

## 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, 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 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 Unterkunfts-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**

<b>Bergisch Gladbach</b>	
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 €

<b>Leichlingen / Burscheid / Odenthal</b>	
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 €

<b>Kürten / Wermelskirchen</b>	
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 €

<b>Rösrath / Overath</b>	
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:**

<b>Maximal angemessene Heizkosten</b>												
anzuwendende Werte ab 10/2022 bei zentraler Warmwasseraufbereitung												
Pers onen	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	84,21	1.071	83,79	1.096	102,96	1.038	107,96	404	55,46	996
		251 - 500	81,71	1.058	76,71	1.046	95,46	979	104,21	396	50,88	933
		501 - 1.000	79,21	1.046	70,46	992	89,21	929	100,88	392	-	-
		> 1.000	77,96	1.033	66,71	958	85,04	896	98,79	388	-	-
2	65	100 - 250	109,47	1.392	108,93	1.425	133,85	1.349	140,35	525	72,10	1.295
		251 - 500	106,22	1.376	99,72	1.360	124,10	1.273	135,47	515	66,14	1.213
		501 - 1.000	102,97	1.360	91,60	1.289	115,97	1.208	131,14	509	-	-
		> 1.000	101,35	1.343	86,72	1.246	110,55	1.165	128,43	504	-	-
3	80	100 - 250	134,73	1.713	134,07	1.753	164,73	1.660	172,73	647	88,73	1.593
		251 - 500	130,73	1.693	122,73	1.673	152,73	1.567	166,73	633	81,40	1.493
		501 - 1.000	126,73	1.673	112,73	1.587	142,73	1.487	161,40	627	-	-
		> 1.000	124,73	1.653	106,73	1.533	136,07	1.433	158,07	620	-	-
4	95	100 - 250	160,00	2.035	159,20	2.082	195,62	1.971	205,12	768	105,37	1.892
		251 - 500	155,25	2.011	145,75	1.987	181,37	1.860	198,00	752	96,66	1.773
		501 - 1.000	150,50	1.987	133,87	1.884	169,50	1.765	191,66	744	-	-
		> 1.000	148,12	1.963	126,75	1.821	161,58	1.702	187,70	736	-	-
5	110	100 - 250	185,26	2.356	184,34	2.411	226,51	2.283	237,51	889	122,01	2.191
		251 - 500	179,76	2.328	168,76	2.301	210,01	2.154	229,26	871	111,93	2.053
		501 - 1.000	174,26	2.301	155,01	2.182	196,26	2.044	221,93	862	-	-
		> 1.000	171,51	2.273	146,76	2.108	187,09	1.971	217,34	853	-	-
6	125	100 - 250	210,52	2.677	209,48	2.740	257,40	2.594	269,90	1.010	138,65	2.490
		251 - 500	204,27	2.646	191,77	2.615	238,65	2.448	260,52	990	127,19	2.333
		501 - 1.000	198,02	2.615	176,15	2.479	223,02	2.323	252,19	979	-	-
		> 1.000	194,90	2.583	166,77	2.396	212,60	2.240	246,98	969	-	-
7	140	100 - 250	235,78	2.998	234,62	3.068	288,28	2.905	302,28	1.132	155,28	2.788
		251 - 500	228,78	2.963	214,78	2.928	267,28	2.742	291,78	1.108	142,45	2.613
		501 - 1.000	221,78	2.928	197,28	2.777	249,78	2.602	282,45	1.097	-	-
		> 1.000	218,28	2.893	186,78	2.683	238,12	2.508	276,62	1.085	-	-
8	155	100 - 250	261,05	3.320	259,75	3.397	319,17	3.216	334,67	1.253	171,92	3.087
		251 - 500	253,30	3.281	237,80	3.242	295,92	3.035	323,05	1.227	157,71	2.893
		501 - 1.000	245,55	3.242	218,42	3.074	276,55	2.880	312,71	1.214	-	-
		> 1.000	241,67	3.203	206,80	2.971	263,63	2.777	306,25	1.201	-	-

**Anlage 3:**

anzuwendende Werte ab 10/2022 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	77,13	971	76,71	996	95,88	938	97,75	364	48,38	896
		251 - 500	74,63	958	69,63	946	88,38	879	94,00	356	43,79	833
		501 - 1.000	72,13	946	63,38	892	82,13	829	90,67	352	-	-
		> 1.000	70,88	933	59,63	858	77,96	796	88,58	348	-	-
2	65	100 - 250	100,26	1.262	99,72	1.295	124,64	1.219	127,08	473	62,89	1.165
		251 - 500	97,01	1.376	90,51	1.230	114,89	1.143	122,20	463	56,93	1.083
		501 - 1.000	93,76	1.360	82,39	1.159	106,76	1.078	117,87	457	-	-
		> 1.000	92,14	1.343	77,51	1.116	101,35	1.035	115,16	452	-	-
3	80	100 - 250	123,40	1.713	122,73	1.593	153,40	1.500	156,40	583	77,40	1.433
		251 - 500	119,40	1.693	111,40	1.513	141,40	1.407	150,40	569	70,07	1.333
		501 - 1.000	115,40	1.673	101,40	1.427	131,40	1.327	145,07	563	-	-
		> 1.000	113,40	1.653	95,40	1.373	124,73	1.273	141,73	556	-	-
4	95	100 - 250	146,54	2.035	145,75	1.892	182,16	1.781	185,73	692	91,91	1.702
		251 - 500	141,79	2.011	132,29	1.797	167,91	1.670	178,60	676	83,20	1.583
		501 - 1.000	137,04	1.987	120,41	1.694	156,04	1.575	172,27	668	-	-
		> 1.000	134,66	1.963	113,29	1.631	148,12	1.512	168,31	660	-	-
5	110	100 - 250	169,68	2.356	168,76	2.191	210,93	2.063	215,05	801	106,43	1.971
		251 - 500	164,18	2.328	153,18	2.081	194,43	1.934	206,80	783	96,34	1.833
		501 - 1.000	158,68	2.301	139,43	1.962	180,68	1.824	199,47	774	-	-
		> 1.000	155,93	2.273	131,18	1.888	171,51	1.751	194,88	765	-	-
6	125	100 - 250	192,81	2.677	191,77	2.490	239,69	2.344	244,38	910	120,94	2.240
		251 - 500	186,56	2.646	174,06	2.365	220,94	2.198	235,00	890	109,48	2.083
		501 - 1.000	180,31	2.615	158,44	2.229	205,31	2.073	226,67	879	-	-
		> 1.000	177,19	2.583	149,06	2.146	194,90	1.990	221,46	869	-	-
7	140	100 - 250	215,95	2.998	214,78	2.788	268,45	2.625	273,70	1.020	135,45	2.508
		251 - 500	208,95	2.963	194,95	2.648	247,45	2.462	263,20	996	122,62	2.333
		501 - 1.000	201,95	2.928	177,45	2.497	229,95	2.322	253,87	985	-	-
		> 1.000	198,45	2.613	166,95	2.403	218,28	2.228	248,03	973	-	-
8	155	100 - 250	239,09	3.010	237,80	3.087	297,21	2.906	303,03	1.129	149,96	2.777
		251 - 500	231,34	2.971	215,84	2.932	273,96	2.725	291,40	1.103	135,75	2.583
		501 - 1.000	245,55	2.932	196,46	2.764	254,59	2.570	281,07	1.090	-	-
		> 1.000	219,71	2.893	184,84	2.661	241,67	2.467	274,61	1.077	-	-

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.