Werra-Meißner-Kreis
Soziales und Senioren

# Merkblatt für die Anmietung von Wohnraum

# Inhalt


| | |
|---|---|
| Allgemeines | Seite 3 |
| Was sind tatsächliche Aufwendungen | Seite 4 |
| Welche Bedarfe der Unterkunft gelten angemessen? | Seite 5 |
| Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist? | Seite 5 |
| Was ist zu tun, um Kosten zu senken? | Seite 6 |
| Was ist vor einem Umzug zu beachten? | Seite 6 |
| In welcher Höhe werden Umzugskosten bewilligt? | Seite 7 |
| Werden Mietschulden übernommen? | Seite 8 |
| Welche Angaben werden für die Prüfung der neuen Wohnung gebraucht? | Seite 8 |
| Übersicht der angemessenen Unterkunftskosten nach § 35 SGB XII (Monatswerte) im Werra-Meißner-Kreis - ohne Heizkosten - | Seite 9 |

# Allgemeines

Die Bedarfe der Unterkunft und Heizung gehören zum notwendigen Lebensunterhalt, der im Rahmen von Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sicherzustellen ist. Grundsätzlich werden die „tatsächlichen“ Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch innerhalb der Karenzzeit bis zu einem Höchstwert übernommen.

Darüber hinaus können die tatsächlichen Aufwendungen nur übernommen werden, soweit diese angemessen sind. Dieses Merkblatt beantwortet gängige Fragen im Zusammenhang mit der Übernahme von Wohnkosten und erklärt einschlägige Begriffe. Bei Detailfragen zu Ihrem Einzelfall wenden Sie sich bitte an den **Fachdienst 6.2** des Werra-Meißner-Kreises.

# Was sind tatsächliche Aufwendungen?

Zu den tatsächlichen Aufwendungen zählen bei Mietwohnungen die angemessene Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete –Mietzins- plus kalte Betriebskosten –z.B. Wassergeld, Kanalgebühren, Müllgebühren,…), die Heizkosten inklusive der Kosten für zentral bereitgestelltes Warmwasser sowie sonstige mietvertraglich geschuldete Leistungen, z. B. Schönheitsreparaturen. Ebenfalls dazu gehören einmalig anfallende Nachzahlungen im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Weitere Nebenkosten, wie z.B. für eine Garage oder PKW-Stellplatz, werden nicht übernommen.

Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen werden im Regelfall in der tatsächlichen Höhe übernommen, wenn die Gesamtkosten für Wohnung und Heizung angemessen sind. Guthaben aus Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen müssen dem FD 6.2 des Werra-Meißner-Kreises mitgeteilt werden. Sie sind bei der Sozialhilfe als Einkommen zu berücksichtigen. Daher mindern diese die Zahlungen an Sie.

**Bitte beachten:** Betriebs- und Heizkostennachzahlungen können im Einzelfall dazu führen, dass Mietkosten als unangemessen hoch eingestuft werden.

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten erfolgt anhand der Besonderheiten des Einzelfalles und der örtlichen Verhältnisse. Dabei hat sich in der Sozialhilfe der angemessene Unterkunftsbedarf nur daran zu messen, was Personen aus unteren Einkommensgruppen, orientiert an den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln, erfahrungsgemäß für die Unterkunft aufwenden, nicht aber an einem allgemeinen Durchschnittsniveau. Grundlage für die Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten sind im Werra-Meißner-Kreis ermittelte Richtwerte.

# Welche Bedarfe der Unterkunft gelten angemessen? Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

## Welche Kosten der Unterkunft gelten als angemessen?

Bei der Beurteilung, ob die Bedarfe für die Wohnung angemessen sind, werden die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) und die Aufwendungen für Heizung (einschließlich der Kosten der zentralen Warmwasserbereitung) herangezogen. Die Richtwerte für Bruttokaltmiete können Sie der Tabelle am Ende des Merkblatts entnehmen. Ihre Höhe richtet sich nach der Anzahl der in einer Einstandsgemeinschaft lebenden Personen und nach der Gemeinde/Stadt. Die Höhe der angemessenen Heizkosten richtet sich nach der angemessenen Wohnfläche der Wohnung/Haus für die Haushaltsgröße und der Heizungsart auf der Grundlage des jeweils gültigen bundesweiten Heizkostenspiegels bzw. den aktuellen Beschaffungskosten.

## Was passiert, wenn die Wohnung zu teuer ist?

Wenn Ihre Wohnung teurer ist als in der Tabelle beschrieben, kommt nach Ablauf der Karenzzeit eine Übernahme der Aufwendungen in der Regel für längstens sechs Monate in Betracht. Das Ende der Karenzzeit wird Ihnen durch den Fachdienst 6.2. mitgeteilt. Ggf. erhalten Sie auch im Einzelfall die Mitteilung, dass die Unterkunftskosten innerhalb der Karenzzeit zu hoch sind. Falls bei bereits bestehenden Mietverträgen die Kosten der Bruttokaltmiete oder die Kosten für die Heizung über den zulässigen Richt- bzw. Grenzwerten liegen, werden in einem sogenannten Wirtschaftlichkeitsvergleich die Gesamtaufwendungen für die Wohnung betrachtet. Hierfür werden die Aufwendungen der Bruttokaltmiete und die Heizkosten zusammengerechnet.

Es empfiehlt sich daher, sich bereits frühzeitig um Senkung der Unterkunftskosten, beispielsweise durch Suche nach einer angemessenen Wohnung oder durch Untervermietung, zu bemühen.

# Was ist zu tun, um die Kosten zu senken? Was ist vor einem Umzug zu beachten?

## Was ist zu tun, um die Kosten zu senken?

Übersteigen die Bedarfe für Unterkunft und Heizung die zulässigen Werte und liegt kein Härtefall vor, wird ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Sie haben in der Regel sechs Monate Zeit, ihre Mietkosten zu senken. Während dieses Zeitraums wird die unangemessene Wohnungsmiete übernommen.

Ein Umzug in eine günstigere Wohnung ist nur eine Möglichkeit zur Senkung der Wohnkosten. Die Bruttokaltmiete kann durch z.B. durch Untervermietung einzelner Räume, wirtschaftlichen Wasserverbrauch, durch Verhandlung mit Ihrem Vermieter oder durch Zuzahlung aus nicht anrechenbaren Einkommen gesenkt werden.

## Was ist vor einem Umzug zu beachten?

Um sicher zu gehen, dass die Mietkosten für Ihre neue Wohnung und gegebenenfalls auch Umzugskosten übernommen werden, müssen Sie **vor Abschluss** eines neuen Mietvertrages eine Zustimmung beim FD 6.2 des Werra-Meißner-Kreises einholen. Sollten Sie den Wunsch haben, von außerhalb in den Werra-Meißner-Kreis zuzuziehen, so sprechen Sie unbedingt **vorher** mit dem/r für den neuen Wohnort zuständigen Leistungsmitarbeiter/in des FD 6.2 des Werra-Meißner-Kreises.

**Umzugskosten** und **Mietkautionen** können übernommen werden, wenn der Wohnungswechsel durch den Fachdienst 6.2 des Werra-Meißner-Kreises veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist. Sie werden grundsätzlich aber nur übernommen, **wenn der Kostenübernahme im Vorfeld zugestimmt worden ist**.

## In welcher Höhe werden Umzugskosten bewilligt?

Ein Umzug muss in der Regel in Selbsthilfe organisiert und durchgeführt werden. In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten:

- marktübliche Kosten für ein Mietfahrzeug und Treibstoff (bitte legen Sie zwei Angebote über die Anmietung vor)
- Kosten für die Anmietung von Umzugskartons
- Kosten für die Ummeldung und Umstellung von Post- und Telekommunikationsanschlüssen sowie eines Nachsendeauftrages
- Kosten für Verpackungsmaterial

Eine Pauschale für die Verköstigung mithelfender Familienangehöriger, welche nicht zu Ihrem Haushalt gehören, oder Bekannter in Höhe von 40,00 Euro (bis zu max. 2 Personen, abhängig von der Haushaltsgröße) kann im Einzelfall gewährt werden.

Kann ein Umzug aus zwingenden Gründen, z.B. Alter, Behinderung oder Krankheit nicht eigenständig durchgeführt werden, können die Kosten für eine Umzugsfirma übernommen werden. Es müssen mindestens **zwei Kostenvoranschläge** von Umzugsunternehmen eingeholt und vorgelegt werden.

# Werden Mietschulden übernommen? Welche Angaben werden für die Prüfung der neuen Wohnung gebraucht?

## Werden Mietschulden übernommen?

Mietschulden dürfen grundsätzlich nicht entstehen, denn jede Einstandsgemeinschaft erhält sämtliche Kosten für die (angemessene) Wohnung. Sollten sie im Einzelfall doch einmal anfallen, können sie als Darlehen bei Notwendigkeit übernommen werden, insbesondere dann, wenn Wohnungslosigkeit droht.

**Achtung:** Mietschulden für **unangemessenen** Wohnraum können nicht übernommen werden.

## Welche Angaben werden für die Angemessenheitsprüfung der neuen Wohnung gebraucht?

- ungefähre Heizfläche des Gebäudes
- Wohnungsgröße
- Nettokaltmiete
- (kalte) Betriebskosten
- Heizenergieträger (Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Holz, Kohle)
- Art der Warmwasserbereitung (Boiler oder durch zentrale Heizungsanlage)

Informieren Sie Ihre/n Sachbearbeiter/in

Im Übrigen wird auf die Einhaltung/Berücksichtigung evtl. Kündigungsfristen, die sich aus Ihrem aktuellen Mietvertrag ergeben, ausdrücklich hingewiesen. Eine doppelte Mietzahlung für die alte und neue Wohnung durch den Sozialhilfeträger ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Lassen Sie sich frühzeitig vor Abschluss eines neuen Mietvertrages beraten.

# Angemessene Unterkunftskosten im Werra-Meißner-Kreis

| Anzahl der Pers. | Größe in m² | Vergleichsraum I<br><br>Grundmiete einschl. Betriebskosten<br><br>Berkatal, BSA, Eschwege, Herleshausen, Meinhard, Meißner, Ringgau, Sontra, Waldkappel, Wanfried, Wehretal, Weißenborn | Vergleichsraum II<br><br>Grundmiete einschl. Betriebskosten<br><br>Großalmerode, Hessisch Lichtenau, Neu-Eichenberg, Witzenhausen |
|---|---|---|---|
| 1 | 50 | 404,04 € | 405,60 € |
| 2 | 60 | 449,92 € | 432,00 € |
| 3 | 75 | 527,44 € | 532,00 € |
| 4 | 87 | 584,32 € | 666,16 € |
| 5 | 99 | 670,00 € | 747,00 € |
| | jede weitere Person 12m² | jede weitere Person + 80,40 € | jede weitere Person + 89,64 € |

Stand:
Januar 2026

**Herausgeber:**
Werra-Meißner-Kreis
Der Kreisausschuss
Schlossplatz 1 und 9
37269 Eschwege

**Information:**
Frau Rimbach-Jürjens
Tel.: 05651 302-1470
a.rimbach-juerjens@werra-meissner-kreis.de
www.werra-meissner-kreis.de