

**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 2017)**

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, im Jahr 2016 auf der Grundlage einer Mietpreisvollerhebung erstellt hat. Erstmals hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH ein solches "Schlüssiges Konzept", das vom Bundessozialgericht in ständiger Rechtsprechung von den SGB II-Leistungsträgern gefordert wird, im Jahr 2012 für den Kreis Düren erstellt. Dieses Konzept hat das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen in einer Grundsatzentscheidung vom 24.11.2016 (Az.: L 7 AS 723/16) bestätigt.

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.

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 m² für eine alleinstehende Person und erhöht sich für jede weitere haushaltsangehörige Person um 15 m².

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

Entsprechend den Empfehlungen der InWIS Forschung & Beratung GmbH legt der Kreis Düren die durch eine Vollerhebung im Jahr 2016 ermittelten angemessenen Gesamtmieten (nettokalt), die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (nettokalt) ergeben, mit Wirkung ab 01.01.2017 neu fest.

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 2016 wird eine abstrakte Angemessenheitsgrenze für Betriebskosten in Höhe von 1,70 €/ m² festgelegt.

Die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Betriebskosten je m² ergebenden Richtwerte sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

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

Nach der ständigen 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 0,23 €/ m².

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 1,70 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen. Sollten diese 1,25 €/m² 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. In den genannten Richtwerten sind die Kosten für die Bereitstellung von Warmwasser bei zentraler Aufbereitung bereits mit einem Wert von 1,75 €/qm enthalten. Erfolgt die Warmwasserbereitung ausschließlich dezentral, ist der jeweilige Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II zu gewähren. Bei sowohl zentraler als auch dezentraler Warmwasserbereitung ist die Hälfte des jeweiligen Mehrbedarfes anzuerkennen.

1.5.1. Richtwerte für Heizkosten lt. dem Heizspiegel für Deutschland

Die Angemessenheit der Heizkosten ist so lange zu bejahen, wie die Heizkosten die Grenzwerte des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht über-

schreiten. Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung wird der vom Deutschen Mieterbund erstellte "Heizspiegel für Deutschland" 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 Heizspiegel für Deutschland 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 zu entnehmen.

1.6. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Neben der Gesamtbetrachtung auf Grundlage von Bruttokaltmieten besteht zusätzlich die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung der Bedarfe für Unterkunft **und** Heizung (§ 22 Abs. 10 SGB II). 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.

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 01.01.2017

1	2	3	4	5	6	7
Haushaltsgröße	abstrakt an- gemessene Wohnfläche	abstrakt an- gemessene Nettokaltmiete	Richtwert Nettokaltmiete Produkt aus Spalte 2 und 3	abstrakt an- gemessene kalte Betriebs- kosten	Richtwert Be- triebskosten Produkt aus Spalte 2 und 5	Richtwert Brut- tokaltmiete Summe aus Spalte 4 und 6
	in m ²	in €/m ²	monatlich in €	in €/m ²	monatlich in €	monatlich in €
1 Person	50	4,81	240,50	1,70	85,00	325,50
2 Personen	65	4,70	305,50	1,70	110,50	416,00
3 Personen	80	4,51	360,80	1,70	136,00	496,80
4 Personen	95	4,25	403,75	1,70	161,50	565,25
5 Personen	110	4,25	467,50	1,70	187,00	654,50
jede weitere Person	+15	4,25	63,75	1,70	25,50	89,25

2.2 Richtwerte für Heizkosten

Heizspiegel für Deutschland 2016 für Abrechnungsjahr 2015

(veröffentlicht im November 2016)

(rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	16,30 €	19,20 €	23,00 €
251 - 500	15,60 €	18,20 €	21,80 €
501 - 1.000	15,00 €	17,30 €	20,80 €
> 1.000	14,60 €	16,80 €	20,10 €

Richtwerte (monatlich)					
(inclusive 1,75 €/qm bei zentraler Warmwasserbereitung)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
Erdgas					
100 - 250	80,00 €	104,00 €	128,00 €	152,00 €	176,00 €
251 - 500	75,83 €	98,58 €	121,33 €	144,08 €	166,83 €
501 - 1.000	72,08 €	93,71 €	115,33 €	136,96 €	158,58 €
> 1.000	70,00 €	91,00 €	112,00 €	133,00 €	154,00 €

leichtes Heizöl					
100 - 250	67,92 €	88,29 €	108,67 €	129,04 €	149,42 €
251 - 500	65,00 €	84,50 €	104,00 €	123,50 €	143,00 €
501 - 1.000	62,50 €	81,25 €	100,00 €	118,75 €	137,50 €
> 1.000	60,83 €	79,08 €	97,33 €	115,58 €	133,83 €
Fernwärme					
100 - 250	95,83 €	124,58 €	153,33 €	182,08 €	210,83 €
251 - 500	90,83 €	118,08 €	145,33 €	172,58 €	199,83 €
501 - 1.000	86,67 €	112,67 €	138,67 €	164,67 €	190,67 €
> 1.000	83,75 €	108,88 €	134,00 €	159,13 €	184,25 €

Richtwerte (monatlich)					
(abzüglich 1,75 €/qm bei dezentraler Warmwasserbereitung)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Erdgas					
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 €	142,54 €
> 1.000	62,71 €	81,52 €	100,33 €	119,15 €	137,96 €
leichtes Heizöl					
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 €
Fernwärme					
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 €

Heizspiegel für Deutschland 2017 für Abrechnungsjahr 2016

(veröffentlicht im November 2017)

(rechte Spalte) = extrem hoher Verbrauch

Gebäudefläche	Kosten in € je qm/Jahr		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100 - 250	14,40 €	18,80 €	22,50 €
251 - 500	13,70 €	17,70 €	21,20 €
501 - 1.000	13,20 €	16,80 €	20,20 €
> 1.000	12,90 €	16,20 €	19,40 €

Richtwerte (monatlich)					
(inclusive 1,45 €/qm bei zentraler Warmwasserbereitung)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Erdgas					
100 - 250	78,33 €	101,83 €	125,33 €	148,83 €	172,33 €
251 - 500	73,75 €	95,88 €	118,00 €	140,13 €	162,25 €
501 - 1.000	70,00 €	91,00 €	112,00 €	133,00 €	154,00 €
> 1.000	67,50 €	87,75 €	108,00 €	128,25 €	148,50 €
leichtes Heizöl					
100 - 250	60,00 €	78,00 €	96,00 €	114,00 €	132,00 €
251 - 500	57,08 €	74,21 €	91,33 €	108,46 €	125,58 €
501 - 1.000	55,00 €	71,50 €	88,00 €	104,50 €	121,00 €
> 1.000	53,75 €	69,88 €	86,00 €	102,13 €	118,25 €
Fernwärme					
100 - 250	93,75 €	121,88 €	150,00 €	178,13 €	206,25 €
251 - 500	88,33 €	114,83 €	141,33 €	167,83 €	194,33 €
501 - 1.000	84,17 €	109,42 €	134,67 €	159,92 €	185,17 €
> 1.000	80,83 €	105,08 €	129,33 €	153,58 €	177,83 €

Richtwerte (monatlich)					
(abzüglich 1,45 €/qm bei dezentraler Warmwasserbereitung)					
Brennstoff	Wohnfläche in qm				
	50	65	80	95	110
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Erdgas					
100 - 250	72,29 €	93,98 €	115,67 €	137,35 €	159,04 €
251 - 500	67,71 €	88,02 €	108,33 €	128,65 €	148,96 €
501 - 1.000	63,96 €	83,15 €	102,33 €	121,52 €	140,71 €
> 1.000	61,46 €	79,90 €	98,33 €	116,77 €	135,21 €
leichtes Heizöl					
100 - 250	53,96 €	70,15 €	86,33 €	102,52 €	118,71 €
251 - 500	51,04 €	66,35 €	81,67 €	96,98 €	112,29 €
501 - 1.000	48,96 €	63,65 €	78,33 €	93,02 €	107,71 €
> 1.000	47,71 €	62,02 €	76,33 €	90,65 €	104,96 €
Fernwärme					
100 - 250	87,71 €	114,02 €	140,33 €	166,65 €	192,96 €
251 - 500	82,29 €	106,98 €	131,67 €	156,35 €	181,04 €
501 - 1.000	78,13 €	101,56 €	125,00 €	148,44 €	171,88 €
> 1.000	74,79 €	97,23 €	119,67 €	142,10 €	164,54 €

Düren, den 21.12.2016

(Wolfgang Spelthahn)
- Landrat –