



# **Schlüssiges Konzept**

**zur Ermittlung angemessener  
Bedarfe für Unterkunft und Heizung  
nach den Bestimmungen des  
Zweiten und Zwölften Buches  
Sozialgesetzbuch  
(SGB II und SGB XII)**

**Amt für Soziales**

## 1. Grundsätzliche Betrachtungen

"Wohnen" ist ein elementares Grundbedürfnis. Deshalb gehört die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu den zentralen Bestandteilen der Leistungssysteme für die soziale Mindestsicherung in den Rechtskreisen der Grundsicherung für Arbeitsuche (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) sowie weiterer Gesetze (z. B. AsylbLG).

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem schlüssigen Konzept umzusetzen (u. a. Urteile vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R - und 20.12.2011 - B 4 AS 19/11 R -).

Dabei darf die Angemessenheitsprüfung nicht einem starren Schema des Leistungsträgers unterworfen sein, sondern ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustimmen. Gleichwohl müssen die entwickelten Kriterien unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes im Sozialleistungsrecht praxisnah und transparent anzuwenden sein. Ziel ist die Gewährleistung von verlässlichen Entscheidungen und die Vorhersehbarkeit der Begrenzung.

Ermittelt werden die angemessenen Bedarfe für Unterkunft mit Hilfe der „Produkttheorie“. Bei deren Anwendung wird aus den Faktoren "angemessene Wohnungsgröße / Wohnfläche" und "angemessener Mietpreis / Quadratmeterpreis" ein Richtwert ermittelt, welcher unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten (Bruttokaltmiete) die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunft darstellt.

Zu den Bedarfen für Unterkunft gehören ferner die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung. Sie berechnen sich aus dem Verbrauch und sind nicht Bestandteil der Richtwertermittlung.

## 2. Ermittlung des Richtwertes

Die Ermittlung des Richtwertes erfolgt in drei Schritten anhand der nach der Rechtsprechung vom Leistungsträger zu entwickelnden Kriterien.

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Erster Schritt:  | → | Festlegung des Vergleichsraumes                     |
| Zweiter Schritt: | → | Festlegung angemessene Wohnungsgröße/Wohnfläche     |
| Dritter Schritt: | → | Ermittlung angemessener Mietpreis/Quadratmeterpreis |

### 2.1 Festlegung des Vergleichsraumes (Erster Schritt)

Da der in Frage kommende Wohnraum nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz lediglich einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen muss, kommen nur Wohnungen in Betracht, die diesen Standards entsprechen (Wohnungsmarkttypen). Weiterhin ist sicherzustellen, dass flächendeckend ein ausreichender Wohnungsbestand in diesen Kategorien vorhanden und der angemessene Wohnraum tatsächlich für leistungsberechtigte Personen erreichbar ist.

Neben der Ruhr-Universität sind in Bochum noch acht Fachhochschulen mit insgesamt ca. 57.000 Studierenden ansässig. Deshalb besteht, insbesondere im Wohnraumsegment bis 50 m<sup>2</sup>, eine hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Grundstücksmarktbericht und Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bochum weisen für die Jahre 2010 - 2016 insgesamt eine leicht angespannte Wohnungsmarktsituation aus. Wie auf Grundlage der ausgewerteten

Angebotsmietdatenbank jedoch ermittelt werden konnte, sind in nahezu sämtlichen Stadtbezirken den Anforderungen entsprechende Wohnungsangebote vorhanden.

Durch eine flächenbezogen nicht vollständig gleichmäßige Verteilung des angemessenen Wohnraumangebots ist es leistungsberechtigten Personen zwar nicht möglich, immer in allen Stadtbezirken eine geeignete Wohnung zu finden, jedoch in den meisten. Gleichwohl gilt es zu hinterfragen, ob eine Konzentration auf eingegrenzte Bereiche und damit eine sog. "Ghettobildung" droht.

In den einzelnen Bochumer Stadtbezirken sind durch historisch gewachsene alte Ortskerne dezentrale Versorgungsmöglichkeiten für den Bedarf des täglichen Lebens vorhanden. Entsprechendes gilt für eine flächendeckende Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Arzt- und Facharztpraxen sowie anderen notwendigen Dienstleistungen.

Alle Stadtbezirke sind durch einen gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) miteinander vernetzt und stetig erreichbar. Zur kostengünstigen Nutzung des ÖPNV können Berechtigte, z. B. leistungsberechtigte Personen gemäß SGB II und SGB XII, zu ermäßigtem Preis ein "Sozialticket" erwerben.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten führen Umzüge innerhalb des Stadtgebietes nicht zum Verlust des sozialen Umfeldes i. S. d. Rechtsprechung (vgl. BSG Urteil vom 19.02.2009 - B AS 30/08 R, Rn 33-34).

Aus vorgenannten Gründen wird das Gebiet der Stadt Bochum als Vergleichsraum festgelegt. Aufgrund dieser Definition des Vergleichsraumes kann eine "Ghettobildung" vermieden werden.

## **2.2 Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße / Wohnfläche (Zweiter Schritt)**

Die angemessenen Wohnflächenobergrenzen für leistungsberechtigte Personen aus den o. a. Rechtskreisen sind regional nach dem jeweils geltenden Landesrecht zu bestimmen (z. B. Urteil vom 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R -). Die einschlägigen Vorschriften für das Land NRW sind das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) und die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) als hierzu ergangene Verwaltungsvorschriften (Urteil vom 16.05.2012 - B 4 AS 109/11 -). In Nr. 8.2 der WNB sind folgende Werte festgesetzt:

- ▶ 1 Person bis zu 50 m<sup>2</sup>
- ▶ 2 Personen bis zu 65 m<sup>2</sup>
- ▶ 3 Personen bis zu 80 m<sup>2</sup>
- ▶ 4 Personen bis zu 95 m<sup>2</sup>
- ▶ für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr.

Diese Wohnflächenobergrenzen dienen als Rechengröße zur Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße für eine Einzelperson / Haushaltsgemeinschaft und des Richtwertes (erster Faktor des Produkts).

Erkennbar in Zukunft auftretender Wohnraummehrbedarf wird bei der Wohnflächenbemessung in Form von zusätzlicher Berücksichtigung des Bedarfs für jede weitere Person anerkannt.

Für bestimmte Personengruppen (z. B. behinderte Menschen) wird deren besonderer Wohnraumbedarf bzw. ein eventueller Wohnraummehrbedarf derart anerkannt und gedeckt, dass durch die zuständigen Fachbereiche Wohnungen, die den Bedürfnissen entsprechen (z. B. behindertengerechte Wohnungen), vorgeschlagen werden; für diese gilt stets die Fiktion

der Angemessenheit. Andere geeignete Wohnungen werden im Einzelfall als angemessen angesehen, wenn keine vom Fachbereich vorzuschlagende Wohnung verfügbar ist. Entsprechendes gilt auch für allein erziehende Personen.

Die Zubilligung eines pauschalen Wohnraummehrbedarfs in Form einer zusätzlichen "fiktiven Person" wird dagegen ausgeschlossen. Maßgeblich zur Bewertung einer angemessenen Wohnungsgröße ist also vorrangig die m<sup>2</sup>- und weniger die Raumzahl.

Ein Abweichen von der angemessenen Wohnfläche nach oben ist unschädlich, so lange der Richtwert nicht überschritten wird. Eine größere Wohnfläche kann also durch einen geringeren Quadratmeterpreis und / oder geringere kalte Betriebskosten, welche in den Mietpreis bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche einbezogen werden, kompensiert werden.

So lange der Mindestwohnraumbedarf der Haushaltsgemeinschaft nicht unterschritten wird, ist ebenso ein Abweichen der Wohnfläche nach unten möglich. Dies ermöglicht die Realisierung eines höheren Quadratmeterpreises bzw. Berücksichtigung höherer kalter Betriebskosten.

Die flexible Anwendung der Produkttheorie führt zu einer Erweiterung des Wohnraumangebotes bzw. zu weniger Kostensenkungsverfahren, da Abweichungen bei einem Faktor unbeachtlich sind, so lange eine Kompensation durch einen anderen erfolgt.

### **2.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (Dritter Schritt):**

Als Basis zur Preisermittlung (zweiter Faktor) wird die Datenbasis des qualifizierten Bochumer Mietspiegels genutzt. Sie bietet die Grundlage, die Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept (vgl. Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R -),

1. Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung);
2. Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art von Wohnungen);
3. Angaben über den Beobachtungszeitraum;
4. Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen);
5. Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten;
6. Validität der Datenerhebung;
7. Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung;
8. Angaben über die gezogenen Schlüsse

insgesamt einzuhalten.

Die Datenbasis des qualifizierten Bochumer Mietspiegels, auf die sich die Preisermittlung stützt, betrachtet allein den nicht preisgebundenen Wohnraum. Laut BSG hat der Leistungsträger aber sämtlichen zur Verfügung stehenden Wohnraum im Vergleichsraum zu berücksichtigen, also auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (vgl. Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R -).

Daraus folgt, dass auch die Wohnungsmieten von preisgebundenem Wohnraum zu berücksichtigen sind. Durch einen entsprechenden Ausnahmetatbestand wird jedoch sichergestellt, dass öffentlich geförderte Wohnungen, für deren Anmietung ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich ist, grundsätzlich als angemessen zu betrachten sind. Eine faktische Beschränkung der leistungsberechtigten Personen auf die eine oder andere Kategorie findet also nicht statt.

Anhand der ausgewerteten Angebotsmietendatenbank lässt sich die ausreichende Verteilung der in Frage kommenden Wohnungen im Stadtgebiet (= Vergleichsraum) feststellen.

Ferner wird innerhalb des schlüssigen Konzepts die Validität der ermittelten Mietobergrenzen überprüft. Dazu werden sie den am Markt üblichen Wohnungsmieten gegenübergestellt. Dies erfolgt über einen Datenbankauszug der Firma Empirica AG. In dem Datenbankauszug werden angebotene Wohnungen aus diversen Quellen aufgeführt. Es ist also davon auszugehen, dass die Datenbank den tatsächlichen Verhältnissen des Wohnungsmarktes entspricht.

Zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete dienen, auf die breite Datenbasis des qualifizierten Mietspiegels gestützt, die Durchschnittspreise des unteren Quantils 40 % des Wohnungsbestandes inklusive der kalten Betriebskosten.

Die beigefügte Dokumentation, die vollumfänglich Bestandteil dieses schlüssigen Konzeptes ist, schildert detailliert die Schritte zur Ermittlung der Angemessenheitswerte sowie die jeweiligen Grundlagen.

### **3. Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes“**

Schlüssige Konzepte über die Angemessenheit von Wohnraum sind regelmäßig zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

Die Frist für die Fortschreibung eines schlüssigen Konzeptes ist gesetzlich nicht normiert. Das BSG hat jedoch wiederholt präzisiert, dass als anzuwenden ein Zeitraum von 2 Jahren anzusehen ist. Begründet wird dies mit einem Rückgriff auf die Bestimmungen des SGB II zur Festlegung angemessener Unterkunftsbedarfe per Satzung. Laut § 22a Abs. 1 SGB II können Länder die Kreise und kreisfreien Städte durch Gesetz ermächtigen oder verpflichten, durch Satzung zu bestimmen, in welcher Höhe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in ihrem Gebiet angemessen sind. Nach § 22c Abs. 2 SGB II müssen die Kreise und kreisfreien Städte die durch Satzung bestimmten Werte für die Unterkunft mindestens alle zwei Jahre überprüfen und gegebenenfalls neu festsetzen. Der Gesetzgeber hat sich mit diesem Fortschreibungserfordernis an der zweijährigen Frist für die Überprüfung der Unterkunftsufwendungen an den für Mietspiegel im BGB einschlägigen Vorschriften in § 558c Abs 3 BGB und § 558d Abs 2 BGB orientiert. Das BSG sieht es daher als sachdienlich an, bei schlüssigen Konzepten ebenfalls auf die Frist zurückzugreifen.

Bei der Prüfung und Fortschreibung eines Konzeptes genießt der zuständige Leistungsträger grundsätzlich Methodenfreiheit. Es steht ihm daher offen, ob eine Fortschreibung durch eine neue Datenerhebung oder anhand der Teuerungsrate des vom Statistischen Bundesamt ermittelten bundesdeutschen Verbraucherpreisindex erfolgt (vgl. Urteil vom 12.12.2017, Az.: B 4 AS 33/16 R).

Die Stadt Bochum behält sich entsprechend beide Fortschreibungsarten vor.

Im Rahmen der Fortschreibung wird dann auch jeweils zu prüfen sein, ob den Angemessenheitsgrenzen entsprechender Wohnraum in ausreichendem Umfang verfügbar ist.

#### 4. Material und Fundstellen zum "Schlüssigen Konzept":

| <b>Dokument</b>   | <b>Fundstelle auf<br/>www.bochum.de</b>   |
|---|---|
| Verfügungssammlung<br>"Bedarfe für Unterkunft<br>und Heizung" | /Rathaus / Dienstleistungen von A - Z / Sozialhilfe beantragen  |
| Bochumer Mietspiegel  | /Rathaus / Dienstleistungen von A – Z / Mietspiegel – für<br>nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum |
| Wohnungsmarktbericht  | /Rathaus / Amt für Stadtplanung und Wohnen /<br>Dienstleistungen und Infos / Wohnungsmarktbeobachtung |
| Sozialbericht   | /Startseite / Steuerungsunterstützung des Sozialdezernats<br>(V/SU)                                   |