
Stadt Bochum

**Schlüssiges Konzept
zur Ermittlung der
angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU)
nach den Bestimmungen
des SGB II und SGB XII**

Amt für Soziales und Wohnen

© Thomas Behrendt

1. Grundsätzliche Betrachtungen

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

Nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit hat der Leistungsträger nach der Rechtsprechung des BSG einheitliche Kriterien zu entwickeln und diese in einem "schlüssigen Konzept" umzusetzen (u. a. BSG vom 22.09.2009 -B 4 AS 18/09 R oder vom 20.12.2011 -B 4 AS 19/11 R-). Alternativ ist die Anwendung eines qualifizierten Mietspiegels zulässig. Dieser muss jedoch in seiner Methodik (Aufbau und Dokumentation) den von der Rechtsprechung geforderten Kriterien eines "schlüssigen Konzepts" entsprechen.

Zudem ist die Angemessenheitsprüfung nicht ins Belieben des Leistungsträgers gestellt, sondern ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustimmen. Gleichwohl müssen die entwickelten Kriterien unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes im Sozialleistungsrecht praxisnah und transparent anzuwenden sein. Ziel ist die "Gewährleistung von verlässlichen Entscheidungen und die Vorhersehbarkeit der Begrenzung".

Ermittelt werden die angemessenen Kosten der Unterkunft mit Hilfe der Produkttheorie. Bei deren Anwendung wird aus den Produkten "angemessene Wohnungsgröße/Wohnfläche" und "angemessener Miet-(Quadratmeter)preis" ein Richtwert ermittelt, welcher unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunft darstellt.

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

2. Ermittlung des Richtwertes

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

Erster Schritt:	Festlegung des Vergleichsraumes
Zweiter Schritt:	Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße/Wohnfläche
Dritter Schritt:	Ermittlung des angemessenen Mietpreises (Quadratmeterpreis)

2.1 Festlegung des Vergleichsraumes (Erster Schritt)

Da der in Frage kommende Wohnraum nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz lediglich einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen soll, kommen nur Wohnungen in Betracht, welche diesen Standards entsprechen (Wohnungsmarkttypen). Weiterhin ist sicherzustellen, dass flächendendeckend ein ausreichender Wohnungsbestand in diesen Kategorien vorhanden und der angemessene Wohnraum tatsächlich für den Leistungsberechtigten erreichbar ist. Neben der Ruhr-Universität sind in Bochum noch sechs Fachhochschulen mit

insgesamt über 40.000 Studierenden ansässig. Deshalb besteht, insbesondere im Wohnraumsegment bis 50 m², eine hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum. Die Grundstücksmarktberichte und Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bochum weisen für die Jahre 2003 - 2011 insgesamt eine "entspannte" Wohnungsmarktsituation aus, wobei nicht in allen Stadtbezirken den Anforderungen entsprechende Wohnungsangebote, insbesondere Sozialwohnungen, vorhanden sind.

Durch eine flächenbezogen nicht gleichmäßige Verteilung des angemessenen Wohnraumangebots ist es Leistungsberechtigten nicht möglich, immer in allen Stadtbezirken eine geeignete Wohnung zu finden. Deshalb ist eine Konzentration auf eingegrenzte Bereiche zu vermeiden um eine sog. "Ghettobildung" zu verhindern.

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

Alle Stadtbezirke sind durch einen gut ausgebauten ÖPNV miteinander vernetzt und stetig erreichbar. Zur kostengünstigen Nutzung des ÖPNV können berechnigte Personen, z. B. Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII, zu ermäßigtem Preis ein "Sozialticket" erwerben.

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

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

2.2 Festlegung der angemessenen Wohnungsgröße/Wohnfläche (Zweiter Schritt)

Nach den Entscheidungen des BSG, z. B. die vom 17.12.09 - B 4 AS 27/09 R -, sind die angemessenen Wohnflächenobergrenzen für Leistungsberechtigte aus den o. a. Rechtskreisen regional nach dem jeweils geltenden Landesrecht zu bestimmen. Einschlägige Vorschriften für das Land NRW sind lt. Urteil BSG B 4 AS 109/11 R v. 16.05.2012 das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und die hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften (Wohnraumnutzungsbestimmungen -WNB-). In Nr. 8.2 der WNB sind folgende Werte festgesetzt worden:

- **1 Person bis 50 m²**
- **2 Personen bis 65 m²**
- **3 Personen bis 80 m²**
- **4 Personen bis 95 m²**
- **für jede weitere Person jeweils bis 15 m² mehr.**

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

Die Abweichung von dieser Wohnfläche nach oben ist unschädlich, so lange der Richtwert nicht überschritten wird. Ein reduzierter Quadratmeterpreis muss also diese

Abweichung kompensieren. Die kalten Betriebskosten werden in den Mietpreis einbezogen und, bezogen auf die tatsächliche Wohnfläche, berücksichtigt.

Die flexible Anwendung der Produkttheorie führt zu einer Erweiterung des Wohnraumangebotes bzw. zu weniger Kostensenkungsverfahren, da Abweichungen von der angemessenen Wohnfläche unbeachtlich sind, so lange eine Kompensation durch einen reduzierten Quadratmeterpreis erfolgt. Entsprechendes gilt auch in umgekehrter Richtung.

Zukünftig erkennbarer Wohnraummehrbedarf wird bei der Wohnflächenbemessung in Form von zusätzlicher Berücksichtigung des Bedarfs für jede weitere Person anerkannt.

Für behinderte Personen wird evtl. Wohnraummehrbedarf in Form einer als immer angemessen angesehenen zugewiesenen Behindertenwohnung anerkannt. Andere für Behinderte geeignete Wohnungen werden im Einzelfall als angemessen angesehen, wenn keine Behindertenwohnung verfügbar ist. Ein pauschal zugebilligter Wohnraummehrbedarf in Form einer zusätzlichen "fiktiven Person" wird ausgeschlossen. Entsprechendes gilt auch für allein erziehende Personen.

Maßgeblich zur Bewertung eine angemessenen Wohnungsgröße ist also vorrangig die vorhandene m²-Zahl und weniger die Raumzahl.

2.3 Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises (Dritter Schritt):

Als Basis zur Preisermittlung wird der Bochumer Mietspiegel in seiner jeweils gültigen Fassung herangezogen (zweites Produkt). Anhand des aktuellen Wohnungsmarktberichtes lässt sich die Verteilung der in Frage kommenden Wohnungen im Stadtgebiet (= Vergleichsraum) feststellen.

3. Material und Fundstellen zum "Schlüssigen Konzept":

Dokument	Fundstelle
Gesamtverfügung KdU	www.bochum.de /Rathaus und Bürgerservice/Ämter und Institute/von A-Z/Amt für Soziales und Wohnen/Sozialhilfe/Kosten der Unterkunft
Bochumer Mietspiegel	www.bochum.de /Planen, Bauen und Wohnen/ Wohnen/Mietspiegel
Wohnungsmarktbericht	www.bochum.de /Planen, Bauen und Wohnen/Wohnen/Wohnungsmarktbeobachtung
Sozialbericht	www.bochum.de Rathaus u. Bürgerservice/Verwaltungsvorstand/Stadträtin Britta Anger/Steuerungsunterstützung d. Sozialdezernats/Aktuelles
Liste Wohnungsangebote	internes Dokument d. Amtes für Soziales und Wohnen