

## SGB II 022.01 "Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Mietwohnungen -"

50/02-01/20-06

SGB II 022.01

Version 020

29.08.2019

### **Bedarfe für Unterkunft und Heizung - Mietwohnungen -**

#### **1. Gesetzliche Grundlage**

##### **1.1 Hauptnorm**

§ 22 SGB II

##### **1.2 Nebennorm (Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße)**

§ 18 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) vom 08.12.2009 in Verbindung mit Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW vom 12.12.2009

#### **2. Allgemeines**

Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes umfassen gemäß § 19 Absatz 1 Satz 3 SGB II u.a. Bedarfe für die Unterkunft und Heizung. Was als angemessener Bedarf für die Unterkunft im hilferechtlichen Sinne anzusehen ist, muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Hilferechts und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles allein nach hilferechtlichen Maßstäben ermittelt werden.

Die Leistungen richten sich nach der Besonderheit des Einzelfalles, insbesondere nach der Art des Bedarfs, den örtlichen Verhältnissen, den eigenen Kräften und Mitteln der leistungsberechtigten Person oder des Haushalts (der Haushalts- und Bedarfsgemeinschaft). Daraus ergibt sich die Verpflichtung, die Leistung nach individuellen Erfordernissen zu leisten (Grundsatz der Individualisierung) - s. hierzu auch § 33 SGB I.

Unter Besonderheit des Einzelfalles sind alle Umstände zu verstehen, die für die erforderliche Leistung von Bedeutung sind.

##### **2.1 Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Mischfällen (SGB II und SGB XII)**

In sog. Mischfällen (innerhalb der BG werden Personen in verschiedenen Rechtskreisen unterstützt) ist es grundsätzlich erforderlich, dass Mietänderungen (z. B. Anerkennung einer Mieterhöhung, Kürzung auf angemessene Kosten) zwischen der SGB II und der SGB XII Sachbearbeitung abgestimmt werden. Hiermit soll vermieden werden, dass unterschiedliche Bedarfe für die Unterkunft und Heizung innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft berücksichtigt werden.

Bei Unstimmigkeiten hat die Entscheidung aus dem SGB XII Rechtskreis Bindungswirkung für die Leistungsgewährung nach den Bestimmungen des SGB II (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II).

### 3. Definition Unterkunft

Unterkunft sind alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und einen Raum für Privatheit zu gewährleisten. Unterkünfte sind daher neben Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Eigenheimen insbesondere auch

- Not- und Obdachlosenunterkünfte
- Frauenhäuser und Hotel-/Pensionszimmer.
- Schiffe und Wohnwagen bzw. Wohnmobile

Voraussetzung für die Anerkennung als Bedarf ist aber, dass es sich um eine privat genutzte Unterkunft handelt. Bedarfe für gewerblich genutzte Räume werden nicht anerkannt, auch wenn die Leistungsberechtigten sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.

Da grundsätzlich nur die Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf anerkannt werden, ist maßgeblich, ob die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Daher kommt es auf die Rechtmäßigkeit der Nutzung (beispielsweise fehlende Untermieterlaubnis oder baurechtliche Unzulässigkeit der Nutzung) und formal vertragliche Verhältnisse nicht an, solange der leistungsberechtigten Person Kosten entstehen.

Allerdings ist eine Unterkunft dann nicht anzuerkennen, wenn die Nutzung als Wohnraum gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bewahren sollen und auch dem Schutz der Allgemeinheit dienen (z. B. auf öffentlicher Straße abgestellter Wohnwagen ohne Sondernutzungserlaubnis).

Die tatsächliche Nutzung entfällt nicht schon bei gelegentlichen Aufenthalten oder Übernachtungen bei Dritten, zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalten oder einem Auslandsurlaubsaufenthalt, der den gewöhnlichen Inlandsaufenthalt unberührt lässt.

Ist der Unterkunftsbedarf übergangsweise anderweitig gedeckt, kommt - beispielsweise bei kurzer (z.B. bis zu 6-monatiger) Haftstrafe - auch ohne aktuelle Nutzung eine Anerkennung der Unterkunftsbedarfe als Wohnungserhaltungsbedarf aufgrund des grundsätzlichen Leistungsausschlusses nach § 7 Absatz 4 SGB II nur nach den Bestimmungen des SGB XII in Betracht. Bei nicht kurzfristiger Haftstrafe kommen allenfalls bei aufgelaufenen Schulden Leistungen zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung in Betracht, sofern noch keine Räumungsklage infolge einer bereits erfolgten Vermieterkündigung durchgeführt worden ist.

#### **Ausnahmeregelung bei Inhaftierung:**

Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden (Gleichstellung mit stationären Einrichtungen), sind dem Grunde nach vom Bezug von SGB II - Leistungen ausgeschlossen (§ 7 Absatz 4 Satz 2 SGB II). Eine Ausnahmeregelung besteht lediglich nach § 7 Absatz 4 Satz 3 Ziffer 2 SGB II für den Personenkreis, der unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden erwerbsfähig ist (z.B. Freigänger).

Siehe auch Ziffer 4.1 des Arbeitshinweises SGB II 22.15 "Hilfe der Grundsicherungsleistung in Sonderfällen - Übernahme von Schulden".

#### 4. Bedarfe für die Unterkunft

Entscheidend ist, dass Aufwendungen für die Unterkunft tatsächlich entstehen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Unterkunft unentgeltlich gewährt wird oder werden muss (z. B. dinglich gesichertes Wohnrecht).

Unentgeltlichkeit wird grundsätzlich im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung bei Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten/Verschwägerten vermutet und muss durch die leistungsberechtigte Person widerlegt werden.

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). Bei Verträgen zwischen Angehörigen ist auf die rechtliche Wirksamkeit und die Üblichkeit der Vereinbarung zu achten.

Bedarfe für die Unterkunft können in der Regel nur für eine Unterkunft anerkannt werden.

Im Einzelnen gehören nachfolgende Aufwendungen zu den Unterkunftskosten:

- vertragliche Mietkosten u. a. mietvertraglich geschuldetes Nutzungsentgelt für Möblierung (Kücheneinrichtung, Kühlschrank etc.); Möbel als Bestandteil der Mietsache i. S. § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB
- Nutzungsentgelt bei Genossenschaftswohnungen
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten), die mit der Unterkunft verbunden sind und gem. § 556 BGB i. V. mit der Betriebskostenverordnung zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen.
- Renovierungskosten, mit Ausnahme kleinerer Schönheitsreparaturen

Bei den Renovierungskosten ist zu differenzieren in Einzugs-, Auszugsrenovierung und Schönheitsreparaturen. Diese sind wie folgt einzuordnen:

|   |                    |                              |
|---|--------------------|------------------------------|
| <b>Einzugsrenovierung</b>                     | § 22 Abs. 1 SGB II | Unterkunftskosten            |
| <b>Auszugsrenovierung</b>                     | § 22 Abs. 1 SGB II | Unterkunftskosten            |
| <b>Schönheitsreparaturen<br/>- größere -</b>  | § 22 Abs. 1 SGB II | Unterkunftskosten            |
| <b>Schönheitsreparaturen<br/>- kleinere -</b> | § 20 SGB II        | Bestandteil des Regelbedarfs |

Einzugsrenovierungen sind somit nicht als Wohnbeschaffungskosten anzusehen.

Um kleinere Schönheitsreparaturen handelt es sich, sofern diese Reparaturen mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können.

Die Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs der Hilfe ist nach Maßgabe des Arbeitshinweises SGB II 022.03 Unterkunft und Heizung - Renovierungsaufwand -" vorzunehmen.

#### 5. Umfang der Bedarfe für die Unterkunft

Voraussetzung für die Übernahme von Bedarfen für die Unterkunft ist, dass tatsächliche Kosten entstehen.

Gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft anzuerkennen, allerdings nur solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für 6 Monate (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II).

## **6. Angemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft – Herleitung von Mietobergrenzen für die angemessenen Kosten der Unterkunft (Schlüssiges Konzept)**

Das Kriterium der Angemessenheit ist der zentrale Begriff in § 22 SGB II. Als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf dieser einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den **Besonderheiten des Einzelfalles** zu messen.

Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. Nach den maßgeblichen hilferechtlichen Grundsätzen ist durch die Leistung nur das zur Führung eines der Menschenwürde entsprechenden Lebensnotwendige sicherzustellen. Notwendig in diesem Sinne bedeutet nicht, dass sämtliche Bedürfnisse im Sinne eines durchschnittlichen Lebensstandards befriedigt oder Lebensgewohnheiten, die in der Bevölkerung weitgehend als Annehmlichkeiten empfunden werden, ermöglicht werden müssen. Die Leistung soll der leistungsberechtigten Person vielmehr lediglich ermöglichen, ein menschenwürdiges, einfaches und bescheidenes Leben zu führen.

Als Vergleichsmaßstab können nur die Lebensgewohnheiten in den Verbrauchergruppen mit niedrigem Einkommen herangezogen werden.

Die Angemessenheit des Bedarfs der Unterkunft muss deshalb danach beurteilt werden, ob diese sich im Rahmen dessen halten, was bei Wohnungen, die dem hilferechtlich anzuerkennenden Wohnungsbedarf der leistungsberechtigten Person genügen, üblicherweise erwartet werden muss. Dies bestimmt sich zum einen nach den persönlichen Verhältnissen der leistungsberechtigten Person, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand, zum anderen beurteilt sich die Angemessenheit des Bedarfs der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. Dabei ist hinsichtlich der Mietaufwendungen auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort der leistungsberechtigten Person marktüblichen Miete abzustellen.

**Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (Urteile vom 12.12.2013 -B 14 AS 83/12 R-, 10.09.2013 -B 4 AS 77/12 R-, 16.04.2013 -B 14 AS 28/12 R-, 22.08.2012 -B14 AS 13/12 R-, 13.04.2011 -B 14 AS 106/10 R- sowie -B 14 AS 32/09 R-) ist nicht auf die Nettokaltmiete zuzüglich der tatsächlichen Betriebskosten, sondern auf die Bruttokaltmiete als einheitliche Angemessenheitsgrenze abzustellen. Die Bruttokaltmiete ist aus einer abstrakten angemessenen Grundmiete und abstrakt angemessenen Betriebskosten zu bilden.**

**Die abstrakte Angemessenheitsgrenze ist nach der sogenannten „Produkttheorie“ durch Multiplikation der abstrakt angemessenen Wohnfläche mit der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete je Quadratmeter im örtlichen Vergleichsraum zu ermitteln (BSG Urteil vom 16.06.2015 -B 4 AS 44/14 R-).** Konsequenz aus der "Produkttheorie" ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium ausgleicht.

**Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis soll den Preis wiedergeben, den ein Leistungsberechtigter auf dem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufwenden muss. Das Bundessozialgericht hat Verfahrensregeln für das methodische Vorgehen zur Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises entwickelt. Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf Grundlage eines überprüfbaren schlüssigen Konzeptes zur Datenerhebung und Datenauswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.**

**Schlüssig ist das Konzept, wenn es gewisse Mindestanforderungen hinsichtlich der Datenerhebung und Datenauswertung sowie der Folgerichtigkeit erfüllt.**

**Die** Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Wohnung **ist hiernach** in mehreren Schritten zu prüfen (Urteile BSG vom 07.11.2006 -B 7b AS 10/06 R- und -B 7b AS 18/06- R).

1. Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße.
2. Bestimmung des Wohnungsstandards.
3. Bestimmung auf welchen konkreten räumlichen Gegebenheiten als räumlicher Vergleichsmaßstab für die weitere Prüfung abzustellen ist.
4. Ermittlung, wie viel für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem für die leistungsberechtigte Person maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden ist (Vermietete und am Markt angebotene Wohnungen).

Das BSG vertritt dabei die sog. "Produkttheorie", wonach nicht die beiden Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard - ausgedrückt durch Quadratmeterpreis - je für sich betrachtet angemessen sein müssen, solange jedenfalls das Produkt aus Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und Standard (Mietpreis je Quadratmeter) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Referenzmiete) ergibt. Konsequenz aus der "Produkttheorie" ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium ausgleicht.

Die Stadt Mönchengladbach hat die Firma „empirica - Forschung und Beratung“ mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Ziel der Auswertung liegt darin, Transparenz über die Höhe und Streuung der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in der Stadt Mönchengladbach zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. entsprechend anzupassen. Kern der Wohnungsmarktanalyse ist die aktuelle Mietstruktur verfügbarer Wohnungen in Mönchengladbach, aus der Richtwerte abgeleitet werden, die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verfügbarkeit als angemessene Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment gelten können.

Die vorliegende Erstausswertung 2016 sowie die erste Fortschreibung 2018 **und die zweite Fortschreibung 2019** für die Stadt Mönchengladbach enthält u.a. Feststellungen zur angemessenen Wohnungsgröße, zur angemessenen Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten), der angemessenen Betriebskosten, der angemessenen Heizkosten sowie zum „Klimabonus“ für energieeffizientes Wohnen.

**Im Rahmen der Erstausswertung sowie der ersten Fortschreibung wählte** die Stadt Mönchengladbach für die Feststellung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft und Heizung eine Komponentenprüfung, somit die Beurteilung der Angemessenheit getrennt für die Nettokaltmiete, die kalten Betriebs-(Neben-)kosten sowie die Heizkosten ggfs. unter Berücksichtigung eines „Klimabonus“. **Mit der zweiten Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes wird die sozialgerichtliche Rechtsprechung mit der Bestimmung einer „Bruttokaltmiete“ (abstrakt angemessene Nettokaltmiete zuzüglich abstrakt angemessener kalter Betriebskosten) umgesetzt. Die Bestimmung der abstrakt angemessenen warmen Betriebskosten (Heizkosten) sowie eines möglichen „Klimabonus“ erfolgt weiterhin hiervon getrennt.**

**Einer Anmietung ist nicht zuzustimmen, wenn die Bruttokaltmiete nicht angemessen ist und / oder die Heizkosten nicht angemessen sind.**

## 6.1 Festlegung der angemessenen Wohnfläche

Hinsichtlich der abstrakten Angemessenheit der Wohnungsgröße hat es der Gesetzgeber bislang unterlassen eine bundeseinheitliche Regelung vorzunehmen. Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes der angemessenen Bedarfe der Unterkunft wurde insofern der Rechtsprechung überlassen.

Zwischenzeitlich hat das Bundessozialgericht in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abzustellen ist (BSG Urteil vom 16.05.2012, Az. B 4 As 109/11 R).

In Nordrhein-Westfalen sind daher seit dem 01.01.2010 die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich.

Damit gelten für die physische Angemessenheit von Wohnungen die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen:

| Haushaltsgröße                     | Wohnflächenobergrenze |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1 Person                           | bis zu 50 qm          |
| 2 Personen                         | bis zu 65 qm          |
| 3 Personen                         | bis zu 80 qm          |
| 4 Personen                         | bis zu 95 qm          |
| 5 Personen                         | bis zu 110 qm         |
| Mehrbetrag für jede weitere Person | 15 qm                 |

Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) sieht Sondertatbestände zu der Bemessung der Wohnraumgrößen vor. Eine vollumfängliche Anwendung dieser Sondertatbestände erfolgt derzeit nicht.

Sondertatbestände ergeben sich ausschließlich im nachfolgend beschriebenen Umfang:

Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche nur zuzubilligen bei Blinden, Rollstuhlfahrern und anderen Personen mit erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen, wenn sich dies aus dem von 50/30 ausgestellten Wohnberechtigungsschein (WBS) ergibt. Wurde ein WBS nicht beantragt und machen die vorgenannten Personen einen zusätzlichen Wohnbedarf geltend, ist diesbezüglich eine Stellungnahme des ärztlichen Dienstes bei FB 53 einzuholen.

Abzustellen ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgrößen nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern alleine auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (BSG-Urteil vom 18.02.2010 - B 14 AS 73/08 R-).

Liegt eine Wohngemeinschaft vor, beurteilt sich die angemessene Wohnungsgröße

nach dem Bedarf einer alleinstehenden Person. Es würde eine nicht gerechtfertigte Diskriminierung bedeuten, wenn dem in einer Wohngemeinschaft wohnenden alleinstehenden Hilfebedürftigen im Rahmen der Bestimmung der abstrakten Angemessenheit eine geringere Wohnfläche zugebilligt würde als dem tatsächlich alleine wohnenden Hilfebedürftigen (BSG-Urteil vom 18.06.2008 -B 14/11b AS 61/06 R-).

Nimmt ein Elternteil in Ausübung und zur Wahrnehmung des Umgangsrechtes zeitweise sein Kind, nicht ausschließlich zu sporadischen Besuchen in den Haushalt auf, liegt eine „temporäre Bedarfsgemeinschaft“ vor. Für solche temporären Bedarfsgemeinschaften kann pauschal der hälftige anerkannte Wohnraumbedarf (derzeit  $\frac{1}{2}$  von  $15 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ m}^2$ ) aber erst ab dem Eintritt des Kindes in die Schule gewährt werden (Urteil des SG Duisburg vom 24.03.2017 -S 5 AS 1078/16- sowie Urteil SG Freiburg vom 16.03.2010 -S 21 AS 5220/07-). Entscheidungen hinsichtlich der Anmietung von Wohnraum unter Berücksichtigung einer temporären Bedarfsgemeinschaft sind im Einzelfall zu treffen. Hier ist ein besonderes Augenmerk auf die Wohnungsbeschaffenheit zu richten (zusätzlicher Wohnraum für das Kind). In der Höhe begrenzt sich der Mehrbetrag der Nettokaltmiete in Höhe der Hälfte des Unterschiedsbetrages zwischen den Mietobergrenzen.

Beispiel 1:

1 Personen-Haushalt mit einem Kind in temporärer Bedarfsgemeinschaft, Wohnflächenobergrenze  $57,7 \text{ m}^2$ , Mietobergrenze (**Bruttokaltmiete**) 1 Personen-Haushalt **420,00 €**, Zuschlag hälftiger Unterschiedsbetrag zur nächsthöheren Mietobergrenze (**Bruttokaltmiete**) für einen 2 Personen-Haushalt somit **45,00 €** ( $\frac{1}{2}$  Unterschied zwischen **420,00 €** zu **510,00 €**).

Beispiel 2:

1 Personen-Haushalt mit zwei Kindern in temporärer Bedarfsgemeinschaft, Wohnflächenobergrenze  $65,0 \text{ m}^2$ , maßgebende Mietobergrenze (**Bruttokaltmiete**) für einen 2 Personen-Haushalt in Höhe von **510,00 €**.

## 6.2 Festlegung des Wohnungsstandards sowie des örtlichen Vergleichsraumes

Nach der sozialgerichtlichen Rechtsprechung sollen für Leistungsberechtigte infrage kommende Wohnungen nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen, ohne gehobenen Standard aufzuweisen (Urteil BSG 07.11.2006 -B 7b AS 10/06 R-, BSG Urteil 11.12.2012 -B 4 AS 44/12 R- u.a.).

Die Stadt Mönchengladbach wählt das untere Drittel (33 %) als angemessene Wohnungsmarktabgrenzung aus.

Als örtlicher Vergleichsraum wird das gesamte Stadtgebiet betrachtet.

## 6.3 Festlegung der angemessenen Netto-Kaltmiete (**Grundmiete ohne Betriebskosten**) für Mietwohnungen

Als angemessen wird für die Stadt Mönchengladbach das untere Drittel des Wohnungsmarktsegments aller verfügbaren Wohnungen angesehen. Die Stadt Mönchengladbach folgt damit den Vorschlägen des LSG NRW vom 26.03.2014 (Protokoll L 12 AS 1159/11): „Der Senat geht im Grundsatz davon aus, dass es drei Marktsegmente (...) gibt, nämlich den unteren, mittleren und oberen Bereich. Vom Grundsatz her ist jedes Marktsegment mit  $\frac{1}{3}$  des gesamten Wohnungsmarkts anzunehmen. Abweichungen hierzu sind nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gibt.“

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen wurde von Seiten der Firma

„empirica“ die nachfolgenden Richtwerte für die Stadt Mönchengladbach ermittelt:

| <b>Haushaltsgröße</b>                 | <b>1<br/>Personen<br/>Haushalt</b> | <b>2<br/>Personen<br/>Haushalt</b> | <b>3<br/>Personen<br/>Haushalt</b> | <b>4<br/>Personen<br/>Haushalt</b> | <b>5<br/>Personen<br/>Haushalt</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Angemessene<br/>Wohnungsgröße</b>  | ca. 50 m <sup>2</sup>              | ca. 65 m <sup>2</sup>              | ca. 80 m <sup>2</sup>              | ca. 95 m <sup>2</sup>              | ca. 110 m <sup>2</sup>             |
| <b>Angemessene<br/>Nettokaltmiete</b> | 320,00 €                           | 390,00 €                           | 480,00 €                           | 590,00 €                           | 700,00 €                           |

#### 6.4 Festlegung der angemessenen kalten Betriebskosten

Zu den Bedarfen für Unterkunft zählen die Wohnnebenkosten wie kalte Betriebskosten. **Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltmiete) sind die kalten Betriebskosten unabhängig von der Wohnlage und vom Wohnungsstandard. Beeinflusst wird die Höhe dieser Aufwendungen durch die kommunalen Gebühren (Müllabfuhr, Straßenreinigung etc.), Besonderheiten der Wohnung (z.B. Aufzug) und durch den Vermieter (z.B. Versicherungen).**

**Neben der Nettokaltmiete sind auch die angemessenen Betriebskosten (mit Ausnahme der Heizkosten) abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen. Der Wortlaut des § 22 Absatz 1 SGB II geht davon aus, dass auch die kalten Betriebskosten zu den Kosten der Unterkunft für einen Leistungsberechtigten gehören und nicht (wie die Heizkosten) getrennt erfasst werden sollen. Zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises ist die Einbeziehung der „kalten Betriebskosten“ erforderlich. Hierdurch wird dem Leistungsberechtigten die Möglichkeit eröffnet, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung frei zu wählen.**

Durch die Firma „empirica“ wurden die tatsächlichen (kalten) Betriebskosten von Mietwohnungen, die in Mönchengladbach von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, analysiert. Basis dieser Analyse sind Daten des Jobcenters Mönchengladbach zum SGB II und Daten des Fachbereiches Soziales und Wohnen zu Leistungsfällen im 3. und 4. Kapitel SGB XII, sowie Leistungsfälle nach dem AsylbLG. **Die Werte bilden insoweit die aktuellen Nebenkosten von Mietwohnungen vor Ort ab und zwar auf dem Wohnungsmarktsegment, das typischerweise von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten bilden die Aufwendungen den konkret vor Ort vorhandenen Wohnungsbestand und nur das relevante Wohnungsmarktsegment ab.**

**Nach der Datenauswertung durch die Firma empirica ergibt sich eine Streuung der kalten Betriebskosten je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 40,00 € und 70,00 € je Wohnung und reichen für Wohnungen bis 110 m<sup>2</sup> bis ca. 380,00 € je Wohnung.**

**Die nachfolgende Ergebnisübersicht zeigt die mittleren kalten Nebenkosten (Median) nach Wohnungsgrößen für die Stadt Mönchengladbach:**

| <b>um 50 m<sup>2</sup></b> | <b>um 65 m<sup>2</sup></b> | <b>um 80 m<sup>2</sup></b> | <b>um 95 m<sup>2</sup></b> | <b>um 110 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>100,00 €</b>            | <b>120,00 €</b>            | <b>150,00 €</b>            | <b>170,00 €</b>            | <b>200,00 €</b>             |

(Alle Werte auf 10,00 € gerundet. Wohnungsgrößen = Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden mit Angaben zu kalten Nebenkosten und zur Wohnfläche; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Daten Jobcenter Mönchengladbach -SGB II, März 2019-, Stadt Mönchengladbach -SGB XII, April 2019-)



**Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden und umgekehrt.**

Im Weiteren hat die Firma „empirica“ **Grenzwerte für auffallend niedrige und auffallend hohe kalte Nebenkosten ermittelt.**

**Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgelegt; niedrigere Vorauszahlungen für kalte Nebenkosten müssen im Einzelfall geprüft werden, da diese in der Regel keine Plausibilität aufweisen:**

| <b>1 Personen Haushalt</b> | <b>2 Personen Haushalt</b> | <b>3 Personen Haushalt</b> | <b>4 Personen Haushalt</b> | <b>5 Personen Haushalt</b> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>50,00 €</b>             | <b>60,00 €</b>             | <b>80,00 €</b>             | <b>90,00 €</b>             | <b>100,00 €</b>            |

Das vorgenannte Verfahren bezieht sich auf die Angemessenheitsprüfung bei Vorlage eines Mietangebotes. Dies ersetzt nicht die Angemessenheitsprüfung bei Vorlage der Jahresabrechnung. Hierzu wird auf die ergänzenden Arbeitshinweise verwiesen.

#### **6.5 Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete ohne Heizkosten)**

**Unter Berücksichtigung der in Ziffer 6.2, 6.3 und 6.4 getroffenen Feststellungen ergeben sich folgende angemessene Unterkunftskosten:**

| <b>Haushaltsgröße</b>              | <b>1 Pers. Haushalt<br/>ca. 50 m<sup>2</sup></b> | <b>2 Pers. Haushalt<br/>ca. 65 m<sup>2</sup></b> | <b>3 Pers. Haushalt<br/>ca. 80 m<sup>2</sup></b> | <b>4 Pers. Haushalt<br/>ca. 95 m<sup>2</sup></b> | <b>5 Pers. Haushalt<br/>ca. 110 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------|--|--|--|--|---|
| <b>Nettokaltmiete</b>              | <b>320,00 €</b>                                  | <b>390,00 €</b>                                  | <b>480,00 €</b>                                  | <b>590,00 €</b>                                  | <b>700,00 €</b>                                   |
| <b>Mittlere kalte Nebenkosten</b>  | <b>100,00 €</b>                                  | <b>120,00 €</b>                                  | <b>150,00 €</b>                                  | <b>170,00 €</b>                                  | <b>200,00 €</b>                                   |
| <b>Angemessene Bruttokaltmiete</b> | <b>420,00 €</b>                                  | <b>510,00 €</b>                                  | <b>630,00 €</b>                                  | <b>760,00 €</b>                                  | <b>900,00 €</b>                                   |

**Ermittelt wurden durch die Firma empirica Werte für Haushaltsgrößen von einer Person (um 50 m<sup>2</sup>) bis zu fünf Personen (um 110 m<sup>2</sup>). Größere Haushalte wurden nicht berücksichtigt, da es in Mönchengladbach hierfür keinen ausgeprägten Markt gibt und vergleichsweise wenige Bedarfsgemeinschaften solche Wohnungen bewohnen.**

**Erforderlichenfalls kann daher bei Haushaltsgrößen von mehr als fünf Personen bei der Ermittlung des angemessenen Betrages hilfsweise die Rechtsprechung des BSG-Urteil vom 12.12.2013 -B 4 AS 87/12 R- herangezogen werden. Grundlage sind hierfür die Mietenstufen des § 12 WOGG zuzüglich eines „Sicherheitszuschlages“ von 10 %. Danach beträgt der Mehrbetrag für jedes zu berücksichtigende Haushaltsmitglied entsprechend der für Mönchengladbach maßgebenden Mietenstufe III einschließlich des zu berücksichtigenden Sicherheitszuschlages gerundet 100,00 € je Person (Verhältnis 70 % Grundmiete / 30 % kalte Betriebskosten).**

**Hieraus ergeben sich nachfolgend abgeleitete Werte:**

| <b>Haushaltsgröße</b> | <b>6 Pers.</b> | <b>7 Pers.</b> | <b>8 Pers.</b> | <b>9 Pers.</b> | <b>10 Pers.</b> |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|

|   | Haushalt<br>ca. 125 m <sup>2</sup> | Haushalt<br>ca. 140 m <sup>2</sup> | Haushalt<br>ca. 155 m <sup>2</sup> | Haushalt<br>ca. 170 m <sup>2</sup> | Haushalt<br>ca. 185 m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Angemessene<br/>Bruttokaltmiete<br/>5 Personen</b> | <b>900,00 €</b>                    | <b>900,00 €</b>                    | <b>900,00 €</b>                    | <b>900,00 €</b>                    | <b>900,00 €</b>                    |
| <b>Zuschlag</b>                                       | <b>100,00 €</b>                    | <b>200,00 €</b>                    | <b>300,00 €</b>                    | <b>400,00 €</b>                    | <b>500,00 €</b>                    |
| <b>Bruttokaltmiete</b>                                | <b>1.000,00 €</b>                  | <b>1.100,00 €</b>                  | <b>1.200,00 €</b>                  | <b>1.300,00 €</b>                  | <b>1.400,00 €</b>                  |

**Zu berücksichtigen ist, dass die vorgenannten Beträge nur Anhaltspunkte sind und nicht nach Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlungen aufgeschlüsselt werden können. Die Beträge dienen insoweit als Grundlage für eine Einzelfallentscheidung, bei Haushalten, die aus mehr als fünf Personen bestehen.**

## **6.6. Festlegung der angemessenen warmen Betriebskosten (Heizkosten)**

Die warmen Betriebskosten (Heizkosten) hängen u.a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern und unterschiedlichen Marktpreisen), vom Modernisierungsgrad der Heizungsanlage und vom Verbrauchsverhalten des Haushaltes ab.

Durch die Firma „empirica“ wurden ebenfalls die tatsächlichen warmen Betriebskosten auf Grundlage der oben dargestellten Datenbasis analysiert.

**Nach der Datenauswertung durch die Firma empirica ergibt sich eine Streuung der Heizkosten je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 20,00 € bis 30,00 € Heizkosten je Monat und reichen für Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> bis über 400,00 €.**

**Die nachfolgende Ergebnisübersicht zeigt die mittleren warmen Nebenkosten (Median) nach Wohnungsgrößen für die Stadt Mönchengladbach:**

| <b>um 50 m<sup>2</sup></b> | <b>um 65 m<sup>2</sup></b> | <b>um 80 m<sup>2</sup></b> | <b>um 95 m<sup>2</sup></b> | <b>um 110 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>60,00 €</b>             | <b>80,00 €</b>             | <b>100,00 €</b>            | <b>110,00 €</b>            | <b>120,00 €</b>             |

(Alle Werte auf 10,00 € gerundet. Wohnungsgrößen = Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden mit Angaben zu warmen Nebenkosten und zur Wohnfläche; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Daten Jobcenter Mönchengladbach -SGB II, März 2019-, Stadt Mönchengladbach -SGB XII, April 2019-)

Die mittleren warmen Nebenkosten von ca. 50 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen in Mönchengladbach liegen monatlich bei rund 60,00 €. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere Aufwendungen.

Die Firma „empirica“ hat ebenfalls Feststellungen zu besonders auffälligen hohen warmen Nebenkosten getroffen. **In Mönchengladbach beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten etwa bei dem 1,5-fachen Median. Die daraus ermittelte Ergebnisübersicht für die Stadt Mönchengladbach zeigt die nachfolgende Tabelle:**

| <b>um 50 m<sup>2</sup></b> | <b>um 65 m<sup>2</sup></b> | <b>um 80 m<sup>2</sup></b> | <b>um 95 m<sup>2</sup></b> | <b>um 110 m<sup>2</sup></b> |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>90,00 €</b>             | <b>120,00 €</b>            | <b>150,00 €</b>            | <b>170,00 €</b>            | <b>190,00 €</b>             |

(Wohnungsgrößen = Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden mit Angaben zu warmen Nebenkosten und zur Wohnfläche; Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10,00 € gerundet. Daten Jobcenter Mönchengladbach -SGB II, März 2019-, Stadt Mönchengladbach -SGB XII, April 2019-)

Für die Stadt Mönchengladbach erfolgt grundsätzlich die Festlegung anhand des Grenzwertes für auffallend hohe warme Nebenkosten (Nichtprüfungsgrenze). Solange sich die warmen Nebenkosten im Rahmen dieses Wertes bewegen, sind diese als angemessen zu akzeptieren. Darüber hinausgehende warme Nebenkosten bedürfen der Einzelfallprüfung.

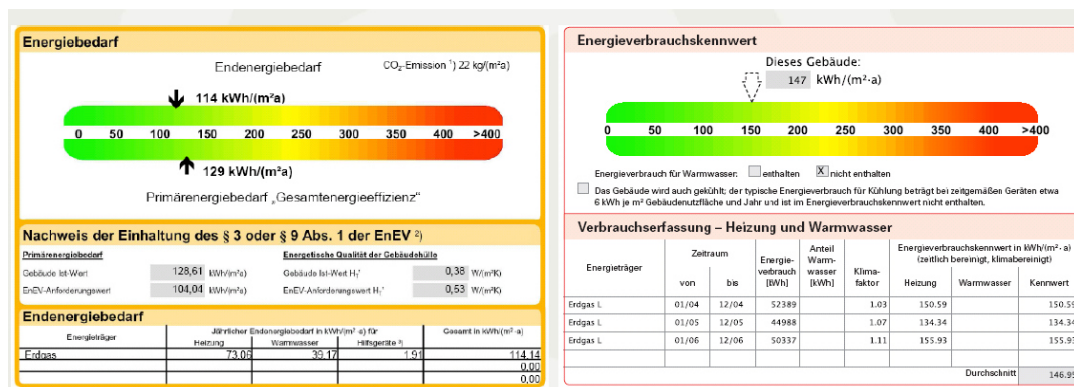
Das vorgenannte Verfahren bezieht sich auf die Angemessenheitsprüfung bei Vorlage eines Mietangebotes. Dies ersetzt nicht die Angemessenheitsprüfung bei Vorlage der Jahresabrechnung. Hierzu wird auf die ergänzenden Arbeitshinweise verwiesen.

### 6.7. Komponentenprüfung mit „Klimabonus“

Für die Beurteilung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung erfolgt eine Komponentenprüfung mit einem Klimabonus.

**Für** alle Haushalte deren Heizkosten auffallend niedrig sind und wo die Energieeffizienz durch einen Energieausweis (Bedarfsausweis) bestätigt wird, **gelten** statt der allgemeinen Richtwerte die nachfolgenden Richtwerte mit „Klimabonus“. Die Bestätigung der Energieeffizienz erfolgt bei einem ausgewiesenen Energiebedarf unterhalb von 150 kWh/(m<sup>2</sup>) im Energieausweis.

Beispiel eines Energieausweises:



Der „Klimabonus“ entspricht dem Betrag der nicht ausgeschöpften Heizkosten und errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwertes für auffallend hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Höhe des „Klimabonus“ an:

| Haushaltsgröße                      | 1 Pers. Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers. Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers. Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers. Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers. Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|---|---|---|---|--|
| <b>Grenzwert auffallend hoch</b>    | 90,00 €                                   | 120,00 €                                  | 150,00 €                                  | 170,00 €                                  | 190,00 €                                   |
| <b>Grenzwert auffallend niedrig</b> | 30,00 €                                   | 40,00 €                                   | 50,00 €                                   | 60,00 €                                   | 60,00 €                                    |
| <b>Klimabonus</b>                   | 60,00 €                                   | 80,00 €                                   | 100,00 €                                  | 110,00 €                                  | 130,00 €                                   |

## Mietobergrenzen mit der Berücksichtigung eines „Klimabonus“

| Haushaltsgröße                  | 1 Pers.<br>Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers.<br>Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers.<br>Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers.<br>Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers.<br>Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------|--|--|--|--|---|
| Nettokaltmiete                  | 320,00 €                                     | 390,00 €                                     | 480,00 €                                     | 590,00 €                                     | 700,00 €                                      |
| Klimabonus                      | 60,00 €                                      | 80,00 €                                      | 100,00 €                                     | 110,00 €                                     | 130,00 €                                      |
| Mittlere kalte Nebenkosten      | 100,00 €                                     | 120,00 €                                     | 150,00 €                                     | 170,00 €                                     | 200,00 €                                      |
| Mietobergrenze incl. Klimabonus | 480,00 €                                     | 590,00 €                                     | 730,00 €                                     | 870,00 €                                     | 1030,00 €                                     |

### 7. Unangemessenheit der Bedarfe für die Unterkunft

Aufgrund der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt in Mönchengladbach ist davon auszugehen, dass für alle Haushalte mit drei und mehr Personen in ausreichendem Umfang hilferichtlich angemessene Wohnungen angeboten werden; aber nicht für alle Ein- und Zweipersonenhaushalte.

In allen Neufällen ist für die Leistungsberechtigten die Vorgabe des § 22 Abs. 1 SGB II anzuwenden. Dies bedeutet, dass die Bedarfe für die Unterkunft in tatsächlicher Höhe anerkannt werden. Sind die Aufwendungen unangemessen, sind diese solange anzuerkennen, wie es den Personen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken; **in der Regel längstens für 6 Monate**. Die Frist beginnt mit dem 1. des Monats, der auf die Kostensenkungsaufforderung folgt. Die Frist endet zum Monatsende (z.B. 31.08.). Um sicher zu stellen, dass sich unverzüglich in dem erforderlichen Umfang um die Absenkung der Aufwendungen bemüht wird bzw. bei Fehlen entsprechender Bemühungen die notwendigen Folgerungen zeitnah gezogen werden, ist nach der Hälfte des vorgenannten Zeitraumes das von den aufgeforderten Leistungsberechtigten bisher Veranlasste nachzuweisen.

Die Leistungsberechtigten sind mit dem Vordruck 00 067 180 zur entsprechenden Absenkung der Aufwendungen für die Unterkunft aufzufordern.

Gem. § 41 Abs. 3 SGB II ist in der Regel über den Anspruch für die Dauer eines Jahres zu entscheiden. Der Bewilligungszeitraum soll regelmäßig auf 6 Monate verkürzt werden, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung unangemessen sind.

Soweit möglich ist der Bewilligungszeitraum an die Frist zur Kostensenkung anzupassen.

#### 7.1 Wirtschaftlichkeitsprognose gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen **u.a.** wie

- Wohnungsbeschaffungskosten
- Umzugskosten (z.B. Transportkosten, Helferkosten etc.)
- Aufwendungen für Einzugs- und Auszugsrenovierung
- Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände

unwirtschaftlich wäre.

Diese Wirtschaftlichkeitsprognose ist einzelfallabhängig zu treffen und in der Akte entsprechend zu dokumentieren und ermöglicht somit die Berücksichtigung von geringfügig unangemessenen Kosten der Unterkunft.

Die Prognoseentscheidung ist bei jeder Änderung der Bedarfe für die Unterkunft erneut zu treffen.

**Eine lediglich geringfügige Überschreitung der jeweiligen Mietobergrenze um bis zu 5% ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeit zu akzeptieren.**

| Haushaltsgröße             | 1 Pers. Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers. Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers. Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers. Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers. Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---|---|---|---|--|
| <b>Bruttokaltmiete</b>     | <b>420,00 €</b>                           | <b>510,00 €</b>                           | <b>630,00 €</b>                           | <b>760,00 €</b>                           | <b>900,00 €</b>                            |
| <b>Zuzüglich 5 %</b>       | <b>21,00 €</b>                            | <b>25,50 €</b>                            | <b>31,50 €</b>                            | <b>38,00 €</b>                            | <b>45,00 €</b>                             |
| <b>Nichtprüfungsgrenze</b> | <b>441,00 €</b>                           | <b>535,50 €</b>                           | <b>661,50 €</b>                           | <b>798,00 €</b>                           | <b>945,00 €</b>                            |

**Das BSG stellt darüber hinaus klar, dass ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme grundsätzlich nur zumutbar ist, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten als bisher anfallen. Nur ein Wohnungswechsel, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann, ist das vom Leistungsberechtigten geforderte „wirtschaftliche Verhalten“. Hierbei besteht auch die Möglichkeit eines zusammengefassten Wirtschaftlichkeitsvergleichs hinsichtlich der Bruttowarmmiete (BSG Urteil vom 12.06.2013 -B 14 AS 60/12 R-). Das Urteil bezieht sich zwar auf eine Einzelfallentscheidung zu unangemessenen Heizkosten, kann aber auch als Grundlage anderer Fallkonstellationen herangezogen werden.**

**Zur Klärung, ob eine Kostensenkung wirtschaftlich ist, sollen die Grundmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten herangezogen werden. Grundlage hierfür sind die von der Firma empirica ermittelte Nettokaltmiete zuzüglich der mittleren kalten Nebenkosten, des Zuschlages von 5 % sowie der Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten:**

| Haushaltsgröße                                     | 1 Pers. Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers. Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers. Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers. Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers. Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|--|---|---|---|---|--|
| <b>Nettokaltmiete</b>                              | <b>320,00 €</b>                           | <b>390,00 €</b>                           | <b>480,00 €</b>                           | <b>590,00 €</b>                           | <b>700,00 €</b>                            |
| <b>Mittlere kalte Nebenkosten</b>                  | <b>100,00 €</b>                           | <b>120,00 €</b>                           | <b>150,00 €</b>                           | <b>170,00 €</b>                           | <b>200,00 €</b>                            |
| <b>Zuschlag 5 %</b>                                | <b>21,00 €</b>                            | <b>25,50 €</b>                            | <b>31,50 €</b>                            | <b>38,00 €</b>                            | <b>45,00 €</b>                             |
| <b>Grenzwert auffallend hohe warme Nebenkosten</b> | <b>90,00 €</b>                            | <b>120,00 €</b>                           | <b>150,00 €</b>                           | <b>170,00 €</b>                           | <b>190,00 €</b>                            |
| <b>Bruttowarmmiete</b>                             | <b>531,00 €</b>                           | <b>655,50 €</b>                           | <b>811,50 €</b>                           | <b>968,00 €</b>                           | <b>1.135,00 €</b>                          |

**Befinden sich die Kosten der aktuellen Bruttowarmmiete innerhalb dieser Werte, ist kein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, da es unwirtschaftlich wäre.**

## **7.2 Aufforderung zur Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft**

Wird die Absenkung der Aufwendungen für die Unterkunft gefordert, ist der Leistungsberechtigte mit Vordruck 00 067 180 zu beraten. Die im Vordruck angesprochene jeweils aktuelle Liste der Vermieter ist als Anlage zu diesem Arbeitshinweis aufzufbar.

Der Vordruck 00 067 180 stellt **keinen** Verwaltungsakt dar. Nach Ablauf der in dem Beratungsschreiben genannten Frist ist der Leistungsberechtigte gemäß § 24 SGB X anzuhören (Vordruck 00 037), welche Bemühungen er unternommen hat. Die Anhörungsfrist soll in der Regel zwei Wochen nicht überschreiten. Je nach dem Ergebnis ist entweder die Frist zu verlängern und demnach weiterhin die bisherige Wohnungsmiete anzuerkennen, oder es sind (per Verwaltungsakt) nur noch die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft anzuerkennen.

Die Heiz- und/oder Nebenkosten sind von dieser Absenkung grundsätzlich nicht unmittelbar betroffen. Die Angemessenheit der Heiz-/Nebenkosten ist unabhängig davon zu beurteilen.

Der Leistungsberechtigte hat darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft ihm nicht zugänglich ist. Zur Darlegung und Glaubhaftmachung ist es erforderlich, dass der Leistungsberechtigte konkrete Bemühungen unter Angabe der Tatsachen über Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und Ergebnisse der Bemühungen darlegt. Es ist einem Leistungsberechtigten zuzumuten, zumindest allen Angeboten an privaten und öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis seiner Bemühungen für den Leistungsträger nachvollziehbar zu dokumentieren.

Dem Leistungsträger bleibt es unbenommen, dem Leistungsberechtigten eine Unterkunft, deren Mietzins angemessen ist und die vom Leistungsberechtigten angemietet werden kann, zu benennen. Die Unterkunftsalternative - eine kostengünstigere und zugängliche Wohnung genügt - kann nach Ausstattung, Zuschnitt, Wohnfläche und Lage in einfachem Wohnraum bestehen. Hierbei scheiden Obdachlosenquartiere (Notunterkünfte) als Wohnungsalternative aus.

Bei der Suche nach einer Wohnung mit angemessenen Unterkunfts-kosten ist der FB 50 (50/30-24) - Wohnungsvermittlung / Wohnungsüberwachung / Obdachlosenangelegenheiten - einzuschalten. Hierzu ist die Zustimmung des Leistungsberechtigten einzuholen (Vordruck 00 147).

Unberührt davon bleibt die Verpflichtung des Leistungsberechtigten, sich auch selbst um geeigneten Wohnraum zu bemühen. Der FB 50 (50/30) wertet kontinuierlich den örtlichen Wohnungsmarkt aus und ist daher in der Lage, bei entsprechendem Angebot die Suche nach geeignetem Wohnraum zu unterstützen. FB 50 (50-30) ist mit Vordruck 00 146 einzuschalten. Er ist (ebenfalls Vordruck 00 146) sofort zu unterrichten, wenn eine Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft nicht mehr erforderlich sein sollte (z. B. Einstellung der Leistung; Anmietung einer angemessenen Wohnung).

Die Bemühungen der Leistungsberechtigten sind aktenkundig zu machen. Daraus sind die entsprechenden Konsequenzen zu ziehen.

Sollte der Leistungsberechtigte über einen Zeitraum von drei Monaten Unterkunftskosten/-anteile selbst tragen, sind Zweifel an dessen Hilfsbedürftigkeit grundsätzlich angebracht und eine entsprechende Prüfung ist erforderlich.

Entstehen dem Leistungsberechtigten durch die Aufforderung zur Absenkung Kosten (z.B. für den Umzug), ist eine Prüfung der Notwendigkeit und des Umfangs der Hilfe vorzunehmen.

## **8. Abschluss von Mietverträgen**

### **8.1 Vor Abschluss eines Mietvertrages**

Vor Abschluss eines Mietvertrages ist insbesondere die jeweilige Situation der

- Obdachlosen, die sesshaft werden,
- Mieter mit unzureichendem Wohnraum,
- Personen über 65 Jahren / dauerhaft voll Erwerbsgeminderten
- Alleinlebenden

zu beurteilen.

Vom Leistungsberechtigten ist vom künftigen Vermieter eine Mietbescheinigung (Vordruck 00 196) vorzulegen.

Zur Ermittlung der Netto-Miete ist die Brutto-Miete um die nicht als Bedarfe der Unterkunft anzuerkennenden Aufwendungen zu mindern. Keine Aufwendungen der Unterkunft sind Garagenmiete oder die Stellplatzmiete bei regulären Mietverhältnissen. Nur im Ausnahmefall, dass die Wohnung nicht ohne Stellplatz oder Garage anmietbar ist und die Aufwendungen sich einschließlich der Miete hierfür im Rahmen des Angemessenen halten, darf eine Anerkennung als Bedarf erfolgen. In einem solchen Fall soll der Mieter den Stellplatz oder die Garage untervermieten, um seiner Selbsthilfepflichtung zur Kostensenkung nachzukommen. (siehe auch AH SGB II 022.04 - Ausgeschlossene Bedarfe -)

Keine Bedarfe der Unterkunft sind darüber hinaus solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Aufwendungen enthalten, müssen diese herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Aufwendungen nicht ausgewiesen sind, wird auf die Beträge innerhalb der Abteilungen zur Bemessung der Regelbedarfe verwiesen. Hierzu zählen:

- Haushaltsenergie
- Verköstigung
- Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen

Weiterhin sind die Aufwendungen um die vom Vermieter angegebenen Pauschbeträge für Untermietzuschläge zu mindern, mindestens um die in § 6 Absatz 2 Ziffer 3 Wohngeldverordnung (WoGV) angegebenen Beträge.

Damit nicht zu verwechseln ist der Möblierungszuschlag (z.B. für Einbauküche). Dieser zählt zu den grundsätzlich zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Bei der Angemessenheitsprüfung muss daher die tatsächliche Miete incl. Möblierungszuschlag noch dem Produkt aus Wohnfläche und Standard entsprechen (vgl. BSG Urteil vom 07.05.2009 -B 14 AS 14/08 R-)

Während eines Trennungsjahres sind Leistungsberechtigte grundsätzlich nicht auf kleinere Wohnungen zu verweisen. Dies gilt nicht, wenn eine endgültige Trennung offensichtlich ist.

Auch bei der Einhaltung des Trennungsjahres ist nach ca. 6 Monaten der Sachstand zu erfragen. Sollte sich bereits hier mit großer Wahrscheinlichkeit abzeichnen, dass die Trennung endgültig ist, sind bei leistungsrechtlich unangemessenen Wohnungen die Konsequenzen im Sinne der vorstehenden Ausführungen zu ziehen.

Ist die Wohnung bedingt durch einen Trauerfall leistungsrechtlich nicht mehr angemessen, sind die Voraussetzungen für einen Wechsel in eine angemessene Unterkunft erst nach Ablauf von 3 Monaten zu prüfen, soweit sich nicht aus der Beurteilung des Einzelfalles eine andere Entscheidung ergibt.

Ab 01.01.2009 ist bei Neuanmietungen der Energieausweis vorzulegen. Insofern wird auf den Arbeitshinweis SGB II 022.18 -Vorlage Energieausweis - verwiesen.

## **8.2 Anmietung von Wohnungen mit unangemessenen Aufwendungen der Unterkunft ohne Zustimmung des Leistungsträgers**

Eine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung ist grundsätzlich nur unter Beachtung dieses Arbeitshinweises zu erteilen.

Der Anmietung einer leistungsrechtlich unangemessenen Wohnung ist auch dann nicht zuzustimmen, wenn der Leistungsberechtigte die Anmietung einer Wohnung damit begründet, dass er den leistungsrechtlich nicht angemessenen Anteil der Aufwendungen aus seinem Einkommen (z.B. einem Mehrbedarf / nicht anrechenbarem Einkommen / Zuwendungen) oder nicht einzusetzendem Vermögen aufbringen werde.

Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft nach den leistungsrechtlichen Maßstäben unangemessen hoch und wurde vorher der Wohnungsanmietung nicht zugestimmt, ist der Leistungsträger nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet.

In diesen Fällen sind die durch den Wohnungswechsel bedingten Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen u.a.) sowie Miet- und/oder Betriebs- (Heiz-) kostenrückstände nicht zu übernehmen.

Zur Feststellung der Notwendigkeit eines Umzuges wird auf die Arbeitshinweise SGB II 022.08 - Umzug von Personen ab 25 Jahre - und SGB II 022.09 - Umzug von Personen bis 25 Jahre - verwiesen.

## **8.3 Wohnbeschaffungskosten, Maklereinsatz etc.**

Es wird auf die Regelungen des § 22 Abs. 6 SGB II verwiesen, die entsprechend anzuwenden sind. Ist im Einzelfall ohne die Einschaltung eines Maklers angemessener Wohnraum trotz intensiver und nachweisbarer Eigenbemühungen in einem angemessenen Zeitraum nicht zu erlangen, ist die Maklerprovision (höchstens 2 Monatsmieten zzgl. Mehrwertsteuer) zu übernehmen.

Dem Makler steht eine Provision nicht zu, wenn eine Sozialwohnung vermietet wor-



den ist oder der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der vermittelten Wohnung ist bzw. mit diesem rechtlich oder wirtschaftlich verflochten ist.

#### 8.4 Ergänzende Hinweise

Auf die ergänzenden Arbeitshinweise SGB II 022.08 - Umzug von Personen ab 25 Jahre - und SGB II 022.09 - Umzug von Personen bis 25 Jahre - wird inhaltlich verwiesen.

### 9. Ergebnistabellen der Erstausswertung und Folgeauswertung im Überblick

**Erstausswertung vom 31.05.2017 (in Kraft getreten 01.08.2017)**

| Haushaltsgröße                                  | 1 Pers. Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers. Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers. Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers. Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers. Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|---|---|---|---|---|--|
| Nettokaltmiete                                  | 290,00 €                                  | 350,00 €                                  | 440,00 €                                  | 530,00 €                                  | 650,00 €                                   |
| Mittlere kalte Nebenkosten                      | 90,00 €                                   | 120,00 €                                  | 140,00 €                                  | 160,00 €                                  | 190,00 €                                   |
| Mittlere warme Nebenkosten                      | 60,00 €                                   | 80,00 €                                   | 100,00 €                                  | 110,00 €                                  | 120,00 €                                   |
| Grenzwert auffallend hohe kalte Nebenkosten     | 140,00 €                                  | 170,00 €                                  | 210,00 €                                  | 240,00 €                                  | 280,00 €                                   |
| Grenzwert auffallend hohe warme Nebenkosten     | 90,00 €                                   | 120,00 €                                  | 150,00 €                                  | 170,00 €                                  | 180,00 €                                   |
| Grenzwert auffallend niedrige kalte Nebenkosten | 50,00 €                                   | 60,00 €                                   | 70,00 €                                   | 80,00 €                                   | 90,00 €                                    |
| Grenzwert auffallend niedrige warme Nebenkosten | 30,00 €                                   | 40,00 €                                   | 50,00 €                                   | 60,00 €                                   | 60,00 €                                    |

**Erste Fortschreibung vom 01.08.2018 (in Kraft getreten 01.10.2018)**

| Haushaltsgröße                              | 1 Pers. Haushalt<br>ca. 50 m <sup>2</sup> | 2 Pers. Haushalt<br>ca. 65 m <sup>2</sup> | 3 Pers. Haushalt<br>ca. 80 m <sup>2</sup> | 4 Pers. Haushalt<br>ca. 95 m <sup>2</sup> | 5 Pers. Haushalt<br>ca. 110 m <sup>2</sup> |
|---|---|---|---|---|--|
| Nettokaltmiete                              | 300,00 €                                  | 370,00 €                                  | 460,00 €                                  | 550,00 €                                  | 660,00 €                                   |
| Mittlere kalte Nebenkosten                  | 90,00 €                                   | 120,00 €                                  | 150,00 €                                  | 170,00 €                                  | 200,00 €                                   |
| Mittlere warme Nebenkosten                  | 60,00 €                                   | 80,00 €                                   | 100,00 €                                  | 110,00 €                                  | 130,00 €                                   |
| Grenzwert auffallend hohe kalte Nebenkosten | 140,00 €                                  | 180,00 €                                  | 220,00 €                                  | 250,00 €                                  | 290,00 €                                   |
| Grenzwert auf-                              | 100,00 €                                  | 120,00 €                                  | 150,00 €                                  | 170,00 €                                  | 190,00 €                                   |

|   |         |         |         |         |          |
|---|---------|---------|---------|---------|----------|
| fallend hohe warme Nebenkosten                  |         |         |         |         |          |
| Grenzwert auffallend niedrige kalte Nebenkosten | 50,00 € | 60,00 € | 70,00 € | 80,00 € | 100,00 € |
| Grenzwert auffallend niedrige warme Nebenkosten | 30,00 € | 40,00 € | 50,00 € | 60,00 € | 60,00 €  |

Bei der Betrachtung der Ergebnistabellen ist zu berücksichtigen, dass sowohl in der Erstausswertung als auch in der ersten Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes eine Komponentenprüfung erfolgte. Die Angemessenheit wurde insofern getrennt nach Nettokaltmiete, kalten Nebenkosten und warmen Nebenkosten ermittelt.

## 10. Inkrafttreten

Die vorgenannten Regelungen treten **ab 01.10.2019** in Kraft.

Laufende Leistungsfälle in denen eine Absenkung auf angemessene Kosten der Unterkunft erfolgte, sind zu überprüfen und ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens neu zu bescheiden. **Basis für die Entscheidung bildet die Bruttokaltmiete.**

Eingeleitete Kostensenkungsverfahren sind ebenfalls aufgrund der nunmehr geltenden Richtwerte zu überprüfen. Verbleibt es bei unangemessenen Kosten der Unterkunft ist ein neues Kostensenkungsverfahren (mit neuer Festsetzung des Zeitraumes mit bis zu 6 Monaten) einzuleiten.

Bestehende Widerspruchs- und Klageverfahren können hilfsweise auch unter rückwirkender Anwendung der nunmehr geltenden Richtwerte fortgeführt bzw. beendet werden.

### Härteregelung:

In Leistungsfällen, in denen die Unterkunftskosten nach den neuen Mietobergrenzen in der Betrachtung einer „Bruttokaltmiete“ nicht angemessen sind, jedoch unter Berücksichtigung der Anwendung der bisherigen Konzepte unter Anwendung der Komponentenprüfung leistungsrechtlich angemessen sind, ist kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen. Die Entscheidungen sind in der Leistungsakte zu dokumentieren. Mit dem Zeitpunkt einer Änderung der Unterkunftskosten (Mieterhöhung der Grundmiete und / oder Anpassungen der kalte Nebenkosten aufgrund einer Jahresabrechnung) ist eine neue Prüfung nach den aktuellen Richtwerten vorzunehmen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

## 11. Verbindliche Verfahrenshinweise

Zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben ist es erforderlich, dass eine vollständige Kopie des Mietvertrages zur Leistungsakte genommen wird. Darüber hinaus sind jährlich die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen anzufordern.

Im Hinblick auf die Fortschreibung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft im Wege des schlüssigen Konzeptes zur Herleitung von Mietobergrenzen in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII ist es zwingend erforderlich, dass alle erforderlichen Daten in der entsprechenden Verfahrenssoftware (ALLEGRO) erfasst werden, da künftig regelmäßig Abfragen erfolgen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Wohnung (Baujahr des Hause / Jahr der Bezugsfertigkeit, Wohnungsgröße in m<sup>2</sup>, Anzahl der Personen) sowie zu den Wohnungskosten (Grundmiete / anerkannte Miete -ohne Nebenkosten-, Betriebskosten / anerkannte Betriebskosten, Heizkosten / anerkannte Heizkosten).

## 12. Vordrucke

|            |  |
|------------|--|
| 00 132     | Kabelnutzung / Gemeinschaftsantenne          |
| 00 146     | Zuschrift 50/30 - Wohnungsvermittlung        |
| 00 147     | Einverständniserklärung                      |
| 00 196     | Mietbescheinigung                            |
| 00 067 180 | Aufforderung Absenkung der Unterkunftskosten |

## 13. Anlagen

### 13.1 [Vermieterliste](#)

13.2 Mietrichtwerttabelle Stand 01.07.2015

### 13.3 [Vergleichskriterien Wohnungen](#)

- Lage / Kategorie
- Zu- / Abschläge

13.4 **Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII vom 31.05.2017 (Erstauswertung), vom 01.08.2018 (erste Fortschreibung) sowie vom 10.07.2019 (zweite Fortschreibung)**

13.5 Ziffer 8.2 Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW vom 12.12.2009

### Änderungen zur vorhergehenden:

**Anpassung des Arbeitshinweises aufgrund der zweiten Fortschreibung des „schlüssigen Konzeptes“ zur Herleitung von Mietobergrenzen in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII vom 10.07.2019 mit Wirkung ab 01.10.2019.**

**Hierdurch bedingt ergibt sich eine Veränderung der maßgeblichen Mietobergrenzen durch die Abkehr von der Komponentenprüfung (getrennte Prüfung der Nettokaltmiete von den kalten und warmen Nebenkosten) zur Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zuzüglich kalten Nebenkosten).**