

**Richtlinien  
des Kreises Unna  
über die Anerkennung  
angemessener Bedarfe für  
Unterkunft und Heizung  
nach § 22 SGB II und  
§ 35 SGB XII**



**Impressum****Herausgeber**

Kreis Unna - Der Landrat  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
[www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)

**Gesamtleitung**

FB 50 | Arbeit und Soziales  
Norbert Diekmännken - Fachbereichsleiter

**Verfasserin**

FB 50 | Fachaufsicht SGB II | SGB XII  
Anke Möllmann

**Druck**

Kreis Unna

**Stand**

11.02.2020

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlage .....	2
1.2	Geltungsbereich .....	2
1.3	Schlüssiges Konzept.....	3
<b>2</b>	<b>Kosten der Unterkunft .....</b>	<b>3</b>
2.1	Abstrakte Angemessenheit .....	3
2.1.1	Richtwerte .....	3
2.1.2	Vergleichsraum .....	3
2.1.3	Abstrakt angemessene Wohnfläche .....	4
2.1.4	Netto-Kaltniete .....	4
2.1.5	Kalte Betriebskosten .....	5
2.2	Brutto-Kaltniete .....	5
2.3	Konkrete Angemessenheit .....	6
2.4	Klimakomponente   Bonussystem.....	7
2.5	Verfahrensregelungen bei Problemimmobilien .....	7
<b>3</b>	<b>Kosten der Heizung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten .....</b>	<b>8</b>

# 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 Art. 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 Art. 20 und Art. 28 des Grundgesetzes. Leistungsempfängern 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) gesonderte Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung getroffen. Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der jeweils gültigen Fassung 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 Abs. 1 SGB II und örtlicher Träger der Sozialhilfe im Sinne des § 97 SGB XII (Träger). Einen Teil seiner Aufgaben nach dem SGB XII hat der Kreis Unna im Rahmen einer Delegationssatzung auf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden (Kommunen) übertragen.

Mit dieser Richtlinie nimmt der Kreis Unna seine Regelungskompetenz als Träger wahr. Zu den grundsätzlichen Bestimmungen dieser Richtlinie werden gesondert Arbeitshinweise erstellt, welche weitergehende Ausführungen zur aktuellen Rechtsprechung und zur Handhabung genereller und einzelfallbezogener Sachverhalte beinhalten.

## 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 und auch nach dem SGB XII im gesamten Kreis Unna sicherzustellen.

Die Richtwerte zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten sind bei der Bearbeitung eines jeden Neuantragsverfahrens und - in bereits laufenden Vorgängen - bei jedem Weiterbewilligungsverfahren zugrunde zu legen.

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

### **1.3 Schlüssiges Konzept**

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

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

In einer umfangreichen Mietwerterhebung wurden hierfür über den Erhebungszeitraum von Juni 2019 bis September 2019 über 38.000 relevante Mietwerte (Bestands- und Angebotsmieten) ausgewertet.

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 (Bruttokaltmiete - vgl. Ziffer 2.1.7) unterhalb dieser Kostenhöhe, sind sie angemessen und entsprechend zu übernehmen (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls ergeben sich bei Überschreiten der Angemessenheitswerte im Rahmen der konkreten Angemessenheit weitere Prüfschritte (vgl. Ziffer 2.2).

#### **2.1.1 Richtwerte**

Richtwerte sind durch das schlüssige Konzept ermittelte Beträge, die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis zuzüglich der ermittelten Nebenkostenwerte 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 Un-

---

<sup>1</sup> BSG, 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

terkunft definiert werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend große Räume der Wohnbebauung vom Vergleichsraum umfasst sind.<sup>2</sup>

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 auf die bisherigen 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.<sup>3</sup>

Das Gebiet des Kreises Unna ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in zehn Vergleichsräume unterteilt, die den kreisangehörigen Städten und Gemeinden entsprechen (Bergkamen, Bönen, Fröndenberg/Ruhr, 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.<sup>4</sup> Für NRW sind die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zur Bestimmung der abstrakten Wohnflächen maßgebend.<sup>5</sup>

Es gelten folgende Wohnflächenhöchstwerte:

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

### 2.1.4 Netto-Kaltniete

Die Netto-Kaltniete 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.

---

<sup>2</sup> BSG, 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

<sup>5</sup> BSG, 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R

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.<sup>6</sup>

### 2.1.5 Kalte Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten im Sinne dieser Richtlinie beinhalten die Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Kosten der Heizung (s. hierzu Ziffer 3).

Durch die Datenerhebung zum schlüssigen Konzept werden die abstrakt angemessenen Werte der kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in den Vergleichsräumen des Kreises Unna festgelegt.<sup>7</sup>

## 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.<sup>8</sup>

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

Angemessene maximale Brutto-Kaltmiete (pro Monat)						
Vergleichsraum	Haushaltsgröße Leistungsberechtigte   Wohnfläche					
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
	≥ 25 m <sup>2</sup> bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 m <sup>2</sup> bis ≤ 65 m <sup>2</sup>	> 65 m <sup>2</sup> bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 m <sup>2</sup> bis ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	+ 15 m <sup>2</sup>
I Stadt Bergkamen	370,50 €	436,80 €	536,80 €	634,60 €	726,00 €	99,00 €
II Gemeinde Bönen	346,00 €	421,20 €	536,00 €	645,05 €	785,40 €	107,10 €
III Stadt Fröndenberg	380,00 €	423,80 €	502,40 €	617,50 €	704,00 €	96,00 €
IV Gem. Holzwickede	363,50 €	446,55 €	501,60 €	648,85 €	748,00 €	102,00 €
V Stadt Kamen	367,00 €	450,45 €	534,40 €	635,55 €	755,70 €	103,05 €
VI Stadt Lünen	358,50 €	447,85 €	527,20 €	650,75 €	753,50 €	102,75 €
VII Stadt Schwerte	357,00 €	436,80 €	523,20 €	644,10 €	756,80 €	103,20 €
VIII Stadt Selm	364,00 €	458,90 €	560,00 €	651,70 €	766,70 €	104,55 €
IX Stadt Unna	377,00 €	436,15 €	542,40 €	661,20 €	771,10 €	105,15 €
X Stadt Werne	360,00 €	422,50 €	504,00 €	636,50 €	740,30 €	100,95 €

<sup>6</sup> Siehe schlüssiges Konzept 2019, S. 29, Kreis Unna.

<sup>7</sup> Siehe schlüssiges Konzept 2019, S. 30, Kreis Unna.

<sup>8</sup> BSG, 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

Die Angemessenheitskriterien in dem Vergleichsraum Fröndenberg sind für 3-Personen-Haushalte sowie 4-Personen-Haushalte gesunken, so dass folgende Regelung zum Bestandsschutz Anwendung findet:

Leistungsberechtigten, die bereits vor dem Inkrafttreten dieser Regelung Leistungen für eine Unterkunft beziehen, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Maßstäben angemessen sind, wird für die Dauer des Leistungsbezuges Bestandsschutz gewährt. Besitzstand besteht auch bei Rechtskreiswechsel (Übergänge zwischen dem SGB II und SGB XII).

Dieser Bestandsschutz entfällt, wenn

- der Leistungsbezug für eine Dauer von mindestens drei Monate unterbrochen wurde,
- diese Leistungsberechtigten einen neuen Vertrag über eine Unterkunft abschließen,
- die aktuellen tatsächlichen Aufwendungen über den im Zeitraum bis 31.12.2019 geltenden Mietobergrenzen liegen (z. B. infolge einer Mieterhöhung),
- Änderungen hinsichtlich der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft eintreten.

### **2.3 Konkrete Angemessenheit**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 und Abs. 2 SGB XII grundsätzlich nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen erbracht.

Leben leistungsberechtigte Personen bei der Beantragung der Leistung in einer abstrakt unangemessenen Wohnung, sind gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII übergangsweise die tatsächlichen Unterkunfts-kosten als Bedarf zu berücksichtigen. Zur Kostensenkung auf das angemessene Maß durch Wohnungswechsel können Leistungsberechtigte nur unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit aufgefordert werden.

Daneben ist die konkrete Angemessenheit bei der Zusicherung bei Neu-anmietung nach § 22 Abs. 4 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII zu prüfen.

Die Prüfung der konkreten Angemessenheit erfordert folgende Prüfschritte:

- Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze (vgl. Ziffer 2.1)
- Rechtfertigungsgründe der Überschreitung
- Vorhandensein von kostengünstigem Wohnraum

Stellt sich bei der Prüfung der konkreten Angemessenheit heraus, dass die Unterkunfts-kosten unangemessen sind, muss weiter geprüft werden, ob die leistungsberechtigte Person zur Kostensenkung aufzufordern ist. Dabei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Subjektive Unzumutbarkeit wegen persönlicher Lebensumstände
- Objektive Unmöglichkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die umfangreiche Rechtsprechung und Kasuistik zu den einzelnen Punkten wird in den Arbeitshinweisen dargelegt.



## 2.4 Klimakomponente | Bonussystem

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist im Einzelfall zu prüfen, ob ausnahmsweise ein Energiebonus Berücksichtigung finden kann. Damit soll den Leistungsempfängern 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 ist daher ein verbrauchsabhängiger Energiezuschlag auf die Nettokaltmiete zu gewähren. Liegen im Einzelfall (noch) keine Angaben zu Verbrauchswerten vor, ist ersatzweise auf den Energiebedarf abzustellen.

	Klimabonus pro m² Monat	Energieart	max. Energieverbrauch kWh/m²/Jahr	
			inkl. Warmwasser	exkl. Warmwasser
1. Stufe	0,91 €	Erdgas	87 kWh	51,48 kWh
		Heizöl	100 kWh	68 kWh
		Fernwärme	79 kWh	47 kWh
		Wärmepumpe	27 kWh	- kWh
2. Stufe	0,75 €	Erdgas	121 kWh	85,48 kWh
		Heizöl	130,5 kWh	98,5 kWh
		Fernwärme	106,5 kWh	74,5 kWh
		Wärmepumpe	35 kWh	3 kWh
3. Stufe	0,59 €	Erdgas	154 kWh	118,48 kWh
		Heizöl	160 kWh	128 kWh
		Fernwärme	133 kWh	101 kWh
		Wärmepumpe	42 kWh	10 kWh

Sofern die Aufwendungen für die Bruttowarmmiete in der Gesamtschau (angemessene maximale Bruttowarmmiete zuzüglich Energiebonus) angemessen sind, kann auf Kostensenkungsmaßnahmen verzichtet werden. Weitere Ausführungen zu der Vorgehensweise finden sich ebenfalls in den Arbeitshinweisen.

## 2.5 Verfahrensregelungen bei Problemimmobilien

Als Problemimmobilien gelten vernachlässigte oder verwaarloste 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 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 4 SGB XII in

Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung bei den Heizkosten ist auf den Bundes-Heizspiegel ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) zurückzugreifen.<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup> Um diese Vorgabe des BSG 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 wird nach Bedarf bei geänderter Rechtslage oder veränderter Verhältnisse entsprechend angepasst, insbesondere dann, wenn sich die Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft ändern.

Das schlüssige Konzept zur Wertermittlung ist auf Antrag oder innerhalb der Öffnungszeiten beim Kreis Unna, Fachbereich Arbeit und Soziales, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna, einsehbar.

#### **5 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt zum 01.04.2020 mit Rückwirkung zum 01.01.2020 in Kraft. Gleichzeitig werden die Richtlinien des Kreises Unna zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, Stand Dezember 2016 sowie die Festsetzung über die Richtwerte angemessener Bedarfe für Unterkunft vom 13.12.2017 außer Kraft gesetzt.

Unna, den 17.03.2020

Der Landrat  
Im Auftrag

Diekmännken; Leiter Fachbereich Arbeit und Soziales

---

<sup>9</sup> BSG, 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R

<sup>10</sup> BSG, 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R