

Hinweise zur Neuvermietung von Wohnraum

Wir möchten Sie über die im Rheinisch-Bergischen Kreis geltenden Bestimmungen zur Neuvermietung 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, Kaution, 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 Neuvermietung 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. 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 Unterkunfts- und Heizkosten 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 01/2021
bei zentraler Warmwasseraufbereitung**

Personen-anzahl	Wohn-fläche bis zu	Gebäude-fläche	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärme-pumpe	Holzpellets
			€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.
1	50	100 - 250	75,46	70,88	94,21	93,79	57,13
		251 - 500	73,38	65,88	87,54	90,04	52,13
		501 - 1.000	71,29	61,29	82,13	86,71	-
		> 1.000	69,63	58,38	78,38	84,63	-
2	65	100 - 250	98,10	92,14	122,47	121,93	74,26
		251 - 500	95,39	85,64	113,80	117,05	67,76
		501 - 1.000	92,68	79,68	106,76	112,72	-
		> 1.000	90,51	75,89	101,89	110,01	-
3	80	100 - 250	120,73	113,40	150,73	150,07	91,40
		251 - 500	117,40	105,40	140,07	144,07	83,40
		501 - 1.000	114,07	98,07	131,40	138,73	-
		> 1.000	111,40	93,40	125,40	135,40	-
4	95	100 - 250	143,37	134,66	179,00	178,20	108,54
		251 - 500	139,41	125,16	166,33	171,08	99,04
		501 - 1.000	135,45	116,45	156,04	164,75	-
		> 1.000	132,29	110,91	148,91	160,79	-
5	110	100 - 250	166,01	155,93	207,26	206,34	125,68
		251 - 500	161,43	144,93	192,59	198,09	114,68
		501 - 1.000	156,84	134,84	180,68	190,76	-
		> 1.000	153,18	128,43	172,43	186,18	-
6	125	100 - 250	188,65	177,19	235,52	234,48	142,81
		251 - 500	183,44	164,69	218,85	225,10	130,31
		501 - 1.000	178,23	153,23	205,31	216,77	-
		> 1.000	174,06	145,94	195,94	211,56	-
7	140	100 - 250	211,28	198,45	263,78	262,62	159,95
		251 - 500	205,45	184,45	245,12	252,12	145,95
		501 - 1.000	199,62	171,62	229,95	242,78	-
		> 1.000	194,95	163,45	219,45	236,95	-

Beim Überschreiten der obigen Werte kann laut Rechtsprechung grds. davon ausgegangen werden, dass unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt.

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

Anlage 3:**Maximal „abstrakt angemessene“ Heizkosten**

**anzuwendende Werte ab 01/2021
bei dezentraler Warmwasseraufbereitung**

Personen-anzahl	Wohn-fläche bis zu	Gebäude-fläche	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärme-pumpe	Holzpellets
			€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.	€ / mtl.
1	50	100 - 250	68,79	64,21	87,54	85,04	50,46
		251 - 500	66,71	59,21	80,88	81,29	45,46
		501 - 1.000	64,63	54,63	75,46	77,96	-
		> 1.000	62,96	51,71	71,71	75,88	-
2	65	100 - 250	89,43	83,47	113,80	110,55	65,60
		251 - 500	86,72	76,97	105,14	105,68	59,10
		501 - 1.000	84,01	71,01	98,10	101,35	-
		> 1.000	81,85	67,22	93,22	98,64	-
3	80	100 - 250	110,07	102,73	140,07	136,07	80,73
		251 - 500	106,73	94,73	129,40	130,07	72,73
		501 - 1.000	103,40	87,40	120,73	124,73	-
		> 1.000	100,73	82,73	114,73	121,40	-
4	95	100 - 250	130,70	122,00	166,33	161,58	95,87
		251 - 500	126,75	112,50	153,66	154,45	86,37
		501 - 1.000	122,79	103,79	143,37	148,12	-
		> 1.000	119,62	98,25	136,25	144,16	-
5	110	100 - 250	151,34	141,26	192,59	187,09	111,01
		251 - 500	146,76	130,26	177,93	178,84	100,01
		501 - 1.000	142,18	120,18	166,01	171,51	-
		> 1.000	138,51	113,76	157,76	166,93	-
6	125	100 - 250	171,98	160,52	218,85	212,60	126,15
		251 - 500	166,77	148,02	202,19	203,23	113,65
		501 - 1.000	161,56	136,56	188,65	194,90	-
		> 1.000	157,40	129,27	179,27	189,69	-
7	140	100 - 250	192,62	179,78	245,12	238,12	141,28
		251 - 500	186,78	165,78	226,45	227,62	127,28
		501 - 1.000	180,95	152,95	211,28	218,28	-
		> 1.000	176,28	144,78	200,78	212,45	-

Beim Überschreiten der obigen Werte kann laut Rechtsprechung grds. davon ausgegangen werden, dass unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt.

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