

## Tagesordnungspunkt

### TOP 5: Festlegung der als angemessen im Sinne der §§ 22 Abs. 1 SGB II und 35 SGB XII geltenden Mietobergrenzen

**Bezeichnung**                      **Inhalt**  
Sitzung:            05.06.2014    SOZ/001/2014  
Beschluss:        einstimmig beschlossen  
Abstimmung: Ja: 11, Nein: 0

#### Sachvortrag:

Der Bericht der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zur Wohnsituation in Straubing wurde mit der Einladung übersandt und wird als bekannt vorausgesetzt.

Der Vorsitzende weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass künftig keine Unterlagen in Papierform mit den Einladungen versandt werden. Die Unterlagen werden in das Ratsinformationssystem eingestellt und können dort von den Ausschussmitgliedern abgerufen werden. Versandt wird dann nur noch die Einladung selbst.

Im Ergebnis wurde und wird die Wohnungssituation in Straubing zwar als angespannt, aber nicht als dramatisch eingeschätzt.

Umgesetzt wurde bereits seit Oktober 2013 die vorgeschlagene Aushändigung eines Vordrucks durch das Amt für soziale Sicherung und das Jobcenter Straubing-Bogen um den Leistungsbeziehern den Nachweis der Bemühungen um eine angemessene Wohnung zu erleichtern. Die bisherigen Erfahrungen sind allerdings nicht positiv und führen in der Regel nicht zu einem Nachweis ausreichender Bemühungen über mehrere Monate.

Zum Thema Kappungsgrenzenverordnung wird festgestellt, dass von Seiten des Sachgebietes Wohnungswesen keine Notwendigkeit für einen entsprechenden Antrag bei Freistaat Bayern gesehen wird. Aus den Erhebungen zum Mietspiegel ergibt sich eine durchschnittliche Mietpreiserhöhung von 6 % auf vier Jahre ausgehend vom Mietspiegel des Jahres 2010. Eine Kappungsgrenzenverordnung begrenzt Mietpreiserhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen auf 15 %.

Weiter war sich die Arbeitsgruppe einig, da im Frühjahr 2014 der Mietspiegel neu aufgelegt werden sollte und damit eine Neufestlegung der als angemessen geltenden Mietobergrenzen verbunden ist, in der Zwischenzeit an den bisherigen Mietobergrenzen festzuhalten. Insbesondere da die letzte Anpassung der Mietobergrenze zum 1.11.2012 erfolgt ist.

Diskutiert wird zunächst der von der Verwaltung mittlerweile ausgegeben Vordruck zum Nachweis eigener Bemühungen um eine angemessene Wohnung.

Herr Steinbach merkt an, dass mittlerweile viele Leistungsbezieher Analphabeten oder Halbanalphabeten unter anderem aufgrund bestehender Sprachschwierigkeiten seien, die den Vordruck gar nicht lesen könnten. Das Amt für soziale Sicherung und das Jobcenter müssten hier vermehrt durch aufsuchende Beratung den Betroffenen zu einer angemessenen Wohnung verhelfen.

Die Verwaltung teilt, mit, dass es nicht Aufgabe der Sozialleistungsträger ist, aktiv Wohnungen zu beschaffen und eine aufsuchende Beratung mit dem bestehenden Personalbestand nicht durchführbar ist. Die Bemühungen um eine angemessene Wohnung nachzuweisen sei eine Verpflichtung der Leistungsbezieher, der Vordruck verlange zudem nur ein Mindestmaß an Eigeninitiative.

Herr Hoffmann fragt an, ob der Vordruck an die Träger der freien Wohlfahrt und die in der Beratung tätigen Institutionen kommuniziert worden sei.

Dies wurde von der Verwaltung bisher nicht für erforderlich gehalten, da betroffene Personen ein Aufforderungsschreiben und den Vordruck erhalten. Es wurde bisher davon ausgegangen, dass diese Leistungsbezieher sofern sie Hilfe benötigen, die Beratungsstellen aufsuchen und Ihre Unterlagen mitnehmen.

Die Verwaltung sagt zu, den entsprechenden Vordruck den Trägern der freien Wohlfahrtspflege zukommen zu lassen.

Im Ergebnis kann sich der Ausschuss der Ansicht der Verwaltung dass, zwar eine angespannte Situation insbesondere im Hinblick auf kleine Wohnungen aber keine Wohnungsnot in Straubing herrsche nicht anschließen.

Es gebe zu wenige Sozialwohnungen in Straubing so dass ein neuer sozialer Wohnungsbau stattfinden müsse. Dies wurde als Aufgabe der Städtischen Wohnungsbau GmbH gesehen.

Das gesamte Thema müsse ausführlich im Ausschuss diskutiert werden.

Frau Dr. Strohmeier teilte mit, dass aufgrund eines zwischenzeitlich eingegangenen neuen Schreibens vom 30.05.2014 an Herrn Oberbürgermeister ein weiteres Gespräch gemeinsam mit den Trägern der freien Wohlfahrtspflege stattfinden solle um weitere Handlungsstrategien zu erörtern. Über das Gespräch werde dann in der nächsten Sitzung des Sozialausschusses informiert.

Frau Behr bat darum, als Verwaltungsrätin für Senioren in dieses Gespräch einbezogen zu werden.

### Neufestlegung der Mietobergrenzen aus dem Mietspiegel 2014:

Kosten der Grundsicherung können im Rahmen der Sozialhilfe und des Arbeitslosengeldes II in tatsächlicher Höhe übernommen werden, sofern sie angemessen sind. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist die Angemessenheit des Mietpreises unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten konkret zu ermitteln. Vorzugsweise kann der örtliche Leistungsträger hierbei den örtlichen Mietspiegel zugrunde legen, wobei auf die Durchschnittswerte des unteren Mietpreinsniveaus im gesamten Stadtgebiet abzustellen sei. Der Wert beinhaltet lediglich die Grundmiete, Heiz- und Nebenkosten sind darin nicht enthalten.

Aus diesem Durchschnittssatz und der nach den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus zuerkannten Wohnraumgröße errechnet sich dann die für den jeweiligen Haushalt die örtliche Mietobergrenze (= so genannte Produkttheorie; Beispiel für Alleinstehende max. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 4,70 € = 235,00 €). Die so ermittelten Mietobergrenzen sind von der Verwaltung bei Hilfestellung im Regelfall anzuwenden; in begründeten Ausnahmefällen kann davon abgewichen werden.

Die Berechnung des Durchschnittspreises pro m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend den bisherigen Ausführungen aus der unteren Hälfte der für den Mietspiegel herangezogenen Werte würde zum Ergebnis von 4,74 € je M<sup>2</sup> Wohnfläche führen. Dies wird aus Sicht der Verwaltung der derzeitigen Mietsituation nicht gerecht. Aus den Einzelwerten des Mietspiegels ergibt sich, dass gerade die Mieten für kleinere Wohnungen deutlich stärker gestiegen sind als die bei den größeren Wohnungen.

In diesen Bereichen liegen auch sowohl im SGB XII als auch im SGB II Leistungsbezug, die weit überwiegende Anzahl der Haushalte, die derzeit auf die Mietobergrenze gekürzte Kosten der Unterkunft erhalten.

Separat betrachtet ergibt sich für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 5,06 €. Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 4,62 € und für Wohnungen über 80m<sup>2</sup> ein Durchschnittswert von 4,55 €.

Bezieht man in die Berechnung alle für den Mietspiegel herangezogenen Mieten der Baualtersklassen 1- 5 heran, errechnen sich folgende Durchschnittswerte:

Bis 55m<sup>2</sup> : 5,43 €, 56m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup>: 4,93 € über 80m<sup>2</sup>: 4,84 €

Bildet man daraus einen einheitlichen Durchschnitt, ergeben sich 5,06 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um dem größeren Problemfeld bei den kleineren Wohnungen Rechnung zu tragen, schlägt die Verwaltung vor, den Durchschnittswert für Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> aus den ersten beiden Werten zu ermitteln. Die ergäbe 5,18 €, gerundet 5,20€ und den Wert für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> unverändert bei 4,70 € zu belassen. Dies würde auch einer zwischenzeitlich vom Sozialgericht gegebenen Anregung eine stärkere Differenzierung vorzunehmen Rechnung tragen.

Es würden sich damit folgende neue Mietobergrenzen ergeben:

Haushaltsgröße	Wohnfläche	MOG 2014
Alleinstehende	50m <sup>2</sup>	260,00 €
2-Personen-HH	65m <sup>2</sup>	338,00 €
3-Personen-HH	75m <sup>2</sup>	390,00 €
4-Personen-HH	90m <sup>2</sup>	423,00 €
5-Personen-HH	105m <sup>2</sup>	493,00 €

Die Anhebung soll zum 1.07.2014 in Kraft treten.

Die Mehrausgaben für die Stadt können nur geschätzt werden, sie dürften sich aber im Bereich von 175.000,- € bis 200.000,- € jährlich. Erstattungen des Bundes sind hierbei nicht berücksichtigt.

### Beschluss:

Der für die Berechnung der jeweiligen Mietobergrenze heranzuziehende Durchschnittswert wird ab 1.07.2014 für Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5,20 € je m<sup>2</sup> erhöht. Der Wert für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bleibt unverändert bei 4,70€ je m<sup>2</sup>.

- Seitenanfang

Software: Sitzungsdienst Session  
© 2014 Stadt Straubing

- Impressum |

- Datenschutz |
- Kontakt

Umsetzung: Livingdata GmbH