

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 Aufwendungen 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, Kautions-, Umzugs- und Renovierungskosten) selbst aufbringen müssen!

Erforderlichkeit des 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.

Angemessenheit der 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 grundsätzlich 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 bei einer Neuanmietung zunächst nach dem Buchstaben des Energieausweises der Wohnung. Bei den Buchstaben **A+ bis G** wird davon ausgegangen, dass die Wohnung angemessen beheizt werden kann:

- **A bis C** (grün): Es wird davon ausgegangen, dass die Heizkosten angemessen sein werden bei verantwortungsvoller Beheizung der Wohnung
- **D bis F** (gelb): Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung angemessen beheizt werden kann. Sie sollten sich darauf einstellen, sparsam mit der Heizenergie umzugehen, damit die geltenden Heizkostenobergrenzen eingehalten werden können.
- **G** (orange): Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung angemessen beheizt werden kann. Sie sollten sich darauf einstellen, sehr sparsam mit der Heizenergie umzugehen, damit die geltenden Heizkostenobergrenzen eingehalten werden können.
- **H:** (rot): Sie müssen sich auf zu hohe Energiekosten einstellen. Das Jobcenter wird daher einer Anmietung jedenfalls zunächst nicht zustimmen. In diesem Bereich wird es für Sie äußerst schwierig werden, die geltenden Heizkostenobergrenzen einzuhalten. Erst wenn sie nachweisen können, dass die Wohnung trotzdem innerhalb der geltenden Grenzen beheizt werden kann, wird eine Zustimmung erfolgen.

Sonderfall: Es ist kein Energieausweis vorhanden

In diesem Fall ist eine Prognose des voraussichtlichen Verbrauches oder der voraussichtlichen Heizkosten notwendig.

Die entsprechenden Höchstgrenzen werden in den **Anlagen 2 und 3** wiedergegeben.

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 Unterkunftskosten 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	570,00 €
2 Personen	740,00 €
3 Personen	930,00 €
4 Personen	1.120,00 €
5 Personen	1.310,00 €
6 Personen	1.435,00 €
7 Personen	1.555,00 €
8 Personen	1.675,00 €

Leichlingen / Burscheid / Odenthal	
1 Person	480,00 €
2 Personen	600,00 €
3 Personen	780,00 €
4 Personen	960,00 €
5 Personen	1.100,00 €
6 Personen	1.215,00 €
7 Personen	1.325,00 €
8 Personen	1.435,00 €

Kürten / Wermelskirchen	
1 Person	460,00 €
2 Personen	580,00 €
3 Personen	740,00 €
4 Personen	890,00 €
5 Personen	1.040,00 €
6 Personen	1.140,00 €
7 Personen	1.240,00 €
8 Personen	1.340,00 €

Rösrath / Overath	
1 Person	540,00 €
2 Personen	670,00 €
3 Personen	840,00 €
4 Personen	1.020,00 €
5 Personen	1.170,00 €
6 Personen	1.295,00 €
7 Personen	1.415,00 €
8 Personen	1.535,00 €

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 angemessene Heizkosten (Warmwasser zentral)

Maximal angemessenen Heizkosten bei zentraler 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	108,79	963	132,96	963	102,13	825	124,63	425	81,71	917
		251 - 500	101,29	908	123,38	913	99,63	800	120,88	408	75,04	858
		501 - 1.000	94,63	858	115,04	858	97,96	779	117,54	392	-	-
		> 1.000	90,46	825	110,04	825	96,71	767	115,46	379	-	-
2	65	100 - 250	141,43	1.251	172,85	1.251	132,76	1.073	162,01	553	106,22	1.192
		251 - 500	131,68	1.181	160,39	1.186	129,51	1.040	157,14	531	97,55	1.116
		501 - 1.000	123,01	1.116	149,55	1.116	127,35	1.013	152,80	509	-	-
		> 1.000	117,60	1.073	143,05	1.073	125,72	997	150,10	493	-	-
3	80	100 - 250	174,07	1.540	212,73	1.540	163,40	1.320	199,40	680	130,73	1.467
		251 - 500	162,07	1.453	197,40	1.460	159,40	1.280	193,40	653	120,07	1.373
		501 - 1.000	151,40	1.373	184,07	1.373	156,73	1.247	188,07	627	-	-
		> 1.000	144,73	1.320	176,07	1.320	154,73	1.227	184,73	607	-	-
4	95	100 - 250	206,70	1.829	252,62	1.829	194,04	1.568	236,79	808	155,25	1.742
		251 - 500	192,45	1.726	234,41	1.734	189,29	1.520	229,66	776	142,58	1.631
		501 - 1.000	179,79	1.631	218,58	1.631	186,12	1.480	223,33	744	-	-
		> 1.000	171,87	1.568	209,08	1.568	183,75	1.457	219,37	720	-	-
5	110	100 - 250	239,34	2.118	292,51	2.118	224,68	1.815	274,18	935	179,76	2.017
		251 - 500	222,84	1.998	271,43	2.008	219,18	1.760	265,93	898	165,09	1.888
		501 - 1.000	208,18	1.888	253,09	1.888	215,51	1.714	258,59	862	-	-
		> 1.000	199,01	1.815	242,09	1.815	212,76	1.687	254,01	834	-	-
6	125	100 - 250	271,98	2.406	332,40	2.406	255,31	2.063	311,56	1.063	204,27	2.292
		251 - 500	253,23	2.271	308,44	2.281	249,06	2.000	302,19	1.021	187,60	2.146
		501 - 1.000	236,56	2.146	287,60	2.146	244,90	1.948	293,85	979	-	-
		> 1.000	226,15	2.063	275,10	2.063	241,77	1.917	288,65	948	-	-
7	140	100 - 250	304,62	2.695	372,28	2.695	285,95	2.310	348,95	1.190	228,78	2.567
		251 - 500	283,62	2.543	345,45	2.555	278,95	2.240	338,45	1.143	210,12	2.403
		501 - 1.000	264,95	2.403	322,12	2.403	274,28	2.182	329,12	1.097	-	-
		> 1.000	253,28	2.310	308,12	2.310	270,78	2.147	323,28	1.062	-	-
8	155	100 - 250	337,25	2.984	412,17	2.984	316,59	2.558	386,34	1.318	253,30	2.842
		251 - 500	314,00	2.816	382,46	2.829	308,84	2.480	374,71	1.266	232,63	2.661
		501 - 1.000	293,34	2.661	356,63	2.661	303,67	2.415	364,38	1.214	-	-
		> 1.000	280,42	2.558	341,13	2.558	299,80	2.377	357,92	1.175	-	-

Anlage 3: Maximal angemessene Heizkosten (Warmwasser dezentral)

Maximal angemessene Heizkosten 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	97,13	863	121,29	863	90,46	725	111,92	385	70,04	817
		251 - 500	89,63	808	111,71	813	87,96	700	108,17	368	63,38	758
		501 - 1.000	82,96	758	103,38	758	86,29	679	104,83	352	-	-
		> 1.000	78,79	725	98,38	725	85,04	667	102,75	339	-	-
2	65	100 - 250	126,26	1.121	157,68	1.121	117,60	943	145,49	501	91,05	1.062
		251 - 500	116,51	1.181	145,22	1.056	114,35	910	140,62	479	82,39	986
		501 - 1.000	107,85	1.116	134,39	986	112,18	883	136,28	457	-	-
		> 1.000	102,43	1.073	127,89	943	110,55	867	133,58	441	-	-
3	80	100 - 250	155,40	1.540	194,07	1.380	144,73	1.160	179,07	616	112,07	1.307
		251 - 500	143,40	1.453	178,73	1.300	140,73	1.120	173,07	589	101,40	1.213
		501 - 1.000	132,73	1.373	165,40	1.213	138,07	1.087	167,73	563	-	-
		> 1.000	126,07	1.320	157,40	1.160	136,07	1.067	164,40	543	-	-
4	95	100 - 250	184,54	1.829	230,45	1.639	171,87	1.378	212,64	732	133,08	1.552
		251 - 500	170,29	1.726	212,25	1.544	167,12	1.330	205,52	700	120,41	1.441
		501 - 1.000	157,62	1.631	196,41	1.441	163,95	1.290	199,18	668	-	-
		> 1.000	149,70	1.568	186,91	1.378	161,58	1.267	195,23	644	-	-
5	110	100 - 250	213,68	2.118	266,84	1.898	199,01	1.595	246,22	847	154,09	1.797
		251 - 500	197,18	1.998	245,76	1.788	193,51	1.540	237,97	810	139,43	1.668
		501 - 1.000	182,51	1.888	227,43	1.668	189,84	1.494	230,63	774	-	-
		> 1.000	173,34	1.815	216,43	1.595	187,09	1.467	226,05	746	-	-
6	125	100 - 250	242,81	2.406	303,23	2.156	226,15	1.813	279,79	963	175,10	2.042
		251 - 500	224,06	2.271	279,27	2.031	219,90	1.750	270,42	921	158,44	1.896
		501 - 1.000	207,40	2.146	258,44	1.896	215,73	1.698	262,08	879	-	-
		> 1.000	196,98	2.063	245,94	1.813	212,60	1.667	256,88	848	-	-
7	140	100 - 250	271,95	2.695	339,62	2.415	253,28	2.030	313,37	1.078	196,12	2.287
		251 - 500	250,95	2.543	312,78	2.275	246,28	1.960	302,87	1.031	177,45	2.123
		501 - 1.000	232,28	2.403	289,45	2.123	241,62	1.902	293,53	985	-	-
		> 1.000	220,62	2.030	275,45	2.030	238,12	1.867	287,70	950	-	-
8	155	100 - 250	301,09	2.674	376,00	2.674	280,42	2.248	346,94	1.194	217,13	2.532
		251 - 500	277,84	2.506	346,30	2.519	272,67	2.170	335,32	1.142	196,46	2.351
		501 - 1.000	293,34	2.351	320,46	2.351	267,50	2.105	324,98	1.090	-	-
		> 1.000	244,25	2.248	304,96	2.248	263,63	2.067	318,53	1.051	-	-