

# Info für Vermieter

## bei Vermietung an Mieter mit Leistungsbezug

### Teil 1: Leistungsbezug vom Jobcenter



### Teil 2: Leistungsbezug von der Gemeinde



---

**Wie hoch ist die angemessene Miete (Grundmiete + kalte Nebenkosten = Betriebskosten)?**

**Wie viele Quadratmeter darf der Mieter nutzen?**

Die nachfolgend genannten Beträge stellen die angemessene Brutto-Kaltmiete dar, sie umfassen neben der Grundmiete auch die im Mietvertrag vereinbarten Kaltnebenkosten. Zu den nachfolgend genannten Werten können noch Heizkosten in angemessenem Rahmen zusätzlich gewährt werden. Die Miete für Garage oder Stellplatz kann in der Regel nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die Gebühren für TV-Kabelanschluss.

Die Kosten für die Haushaltsenergie, das sind insbesondere Stromkosten, trägt der Mieter selbst.

**Ausnahme:** Wenn sie in der Wohnung Warmwasserboiler haben, die mit Strom betrieben werden ist dies gesondert darzustellen.

Gemeinde	1 Person/ 50m <sup>2</sup>	2 Personen/ 65m <sup>2</sup>	3 Personen/ 80m <sup>2</sup>	4 Personen/ 95m <sup>2</sup>	5 Personen*)
Alfter	550 €	670 €	820 €	970 €	1.140 €
Bad Honnef	510 €	660 €	780 €	980 €	1.100 €
Bornheim	550 €	670 €	820 €	970 €	1.140 €
Eitorf	450 €	550 €	630 €	760 €	860 €
Hennef	520 €	660 €	790 €	980 €	1.120 €
Königswinter	530 €	640 €	780 €	950 €	1.080 €
Lohmar	530 €	620 €	780 €	930 €	1.130 €
Meckenheim	510 €	630 €	770 €	930 €	1.120 €
Much	450 €	550 €	630 €	760 €	860 €
Neunkirchen-Seelscheid	530 €	620 €	780 €	930 €	1.130 €
Niederkassel	550 €	690 €	830 €	1.050 €	1.200 €
Rheinbach	490 €	640 €	730 €	870 €	1.010 €
Ruppichteroth	450 €	550 €	630 €	760 €	860 €
Sankt Augustin	550 €	670 €	830 €	980 €	1.200 €
Siegburg	550 €	710 €	860 €	1.050 €	1.230 €
Swisttal	490 €	640 €	730 €	870 €	1.010 €
Troisdorf	550 €	690 €	830 €	1.050 €	1.200 €
Wachtberg	510 €	630 €	770 €	930 €	1.120 €
Windeck	450 €	550 €	630 €	760 €	860 €

\*) ab 4 Personen für jede weitere Person zusätzlich  
15m<sup>2</sup> Wohnfläche

---

## Was passiert, wenn meine Wohnung teurer ist?

Durch die Einführung des Bürgergeldes zum 01.01.2023 gilt ab diesem Zeitpunkt für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft eine Karenzzeit von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, auch wenn Ihre Wohnung teurer ist als in der umseitigen Tabelle beschrieben. Danach kommt eine Übernahme der Kosten **in der Regel für längstens sechs Monate** in Betracht. Es empfiehlt sich daher, sich bereits frühzeitig um Senkung der Unterkunfts-kosten, beispielsweise durch Suche nach einer angemessenen Wohnung oder durch Untervermietung, zu bemühen.

### Heizkosten

Ebenso wie die Unterkunfts-kosten und kalten Nebenkosten werden die Heizkosten nur im **angemessenen** Rahmen übernommen. Hierbei spielt zunächst die **Wohnfläche** eine entscheidende Rolle. So wird nur die angemessene Quadratmeterzahl (siehe Vorderseite) berücksichtigt. Bewohnen Sie eine Wohnung oder ein eigenes Haus, deren/dessen Gesamtwohnfläche über der angemessenen Größe liegt, können nur die Heizkosten berücksichtigt werden, die anteilmäßig für die angemessene Größe anfallen.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten wird, wie bei der Beurteilung der Nettokaltmieten und kalten Nebenkosten, ein Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Rhein-Sieg-Kreis (schlüssiges Konzept) zugrunde gelegt.

Die folgende Tabelle bietet eine Orientierung über Grenzwerte bei den Heizkosten im Rhein-Sieg-Kreis.

Aufgrund der aktuellen Situation in Bezug auf gestiegene und stark schwankende Energiepreise wird diese Tabelle jedoch mit Hilfe eines Indexes regelmäßig an die Schwankungen angepasst, so dass die Heizkosten von der folgenden Tabelle nach oben oder unten abweichen können.

Vergleichsraum	Orientierungswert für die Heizkosten bezogen auf die Wohnfläche				
	50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
Siegburg	130	160	200	240	280
Sankt Augustin	120	160	190	230	260
Bad Honnef	160	210	250	300	350
Bornheim/Alfter	120	150	190	230	260
Troisdorf/Niederkassel	120	160	190	230	260
Königswinter	160	200	250	300	340
Hennef	120	160	200	240	270
Meckenheim/Wachtberg	110	140	180	210	240
Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid	130	170	210	250	290
Rheinbach/Swisttal	120	160	190	230	260
Windeck/Eitorf/Much/Ruppichteroth	130	160	200	240	280

### **Was ist bei Umzügen zu beachten?**

Zur Vermeidung finanzieller Nachteile möchte sich der Mieter **vor** jedem Umzug mit seinem/seiner persönlichen Ansprechpartner/-in in Verbindung setzen.

---

### **Was ist bei Nebenkostenabrechnungen zu beachten?**

Der Mieter ist angehalten die Neben- bzw. Betriebskostenabrechnungen zur Vermeidung möglicher Nachteile **sofort nach Erhalt** einzureichen.

---

### **Schließen Mieter Versicherungen ab?**

Die Mieter sind angehalten die üblichen Versicherungen (Hausrat- und Haftpflichtversicherung) abzuschließen.

## Teil 1: Leistungsbezug vom Jobcenter

Grundsätzlich ist das allgemeine Mietrecht gültig.

Der Mieter erhält einen Leistungsbezug und muss die Miete selbst an den Vermieter zahlen, bzw. überweisen.

Wünscht der Vermieter, dass die **Miete vom Jobcenter überwiesen wird**, ist dies ausdrücklich im Mietvertrag vorab zu vereinbaren.

**Ist die Miete angemessen?** siehe oben – Merkblatt (3 Seiten) zu Unterkunfts- u. Heizkosten

**Mietrechner:** <https://www.jobcenter-rhein-sieg.de/>

Unter Geld & Leistungen > Wohnen > Mietrechner

**Renovierungskosten** können vom Jobcenter übernommen werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

**Mietkaution:** Die Höhe der Mietkaution darf max. drei Monatskaltmieten einer angemessenen Kaltmiete betragen. Genossenschaftsanteile sind mit der Mietkaution vergleichbar und es gibt hier keine Begrenzung.

Sollte die Wohnung noch nicht ausgestattet sein, hat der Mieter die Möglichkeit über einen Antrag die **Erstausstattung für die Wohnung** zu beantragen, einschl. Haushaltsgeräte oder auch Mehrbedarfe bei Menschen mit Behinderung oder Alleinerziehende.

Bei **Schaden** haftet der Mieter (Leistungsempfänger). Ist die Summe des Schadens zu hoch, kann der Mieter einen Darlehnsantrag beantragen.

## Teil 2: Leistungsbezug von der Gemeinde

Grundsätzlich ist das allgemeine Mietrecht gültig.

Der Mieter erhält einen Leistungsbezug, die **Miete** wird aber von der **Gemeinde direkt an den Vermieter gezahlt**, bzw. überwiesen.

**Ist die Miete angemessen?** siehe oben – Merkblatt (3 Seiten) zu Unterkunfts- u. Heizkosten

**Mietrechner:** <https://www.jobcenter-rhein-sieg.de/>

Unter Geld & Leistungen > Wohnen > Mietrechner

**Renovierungskosten** können vom Mieter übernommen werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde.

**Mietkaution:** Die Höhe der Mietkaution darf max. drei Monatskaltmieten einer angemessenen Kaltmiete betragen. Genossenschaftsanteile sind mit der Mietkaution vergleichbar und es gibt hier keine Begrenzung.

Sollte die Wohnung noch nicht ausgestattet sein, hat der Mieter die Möglichkeit über einen Antrag die **Erstausstattung für die Wohnung** zu beantragen, einschl. Haushaltsgeräte oder auch Mehrbedarfe bei Menschen mit Behinderung oder Alleinerziehende.

Bei **Schaden** haftet der Mieter (Leistungsempfänger). Ist die Summe des Schadens zu hoch, kann der Mieter einen Darlehnsantrag beantragen.

Bei **Nachzahlungen der Umlagen**, werden die Kosten übernommen.

Bei unangemessenen Kosten werden die Kosten erst mal rückwirkend und für 6 Monate auch zukünftig übernommen. Parallel dazu wird ein Prüfverfahren eingeleitet.