



## Leitfaden für die Anmietung von Wohnungen für Flüchtlinge

### Hinweis

Dieser Leitfaden gibt nur eine verkürzte Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen wieder. Hieraus lässt sich im Einzelfall kein Leistungsanspruch ableiten. Vor der Anmietung einer Wohnung bzw. Unterzeichnung eines Mietvertrages ist in jedem Fall ratsam, die Zustimmung des jeweiligen Leistungsträgers einzuholen.

### Durch wen werden Mietkosten übernommen?

Erhalten Flüchtlinge Leistungen nach § 2 Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) oder andere Sozialleistungen werden die Kosten für die Anmietung von Wohnraum in der Regel durch den jeweiligen Leistungsträger übernommen. Bei Flüchtlingen, die Leistungen nach dem AsylbLG oder dem Zwölften Sozialgesetzbuch erhalten und eine Wohnung in Werne anmieten, erfolgt die Kostenübernahme durch die jeweils zuständige Abteilung der Stadt Werne. Werden Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (Arbeitslosengeld II) bezogen, so erfolgt die Kostenübernahme durch das JobCenter des Kreises Unna.

### Welche Kosten werden übernommen?

Es werden die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen. Hierzu gehören Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten.

Des Weiteren können Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten (Mietkaution und Genossenschaftsanteile) übernommen werden. Wohnungsbeschaffungskosten werden nur darlehensweise gezahlt.

### Ist eine Zustimmung zur Anmietung erforderlich?

Vor der Anmietung einer Wohnung prüft jeder Sozialleistungsträger die Angemessenheit der entstehenden Kosten und die Notwendigkeit eines Umzuges. In jedem Fall ist vor der Anmietung einer Wohnung die vorherige Zustimmung des jeweiligen Leistungsträgers einzuholen.

### Wie werden die angemessenen Kosten der Unterkunft berechnet?

Alle genannten Leistungsträger berücksichtigen bei der Berechnung und Entscheidung die Richtlinien des Kreises Unna über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

Bei der Berechnung sind mehrere Faktoren zu berücksichtigen:

- Größe des Haushaltes (Anzahl der Personen)
- Wohnungsgröße
- Kaltmiete
- Kalte Betriebskosten
- Heizkosten

Die *Wohnungsgröße* ist von der Haushaltsgröße abhängig. Folgende Größen sind angemessen

1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	bis 65 m <sup>2</sup>
3 Personen	bis 80 m <sup>2</sup>
4 Personen	bis 95 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	zusätzlich bis zu 15 m <sup>2</sup> mehr

Bei der (*Netto-*)*Kaltmiete* handelt es sich um die reine Grundmiete ohne alle Betriebskosten. Je nach Wohnungsgröße werden unterschiedliche Grundmieten je Quadratmeter berücksichtigt. Derzeit werden die folgenden Grundmieten je Quadratmeter für Wohnungen im Bereich der Stadt Werne als angemessen anerkannt:

1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	4,45 €
2 Personen (bis 65 m <sup>2</sup> )	4,40 €
3 Personen (bis 80 m <sup>2</sup> )	4,44 €
4 Personen (bis 95 m <sup>2</sup> )	4,65 €
Jede weitere Person (>95 m <sup>2</sup> )	5,09 €

Für die *kalten Betriebskosten* ergeben sich in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße folgende Angemessenheitsgrenzen

bis 50 m <sup>2</sup>	1,89 €
bis 65 m <sup>2</sup>	1,71 €
bis 80 m <sup>2</sup>	1,49 €
bis 95 m <sup>2</sup>	1,56 €
größer 95 m <sup>2</sup>	1,45 €

*Heizkosten* sind sozialhilferechtlich gesondert zu bewerten und auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Diese Prüfung hat jedoch zunächst keine Auswirkungen auf die Entscheidung zur Anmietung einer Wohnung.

Für die Beurteilung der Angemessenheit einer Wohnung ist die sog. *Produkttheorie* und somit die Höhe der Bruttokaltmiete ausschlaggebend. Die Angemessenheit richtet sich somit nicht isoliert nach der Größe oder dem Quadratmeterpreis, sondern nach deren Produkt. Abweichungen bei den jeweiligen Einzelwerten (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten oder Wohnungsgröße) sind unproblematisch, soweit das Gesamtprodukt nicht überschritten wird. Wird jedoch der zulässige Höchstbetrag bei Anmietung einer Wohnung ausgeschöpft kann dies bei Vorlage einer (erhöhten) Nebenkostenabrechnung dazu führen, dass eine Wohnung unangemessen wird.

Die angemessenen Unterkunftskosten berechnen sich demnach wie folgt:

$$(\text{Netto-Kaltmiete} + \text{kalte Betriebskosten}) \times \text{Wohnungsgröße}$$

Bei einem Ein-Personen-Haushalt ergibt sich folgende Berechnung:

$$(4,45 \text{ €} + 1,89 \text{ €}) \times 50 \text{ m}^2 = 317 \text{ €}$$

Für Wohnungen im Bereich der Stadt Werne ergeben sich somit folgende Angemessenheitsgrenzen:

1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	317,00 €
2 Personen (bis 65 m <sup>2</sup> )	397,15 €
3 Personen (bis 80 m <sup>2</sup> )	474,40 €
4 Personen (bis 95 m <sup>2</sup> )	589,95 €
5 Personen (bis 110 m <sup>2</sup> )	719,40 €
jede weitere Person (+15m <sup>2</sup> )	+98,10 €