

Anmietung von privaten Wohnraum

Wohnungsgröße und Kosten (ohne Heizkosten)

Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist nach der ständigen Rechtsprechung der Grundsicherungsinstanz des BSG auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.05.2012 (B4 AS 109/11 – R) entschieden, dass die Wohnraumnutzungsbestimmungen, die zum 01.01.2010 die Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz ersetzt haben, ab diesem Zeitpunkt Anwendung finden sollen.

Zur Prüfung der Angemessenheit neben der Grundmiete sind auch die angemessenen kalten Betriebskosten zu berücksichtigen.

Somit ist neben dem gültigen Mietspreisspiegel der Stadt Wuppertal der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel NRW des Deutschen Mieterbundes oder andere nachvollziehbare Ermittlungen zu Grunde zu legen.

Folgende Werte sind ab 01.01.2023 zu berücksichtigen:

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnfläche (laut WNB)	Angemessener Mietpreis pro m ² (laut Mietspreisspiegel 2022)	Angemessene Betriebskosten pro m ² (Ermittlung aus diversen Quellen 2022)	Angemessene Bruttokaltmiete (gem. der Produkttheorie)
1 Person	bis 50 qm ² oder 1 Raum	6,38 €	2,35 €	436,50 €
2 Personen	bis 65 qm ² oder 2 Räume	5,85 €	2,35 €	533,00 €
3 Personen	bis 80 qm ² oder 3 Räume	5,85 €	2,35 €	656,00 €
4 Personen	bis 95 qm ² oder 4 Räume	5,85 €	2,35 €	779,00 €
5 Personen	bis 110 qm ² oder 5 Räume	5,59 €	2,35 €	873,40 €
6 Personen	bis 125 qm ² oder 6 Räume	5,59 €	2,35 €	992,50 €

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um max. 15 qm².

Mietvertrag

Der Mietvertrag darf erst unterschrieben werden, nachdem die wirtschaftliche Hilfe, das Sozialamt oder das Jobcenter die schriftliche Zustimmung zur Mietübernahme erteilt haben.

Staffelmiete

Staffelmieten werden normalerweise nicht übernommen. Prüfung im Einzelfall.

Renovierungskosten

Grundsätzlich gilt es Renovierungskosten zu vermeiden.

Renovierungskosten können nur auf Antrag übernommen werden. Dem Antrag kann aber nur entsprochen werden, **wenn der Zustand der Wohnung eine sofortige Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind.**

Im Normalfall ist Leistungsempfängern/Leistungsempfängerinnen und ggf. allen weiteren im Haushalt lebenden Personen zuzumuten, die Renovierungsarbeiten selbst durchzuführen.

Der Vermieter hat im Wohnungsangebot anzugeben, ob die Wohnung renoviert ist oder nicht. Sofern die Wohnung nicht renoviert ist, erhalten Sie ein zusätzliches Formular, in dem der Vermieter die notwendigen Renovierungsarbeiten angeben kann.

Kautionen/Sicherheitsleistungen/Genossenschaftsanteile

Kautionen, Sicherheitsleistungen oder Genossenschaftsanteile sollen gem. § 2 AsylbLG i.V.m. § 35 a Abs. 2 SGB XII grundsätzlich als Darlehen erbracht werden.

Der Darlehensbetrag ist dann – sofern die leistungsberechtigte Person weiterhin im Leistungsbezug ist - ab dem Folgemonat nach Auszahlung des Darlehens mit mtl. 5% der maßgeblichen Regelbedarfsstufe aufzurechnen.

Für den Fall, dass die leistungsberechtigte Person vor vollständiger Aufrechnung des Darlehens aus der Wohnung wieder auszieht oder aus dem Leistungsbezug ausscheidet, hat der/die Leistungsberechtigte den Anspruch auf Rückzahlung in jedem Fall an den Sozialleistungsträger abzutreten.

Leistungsempfängern, die Grundleistungen nach § 3 AsylbLG erhalten, kann eine Mietkaution bei vorheriger Zusicherung als sonstige Leistung nach § 6 AsylbLG gewährt werden.