

# SOZIALES & WOHNEN

**Fachbereichsverfügung**

**Angemessene  
Kosten der Unterkunft**

**für Leistungsbezieher nach dem**

**SGB II / SGB XII und nach dem  
Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG)**

**7. Auflage**

**zum 01.01.2022**

**Stand: 10.12.2021**



**Stadt Herne**

Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.



## 1. Einleitung

Die vorliegende Fortschreibung der Fachbereichsverfügung soll das Thema Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in einem Gesamtzusammenhang behandeln und dabei auf aktuelle Entwicklungen und Problemstellungen verweisen, wobei auch auf einschlägige Rechtsprechung eingegangen wird. Sie soll der Praxis Hilfestellungen geben, die Vorschriften über die Gewährung von Kosten der Unterkunft gesetzeskonform an zuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.

## 2. Allgemeines

Mit der Einführung des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II) ab dem 01.01.2005 wurde die Arbeitslosenhilfe und die bisherige Sozialhilfe für Erwerbsfähige zu einer einheitlichen Leistung, der Grundsicherung für Arbeitssuchende, zusammengelegt. Gleichzeitig trat das Zwölfte Sozialgesetzbuch (SGB XII) in Kraft.

Das Grundbedürfnis „Wohnen“ und die Funktion der Unterkunft (sei es eine Wohnung oder ein Haus) als räumlicher Lebensmittelpunkt sollen durch die Vorschriften der § 22 SGB II und § 35 SGB XII geschützt werden (vgl. Lang/Link in Eicher/Spellbrink SGB II, 2. Aufl. 2008, § 22 RdNr. 15).

## 3. Angemessenheit der Aufwendungen

### 3.1 Allgemeines

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlich angemessenen Aufwendungen erbracht (vgl. BSG, Urteil vom 19.05.2009, B 8 SO 35/07 R).

Die Prüfung der Angemessenheit setzt stets eine Einzelfallprüfung voraus (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R). Der Begriff der Angemessenheit beinhaltet keinen gerichtlicher Kontrolle entzogenen Beurteilungsspielraum, kann also im Streitfall vom Gericht vollständig überprüft werden (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R).

Die abstrakt angemessene Leistung für die Unterkunft ist unter Zugrundelegung der sogenannten **Produkttheorie** in einem mehrstufigen Verfahren zu ermitteln: (1) Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu bestimmen. (2) Alsdann ist der maßgebliche örtliche Vergleichsraum festzulegen. (3) Im nächsten Schritt ist unter Berücksichtigung des angemessenen einfachen Wohnungsstandards festzustellen, welche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche für die angemessene

Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraumes zu zahlen ist, um die nach der Produkttheorie angemessene Nettokaltmiete zu ermitteln. (4) Zu der Nettokaltmiete sind noch die kalten Betriebskosten hinzuzurechnen (vgl. BSG, Urteil vom 13.04.2011, B 14 AS 106/10 R).

## **3.2. Festlegung der Wohnungsgröße**

### **3.2.1 Allgemein**

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (stRspr seit BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R; BSG, Urteil vom 19.10.2010 B 14 AS 50/10 R). Hinsichtlich der Überlassung von gefördertem Mietwohnungsbau verweisen § 27 IV und § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.9.2001 (BGBl I 2376: "Wohnungsförderungsgesetz") zur maßgeblichen Wohnungsgröße auf die "Bestimmungen" des jeweiligen Landes.

#### **3.2.2.1 Wohnungsgrößen in Nordrhein-Westfalen**

Die danach maßgeblichen landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 WoFG, die zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Land Nordrhein-Westfalen heranzuziehen sind (vgl. hierzu BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R), nämlich Nr. 5.7 der VV-WoBindG, sind nach dem Übergang der Gesetzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau vom Bund auf die Bundesländer - wie auch das WoFG - mit Wirkung zum 31.12.2009 außer Kraft getreten. Nach Nr. 19 Satz 2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB, vgl. MBl. NRW 2010, 1), die zum Vollzug der Teile 4 bis 6 des am 01.01.2010 in Kraft getretenen WFNG NRW vom 08.12.2009 (GV NRW 2009, 772) erlassen worden sind, ist vorgesehen, dass die VV-WoBindG mit Ausnahme der Nrn. 8 bis 8 b.3 und 22 und der Anlage mit Ablauf des 31.12.2009 außer Kraft treten. Für die Belegung von gefördertem Wohnraum (vgl. § 18 WFNG NRW, der Nachfolgevorschrift zu § 27 WoFG ist [vgl. LT-Drs. 14/9394 S. 96]) sind ab dem 01.01.2010 die in Nr. 8.2 der WNB, welche die Regelung der Nr. 5.7 VV-WoBindG ersetzt, angesetzten Werte der Wohnflächen maßgeblich.

Nr. 8.2 der WNB weist im Vergleich zu den Werten nach Nr. 5.7 VV-WoBindG höhere Werte aus. Als angemessene Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt sieht Nr. 8.2 der WNB anstelle von bisher 45 qm eine Wohnfläche von 50 qm vor.

Das BSG hat bei seiner Rechtsprechung, wonach die angemessene Wohnfläche nach den Werten des § 10 WoFG zu bestimmen ist, bereits berücksichtigt, dass nicht feststeht, ob der mit der Angemessenheitsprüfung verfolgte Zweck im Rahmen des § 22 SGB II und § 35 SGB XII mit den Zwecken des WoFG nebst Ausführungsbestimmungen der Länder weitgehend übereinstimmt. Gleichwohl ist es vertretbar, die höchstrichterliche Rechtsprechung aus Gründen der Rechtssicherheit und der Praktikabilität auf die nach Maßgabe des § 10 WoFG von den Ländern

festgelegten Werte zurückzugreifen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R m.w.N.) und dabei jeweils die im streitigen Zeitraum aktuellen Verwaltungsvorschriften für anwendbar zu halten. Mithin ist das BSG schon von einer Veränderlichkeit der Werte als Folge von Änderungen der maßgeblichen Verwaltungsvorschriften, also auch von einer möglichen Dynamisierung, ausgegangen. Schließlich ist durch die Anhebung des Wertes von 45 qm auf 50 qm usw. im Land Nordrhein-Westfalen lediglich eine Anpassung an die in anderen Bundesländern übliche Praxis erfolgt.

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ab dem 01.01.2010 ist auf die in Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzten Werte zurückzugreifen und mithin als angemessene Wohnungsgröße für einen Ein-Personen-Haushalt eine Wohnfläche von 50 qm zu berücksichtigen ist. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist nach der ständigen Rechtsprechung der Grundsicherungssenate des Bundessozialgerichts auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Maßgeblich sind dabei die ab 01.01.2010 gültigen Bestimmungen. Dies sind in Nordrhein-Westfalen Nr 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen, die zum 01.01.2010 die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz ersetzt haben. Dass der mit der Angemessenheitsprüfung verbundene Zweck im Rahmen des § 22 SGB II und § 35 SGB XII mit den Zwecken des sozialen Wohnungsbau nicht übereinstimmt, wird - wie das Bundessozialgericht bereits mit Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 70/08 R) entschieden hat - durch den Rückgriff auf die von den Ländern erlassenen Vorschriften ohnehin bewusst in Kauf genommen. Insoweit kommt dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit eine überragende Bedeutung zu. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber nicht von einer Veränderbarkeit der angemessenen Wohnflächen ausgegangen ist. Vielmehr sollte mit § 22 SGB II an die Sozialhilfepraxis angeknüpft werden. Der Rückgriff auf die Vorschriften zum sozialen Wohnungsbau entspricht gerade der sozialhilferechtlichen Praxis (vgl. BSG, Urteil vom 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R).

### 3.2.3 Festlegung von Wohnungsgrößen

Von folgenden Größen kann in der Regel ausgegangen werden:

Alleinstehende 50 qm, zwei Personen 65 qm, drei Personen 80 qm, vier Personen 95 qm. Für jede weitere Person können weitere 15 qm als angemessen betrachtet werden. Ob generell eine Toleranz anzunehmen ist, wenn (vgl. BSG, Urteil vom 18.05.2008, B 14/11b AS 61/06 R; BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R) etwa die Wohnflächengrenze lediglich um wenige Quadratmeter überschritten wird, hat das BSG – insbesondere vor dem Hintergrund der Produkttheorie – bislang offen gelassen (vgl. BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R; BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R).

Haushaltsgrößen nach Personen	1	2	3	4	5	6	Jede weitere Person
Wohnflächen-Höchstwert	50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>

### 3.2.4 Abweichende Festlegung von Wohnungsgrößen

Wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die (entsprechend den Vorgaben der Nr. 8.2 WNB) auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, sind bei Bestimmung der Wohnflächen für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nach § 22 I SGB II und § 35 SGB XII nicht zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteil vom 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, RdNr. 19).

Zwar sind persönliche Lebensumstände im SGB II und SGB XII bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten (auch soweit sie in einem bestimmten Raumbedarf Ausdruck finden) nicht unbeachtlich, schon weil § 22 SGB II und § 35 SGB XII die Umstände des Einzelfalls ausdrücklich in Bezug nehmen. Solche Umstände lassen sich aber nicht abstrakt erfassen. Sie sind nach der dargestellten Systematik der § 22 SGB II und § 35 SGB XII bei der Frage zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten, dessen individuelle Kosten im Einzelfall die abstrakten Angemessenheitsgrenzen überschreiten, ein Umzug in eine kostenangemessene Wohnung konkret möglich und zumutbar ist. Die Bedarfslagen, die auf personenbezogenen Umständen gründen, sind dabei nicht "statisch", sondern können sich je nach Einzelfall unterschiedlich darstellen und Veränderungen unterliegen. Dem kann bei der konkreten Angemessenheitsprüfung sachgerecht Rechnung getragen werden.

### 3.2.5 Wohnungsstandard

Im Anschluss an die Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard im Vergleichsraum zu berücksichtigen (**zweite Prüfungsstufe**). Als den maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum ist die Stadt Herne zugrunde zu legen.

### 3.2.6 Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum

Bei der Festlegung des Vergleichsraums zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsberechtigten sind ausreichend große Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung zu definieren, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (vgl. BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R).

### 3.2.7 Ermittlung der konkreten örtlichen Gegebenheiten

Der Sozialhilfeträger hat die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R). Liegen keine entsprechenden Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken

(§§ 558 c ff. BGB) vor, so hat der Sozialhilfeträger für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene – sozialhilferechtlich relevante – Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen.

### 3.2.8 Schlüssiges Konzept

Wie auch im Bereich des § 22 SGB II gefordert, gilt auch bei § 35 SGB XII, dass der Sozialhilfeträger ein **schlüssiges Konzept** (nicht nur hinsichtlich der Wohnungsgröße und des Mietpreises, sondern auch hinsichtlich des Wohnungsstandards und der Mietnebenkosten) entwickeln muss, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben; dieses Konzept muss dann von den Gerichten nicht mehr im vollen Umfang überprüft werden (nur Schlüssigkeitsprüfung), vgl. für § 29 SGB XII, BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R; zu § 22 SGB II vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R; BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R; BSG, Urteil vom 19.03.2008, 11b AS 41/06 R, Rn. 23 (vgl. Christian v. Malottki - Empirische Aspekte bei der Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft, info also 2012, 99).

#### 3.2.8.1 Voraussetzung eines schlüssigen Konzeptes

Ein Konzept liegt nach dem Verständnis des 4. Senats des BSG nur vor, wenn der Leistungsträger planmäßig vorgegangen ist, das heißt im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur punktuell im Einzelfall (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R).

#### 3.2.8.2 Inhalt eines schlüssigen Konzeptes

Schlüssig ist das Konzept nach Auffassung des 4. und 14. Senats des BSG (wobei sich der 8. Senat des BSG mittlerweile ausdrücklich der Rechtsprechung der genannten Senate angeschlossen hat, vgl. BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R), wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt (vgl. BSG, Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R; BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R):

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum erfolgen,
- die Datenerhebung muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghattobildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen,
- Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,

- es müssen Angaben über den Beobachtungszeitraum gemacht werden (der Erhebungszeitraum ist einzugrenzen, die gewonnenen Ergebnisse regelmäßig zu überprüfen und bei wesentlichen Änderungen des einschlägigen Mietniveaus ist eine Anpassung der jeweiligen Referenzmiete vorzunehmen),
- es bedarf der Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel), wobei nicht erforderlich ist, dass der Leistungsträger die Daten für das Konzept selbst erhebt,
- die Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten ist zu belegen,
- es bedarf einer Validität der Datenerhebung, das heißt es muss ein breites Spektrum der Mietwohnungen in die Datenerhebung Eingang gefunden haben (kein Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt, wie Wohnraum in Herbergen, Wohnheimen oder solcher, für den in Rahmen von verwandtschaftlichen Verhältnissen nur „Gefälligkeitsmieten“ gezahlt werden),
- erforderlich ist ferner die Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung,
- schließlich bedarf es Angaben über die gezogenen Schlüsse; werden nur die Wohnungen des einfachen Segments betrachtet, stellt der oberste ermittelte Wert – der Spannoberwert – die angemessene Vergleichsmiete dar. Werden hingegen die Mieten sämtlicher Wohnungen einer bestimmten Größenordnung zu Grunde gelegt, kann eine Kappung erfolgen, um Wohnungen des gehobenen Standards auszuschneiden; allerdings bedarf die Kappungsgrenze einer überprüfbaren Begründung.

### 3.2.8.3 Vergleichbarkeit der Daten des schlüssigen Konzeptes

Die erhobenen Daten müssen vergleichbar sein, das heißt, ihnen muss derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen. Typischerweise ist dies entweder die Netto- oder die Bruttokaltmiete. Wird die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, sind die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) von der Bruttokaltmiete abzuziehen. Ist die Bruttokaltmiete Vergleichsbasis, müssen auch Daten zu den vom Mieter gesondert zu zahlenden Betriebskosten erhoben werden. Im Hinblick auf die angemessenen Betriebskosten i.S.d. § 556 BGB hat das BSG betont, dass diese – mit Ausnahme der Heizkosten – ebenfalls abstrakt zu bestimmen sind (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R; BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R).

### 3.2.8. Nachvollziehbarkeit der Schlüsse aus dem Datenbestand

Grundsätzlich gilt, dass für die Prüfung, ob aus dem erhobenen Datenbestand zutreffende Schlüsse auf die Angemessenheitsgrenze gezogen worden sind, nachvollziehbar sein muss, welche Wohnungen in die Datenerhebung einbezogen wurden (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 15/09 R).

### 3.2.8.5 Fehlen eines schlüssiges Konzepts

Fehlt es an einem Konzept des Leistungsträgers oder genügt es den Anforderungen nicht, hat der Leistungsträger im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens nachzubessern (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R; BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R). Das Gericht hat diesen dazu anzuhalten (vgl. zur prozessualen Mitwirkungsobliegenheit § 103 Satz 1 HS. 2 SGG, vgl. BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R); es muss ein solches Konzept nicht selbst voll ausermitteln (vgl. BSG, Urteil vom 19.03.2008, 11b AS 41/06 R). Der Leistungsträger muss die bei ihm vorhandenen Daten sowie die personellen/und oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellen (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R). Werden die oben genannten Kriterien jedoch auch nach einer – vom Gericht zu bestimmenden – angemessenen „Nachbesserungsfrist“ nicht erfüllt, ist das Konzept nicht schlüssig und damit nicht geeignet, die angemessene Vergleichsmiete festzulegen. Grundsätzlich gilt, dass Ausgangspunkt für die Prüfung des Gerichts die Ergebnisse des Leistungsträgers unter Berücksichtigung der oben genannten (Mindest-)Kriterien sind. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Gericht innerhalb der ersten sechs Monaten nach Eingang der Akten der Behörde die Möglichkeit hat, nach § 131 V SGG den angefochtenen Verwaltungsakt aufzuheben, wenn es eine weitere Aufklärung für erforderlich hält und die noch notwendigen Ermittlungen nach Art und Umfang erheblich sind. Zugleich kann das Gericht – zum Schutz der Belange des Klägers – eine einstweilige Regelung treffen (§ 131 V Satz 2 SGG), die auch in der Verpflichtung zur Fortzahlung der tatsächlichen Unterkunftskosten bestehen kann (vgl. Knickrehm in: Spellbrink, Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanz und Perspektiven, 2009, 79, 92).

Steht nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten zur Überzeugung des Gerichts fest, dass keine Erkenntnismöglichkeiten mehr vorhanden sind – etwa durch Zeitablauf – sind vom Leistungsträger an sich – auch nach Ablauf der Sechs-Monatsfrist des § 22 I Satz 3 SGB II oder des § 35 II Satz 2 SGB XII – die tatsächlichen Aufwendungen des Leistungsberechtigten für die Unterkunft in voller Höhe zu übernehmen. Das BSG zieht hier jedoch eine – im Gesetz nicht unmittelbar normierte – „Angemessenheitsobergrenze“ ein (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R; BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R; BSG, Urteil vom 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R). Die Unterkunftskosten sollen danach nicht völlig unbegrenzt übernommen werden, sondern nur bis zur Höhe der ggf. durch einen Zuschlag (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R; BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R; dazu auch BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R; BSG, Urteil vom 18.02.2009, B 14 AS 73/08 R) maßvoll erhöhten Tabellenwerte in § 8 bzw. nunmehr § 12 WoGG (vgl. i.d.F. v. 24.09.2008, BGBl I 2008, 1856, gültig ab 01.01.2009; rechte Spalte; vgl. hierzu im Ansatz bereits BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R). Bis zu dieser Grenze sind dann die tatsächlichen Unterkunftskosten zu übernehmen. Der Rückgriff auf die Tabellenwerte des WoGG dürfte jedoch nur für die Mietkosten selbst, nicht jedoch für die Mietnebenkosten möglich sein (vgl. BSG, Urteil vom 23.03.2010, B 8 SO 24/08 R). Aufgrund der Regelung des § 5 I WoGG (bzw. ab 01.01.2009 § 9 I WoGG) ist aber davon auszugehen, dass alle kalten Nebenkosten in den Tabellenwerten enthalten sind (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.06.2010, L 13 AS 4212/08).

## 4.1 Datenerhebung in Herne

Die umfassende Ermittlung der Daten sowie die Auswertung im Sinne der Erstellung eines schlüssigen Konzepts entsprechend der obigen Ausführungen ist Angelegenheit des Grundsicherungsträgers und bereits für die sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig. Der für die Leistungen nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII zuständige kommunale Träger muss die bei ihm vorhandenen Daten sowie die personellen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellen (vgl. BSG, Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R).

Vorliegend sind die Erkenntnismöglichkeiten zur Überzeugung der Stadt Herne ausgeschöpft. Die Stadt Herne kann nicht glaubhaft machen, dass ihr hinreichende Daten vorliegen würden, die zur Auswertung im Sinne eines schlüssigen Konzepts geeignet wären. Auch ist nicht ersichtlich, dass derartige Daten mittelfristig erhoben werden könnten.

Es wurde versucht, entsprechende Daten unter Einschaltung der Wohnungsverwaltung, des Fachbereiches für Statistik und des Gutachterausschusses unter Zugrundelegung der für den Mietspiegel erfassten Daten zu erheben. Es wurde festgestellt, dass für Herne die Daten in der vom Bundessozialgericht geforderten Qualität und detailliertem Umfang für Herne nicht existieren. Auch die Zensus-Befragung 2011 hat nicht die erforderlichen Daten gebracht, da die entsprechenden Merkmale nicht abgefragt wurden.

Ergebnisse des Zensus 2011 für Gebäude und Wohnungen:

[https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Pressemitteilung/DemografischeGrunddaten/xlsx\\_GebäudeWohnungen.xlsx?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Pressemitteilung/DemografischeGrunddaten/xlsx_GebäudeWohnungen.xlsx?__blob=publicationFile&v=3)

### 4.1.1 Datenerhebung durch den Fachbereich Stadtentwicklung – Abteilung Statistik – der Stadt Herne

Die zur Verfügung stehenden Daten des Fachbereichs Stadtentwicklung der Stadt Herne basieren auf den im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 (GWZ87) erhobenen Daten. Diese Daten liegen auf Ebene der Blockseite vor und werden auf dieser Ebene jährlich auf Grund der Bautätigkeit fortgeschrieben (1987 - 2011). Die Daten geben die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes nur näherungsweise wieder und sind deshalb zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes ungeeignet. Im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Gebäude- und Wohnungsdaten geben jedoch keine Aussagen zu den vom BSG geforderten Kriterien, da diese nicht in dieser Detailschärfe abgefragt wurden.

Weiterhin können die erhobenen Daten den vom Bundessozialgericht für angemessen angesehenen Wohnflächen (bis 50 m<sup>2</sup>; 50 m<sup>2</sup> - 65 m<sup>2</sup>; 65 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>; 80 m<sup>2</sup> - 95 m<sup>2</sup> usw.) nicht zugeordnet werden.

Es kann zwar der Gesamtwohnungsbestand in Herne mit einer Anzahl der Wohnungen im Jahr 2011 von 85.008 angegeben werden. Eine Abgrenzung zum einfachen Marktsegment ist jedoch nicht möglich.

Darüber hinaus ist die Darstellung des Anteils der mietpreisgebundenen Wohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen - jeweils gegliedert nach Wohnungsgröße – nach Auffassung des BSG für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes unverzichtbar. Solche Daten liegen überhaupt nicht vor.

Datenmaterial über Leerstandswohnungen, die insbesondere für die Hilfeempfänger kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung stehen würden, liegen nur begrenzt vor. Daten zu Leerständen liegen nur für die Jahre 2007 bis 2009 adressscharf vor (2009: 3.340). Grundlage ist die Stromzählerdatei der Stadtwerke. Wohnungen mit einem Jahresverbrauch von unter 150 kWh gelten dabei als Leerstand.

Der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Herne kann zu der elementaren Forderung des BSG hinsichtlich der Heranziehung nur „einfacher“ Wohnungen im unteren Marktsegment für die Bestimmung des Mietpreisniveaus in Abgrenzung zur Heranziehung „einfachster“ Wohnungen überhaupt keine statistischen Daten vorlegen.

Weiterhin liegt dem Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Herne kein Datenmaterial über die Verteilung "einfacher" Wohnungen auf das gesamte Stadtgebiet nach den Kriterien des BSG zur Vermeidung einer Ghettobildung vor.

Ebenso verfügt der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Herne über kein Datenmaterial hinsichtlich des Anteils "einfacher" Wohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen, jeweils gegliedert nach Wohnungsgröße, vor.

Auch zu der vom BSG geforderten Differenzierung über die Ausstattungsmerkmale mit Heizung, Bad, Isolierverglasung hinausgehenden Wohnungsausstattungsmerkmale - jeweils gegliedert nach Wohnungsgröße – wie z. B. Daten über Art und Standard der Elektroinstallation, der Sanitärinstallation, der Bodenbeläge usw. kann der Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Herne keine statistischen Daten vorlegen.

Schließlich liegen statistische Nachweise darüber, welche Baualtersklassen - jeweils gegliedert nach Wohnungsgrößen - in welchem Umfang tatsächlich die gesamte Stadt prägen, nur nach der Gesamtzahl vor. Angaben zu Baualtersklassen liegen vor, können aber nicht nach Wohnungsgrößen differenziert werden.

Baualter	Wohngebäude
bis 1918	5657
1919 bis 1948	3570
1949 bis 1957	3139
1958 bis 1968	4133
1969 bis 1978	1881
1979 bis 1987	2724
1988 bis 1999	1468
2000 und später	1068

Summe	23640
-------	-------

**Fazit:** Die Daten des Fachbereichs Stadtentwicklung der Stadt Herne sind nicht geeignet bzw. nicht ausreichend für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts.

#### **4.1.2 Datenerhebung durch den Gutachterausschuss des Fachbereichs Vermessung und Kataster der Stadt Herne**

Der Gutachterausschuss wirkt bei der Erstellung des Mietspiegels für Herne mit. In diesem Zusammenhang werden Daten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern erfasst.

Es werden nur Mietverträge von Wohnungen berücksichtigt, die in den letzten 4 Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind (sog. geänderte Bestandsmieten). Bestandsmieten werden nicht erfasst. Dabei werden bei den eingehenden Abfragewerten vorab Mieten des sozialen Wohnungsbaus, Mieten von Sozialhilfeempfängern, Mieten mit Lastenausgleich usw. aus dem Datenbestand entfernt. Bei der 2/3 – 1/3 Methode findet danach eine fundierte Eliminierung von Ausreißern statt. Es werden jeweils 1/6 der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala gekappt. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird dann durch die Spanne der verbleibenden Mietwerte gebildet.

Es werden nur Daten von nicht preisgebundenen Wohnungen erhoben. Die Vergleichsdaten wurden den Angaben der Haus- und Grundeigentümervereine, dem Arbeitskreis der Herner Wohnungswirtschaft und der anonymisierten Wohngeldstatistik der Stadt Herne entnommen. Zudem ließen sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Herne eine Vielzahl von nicht personenbezogenen Mietangaben entnehmen. Daten von vermieteten Eigentumswohnungen werden nicht erhoben.

Die erhobenen Daten können jedoch nicht den vom Bundessozialgericht als angemessen angesehenen Wohnflächen (bis 50 m<sup>2</sup>; 50 m<sup>2</sup> - 65 m<sup>2</sup>; 65 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>; 80 m<sup>2</sup> - 95 m<sup>2</sup> usw.) zugeordnet werden, da die Einteilung der Größenklassen auf einer visuellen interaktiven Dateninspektion basiert.

Dem Herner Mietspiegel 2011 lagen ca. 5100 Vergleichsmieten zugrunde. Geschätzt gibt es in Herne ca. 35.000 bis 40.000 frei finanzierte Wohnungen. Tatsächlich gibt es in Herne 85.008 Wohnungen, so dass die vom Bundessozialgericht geforderte Mindest-Datenbasis von 10 % für den Gesamtwohnungsbestand nicht erreicht wird. Die Ermittlung der angemessenen Mietwerte erreicht damit nur eine Datenbasis von 5,99 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Der Einfluss von Fluktuationen wird bei der Bedeutung der Gewichtungsfaktoren nicht berücksichtigt, so dass eine Über- bzw. Unterbewertung der Berücksichtigung bestimmter Mieten nicht vermieden werden kann.

Bei der Datenerhebung werden keine Leerstandswohnungen, die insbesondere für die Hilfeempfänger kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung stehen würden, berücksichtigt.

Datenmaterial über die Verteilung "einfacher" Wohnungen auf das gesamte Stadtgebiet zur Vermeidung einer Ghettobildung – wie vom Bundessozialgericht gefordert - liegt nicht vor, da die Definition „einfache Wohnung“ nicht eindeutig ist. Im Mietspiegel wird nur zwischen modernisierten Wohnungen und nicht modernisierten Wohnungen unterschieden. Auch bei den nicht modernisierten Wohnungen wird jedoch eine Standardausstattung mit Bad/WC, Zentralheizung und Isolierverglasung definiert. Es werden zwar weitere Ausstattungsmerkmale wie z. B. Aufzug, Balkon, Terrasse, Gartennutzung, Art der Wärmedämmung und Art der Modernisierung (Oberböden, Sanitär, Elektro usw.) abgefragt. Eine statistische Abgrenzung anhand des Datenmaterials ist jedoch weder hinsichtlich der einfachen Wohnungen noch hinsichtlich der Verteilung auf das gesamte Stadtgebiet möglich.

Statistische Nachweise darüber, welche Baualtersklassen - jeweils gegliedert nach Wohnungsgrößen - in welchem Umfang tatsächlich die gesamte Stadt prägen, existieren nicht. Es gibt lediglich eine Statistik, die Anzahl der Wohngebäude auf verschiedene Baujahresklassen verteilt.

**Fazit:** Das für die Erstellung des Mietspiegels Herne vorliegende Datenmaterial erfüllt erkennbar nicht die vom Bundessozialgericht aufgestellten Kriterien der Datenermittlung für ein schlüssiges Konzept.

#### **4.1.3 Datenerhebung durch die Abteilung Wohnungsbauförderung der Stadt Herne**

Der Abteilung Wohnungsbauförderung der Stadt Herne liegen nur Daten über die Anzahl der Wohngebäude vor, aufgeteilt nach Stadtbezirken und unterteilt nach Anzahl der Gesamtwohnungen pro Stadtbezirk und Baualtersklassen sowie die Anzahl der Räume der Wohnungen pro Stadtbezirk.

Selbst diese Zahlen geben nur ein ungefähres Bild der Realität wieder, da die Ausgangsdaten zur Berechnung aus der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 stammen.

Darüber hinausgehende Daten kann die Abteilung Wohnungsbauförderung der Stadt Herne nicht zur Verfügung stellen.

**Fazit:** Diese Informationen entsprechen den Daten, die bereits durch den Fachbereich Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt wurden. Da keine weitere Daten z. B. zu den Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen, zur Abgrenzung des einfachen Wohnungsmarktes und zu dem Mietpreisniveau gemacht werden können, sind die Daten für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes völlig ungeeignet.

#### 4.1.4 Datenerhebung durch das Sozialgericht Gelsenkirchen

Ebenso hat das Sozialgericht Gelsenkirchen (Urteil vom 26.04.2011, S 27 AS 1084/10) durch Abfrage bei den verschiedenen Stellen versucht, geeignete Daten zu ermitteln und musste gleichfalls feststellen, dass diese erforderlichen Daten nicht vorhanden sind.

**Nach Ausschöpfung aller Erkenntnismöglichkeiten ist in Herne daher auf die Werte des § 12 WoGG als „Angemessenheitsobergrenze“ abzustellen.**

#### 4.2 Anwendung Wohngeldtabelle

Die Übernahme der tatsächlichen Kosten kann somit nicht unbegrenzt erfolgen. Durch die Angemessenheitsobergrenze soll verhindert werden, dass extrem hohe und damit nicht nur nach Auffassung des Grundsicherungsträgers, sondern per se unangemessene Mieten durch den Steuerzahler zu finanzieren sind. Die Grenze findet sich insoweit in den Tabellenwerten zu § 12 I Wohngeldgesetz - WoGG - (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009, B 4 AS 50/09 R). Die Bestimmung erfolgt dabei anhand der Anzahl der haushaltszugehörigen Personen und der Mietstufe der jeweiligen Gemeinde, die in der Anlage zu § 1 III der auf Grundlage des § 38 Nr. 2 WoGG erlassenen Wohngeldverordnung (WoGV) festgelegt ist.

Zum Rückgriff auf die Wohngeldtabelle ist es jedoch erforderlich darzulegen, warum ein schlüssiges Konzept auf der Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse und Daten nicht entwickelt werden kann. Es muss zweifelsfrei dargestellt werden, dass und für welchen Raum es im streitigen Zeitraum konkret an einer hinreichenden Datengrundlage fehlt und hierauf aufbauend, inwieweit hierdurch wiederum die Entwicklung eines schlüssigen Konzepts für die hier in Betracht zu ziehenden Vergleichsräume ausscheidet (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2012, B 4 AS 16/11 R, RdNr. 16, 17).

Eine Darlegung ist – wie zu Ziffern 4.1 – 4.1.4 ausgeführt – für die Herner Verhältnisse erfolgt.

#### 4.3 Miethöchstwerte in Herne

Mit Urteil vom 12.12.2013, B 4 AS 87/12 R, hat das Bundessozialgericht entschieden, dass für die Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten ein Sicherheitszuschlag von 10 % auf die Wohngeldbeträge nach § 12 WoGG (auch für die Zeit ab 01.01.2009) in Ansatz zu bringen ist.

Daraus ergeben sich bis 31.12.2021 folgende Höchstwerte in Herne.

Haushaltsgröße	Angemessene Kaltmiete einschließlich Betriebskosten
1-Personen-Haushalt	381,00 Euro + 38,10 Euro = 419,10 Euro
2-Personen-Haushalt	461,00 Euro + 46,10 Euro = 507,10 Euro
3-Personen-Haushalt	549,00 Euro + 54,90 Euro = 603,90 Euro
4-Personen-Haushalt	641,00 Euro + 64,10 Euro = 705,10 Euro
5-Personen-Haushalt	732,00 Euro + 73,20 Euro = 805,20 Euro
Jede weitere Person	88,00 Euro + 8,80 Euro = 96,80 Euro

Die erste Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes nach § 43 des Wohngeldgesetzes (1. WoGFV) wurde am 08.06.2021 im BGBl. veröffentlicht. Da die Tabelle zu § 12 WoGG angepasst wurde, sind auch die Miethöchstwerte neu zu bestimmen.

Ab **01.01.2022** gelten folgende Höchstwerte in Herne (weiterhin Mietenstufe II):

Haushaltsgröße	Angemessene Kaltmiete einschließlich Betriebskosten
1-Personen-Haushalt	392,00 Euro + 39,20 Euro = 431,20 Euro
2-Personen-Haushalt	474,00 Euro + 47,40 Euro = 521,40 Euro
3-Personen-Haushalt	564,00 Euro + 56,40 Euro = 620,40 Euro
4-Personen-Haushalt	659,00 Euro + 65,90 Euro = 724,90 Euro
5-Personen-Haushalt	752,00 Euro + 75,20 Euro = 827,20 Euro
Jede weitere Person	90,00 Euro + 9,00 Euro = 99,00 Euro

## 5. Besondere Wohnform (ehemals stationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe)

In den besonderen Wohnformen wird den Bewohnern allein oder zu zweit ein teilweise oder vollständig möblierter persönlicher Wohnraum zur alleinigen Nutzung und zusätzliche Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung zu Wohnzwecken überlassen. Es handelt sich nicht um eine Wohnung im Sinne des § 42 a Abs. 2 Satz 2 SGB XII.

Als Bedarf werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie angemessen sind, anerkannt. Zu berücksichtigen sind die Aufwendungen

- für die persönlichen Wohnräume. Werden sie allein bewohnt, sind die Aufwendungen in voller Höhe, bei zwei Personen jeweils hälftig zu berücksichtigen.
  - für die vollständige oder teilweise Möblierung der persönlichen Wohnräume.
  - für die vorrangig zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räumlichkeiten.
- Diese Aufwendungen sind mit einem Anteil zu berücksichtigen, der sich aus der Anzahl der vorgesehenen Nutzer ergibt.

Für die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung werden die auf die Aufwendungen für die Unterkunft entfallenden Anteile als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn sie die Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes nicht überschreiten (untere Angemessenheitsgrenze).

Für Herne beträgt die Unterkunfts-kostenpauschale nach § 42 a V SGB XII ab 01.01.2022 monatlich 395,90 €.

**Ausnahme (obere Angemessenheitsgrenze):**

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen über der Angemessenheitsgrenze, können bis zu 25 Prozent höhere Aufwendungen als angemessen anerkannt werden, wenn diese durch einen Vertrag mit folgenden gesondert ausgewiesenen zusätzlichen Kosten nachgewiesen werden.

1. Zuschläge für Möblierung für die persönlich genutzten Räumlichkeiten,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten und diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbaren Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten oder
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind nach der Anzahl der in einer baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen auch die obere Angemessenheitsgrenze, umfassen die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches diese Aufwendungen.

**6. Festlegung der angemessenen, durchschnittlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei der Berechnung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung für Bewohner stationärer Einrichtungen in Herne r Zuständigkeit nach dem 4. Kapitel ab 01.01.2022**

	ab 01.01.2022	bis 31.12.2021	Differenz
<b>Miete (incl. Betriebskosten)</b>	<b>336,67 €</b>	325,00 €	11,67 €
<b>Heizkosten</b>	<b>59,23 €</b>	57,00 €	2,23 €

<b>gesamt</b>	<b>395,90 €</b>	382,00 €	13,90 €
---------------	-----------------	----------	---------

## **7. Regelungen für den Bereich des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG)**

Für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, deren Aufenthalt absehbar nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland ist und nicht mehr verpflichtet sind, in einer Gemeinschaftsunterkunft zu wohnen, gelten die Regelungen dieser Fachbereichsverfügung – unter Berücksichtigung der Vorgaben des AsylbLG – entsprechend.

## **8. Umstellung der Fälle hinsichtlich der neuen Richtwerte**

In laufenden Widerspruchs- und Klageverfahren sind die neuen angemessenen Unterkunftskosten ab 01.01.2022 anzuerkennen. Sind Kostensenkungsverfahren bereits eingeleitet, ist nach Ablauf der 6-Monatsfrist auf die neuen angemessenen Unterkunftskosten abzustellen.

## **9. Überprüfungsanträge nach § 44 SGB X**

Bei eingehenden Überprüfungsanträgen gemäß § 44 SGB X für die Vergangenheit ist ebenfalls auf die Tabelle zu § 12 WoGG (einschließlich Sicherheitszuschlag) hinsichtlich der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bescheidung abzustellen. Die Jahresfrist nach § 77 XIII SGB II und § 116 a SGB XII ist zu beachten.

## **10. Beteiligung der sozial erfahrenen Dritten**

Die sozial erfahrenen Dritten im Sinne von § 116 SGB XII wurden am 26.10.2021 beteiligt.

## **11. Inkrafttreten**

Diese Fachbereichsverfügung tritt zum **01.01.2022** in Kraft. Mit Ablauf des 31.12.2021 tritt die 6. Auflage dieser Fachbereichsverfügung außer Kraft.

gez. Lachmann