

**Richtlinien des Kreises Düren
zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung
- § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und
§ 35 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII)-
(Stand Januar 2025)**

1. Angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung

1.1. Allgemeines

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen; gleichwohl sind für die tägliche Praxis Richtwerte für den Regelfall erforderlich, an denen sich die Leistungsgewährung orientieren kann. Die Richtwerte ergeben sich jeweils aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (Produkttheorie).

Diese Richtlinien bestimmen, in welcher Höhe im Kreis Düren Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen im Sinne des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II und des § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII sind.

Bei der Bestimmung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft orientiert sich der Kreis Düren an den Empfehlungen eines "Schlüssigen Konzeptes", das für den Kreis Düren die Neitzel Consultants GmbH in Kooperation mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Jahr 2024 auf der Grundlage einer Mietpreisvollerhebung neu erstellt hat. Erstmals hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH ein solches "Schlüssiges Konzept", das vom Bundessozialgericht in ständiger Rechtsprechung von den SGB II-Leistungsträgern gefordert wird, im Jahr 2012 für den Kreis Düren erstellt. Dieses Konzept hat das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen in den Grundsatzentscheidungen vom 24.11.2016 (Az.: L 7 AS 723/16) und 06.07.2022 (Az.: L 12 AS 1048/18) bestätigt.

Weitere Hinweise sind der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen zu den Bedarfen für Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II zu entnehmen. Die Arbeitshilfe steht zum Download auf der Internetseite des Ministeriums zur Verfügung.

1.2. Räumlicher Vergleichsmaßstab

Das für den Kreis Düren erstellte "Schlüssige Konzept" hat ergeben, dass das gesamte Kreisgebiet Düren einen Vergleichsraum darstellt.

1.3. Werte für die Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete nach der erweiterten Produkttheorie

1.3.1. Abstrakt angemessene Wohnfläche nach Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB)

Die angemessene Wohnfläche bestimmt sich gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 16.05.2012 – B 4 AS 109/11 R – in NRW nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) lt. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – IV.5-619-1665/09 v. 12.12.2009 i.d.F. lt. RdErl. d. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr – VIII.5 – 619.22 – 1039/11 v. 13.01.2012. Sie liegt bei 50 m² für eine alleinstehende Person und erhöht sich für jede weitere haushaltsangehörige Person um 15 m².

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

Entsprechend den Empfehlungen der Neitzel Consultants GmbH in Kooperation mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH legt der Kreis Düren die durch eine Mietpreisfortschreibung im Jahr 2022 ermittelten angemessenen Gesamtmieten (nettokalt), die sich aus dem Produkt der abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (nettokalt) ergeben, nach einer Mietpreisvollerhebung im Jahr 2024 mit Wirkung ab 01.01.2025 neu fest.

Die sich daraus ergebenden Richtwerte sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

1.3.3. Abstrakt angemessene Neben- bzw. Betriebskosten laut „Schlüssigem Konzept“

Neben- bzw. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks laufend entstehen. Zu beachten sind dabei die Regelungen des § 556 BGB sowie der dazu ergangenen Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Nebenkosten sind in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind und es sich um ihrer Art nach in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten handelt.

Nach der indexierten Fortschreibung der Betriebskosten durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Jahr 2022 wird die abstrakte Angemessenheitsgrenze für Betriebskosten in Höhe 2,02 €/m² nach der Vollerhebung im Jahr 2024 mit Wirkung ab 01.01.2025 unverändert auf 2,02 €/m² festgelegt.

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

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

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist bei der Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft die Bruttokaltmiete zu Grunde zu legen. Hierunter versteht man die Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden gesondert berücksichtigt.

Die maßgeblichen Richtwerte für die Bruttokaltmiete ergeben sich aus der Summe der abstrakt angemessenen Gesamtmiete (nettokalt) und dem Richtwert für die abstrakt angemessenen Betriebskosten für die jeweilige Haushaltsgröße.

Die sich so ergebenden Richtwerte für die Gesamtmiete (bruttokalt) sind in der Tabelle unter 2.1 ausgewiesen.

1.4. Richtwerte auf Grundlage der Bruttokaltmiete in der praktischen Umsetzung

Nach Auffassung des Bundessozialgerichts können bei Richtwerten auf Bruttokaltmietenbasis die Möglichkeiten der Produkttheorie besser ausgeschöpft werden, d.h. Leistungsberechtigte haben die Möglichkeit über der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten für die Nettokaltmiete durch geringere Nebenkosten, die unterhalb des für die kalten Betriebskosten maßgeblichen Richtwertes liegen, zu kompensieren und umgekehrt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass vorbehaltlich der im Rahmen der konkreten Angemessenheit durchzuführenden Einzelfallprüfung unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Kaltmiete und der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten keine Bedarfe für Unterkunft berücksichtigt werden, die über den maßgeblichen Richtwert für die Bruttokaltmiete hinausgehen. Eine regelmäßige Ausnahme stellen hierbei Wohnungen dar, die sich in Häusern befinden, die mit einem Aufzug ausgestattet sind. In diesen Fällen erhöht sich der Richtwert für die Bruttokaltmiete um das Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und den durch die Neitzel Consultants GmbH in Kooperation mit der InWIS Forschung & Beratung GmbH ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten für die Kostenart „Aufzug“ von 0,25 €/m².

Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z. B. bei einer höheren Kaltmiete den maßgeblichen Richtwert für die Bruttokaltmiete nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen. In der Regel sind für die kalten Betriebskosten 1,50 € bis 2,02 € pro Quadratmeter als angemessen anzusehen. Sollten diese 1,50 €/m² unterschreiten, ist ein Nachweis (z.B. letzte Nebenkostenabrechnung des Vormieters) vorzulegen, dass die vereinbarten kalten Betriebskosten den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Sofern dies nicht nachgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass die Betriebskostenvorauszahlung zu gering vereinbart wurde. Der Anmietung der Wohnung ist in diesen Fällen nicht zuzustimmen, auch wenn die Bruttokaltmiete den maßgeblichen Richtwert nicht überschreitet.

Weiterhin erfolgt vor Erteilung einer Zustimmung eine Überprüfung der Miete hinsichtlich eines möglichen Mietwuchertatbestandes. Dies ist der Fall, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der maßgeblichen angemessenen Miete und der tatsächlich (künftig) zu zahlenden Miete besteht. Davon ist auszugehen, wenn der tatsächlich zu zahlende Quadratmeterpreis den angemessenen Quadratmeterpreis laut schlüssigem Konzept um mehr als 50 % übersteigt. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen wird regelmäßig keine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung erteilt.

1.5. Bedarfe für Heizung

Bedarfe für Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu berücksichtigen. Nur bei Überschreitung von Richtwerten, die unangemessenes Heizen indizieren, ist einzelfallbezogen über die Angemessenheit von Heizkosten zu befinden. Die Richtwerte sind die Verbrauchswerte und stellen keine Obergrenzen dar. Sie schließen im Einzelfall die Anerkennung eines höheren Verbrauchs nicht aus, der aufgrund persönlicher, nicht jedoch wegen baulicher Gründe entsteht. In den genannten Richtwerten ist der Verbrauch für die Bereitung von Warmwasser bei zentraler Aufbereitung bereits mit einem Wert von 24 kWh/m² (bei einer Wärmepumpe 9,6 kWh/m²) enthalten. Erfolgt die Warmwasserbereitung vollständig oder teilweise dezentral, ist der jeweilige Mehrbedarf nach § 21 Absatz 7 SGB II oder § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

1.5.1. Richtwerte für Heizkosten lt. dem Heizspiegel für Deutschland

Die Angemessenheit der Heizkosten ist so lange zu bejahen, wie die Heizkosten die Grenzwerte des bundesweiten oder eines kommunalen Heizspiegels nicht überschreiten. Zur Bestimmung dieses Grenzwertes für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas, Fernwärme, Holzpellets oder Wärmepumpe beheizten Wohnung wird der vom Deutschen Mieterbund erstellte "Heizspiegel für Deutschland" in der jeweils geltenden Fassung herangezogen. Es werden die aus den letzten drei Jahren ermittelten durchschnittlichen Verbrauchswerte der Spalte „zu hoch“ zu Grunde gelegt, die bereits ein unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten abdecken. Der Richtwert für die Heizkosten errechnet sich aus dem maßgeblichen Durchschnittswert und dem aktuell gültigen Preis des genutzten Heizmaterials.

Die Richtwerte sind der Tabelle unter 2.2 zu entnehmen.

1.5.2. Richtwerte für Heizkosten bei sonstigem Heizmaterial

Bei Wohnraum, der nicht mit den vom Heizspiegel für Deutschland erfassten Heizenergieträgern beheizt wird, empfiehlt das Bundessozialgericht von den Werten des Heizspiegels für Gebäudeflächen von 100 bis 250 m² des teuersten Energieträgers auszugehen (vgl. Urteil des Bundessozialgerichts vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 33/08 R, Urteil des Bundessozialgerichts vom 12.06.2013, Az.: B 14 AS 60/12, Urteil des Bundessozialgerichts vom 24.02.2020, Az.: B 4 AS 3/20 B, Urteil des Bundessozialgerichts vom 13.07.2020, Az.: B 14 AS 87/19 B).

1.6. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Neben der Gesamtbetrachtung auf Grundlage von Bruttokaltmieten besteht zusätzlich die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung der Bedarfe für Unterkunft **und** Heizung (§ 22 Abs. 10 SGB II). Demnach können über der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten für die Bruttokaltmiete durch geringere Heizkosten kompensiert werden, die unterhalb der für die Heizkosten maßgeblichen Richtwerte liegen, aber dennoch auf den Einzelfall bezogen angemessen sind. Im Umkehrschluss können auch im Rahmen einer Einzelfallprüfung über dem jeweiligen Richtwert liegende Heizkosten durch eine wesentlich geringere Bruttokaltmiete bzw. niedrige Hauslasten kompensiert werden. Beide Möglichkeiten erfolgen unter Berücksichtigung einer betriebswirtschaftlichen Komponente im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II.

1.6.1. Förderung des Bezugs von energetisch saniertem Wohnraum

Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung fördert der Kreis Düren ausdrücklich den Bezug von energetisch saniertem Wohnraum. Für Wohnungen, die einen nachprüfbaren, niedrigen energetischen Verbrauch aufweisen und entsprechend niedrige Heizkosten haben, kann ein Aufschlag auf die Netto-Kaltmiete berücksichtigt werden. Das gilt sowohl bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen im Rahmen von Neuanträgen als auch bei Umzugersuchen von Personen/Bedarfsgemeinschaften, die bereits laufend Transferleistungen beziehen. Der Nachweis über gering anfallende Heizkosten ist im Regelfall über die Vorlage von Heizkostenabrechnungen vergangener Abrechnungszeiträume zu führen.

Es wird auf die Tabellen unter 2.1 und 2.2 verwiesen.

1.6.2 Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Voraussetzungen der Wirtschaftlichkeitsprüfung liegen bei öffentlich gefördertem Wohnraum ab dem Baujahr 2016 grundsätzlich vor, so dass die Kosten der Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete) immer in tatsächlicher Höhe übernommen werden, sofern die Wohnfläche für die Größe der Bedarfsgemeinschaft angemessen ist.

1.7. Schutzfunktion der Richtwerte

Liegen die tatsächlichen Kosten für die Bruttokaltmiete und Heizkosten jeweils unter den maßgeblichen Richtwerten, sind unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 1.4 die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Dies gilt auch dann, wenn noch günstigerer Wohnraum verfügbar ist. Insofern haben die Richtwerte für die Leistungsberechtigten auch eine Schutzfunktion. Wird der jeweilige Richtwert überschritten, ist zu prüfen, ob die Unterkunftskosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls dennoch angemessen sind.

2. Tabellarische Übersichten

2.1. Richtwerte für Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete und Nebenkosten) ab 01.01.2025

Haushaltsgröße	abstrakt angemessene Wohnfläche	angemessene Nettokaltmiete in €/m ²	Nichtprüfungsgrenze Nettokaltmiete monatlich (Produkt aus Spalte 2 u. 3)	Nichtprüfungsgrenze kalte Betriebskosten in €/m ²		Nichtprüfungsgrenze Betriebskosten monatlich in €		Nichtprüfungsgrenze Bruttokaltmiete monatlich in €	
				ohne Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	mit Aufzug
	in m ²	in €	in €						
1 Person	50	6,04	302,00	2,02	2,27	101,00	113,50	403,00	415,50
2 Personen	65	5,38	349,70	2,02	2,27	131,30	147,55	481,00	497,25
3 Personen	80	5,49	439,20	2,02	2,27	161,60	181,60	600,80	620,80
4 Personen	95	5,54	526,30	2,02	2,27	191,90	215,65	718,20	741,95
5 Personen	110	5,74	631,40	2,02	2,27	222,20	249,70	853,60	881,10
jede weitere Person	15	5,74	86,10	2,02	2,27	30,30	34,05	116,40	120,15

2.2. Richtwerte für Heizkosten

Richtwerte (ohne/inkl. Warmwasser) nach Verbrauch auf Grundlage der Heizpiegel für Deutschland
 [Grundlage: Durchschnittliche Verbrauchswerte der "Heizpiegel für Deutschland" der Jahre 2021 – 2023 in der Kategorie "zu hoch"]

Energieart	Verbrauch in kWh je m ²	Umrech- nungs- faktor	Entspricht Energiebedarf je Einheit	Ein- heit	1 Pers. 50 m ²		2 Pers. 65 m ²		3 Pers. 80 m ²		4 Pers. 95 m ²	
					ohne WW	inkl. WW	ohne WW	inkl. WW	ohne WW	inkl. WW	ohne WW	inkl. WW
Erdgas												
1 - 250 m ²	217	1,0	217	kWh	10.850 kWh	12.050 kWh	14.105 kWh	15.665 kWh	17.360 kWh	19.280 kWh	20.615 kWh	22.895 kWh
251 - 500 m ²	205	1,0	205	kWh	10.250 kWh	11.450 kWh	13.325 kWh	14.885 kWh	16.400 kWh	18.320 kWh	19.475 kWh	21.755 kWh
501 - 1000 m ²	193	1,0	193	kWh	9.650 kWh	10.850 kWh	12.545 kWh	14.105 kWh	15.440 kWh	17.360 kWh	18.335 kWh	20.615 kWh
ab 1001 m ²	185	1,0	185	kWh	9.250 kWh	10.450 kWh	12.025 kWh	13.585 kWh	14.800 kWh	16.720 kWh	17.575 kWh	19.855 kWh
leichtes Heizöl												
1 - 250 m ²	215	10,0	21,5	ℓ	1.075 ℓ	1.195 ℓ	1.398 ℓ	1.554 ℓ	1.720 ℓ	1.912 ℓ	2.043 ℓ	2.271 ℓ
251 - 500 m ²	208	10,0	20,8	ℓ	1.040 ℓ	1.160 ℓ	1.352 ℓ	1.508 ℓ	1.664 ℓ	1.856 ℓ	1.976 ℓ	2.204 ℓ
501 - 1000 m ²	201	10,0	20,1	ℓ	1.005 ℓ	1.125 ℓ	1.307 ℓ	1.463 ℓ	1.608 ℓ	1.800 ℓ	1.910 ℓ	2.138 ℓ
ab 1001 m ²	197	10,0	19,7	ℓ	985 ℓ	1.105 ℓ	1.281 ℓ	1.437 ℓ	1.576 ℓ	1.768 ℓ	1.872 ℓ	2.100 ℓ
Fernwärme												
1 - 250 m ²	193	1,0	193	kWh	9.650 kWh	10.850 kWh	12.545 kWh	14.105 kWh	15.440 kWh	17.360 kWh	18.335 kWh	20.615 kWh
251 - 500 m ²	184	1,0	184	kWh	9.200 kWh	10.400 kWh	11.960 kWh	13.520 kWh	14.720 kWh	16.640 kWh	17.480 kWh	19.760 kWh
501 - 1000 m ²	177	1,0	177	kWh	8.850 kWh	10.050 kWh	11.505 kWh	13.065 kWh	14.160 kWh	16.080 kWh	16.815 kWh	19.095 kWh
ab 1001 m ²	172	1,0	172	kWh	8.600 kWh	9.800 kWh	11.180 kWh	12.740 kWh	13.760 kWh	15.680 kWh	16.340 kWh	18.620 kWh
Wärmepumpe												
1 - 250 m ²	77	1,0	77	kWh	3.850 kWh	4.330 kWh	5.005 kWh	5.629 kWh	6.160 kWh	6.928 kWh	7.315 kWh	8.227 kWh
251 - 500 m ²	75	1,0	75	kWh	3.750 kWh	4.230 kWh	4.875 kWh	5.499 kWh	6.000 kWh	6.768 kWh	7.125 kWh	8.037 kWh
501 - 1000 m ²	72	1,0	72	kWh	3.600 kWh	4.080 kWh	4.680 kWh	5.304 kWh	5.760 kWh	6.528 kWh	6.840 kWh	7.752 kWh
ab 1001 m ²	71	1,0	71	kWh	3.550 kWh	4.030 kWh	4.615 kWh	5.239 kWh	5.680 kWh	6.448 kWh	6.745 kWh	7.657 kWh
Holzpellets												
1 - 250 m ²	198	5,00	39,6	kg	1.980 kg	2.220 kg	2.574 kg	2.886 kg	3.168 kg	3.552 kg	3.762 kg	4.218 kg
251 - 500 m ²	185	5,00	37	kg	1.850 kg	2.090 kg	2.405 kg	2.717 kg	2.960 kg	3.344 kg	3.515 kg	3.971 kg
501 - 1000 m ²	185	5,00	37	kg	1.850 kg	2.090 kg	2.405 kg	2.717 kg	2.960 kg	3.344 kg	3.515 kg	3.971 kg
ab 1001 m ²	185	5,00	37	kg	1.850 kg	2.090 kg	2.405 kg	2.717 kg	2.960 kg	3.344 kg	3.515 kg	3.971 kg

Düren, den 10. Dezember 2024

gez.
 Ferdinand Abhoff

als Beauftragter des Landes Nordrhein-Westfalen