

# Der Bürgermeister - Grundsicherungsamt - Informationen zur Übernahme von Wohnungsmieten

mit angehängtem Mietspiegel

Planen Sie einen Umzug und wollen Sie, dass das Amt für Grundsicherung die Miete für Ihre neue Wohnung übernimmt?

Hier vorab die gesetzlichen Bestimmungen:

§ 22 SGB II

- (1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.
- (2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.
- (2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn
  1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
  2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
  3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zuzumuten war, die Zusicherung einzuholen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

- (3) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.  
Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.
- (4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung

durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

- (5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.
- (6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlichen zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Abs. 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich
1. den Tag des Eingangs der Klage,
  2. den Namen und die Anschrift der Parteien,
  3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
  4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
  5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,
- mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.
- (7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, § 105 Abs. 1 Nr. 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung ( § 22 Abs. 1 Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Abs. 2 a ausgeschlossen ist.

Höchstmieten inklusive Nebenkosten ohne Heizkosten:

Haushalt mit	Höchstmieten
1 Person	260,00
2 Personen	330,00
3 Personen	390,00
4 Personen	455,00
5 Personen	520,00
Mehrbetrag für jede weitere Person	65,00

#### Allgemeine Hinweise:

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass grundsätzlich nur die Kosten für eine Wohnung mit einfacher Ausstattung übernommen werden. Nur in Ausnahmefällen können auch höhere Kosten anerkannt werden.

Es ist daher zwingend erforderlich, vor Abschluss eines Vertrags über eine neue Wohnung den für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Träger über den vorgesehenen Bezug der Wohnung zu unterrichten und dessen Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen. Nur dann hat der bisher zuständige Leistungsträger - auch in Ihrem Interesse - unter Beteiligung des für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers die Möglichkeit zu prüfen, ob die Aufwendungen angemessen sind und auch bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes bzw. des Sozialgeldes berücksichtigt werden können.

Er ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Wenn Sie eine Unterkunft mit überhöhten Aufwendungen anmieten, ohne den zuständigen Leistungsträger zu informieren, wird nur die angemessene Miete übernommen (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Wenn Sie eine (preiswerte) angemessene Wohnung gefunden haben, können bei vorheriger Zusicherung auch Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten durch den bis zum Umzug

örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; zudem kann eine anfallende Mietkaution bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Für weitere Fragen stehen Ihnen Ihre Sachbearbeiterin und/oder Ihr Sachbearbeiter gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Grundsicherungsamt

Hiermit bestätige ich den Erhalt des Informationsblattes:

Name: \_\_\_\_\_

Kreuzau, den \_\_\_\_\_

- Unterschrift -

Quelle:

[http://www.kreuzau.de/bs/formulare/downloads/Miete\\_Merkblatt\\_SGB\\_II.pdf](http://www.kreuzau.de/bs/formulare/downloads/Miete_Merkblatt_SGB_II.pdf)

<http://www.kreuzau.de/bs/formulare/index.php#a5>

## Neuer Mietspiegel

Der Mietspiegel der Gemeinde Kreuzau für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Gemeindegebiet Kreuzau liegt mit Stand 02. Jan. 2009 in überarbeiteter Fassung vor. Da der Mietspiegel dieses Mal bei der Gemeinde selbst vervielfältigt worden ist, wird keine Schutzgebühr erhoben. Der Einfachheit halber ist er somit nachstehend abgedruckt:

Stand: 02. Jan. 2009

### **Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Gemeindegebiet Kreuzau**

Zusammengestellt bei der Gemeinde Kreuzau  
durch  
Gemeinde Kreuzau  
Haus & Grund Düren e.V.  
Mieterverein Köln e.V.

	<i>von 1948 -1959 bezugsfertig mittlere Wohnlage EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>von 1960 -1969 bezugsfertig mittlere Wohnlage EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>von 1970 -1979 bezugsfertig mittlere Wohnlage EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>von 1980 -1989 bezugsfertig mittlere Wohnlage EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>von 1990 -2006 bezugsfertig mittlere Wohnlage EUR/m<sup>2</sup></i>
<b>Wohnungen um 40 m<sup>2</sup> Größe mit Bad, WC, Heizung</b>	4,20 - 4,50	4,40 - 4,80	4,60 - 5,20	5,00 - 5,80	5,20 - 6,00
<b>Wohnungen um 60 m<sup>2</sup> Größe mit Bad, WC, Heizung</b>	4,00 - 4,30	4,20 - 4,60	4,40 - 5,00	4,80 - 5,60	5,40 - 5,90
<b>Wohnungen um 80 m<sup>2</sup> Größe mit Bad, WC, Heizung</b>	3,80 - 4,10	4,00 - 4,40	4,20 - 4,80	4,60 - 5,40	5,20 - 5,70

## Erläuterungen

### Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben

den unterschiedlichen Wohnwert wieder. In Altbauwohnungen von vor 1948 ermäßigt sich die Miete um ca. 10 %. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich insbesondere in Ortsteilen ohne ausreichende Verkehrsanbindung und örtliche Nahversorgung sowie in Wohnlagen, die im erheblichen Umfang von der mittleren Wohnlage abweichen. Höhere Mieten können sich bei besonderer Ausstattung und grundlegender Modernisierung ergeben. Es handelt sich um Kaltmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ausschließlich nachstehender Betriebskosten:

Grundsteuer, Wasserversorgung, Entwässerung, Betrieb der Heizung und Warmwasserversorgung, Betrieb des Aufzugs, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Schornsteinfeger, Gebäude- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Betrieb einer Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung, Betrieb von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind sowie für Schönheitsreparaturen.

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

### **Besondere Erläuterungen**

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erläutert:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung.

2. Lage der Wohnung  
Mittlere Wohnlage

Bei diesen Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete weisen keine kontinuierlichen erheblich beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

### **Zusätzliche Informationen geben:**

Gemeinde Kreuzau, Bauamt, Bahnhofstr. 7, 52372 Kreuzau, Telefon: 02422/507353,

### **und für ihre Mitglieder:**

Mietverein Köln, Zweigstelle Düren, Kaiserplatz 1 a, 52349 Düren, Telefon: 02421/16752,

Haus & Grund Düren e.V., Schenkelstr. 9, 52349 Düren, Telefon: 02421/15001