

**Mietstufe 2:**

alle Gemeinden im Landkreis

Personen im Haushalt	Wohnfläche Quadratmeter	angemessene Kaltmiete Mietstufe 2			Obergrenze Heizkosten zuzüglich	Obergrenze Nebenkosten zuzüglich
1	45	229,50 €			58,50 €	49,50 €
2	60	306,00 €			78,00 €	66,00 €
3	75	382,50 €			97,50 €	82,50 €
4	90	459,00 €			117,00 €	99,00 €
5	105	535,50 €			136,50 €	115,50 €
6	120	612,00 €			156,00 €	132,00 €

**Mietstufe 3:**

Stadt Rastatt, Stadt Gaggenau, Stadt Gernsbach, Durmersheim und Bühl

Personen im Haushalt	Wohnfläche Quadratmeter	angemessene Kaltmiete Mietstufe 3			Obergrenze Heizkosten zuzüglich	Obergrenze Nebenkosten zuzüglich
1	45	243,00 €			58,50 €	49,50 €
2	60	324,00 €			78,00 €	66,00 €
3	75	405,00 €			97,50 €	82,50 €
4	90	486,00 €			117,00 €	99,00 €
5	105	567,00 €			136,50 €	115,50 €
6	120	648,00 €			156,00 €	132,00 €

Für jede weitere im Haushalt lebende Person erhöht sich die angemessene Wohnflächenzahl um weitere 15 Quadratmeter.

Abzugsbeträge:	Warmwasser	RL 359,00 €	6,47 €	Energie	15,83 €	22,62 €
		RL 323,00 €	5,82 €		14,24 €	20,35 €
		RL 287,00 €	5,18 €		12,66 €	18,09 €
		RL 251,00 €	4,53 €		11,07 €	15,82 €
		RL 215,00 €	3,88 €		9,48 €	13,55 €

It. Fachliche Hinweise vom 20.11.08 beträgt der Anteil der Haushaltsenergie 6,3 v. H der Regelleistung (Anlage 3)

It. Fachliche Hinweise vom 20.04.09 beträgt der Anteil der Wassererwärmung 1,8905 v. H der Regelleistung (Anlage 3)

It. Fachliche Hinweise vom 01.01.10 beträgt der Anteil der Wassererwärmung 1,8029 v.H. der Regelleistung

Kabelanschluss/MehrfamHaus Abzug 12€

Kosten für ärztliche Bescheinigung 5,36 €

# Leitfaden „KdU“

**Grundsätzlich gilt, dass ALLE Einzelfallentscheidungen hinsichtlich KdU durch einen Aktenvermerk festzuhalten sind.**

## **Absenkung:**

Bei der Erfassung der abgesenkten Unterkunftskosten ist folgendes zu beachten:

Beispiel:

1 Person in Rastatt – angemessene Unterkunftskosten insgesamt 351,00 Euro.

tatsächliche Kaltmiete: 350,00 Euro, Heizkosten: 30,00 Euro, Nebenkosten: 30,00 Euro.

Lösung:

Die abgesenkten Unterkunftskosten müssen so erfasst werden, dass der Kunde in der Summe 351,00 Euro erhält.

Kaltmiete: 291,00 Euro, Heizkosten: 30,00 Euro, Nebenkosten: 30,00 Euro.

**Hierzu Aktenvermerk erstellen!!! Bei Erhöhung der Heiz-Nebenkosten ist evtl. die Kaltmiete zu senken.!!!**

## **Belehrung über die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung:**

Im Rahmen **jedes** Fortzahlungsantrages sind die Unterkunftskosten aktuell auf ihre Angemessenheit und Richtigkeit ( Staffelmietvertrag / geänderte Abschläge) zu überprüfen und gegebenenfalls zu belehren.

Bei der Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten ist die Quadratmeterzahl nur ein Teil der Prüfung. Sind die Kosten grundsätzlich angemessen, die Fläche aber zu groß, ist die Fläche nebensächlich.

Sollten die für die BG bisher gewährten Unterkunftskosten über den angemessenen Kosten für die entsprechende Personenzahl liegen, so hat eine Belehrung zu erfolgen.

In der Belehrung wird der Kunde auf die Reduzierung seiner Unterkunftskosten innerhalb der nächsten 6 Monate hingewiesen.(Warnfunktion)

Eine Verkürzung der 6-Monats-Frist ist in der Regel **nicht zulässig**.

Bei Neufällen sind die Unterkunftskosten generell in der tatsächlichen, im Mietvertrag vereinbarten, Höhe zu bewilligen.

Bei Neufällen gilt generell die 5%-Regelung (Abweichung nach oben bei der Kaltmiete). Die 5%-Regelung bezieht sich **nur auf die angemessene Kaltmiete**.

Bei Fällen, die über der 5%-Regelung liegen, hat immer eine Belehrung und in der Folge eine Absenkung der Unterkunftskosten zu erfolgen. In EZ / Rastatt Sofort ist nicht aktiv auf die 5% Regelung hinzuweisen.

Ausgenommen von einer Belehrung und somit von einer Absenkung sind:

- Personen, die nur vorübergehend (max. 12 Monate) im Leistungsbezug sind (z.B. Rentenantragsteller, Unterhaltsberechtigte )
- Behinderte, z.B. Rollstuhlfahrer, die behinderungsbedingt einen besonderen Wohnbedarf haben ( beachten: Zuschlag von 15 qm) und **die in einer behindertengerecht ausgestatteten Wohnung wohnen**
- sonstige zu begründende Härtefälle ( z.B. ältere Menschen / psychisch Kranke )

Sollte sich im Rahmen der Belehrung herausstellen, dass der Hilfebedürftige aus gesundheitlichen Gründen nicht umziehen kann, ist ein ärztliches Attest notwendig, dass ein Umzug aus medizinischer Sicht nicht zugemutet werden kann.

**Hier genügt ein Attest vom Hausarzt.**

Liegt ein solches Attest vor, ist keine Absenkung der Unterkunftskosten vorzunehmen, da ein Umzug nicht zumutbar ist.

Bei Auszug eines Mitgliedes aus der Bedarfsgemeinschaft bleiben die Unterkunftskosten vorerst unverändert. Die verbleibenden Personen der BG sind unter Einhaltung der 6-Monats-Frist neu zu belehren.

EZ und Rastatt Sofort beraten nur im Rahmen der festgelegten Angemessenheitskriterien. Entscheidung liegt bei der Sachbearbeitung.

#### **Einmalige Beihilfen für Heiz- und Nebenkosten:**

Der Vermieter ist lt. BGB verpflichtet, die Abrechnung spätestens 12 Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zu erstellen.

Beispiel:

Abrechnungszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009, Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter bis spätestens 31.12.2010 vorliegen.

Gehen Anträge auf einmalige Beihilfen ein, in denen diese Frist durch den Vermieter nicht eingehalten wurde, ist die Beihilfe abzulehnen. (Ausnahme: wichtiger Grund des Vermieters)

Nach einer erfolgten Nebenkostenabrechnung ist darauf zu achten, dass **IMMER** die neuen Abschlagszahlungen unter Beachtung der angemessenen Kosten zu erfassen sind.

Bei Heizkostenabrechnung ist der Abrechnungszeitraum maßgebend. Liegt ein verkürzter Abrechnungszeitraum innerhalb der Heizperiode (Wintermonate) ist eine Prüfung der Angemessenheit nicht erforderlich und die Kosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Eine Absenkung der Nebenkosten ist erst möglich wenn der Leistungsempfänger darauf hingewiesen wurde, dass seine tatsächlichen Kosten unangemessen sind,

Wenn die Heizkosten ungewöhnlich hoch sind, ist im Rahmen der einmaligen Beihilfe eine Prüfung durch den ERMI erforderlich. Es muss vor Ort geklärt werden, ob der hohe Verbrauch an Beschaffenheit der Immobilie oder am Heizverhalten des Hilfebedürftigen liegt. Hierzu ist durch den Außendienstmitarbeiter der Fragebogen „**unangemessene Heizkosten**“ mit dem Kunden zu erarbeiten.

Bei der Gewährung einer einmaligen Beihilfe ist unbedingt darauf zu achten, dass die Warmwasserkosten aus der Heizkostenabrechnung raus gerechnet werden müssen!

## **Garage:**

Gibt es für die Garage einen separaten Mietvertrag, so sind die Kosten für die Garage **nicht** zu übernehmen.

Sind die Kosten für die Garage im Mietvertrag enthalten, so ist zu prüfen, ob der Kunde die Wohnung auch ohne die Garage hätte anmieten können oder ob der Kunde die Garage weitervermieten kann.

Bis zur endgültigen Klärung sind die Kosten für die Garage **nicht** zu übernehmen.

## **Heiz- und Nebenkosten:**

Bei Neufällen sind die Heiz- und Nebenkosten generell in der tatsächlichen Höhe, wie im Mietvertrag vereinbart, zu erfassen.

Sind zusätzlich zu den Nebenkosten Müllgebühren zu entrichten, sind diese gesondert zu bewilligen.

Werden nach einer Belehrung die Nebenkosten auf die Angemessenheit abgesenkt, sind die angemessenen Müllgebühren weiterhin zusätzlich zu übernehmen.

Bei den Nebenkosten sind generell 1,10 Euro/qm angemessen.

Entstehen zusätzliche auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten (Aufzug, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen) können die Nebenkosten bis max. 1,80 Euro/qm übernommen werden.

**Achtung: Dies bezieht sich auf die angemessene Quadratmeterzahl!**

Bei Wohnungseigentümern (Miteigentümer) sind die Instandhaltungsrücklage sowie die Kabelgebühren als Nebenkosten zu übernehmen.

## **Mietverhältnis unter Verwandten:**

Bei Mietverhältnissen unter Verwandten muss immer geprüft werden, ob die Mietaufwendungen für den Hilfebedürftigen **tatsächlich bestehen** bzw. bestanden. Eventuell werden Mietaufwendungen erst geltend gemacht, nachdem die Übernahme durch die SGB II-Leistungen möglich erscheint. **Es müssen die Regeln eines originären Mietverhältnisses eingehalten werden.**

Somit sind ohne die Vorlage von Nachweisen die Mietaufwendungen nicht zu übernehmen. oder: es sind bis auf weiteres keine KdU in die Berechnung aufzunehmen.

Eine Übernahme der geltend gemachten Mietaufwendungen muss erfolgen, sobald der Hilfebedürftige Nachweise über seine Mietzahlungen (auch für die Vergangenheit!) vorlegen kann.

Als Nachweise genügen schon Quittungen oder eine schriftliche Bestätigung des verwandten Vermieters, dass die Mietzahlungen bar erfolgen.

### **Mietzahlung direkt an den Vermieter:**

Wurde die Miete bisher in voller Höhe an den Vermieter überwiesen und wird diese auf die angemessene Höhe abgesenkt, so ist die Miete weiterhin in der ursprünglichen Höhe an den Vermieter überwiesen.

Sollte der Kunde dies jedoch reklamieren, dann wird die Miete nur noch in abgesenkter Höhe an den Vermieter überwiesen.

### **WW-Pauschale:**

Es ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Warmwasseraufbereitung in den Heizkosten enthalten ist.

Bei der Antragsabgabe ist daher darauf zu achten, dass der Kunde diese Frage in der Anlage KdU beantwortet.

Wenn die Warmwasseraufbereitung in den Heizkosten enthalten ist, muss die WW-Pauschale abgezogen werden.

Bei Fortzahlungsanträgen ist grundsätzlich zu prüfen, ob die derzeit geltende WW-Pauschale in Abzug gebracht wird und dies ist ggf. zu ändern.

Sind die Heizkosten auf die Angemessenheit abgesenkt worden, ist hier trotzdem die WW-Pauschale abzuziehen.

Sind in einer Bedarfsgemeinschaft eine oder mehrere Personen in HG, so sind für diese Personen möglichst die exakten WW-Pauschalen in Abzug zu bringen.

Können wir das Alter (und somit die Höhe der RL) der sich in HG befindlichen Personen nicht ermitteln, so ist pro Person eine WW-Pauschale i.H.v. 6,47 Euro abzuziehen.

### **Zusicherung zum Umzug:**

Bei der Zusicherung zum Umzug ist die 5%-Regelung nur zu beachten, wenn ein Umzug innerhalb des Bezirks der ARGE erfolgt. Ansonsten sind die 5,10 € bzw. 5,40 € die Obergrenze für Angemessenheit.

**Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der Zusicherung zwei getrennte Bescheide zu erstellen sind.**

1. Bescheid über die Zusicherung der angemessenen Unterkunftskosten (§ 22 Abs. 2)
2. Bescheid über die Notwendigkeit des Umzuges, Umzugskosten, Mietkaution, evtl. Maklergebühr, (§ 22 Abs. 3)

Bei Beantragung von Umzugskosten sind folgende Schritte zu beachten:

1. Vorrangig ist die Selbsthilfe (Familie, Freunden, Transporter mieten, usw.)
2. Umzug durch eine soziale Einrichtung (Licht & Hoffnung) möglich
3. 2 Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen

Bei Umzug aufgrund einer Arbeitsaufnahme ist zu prüfen, ob M+I die Kosten des Umzuges übernehmen muss.

Ist der Umzug bereits erfolgt, ist **KEINE** Zusicherung mehr möglich.

## **Anlagen**

# Arbeitsgemeinschaft für Beschäftigung Rastatt



Agentur für Arbeit Rastatt

Landkreis  Rastatt

## Antrag auf Zusicherung zu den Aufwendungen einer neuen Unterkunft, Mietkaution, Umzugskosten, § 22 abs. 2 und 3 SGB II

Name, Vorname:

Gegenwärtige Adresse:

BG-Nr.:

Ich beabsichtige,

am \_\_\_\_\_  
(Datum) (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)

mit

- meinem/meiner Ehepartnerin, Lebenspartner/in
- meinen Kindern /meinem Kind
- mit folgenden sonstigen Personen:

umzuziehen.

Ich bzw. meine Ehe-/Lebenspartnerin ist schwanger.

Der Umzug ist aus folgenden wichtigen Gründen notwendig (ausführliche Begründung – Gründe sind nachzuweisen, ggf. zusätzliches Blatt benutzen):

Ich beantrage:

die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft (§ 22 Abs. 2 SGB II)

Mietkaution in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro (§ 22 Abs. 3 SGB II)

Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB II)

sonstiges: nämlich \_\_\_\_\_

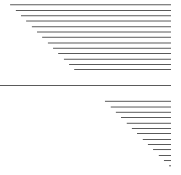
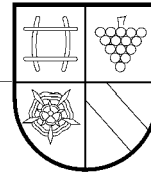
\_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Unterschrift des/der Antragstellers/in

nicht unterschriebener Mietvertrag ist beigelegt

## Unangemessene Heizkosten

Fragen zu unangemessenem Verbrauch wie das Gericht sie stellt:

- befindet sich die Wohnung in einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus?
- In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut?
- Wie dick sind die Außenwände gebaut, aus welchem Material sind diese?
- Anzahl der Außenwände?
- Handelt es sich um freistehendes Gebäude? Ein Eckgebäude?
- Befindet sich da Gebäude in geschlossener Bebauung?
- Hat das Gebäude ein Flach- oder ein Spitzdach?
- Wie viele Stockwerke hat das Gebäude?
- Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude?
- Wo liegt die Wohnung des Kunden?
- Ist das Dach ausgebaut?
- Ist das Dach isoliert?
- Ist zum Keller hin isoliert?
- Wie sind die Fenster verglast?
- Wie sind die Außenwände isoliert?



---

AKTENVERMERK

---

Bearbeitet von  
Hubert Schuh (Innenrevision)  
07222/381-2105  
Az. 2.105

23. März 2009

**Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II / XII  
hier: Aktualisierte Empfehlungen zur Angemessenheit der Kosten ab 01.01.2009**

**1. Vorbemerkungen:**

Hinsichtlich der Kaltmiete galt bisher, dass beim Bezug von Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) als angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Rastatt für Gemeinden mit der Wohngeld-Mietenstufe 3 (Städte Rastatt, Gernsbach und Gaggenau) 4,90 EUR je Quadratmeter Wohnfläche und für Gemeinden mit den Wohngeld-Mietenstufen 1 und 2 (restliche Landkreisgemeinden) 4,60 EUR je Quadratmeter Wohnfläche akzeptiert werden. Dabei wurde von einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad des Wohnraumes ausgegangen. Daneben dienten im Wesentlichen die Tabelle zu § 8 Wohngeldgesetz (Spalte "bis zum 31.12.1991 bezugsfertig gewordener Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum") sowie die aus unseren BSHG-Fällen bekannten durchschnittlichen Mietkosten als Anhaltswerte. Diese Richtwerte für Unterkunftskosten wurden auch nach der Einführung des SGB II/XII ab 01.01.2005 unverändert beibehalten und gelten nunmehr seit rund acht Jahren.

Inzwischen hat das Bundessozialgericht (BSG) im Rahmen des SGB II einige Hinweise zur mehrstufigen Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten unter Berücksichtigung des ortsüblichen Mietniveaus gegeben (BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R):



- 
- Feststellung der Quadratmeterzahl der angemieteten Wohnung und Klärung, ob sich die Wohnungsgröße im Rahmen der landesrechtlich anerkannten Obergrenzen nach dem Wohnungsförderungsgesetz bewegt,
  - Ermittlung des konkreten Wohnungsstandards,
  - Anwendung der sogenannten Produkttheorie (abstrakt angemessene Höchstmiete = Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard),
  - räumlicher Vergleichsmaßstab (hierzu ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend),
  - konkrete Unterkunftsalternative unter Berücksichtigung der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort (hat der Hilfebedürftige tatsächlich die konkrete Möglichkeit, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt innerhalb des räumlichen Vergleichsmaßstabs anmieten zu können?).

Danach stellen die Tabellenwerte in § 8 Wohngeldgesetz grundsätzlich keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dar (BSG vom 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R). Vor diesem Hintergrund müssen die bisherigen Bearbeitungshinweise zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten sowohl für Fälle nach dem SGB II als auch dem SGB XII angepasst werden.

## **2. Grundsätzliches:**

Gemäß §§ 22 SGB II, 29 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt (BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R). Wie bisher werden daher nachstehend für Unterkunft und Heizung keine Pauschalen (mit absoluter oder relativer Geltungswirkung oder mit einer die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzenden Wirkung), sondern lediglich **Richtwerte bzw. Nicht-beanstandungsgrenzen** vorgeschlagen. Bei der erforderlichen Einzelfallprüfung können deshalb etwaige Besonderheiten (z.B. Alter, Behinderung, Krankheit) mit entsprechender aktenmäßiger Begründung ggf. durch die Gewährung eines Zuschlags oder der (zeitweiligen) Übernahme der vollen Kosten berücksichtigt werden. Die nachstehenden geänderten Richtwerte sowohl für die Kaltmiete als auch die warmen und kalten Betriebskosten gelten rückwirkend ab dem **01.01.2009** für alle Neu- und Weiterbewilligungsanträge (für letztere grundsätzlich ab dem Zeitpunkt der Weitergewährung). Dabei sind die tatsächlichen Unterkunftskosten in der Akte zu dokumentieren (z.B. durch aktuelle Mietbescheinigung, letzte Neben-/Heizkostenabrechnung) und die entsprechenden Nachweise auf dem laufenden Stand zu halten.

---

### **3. Einzelheiten:**

#### **a) Wohnfläche**

In Anwendung des Wohnungsbindungsrechts beträgt die angemessene Wohnfläche für einen alleinstehenden Hilfeempfänger bis zu maximal 45 m<sup>2</sup>. Für jede weitere Person sind bis zu maximal 15 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen. Dies gilt sowohl für Mietwohnungen als auch für selbst genutzte Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen. Damit wird die aktuelle Rechtsprechung des BSG (vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R, vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R) berücksichtigt und umgesetzt.

#### **b) Kaltmiete**

Bisher wurde im Landkreis Rastatt bei den Mietstufen 1 und 2 eine Kaltmiete von 4,60 EUR/m<sup>2</sup> und bei Mietstufe 3 eine Kaltmiete von 4,90 EUR/m<sup>2</sup> unter Anwendung der Produkttheorie (Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis) akzeptiert. Anhand dem der ARGE Rastatt vorliegenden Datenmaterial und den dortigen Erfahrungen auch aus sozialgerichtlichen Verfahren sowie unseren eigenen Erhebungen zum Mietniveau im Landkreis (anhand von Zeitungsangeboten in der örtlichen Presse während zweier Quartale, zuletzt von April bis Juli 2008) lässt sich ableiten, dass es nunmehr erforderlich ist, eine um ca. 10 % (0,50 EUR/m<sup>2</sup>) erhöhte Kaltmiete als angemessen anzusehen. Da die Städte Bühl und Durmersheim ab 01.01.2009 in Mietstufe 3 eingruppiert sind und sämtliche anderen Landkreisgemeinden ab diesem Zeitpunkt in Mietstufe 2 geführt werden, hat dies konkret folgende Auswirkungen:

- für Wohnungen in Mietstufe 3 (Rastatt, Gernsbach, Gaggenau, Bühl und Durmersheim) wird künftig eine Kaltmiete von **5,40 EUR/m<sup>2</sup>**
- für Wohnungen in Mietstufe 2 (alle anderen Landkreisgemeinden) wird eine Kaltmiete von **5,10 EUR/m<sup>2</sup>**

unter Anwendung der Produkttheorie akzeptiert.

Damit wird auch hinsichtlich der Höhe der Kaltmiete je m<sup>2</sup> und der Anwendung der Produkttheorie die Rechtsprechung des BSG umgesetzt.

#### **c) räumlicher Vergleichsmaßstab und Mietspiegel**

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung des BSG müssen Leistungsempfänger nach der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes auch tatsächlich Wohnraum zu den vom Sozialhilfeträger abstrakt als angemessen festgelegten Sätzen anmieten können. Hierzu müssen die konkreten Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt ermittelt und berücksichtigt werden. Das BSG sieht es deshalb als grund-

---

sätzlich notwendig an, dass Sozialhilfeträger für ihren Zuständigkeitsbereich eigene Mietspiegel oder Tabellen erstellen. Dabei ist in erster Linie der Wohnungsmarkt am Wohnort des Hilfesuchenden maßgebend, da ein Umzug in einen anderen Wohnort aus Sicht des BSG in der Regel nicht verlangt werden kann. Dabei können insbesondere im ländlichen Raum mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsgebiet zusammengefasst werden.

Nach dem LSG Baden-Württemberg (vom 17.07.2008, L 7 AS 1797/08) kann der relevante „örtliche“ Wohnungsmarkt die im Umkreis von 10 bis 20 km gelegenen Nachbargemeinden umfassen, die nach Lage, Größe und Struktur der Wohnortgemeinde vergleichbar sind. Insoweit sind im Einzelfall die örtlichen Verhältnisse zu ermitteln und zu bewerten (s. nachfolgende Datenbank).

Zur Ermittlung der vom BSG geforderten konkreten Gegebenheiten des Wohnungsmarktes werden

- vierteljährlich die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG als sonstigem Anbieter von sozialem Wohnraum angeschrieben und die aktuellen Mietkonditionen sowie die Verfügbarkeit von Wohnraum erfragt,
- nochmals die Städte und Gemeinden im Landkreis Rastatt wegen eines Mietspiegels angeschrieben,
- seit Januar 2009 die in der Tagespresse oder im Internet veröffentlichten Mietangebote im Landkreis Rastatt in einer Datenbank erfasst (durch ARGE) zur Dokumentation, dass zur akzeptierten angemessenen Kaltmiete auch tatsächlich Wohnraum im unteren Ausstattungssegment angemietet werden kann,
- ab sofort monatlich die Unterkunftskosten aus dem laufenden Fallbestand ausgewertet (derzeit nur Leistungsfälle nach dem SGB XII, die Auswertungsmöglichkeiten der SGB II-Leistungsfälle muss noch mit der ARGE geklärt werden) zur Feststellung und Dokumentation der Preisentwicklung und der Auskömmlichkeit der örtlichen Festlegungen zur angemessenen Kaltmiete,

#### **d) warme Betriebskosten (Heizung und Warmwasser)**

Gemäß dem vom Deutschen Mieterbund (DMB) veröffentlichten Betriebskostenspiegel beliefen sich im Jahr 2006 in Deutschland die durchschnittlichen Kosten für Heizung und Warmwasser auf 1,07 EUR/m<sup>2</sup>. Während im Jahr 2007 bei relativ stabilen Energiepreisen die Heizkosten stagnierten, werden sich die im Vorjahr für Gas und Öl um 20 bis 30% gestiegenen Preise in der Heizkostenabrechnung 2008 niederschlagen. Inzwischen sind die Energiepreise zwar wieder gesunken, aber da die weitere Entwicklung nicht absehbar ist, wird vorgeschlagen, für Heizung und Warm-



wasser künftig grundsätzlich **1,30 EUR je m<sup>2</sup>** der als angemessen akzeptierten Wohnfläche nicht zu beanstanden.

**e) kalte Betriebskosten**

Gemäß dem oben genannten Betriebskostenspiegel des DMB betragen im Jahr 2006 die durchschnittlichen Kosten für die "üblichen" Nebenkosten (Grundsteuer, Wasser incl. Abwasser, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Allgmeinestrom, Schornsteinreinigung, Versicherungen, Sonstige) insgesamt 1,06 EUR/m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Anpassung an das allgemein gestiegene Preisniveau wird für die kalten Betriebskosten deshalb ein Richtwert von **1,10 EUR je m<sup>2</sup>** der als angemessenen akzeptierten Wohnfläche empfohlen. Sollten für die Wohnung noch zusätzliche auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten (Aufzug, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart, Gemeinschaftsantenne/Kabelfernsehen) anfallen, wird - je nach Anzahl und Umfang dieser weiteren Positionen - grundsätzlich ein Richtwert von bis zu 1,80 EUR je m<sup>2</sup> der als angemessen akzeptierten Wohnfläche befürwortet.

**4. Zusammenfassung:**

Zusammengefasst ergibt sich folgende Übersicht:

Personen im Haushalt	1	2	3	4	5	6
angemessene Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	45	60	75	90	105	120
Richtwert Kaltmiete:						
Mietstufe 2 (5,10 EUR/m <sup>2</sup> )	229,50	306,00	382,50	459,00	535,50	612,00
Mietstufe 3 (5,40 EUR/m <sup>2</sup> )	243,00	324,00	405,00	486,00	567,00	648,00
Richtwert Heizung und WW (1,30 EUR/m <sup>2</sup> )	58,50	78,00	97,50	117,00	136,50	156,00
Richtwert kalte Betriebskosten (1,10 EUR/m <sup>2</sup> )	49,50	66,00	82,50	99,00	115,50	132,00

Nach Rückmeldung von Herrn Jörg, Widerspruchsstelle der ARGE, wurde die Anhebung der Richtwerte für Kaltmiete vom Sozialgericht Karlsruhe als positiv gesehen. Die Richtwerte entsprechen nun denen anderer Grundsicherungsträger. Insofern kann derzeit festgestellt werden, dass die neu festgesetzten Richtwerte gerichtlichen Überprüfungen standhalten und zu diesen Sätzen auch tatsächlich Wohnraum im Landkreis Rastatt angemietet werden kann. Mit den übrigen Maßnahmen ist gewähr-



---

leistet, dass den Anforderungen des BSG Rechnung getragen wird und die Richtwerte bei Bedarf an die tatsächliche Entwicklung des Wohnungsmarktes angepasst werden können.

Erstellt:

Sichtvermerk AL / Dezernent 2:

Schuh

**Verteiler:**

- Amt 2.1
- ARGE Rastatt (Herr Schäfer)
- LR 2
- Herr Biehl (Amt 2.2) wegen KdU für das betreute Jugendwohnen analog SGB XII



## Verbindliches Verfahren bei Umzugskosten

Im Leistungsverfahren sind folgende drei Schritte zu beachten:

### 1. Schritt

- Selbsthilfe: mit Familie, Freunden, Transporter mieten usw.

Falls dies nicht zumutbar oder nicht möglich ist

### 2. Schritt

- Es ist zu prüfen, ob eine soziale Einrichtung, bei uns  
“Licht und Hoffnung“  
in Anspruch genommen werden kann.  
Falls nein, ist ein Nachweis erforderlich

### 3. Schritt

- Es ist auf den freien Markt der Umzugsunternehmen zu verweisen.  
Es sind zwei Angebote vorzulegen.  
Bei dem Hinweis auf den freien Markt ist absolute Neutralität zu  
wahren: Keine Namen nennen, es ist lediglich auf die “gelben Seiten“  
zu verweisen.  
Der Kunde entscheidet, an wen er den Auftrag vergibt.  
Wir übernehmen aber nur die Kosten des günstigsten Angebots.  
Eine entsprechende Belehrung ist erforderlich.

Neuberth

- TL 76 -