

Evangelisches Bildungswerk  
Dortmund



**Jonny Bruhn Tripp  
Gisela Tripp**

**Laufende Leistungen des  
Arbeitslosengeldes II  
für Mietwohnungen**

Februar 2006



## Einleitung

Mit dem 4. HARTZ Gesetz sind Langzeitarbeitslose und andere Gruppen erwerbsfähiger Hilfebedürftiger in das Sozialgesetzbuch II (SGB II) übergeführt worden. Das SGB II ist ein an eine „pauschalierte Sozialhilfe“ orientiertes soziales Leistungsrecht und hat die Aufgabe, das Existenzminimum sicher zu stellen.

Die Leistungen des SGB II für den notwendigen Lebensunterhalt, das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld, orientieren sich an den Leistungen der Sozialhilfe zum Lebensunterhalt. Das gilt auch für die Wohnungsfrage. Wie in der Sozialhilfe ist beim Arbeitslosengeld II/Sozialgeld die Wohnungsfrage an dem Maßstab „angemessener Unterkunftskosten“ ausgerichtet. Auf Dauer werden nach dem SGB II die Wohnungskosten (Mietkosten) nur nach Maßgabe der Angemessenheit als Bedarf anerkannt und übernommen.

Die Leistungen des SGB II für Wohnungen umfassen mehr als die Übernahme „angemessener Unterkunftskosten“. Zum Leistungsumfang des SGB II gehören neben der Übernahme der Wohnungskosten auch

- § **Übernahme der Kosten für Not- und Obdachlosenunterkünfte**
- § **Wohnbeschaffungskosten**
- § **Mietkautionen**
- § **Umzug**
- § **Übernahme von Mietschulden**
- § **Erstausstattungen für die Wohnung und des Haushalts**

In dieser Schrift werden diese weitergehenden Leistungen für eine Unterkunft (Wohnung) des SGB II nicht behandelt. Diese Schrift informiert über die Angemessenheit von Unterkunftskosten für Mietwohnungen und behandelt folgende Themen der Wohnungsfrage im SGB II:

- § welche Wohnungskosten werden berücksichtigt?
- § wie werden Wohnungskosten bei Mehrpersonenhaushalten aufgeteilt?
- § wonach richtet sich die Übernahme der Wohnkosten?
- § was sind angemessene Unterkunftskosten für Mietwohnungen?
- § welche Folgen treten bei nicht „angemessenen Wohnungskosten“ ein?

Nach der Rechtsprechung zum Sozialhilferecht und der ersten Rechtsprechung zum SGB II zu der Frage: „Wonach sind angemessene Wohnungskosten zu bestimmen?“ ist auf den regionalen Mietzins abzustellen. Entsprechend dieser Rechtsprechung wird eine Übersicht über kommunale Unterkunftsrichtlinien und über den Mietspiegel ausgewählter Städte von A – Z gegeben. Benutzte Quellen für die erstellten Übersichten sind Internet Abfragen zu Unterkunftsrichtlinien und Mieten sowie die Sammlung kommunaler Unterkunftsrichtlinien und die Rechtsprechungs-Übersicht von Tacheles [www.tacheles-sozialhilfe.de](http://www.tacheles-sozialhilfe.de)

**Gisela Tripp, Arbeitslosenzentrum Dortmund, Leopoldstr. 16-20, 44145 Dortmund, Tel. 0231/812124**

**e-mail: [giselatripp@alz-dortmund.de](mailto:giselatripp@alz-dortmund.de)**

**Jonny Bruhn-Tripp, Ev. Bildungswerk der Vereinigten Kirchenkreise Dortmund, Fachbereich Erwachsenenbildung, Schwanenwall 34, 44137 Dortmund, Tel. 0231/8494 416**

**e-mail: [jonny.bruhn-tripp@vkk-do.de](mailto:jonny.bruhn-tripp@vkk-do.de)**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b><i>Vorbemerkung aus aktuellem Anlaß</i></b>	<b>6</b>
<b><i>I. Umfang der laufenden Leistungen des SGB II in Bezug auf eine Wohnung</i></b>	<b>7</b>
<b><i>II. Verteilung der Unterkunftskosten</i></b>	<b>10</b>
<b><i>III. Übernahme der Wohnungskosten</i></b>	<b>11</b>
<b><i>1. Übernahme der tatsächlichen Wohnungskosten</i></b>	<b>11</b>
<b><i>2. Angemessenheit der Unterkunftskosten (Mieten)</i></b>	<b>13</b>
<b><i>2.1. Wohnungsgröße</i></b>	<b>13</b>
<b><i>2.2. Angemessene Wohnungsmiete</i></b>	<b>14</b>
<b><i>2.1. Maßstab für angemessene Mieten</i></b>	<b>15</b>
<b><i>IV. Folgen bei nicht angemessenen Unterkunftskosten</i></b>	<b>16</b>
<b><i>V. Folgen einer unangemessen großen Unterkunft</i></b>	<b>17</b>
<b><i>VI. Rechtsprechung zu Unterkunftskosten im SGB II</i></b>	<b>18</b>
<b><i>VII. Angemessene Unterkunfts- und Heizkosten für Mietwohnungen in ausgewählten Städten nach kommunalen Unterkunftsrichtlinien von A - Z</i></b>	<b>23</b>
<b><i>VIII. Fragen und Antworten zu Unterkunftskosten für Mietwohnungen</i></b>	<b>47</b>
<b><i>Höchstbeträge für Miete und Belastung nach § 8 Wohngeldgesetz</i></b>	<b>55</b>

<b>Anhang: Gesetzestexte</b>	<b>56</b>
<b>SGB II § 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung</b>	<b>56</b>
<b>Begründung zu § 22 SGB II: Drucksache 15/25</b>	<b>57</b>
<b>Vorgesehene Gesetzesänderung des § 22 SGB II</b>	
<b>Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 07.02.2006</b>	<b>58</b>
<b>SGB XII Sozialhilfe</b>	<b>60</b>
<b>§ 29 Unterkunft und Heizung</b>	<b>60</b>
<b>§ 34 Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen</b>	<b>61</b>
<b>Begründung zum SGB XII: § 30 Drucksache 15/1514</b>	<b>61</b>

## **Vorbemerkung aus aktuellem Anlaß**

Diese Informationsbroschüre behandelt die Frage der Angemessenheit von Unterkunft- / Mietkosten nach dem SGB II in der Fassung vom 24.12.2003. Die Bundesregierung hat Anfang Februar 2006 im Hinblick auf die Wohnungsfrage einen für junge hilfebedürftige Erwachsene weitreichenden Gesetzesentwurf vorgelegt. Die vorgesehenen Gesetzesänderungen sind im Anhang abgedruckt.

Inhalt des Gesetzentwurfs ist:

- § **Junge Erwachsene unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung des SGB II Leistungsträgers eine eigene Wohnung anmieten, haben keinen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung. Eine Zusicherung für eine eigene Wohnung muss erteilt werden,**
  - wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann,
  - der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
  - sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe vorliegen
  
- § **Die Regelleistung für junge Erwachsene unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung eine Wohnung angemietet haben, wird bis zu Vollendung des 25. Lebensjahres nach 80 % von 345 Euro bemessen.**

Die vorgesehenen Gesetzesänderungen für junge Erwachsene wurden in dieser Broschüre nicht berücksichtigt.

## **I. Umfang der laufenden Leistungen des SGB II in Bezug auf eine Wohnung**

Laufende Leistungen des SGB II in Bezug auf eine Wohnung\* sind:

- § Übernahme der Kosten für eine Mietwohnung**
- § Übernahme der Kosten für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung**

Die Übernahme der Kosten für eine Mietwohnung umfasst\*\*:  
**Die Kaltmiete und die weiteren nach dem Mietvertrag umgelegten und/oder nachgeforderten Betriebskosten\*\*.** Zu den Betriebskosten zählen:

- Grundsteuer
- Wassergeld, Kanalgebühren
- Stromkosten für Treppenhaus etc.
- Fahrstuhlkosten
- Straßenreinigung, Müllabfuhr,
- Schornsteinfegerkosten
- Hausreinigung, Gartenpflege
- Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung

---

\*Der Begriff „Unterkunft“ im SGB II und im Sozialhilferecht des SGB XII geht über eine Wohnung weit hinaus. Vom Begriff her gehören zu Unterkünften auch

- Not- und Obdachlosenunterkünfte
- Wohnwagen
- Unterbringung bei Dritten
- Hotel- oder Pensionszimmer

\*\*Dies gilt auch für Heizkosten. Heizkosten umfassen die nach Vertrag geschuldete laufende Heizkostenpauschale und ggf. eine nach dem Verbrauchsjahr abgerechnete Heizkostennachforderung.

Strittig ist, ob und unter welchen Voraussetzungen folgende **nach Mietvertrag\*** geschuldete Kosten und Aufwendungen zu den Wohnungskosten zählen:

- **Grundgebühren für Kabelfernsehen**
- **Garage**
- **Instandhaltungsaufwendungen**
- **Kleinreparaturen**
- **Reinigung und Wartung einer Heizungsanlage**

---

\* Im *Nomos Kommentar* zum SGB II und SGB XII wird die Auffassung vertreten, dass diese Kosten und Aufwendungen schon dann als Unterkunftskosten anzuerkennen sind, wenn diese Kosten oder Aufwendungen nach Mietvertrag geschuldet werden und durch individuelle Mietvertragsänderung nicht vermeidbar sind.

*Sozialgericht Hannover*, S 47 AS 264/05 vom 18.08.2005: Kabelgebühren sind als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, sofern diese nach Mietvertrag geschuldet werden und der Leistungsbezieher die Kabelgebühren durch eine individuelle Mietvertragsänderung nicht vermeiden kann.

Im Hinblick auf Grundgebühren für Kabelfernsehen vertritt die *Stadt Nürnberg* in ihren Unterkunftsrichtlinien die Auffassung: Ist ein Kabelanschluss Bestandteil eines Mietvertrages sind die Grundgebühren als Betriebskosten anzuerkennen.

In den *Berliner Unterkunftsrichtlinien* heißt es: Nach Mietvertrag geschuldete Gebühren für Kabelfernsehen sind Bestandteil der Unterkunftskosten, wenn die Kabelgebühren im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen und nicht einzeln kündbar sind

Die *Stadt Bochum* vertritt in ihren Unterkunftsrichtlinien die Auffassung: Kleinreparaturen unterhalb von 100 Euro sind mit den Regelleistungen des ALG II/Sozialgeldes (Sozialhilferegelsätzen) abgegolten und oberhalb von 100 Euro liegende Kosten obliegen dem Vermieter. Grundgebühren für Kabelfernsehen sind nur dann Unterkunftskosten, wenn ein Leistungsberechtigter erklärt, er will das Kabelfernsehen nicht nutzen und dafür sorgt, dass eine Sperrfilterdose angebracht wird. Bei Interesse an Nutzung eines Kabelfernsehens, sind die Gebühren von den Unterkunftskosten abzusetzen.

Die Übernahme der Kosten für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung umfasst:

- **Schuldzinsen**
- **Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben**
- **Gebäudebrandversicherung**
- **Diebstahl-, Haftpflichtversicherung gegen Sturm und Wasserschäden, Feuer...**
- **notwendige Reparaturen (Erhaltungsaufwand)**
- **übliche Nebenkosten wie bei Mietwohnungen**
- **Hausgeld (Wohngeld) bei Eigentumswohnungen**
- **Aufwendungen für Hausverwaltung**

Strittig ist, ob und unter welchen Voraussetzungen **Tilgungsraten** zu den Wohnungskosten zählen.\*

---

\* Im Hinblick auf Tilgungsraten wird im Sozialhilferecht überwiegend die Meinung vertreten, es sei nicht Aufgabe der Sozialhilfe, den Erwerb von Privateigentum und Vermögenswerten zu fördern und von daher können Tilgungsraten auch nicht als Wohnungskosten anerkannt werden.

In den Unterkunftsrichtlinien der *Stadt Dortmund* wird die Auffassung vertreten: Tilgungsraten können generell nicht als Wohnungskosten anerkannt werden.

Die *Stadt Berlin* vertritt die Auffassung: Kann mit dem Kreditinstitut keine Vereinbarung über eine Stundung der Tilgungsraten erzielt werden und ist deswegen eine drohende Obdachlosigkeit gegeben, können die Tilgungsraten als Darlehen übernommen werden.

Die *Stadt Nürnberg* vertritt die Auffassung: Tilgungsraten können dann als Unterkunftskosten anerkannt werden, wenn durch die sonstigen Wohnungskosten plus den Tilgungsraten die angemessene vergleichbare Miete einer familiengerechten Wohnung nicht überschritten wird.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören

§ **Kosten der Warmwasserzubereitung.** Diese Kosten sind mit den Regelleistungen des ALG II/Sozialgeldes (Sozialhilferegelsätzen) abgegolten.

§ **Unterkunftskosten aus doppelter Haushaltsführung**

## II. Verteilung der Unterkunftskosten

Die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten\* erfolgt nach dem „Kopfanteil-Prinzip“. Danach entfällt auf jeden Wohnungsnutzer unabhängig vom Alter oder der Wohnnutzung ein gleicher „kopfteiliger“ Mietkostenanteil als Unterkunftsbedarf.

Ausnahmefälle von der Verteilung der Wohnungskosten nach dem Kopfanteil-Prinzip sind:

§ **Bezug von BAFÖG und Berufsausbildungsbeihilfe (BAB)\*\***

§ **besondere Lebenslagen, z.B. bei Pflegebedürftigkeit, sofern aufgrund der Pflegebedürftigkeit ein eindeutig spezifischer Unterkunftsbedarf besteht**

---

\*Die Verteilung der Heizkosten erfolgt ebenfalls nach dem Kopfanteil-Prinzip.

\*\*1. Studenten ist der im BAFÖG enthaltene Mietkostenzuschuss anzurechnen:

- für Studenten im Haushalt der Eltern 44,00 Euro

- für Studenten außerhalb des Haushalts der Eltern 133 Euro, höchstens 197 Euro. Nach § 13 BAFÖG kann bei einem höheren Mietaufwand auf Antrag hin der Mietkostenzuschuss vom 133 Euro um bis zu 64 Euro erhöht werden.

2. Schülern mit BAFÖG-Leistungen ohne Mietkostenzuschuss ist kein Mietkostenanteil anzurechnen.

Beziehern von BAB ist der entsprechend dem BAFÖG festgesetzte Mietkostenzuschuss anzurechnen.

### III. Übernahme der Wohnungskosten

#### 1. Übernahme der tatsächlichen Wohnungskosten

Nach § 22 Abs.1 SGB II werden laufende Leistungen für eine Mietwohnung (und für die Heizung) in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Weiter heißt es in § 22 SGB II: Soweit die tatsächlichen Unterkunftskosten den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind die tatsächlichen Kosten so lange **als Bedarf** des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Unterkunftskosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

§ 22 Abs.1 SGB II stellt sicher: Laufende Leistungen für die Unterkunft (Wohnung) sind

- § immer in Höhe der tatsächlichen (Miet-) Kosten zu erbringen, solange und soweit die tatsächlichen (Miet-) Kosten nicht die „angemessenen Unterkunftskosten“ übersteigen
- § zunächst immer in Höhe der tatsächlichen (Miet-) Kosten zu erbringen, z.B. bei einem Erstantrag auf ALG II oder bei Auszug oder Tod eines Haushaltsangehörigen in einem laufenden ALG II – Leistungsfall

- § bei tatsächlichen (Miet-) Kosten, die im Einzelfall das Maß des Angemessenen übersteigen,  
- solange in Höhe der tatsächlichen (Miet-) Kosten zu erbringen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die (Miet-) Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für eine Frist von 6 Monaten  
- nach Ablauf der gesetzten Frist stets in Höhe der angemessenen (Miet-) Kosten zu erbringen\*

---

\* In den Unterkunftsrichtlinien der Stadt Wuppertal heißt es dazu: Unangemessene „Unterkunfts-kosten sind nur so lange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, diese Aufwendungen durch Umzug oder auf andere Weise, z.B. durch Untervermietung, zu senken, längstens jedoch für 6 Monate. (...) nach Feststellung unangemessener Unterkunfts-kosten sind Hilfebedürftige zu informieren und aufzufordern, sich um die Senkung der Aufwendungen zu bemühen und ggf. eine andere Wohnung anzumieten. Bemühungen sind innerhalb von ... 2 Monaten nachzuweisen. Kommt der Hilfebedürftige der Aufforderung...nicht nach, sind spätestens nach weiteren 3 Monaten nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten als Bedarf zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Höhe der ... zu tragenden (Miet-) Differenz ist darauf zu achten, ob es möglich ist, diese durch anrechnungsfreies Einkommen oder Mehrbedarfe zu tragen. Anderenfalls ist nach einem angemessenen Zeitraum nachzufragen, ob Mietrückstände bestehen bzw. mit welchen Mitteln die Mietdifferenz finanziert wurde bzw. wird.“

## **2. Angemessenheit der Unterkunftskosten (Mieten)**

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich nach zwei Faktoren:

- § der Wohnfläche (Wohnungsgröße)**
- § den Unterkunftskosten (Kaltmietzins plus den nach Mietvertrag geschuldeten Betriebskosten)\*\***

### **2.1. Wohnungsgröße**

Praxis und Rechtsprechung\*\* im Sozialhilferecht orientieren sich im Hinblick auf die Hilfebedürftigen zugestandene Wohnraumfläche an die Fördervorschriften zum sozialen Wohnungsbau. Als angemessener Wohnraumbedarf im Sozialhilferecht und im SGB II sind anerkannt:

- § Für Alleinstehende 45 – 50 Quadratmeter oder ein Wohnraum zzgl. Nebenräume**
- § Zwei Personen 60 qm oder zwei Wohnräume zzgl. Nebenräume**
- § Drei Personen 75 qm oder drei Wohnräume zzgl. Nebenräume**
- § Vier Personen 90 qm oder vier Wohnräume**
- § für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um 15 qm oder einen weiteren Raum**

---

\*Zu den Mietnebenkosten zählen nicht: Die von der Regelleistung abgegoltenen Kosten der Warmwasserzubereitung und die Heizkosten.

\*\*Bundesverwaltungsgericht (NDV 1993,348): Im Sozialhilferecht gilt eine Wohnungsgröße als angemessen, die es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum in ausreichender Größe entfällt. Als angemessener Wohnraumbedarf sind prinzipiell die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße anzuerkennen.

## 2.2. Angemessene Wohnungsmiete

Nach der Rechtsprechung zum Sozialhilferecht und erster Rechtsprechung zum SGB II ist eine Miete angemessen, wenn die Miete das Produkt aus **Kaltmietzins x angemessene personenzahlabhängige Wohnungsgröße** plus angemessener Mietnebenkosten nicht übersteigt (Produkttheorie \*).

---

\**Bundesverwaltungsgericht* 5 C 15.04 vom 28.04.2005: Die Höhe der im Sozialhilferecht anzuerkennenden Unterkunftskosten richtet sich nicht isoliert nach den einzelnen Faktoren Wohnraumgröße und Quadratmeterpreis, sondern nach dem Produkt aus dem angemessenen Mietzins x der nach Personenzahl abstrakt angemessenen Wohnraumgröße (Produkttheorie).

*Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen* L 19 B 28/05 ASER vom 24.08.2005: Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten ist aus dem Produkt des Quadratmeterpreises und der abstrakten personenzahlabhängigen Wohnraumgröße zu ermitteln.

Auf der Grundlage der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Produkttheorie hat sich in der Rechtsprechung zum SGB II die Auffassung durchgesetzt, angemessene Unterkunftskosten sind auch in dem Fall gegeben, wenn ein Hilfebedürftiger eine „unangemessen große Mietwohnung“ bewohnt, die zu zahlende Miete wegen eines niedrigen Kaltmietzins jedoch nicht das Produkt aus „angemessener Wohnraumgröße x angemessenen Kaltmietzins“ plus Mietnebenkosten nicht übersteigt.

*Sozialgericht Aurich* S 15 AS 159/05 vom 12.10.2005: Gelten für einen Alleinstehenden abstrakt 45 qm Wohnungsgröße und 5,70 Euro Kaltmietzins je Quadratmeter als angemessen, sind Unterkunftskosten für eine Wohnung mit 50 qm und einem Kaltmietzins von 5,50 Euro und Betriebskosten von 80 Euro als angemessen. Das Produkt aus 50 x 5,50 überschreitet nicht die abstrakte Angemessenheitsgrenze von 45 x 5.70.

## 2.1. Maßstab für angemessene Mieten

Maßstab für angemessene Mieten im Sozialhilferecht und im SGB II sind nicht Durchschnittsmieten. Als angemessen gelten Mieten, die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort marktüblichen Mieten liegen\*. Nach der Rechtsprechung zum Sozialhilferecht und der ersten Rechtsprechung zum SGB II ist die „marktübliche Wohnungsmiete für vergleichbare Wohnungen“ **nicht** nach den Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes zu bestimmen, sondern dem örtlichen Mietspiegel.\*\* In der Rechtsprechung hat sich durchgesetzt, dass aktuelle Mietspiegel die regionalen marktüblichen Wohnungsmieten realitätsgerechter wiedergeben und von daher Vorrang vor den Miethöchstbeträgen nach dem Wohngeldgesetz haben.\*\*\* Die Höchstbeträge nach dem Wohngeldgesetz sind dann heranzuziehen, wenn keine besseren regionalen Mietpreisübersichten vorhanden sind.

---

\* *Bundesverwaltungsgericht* 5 C 15.04 vom 28.05.2005

„Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen für eine Unterkunft (im Sozialhilferecht) sind die örtlichen Verhältnisse zunächst insoweit maßgeblich, als auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage die sozialhilferechtlich maßgebliche Mietpreisspanne zu ermitteln ist.“

\*\* *Bundesverwaltungsgericht* 27.11.1986 „... zur Beurteilung dessen, welche Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen sind, (sind) die für die Bemessung des Wohngeldes bestimmten Höchstbeträge (Mietobergrenzen) nicht heranzuziehen.“

\*\*\* *Landessozialgericht NRW*, L19 B 21/05 AS ER und *Sozialgericht Aurich* S 15 AS 159/05: Prinzipiell können für die Beurteilung der Angemessenheit von Mietkosten die Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz herangezogen werden. Besteht ein Mietspiegel hat dieser Vorrang vor den Höchstmietbeträgen nach dem Wohngeldgesetz.

#### **IV. Folgen bei nicht angemessenen Unterkunfts- kosten (Mieten)**

Folgen einer den Kosten nach nicht angemessenen Unterkunft (Wohnung) sind nach dem SGB II:

- § **Beschränkung von laufenden Leistungen für die Wohnung in Höhe der tatsächlichen Kosten (Miete) auf im Regelfall 6 Monate**
- § **Aufforderung und Zumutung, die Unterkunfts-kosten (Mietkosten) auf das angemessene Maß zu senken**
- § **Aufforderung und Zumutung, eine kostenange-messene Unterkunft (Wohnung) zu suchen**
- § **Einschränkung der laufenden Leistungen für die Unterkunft (Wohnung) nach Ablauf der 6 Monats-frist oder einer gesetzten kürzeren/längeren Frist auf die angemessenen Kosten (Mietkosten), sofern auf dem Wohnungsmarkt eine kostenange-messene Wohnung konkret angemietet werden kann. Ist auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine Wohnung nach Maßgabe der personenzahl-abhängigen zustehenden Wohnungsgröße und dem angemessenen Mietpreisniveau nicht anzu-mieten, ist weiterhin die tatsächliche Miete als individueller Unterkunftsbedarf anzuerkennen und zu übernehmen.**

## **V. Folgen einer unangemessen großen Unterkunft**

Im SGB II sind für den Fall einer unangemessen großen Wohnung keine Folgen vorgesehen. Dem SGB II ist so ohne weiteres nicht zu entnehmen, dass im Fall einer „unangemessen großen Wohnung“ es Hilfebedürftigen zumutbar ist, ungeachtet der Unterkunftskosten (Mietkosten) eine neue Wohnung in angemessener Größe zu suchen. Nach dem SGB II obliegt es Hilfebedürftigen auch nicht, stets preiswerteren oder den preiswertesten Wohnraum zu suchen oder dafür zu sorgen, die mit dem Wohnen verbundenen Kosten, z.B. Heizkosten zu senken. Für die in der Praxis der Sozialhilfe und im SGB II vertretene Auffassung, dass wegen etwaiger höherer Mietneben- und Heizkosten bei „zu großen Wohnungen“ ein Umzug in eine kleinere Wohnung zumutbar sei, findet im SGB II und in der Rechtsprechung keinen Anhaltspunkt. Nach dem SGB II und der in der Rechtsprechung entwickelten Produkttheorie treten bei einer zu „großen Wohnung“ nur dann Folgen ein, wenn sich aus der Multiplikation von konkreter Wohnraumgröße und dem geschuldeten Mietzins eine höhere Bruttomiete ergibt als nach der abstrakt angemessenen Wohnraumgröße und dem als angemessen zu beurteilenden marktüblichen Mietzins pro Quadratmeter. In diesem Fall treten die für unangemessene Unterkunftskosten (Mieten) vorgesehenen Folgen ein.

## VI. Rechtsprechung zu Unterkunftskosten im SGB II

Gericht	Sachverhalt / Urteil
<b>Bundesverwaltungsgericht</b> 5 C 15.04 28.04.2005	<b>Angemessene Unterkunftskosten (Mietkosten)</b>  Die Angemessenheit von Mietkosten richtet sich nach dem Produkt aus der abstrakten personenzahlabhängigen Wohnraumgröße und dem für vergleichbare Wohnungen marktüblichen Mietzins am Wohnort des Hilfebedürftigen (Produkttheorie). Überschreitet die tatsächliche Miete nicht die nach der Produkttheorie ermittelte Miete, ist die tatsächliche Miete – ungeachtet einer ggf. unangemessen großen Wohnung - als sozialhilferechtlicher Bedarf anzuerkennen und sind die Leistungen für die Unterkunft nach der tatsächlichen Miete zu bemessen.
<b>Landessozialgericht NRW</b> L 19 B 21/05 AS 01.08.2005 und L 19 B 28/05 ASER 24.08.2005	<b>Angemessene Unterkunftskosten (Mietkosten)</b>  Angemessene Unterkunftskosten sind nach den marktüblichen Mieten für Wohnungen im unteren Bereich zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, ob für den Leistungsbezieher zu dem marktüblichen Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt bedarfsgerechte Wohnungen konkret vorhanden sind.
<b>Sozialgericht Osnabrück</b> S 22 AS 243/05 ER 01.08.2005 und S 22 AS 332/05 ER 23.06.2005	<b>Angemessene Unterkunftskosten (Mietkosten)</b>  Bei der Angemessenheit von Mietkosten können die Höchstgrenzen nach § 8 des Wohngeldgesetzes herangezogen werden.

**Gericht****Sachverhalt / Urteil**

Sozialgericht Hamburg  
S 51 AS 632/2005  
07.07.20905

**Angemessene Unterkunftskosten (Mietkosten)**

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist auf die im unteren Bereich für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen.

Darüber hinaus erstreckt sich die Angemessenheitsprüfung auch auf die Frage, ob dem Hilfeempfänger für den (abstrakt) angemessenen Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt auch eine andere bedarfsgerechte Wohnung konkret verfügbar ist.

**Zumutbarkeit besonders preisgünstigen Wohnraums für junge Erwachsene**

Auch wenn es zulässig sein dürfte, den Unterkunftsbedarf von Schülern zu beschränken, ist zu beanstanden, wenn junge Erwachsene pauschal auf besonders preisgünstigen Wohnraum (möbliertes Zimmer, Untermiete, Wohngemeinschaften) verwiesen werden.

Gericht	Sachverhalt / Urteil												
<b>Sozialgericht Aurich</b> <b>S 15 AS 159/2005</b> <b>12.10.2005</b>	<p data-bbox="468 244 1000 271"><b>Angemessene Unterkunftskosten (Mietkosten)</b></p> <p data-bbox="468 300 1048 467">Prinzipiell können für die Beurteilung der Angemessenheit von Mietkosten die Höchstbeträge für Mieten nach dem Wohngeldgesetz herangezogen werden. Besteht ein Mietspiegel hat dieser Vorrang vor den Höchstmietbeträgen nach dem Wohngeldgesetz.</p> <p data-bbox="468 496 1048 770">Die angemessene Höhe von Unterkunftskosten (Mietkosten) ergibt sich aus dem Produkt des Quadratmeterpreises und der abstrakten personenzahlabhängigen Wohnungsgröße. Unter Anwendung der Produkttheorie ist eine Wohnungsmiete auch dann als angemessen zu beurteilen, wenn die abstrakte angemessene Wohnraumgröße überschritten wird, die Miete für die unangemessen große Wohnung jedoch die abstrakte Kostenangemessenheit nicht überschreitet.</p> <p data-bbox="468 799 813 826"><b>Angemessene Betriebskosten</b></p> <p data-bbox="468 855 1048 962">Mangels örtlicher Betriebskostenspiegel kann auf den Leipziger und Regensburger Betriebskostenspiegel zurückgegriffen werden. Danach betragen die Betriebskosten im Jahr 2000 für</p> <table data-bbox="468 965 1048 1104"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="695 965 790 992">Heizung</th> <th data-bbox="869 965 964 992">Sonstige</th> </tr> <tr> <th></th> <th data-bbox="695 995 844 1023">Warmwasser</th> <th data-bbox="869 995 1042 1023">Betriebskosten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="468 1050 667 1077">Leipziger Spiegel</td> <td data-bbox="745 1050 790 1077">0,57</td> <td data-bbox="897 1050 1003 1077">1,42 Euro</td> </tr> <tr> <td data-bbox="468 1080 723 1107">Regensburger Spiegel</td> <td data-bbox="745 1080 790 1107">0,61</td> <td data-bbox="897 1080 1003 1107">1,33 Euro</td> </tr> </tbody> </table>		Heizung	Sonstige		Warmwasser	Betriebskosten	Leipziger Spiegel	0,57	1,42 Euro	Regensburger Spiegel	0,61	1,33 Euro
	Heizung	Sonstige											
	Warmwasser	Betriebskosten											
Leipziger Spiegel	0,57	1,42 Euro											
Regensburger Spiegel	0,61	1,33 Euro											

Gericht	Sachverhalt / Urteil
<p>Landessozialgericht Celle L 8 AS 181/2005 ER 28.11.2005</p>	<p><b>Angemessene Unterkunfts-kosten (Mietkosten)</b></p> <p>Bei der Angemessenheitsprüfung von Unterkunfts-kosten hat ein örtlicher Mietspiegel Vorrang vor der Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz (Miethöchstbeträge).</p> <p>Ist ein örtlicher Mietspiegel nicht erstellt, kann der Oberwert der nach dem SGB II zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten aus der rechten Spalte der Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz entnommen werden.</p>
<p>Landessozialgericht Essen L 19 B 21/05 AS ER 01.08.2005</p>	<p><b>Angemessene Unterkunfts-kosten (Mietkosten)</b></p> <p>Die Höhe der angemessenen Unterkunfts-kosten ist nach der Produkttheorie zu ermitteln und ergibt sich aus der personenzahlabhängigen abstrakten Wohnungsgröße x angemessenen Mietzins pro Quadratmeter.</p> <p>Besteht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu dem abstrakten angemessenen Mietpreis für den Leistungsbezieher keine verfügbare Wohnung, ist die tatsächliche Miete als Bedarf anzuerkennen und zu übernehmen.</p>
<p>Landessozialgericht Bremen L 7 AS 164/05 11.08.2005</p>	<p><b>Angemessene Unterkunfts-kosten</b></p> <p>Die Angemessenheit von Unterkunfts-kosten richtet sich allgemein nach dem Produkt aus der „abstrakt“ als Bedarf anzuerkennenden Wohnraumgröße x ortsüblichen Mietzins.</p> <p>Bei einem besonders günstigen Quadratmeterpreis kann sich ein Hilfebedürftiger oder eine Bedarfsgemeinschaft eine „größere“, der Wohnraumfläche nach unangemessene Wohnung leisten.</p>

Gericht	Sachverhalt / Urteil
<b>Sozialgericht Hannover</b> <b>S 47 AS 264/05</b> <b>18.08.2005</b>	<b>Kabelgebühren als Unterkunftskosten</b>  Kabelgebühren sind als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, sofern diese nach Mietvertrag geschuldet werden und der Leistungsbezieher die Kabelgebühren durch eine individuelle Mietvertragsänderung nicht vermeiden kann.
<b>Sozialgericht Hamburg</b> <b>S 62 AS 406/2005</b> <b>24.06.2005</b>	<b>Betriebskosten</b>  Bei einer Mietwohnung umfassen die Unterkunftskosten die nach Mietvertrag geschuldeten Kosten. Dazu gehören neben dem Kaltmietzins prinzipiell die nach Mietvertrag geschuldeten Betriebskosten.
<b>Sozialgericht Mannheim</b> <b>S 9 AS 507/05</b> <b>03.03.2005</b>	<b>Betriebskosten</b>  Bei einer Mietwohnung umfassen die Unterkunftskosten die nach Mietvertrag geschuldeten Kosten. Dazu gehören neben dem Kaltmietzins prinzipiell die nach Mietvertrag geschuldeten Betriebskosten.

## VII. Angemessene Unterkunfts- und Heizkosten für Mietwohnungen in ausgewählten Städten nach kommunalen Unterkunftsrichtlinien von A - Z

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe	Angemessene Mietkosten
Bautzen		<p>Nettokaltmiete 4,93 Euro pro qm            Betriebskosten 0,83 Euro pro qm            Heizkosten 0,74 Euro pro qm</p>
Bergisch Gladbach		<p>Grundmiete plus Betriebs- und            Heizkosten</p> <p>1 PH 420,00 Euro            2 PH 440,00            3 PH 676,00            4 PH 788,00            5 PH 920,00            6 PH 1.050,00            jede weitere Person 87,90</p>
Bergkamen	1 PH 45 2 PH 60 oder 2 Wohnräume 3 PH 75 oder 3 Wohnräume 4 PH 90 oder 4 Wohnräume	<p>Grundmiete pro Quadratmeter 4,85            Euro</p> <p>- plus <u>Zuschlag</u> für jeden            Quadratmeter unter 45 qm von 0,7 %            auf die Grundmiete,            - minus <u>Abschläge</u> von 0,5 % auf            jeden Quadratmeter über 99 qm,            höchstens 15 %.</p>

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe	Angemessene Mietkosten			
Berlin		<b>Bruttowarmmiete plus Toleranzzuschlag für Alleinerziehende, Schwangere, über 60jähr., Personen, die in absehbarer Zeit höhere Einnahmen erzielen werden, bei sozialen Bezügen (Schulweg, Kitas) und bei längerer Wohndauer (mindestens 15 Jahre) von bis zu 10%</b>			
		<b>Bruttowarmmiete / Toleranzzuschlag bis zu 10%</b>			
		1 PH	360 Euro /	+ 10%	
		2 PH	444	+ 10 %	
		3 PH	542	+ 10 %	
		4 PH	619	+ 10 %	
		5 PH	705	+ 10 %	
		jede weitere Person	50	+ 10 %	
Bielefeld		<b>Nettokaltmiete</b>			
			<b>Allgemein</b>	<b>Ausnahme</b> <b>Hilfe in besonderen Lebenslagen</b>	
	1 PH	45	245,92	270,51	330,72
	2 PH	60	278,40	306,24	417,60
	3 PH	75	348,00		
	4 PH	90	417,60		
	5 PH +	105	556,80		
		je weitere Person	69,60		

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
Bocholt	1 PH 45	<p style="text-align: center;"><b>Grundmiete</b></p> 1 PH 204,00 Euro 2 PH 264,00 3 PH 316,00 4 PH 379,00 5 PH 434,00 je weitere Person 62,00
	2 PH 60	
	3 PH 75	
	4 PH 90	
	5 PH 105	
	jede weitere Person 15	
Bochum		<p>Nach Alt- und Neubau gegliederte Höchst-mietgrenzen (Grundmiete pro qm) auf der Grundlage des Mietspiegels:</p> <p><b>Altbau</b></p> - bis 1948 4,20 Euro 1949 bis 2005 4,50 Euro Neubau 5,30 Euro
Bönen	1 PH 45	<p>Grundmiete pro Quadratmeter 4,85 Euro</p> - plus <u>Zuschlag</u> für jeden Quadratmeter unter 45 qm von 0,7 % auf die Grundmiete, - minus <u>Abschläge</u> von 0,5 % auf jeden Quadratmeter über 99 qm, höchstens 15 %.
	2 PH 60 oder 2 Wohnräume	
	3 PH 75 oder 3 Wohnräume	
	4 PH 90 oder 4 Wohnräume	





Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
<b>Dresden</b>		<p><b>Maximale Kaltmiete incl. Nebenkosten</b></p> <p>1 PH                    252,45 Euro  2 PH                    336,60  3 PH                    420,75  4 PH                    476,85  5 PH                    532,95  je weitere Person 56,10</p> <p><b>Maximale Heizkosten</b></p> <p>1 PH                    46,80 Euro  2 PH                    62,40  3 PH                    78,00  4 PH                    88,40  5 PH                    98,80  je weitere Person 10,40</p>
<b>Duisburg</b>		<p><b>Grundmiete 3,94 Euro</b>  <b>Betriebskosten 1,79 Euro</b></p>
<b>Düsseldorf</b>		<p>1 PH                    288,00 Euro  2 PH                    384,00  3 PH                    480,00  4 PH                    576,00  5 PH                    672,00  je weitere Person 96,00</p>



Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten	
Erlangen	1 PH	50	
	2 PH	65	
	3 PH	75	
	4 PH	90	
	5 PH	105	
	6 PH	120	
	jede weitere Person	15	
			<b>Nettokaltmiete</b>
			1 PH 300 Euro
			2 PH 365
		3 PH 435	
		4 PH 505	
		5 PH 580	
		6 PH 650	
		je weitere Person 65	
		<b>Angemessene Höchstgrenze für die Nettokaltmiete, wenn sich Leistungsbezieher mit einer zu großen oder zu teuren Wohnung trotz Aufforderung weigern, eine angemessene Unterkunft zu suchen.</b>	
		1 PH GM 218 Euro BK 26	
		2 PH 283 36	
		3 PH 323 46	
		4 PH 387 56	
		5 PH 452 66	
		6 PH 516 76	
		je weitere Person 44 10	

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten					
Gelsenkirchen	1 PH 48	Sozialhilfe zum		Grundsicherung im Alter,			
	2 PH 62	Lebensunterhalt		bei Erwerbsminderung			
	3 PH 74	ALG II / Sozialgeld					
	4 PH 86	1 PH	236-274	+ 30 %	332		
	5 PH 95	2 PH	289-338	+ 15 %	360		
		3 PH	346-404	+ 15 %	431		
		4 PH	402-468	+ 15 %	500		
		5 PH	433-514	+ 15 %	545		
Görlitz		1 PH	230				
		2 PH	310				
		3 PH	365				
		4 PH	425				
		5 PH	485				
			je weitere Person	60			
Göttingen		Angemessene Nettokaltmiete nach § 8 Wohn- geldgesetz; Mietstufe 4, Tabellenwerte für Wohnraum vor 1966					
Gütersloh		Grundmiete gegliedert nach dem Baujahr der Wohnung bis 31.12. des Jahres					
			1960	1969	1979	1989	ab 1990
		1 PH	179	201	312	228	230
		2 PH	239	267	282	303	307
		3 PH	299	334	353	379	384
		4 PH	358	401	423	455	460
		5 PH	418	468	494	531	527
	6 PH	477	534	564	606	614	
		je weitere Person	40	44	47	50	51

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten		
Hagen		Grundmiete pro Quadratmeter 4,40 Euro		
		<b>Nettokaltmiete</b>		
Hamburg		1 PH	318,00	
		2 PH	409,00	
		3 PH	499,00	
		4 PH	576,00	
		5 PH	653,00	
Hannover		<b>Nettokaltmiete</b>		
		1 PH	300,00	
		2 PH	385,00	
		3 PH	460,00	
		4 PH	535,00	
		5 PH	610,00	
		Heizkosten: Pro Quadratmeter 1 Euro		
Hattingen	1 PH 48	<b>Grundmiete</b>	<b>Betriebs-</b>	<b>Wasser-</b>
	2 PH 62		<b>kosten</b>	<b>kosten</b>
	3 PH 74	1 PH	4,87	0,61
	4 PH 86	2 PH	4,47	0,61
	5 PH 98	3 PH	4,93	0,61
	je weitere	4 PH	4,84	0,61
	Person + 12	5 PH	5,90	0,61
		je weitere		
		Person		0,61
				17,90
		<b>Höchstbetrag + Toleranzgrenze von + 15 %</b>		
		1 PH	281,04	323,19
		2 PH	350,97	403,61
		3 PH	463,96	533,55
		4 PH	539,82	620,80
		5 PH	726,99	836,04
		je weitere Person	+ 99,06	113,92

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten	
Herdecke	1 PH	48	
	2 PH	62	
	3 PH	74	
	4 PH	86	
	5 PH	98	
	jede weitere Person	+ 12	
	Grundmiete pro Quadratmeter		4,70 Euro
	Betriebskosten pro Quadratmeter		0,61 Euro
	Wasserkosten		17,90 Euro
	Höchstbetrag + Toleranzgrenze von		+ 15 %
	1 PH		272,78      313,70
	2 PH		365,02      419,77
	3 PH		446,64      513,64
4 PH		528,26      607,50	
5 PH		609,88      701,36	
je weitere Person		+ 81,62      + 93,86	
Herne	Grundmiete + Betriebskosten		
	1 PH	230,00 Euro	
	2 PH	295,00	
	3 PH	370,00	
	4 PH	425,00	
	5 PH	495,00	
	6 PH	565,00	
	7 PH	635,00	
	8 PH	705,00	
Herten	Grundmiete pro Quadratmeter		
		4,35 Euro	
Hilden	Grundmiete + Betriebskosten		
	1 PH	325,00 Euro	
	2 PH	395,00	
	3 PH	470,00	
	4 PH	545,00	
	5 PH	625,00	
	jede weitere Person	+ 15	
	jede weitere Person		+ 75,00

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe	Angemessene Mietkosten
Hildesheim		Angemessene Nettokaltmiete nach § 8 Wohngeldgesetz; Mietstufe 4  Heizkosten: pro Quadratmeter Ölheizung 0,77 Euro Gasheizung 0,95
Iserlohn		Grundmiete pro Quadratmeter 5,06 Euro
Kamen	1 PH 45 2 PH 60 oder 2 Wohnräume 3 PH 75 oder 3 Wohnräume 4 PH 90 oder 4 Wohnräume	Grundmiete pro Quadratmeter 4,90 Euro Quadratmeter x Grundmiete - plus <u>Zuschlag</u> für jeden Quadratmeter unter 45 qm von 0,7 % auf die Grundmiete, - minus <u>Abschläge</u> von 0,5 % auf jeden Quadratmeter über 99 qm, höchstens 15 %.
Köln	1 PH 40-45 2 PH 55-60 3 PH 70-75 4 PH 85-90 5 PH 100-105 6 PH 115-120 7 PH 130-135	Grundmiete + Mietnebenkosten pro Quadratmeter 6,60 Euro  Angemessene Wohnraumgröße x Warmmiete ( 6,60 )  1 PH 297,00 2 PH 396,00 3 PH 495,00 4 PH 594,00 5 PH 693,00 6 PH 792,00 7 PH 891,00
Krefeld		Grundmiete pro Quadratmeter 4,86 Euro

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
Leipzig		Nettogrundmiete 3,85 Euro pro qm Betriebskosten 1,37 Euro pro qm Zentralheizung 0,95 Euro pro qm
Lippstadt		Grundmiete gegliedert nach dem Baujahr der Wohnung vor 1955    1955-1979    1980-2005  1 PH    196,00    232,00 2 PH    276,00    294,00 3 PH    345,00    368,00 4 PH    374,00    414,00    441,00 5 PH    414,00    459,00    489,00 je weitere Person    59,00    66,00    70,00
Lüneburg	1 PH 45 2 PH 60 oder 2 Wohnräume 3 PH 75 oder 3 Wohnräume 4 PH 90 oder 4 Wohnräume	Angemessene Nettokaltmiete nach § 8 Wohngeldgesetz; Mietstufe 4-5, Tabellenwerte für Wohnraum vor 1992 und ab 1992 plus Zuschlag von 10% Heizkosten: pro Quadratmeter 1 Euro
Lünen*		Grundmiete pro Quadratmeter 5,30 Euro Quadratmeter x Grundmiete - plus <u>Zuschlag</u> für Wohnflächen von bis zu 35 qm von 20% auf die Grundmiete, Wohnflächen von 36 - 40 qm = 10% - minus <u>Abschläge</u> bei Wohnflächen von 100 - 109 qm = 5% auf die Grundmiete, von 110 - 119 qm = 10%, ab 120qm = 15%.  1 PH    45 qm / 238,50 2 PH    60 qm    318,00 3 PH    75 qm    397,50 4 PH    90 qm    477,00

\*Beispiel: Eine Familie (Ehepaar und zwei Kinder) zahlt für eine 105 qm große Wohnung eine Grundmiete von 469,50 Euro. Die Grundmiete pro qm beträgt: 4,47 Euro. Der Höchstbetrag für eine 105 qm große Wohnung beträgt nach den Unterkunftsrichtlinien: 5.30 abzgl. 5 % ( = 0,27 Euro) = 5,03 Euro x Angemessene Wohnraumgröße 90 qm = 452,70 Euro. Die Unterkunfts-kosten für die 105 qm Wohnung von 469,50 Euro sind aufgrund des Abschlags von 5% auf den Höchstbetrag der Grundmiete unangemessen.

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
Menden		Grundmiete pro Quadratmeter 5,06 Euro
Mönchengladbach		Grundmiete pro Quadratmeter 5,11 Euro

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten					
Nürnberg	1 PH	45	Baujahr Grund- Betriebs- GM+BK miete kosten				
	2 PH	60					
	3 PH	75	1 Person				
	4 PH	90					
	weitere Person je	15	bis 1959	4,52	1,03	5,55	
			1960-1976	4,97	1,03	6,00	
			1977-1990	5,57	1,03	6,60	
			ab 1990	6,08	1,03	7,11	
			2-3 Personen				
			bis 1959	4,32	1,03	5,35	
			1960-1976	4,72	1,03	5,75	
			1977-1990	5,51	1,03	6,54	
			ab 1990	6,05	1,03	7,08	
			4-5 Personen				
			bis 1959	4,21	1,03	5,24	
			1960-1976	4,69	1,03	5,72	
			1977-1990	5,26	1,03	6,29	
			ab 1990	5,60	1,03	6,63	
			nach Baujahr gegliederte Bruttokaltmieten				
			bis 1959	1960-1976	1977-1990	ab 1991	
		1 PH	5,55	6,00	6,60	7,11	
		2 PH	5,53	5,75	6,54	7,08	
		3 PH	5,53	5,75	6,54	7,08	
		4 PH	5,24	5,72	6,29	6,63	
		Zuschlag von 20% für Wohnungen, die Öl- oder kohleofenbeheizt werden. Abschlag von 10% für Wohnungen mit Zentralheizung					
		Typisierte Mietobergrenzen					
		bis 1959	1960-1976	1977-1990	ab 1991		
		1 PH	250	270	297	320	
		2 PH	321	345	392	425	
		3 PH	401	431	491	531	
		4 PH	472	515	566	597	
		5 PH	550	601	660	696	
		weitere Person	79	86	94	99	
		10% Abschlag bei Wohnungen mit Zentralheizung.					
		Heizkosten:					
		1 – 2 PH	46,00	3 – 4 PH	60,00	5 + PH	70,00

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten					
Oberhausen	1 PH 45 - 50	Grundmiete					
	2 PH 60	1 PH	216 Euro				
	3 PH 70	2 PH	270				
	4 PH 85	3 PH	315				
	5 PH 95	4 PH	380				
	6 PH 105	5 PH	430				
	jede weitere Person 10	6 PH	475				
		jede weitere Person 45					
		Heizkosten: 1 Euro pro Quadratmeter					
		nach Baujahr gegliederte Nettokaltmieten. Zu den Netto- kaltmieten werden die Betriebskosten addiert.					
Offenbach	1 PH 50	bis 1948	1949 - 1960	1961 - 1978	ab 1979	Betriebs- kosten	
	2 PH 60	1 PH					
	3 PH 70	35 qm	147	169,05	196	232,75	85
	4 PH 85	40 qm	168	193,20	224	266	
	5 PH 95	45 qm	189	217,35	252	299,25	
	jede weitere Person 10	50 qm	210	241,50	280	332,50	
		2 PH	246	283,80	331,20	394,20	120
		3 PH	307,50	354,75	414	492,75	150
		4 PH	337,45	393,55	460,70	552,50	170
		5 PH	377,15	439,85	514,90	617,50	190
		weitere Person	39,70	46,30	54,20	65,00	20
		Heizkosten mit/ ohne Warmwasserkosten					
		1 PH	34 / 28 Euro				
		2 PH	48 / 36				
		3 PH	60 / 42				
	4 PH	68 / 44					
	5 PH	76 / 46					
	6 PH						
	weitere je 8 / Person	2 Euro					

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
Plauen		<p data-bbox="473 296 904 320"><b>Höchstbeträge Miete inklusive Heizkosten</b></p> <p data-bbox="473 347 781 371">1 PH                      266 Euro</p> <p data-bbox="473 371 725 395">2 PH                      358</p> <p data-bbox="473 395 725 419">3 PH                      425</p> <p data-bbox="473 419 725 443">4 PH                      497</p> <p data-bbox="473 443 725 467">jede weitere Person + 72</p>

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe	Angemessene Mietkosten
Ratingen		Grundmiete pro Quadratmeter 5,85 Euro
Rheine	1 PH 45 jede weitere Person 15	Grundmiete pro Quadratmeter 4,50 Euro 1 PH 202,50 Euro jede weitere Person 67,50
Sankt Augustin		Höchstmieten incl. Kaltnebenkosten  1 PH 325,00 2 PH 395,00 3 PH 470,00 4 PH 545,00 5 PH 625,00 ab 7. Person je 75,00
Schwerte, Selm	1 PH 45 qm 2 PH 60 oder 2 Wohnräume 3 PH 75 oder 3 Wohnräume 4 PH 90 oder 4 Wohnräume	Grundmiete pro Quadratmeter 4,90 Euro  Quadratmeter x Grundmiete - plus <u>Zuschlag</u> von 5 % auf die Grundmiete für Wohnungen unter 45 qm - minus <u>Abschläge</u> von 5 % für Wohnungen über 100 qm, wenn die Wohnung bis zum 31.12. 1974 bezugsfertig geworden ist.
Steinfurt	1 PH 45 2 PH 60 3 PH 70 4 PH 85 5 PH 95 6 PH 105 jede weitere Person 15	Grundmiete pro Quadratmeter 4,50 Euro  1 PH 202,50 2 PH 270,00 3 PH 337,50 4 PH 405,00 5 PH 472,50 6 PH 540,00 jede weitere Person 67,50



Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße	Angemessene Mietkosten
Unna*	1 PH 45	Grundmiete pro Quadratmeter
	2 PH 60 o.2 Wohnräume	Bergkamen 4,85 Euro
	3 PH 75 o.3 Wohnräume	Bönen 4,85
	4 PH 90 o.4 Wohnräume	Fröndenberg 4,90
		Holzwickede 4,90
		Kamen 4,90
		Schwerte 4,90
		Selm 4,90
		Unna 4,90
		Werne 4,90
Kreis Unna*		Quadratmeter x Grundmiete
		- plus <u>Zuschlag</u> für jeden Quadratmeter unter 45 qm von 0,7 % auf die Grundmiete, höchstens 21% - minus <u>Abschläge</u> von 0,5 % auf jeden Quadratmeter über 99 qm, höchstens 15 %.

**Beispiel:** Ein Ehepaar zahlt für eine 70 qm große Wohnung eine Grundmiete von 280 Euro; Grundmiete pro qm 4,00 Euro. Der Höchstbetrag nach den Unterkunftsrichtlinien beträgt: 4,90 x 60 qm = 294,00 Euro. Ungeachtet der Überschreitung der angemessenen Wohnraumgröße gilt die Grundmiete von 280 Euro als angemessen.  
Eine vierköpfige Familie zahlt für die 99 qm große Wohnung eine Grundmiete von 465.50 Euro; Grundmiete pro qm 4.70 Euro. Der Höchstbetrag beträgt: 4,90 x 90 qm = 441 Euro. Die Unterkunfts-kosten gelten als unangemessen.

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe		Angemessene Mietkosten						
			Grund- miete	Miet neben kosten	Wasser- kosten	Höchstbetrag	+ Toleranz- grenze 15 %		
Wetter	1 PH	48							
	2 PH	62							
	3 PH	74							
	4 PH	86	1 PH	4,70	0,61	17,90	272,79	313,70	
	5 PH	98	2 PH	4,70	0,61	17,90	365,02	419,77	
	je weitere + 12 Person			3 PH	4,70	0,61	17,90	446,64	513,64
				4 PH	4,70	0,61	17,90	528,26	607,50
				5 PH	4,70	0,61	17,90	609,88	701,36
				je weitere Person	4,70	0,61	17,90	81,62	93,86
	Wilhelms- haven			1 PH	258,00 Euro				
			2 PH	307,00					
			3 PH	383,00					
			4 PH	435,00					
			5 PH	529,00					
			Heizkosten: 1+2 PH 51,00 / 2+4 PH 66,00 / 5+ PH 82,00						
Witten	1 PH	48							
	2 PH	62							
	3 PH	74							
	4 PH	86	1 PH	5,11	0,61	17,90			
	5 PH	98	2 PH	4,87	0,61	17,90			
	je weitere + 12 Person			3 PH	4,73	0,61	17,90		
				4 PH	4,64	0,61	17,90		
				5 PH	4,56	0,61	17,90		
				je weitere Person	4,56	0,61	17,90		
			Höchstbetrag + Toleranzgrenze von + 15 %						
		1 PH	292,46	336,33					
		2 PH	375,56	431,89					
		3 PH	448,86	516,19					
		4 PH	523,10	601,57					
		5 PH	596,16	685,58					
		je weitere Person	+ 79,94						

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraum- größe	Angemessene Mietkosten
Wolfenbüttel Stadt und Kreis		<b>Stadt Wolfenbüttel</b>
		<b>Warmmiete</b>
		1 PH                    330,00
		2 PH                    401,50
		3 PH                    478,50
		4 PH                    555,50
		5 PH                    638,00
		je weitere Person + 77,00
		<b>Kreis Wolfenbüttel</b>
		<b>Warmmiete</b>
		1 PH                    308,00
2 PH                    379,50		
3 PH                    451,00		
4 PH                    522,50		
5 PH                    599,50		
je weitere Person + 71,50		
Wolfsburg		<b>Höchstbetrag der Grundmiete + Toleranzgrenze für Bestandsmieter von 10 - 15 %</b>
		1 PH                    265,00
		2 PH                    355,00
		3 PH                    420,00
		4 PH                    490,00
		5 PH                    560,00
		je weitere Person + 70,00

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohn- raumgröße	Angemessene Mietkosten																					
Wuppertal		<p>Grundmiete nach Wohnraumgrößen plus Toleranzzuschlag von 10% bei Bestands- mieten</p> <p>bis 40 qm            5,13 Euro pro qm bis 90 qm            4,95 über 90 qm          4,55</p>																					
Wunstdorf		<p>1 PH                    260,00 2 PH                    335,00 3 PH                    395,00 4 PH                    460,00 5 PH                    530,00 je weitere Person + 65,00</p> <p>Heizkosten: pro Quadratmeter 1,00 Euro</p>																					
Zwickau	<p>1 PH 45 2 PH 60 3 PH 75 4 PH 90 5 PH 105 6 PH 120</p>	<table> <thead> <tr> <th></th> <th>Kaltmiete</th> <th>Heizkosten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 PH</td> <td>230</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2 PH</td> <td>310</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>3 PH</td> <td>365</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>4 PH</td> <td>425</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>5 PH</td> <td>485</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>6 PH</td> <td>545</td> <td>120</td> </tr> </tbody> </table>		Kaltmiete	Heizkosten	1 PH	230	45	2 PH	310	60	3 PH	365	75	4 PH	425	90	5 PH	485	105	6 PH	545	120
	Kaltmiete	Heizkosten																					
1 PH	230	45																					
2 PH	310	60																					
3 PH	365	75																					
4 PH	425	90																					
5 PH	485	105																					
6 PH	545	120																					

Stadt / Gemeinde	Angemessene Wohnraumgröße		Angemessene Mietkosten		
			Höchstbeträge für die Grundmiete	Höchstbeträge für kalte Betriebskosten und Heizkosten	maximale Mietkosten
Zwickauer Land	1 PH	45			
	2 PH	60			
	3 PH	75			
	4 PH	85			
	5 PH	95			
	jede weitere Person	10	qm 4,00 Euro	qm 2,30	qm 6,30
			1 PH 180,00	103,50	283,50
			2 PH 240,00	138,00	378,00
			3 PH 300,00	172,50	472,50
			4 PH 340,00	195,50	535,50
		5 PH 380,00	218,50	598,50	
		je weitere Person 40,00	23,00	63,00	

## VIII. Fragen und Antworten zu Unterkunftskosten für Mietwohnungen

Frage	Antwort
<p>Welche Leistungen für die Unterkunft (Wohnungen) sieht das SGB II vor?</p>	<p>Zum Katalog der Leistungen für eine Wohnung gehören:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. laufende Leistungen für die nach Mietvertrag geschuldeten Mietkosten und Mietnebenkosten (Betriebskosten)</li> <li>2. Leistungen für               <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Wohnbeschaffung, z.B. Mietkaution</li> <li>- einen Umzug</li> </ul> </li> <li>3. Einmalige Leistungen für die Erstaussattung der Wohnung und des Haushalts</li> </ol>
<p>In welcher Höhe müssen Leistungen für eine Unterkunft Wohnung nach dem SGB II erbracht werden?</p>	<p>Leistungen für die Wohnung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit die jeweiligen Unterkunftskosten (Mietkosten) angemessen sind.</p>
<p>Wonach bemisst sich die <u>Kostenangemessenheit</u> von Mietkosten?</p>	<p>Die Rechtsprechung hat den Grundsatz entwickelt: Die Kostenangemessenheit von Mietkosten richtet sich nach dem Produkt aus der als Bedarf anzuerkennenden „abstrakten“ Wohnraumgröße und dem marktüblichen Mietpreis für Wohnungen im unteren Bereich.</p> <p>Hinzugerechnet werden die kalten Betriebskosten. Im Einzelfall ist ein höherer als der „abstrakte“ Wohnraumbedarf anzuerkennen, z.B. für behinderte oder pflegebedürftige Menschen.</p>

Frage	Antwort																										
<p>Was sind Betriebskosten, und welche Betriebskosten werden nach dem SGB II berücksichtigt?</p>	<p>Nach der Rechtsprechung sind als Betriebskosten die nach Mietvertrag geschuldeten Kosten zu berücksichtigen.</p> <p>Unstrittig werden als Betriebskosten anerkannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsteuer</li> <li>- Wassergeld</li> <li>- Straßenreinigung</li> <li>- Müllentsorgung</li> <li>- Haus- und Schornsteinreinigung</li> <li>- Hausbeleuchtung</li> <li>- Sach- und Haftpflichtversicherung</li> <li>- Fahrstuhl</li> </ul> <p>Strittig sind folgende Betriebskosten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünflächenpflege</li> <li>- Hausmeistertätigkeit</li> <li>- Kabelgebühren</li> </ul> <p>Nach der ergangenen Rechtsprechung zum SGB II sind die strittigen Betriebskosten als Unterkunftsbefreiung anzuerkennen, wenn Hilfebedürftige keine Chance haben, diese Kosten durch eine individuelle Mietvertragsänderung zu vermeiden.</p>																										
<p>Wie hoch sind im Durchschnitt die Betriebskosten pro Quadratmeter?</p>	<p>Nach Angaben des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung betragen die Betriebskosten im Durchschnitt:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Grundsteuer</td> <td style="text-align: right;">0,12 Euro</td> </tr> <tr> <td>- Wassergeld</td> <td style="text-align: right;">0,19</td> </tr> <tr> <td>- Straßenreinigung</td> <td style="text-align: right;">0,03</td> </tr> <tr> <td>- Müllentsorgung</td> <td style="text-align: right;">0,19</td> </tr> <tr> <td>- Haus- und Schornsteinreinigung</td> <td style="text-align: right;">0,07</td> </tr> <tr> <td>- Hausbeleuchtung</td> <td style="text-align: right;">0,03</td> </tr> <tr> <td>- Sach- und Haftpflichtversicherung</td> <td style="text-align: right;">0,06</td> </tr> <tr> <td>- Fahrstuhl</td> <td style="text-align: right;">0,14</td> </tr> <tr> <td>- Grünflächenpflege</td> <td style="text-align: right;">0,07</td> </tr> <tr> <td>- Hausmeistertätigkeit</td> <td style="text-align: right;">0,10</td> </tr> <tr> <td>- Kabelgebühren</td> <td style="text-align: right;">0,08</td> </tr> <tr> <td> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Heizung + Warmwasser</td> <td style="text-align: right;">1,18</td> </tr> </table>	- Grundsteuer	0,12 Euro	- Wassergeld	0,19	- Straßenreinigung	0,03	- Müllentsorgung	0,19	- Haus- und Schornsteinreinigung	0,07	- Hausbeleuchtung	0,03	- Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	- Fahrstuhl	0,14	- Grünflächenpflege	0,07	- Hausmeistertätigkeit	0,10	- Kabelgebühren	0,08	 		- Heizung + Warmwasser	1,18
- Grundsteuer	0,12 Euro																										
- Wassergeld	0,19																										
- Straßenreinigung	0,03																										
- Müllentsorgung	0,19																										
- Haus- und Schornsteinreinigung	0,07																										
- Hausbeleuchtung	0,03																										
- Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06																										
- Fahrstuhl	0,14																										
- Grünflächenpflege	0,07																										
- Hausmeistertätigkeit	0,10																										
- Kabelgebühren	0,08																										
- Heizung + Warmwasser	1,18																										

Frage	Antwort			
Wie hoch sind im Durchschnitt die Betriebskosten pro Quadratmeter?	Nach dem Deutschen Mieterbund betragen die Betriebskosten im Durchschnitt (2005)			
		Hoher Wert	Mittelwert	Grenzwert
	Grundsteuer	0,26	0,20	0,08
	Wassergeld	0,54	0,37	0,23
	Straßenreinigung	0,06	0,04	0,03
	Müllentsorgung	0,22	0,15	0,10
	Schornsteinreinigung	0,07	0,04	0,01
	Allgemein Strom	0,08	0,04	0,02
	Versicherung	0,15	0,11	0,05
	Fahrstuhl	0,21	0,13	0,03
	Grünflächenpflege	0,10	0,08	0,03
	Hausmeistertätigkeit	0,30	0,18	0,07
	Kabelgebühren	0,13	0,08	0,04
	Sonstige	0,07	0,04	0,02
	Heizung	0,92	0,69	0,49
Warmwasser	0,26	0,17	0,11	

Frage	Antwort										
<p>Wonach bemisst sich die als Bedarf anzuerkennende „abstrakte“ Wohnraumgröße?</p>	<p>Nach der Rechtsprechung ist Maßstab für eine angemessene „abstrakte“ Wohnraumgröße der soziale Wohnungsbau. Nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus ist nach Haushaltsgröße als Wohnraumbedarf anzuerkennen:</p> <table data-bbox="509 343 918 486"> <tr> <td>1 Person</td> <td>45 – 50 qm</td> </tr> <tr> <td>2 Person</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>3 Person</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>4 Person</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>jede weitere Person je</td> <td>10 – 15 qm</td> </tr> </table> <p><u>Beispiel für angemessene Mietkosten</u></p> <p>Der allein stehende Arbeitslose N. wohnt in einer 60qm großen Wohnung. Die Miete beträgt – ohne Heizkosten – 267,60 Euro; Quadratmeterpreis 4,46 Euro.</p> <p>Der nach dem Mietspiegel festgesetzte angemessene Quadratmeter für seine Wohnung beträgt 5,97 Euro.</p> <p>Obwohl die Wohnung von N. größer ist, ist seine Wohnung von den Kosten her angemessen. Die Miete von 272,40 Euro übersteigt nicht die abstrakte Angemessenheitsgrenze von <math>45 \times 5,97 = 268.65</math> Euro.</p>	1 Person	45 – 50 qm	2 Person	60	3 Person	75	4 Person	90	jede weitere Person je	10 – 15 qm
1 Person	45 – 50 qm										
2 Person	60										
3 Person	75										
4 Person	90										
jede weitere Person je	10 – 15 qm										
<p>Nach welchem Maßstab richtet sich die Kostenangemessenheit von Mieten?</p>	<p>Nach der Rechtsprechung ist der am Wohnort marktübliche Mietpreis der Maßstab. Fehlt es an Daten zur marktüblichen Miete, können auch die Miethöchstbeträge nach dem Wohngeldgesetz herangezogen werden.</p>										

Frage	Antwort
<p>Muss die Miete zunächst immer in Höhe der tatsächlich geschuldeten Mietkosten als Bedarf anerkannt werden?</p>	<p>Ja, ungeachtet der Frage der Angemessenheit müssen zunächst immer die tatsächlichen Mietkosten als Bedarf anerkannt werden, z.B. bei einem Erstantrag auf Arbeitslosengeld II oder wenn infolge des Auszugs oder im Sterbefall eines Angehörigen/Partners eine Wohnung von der Größe oder den Kosten her unangemessen wird.</p>
<p>Wie lange sind unangemessene Unterkunftskosten / Mietkosten als Bedarf anzuerkennen?</p>	<p>Im Regelfall sollen unangemessen hohe Unterkunftskosten / Mieten für längstens 6 Monate als Bedarf anerkannt werden. Unangemessen hohe Unterkunftskosten / Mieten sind innerhalb der Halbjahresfrist und über die Halbjahresfrist hinaus solange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen oder seiner Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Mietkosten durch einen Wohnungswechsel, durch Vermietung oder auf andere Weise zu senken.</p>
<p>In welchen Fällen sind unangemessene Unterkunftskosten weiterhin als Bedarf anzuerkennen?</p>	<p>Unangemessene Unterkunftskosten / Mieten sind beispielsweise anzuerkennen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer längeren Kündigungsdauer des Mietvertrages, wenn der Vermieter einer „früheren Kündigung“ nicht zustimmt,</li> <li>- bei Vorliegen individueller, familiärer oder sozialer Gründe, angesichts derer ein Wohnungswechsel unzumutbar ist, z.B. bei Schwangerschaft, einer schweren Erkrankung oder Behinderung, bei Pflegebedürftigkeit, bei Alleinerziehenden, bei älteren Hilfebedürftigen nach längerer Wohndauer, bei psychisch Kranken oder geistig Behinderten</li> <li>- bei Personen, denen in absehbarer Zeit kostendeckende Einkommen zufließen</li> </ul>

Frage	Antwort
<p>In welchen Fällen sind unangemessene Unterkunftskosten weiterhin als Bedarf anzuerkennen?</p>	<p>Weitere Gründe sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn und solange zu dem „abstrakt“ angemessenen Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung für den Hilfebedürftigen und seine Bedarfsgemeinschaft verfügbar oder erreichbar ist</li> </ul>
<p>Ist Hilfebedürftigen nach dem SGB II zuzumuten, stets preiswertere Wohnungen zu suchen?</p>	<p>Nein! Solange eine Unterkunft / Wohnung den Kosten nach „abstrakt“ oder „konkret“ angemessen ist, kann und darf Hilfebedürftigen ein Wohnungswechsel oder eine Senkung von Unterkunfts- / Mietkosten nicht zugemutet werden.</p> <p>Abstrakt ist eine Unterkunft / Wohnung stets dann angemessen, wenn die Unterkunftskosten / Bruttomiete nicht das Produkt aus „personenzahlabhängiger angemessener Wohnraumgröße x marktüblichen Mietpreis“ übersteigt.</p>
<p>Ist einem Hilfebedürftigen und seiner Bedarfsgemeinschaft bei einer „unangemessen hohen Miete“ ein Wohnungswechsel zumutbar?</p>	<p>Ja! Bei „unangemessen teuren Mieten“ können Hilfebedürftige oder Bedarfsgemeinschaften aufgefordert werden, durch einen Wohnungswechsel die Unterkunftskosten zu senken.</p>
<p>Welche Folgen können nach dem SGB II bei unangemessen teuren Unterkunftskosten / Mieten eintreten?</p>	<p>Nach dem SGB II sind folgende Folgen bei unangemessen teuren Unterkunftskosten / Mieten vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufforderung, die Unterkunfts- / Mietkosten innerhalb der Halbjahresfrist auf das angemessene Maß zu senken</li> <li>- Aufforderung zur Untervermietung oder zum Wohnungswechsel</li> </ul>

Frage	Antwort
<p>Welche Folgen können nach dem SGB II bei unangemessen teuren Unterkunftskosten / Mieten eintreten?</p>	<p>Eine weitere Folge zu unangemessen teurer Unterkunftskosten / Mieten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Senkung der Leistungen für die Unterkunft / Wohnung auf die „abstrakt“ oder „konkret“ anzuerkennenden Unterkunftskosten / Mietkosten nach Ablauf der Frist zur Kostensenkung</li> </ul>
<p>Welche Folgen können nach dem SGB II für unangemessen große Wohnungen eintreten?</p>	<p>Isoliert von den Unterkunftskosten / Mietkosten betrachtet, sind für den Fall einer „zu großen Wohnung“ im SGB II keine Folgen vorgesehen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung zum SGB II und zum Sozialhilferecht ist eine „zu große Wohnung“ kein Grund, die laufenden Leistungen des ALG II / Sozialgeldes für die Unterkunft / Wohnung zu senken.</p> <p>Nach der Rechtsprechung ist eine „zu große Wohnung“ dann als angemessen zu betrachten, wenn die Unterkunftskosten / Mietkosten nicht die angemessenen Kosten übersteigen. Die Kostenangemessenheit richtet sich nach der Formel: Angemessene Wohnraumgröße x marktüblicher Quadratmeterpreis.</p> <p>Beispiel:  Das Ehepaar M. wohnt zur Miete in einer 72 qm Wohnung. Die Miete beträgt: 334.80 Euro; auf den Quadratmeter umgerechnet 4,65 Der marktübliche Quadratmeterpreis in der Kommune beträgt 5,73 Euro. Die tatsächliche Miete von 334.80 Euro unterschreitet die „abstrakt“ angemessene Miete von 343.80 Euro (60 x 5,73).</p>

Frage	Antwort
<p>Sind nach dem SGB II bei einer „zu großen Wohnung“ die Leistungen des ALG II / Sozialgeldes für die Unterkunft auf den Mietbetrag für die „angemessene Wohnraumgröße“ zu senken?</p>	<p>Nein! Im SGB II ist nicht vorgesehen, dass bei einer „zu großen Wohnung“ nur der Mietbetrag als Bedarf anzuerkennen ist, der einer „angemessenen Wohnraumgröße“ entspricht. Sind die Mietkosten für eine „zu große Wohnung“ angemessen, kann nach dem SGB II die anzuerkennende Miete nicht auf den Betrag gesenkt werden, der sich aus dem Quadratmeterpreis x angemessene Wohnraumgröße ergibt.</p>
<p>Wie sind nach dem SGB II „kleinere Wohnungen“ von der Kostenfrage her zu betrachten? Kann nach dem SGB II eine „kleinere Wohnung“ den Kosten nach angemessen sein, wenn der auf den Quadratmeter umgerechnete Mietpreis „unangemessen“ hoch ist?</p>	<p>Nach der Rechtsprechung zum SGB II und Sozialhilferecht ist eine Miete angemessen, wenn die Mietkosten nicht den nach der Formel „Angemessene Wohnungsgröße x angemessene Quadratmetermiete“ berechneten Betrag überschreiten. Entsprechend dieses in der Rechtsprechung entwickelten Grundsatzes, ist eine Miete für eine „zu kleine Wohnung“ dann als angemessen zu beurteilen, wenn die Mietkosten nicht den „abstrakt“ angemessenen Betrag übersteigen.</p>
	<p>Beispiel: Die Arbeitslose K. wohnt in einer 32 qm Wohnung. Der Quadratmeterpreis für die kleine Wohnung beträgt umgerechnet 7,92 Euro. Nach dem kommunalen Mietspiegel ist ein Quadratmeterpreis von 6,12 Euro angemessen. Obwohl der Quadratmeterpreis von 7,92 Euro unangemessen, sind die Mietkosten von K. als angemessen zu beurteilen. Die Miete von 253,44 Euro (32 x 7,92) überschreitet nicht die „abstrakt“ angemessene Miete von 275,40 Euro (45 x 6,12)</p>

## Höchstbeträge für Miete und Belastung nach § 8 Wohngeldgesetz

bei einem Haushalt mit	Gemeinden mit Mieten der Stufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
		bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1991	ab 1. Januar 1992
		sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
		Euro			
einem Alleinstehenden	I	160	200	215	265
	II	170	210	230	280
	III	180	225	245	300
	IV	195	245	265	325
	V	210	260	285	350
	VI	225	280	305	370
zwei Familienmitgliedern	I	215	265	290	320
	II	225	285	310	345
	III	240	300	330	365
	IV	260	325	355	395
	V	280	350	380	425
	VI	300	375	405	455
drei Familienmitgliedern	I	255	320	345	385
	II	270	340	365	410
	III	290	360	390	435
	IV	310	390	420	470
	V	335	420	455	505
	VI	360	445	485	540
vier Familienmitgliedern	I	295	370	400	445
	II	315	395	425	475
	III	335	420	455	505
	IV	360	455	490	545
	V	390	485	525	590
	VI	415	520	565	630
fünf Familienmitgliedern	I	335	420	455	510
	II	360	450	485	545
	III	380	480	520	580
	IV	415	515	560	625
	V	445	555	600	670
	VI	475	595	640	715
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	I	40	50	55	60
	II	45	55	60	65
	III	45	60	65	70
	IV	50	65	70	75
	V	55	70	75	80
	VI	60	75	80	90

## **Anhang: Gesetzestexte**

### **SGB II § 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung**

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde.

## **Begründung zu § 22 SGB II: Drucksache 15/25**

### **Zu § 22 (Leistungen für Unterkunft und Heizung)**

#### **Zu Absatz 1**

Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden wie in der Sozialhilfe in tatsächlicher, angemessener Höhe berücksichtigt, wobei sie den am Maßstab der Sozialhilfepraxis ausgerichteten – angemessenen – Umfang nur dann und solange übersteigen dürfen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken. Die hierbei zu beachtenden Voraussetzungen entsprechen den sozialhilferechtlichen Regelungen. Außerdem ist geregelt, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung der Agentur für Arbeit zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen soll. Ebenfalls geregelt sind die Voraussetzungen, unter denen die Agentur für Arbeit in diesen Fällen der Höhe der Aufwendungen zustimmen muss.

#### **Zu Absatz 2**

Die Regelung stellt klar, dass – wie im Sozialhilferecht auch – Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zustimmung durch die Agentur für Arbeit übernommen werden können.

#### **Zu Absatz 3**

Die Regelung entspricht dem Sozialhilferecht und ist erforderlich, um die Zahlung der Unterkunft in den Fällen zu sichern, in denen von einer zweckentsprechenden Verwendung der Kosten durch den Hilfesuchenden nicht ausgegangen werden kann, wie z. B. im Fall von Trunksucht oder fortgesetzt unwirtschaftlichem Verhalten.

**Vorgesehene Gesetzesänderung des § 22 SGB II  
Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 07.02.2006  
Drucksache 16(11)80**

§ 20 wird wie folgt geändert:

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die monatliche Regelleistung beträgt für Personen, die allein stehend oder allein erziehend sind oder deren Partner minderjährig ist, 345 Euro. Die Regelleistung für sonstige erwerbsfähige Angehörige der Bedarfsgemeinschaft beträgt 80 vom Hundert der Regelleistung nach Satz 1.“

c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Abweichend von Absatz 2 Satz 1 erhalten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers nach § 22 Abs. 2a umziehen, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres 80 vom Hundert der Regelleistung.“

§ 22 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.“

c) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.“

d) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist, mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht

## **SGB XII Sozialhilfe**

### **§ 29 Unterkunft und Heizung**

(1) Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 19 Abs. 1 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 2 gilt solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 2 und 3 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Leistungen für die Unterkunft sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist; die Leistungsberechtigten sind hiervon schriftlich zu unterrichten. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(2) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelten, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen

Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Leistungen für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

### **§ 34 Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen**

(1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

### **Begründung zum SGB XII: § 30 Bundestags Drucksache 15/1514 vom 05.09.2003**

#### **Zu § 30 (Unterkunft und Heizung)**

Im Zusammenhang mit der Neukonzeption der Hilfe zum Lebensunterhalt ist die Regelung des bisherigen § 3 Abs. 1 und 2 der Regelsatzverordnung aus systematischen Gründen im Gesetz anzusiedeln. Absatz 1 entspricht dem bisherigen § 3 Abs. 1 der Regelsatzverordnung. Abweichend von der bisherigen Regelung sind unangemessen hohe Kosten der Unterkunft in der Regel jedoch längstens 6 Monate zu gewähren. Satz 4 ist dem bisherigen § 15a Abs. 1 des Bundessozialhilfegesetzes entnommen. Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen auf Grund der Einordnung des Bundessozialhilfegesetzes in das Sozialgesetzbuch.

Absatz 2 ermächtigt die Träger der Sozialhilfe, für ihren Bereich die Kosten der Unterkunft zu pauschalieren. Wenn auch bundeseinheitliche Pauschalen für Miete und Heizung

wegen der regional unterschiedlichen Kosten nicht in Betracht kommen, hat sich in den Modellvorhaben gleichwohl gezeigt, dass erfolgte örtliche Pauschalierungen sowohl bei den Trägern der Sozialhilfe als auch bei den Leistungsberechtigten auf Zustimmung gestoßen sind und eine Abschaffung als Rückschritt angesehen würde. Die Träger der Sozialhilfe können künftig eigenständig entscheiden, ob sie eine verbindliche Pauschalierung einführen bzw. beibehalten oder nicht. Im Hinblick auf die Verbindlichkeit ist es notwendig, die Pauschalierung an die Voraussetzung zu knüpfen, dass der Wohnungsmarkt für Umzüge in bezahlbaren angemessenen Wohnraum auch tatsächlich offen ist. Die weitere Voraussetzung, wonach die Pauschalierung im Einzelfall zumutbar sein muss, berücksichtigt insbesondere den Umstand, dass alte und behinderte Menschen auf eine verlässliche Nachbarschaftshilfe verzichten müssten oder sie sich in einer neuen Umgebung nicht mehr zurechtfinden würden. Dass die Träger der Sozialhilfe bei einer Pauschalierung örtliche Wohnungsbaugesellschaften einbinden, wird als selbstverständlich vorausgesetzt und bedarf daher keiner ausdrücklichen Regelung. Absatz 2 Satz 2 regelt die Bemessung der Pauschalen. Im Hinblick auf den Grundsatz der Bedarfsdeckung ist erforderlich, dass sie detailliert an Hand von Feststellungen am Wohnungsmarkt erfolgen müssen, insbesondere unter Berücksichtigung des örtlichen Mietspiegels. Im Hinblick auf die Anzahl der Familienmitglieder und die dadurch erforderliche Größe der Wohnung werden auch Differenzierungen notwendig sein. Da es unbillig wäre, Leistungsberechtigte mit höheren Wohnungskosten unmittelbar nach Einführung nur noch die niedrigere Pauschale zu leisten, enthält Absatz 2 Satz 3 eine Übergangsregelung, wonach bisherige höhere Leistungen für die Wohnung in der Regel noch für maximal 6 Monate zu erbringen sind.

Absatz 3 regelt die Leistungen für Heizung. Satz 1 entspricht der bisherigen Regelung in § 3 Abs. 2 der Regelsatzverordnung. Satz 2 lässt die Pauschalierung durch die Träger der Sozialhilfe zu. Satz 3 stellt sicher, dass die Bemessung der Pauschale nach bedarfsdeckenden Kriterien erfolgt. Der Faktor „Größe oder Beschaffenheit der Wohnung“ wird zwar wesentlich die Leistungen für Heizung bestimmen. Bemessungskriterien können aber insbesondere auch die Klimalage des Wohnortes sowie die Energieart sowie ein alters- oder gesundheitsbedingter höherer Wärmebedarf sein.



**Die Vereinigten Kirchenkreise Dortmund,  
das Evangelische Bildungswerk, Fach-  
bereich Erwachsenenbildung, sind Mitglied  
im Ev. Erwachsenenbildungswerk  
Westfalen/Lippe e.V.**

