

Hinweise zur Neuanmietung von Wohnraum

Wir möchten Sie über die im Rheinisch-Bergischen Kreis geltenden Bestimmungen zur Neuanmietung von Wohnraum durch Leistungsberechtigte nach dem SGB II informieren.

Zustimmung zum Umzug

Nach § 22 Abs. 1 SGB II soll jeder Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft hierzu die Zusicherung des zuständigen Jobcenters einholen, dass die Aufwendun-gen für die neue Unterkunft von dort anerkannt werden.

Bitte beachten Sie, dass Sie – wenn Sie ohne die Zusicherung des Jobcenters umziehen – ggf. die durch den Umzug entstehenden Mehrkosten (insb. eine höhere Miete, Kauti-on, Umzugs- und Renovierungskosten) selbst aufbringen müssen!

Erforderlichkeit eines Umzugs

Ein Umzug ist nur dann erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, dass die bisherige Unterkunft aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht länger bewohnt werden kann. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für die Unterkunft, so werden vom Jobcenter auch weiterhin nur die Aufwendungen der bisherigen Unterkunft anerkannt.

Angemessene Höhe der Kosten der Unterkunft

Die Aufwendungen für die neue Unterkunft sind grundsätzlich angemessen, wenn sie unterhalb der für die jeweilige Stadt/Gemeinde als angemessen geltenden Mietobergrenzen liegen. Dabei ist zwischen der Höhe der „Brutto-Kaltmiete“ (Grundmiete zzgl. „kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten zu unterscheiden. Für beide Kostenarten gelten die jeweiligen Höchstgrenzen. Für Sie als Mieter bedeutet dies, dass bei einer Neuanmietung beide Höchstgrenzen beachtet werden müssen. Beide Kostenarten werden getrennt berechnet und können nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Über die Höchstgrenzen hinausgehende Kosten können nicht anerkannt werden.

Die Werte, wonach im Rheinisch-Bergischen Kreis eine „Brutto-Kaltmiete“ grundsätzlich noch angemessen ist, können der **Anlage 1** entnommen werden.

Die Angemessenheit der Heizkosten hingegen beurteilt sich nach dem Bundesweiten Heizspiegel. Die entsprechenden Werte werden in den **Anlage 2 und 3** wiedergegeben, wobei je nach Gebäudegröße, Brennstoffart und der Art der Warmwasseraufbereitung zu unterscheiden ist. Aufgrund der Energiekrise sind die Kosten pro kWh exorbitant gestiegen. Daher wird zur Berechnung der errechnete / prognostizierte Verbrauch herangezogen, soweit Ihre Kosten die vorgegebenen Werte übersteigen. Die Verbrauchswerte sind so festgelegt, dass 90 % aller Wohnungen weniger Energie verbrauchen. Ist Ihre Heizkostenart in der Anlage nicht aufgeführt, nehmen Sie bitte Rücksprache mit dem Jobcenter.

Bei einer dezentralen Aufbereitung des Warmwassers verwenden Sie die **Anlage 2**. Sofern die Aufbereitung über die zentrale Heizungsanlage erfolgt die **Anlage 3**.

Wir raten Ihnen, dass die von Ihnen eingeholten Mietangebote die in den Anlagen festgelegten Höchstgrenzen nicht voll ausschöpfen, denn:

- Das Jobcenter kann seine Zustimmung zu einem geplanten Umzug auch dann verweigern, wenn die in einem Mietangebot veranschlagten Unterkunfsts-kosten zwar der Höhe nach noch angemessen wären, die Abschläge auf die Heiz- und Nebenkosten aber erkennbar zu niedrig bemessen wurden. Ist in solchen Fällen nach allgemeiner Lebenserfahrung zu erwarten, dass die Heiz- und Nebenkosten nach dem ersten Abrechnungszeitraum so weit ansteigen, dass die Aufwendungen dann insgesamt nicht mehr angemessen wären, kann eine Zustimmung zu dem beabsichtigten Umzug nicht erteilt werden.
- Auch beim Umzug in eine zunächst angemessene Wohnung werden Unterkunfts- und Heizkosten nicht in tatsächlicher Höhe erbracht, wenn die Werte des tatsächlichen Verbrauchs später über diese Höchstgrenze steigen. Bereits nach kurzer Frist müssten Sie für solche Mehrkosten (z.B. aus einer Mieterhöhung oder Nebenkostenabrechnung) dann selbst aufkommen.

Anlage 1:**Angemessene Unterkunftskosten im Rheinisch-Bergischen Kreis**

Bergisch Gladbach	
1 Person	530,00 €
2 Personen	670,00 €
3 Personen	820,00 €
4 Personen	980,00 €
5 Personen	1.140,00 €
6 Personen	1.265,00 €
7 Personen	1.390,00 €
8 Personen	1.515,00 €

Leichlingen / Burscheid / Odenthal	
1 Person	460,00 €
2 Personen	570,00 €
3 Personen	720,00 €
4 Personen	890,00 €
5 Personen	1.030,00 €
6 Personen	1.145,00 €
7 Personen	1.260,00 €
8 Personen	1.375,00 €

Kürten / Wermelskirchen	
1 Person	452,00 €
2 Personen	553,00 €
3 Personen	673,00 €
4 Personen	800,00 €
5 Personen	940,00 €
6 Personen	1.043,00 €
7 Personen	1.146,00 €
8 Personen	1.257,00 €

Rösrath / Overath	
1 Person	502,00 €
2 Personen	623,00 €
3 Personen	770,00 €
4 Personen	930,00 €
5 Personen	1.040,00 €
6 Personen	1.165,00 €
7 Personen	1.290,00 €
8 Personen	1.415,00 €

Die oben angegebenen Beträge stellen die Maximalwerte dar, die je nach Personenzahl und Stadt oder Gemeinde für Grundmiete und "kalte Nebenkosten" zusammen übernommen werden können.

Anlage 2:**Maximal „abstrakt angemessene“ Heizkosten**

**anzuwendende Werte ab 09/2022
bei zentraler Warmwasseraufbereitung**

Personen	Wohn- raum bis zu	Gebäude- fläche	Heizöl (monatlich)		Erdgas (monatlich)		Fernwärme (monatlich)		Wärmepumpe (monatlich)		Holzpellets (monatlich)	
			€	kWh	€	kWh	€	kWh	€	kWh	€	kWh
1	50	100 - 250	53,79	971	68,38	979	89,21	929	93,38	388	53,79	929
		251 - 500	52,13	954	62,54	938	83,38	879	89,63	383	49,21	871
		501 - 1.000	50,46	946	57,54	892	78,38	833	85,88	375	-	-
		> 1.000	49,63	938	54,63	863	75,46	804	83,79	371	-	-
2	65	100 - 250	69,93	1.262	88,89	1.273	115,97	1.208	121,39	504	69,93	1.208
		251 - 500	67,76	1.240	81,30	1.219	108,39	1.143	116,51	498	63,97	1.132
		501 - 1.000	65,60	1.230	74,80	1.159	101,89	1.083	111,64	488	-	-
		> 1.000	64,51	1.219	71,01	1.121	98,10	1.045	108,93	482	-	-
3	80	100 - 250	86,07	1.553	109,40	1.567	142,73	1.487	149,40	620	86,07	1.487
		251 - 500	83,40	1.527	100,07	1.500	133,40	1.407	143,40	613	78,73	1.393
		501 - 1.000	80,73	1.513	92,07	1.427	125,40	1.333	137,40	600	-	-
		> 1.000	79,40	1.500	87,40	1.380	120,73	1.287	134,07	593	-	-
4	95	100 - 250	102,20	1.845	129,91	1.860	169,50	1.765	177,41	736	102,20	1.765
		251 - 500	99,04	1.813	118,83	1.781	158,41	1.670	170,29	728	93,50	1.655
		501 - 1.000	95,87	1.797	109,33	1.694	148,91	1.583	163,16	713	-	-
		> 1.000	94,29	1.781	103,79	1.639	143,37	1.528	159,20	705	-	-
5	110	100 - 250	118,34	2.136	150,43	2.154	196,26	2.044	205,43	853	118,34	2.044
		251 - 500	114,68	2.099	137,59	2.063	183,43	1.934	197,18	843	108,26	1.916
		501 - 1.000	111,01	2.081	126,59	1.962	172,43	1.833	188,93	825	-	-
		> 1.000	109,18	2.063	120,18	1.898	166,01	1.769	184,34	816	-	-
6	125	100 - 250	134,48	2.427	170,94	2.448	223,02	2.323	233,44	969	134,48	2.323
		251 - 500	130,31	2.385	156,35	2.344	208,44	2.198	224,06	958	123,02	2.177
		501 - 1.000	126,15	2.365	143,85	2.229	195,94	2.083	214,69	938	-	-
		> 1.000	124,06	2.344	136,56	2.156	188,65	2.010	209,48	927	-	-
7	140	100 - 250	150,62	2.718	191,45	2.742	249,78	2.602	261,45	1.085	150,62	2.602
		251 - 500	145,95	2.672	175,12	2.625	233,45	2.462	250,95	1.073	137,78	2.438
		501 - 1.000	141,28	2.648	161,12	2.497	219,45	2.333	240,45	1.050	-	-
		> 1.000	138,95	2.625	152,95	2.415	211,28	2.252	234,62	1.038	-	-
8	155	100 - 250	166,75	3.010	211,96	3.035	276,55	2.880	289,46	1.201	166,75	2.880
		251 - 500	161,59	2.958	193,88	2.906	258,46	2.725	277,84	1.188	152,55	2.700
		501 - 1.000	156,42	2.932	178,38	2.764	242,96	2.583	266,21	1.163	-	-
		> 1.000	153,84	2.906	169,34	2.674	233,92	2.493	259,75	1.150	-	-

Beim Überschreiten der obigen Werte kann laut Rechtsprechung grds. davon ausgegangen werden, dass unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt, da 90 % aller Wohnungen weniger Energie verbrauchen.

Bei Holzpellets sind keine Werte verfügbar für eine Gebäudefläche > 500 qm.

Anlage 3:**anzuwendende Werte ab 09/2022 bei dezentraler Warmwasseraufbereitung**

Personen	Wohnraum bis zu	Gebäudefläche	Heizöl (monatlich)		Erdgas (monatlich)		Fernwärme (monatlich)		Wärmepumpe (monatlich)		Holzpellets (monatlich)	
			€	kWh	€	kWh	€	kWh	€	kWh	€	kWh
1	50	100 - 250	47,75	871	62,33	879	83,17	829	84,21	348	47,75	829
		251 - 500	46,08	854	56,50	838	77,33	779	80,46	343	43,17	771
		501 - 1.000	44,42	846	51,50	792	72,33	733	76,71	335	-	-
		> 1.000	43,58	838	48,58	763	69,42	704	74,63	331	-	-
2	65	100 - 250	62,08	1.132	81,03	1.143	108,12	1.078	109,47	452	62,08	1.078
		251 - 500	59,91	1.240	73,45	1.089	100,53	1.013	104,60	446	56,12	1.002
		501 - 1.000	57,74	1.230	66,95	1.029	94,03	953	99,72	436	-	-
		> 1.000	56,66	1.219	63,16	991	90,24	915	97,01	430	-	-
3	80	100 - 250	76,40	1.553	99,73	1.407	133,07	1.327	134,73	556	76,40	1.327
		251 - 500	73,73	1.527	90,40	1.340	123,73	1.247	128,73	549	69,07	1.233
		501 - 1.000	71,07	1.513	82,40	1.267	115,73	1.173	122,73	536	-	-
		> 1.000	69,73	1.500	77,73	1.220	111,07	1.127	119,40	529	-	-
4	95	100 - 250	90,73	1.845	118,43	1.670	158,02	1.575	160,00	660	90,73	1.575
		251 - 500	87,56	1.813	107,35	1.591	146,93	1.480	152,87	652	82,02	1.465
		501 - 1.000	84,39	1.797	97,85	1.504	137,43	1.393	145,75	637	-	-
		> 1.000	82,81	1.781	92,31	1.449	131,89	1.338	141,79	629	-	-
5	110	100 - 250	105,05	2.136	137,13	1.934	182,97	1.824	185,26	765	105,05	1.824
		251 - 500	101,38	2.099	124,30	1.843	170,13	1.714	177,01	755	94,97	1.696
		501 - 1.000	97,72	2.081	113,30	1.742	159,13	1.613	168,76	737	-	-
		> 1.000	95,88	2.063	106,88	1.678	152,72	1.549	164,18	728	-	-
6	125	100 - 250	119,38	2.427	155,83	2.198	207,92	2.073	210,52	869	119,38	2.073
		251 - 500	115,21	2.385	141,25	2.094	193,33	1.948	201,15	858	107,92	1.927
		501 - 1.000	111,04	2.365	128,75	1.979	180,83	1.833	191,77	838	-	-
		> 1.000	108,96	2.344	121,46	1.906	173,54	1.760	186,56	827	-	-
7	140	100 - 250	133,70	2.718	174,53	2.462	232,87	2.322	235,78	973	133,70	2.322
		251 - 500	129,03	2.672	158,20	2.345	216,53	2.182	225,28	961	120,87	2.158
		501 - 1.000	124,37	2.648	144,20	2.217	202,53	2.053	214,78	938	-	-
		> 1.000	122,03	2.345	136,03	2.135	194,37	1.972	208,95	926	-	-
8	155	100 - 250	148,03	2.700	193,23	2.725	257,82	2.570	261,05	1.077	148,03	2.570
		251 - 500	142,86	2.648	175,15	2.596	239,73	2.415	249,42	1.064	133,82	2.390
		501 - 1.000	156,42	2.622	159,65	2.454	224,23	2.273	237,80	1.039	-	-
		> 1.000	135,11	2.596	150,61	2.364	215,19	2.183	231,34	1.026	-	-

Beim Überschreiten der obigen Werte kann laut Rechtsprechung grds. davon ausgegangen werden, dass unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt, da 90 % aller Wohnungen weniger Energie verbrauchen.

Bei Holzpellets sind keine Werte verfügbar für eine Gebäudefläche > 500 qm.