

**Übersicht über die angemessenen Bedarfe der Unterkunft  
auf Grundlage des schlüssigen Konzepts für den Kreis Düren  
(Nettokaltmiete und Betriebskosten, ohne Heizkosten)  
ab 01.01.2025**

1 Haushalts- größe	2 abstrakt angemessene Wohnfläche	3 angemessene Nettokalt- miete in €/m <sup>2</sup>	4 Nicht- prüfungs- grenze Netto- kaltmiete monatlich  (Produkt aus Spalte 2 u. 3)	5 Nichtprüfungs- grenze kalte Betriebs- kosten in €/m <sup>2</sup>		6 Nichtprüfungs- grenze Betriebskosten monatlich in €  (Produkt aus Spalte 2 u. 5)		7 Nichtprüfungs- grenze <b>Brutto-</b> <b>kaltmiete</b> monatlich in €  (Summe aus Spalte 4 u. 6)	
				ohne Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	mit Aufzug
	in m <sup>2</sup>	in €	in €						
1 Person	50	6,04	302,00	2,02	2,27	101,00	113,50	<b>403,00</b>	<b>415,50</b>
2 Personen	65	5,38	349,70	2,02	2,27	131,30	147,55	<b>481,00</b>	<b>497,25</b>
3 Personen	80	5,49	439,20	2,02	2,27	161,60	181,60	<b>600,80</b>	<b>620,80</b>
4 Personen	95	5,54	526,30	2,02	2,27	191,90	215,65	<b>718,20</b>	<b>741,95</b>
5 Personen	110	5,74	631,40	2,02	2,27	222,20	249,70	<b>853,60</b>	<b>881,10</b>
jede weitere Person	15	5,74	86,10	2,02	2,27	30,30	34,05	116,40	120,15

**Erläuterungen:**

Die Bedarfe der Unterkunft setzen sich aus der Grundmiete (kalt) und allen nach der Betriebskostenverordnung umlagfähigen Betriebskosten zusammen. Betriebskosten werden bis zu 2,02 € je Quadratmeter der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche berücksichtigt, soweit die verbrauchsabhängigen Betriebskosten (Wasserverbrauch) nicht unangemessen hoch sind. Die Betriebskosten erhöhen sich auf 2,27 € je Quadratmeter, wenn sich im Mietshaus ein Personenaufzug befindet. Die Übernahme einer höheren Bruttokaltmiete kann im Einzelfall möglich sein. Kosten für eine Garage/einen Stellplatz und den Garten können in der Regel nicht als Miet- oder Nebenkosten anerkannt werden. Kosten für den Haushaltsstrom sind keine Betriebskosten, sondern in den Regelbedarfen enthalten. Die Betriebskostenvorauszahlungen sind in angemessener Höhe anzusetzen, damit es nicht zu hohen Betriebskostennachforderungen kommen kann.

Es ist weiterhin darauf zu achten, ob es sich um einen Staffelmietvertrag handelt. Hierdurch ist die Miete unter Umständen in absehbarer Zeit nicht mehr angemessen.

Zusätzlich zur **angemessenen** Bruttokaltmiete werden die **angemessenen** Heizkosten übernommen.

## **Förderung des Bezugs von energetisch saniertem Wohnraum und Wirtschaftlichkeitsprüfung:**

Neben der Gesamtbetrachtung auf Grundlage von Bruttokaltmieten besteht zusätzlich die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Demnach können über der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten für die Bruttokaltmiete durch geringere Heizkosten ausgeglichen werden, die unterhalb der für die Heizkosten maßgeblichen Richtwerte liegen, aber dennoch auf den Einzelfall bezogen angemessen sind. Im Umkehrschluss können auch im Rahmen einer Einzelfallprüfung über dem jeweiligen Richtwert liegende Heizkosten durch eine wesentlich geringere Bruttokaltmiete bzw. niedrige Hauslasten ausgeglichen werden. Beide Möglichkeiten erfolgen unter Berücksichtigung einer betriebswirtschaftlichen Komponente.

Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung fördert der Kreis Düren ausdrücklich den Bezug von energetisch saniertem Wohnraum. Für Wohnungen, die einen nachprüfaren, niedrigen energetischen Verbrauch aufweisen und entsprechend niedrige Heizkosten haben, kann ein Aufschlag auf die Netto-Kaltmiete berücksichtigt werden. Das gilt sowohl bei der Angemessenheitsprüfung von Bestandswohnungen im Rahmen von Neuansuchen als auch bei Umzugsersuchen von Personen/Bedarfsgemeinschaften, die bereits laufend Transferleistungen beziehen. Der Nachweis über gering anfallende Heizkosten ist im Regelfall über die Vorlage von Heizkostenabrechnungen vergangener Abrechnungszeiträume zu führen.

Die Voraussetzungen der Wirtschaftlichkeitsprüfung liegen bei öffentlich gefördertem Wohnraum ab dem Baujahr 2016 grundsätzlich vor, so dass die Kosten der Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete) immer in tatsächlicher Höhe übernommen werden, sofern die Wohnfläche für die Größe der Bedarfsgemeinschaft angemessen ist.

### **Allgemeine Hinweise:**

Beachten Sie bitte, dass **vor** Abschluss eines Vertrags über eine neue Wohnung der für die Leistungserbringung nach dem Umzug örtlich zuständige kommunale Träger über den vorgesehenen Bezug der Wohnung zu unterrichten ist und dessen **Zusicherung** zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft eingeholt werden soll. Nur dann hat der zuständige Leistungsträger - auch in Ihrem Interesse - die Möglichkeit zu prüfen, ob die Aufwendungen angemessen sind und bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes berücksichtigt werden können.

Er ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug **erforderlich** ist und die **Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen** sind. Ist der Umzug notwendig, muss die Bruttokaltmiete innerhalb der hierfür vorgesehenen Angemessenheitsgrenze liegen.

Wenn Sie, ohne den zuständigen Leistungsträger zu informieren, eine Unterkunft mit überhöhten Aufwendungen anmieten, wird der zuständige Leistungsträger nur die angemessene Miete übernehmen. Im Falle eines nicht erforderlichen Umzuges innerhalb des Kreisgebietes Düren werden die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur in bisheriger Höhe anerkannt.

Wenn Sie eine (preiswerte) angemessene Wohnung gefunden haben, können **bei vorheriger Zusicherung** auch Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; zudem können eine anfallende Mietkaution oder Genossenschaftsanteile **bei vorheriger Zusicherung** durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Leistungsträger als Darlehen erbracht werden.

- **Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Leistungssachbearbeitung!**