

§ 2 Angemessene Unterkunftskosten

(1) Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. des § 29 Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

(2) Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die Obergrenzen der in den §§ 3, 4 und 5 festgesetzten Kaltmieten, Heizungskosten und Betriebskosten in der Summe nicht überschritten werden. D.h. es wird nur auf die **Gesamtmiete** (Warmmiete) nach § 6 abgestellt, die insgesamt innerhalb der Obergrenze liegen muss. Dadurch wird den Leistungsempfängern ein größerer Spielraum ermöglicht, da er wählen kann z.B. zwischen einer günstigeren Baugenossenschaftswohnung mit höheren Nebenkosten und einer teureren Privatwohnung mit niedrigeren Nebenkosten.

Erhöht sich während des Leistungsbezuges der vertragliche, bislang anerkannte Mietpreis z. B. auf Grund von Sanierung bzw. Modernisierung, so werden nur die Kosten der Unterkunft bis zur nach Tabelle 1 jeweils geltenden Obergrenze als angemessen anerkannt.

Fallen Nachzahlungen an, werden diese in der Regel nur dann und nur insoweit übernommen, als die Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum unter den angemessenen Kosten für Heiz- bzw. Betriebskosten lagen.

(3) Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel oder in anderer Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel **jedoch längstens für sechs Monate**. Für die Entscheidung über die Dauer der befristeten Übernahme ist zu berücksichtigen, ob ein Wohnungswechsel beabsichtigt bzw. erforderlich ist oder im Falle geringfügiger Überschreitungen der Obergrenzen durch den Leistungsempfänger bzw. die Bedarfsgemeinschaft die Kostenübernahme auch längerfristig hingenommen wird.

(4) Die in § 3 Tabelle 1 angegebenen Wohnflächenobergrenzen gelten als Maßstab für die angemessenen Wohnungsgrößen und werden insofern für die Ermittlung der angemessenen Heiz- und Warmwasserkosten, sowie der Betriebskosten herangezogen. Die Wohnflächen ergeben sich aus den in den Verwaltungsvorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes festgelegten Wohnraumobergrenzen für sozialen Wohnungsbau.

§ 3 Obergrenzen für Kaltmieten

(1) Obergrenzen für Kaltmieten (ohne Betriebs- und Heizungskosten) und Wohnflächen gemäß § 2 Abs. 3:

Tabelle 1

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Mietobergrenze bis 31.12.2006	Mietobergrenze ab 01.01.2007
1-Personen-Haushalt	45 m ²	297,00 €	330,00 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	396,00 €	420,00 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	495,00 €	505,00 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	594,00 €	600,00 €
5-6 Personen-Haushalt	105 m ²	693,00 €	700,00 €
7-8 Personen-Haushalt	120 m ²	792,00 €	900,00 €
Für jede weitere Person	zzgl. 10 m ²	zzgl. 66,00 €	zzgl. 75,50 €

(2) Bei den Obergrenzen nach Tabelle 1 kann eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² bei behinderten Menschen anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung/Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind (z. B. Rollstuhlfahrer).

§ 4 Angemessene Heizungskosten

(1) Obergrenzen für Sammelheizung

Unter Berücksichtigung erheblich gestiegener Heizöl- und Energiepreise wird 1,10 €/m² Wohnfläche als angemessen erachtet. Somit ergeben sich die in der Tabelle 2 genannten Beträge:

Tabelle 2

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Heizkosten/Sammelheizung
1-Personen-Haushalt	45 m ²	50,00 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	66,00 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	83,00 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	99,00 €
5-6 Personen-Haushalt	105 m ²	116,00 €
7-8 Personen-Haushalt	120 m ²	132,00 €
Für jede weitere Person	zzgl. 10 m ²	zzgl. 11,00 €

Die in der Tabelle angeführten Beträge gelten für die Sammelheizung mit Heizgas, Zentralheizung bzw. Fernheizung und Nachtstrom.

(2) Obergrenzen für andere Heizungsarten
 Einzelofenheizung mit Holz, Kohle, Öl, Gas oder Elektroheizung

Tabelle 3

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Heizkosten/Einzelofenheizung
1-Personen-Haushalt	45 m ²	590,00 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	790,00 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	990,00 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	1190,00 €
5-6 Personen-Haushalt	105 m ²	1390,00 €
7-8 Personen-Haushalt	120 m ²	1580,00 €
Für jede weitere Person	zzgl. 10 m ²	zzgl. 130,00 €

Es gelten folgende Maßgaben:

1. die Beträge decken den Bedarf für die gesamte Heizperiode ab.
2. die Hilfe ist zu beantragen.
3. es können erhöhte Obergrenzen oder eine Erweiterung der Heizperiode anerkannt werden, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalls oder außergewöhnliche Witterungsbedingungen dies erfordern.
4. Die Heizkosten sollen in einem Betrag rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode ausbezahlt werden.

§ 5 Angemessene Betriebskosten

(1) Die Unterkunftskosten umfassen auch die Mietnebenkosten (sog. umlagefähige Betriebskosten nach § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, wie Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren, Hausbeleuchtung, Kaminkehrergebühren, Grundsteuer, Fahrstuhlkosten, Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege usw.).

(2) Als angemessene Betriebskostenpauschale wird ein Betrag von 1,15 € je m² anerkannt.

Tabelle 4

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Betriebskosten
1-Personen-Haushalt	45 m ²	52,00 €
2-Personen-Haushalt	60 m ²	69,00 €
3-Personen-Haushalt	75 m ²	86,00 €
4-Personen-Haushalt	90 m ²	104,00 €
5-6 Personen-Haushalt	105 m ²	121,00 €
7-8 Personen-Haushalt	120 m ²	138,00 €
Für jede weitere Person	zzgl. 10 m ²	zzgl. 11,50 €

§ 6 Zusammenstellung der angemessenen Warmmieten

Angemessene Warmmiete ab 01.07.2006:

Tabelle 5

Haushaltsgröße: Personen	Wohnflächen- obergrenze	Mietobergrenze bis 31.12.2006	Betriebs- kosten	Heiz- kosten	Angemessene Warmmiete
1	45 m ²	297,00 €	52,00 €	50,00 €	399,00 €
2	60 m ²	396,00 €	69,00 €	66,00 €	531,00 €
3	75 m ²	495,00 €	86,00 €	83,00 €	664,00 €
4	90 m ²	594,00 €	104,00 €	99,00 €	797,00 €
5-6	105 m ²	693,00 €	121,00 €	116,00 €	930,00 €
7-8	120 m ²	792,00 €	138,00 €	132,00 €	1.062,00 €
Je weitere	zzgl. 10 m ²	zzgl. 66,00 €	zzgl. 11,50 €	zzgl. 11,00 €	

Angemessene Warmmiete ab 01.01.2007

Tabelle 6

Haushaltsgröße: Personen	Wohnflächen- obergrenze	Mietobergrenze ab 01.01.2007	Betriebs- kosten	Heiz- kosten	Angemessene Warmmiete
1	45 m ²	330,00 €	52,00 €	50,00 €	432,00 €
2	60 m ²	420,00 €	69,00 €	66,00 €	555,00 €
3	75 m ²	505,00 €	86,00 €	83,00 €	674,00 €
4	90 m ²	600,00 €	104,00 €	99,00 €	803,00 €
5-6	105 m ²	700,00 €	121,00 €	116,00 €	937,00 €
7-8	120 m ²	900,00 €	138,00 €	132,00 €	1.170,00
Je weitere	zzgl. 10 m ²	zzgl. 75,50 €	zzgl. 11,50 €	zzgl. 11,00 €	

§ 7 Obergrenzen bei Haus- oder Wohnungseigentum

Die gleichen Obergrenzen sind auch bei Hauseigentümern oder Wohnungseigentümern (Zinsbelastungen für Haus- oder Wohnungsdarlehen) zu Grunde zu legen.

§ 8 Mietobergrenzen bei den Hilfen in besonderen Lebenslagen

Bei der Berechnung der Einkommensgrenzen für die Hilfen in besonderen Lebenslagen ist ebenfalls von den hier festgelegten Mietobergrenzen auszugehen, wenn die tatsächlichen Unterkunftskosten höher sind. Eine vorübergehende Anerkennung höherer Unterkunftskosten ist nicht möglich. Die Tabellenbeträge finden bereits bei Hilfebeginn Anwendung.

§ 9 Sonderregelungen für besondere Personengruppen

Folgenden Personen wird ein Umzug grundsätzlich nicht mehr zugemutet:

- a) Senioren ab Vollendung des 70. Lebensjahres
- b) Kranke, wenn nach Art, Dauer oder Schwere der Krankheit oder psychischen Beeinträchtigung ein besonderer Anspruch an den Wohnraum gegeben oder ein Umzug wegen des Krankheitsbildes unzumutbar ist.
- c) Pflegebedürftige ab Pflegestufe II.
- d) Hilfeempfänger, deren Notlage nur vorübergehend (unter 6 Monate) ist.
- e) sonstige besondere Härtefälle

In diesen Fällen werden die Unterkunftskosten auf Dauer in der tatsächlichen Höhe anerkannt.

§ 10 Aufgaben der Gemeinden

Es ist auch an die Bereitschaft und gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinden (Art. 57 Abs. 1 GO) zu appellieren, bei Obdachlosigkeit eine menschenwürdige Unterkunft zur Verfügung zu stellen oder die **Unterbringung der Betroffenen** anderweitig zu sichern. Dies um so mehr als unangemessene Unterkunftskosten in der Regel längstens für 6 Monate durch den Sozialleistungsträger finanziert werden können.

Die Verwaltung übernimmt auch in diesen Fällen die in der Tabelle angegebenen Unterkunftskosten bis zur Obergrenze. Entstehen bei der Unterbringung des Obdachlosen höhere Kosten, so sind diese von der Gemeinde zu tragen.

§ 11 Übergangsregelung

Überschreiten die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die bis 31.12.06, jedoch nicht die ab 01.01.07 geltenden Mietobergrenzen, ist ein Umzug nicht zu verlangen. In diesen Fällen werden ab 01.07.06 keine Kürzungen mehr ausgesprochen.

§ 12 Überprüfung und In-Kraft-Treten

(1) Die mit dieser Richtlinie festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Heizungskosten werden zweijährlich überprüft und gegebenenfalls den veränderten Verhältnissen angepasst.

(2) Diese Richtlinie tritt am 1. Juli 2006 in Kraft.