

Stand: März 2022

Hinweise zur Neuanmietung von Wohnraum

Wir möchten Sie über die im Bereich der Stadt Bergisch Gladbach geltenden Bestimmungen zur Neuanmietung von Wohnraum durch nach dem AsylbLG leistungsberechtigte ukrainische Vertriebene informieren.

Zustimmung zum Abschluss eines Mietvertrags

Kosten der Unterkunft sind nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erstattungsfähig. Zunächst einmal obliegt es aber der Kommune, in deren Bereich sich der leistungsberechtigte ukrainische Vertriebene tatsächlich aufhält, eine geeignete Unterbringungsmöglichkeit zur Verfügung zu stellen.

Kann eine kommunale Unterbringung im Einzelfall nicht erfolgen, ist eine private Wohnraumanmietung möglich. Hierzu müssen Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine Unterkunft die Zustimmung des zuständigen örtlichen Sozialamtes einholen, dass die Aufwendungen für die Unterkunft von dort anerkannt werden.

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.

Bitte beachten Sie, dass Sie – wenn Sie ohne die Zustimmung des örtlichen Sozialamtes umziehen – ggf. die entstehenden Mehrkosten (insb. eine höhere Miete, Kaution, Umzugs- und Renovierungskosten) selbst aufbringen müssen!

Angemessene Höhe der Kosten der Unterkunft

Erstattungsfähig gegenüber dem Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG sind nur die notwendigen Kosten der Unterkunft. Diese sind im Regelfall geringer zu bemessen als die angemessenen Kosten der Unterkunft des SGB II/SGB XII. Private Mietverträge unterliegen daher im Hinblick auf die Notwendigkeit der Kosten der Unterkunft einem strengen Prüfungsmaßstab.

Aufwendungen für eine 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/in bedeutet dies, dass bei einer Neuanmietung beide Höchstgrenzen unterschritten werden müssen. Beide Kostenarten werden getrennt berechnet und können nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Über die Höchstgrenzen hinausgehende Kosten können im Regelfall 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 Ihrem örtlichen Sozialamt.

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 Sozialamt 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.

Hinweis

Die Internetseite des Jobcenters Rhein-Berg (<https://www.jobcenter-rhein-berg.de>) beinhaltet eine Orientierungshilfe zur Berechnung den angemessenen Kosten der Unterkunft.

Diese Orientierungshilfe kann Ihnen helfen bei der Prüfung, ob bei einer geplanten Neuanmietung die Kosten der Unterkunft als angemessen gelten können.

Bitte beachten Sie, dass das Berechnungsergebnis unverbindlich ist und hieraus keine Rechtsansprüche entstehen. Sprechen Sie vor einer Neuanmietung in jedem Fall erst im Sozialamt der Stadt Bergisch Gladbach vor.



Miethöchstwerte für Neuanmietungen im Rheinisch Bergischen Kreis (Bruttokaltmiete) ab 01.08.2021

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.

Maximal „abstrakt angemessene“ Heizkosten

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

Personenanzahl	Wohnfläche bis zu	Gebäudefläche	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärmepumpe	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

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

Personenanzahl	Wohnfläche bis zu	Gebäudefläche	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Wärmepumpe	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