Bundesstadt Bonn
Amt für Soziales und Wohnen

im März 2014

Kosten der Unterkunft

Konzept zur Ermittlung des Richtwertes

Inhalt:

1. Einleitung 2
2. Produkttheorie und angemessene Wohnfläche 2
3. Vergleichsraum 3
4. Angemessene Ausstattung der Wohnung 4
5. Mindestgrößen 5
6. Werte der Nettokaltmiete 6
7. Datenquellen und tatsächliche Verfügbarkeit 7
8. Angemessene Betriebskosten 9
10. Übersicht der ermittelten Beträge 11
Anlage 1: Ausstattungspunkte nach Mietspiegel 2011 / 2013 12

1. Einleitung

Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 I 1 SGB II).
Die Bestimmung der Angemessenheit erfolgt in mehreren Schritten. Sie ist zunächst abstrakt anhand eines Richtwerts festzustellen, bevor die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles ermittelt werden kann.[1]
Bei der Ermittlung des Richtwertes sind diverse Vorgaben zu beachten, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung ergeben. Der Aufbau dieses Konzepts orientiert sich an diesen Vorgaben und stellt die Herleitung der einzelnen Schritte in den jeweils folgenden Kapiteln dar.

2. Produkttheorie und angemessene Wohnfläche

Der zu ermittelnde Richtwert stellt das Produkt aus jeweils maximal angemessener Wohnfläche und angemessenem Mietpreis dar. Da es im Ergebnis nur auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann von einem Faktor zu Gunsten oder Lasten des anderen abgewichen werden (Produkttheorie):[2]

$$Richtwert = Wohnfläche * Quadratmeterpreis$$

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist – unabhängig von der Anzahl der Zimmer – nur die Quadratmeterzahl „pro Kopf“, also entsprechend der Haushaltsgröße, zu berücksichtigen.[3]

[1] Vgl. Arbeitshilfe „Kosten der Unterkunft und Heizung gem. § 22 SGB II“, 5. Auflage, Oktober 2010, S. 13.
[2] Vgl. BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, RdNr 20.
[3] Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 16.

Die Bemessung erfolgt anhand der geltenden landesrechtlichen Vorschriften für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau[4] und ergibt als jeweilige Höchstgrenze für einen

1-Personen-Haushalt	50 m²,
2-Personen-Haushalt	65 m²,
3-Personen-Haushalt	80 m²

und für jede weitere Person jeweils 15 m² mehr.[5]

3. Vergleichsraum

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein; andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Hilfebedürftige sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.[6]

Da der öffentliche Nahverkehr in Bonn auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlage, ausgerichtet ist[7], wird das gesamte Stadtgebiet Bonn als Vergleichsraum zu Grunde gelegt.[8]

Das grundsätzliche Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ist im Rahmen der Zumutbarkeit der Kostensenkung zu prüfen.

[4] Vgl. BSG v. 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R..
[5] Vgl. Ziffer 8.2 der WNB zu § 18 Abs. 2 WFNG NRW.
[6] Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 18.
[7] Ebenda.
[8] Vgl. BSG v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, RdNr 21f., indem bspw. das gesamte Stadtgebiet München (1,3 Mio. Einwohner) als Vergleichsraum zu Grunde gelegt wird; vgl. auch BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R: dort wird das gesamte Stadtgebiet Berlin als Vergleichsraum bejaht.

4. Angemessene Ausstattung der Wohnung

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist („bescheidener Zuschnitt“[9]). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (= der Gesamtbelastung) ankommt.[10]

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen ergibt bei einer Berechnung der Vergleichsmiete im Bonner Mietspiegel 2011 und der Fortschreibung 2013 eine Ausstattungskennziffer von 98 Punkten, welche die obere Grenze der einfachen Ausstattungsklasse bildet (s. Anlage 1).

Der Mietspiegel unterscheidet vier Lagen von „einfach“ bis „sehr gut“. Während der einfachen Wohnlage lediglich 4 % der Erhebungen zuzuordnen sind, fallen 42,5 % der erhobenen Wohnungen unter die mittlere Wohnlage.
Um sicherzustellen, dass die Berechnung auf einer repräsentativen Datenbasis erfolgt und die tatsächliche Verfügbarkeit in ausreichendem Umfang gegeben ist, wird daher die mittlere Wohnlage zu Grunde legt – obwohl sie über den einfachen Wohnstandard hinausgeht.

Da sich sowohl die Ausstattung als auch die Wohnlage nicht zwingend nur im untersten, sondern im unteren Bereich zu bewegen hat[11], ist durch die Auswahl der Ausstattungskriterien sowie der mittleren Lage der notwendige und erforderliche Spielraum im Hinblick auf die Anwendung der Produkttheorie eröffnet.[12]

Eine Beschränkung auf bestimmte Baualtersklassen ist grundsätzlich nicht zulässig, auch wenn Neubauten in der Regel einen höheren Ausstattungsgrad besitzen, als Hilfeempfängern im Sinne des § 22 SGB II

[9] S. BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, RdNr 28.
[10] Vgl. BSG v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, RdNr 15 oder BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, RdNr 20.
[11] Vgl. SG DU v. 23.04.2008, S 27 AS 154/07, Ziffer 2.
[12] Ebenda.

zugebilligt wird.[13] Daher wird der Faktor „Baujahr“ in der Berechnung nach Mietspiegel nicht berücksichtigt. Durch diese Verfahrensweise ergibt sich ein weiterer Spielraum, bei Anmietung eines älteren Baujahres beispielsweise eine Wohnung mit besserer Ausstattung oder Lage wählen zu können.

5. Mindestgrößen

Während die Wohnflächenobergrenzen durch die konsequente Anwendung der Produkttheorie vollständig entfallen, werden die Mindestgrößen, die auch in der bisherigen Regelung in den kommunalen Ergänzungen bzw. der Dienstanweisung angegeben wurden, als Orientierung beibehalten.
Sie dienen als Anhaltspunkt im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sowie zur Vermeidung einer möglichen Überbelegung und sollten daher von den wohnungssuchenden Haushalten nicht unterschritten werden.
Der Umkehrschluss, dass bspw. ein Haushalt mit 4 Personen ab einer bereits vorhandenen Wohnfläche von 66,5 m² angemessen mit Wohnraum versorgt ist, ist nicht zulässig, da diese Beurteilung regelmäßig eine Einzelfallprüfung voraussetzt.

Die Werte sind aus den derzeit geltenden Wohnraumförderungs-bestimmungen für Nordrhein-Westfalen hergeleitet, die als Untergrenze für einen Alleinstehenden eine Wohnung mit 35 m² als förderfähig ansehen. Dies entspricht 70 % der für geförderten Wohnraum geltenden Obergrenze für einen Alleinstehenden in Höhe von 50 m², die mit jeder weiteren Person um jeweils 15 m² steigt. Aus der analogen Anwendung ergibt sich die Erhöhung der Mindestgröße um jeweils 70 % dieser 15 m², folglich 10,5 m².
Die einzelnen Werte sind in der Übersicht in Kapitel 10 dargestellt.

[13] Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, RdNr 23.

6. Werte der Nettokaltmiete

Die Vergleichsmietenberechnung nach Mietspiegel 2013 ergibt unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnflächenobergrenze, mittlerer Lage und 98 Ausstattungspunkten zunächst folgende Werte[14]:

Personenzahl	Ausgangs-wohnfläche (m²)	Preis/ m² (€)	Grundmiete (€)
1	50	6,715	335,75
2	65	6,482	421,32
3	80	6,436	514,87
4	95	6,404	608,41
5	110	6,381	701,96
6	125	6,364	795,51
7	140	6,350	889,06
8	155	6,339	982,61

Durch die Differenzierung der Mietpreise je m² in den einzelnen Haushaltsgrößen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass kleinere Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt tendenziell teurer (je m²) sind.

Gleichwohl der Mietspiegel durch die Erhebungsmethode und den –zeitraum nur Mieten wiederspiegelt, die innerhalb der letzten 4 Jahre verändert wurden, so ist für einen angespannten Wohnungsmarkt wie Bonn, der sich durch steigende Mieten auszeichnet, anzunehmen, dass ältere Bestandsmieten unterhalb des Mietniveaus nach Mietspiegel und somit innerhalb des jeweiligen Richtwerts liegen.

Die Dokumentation des Verfahrens zum qualifizierten Mietspiegel (Regressionsmietspiegel) kann beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn eingesehen oder (kostenpflichtig) zur Verfügung gestellt werden. Weitere Hinweise dazu enthält der entsprechende Internetauftritt zum Thema „Mietspiegel“[15].

[14] Berechnung nach Formel VGL = (77,143 + 6,09 x Wfl.) x (0,041 x L + 0,017 x ASTK – 0,898) x 1,035 für Wohnungen bis 59,08 m² Wohnfläche und VGL = (18,121 + 7,089 x Wfl.) x (0,041 x L + 0,017 x ASTK – 0,898) x 1,035 für größere Wohnungen.

[15] Vgl. www.bonn.de unter “Bauen und Wohnen”, “Mietspiegel”.

7. Datenquellen und tatsächliche Verfügbarkeit

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB vor, ist dieser jeder anderen Quelle (eigene Berechungen, Mietdatenbanken, Befragungen von Wohnungsunternehmen, Heranziehung von Wohngeldfällen) grundsätzlich vorzuziehen.[16] In diesem qualifizierten Verfahren wird auch die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gewährleistet. Da dieser jedoch in erster Linie darauf ausgerichtet ist, das Funktionieren des Marktes freifinanzierter Mietwohnungen zu gewährleisten, ist im Rahmen der KdU zusätzlich Wohnraum zu berücksichtigen, der zu diesem Zweck vermietet wird (öffentlich geförderter Wohnraum).[17]

Um eine Aussage über die Höhe der Grundmieten in öffentlich geförderten Wohnungen treffen zu können, wurden diese bei drei großen Wohnungsgesellschaften (Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG, LEG, Sahle Wohnen) abgefragt; der Auswertung liegen insgesamt 6.106 Wohnungen zu Grunde (s. Tabelle[18]).

Vermieter	Anzahl WE	Grundmieten
VEBOWAG	4.865	4,69 € / m²
LEG	792	5,12 € / m²
Sahle	449	5,44 € / m²

Die durchschnittliche Grundmiete über alle Objekte liegt (gewichtet) bei 4,80 €/ m². Bis auf wenige Ausnahmen im 2. Förderweg liegt dieser Bestand mit über 6.000 Wohnungen deutlich unter dem nach Mietspiegel ermittelten Richtwert und steht somit zur Anmietung zur Verfügung; eine Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten existiert aufgrund der förderrechtlichen Vorgaben bei Kosten- und Bewilligungsmieten nicht.

Das Mietniveau der hier nicht abgefragten weiteren geförderten Objekte im Stadtgebiet ist vergleichbar und umfasst insgesamt einen Bestand von 13.260 Wohnungen.

Selbst die seit 2013 für Bonn deutlich erhöhte Bewilligungsmiete bei Neubauten von 6,25 € / m² liegt weiterhin im angemessenen Rahmen (vgl. Tabellenwerte unter Punkt 6).

[16] Vgl. BSG v. 18.06.2008, B 14/7b AS 44/06 R, RdNr 7.
[17] Vgl. BSG v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, RdNr 22.
[18] Die Mietdaten liegen nahezu vollständig adressscharf vor, werden wegen datenschutzrechtlicher Bedenken jedoch hier zusammengefasst.

Um die Berechnung der Richtwerte auf eine hinreichend repräsentative Datenbasis zu stellen und die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen zu prüfen, wurden darüber hinaus auf die Daten der städtischen Wohnungsmarktbeobachtung (die Wohnungen aus allen Standards berücksichtigt) zurückgegriffen sowie über 4.200 aktuelle Wohngeldfälle ausgewertet.

Eine Wohnungsmarktanalyse auf der Grundlage einer Internetrecherche[19] hat ergeben, dass im am stärksten nachgefragten Bereich, den Alleinstehenden, am 28.02.2014 bis zu einer Kaltmiete von 335,75 € insgesamt 134 Wohnungen angeboten wurden.

Für 2-Personen-Haushalte (ab 45,5 m²) stehen laut einer Auswertung der Wohnungsangebote bis 421,32 € Kaltmiete insgesamt 67 Wohneinheiten zur Verfügung.

Durch eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung der Abteilung Wohnen des Amtes für Soziales und Wohnen wird die Angebotslage durch Internet- und Zeitungsauswertungen ständig überprüft, sodass nicht nur die tatsächliche Verfügbarkeit angemessener Wohnungen auf dem Bonner Wohnungsmarkt – insbesondere in den stark nachgefragten Segmenten – sichergestellt, sondern auch ausreichend Spielraum bei den wertbildenden Faktoren gegeben ist.

Die Summe aus Grundmiete und maximal angemessenen Betriebskosten, die nahezu alle möglichen Kostenarten umschließt, die in dem bestimmten Objekt nicht zwingend vorliegen bzw. umgelegt werden müssen, erhöht diesen Spielraum und die Versorgungsmöglichkeiten zusätzlich.

[19] Dabei wurden die Internetportale www.immobilienscout24.de, www.kalaydo.de und www.immonet.de herangezogen.

8. Angemessene Betriebskosten

Neben der Nettokaltmiete sind auch die angemessenen Betriebskosten (mit Ausnahme der Heizkosten) zu bestimmen und in den Richtwert mit einzubeziehen.[20]

Die Mietspiegelerhebung in Bonn für das Jahr 2011 und Fortschreibung 2013 ergibt ohne Berücksichtigung von Heizkosten und Warmwasserbereitung einen Betrag für die Betriebskosten in Höhe von 2,11 €/ m² und Monat (s. Tabelle).

	Betriebskostenspiegel		
	DMB NRW 2011	DMB NRW 2013	Mietspiegel 2011
Grundsteuer	0,19	0,24	0,23
(Ab)Wasser	0,41	0,35	0,42
Aufzug	0,13	0,15	0,19
Straßenreinig.	0,04	0,02	0,02
Müllbeseitig.	0,22	0,22	0,21
Gebäudereinig.	0,19	0,17	0,23
Gartenpflege	0,10	0,11	0,15
Allgemeinstrom	0,06	0,05	0,05
Schornsteinr.	0,04	0,02	0,03
Versicherung	0,16	0,18	0,17
Hauswart	0,18	0,22	0,17
Antenne/Kabel	0,15	0,13	0,16
Sonstige	0,07	0,05	0,08
SUMME	**1,94**	**1,91**	**2,11**

Weitere aktuelle Datenerhebungen des Deutschen Mieterbundes ergeben für das Land Nordrhein-Westfalen einen entsprechenden Betrag von 1,91 €/ m², der im Vergleich zur Erhebung 2011 sogar leicht zurückgegangen ist.

Da sich diese Entwicklung nicht in den Erfahrungen des Fachbereichs wiederspiegelt und sich die Zusammensetzung der einzelnen Werte oftmals aus kommunalen Abgaben (wie beispielsweise Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Wasserver- und entsorgung) ergibt, liegt für die

[20] Vgl. BSG v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, RdNr 33f.

Beurteilung der Angemessenheit der Rückgriff auf die (höheren) Werte des Bonner Mietspiegels nahe.
Auch lokale Entwicklungen bei den einzelnen Betriebskostenarten (z.B. Grundsteuer-Hebesätze) unterliegen einer ständigen Beobachtung und werden bei deutlichen Abweichungen durch eine zeitnahe Fortschreibung der Richtwerte berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnflächen (vgl. Kap. 2) ergeben sich pro Kopf folgende absolute Betriebskostenbeträge:

Personenzahl	**Betriebskostenbetrag (€)**
1	105,50
2	137,15
3	168,80
4	200,45
5	232,10
6	263,75
7	295,40
8	327,05

Diese Beträge werden mit den jeweiligen Werten der Grundmiete addiert und ergeben im folgenden Kapitel die tatsächlich zu berücksichtigenden Richtwerte in Form der Bruttokaltmiete. Diese (vom Bundessozialgericht favorisierte) Ausgestaltung des Richtwerts erhöht zudem den Spielraum für Wohnungssuchende, da wiederum z.B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann.

Um zu vermeiden, dass hohe Betriebskosten, die zu einer Unangemessenheit der Wohnung führen, durch zu niedrig angesetzte Abschlagszahlungen in die Abrechnung verschoben werden, soll neben den oben genannten Obergrenzen darauf geachtet werden, dass ein bestimmter Quadratmeterpreis an kalten Betriebskosten nicht unterschritten wird.
Dieser Betrag errechnet sich aus dem Abzug aller nicht zwingend vorkommenden Betriebskostenarten (Gebäudereinigung, Gartenpflege,

Hauswart und Aufzug) und ergibt eine Nichtprüfungsuntergrenze in Höhe von 1,37 € pro m² und Monat.
Wird dieser Betrag unterschritten, kann die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung nur bei Vorlage der Vorjahresabrechnung erteilt werden, aus der hervorgeht, dass tatsächlich geringere Betriebskosten anfallen.

10. Übersicht der ermittelten Beträge

Personenzahl	*Orientierung:* Mindestgröße (m²)	Grundmiete (€)	Maximal kalte Betriebskosten (€)	**Bruttokaltmiete (€, gerundet)**
1	35,0	335,75	105,50	**441,-**
2	45,5	421,32	137,15	**558,-**
3	56,0	514,87	168,80	**684,-**
4	66,5	608,41	200,45	**809,-**
5	77,0	701,96	232,10	**934,-**
6	87,5	795,51	263,75	**1.059,-**
7	98,0	889,06	295,40	**1.184,-**
8	108,5	982,61	327,05	**1.310,-**

Nichtprüfungsuntergrenze kalte Betriebskosten: 1,37 €/ m²/ Monat

I.A.

gez. Benden

Anlage 1: Ausstattungspunkte nach Mietspiegel 2011 / 2013

	Pos.	Wert	Wert des Merkmales 100 Pkt.	
Grundausstattung	0	Wert		
Ausstattungsmerkmale (Beschreibung siehe textlicher Teil des Mietspiegels)				
Duschbad	1	+1	/	Sanitärbereich
Feste Duschabtrennung	2	+1	/	
Hochwertige Armaturen	3	+1	/	
Boden im Bad gefliest	4	+1	+1	
Fußbodenheizung im Bad	5	+2	/	
Wanne und Dusche	6	+2	/	
Sanitärraum mit WC ohne Wanne oder Dusche	7	-6	/	
Wohnküche	8	+1	/	Einzelmerkmale
Einbauküche kostenlos	9	+3	/	
Stuck	10	+3	/	
Hochwertige, massive Innentüren	11	+3	/	
Hochwertige Bodenbeläge	12	+3	/	
Keine Gegensprechanlage	13	-3	-3	
Kostenpflichtiger Kabelanschluss	14	-1	/	
Antennenanschluss in mind. 2 Räumen	15	+1	/	
Terrasse / Dachterrasse	16	+1	/	
Einzelöfen, Nachtspeicher- oder Warmluftheizung	17	-2	/	Heiztechnik
Brennwerttechnik	18	+1	/	
Erneuerbare Energien	19	+3	/	
Zimmer ohne Heizung	20	-2	/	
Fenster	21		0	Fenster
Wärmeschutzglas		+1		
Isolierglas / Doppelglas (Grundausstattung)		0		
Einfachglas		-2		
Besonders gestaltete Fenster	22	+2	/	
Maisonette-, Penthouse- oder Appartementwohnung	23	+1	/	Beschreibung
Wohnungszahl je Hauseingang	24		0	
3 bis 6 Wohnungen		+1		
7 bis 18 Wohnungen		0		
Ab 19 Wohnungen		-1		
Ausstattungskennziffer (ASTK), Summe Pos. 0-24			98	= Obergrenze „einfache Ausstattung"

BANDBREITE: 83-132 Punkte

jobcenter BONN STADT. CITY. VILLE. BONN.

Merkblatt Umzug

Das Jobcenter Bonn stimmt einem geplanten Umzug nur zu, wenn dieser aus leistungsrechtlichen und/oder dringenden sozialen Aspekten notwendig ist **und** die Unterkunftskosten angemessen sind.
Die durch den Wohnungswechsel anfallenden Kosten werden nur getragen, wenn der Umzug vorher mit dem Jobcenter abgestimmt worden ist bzw. wenn ein wichtiger Grund für den Umzug vorliegt. Dies gilt besonders auch für die Übernahme der Kaution. Diese ist vor Abschluss des Mietvertrages und vor Einzug in die neue Wohnung zu beantragen. Umzugskosten werden nur im notwendigen Umfang übernommen. Grundsätzlich besteht die Verpflichtung den Umzug selber zu organisieren und durchzuführen, z. B. mit Hilfe von Verwandten, Nachbarn, Bekannten oder studentischen Hilfskräften. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen kommt die Übernahme von Kosten für eine Umzugsfirma in Betracht. Es wird - aufgrund des Prüfungsvorbehaltes des Jobcenters - eindringlich davon abgeraten, bei Umzugsabsicht die aktuelle Wohnung zu kündigen, ohne zuvor mit dem Jobcenter Rücksprache gehalten zu haben.

Die dringenden sozialen Aspekte werden nach objektiven Kriterien beurteilt, die einerseits die Zugehörigkeit zu einer Personengruppe und andererseits die aktuelle Wohnungssituation berücksichtigen. So stehen z.B. Schwangere, Alleinerziehende oder Schwerbehinderte in der Rangfolge vor anderen Gruppen. Drohender Wohnungsverlust, eine viel zu kleine Wohnung oder mangelhafte Ausstattung stellen eine dringende Wohnungssituation dar, wobei jedoch immer die konkreten Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Die leistungsrechtlichen Aspekte können z.B. die Nähe zur künftigen Arbeitsstelle oder die Einsparung von Mietkosten sein. Sollten Sie den Wunsch haben, von außerhalb nach Bonn zuzuziehen, so sprechen Sie unbedingt vorher mit dem für Sie zuständigen Mitarbeiter des Jobcenters im Leistungsbereich. Im Hinblick auf eine dauerhafte Wohnraumversorgung sind auch die Mindestgrößen zu beachten. Die Angemessenheit der Wohnung richtet sich nach der Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft und der **Bruttokaltmiete** (= Grundmiete + Betriebskosten):

Personen im Haushalt	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Angemessene Mindest-wohnfläche	**Personen im Haushalt**	Richtwert Bruttokaltmiete (GM+BK)	Angemessene Mindest-wohnfläche
1	441,-- €	35 qm²	**5**	934,-- €	77 qm²
2	558,-- €	45,5 qm²	**6**	1.059,-- €	87,5 qm²
3	684,-- €	56 qm²	**7**	1.184,-- €	98 qm²
4	809,-- €	66,5 qm²	**8**	1.310,-- €	108,5 qm²

Neben der Bruttokaltmiete werden auch angemessene **Heizkosten** übernommen. Die Höhe richtet sich nach der Größe der Wohnung, des Gebäudes und der Heizungsart. Die Regelungen zur Übernahme der Kosten einer **Garage**/eines Stellplatzes erfragen Sie bitte.

Besonders in den Fällen einer hohen sozialen Dringlichkeit der Wohnungssuche können Sie einen **Wohnberechtigungsschein** (WBS) beim Amt für Amt für Soziales und Wohnen, Stadthaus, Berliner Platz 2, Etage 3B, beantragen und sich dort für die Vermittlung einer geförderten Wohnung vormerken lassen. Einen Termin für die Antragstellung erhalten Sie unter den Telefonnummern: 77 2942 (Frau Bierstedt), 77 2947 (Frau Oeder) oder 77 4991 (Herr Petraschke). Nach Erteilung des WBS können Sie mit Herrn Lebang Telefon 77 2937, Herrn Scheuer Telefon 77 2935 oder Frau Schubert/Frau Trimborn Telefon 77 3059 einen Termin vereinbaren, um die Probleme Ihrer Wohnungssuche zu besprechen und gegebenenfalls Ihre Suchkriterien mitzuteilen. Sollten Sie unangemessen wohnen, können Sie sich bei Frau Rosenbaum, Telefon 77 2900 beraten lassen.

Sie sollten für Ihre **private Suche** regelmäßig Internetportale wie z.B. www.immobilienscout24.de, www.immonet.de oder www.kalaydo.de auswerten, da ein wesentlicher Teil der Wohnungsangebote dort zu finden ist. In der Hauptsache finden Sie aber Angebote in der Samstags- und Mittwochsausgabe des Bonner General Anzeigers. Weitere Angebote können Sie der kostenlosen Mittwochszeitung „Schaufenster“ entnehmen.

Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der im Sinne des § 22 Abs. 1, Satz 2 SGB II nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt und für Miete sowie Neben- und Heizkosten.

Bitte denken Sie an die mietvertraglichen Verpflichtungen in der bisherigen Wohnung. Dies gilt für Renovierung, Kündigungsfristen und sonstige Vereinbarungen. Inhaber eines Bonn-Ausweises können sich bei Rückfragen auch an den Mieterberater des Amtes für Soziales und Wohnen, Herrn Cramer, unter Telefon 77 4575 wenden.

Ihr Jobcenter Bonn Stand: 26.03.2014