



Richtlinie L (Leistungsrecht) – 005/2013 vom 19.11.2013

Schlüssiges Konzept – Festsetzung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung

Gültig ab: 01.12.2013

Vorwort und Ziel:

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Abs. 1 und 2 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts folgend, hat der Kreis Recklinghausen in Zusammenarbeit mit dem externen Dienstleister „empirica ag“ ein Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für alle 10 Städte im Kreis Recklinghausen erarbeitet.

Inhalt und Regelung:

Dies bedeutet grundsätzlich, dass die im Schlüssigen Konzept (Stand 14.10.2013) genannten Werte und Verfahren ab dem 01. Dezember 2013 für alle Neufälle und bei Wohnungswechseln Anwendung finden.

- Neufälle
= Antragstellung am 01.12.2013 oder später
- Wohnungswechsel
= erste Anfrage des Kunden/Auskunft des Jobcenters zu angemessenen Werten erfolgte am 01.12.2013 oder später

**Den Umgang mit Bestandsfällen/Anträgen nach § 44 SGB X zum 01.12.2013
regelt Richtlinie L (Leistungsrecht) – 006/2013 vom 19.11.2013.**

Inhalt

I. Zusammenfassung der Seite 50 des Schlüssigen Konzeptes zuzüglich der Einzelfallregelungen für Haushalte ab 6 Personen (Beträge in Euro):	3
II. Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen (Seite 55 des Schlüssigen Konzeptes).....	4
III. Vorgehen bei unangemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung	5
Anlage 1 Betriebskosten	6
Anlage 2 Heizkosten	8
Anlage 3 Energiepass	10
Energiepass kann zur Berücksichtigung einer höheren Grundmiete führen.....	10

I. Zusammenfassung der Seite 50 des Schlüssigen Konzeptes zuzüglich der Einzelfallregelungen für Haushalte ab 6 Personen (Beträge in Euro):

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weiterer Person
Castrop-Rauxel	250	310	370	450	550	+ 100
Datteln	240	280	350	450	540	+ 100
Dorsten	260	320	380	480	550	+ 100
Gladbeck	240	300	380	430	530	+ 100
Haltern am See	280	350	430	500	580	+ 100
Herten	230	280	350	450	510	+ 100
Marl	230	290	350	440	520	+ 100
Oer-Erkensch.	230	280	370	450	530	+ 100
Recklinghausen	240	300	370	440	530	+ 100
Waltrop	210	310	380	460	530	+ 100

Die Auswertung im „Schlüssigen Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Recklinghausen“ weist lediglich Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum für maximal 5 Personenhaushalte aus. Aufgrund des geringen Wohnungsangebots in dem Marktsegment der Wohnungen für 6- und mehr Personenhaushalte sind naturgemäß valide (empirisch verifizierbare) Vergleichszahlen nicht zu ermitteln.

Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (B 4 AS 109/11 R vom 16.05.2012) ist in NRW bei der Festlegung der angemessenen Wohnflächen auf die angesetzten Werte der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) abzustellen. In den WNB sind Wohnflächenobergrenzen für 1- bis 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften ausgewiesen. Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Wohnflächenobergrenze um jeweils 15m².

Nach Auswertung des durch den externen Dienstleister „empirica ag“ erfassten Datenbestandes, getrennt für alle Städte im Kreis Recklinghausen, hat sich ergeben, dass die Steigerungen bei den angemessenen Grundmieten zwischen den einzelnen Haushaltsgrößen nach Personenzahl den Betrag von 100 Euro je 15 qm Wohnfläche nicht übersteigen (Tabelle Seite 30 des Schlüssigen Konzeptes). Es erscheint daher sachgerecht, bei der Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften ab 6 Personen eine Erhöhung des für 5-Personenhaushalte ausgewiesenen Betrages des schlüssigen Konzeptes um 100 € für jede weitere Person als angemessen zu betrachten (Nichtprüfungsgrenze).

Bei Überschreitung dieser so genannten „Nichtprüfungsgrenze“ ist jeweils eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wohnungsmarktes und der individuellen Besonderheiten notwendig. Grundsätzlich sind die Bedarfe für die Unterkunft nur dann angemessen, wenn eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (BSG B 4 AS 44/12 R vom 11.12.2012).

II. Prüfungsschritte zur Beurteilung der Angemessenheit im Kreis Recklinghausen (Seite 55 des Schlüssigen Konzeptes)

Zur Beurteilung der Angemessenheit betrachtet der Kreis Recklinghausen alle Bestandteile der Bedarfe der Unterkunft [Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten (Betriebskosten) und warme Nebenkosten (Heizkosten)] separat.

Die Angemessenheit wird in drei Schritten überprüft:

1. Schritt: Bei der Prüfung, ob eine Wohnung als angemessen anzusehen ist, wird zuerst auf die vom Vermieter geforderte Grundmiete Bezug genommen. Die Wohnung gilt dabei als angemessen, wenn die Grundmiete den Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (s. vorstehende Tabelle). Seitens des Kreises Recklinghausen wird grundsätzlich kein Wohnraum als angemessen angesehen, wenn die Grundmiete bereits die ermittelten Werte übersteigt. Ergeben sich aus der persönlichen Situation eines Kunden erhebliche Besonderheiten (z. B. einschränkende Behinderungen, besondere Pflegebedürftigkeit, Alter) erfolgt eine weitergehende Einzelfallprüfung.

2. Schritt: Anschließend wird geprüft, ob die geforderte Betriebskostenpauschale des Vermieters den Richtwert für kalte Nebenkosten nach dem Betriebskostenspiegel NRW - bezogen auf die angemessene Wohnfläche – übersteigt. Liegen die kalten Nebenkosten oberhalb dieser Grenzen, erfolgt eine Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der persönlichen und räumlichen Situation (Anlage 1 zur Richtlinie).

3. Schritt: Die Angemessenheit der warmen Nebenkosten (Heizkosten) wird auf Basis des Bundesheizkostenspiegels überprüft (Anlage 2 zur Richtlinie). Die Regelungen zu Heizkosten bei zentraler und dezentraler Warmwasserversorgung sind zu beachten. Grundlage der Prüfung ist immer die für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft angemessene Wohnfläche.

Ein Ausgleich zwischen den einzelnen Bestandteilen der Kosten der Unterkunft (Grundmiete, Betriebskosten, Heizkosten) findet nicht statt. Dies bedeutet, dass z. B. die Überschreitung der Grundmiete nicht durch ein Unterschreiten der Betriebskostengrenze ausgeglichen wird. Es werden also keine (Gesamt-)Produkte gebildet.

Das vorliegende Schlüssige Konzept stellt die Angemessenheitskriterien für die Bedarfe der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII dar. Darüber hinaus wird auf die Richtlinien des Kreises Recklinghausen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung verwiesen.

III. Vorgehen bei unangemessenen Bedarfen für Unterkunft und Heizung

Sofern die Prüfung ergibt, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den vorgenannten Prüfungsschritten unangemessen sind, ist zu prüfen, ob diese im Einzelfall trotzdem zu übernehmen sind. Möglich sind hier z. B. folgende Fallgruppen:

Es liegt individuell ein höherer Raumbedarf vor:

- Rollstuhlfahrer – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr
- Pflegebett; auf Rollator angewiesen – ca. 2 qm Wohnfläche mehr
- Pfleger muss auch über Nacht anwesend sein – bis zu 15 qm Wohnfläche mehr

Ein Umzug ist dem Leistungsberechtigten nicht zuzumuten:

- voraussichtlich nur kurzzeitige Hilfebedürftigkeit
- Unzumutbarkeit von Schulwechseln
- besondere Wohngemeinschaften (z. B. betreutes Wohnen)
- in der vorhandenen Wohnung wurden bereits notwendige (evtl. sogar von der Krankenkasse finanzierte) behindertengerechte Umbaumaßnahmen durchgeführt, die auch für die neue Wohnung erforderlich wären

Ein Umzug wäre unwirtschaftlich (vgl. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II):

- mit einer Rentengewährung innerhalb von max. 2 Jahren entfällt der Leistungsanspruch auf SGB II und SGB XII – Leistungen für die gesamte Bedarfsgemeinschaft (auch bei vorzeitiger Rentengewährung ab dem 63. Lebensjahr)

Ist aufgrund besonderer Umstände höherer Raumbedarf angemessen, gilt dies auch für die Betriebs- und Heizkosten.

Bei der Prüfung der angemessenen Grundmieten sind auch die Regelungen zum Energiepass (Seite 51 des Schlüssigen Konzeptes / Anlage 3 zur Richtlinie) zu berücksichtigen.

Im Auftrag



Thomas Schulte-Lünzum
Fachdienstleitung 82

Anlage 1 Betriebskosten

Betriebskosten

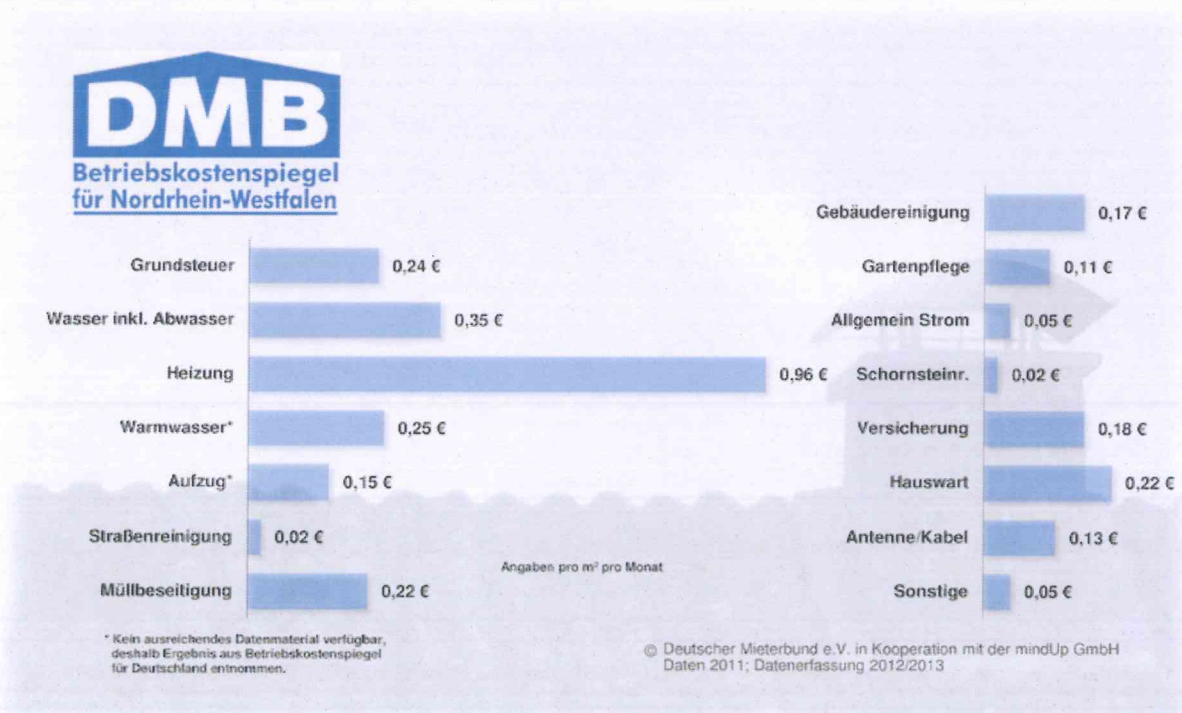
Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, („Gebühren für Kabelanschluss“)
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten.

Die Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht im Regelbedarf enthalten sind.

Auf Grundlage des jeweils aktuellen Betriebskostenspiegels NRW ist zu prüfen, ob die Betriebskosten lt. Abrechnung bzw. geforderter Vorauszahlung den Wert von 1,91 Euro pro Quadratmeter (ohne Beträge für Heizung und Warmwasser), bezogen auf die angemessene Wohnfläche, nicht übersteigen (Nichtprüfungsgrenze / Abbildung 37 auf Seite 54 des schlüssigen Konzeptes).
Wird dieser Wert nicht überschritten, ist keine weitere inhaltliche Prüfung erforderlich.

Liegt der errechnete Wert über diesen Beträgen, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Vermieter nur die Kosten lt. Betriebskostenverordnung abrechnet. Sollte dies der Fall sein, sind auch höhere Beträge als 1,91 Euro je Quadratmeter als angemessen zu akzeptieren. Werden Kosten abgerechnet, die nicht unter § 2 der Betriebskostenverordnung fallen, ist der Kunde darauf hinzuweisen und diese Beträge sind auch nicht zu berücksichtigen.



Ohne Heizung und Warmwasser ergibt sich der aktuelle Betrag von 1,91 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Anlage 2 Heizkosten

Heizkosten

Grundlagen für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten im Kreis Recklinghausen sind sowohl im SGB II wie im SGB XII die Verbrauchswerte (kWh je m²) des jeweils aktuellen Bundesheizkostenspiegels. Der Hinweis zum Abzug im Bundesheizkostenspiegel bei zentraler Warmwasserbereitung ist unbeachtlich.

Aus der Anwendung des Bundesheizspiegels 2013 im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung ergeben sich für das **Abrechnungsjahr 2012** derzeit folgende heranzuziehende Verbrauchswerte:

Verbrauch in kWh je m ² beheizter Wohnfläche pro Jahr					
Gebäudefläche in qm	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Nachtspeicher	Sonstige
bis 250	229	245	206	223	245
251 – 500	224	237	201	216	237
501 – 1.000	219	229	195	209	229
über 1.000	216	224	192	204	224

Ist die Gesamtwohnfläche des Hauses nicht ermittelbar, ist auf den jeweiligen Wert „Gebäudefläche bis 250 qm“ abzustellen.

Bei Neuanmietungen sind die vom Vermieter bzw. Energieversorger geforderten monatlichen Vorauszahlungen bei der Bedarfsermittlung in vollem Umfang zu berücksichtigen, wenn die jeweilige Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung angemessen ist.

Die Werte für den Energieträger Strom (Nachtspeicher) wurde aufgrund der Ergebnisse eigener Recherchen (z.B. Studie zu Energieeffizienzpotenzialen durch Einsatz von elektrischem Strom im Raumwärmebereich) ermittelt und in die vorstehende Tabelle übernommen.

Die Werte für „Sonstige Energieträger“ (Kohle, Flüssiggas, Holzpellets etc.) wurden wie bisher aus dem Energieträger mit höchstem Verbrauchswert übernommen. Insbesondere bei der Beheizung durch Einzelöfen kann über die in der Tabelle genannten Beträge hinaus ein höherer Bedarf entstehen, über den individuell zu entscheiden ist.

Soweit den Abrechnungen der Energieversorger oder –lieferanten keine Verbrauchswerte in kWh zu entnehmen sind, ist eine Umrechnung der Verbrauchseinheiten erforderlich. Diese ist weiterhin anhand der Werte aus § 9 Abs. 3 der Heizkostenverordnung vom 08. 10. 2009 vorzunehmen:

Tabelle Heizwerte in kWh/Einheit

Energieträger	kWh pro Einheit
Leichtes Heizöl EL	10,0 kWh/Liter
Schweres Heizöl	10,9 kWh/Liter
Erdgas H	10,0 kWh/m ³
Erdgas L	9,0 kWh/m ³
Flüssiggas	13,0 kWh/kg
Koks	8,0 kWh/kg
Braunkohle (Briketts)	5,5 kWh/kg
Steinkohle (Anthrazit)	8,0 kWh/kg
Brennholz (lufttrocken)	4,1 kWh/kg
Holzpellets	5,0 kWh/kg
Holz hackschnitzel	650 kWh/Schüttraummeter (SRm)

Nach der Entscheidung des Bundessozialgerichts (B 4 AS 109/11 R) vom 16.05.2012 ergeben sich seit dem 01.01.2010 folgende angemessene Wohnflächen für Nordrhein-Westfalen aus den jeweils geltenden Wohnraumnutzungsbestimmungen:

Angemessene Wohnflächen in NRW	
für die 1. Person:	50 qm
für 2 Personen:	65 qm
für 3 Personen:	80 qm
für 4 Personen:	95 qm
für 5 Personen:	110 qm
für jede weitere Person zusätzlich	15 qm

Anlage 3 Energiepass

Energiepass kann zur Berücksichtigung einer höheren Grundmiete führen

Der Kreis Recklinghausen hat beschlossen, dass von den in den jeweiligen Städten festgelegten Grundmieten nach oben abgewichen werden kann, wenn das Wohngebäude einen bestimmten Energieverbrauch nicht übersteigt. Die genauen Werte der Gebäude sind dem Gebäudeenergiepass zu entnehmen.

Die angemessene Grundmiete erhöht sich bei einem Energieverbrauch von:

maximal 175 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat

maximal 125 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat

maximal 75 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser) um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat

Daher ist zukünftig für alle Wohnungen, die in der Grundmiete unangemessen teuer sind, sowohl für die Prüfung zur Senkung der Unterkunftskosten wie auch bei beabsichtigter Anmietung einer neuen und zu teuren Wohnung, vorab die Vorlage des Energieausweises für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energiesparverordnung (EnEV) zu fordern.

Tabellen der angemessenen Netto-Grundmieten unter Berücksichtigung der Beträge bei Vorlage eines entsprechenden Energiepasses:

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	267,50	332,75	398,00	483,25	588,50
Datteln	257,50	302,75	378,00	483,25	578,50
Dorsten	277,50	342,75	408,00	513,25	588,50
Gladbeck	257,50	322,75	408,00	463,25	568,50
Haltern am See	297,50	372,75	458,00	533,25	618,50
Herten	247,50	302,75	378,00	483,25	548,50
Marl	247,50	312,75	378,00	473,25	558,50
Oer-Erkenschwick	247,50	302,75	398,00	483,25	568,50
Recklinghausen	257,50	322,75	398,00	473,25	568,50
Waltrop	227,50	332,75	408,00	493,25	568,50

*maximal 175 kWh/m²/a (incl. Warmwasser) bzw. maximal 160 kWh/m²/a (ohne Warmwasser): Erhöhung um zusätzlich 35 Cent/m²/Monat.

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	275,00	342,50	410,00	497,50	605,00
Datteln	265,00	312,50	390,00	497,50	595,00
Dorsten	285,00	352,50	420,00	527,50	605,00
Gladbeck	265,00	332,50	420,00	477,50	585,00
Haltern am See	305,00	382,50	470,00	547,50	635,00
Herten	255,00	312,50	390,00	497,50	565,00
Marl	255,00	322,50	390,00	487,50	575,00
Oer-Erkenschwick	255,00	312,50	410,00	497,50	585,00
Recklinghausen	265,00	332,50	410,00	487,50	585,00
Waltrop	235,00	342,50	420,00	507,50	585,00

*maximal 125 kWh/m²/a (incl Warmwasser) bzw. maximal 110 kWh/m²/a (ohne Warmwasser): Erhöhung um zusätzlich 50 Cent/m²/Monat.

Stadt	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro) unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs*				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Castrop-Rauxel	282,50	352,25	422,00	511,75	621,50
Datteln	272,50	322,25	402,00	511,75	611,50
Dorsten	292,50	362,25	432,00	541,75	621,50
Gladbeck	272,50	342,25	432,00	491,75	601,50
Haltern am See	312,50	392,25	482,00	561,75	651,50
Herten	262,50	322,25	402,00	511,75	581,50
Marl	262,50	332,25	402,00	501,75	591,50
Oer-Erkenschwick	262,50	322,25	422,00	511,75	601,50
Recklinghausen	272,50	342,25	422,00	501,75	601,50
Waltrop	242,50	352,25	432,00	521,75	601,50

*maximal 75 kWh/m²/a (incl Warmwasser) bzw. maximal 60 kWh/m²/a (ohne Warmwasser): Erhöhung um zusätzlich 65 Cent/m²/Monat.