

06.08.2025

Drucksache 132/25

Richtlinien des Kreises Unna zu der Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II, §§ 35, 35a SGB XII; Festsetzung neuer Angemessenheitsrichtwerte

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlusstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Arbeit, Soziales, Inklusion und Familie	03.09.2025	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreisausschuss	08.10.2025	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Kreistag	09.10.2025	Entscheidung	öffentlich
Organisationseinheit	Arbeit und Soziales		
Berichterstattung	Dezernent Torsten Göpfert		
Budget	50	Arbeit und Soziales	
Produktgruppe	50.01	Grundsatzangelegenheiten / Soziale Sicherung	
Produkt	50.01.01	Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II/XII	
Haushaltsjahr	2026 ff.	Ertrag/Einzahlung [€]	Aufwand/Auszahlung [€]
Klimarelevante Auswirkungen	☐ keine ☒ positive ☐ negative		
Umfang der Auswirkungen	Erläuterung siehe Sachbericht		

Beschlussvorschlag

- Für die laufenden Bedarfe der Unterkunft in den Rechtskreisen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) gelten mit Wirkung zum 01.01.2026 die im Rahmen des Fortschreibungsberichts des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft vom 23.07.2025 ermittelten Richtwerte für die Angemessenheit von Kosten laut der Anlage „Ergebnis Fortschreibung Angemessenheitsrichtwerte“ dieser Drucksache.
- Der Landrat wird beauftragt, die „Richtlinie zur Anerkennung angemessener Bedarfe für Unterkunft und

Heizung gemäß § 22 SGB II, §§ 35, 35a SGB XII“ entsprechend zu ändern und diese im Übrigen dem aktuellen Stand der Gesetzgebung sowie Rechtsprechung anzupassen.

Sachbericht

1 Vorbemerkungen

Die laufenden Kosten der Unterkunft gehören mit 95 Mio. € unverändert zu den größten Aufwendungen im Kreishaushalt. Im Einzelfall ist eine hohe Anzahl hilfebedürftiger Menschen im Leistungsbezug des SGB II (rund 17.000 Bedarfsgemeinschaften) bzw. SGB XII (nahezu 6.500 Haushaltsgemeinschaften) im Kreis Unna betroffen.

Der Übernahme von Unterkunftskosten sind im Rahmen der Leistungsgewährung Grenzen gesetzt: Der Schlüsselbegriff ist dabei die „Angemessenheit“. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden zwar in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit diese angemessen sind (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII).

Die Bemessung der Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten stellt dabei einen wesentlichen Einflussfaktor auf die anerkennungsfähigen Unterkunftskosten dar. Für rechtssichere Angemessenheitsrichtwerte ist ein „Schlüssiges Konzept“ erforderlich.

Nach einem Grundsatzurteil des Bundessozialgerichtes (BSG) im Jahr 2009¹ hat der Kreis Unna 2011 erstmalig die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes veranlasst.

Analog zu den Vorschriften für qualifizierte Mietspiegel (§ 558d Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch) ist das Schlüssige Konzept im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

Die letzte Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes erfolgte im Jahr 2023; um dem rechtlich vorgegebenen Zeitrhythmus gerecht zu werden, ist dieses Konzept aktuell einer Anpassung an die Marktentwicklung unterzogen worden.

Der Kreistag des Kreises Unna hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 12.12.2023 mit dieser Thematik befasst und die seit dem 01.01.2024 geltenden Richtwerte für die Angemessenheit beschlossen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die entsprechend ausführlichen Drucksachen Bezug genommen.²

2 Fortschreibung 2025 des schlüssigen Konzeptes von 2023

Die Verwaltung hat die Fortschreibung am 21.05.2025 beauftragt. Auftragnehmer war erneut die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (ehemals Analyse & Konzepte immo.consult GmbH).

Neben den positiven Erfahrungen mit dem Auftragnehmer konnte so sichergestellt werden, dass der empirische Ansatz und dieselbe methodische Herangehensweise im Sinne der Kontinuität beibehalten werden.

Die Fortschreibung erfolgte kombiniert auf Basis des Verbraucherpreisindex für das Land Nordrhein-Westfalen (VPI NRW) und anhand der tatsächlichen Verfügbarkeit von Mietwohnraum (Mietangebote).

Im Nachfolgenden werden die Methoden und Ergebnisse des aktuellen Fortschreibungsberichts dargestellt.

2.1 Indexfortschreibung

Die Fortschreibung mithilfe eines Index bedeutet, dass keine erneute Vollerhebung von Mietwerten erfolgt, sondern die aus der vorangegangenen Vollerhebung vorhandenen Mietdaten auf Basis der Entwicklung der

¹ BSG, 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R

² Drucksache Nr. 260/23

Lebenshaltungskosten aktualisiert werden (Indexfortschreibung).

Für die Fortschreibung finden zwei Spezialindizes des Verbraucherpreisindex Anwendung: Die Fortschreibung der Netto-Kaltmieten basiert auf dem Subindex für die Entwicklung von Wohnungsmieten, die Fortschreibung der kalten Betriebskosten basiert auf dem Subindex für die Entwicklung von Wohnnebenkosten (Betriebskosten exklusiv Heizkosten).

Die Fortschreibung erfolgt entsprechend separat für die Entwicklung der Netto-Kaltmieten sowie für die Entwicklung der kalten Betriebskosten. Die Ergebnisse werden zu einer fortgeschriebenen Brutto-Kaltmiete zusammengefasst. Hierbei findet die Produkttheorie gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts³ Anwendung.

Für den Zeitraum Juni 2023 (Zeitpunkt der vorangegangenen Neuerstellung des Schlüssigen Konzeptes) bis Juni 2025 beläuft sich die prozentuale Veränderung für

- Wohnungsmieten auf + 3,27 % und für
- Wohnungsnebenkosten auf + 8,25 %.

2.2 Verfügbarkeit von Mietwohnraum

Neben der reinen Fortschreibung der Richtwerte durch die Spezialindizes des Verbraucherpreisindex wurde das Angebot an Mietwohnung im Kreis Unna nachgehalten. Ausschließlich unter Einbeziehung von Angebotsmieten kann sichergestellt werden, dass leistungsberechtigte Personen mit den fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerten tatsächlich Wohnraum anmieten können.

Hierzu wurden Mietwohnangebote über einen Zeitraum von 12 Monaten (Juli 2024 bis Juni 2025) erhoben, die in gängigen Internetportalen inseriert waren.

Nach Ausschluss von Mehrfachinseraten und nicht relevanten Wohnraumangeboten verblieben 4.580 Angebotsmieten für eine weiterführende Betrachtung. (Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten nach Kommunen sind der Tabelle 12 des Fortschreibungsberichtes vom 23.07.2025 zu entnehmen.)

Anhand des Angebotsmietenmarktes wird abgeleitet, inwieweit die Angemessenheitsrichtwerte angepasst werden müssen, um weiterhin eine hinreichende Mietwohnraumversorgung für Leistungsberechtigte zu gewährleisten.

3 Empfehlungen für die neuen Angemessenheitsrichtwerte

Entscheidend für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie.

Als normative Setzung sollten mindestens 20 % der angebotenen Wohnungen unterhalb der Richtwerte liegen.

Abschließend ergeben sich die in der Tabelle 14 des Fortschreibungsberichtes vom 23.07.2025 ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft nach Kommunen und Wohnungsgrößenklassen.

Der Anteil des verfügbaren Mietwohnangebotes im Kreis Unna für die fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte ist in der Regel für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie Haushaltsklassengrößen ausreichend, um eine hinreichende Versorgung mit Wohnraum im unteren

³ BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R

Marktsegment zu gewährleisten.

Domus Consult GmbH empfiehlt, die bestehenden Richtwerte fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung wird die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpassen.

Die Verwaltung schlägt vor, sich den Empfehlungen der Domus Consult GmbH für die Angemessenheitsrichtwerte der Kosten der Unterkunft anzuschließen.

4 Finanzielle Folgen

Im Vergleich zu den Angemessenheitsrichtwerten aus 2023 ergeben sich prozentuale Erhöhungen der Brutto-Kaltmieten zwischen 4,09 % und 18,28 %. Diese Spanne resultiert aus der differenzierten Fortschreibung von Netto-Kaltmieten und Betriebskosten unter Anwendung der jeweiligen Spezialindizes sowie der Berücksichtigung der Mietwohnangebotes, die sich in den kreisangehörigen Kommunen unterschiedlich gestalten.

Die finanziellen Folgen lassen sich im Detail nicht ermessen. Unzweifelhaft muss jedoch aufgrund der Erhöhung der angemessenen Richtwerte insgesamt mit einer Steigerung der laufenden Kosten der Unterkunft gerechnet werden. Beispielhaft wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Ein kleiner Teil der Leistungsberechtigten nimmt „unangemessenes Wohnen“ in Kauf und trägt den überschießenden Anteil aus dem Regelbedarf oder sonstigen Einkünften. Mit Berücksichtigung der höheren Angemessenheitswerte sinkt der Eigenanteil dieser Leistungsberechtigten. Es entstehen sodann Mehraufwendungen für den Kreis Unna.
- Das Gros der Leistungsberechtigten lebt bereits in einer angemessenen Wohnung. Dennoch entspricht es den Marktmechanismen, dass Vermieter ihre Mieten an die neuen erhöhten Angemessenheitswerte anpassen und kurz- oder mittelfristig erhöhen werden.
- Bei einer „Deckelung der Aufwendungen für die Unterkunft“ infolge eines nicht erforderlichen Umzuges wirkt sich die zeitlich nachfolgende Anhebung des Angemessenheitsrichtwertes auf diese Deckelung aus, und sind die in bisheriger Höhe berücksichtigten Unterkunftskosten entsprechend prozentual anzugleichen.
- Die Bedarfe für Unterkunft von Personen, die erneut oder erstmalig leistungsberechtigt werden, sind nach den neuen Angemessenheitsrichtwerten zu beurteilen und führen zu höheren Aufwendungen für den Kreis Unna.

6 Schlussbemerkungen

- Klimabonus

Der Kreistag des Kreises Unna hat am 02.07.2019 den Klimanotstand ausgerufen. Fast 80 % des Energieverbrauches in Privathaushalten gehen auf das Konto der Heizung. Entsprechend groß sind die Möglichkeiten der Bewohner von Wohnraum, beim Heizen auf den Klimaschutz zu achten und zugleich Geld zu sparen.

Mit der Berücksichtigung einer Klimakomponente ermöglicht der Kreis Unna dem leistungsberechtigten Personenkreis nach dem SGB II sowie SGB XII die Inanspruchnahme von Wohnraum, der aufgrund einer energetischen Sanierung mit einem höheren Mietwert (Nettokaltmiete) verbunden ist.

Energetisch sanierter Wohnraum ist erfahrungsgemäß teurer als Wohnraum mit dem Standard des unteren Marktsegments. Wohnt eine leistungsberechtigte Person in energetisch saniertem Wohnraum oder möchte diesen neu anmieten, ist im Einzelfall der Bruttokaltmiete der Klimabonus pro m² zuzurechnen.

Das seit 2013 praktizierte Bonussystem wurde zuletzt nach dem bundesweiten Heizspiegel 2023 fortgeschrieben. Eine erneute Betrachtung wird anhand des Heizspiegel 2025 vorgenommen.

- Datenbank Mietwohnangebote

Die Verwaltung nutzt nunmehr seit einigen Jahren die webbasierte Anwendung „AMiGO - Angebotsmieten gut organisiert“, die sich in der Praxis bewährt hat.

Dieses Produkt ermöglicht einen strukturierten Überblick über den Miet-Wohnungsmarktes im Kreis Unna, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Wohnraum - von Angebotsmieten allgemein sowie im grundsicherungsrelevanten Rahmen anhand der Angebotsmieten in gängigen Internetportalen.

Anlagen

1. Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten
2. Fortschreibung des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Kreis Unna vom 23.07.2025 der Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
3. Übersicht „Ergebnis Fortschreibung Angemessenheitsrichtwerte“
4. Übersicht „Prozentuale Entwicklung der Angemessenheitsrichtwerte für Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) 2024 - 2026“
5. Tabelle 12: Anzahl und Verteilung der Angebotsmieten nach Kommunen
6. Tabelle 14: Fortgeschriebene Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Anteil des verfügbaren Angebots