96 €	135,33 €	160,71 €	186,08€
251 - 500	82,08 €	106,71 €	131,33 €	155,96 €	180,58€
501 - 1.000	79,17 €	102,92 €	126,67 €	150,42 €	17417 €
> 1.000	77,50 €	100,75 €	124,00 €	147,25 €	170,50 €

**Heizspiegel bundesweit 2014 für Abrechnungsjahr 2013** (veröffentlicht im Oktober 2014)  
 (rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch (abzüglich 2,00 € für Warmwasserbereitung, da  
 Werte lt. Heizspiegel neuerdings Kosten der Warmwasserbereitung enthalten)

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	20,90 €	18,30 €	21,50 €
251 - 500	20,10 €	17,30 €	20,50 €
501 - 1.000	19,30 €	16,50 €	19,80 €
> 1.000	18,20 €	15,50 €	18,40 €

Richtwerte (monatlich)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Erdgas</b>					
100 - 250	76,25 €	99,13 €	122,00 €	144,88 €	167,75€
251 - 500	72,08 €	93,71 €	115,33 €	136,96 €	158,58€
501 - 1.000	68,75 €	89,38 €	110,00 €	130,63 €	151,2 €
> 1.000	64,58 €	83,96 €	103,33 €	122,71 €	142,08 €
<b>leichtes Heizöl</b>					
100 - 250	87,08 €	113,21 €	139,33 €	165,46 €	191,58€
251 - 500	83,75 €	108,88 €	134,00 €	159,13 €	184,25€
501 - 1.000	80,42 €	104,54 €	128,67 €	152,79 €	176,2 €
> 1.000	75,83 €	98,58 €	121,33 €	144,08 €	166,83 €
<b>Fernwärme</b>					
100 - 250	89,58 €	116,46 €	143,33 €	170,21 €	197,08€
251 - 500	85,42 €	111,04 €	136,67 €	162,29 €	187,92€
501 - 1.000	82,50 €	107,25 €	132,00 €	156,75 €	181,50 €
> 1.000	76,67 €	99,67 €	122,67 €	145,67 €	168,67 €

**Heizspiegel bundesweit 2015 für Abrechnungsjahr 2014** (veröffentlicht im Oktober 2015)  
 (rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch (bereits abzüglich 1,90 € für Warmwasserbereitung,  
 da Werte lt. Heizspiegel Kosten der Warmwasserbereitung enthalten)

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	17,80 €	17,00 €	20,40 €
251 - 500	17,10 €	16,00 €	19,50 €
501 - 1.000	16,50 €	15,20 €	18,80 €
> 1.000	16,10 €	14,70 €	18,20 €

Richtwerte (monatlich)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Erdgas</b>					
100 - 250	70,83 €	92,08 €	113,33 €	134,58 €	155,83€
251 - 500	66,67 €	86,67 €	106,67 €	126,67 €	146,67€
501 - 1.000	63,33 €	82,33 €	101,33 €	120,33 €	139,3 €
> 1.000	61,25 €	79,63 €	98,00 €	116,38 €	134,75 €
<b>leichtes Heizöl</b>					
100 - 250	74,17 €	96,42 €	118,67 €	140,92 €	163,17€
251 - 500	71,25 €	92,63 €	114,00 €	135,38 €	156,75€
501 - 1.000	68,75 €	89,38 €	110,00 €	130,63 €	151,8 €
> 1.000	67,08 €	87,21 €	107,33 €	127,46 €	147,58 €
<b>Fernwärme</b>					
100 - 250	85,00 €	110,50 €	136,00 €	161,50 €	187,00€
251 - 500	81,25 €	105,63 €	130,00 €	154,38 €	178,75€
501 - 1.000	78,33 €	101,83 €	125,33 €	148,83 €	172,33 €
> 1.000	75,83 €	98,58 €	121,33 €	144,08 €	166,83 €



**Heizspiegel für Deutschland 2016 für Abrechnungsjahr 2015**

(veröffentlicht im November 2016)

(rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch (bereits abzüglich 1,75 € für Warmwasserbereitung, da Werte lt. Heizspiegel Kosten der Warmwasserbereitung enthalten)

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	14,55 €	17,45 €	21,25 €
251 - 500	13,85 €	16,45 €	20,05 €
501 - 1.000	13,25 €	15,55 €	19,05 €
> 1.000	12,85 €	15,05 €	18,35 €

Richtwerte (monatlich)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Erdgas</b>					
100 - 250	72,71 €	94,52 €	116,33 €	138,15 €	159,96€
251 - 500	68,54 €	89,10 €	109,67 €	130,23 €	150,79€
501 - 1.000	64,79 €	84,23 €	103,67 €	123,10 €	142,8 €
> 1.000	62,71 €	81,52 €	100,33 €	119,15 €	137,96 €
<b>leichtes Heizöl</b>					
100 - 250	60,63 €	78,81 €	97,00 €	115,19 €	133,38 €
251 - 500	57,71 €	75,02 €	92,33 €	109,65 €	126,96 €
501 - 1.000	55,21 €	71,77 €	88,33 €	104,90 €	121,46€
> 1.000	53,54 €	69,60 €	85,67 €	101,73 €	117,79 €
<b>Fernwärme</b>					
100 - 250	88,54 €	115,10 €	141,67 €	168,23 €	194,79€
251 - 500	83,54 €	108,60 €	133,67 €	158,73 €	183,79€
501 - 1.000	79,38 €	103,19 €	127,00 €	150,81 €	174,63 €
> 1.000	76,46 €	99,40 €	122,33 €	145,27 €	168,21 €

## **2.2.2 Richtwerte für Heizkosten bei sonstigem Heizmaterial**

Bei Wohnraum, der nicht mit den vom "bundesweiten Heizspiegel" bzw. "Heizspiegel für Deutschland" erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, ist entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts von den Werten des Heizspiegels für Gebäudeflächen von 100 bis 250 qm des teuersten Energieträgers auszugehen.

Die Richtwerte sind der jeweils gültigen Tabelle unter 2.2.1 zu entnehmen.

Düren, den 02.01.2015

gez.

(Wolfgang Spelthahn)

- Landrat –

Die Richtlinien wurden im November 2016 um die Richtwerte des Heizspiegels für Deutschland 2016 für das Abrechnungsjahr 2015 ergänzt.