

Unter Berücksichtigung der Produkttheorie gilt auch hier, dass eine Mietwohnung, deren KdU die Bruttokaltmietobergrenze nach Punkt 4.7 nicht überschreiten, nicht unangemessen ist, auch wenn die kalten Betriebskosten anhand der in der Anlage J aufgeführten Richtwerte unangemessen ausfallen.

Die Betriebskostenobergrenzen gewinnen jedoch eine entscheidungserhebliche Bedeutung bei der Entscheidung über die Zusicherung zur Anmietung einer neuen Unterkunft; siehe hierzu Punkt 6.4 dieser Richtlinien.

4.7. Bruttokaltmietobergrenzen

Die angemessenen Quadratmeterpreise der Bruttokaltmieten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Wohnfläche in m ²	Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich, Neuss	Jüchen, Rommerskirchen	Meerbusch
bis 45,00	€	€	€
45,01 – 60,00	€	€	€
60,01 – 75,00	€	€	€
75,01 – 90,00	€	€	€
ab 90,01	€	€	€

Eine Bruttokaltmietobergrenze gibt Auskunft über die Angemessenheit einer Wohnung und ist die Addition aus dem angemessenen Quadratmeterpreis der Kaltmiete sowie dem angemessenen Quadratmeterpreis für kalte Betriebskosten (ohne Heizkosten) und ist unter Beachtung sich abgrenzender Wohnungsmarkttypen der Anlage J zu entnehmen.

Ausschließlich nur die Bruttokaltmiete (Ausnahmen wie der Wohnraumsicherungszuschlag nach Punkt 4.8 dieser Richtlinie, Regelungen der Punkte 5.2 bzw. 5.3 hinsichtlich der Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit der Kostensenkung oder Wirtschaftlichkeitserwägungen nach Punkt 5.1 sind jedoch zu beachten) gibt Auskunft über die Angemessenheit einer Unterkunft.

4.8. Wohnraumsicherungszuschlag

Bei Bestandswohnungen, die von zum 01.03.2011 im Leistungsbezug gestandenen Hilfebedürftigen vor dem 01.03.2011 angemietet wurden und deren Gesamtkosten der Unterkunft die Grenzwerte nach Punkt 4.7 um bis zu den in der nachfolgenden Tabelle genannten Prozentwerte überschreiten, werden diese KdU als angemessen anerkannt. Der Wohnraumsicherungszuschlag wird nicht gewährt, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten der Unterkunft die Grenzwerte nach Punkt 4.7 um mehr als die in der nachfolgenden Tabelle genannten Prozentwerte überschreitet.

Wohnfläche in m ²	Kommunen
bis 45,00	15 %
45,01 – 60,00	14 %
60,01 – 75,00	12 %
75,01 – 90,00	10 %
ab 90,01	8 %

Der Wohnraumsicherungszuschlag berücksichtigt den Umstand, dass der Quadratmeterpreis sinkt je größer die Unterkunft ist. Dementsprechend ist es sachgerecht, kleineren Wohnungen auch einen höheren Wohnraumsicherungszuschlag zu bewilligen.

Der Wohnraumsicherungszuschlag darf dauerhaft nur einmal bewilligt werden und kann zusätzlich nur für Hilfebedürftige vergeben werden, die vor dem oder am 01.03.2011 im Leistungsbezug standen und eine Leistungsunterbrechung bis zur Entscheidung über die

Angemessenheit der Unterkunft nicht gegeben ist. Wurde der Wohnraumsicherungszuschlag anerkannt, so kann er nicht mehr bewilligt werden, wenn der Leistungsberechtigte nach dem 01.03.2011 eine neue Wohnung anmietet.

Der Wohnraumsicherungszuschlag greift nicht bei Wohneigentum und ist auf Entscheidungen nach Punkt 9 dieser Richtlinien (Hauslastenberechnung) nicht zu übertragen.

Die besonderen Bruttokaltmietobergrenzen unter Beachtung des 10%igen Zuschlages können der Anlage J entnommen werden.

Darüber hinaus kann ein Abweichen im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Gründe für die Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalles sind u.a.:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer (in der Regel 15 Jahre) bei älteren Menschen, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei hochbetagten Menschen der Begriff der langen Wohndauer differenziert ausgelegt werden muss
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit (siehe ohnehin Punkt 5.1),
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe),
- Auszug aus der Wohnung hätte z.B. auf Grund des Wegfalls familiärer oder nachbarschaftlicher Betreuung eine stationäre Aufnahme zur Folge (Grundsatz der Vorrangigkeit ambulanter Leistungen vor teilstationären bzw. stationären Leistungen im Sinne des § 13 SGB XII),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit / Obdachlosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

Ein Abweichen vom Richtwert nach Punkt 4.7 dieser Richtlinien (Bruttokaltmiete) kann nur in Höhe des Wohnraumsicherungszuschlages erfolgen und kann sich auch auf Wohnungen erstrecken, die nach dem 01.03.2011 angemietet wurden.