

**Angemessene Unterkunftskosten
 - Änderung der angemessenen Unterkunftskosten zum 01.01.2010**

Der Mietrichtwert bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie. Hiernach ist er das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

Bei der Ermittlung der angemessenen Quadratmeterzahl ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Vorschriften zur Wohnraumförderung Bezug zu nehmen. In- soweit sind für Nordrhein-Westfalen die am 28.01.2010 erlassenen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) maßgebend¹.

Die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Hier wird unverändert vom aktuellen Mietspiegel mit den Werten der mittleren Mietstufe der Baualterstufe 3 (Bezugsfertigkeit 1960 – 1969) bei normaler Wohnlage und der dazugehörigen Hilfstabelle für Betriebskosten ausgegangen.

Tabelle der Betriebskosten :

Kostenart :	mtl. Preis je m² :
Wasser	0,34 EUR
Abwasser	0,33 EUR
Niederschlagswasser	0,06 EUR
Straßenreinigung	0,02 EUR
Müllabfuhr	0,29 EUR
Grundsteuer	0,18 EUR
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,15 EUR
Schornsteinfeger	0,03 EUR
Strom (Hausbeleuchtung)	0,03 EUR
Waschmaschine	0,02 EUR
Reinigung / Wartung von Heizungen	0,15 EUR
Summe :	1,60 EUR

Tabelle der angemessenen Miethöchstbeträge :

Personen- zahl	m² gemäß WFB	Netto- Kaltmiete je m²	max. Netto- Kaltmiete	Betriebs- kosten je m²	max. Kaltmiete einschl. Betriebs- kosten (ohne Heiz- kosten)
1	47	4,99 EUR	234,53 EUR	1,60 EUR	309,73 EUR
2	62	4,95 EUR	306,90 EUR	1,60 EUR	406,10 EUR
3	77	4,95 EUR	381,15 EUR	1,60 EUR	504,35 EUR
4	92	4,94 EUR	454,48 EUR	1,60 EUR	601,68 EUR
5	107	5,20 EUR	556,40 EUR	1,60 EUR	727,60 EUR
6	122	5,20 EUR	634,40 EUR	1,60 EUR	829,60 EUR
7	137	5,20 EUR	712,40 EUR	1,60 EUR	931,60 EUR
8	152	5,20 EUR	790,40 EUR	1,60 EUR	1.033,60 EUR

¹ Vgl. Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW zu § 22 SGB II (4. Auflage, Stand 1.3.2010)

Für jede weitere Person erhöht sich der Betrag der angemessenen Miete um 102,00 EUR
(= 15 m² x (5,20 EUR + 1,60 EUR)).

Möblierter Wohnraum :

Soweit zu prüfen ist, ob die Miete für die Anmietung möblierten Wohnraums angemessen ist, sind bei der entsprechenden Berechnung unverändert folgende Werte je m² zu berücksichtigen:

Grundmiete (bei Badmitbenutzung) :	3,84 EUR (5,44 EUR – 1,60 EUR)
Grundmiete (bei Zimmer mit eigenem Bad) :	5,44 EUR
Betriebskosten :	1,60 EUR
Möblierungszuschlag :	20 %

gez.

Mast-Weisz
Stadtdirektor