

**Zu Punkt der Tagesordnung**

<b>Beschlussvorlage</b>			Drucksache 1223/2017
			Einbringung
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Federführung</b>	
Ö 18.01.2018	Ratsversammlung	Amt für Soziale Dienste, 53	
<b>Betreff:</b> Anpassung der Regel-Höchstbeträge für anzuerkennende Mieten (Mietobergrenzen) nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) und dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)			

**Antrag:**

Zugestimmt wird einer Anpassung der Anlage 1 zu § 1 der Vereinbarung über die Ausgestaltung und Organisation der gemeinsamen Einrichtung für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel nach § 44 b Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) zum 01.01.2017

Die Regel-Höchstbeträge für anzuerkennende Mieten (Mietobergrenzen) in der Leistungsgewährung von Hilfen nach dem SGB II und dem SGB XII entsprechen den in der Tabelle im Teil II ausgewiesenen Beträgen. Die Anpassung der Beträge erfolgt auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels 2017, der am 20.06.2017 in Kraft getreten ist.

**Begründung:**

Die Anpassung der Anlage 1 zu § 1 der Vereinbarung über die Ausgestaltung und Organisation der gemeinsamen Einrichtung für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel nach § 44 b Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) ist erforderlich geworden, da aufgrund der Neuerstellung des Kieler Mietspiegels 2017 auch die Regel-Höchstbeträge für anzuerkennende Mieten (Mietobergrenzen) in der Leistungsgewährung von Hilfen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) und dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) entsprechend anzupassen sind. Für die Ermittlung der neuen Regel-Höchstbeträge für anzuerkennende Mieten wurden die Daten des Mietspiegels 2017 von dem beauftragten Institut auf der Basis eines schlüssigen Konzeptes ausgewertet. Die Mietobergrenzen sind in der Tabelle auf Seite 1 der Anlage für die verschiedenen Haushaltsgrößen aufgestellt.

In Anlage 2 werden die Differenzen zu den Mietobergrenzen von 2014 nachrichtlich dargestellt.

**Anlage:**

Anlage 1: Auszug aus Anlage 1 zu § 1 der Vereinbarung über die Ausgestaltung und Organisation der gemeinsamen Einrichtung für den Bereich der Landeshauptstadt Kiel nach § 44 b Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) (Richtlinien für die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft)

Anlage 2: (nachrichtlich) Gegenüberstellung der Mietobergrenzen 2014 / 2017

**II. Richtlinien für die Angemessenheit von Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII**

**1. Angemessener Unterkunftsbedarf – Mietobergrenzen**

Die nachfolgenden Tabellen stecken den Rahmen ab, in dem Mieten (Bruttokaltmieten) als angemessen in der Landeshauptstadt Kiel zu betrachten sind. In diesen Beträgen ist bereits ein Betriebskostenanteil berücksichtigt (aktuell: 1,55 EUR pro m<sup>2</sup>). Auf der Grundlage der mathematischen Ermittlung auf Basis des jeweils gültigen, qualifizierten Kieler Mietspiegels, den Grundsätzen der Produkttheorie und bestehender landesgesetzlicher Regelungen ermittelter Werte erfolgt eine Einzelfallprüfung / -genehmigung. Die Werte gelten für alle Baualtersklassen.

Es ergibt sich folgende Tabelle der Mietobergrenzen:

Personen im Haushalt	Anzuerkennende Wohnungsgröße (in m <sup>2</sup> )	Mietobergrenze in EUR
1-Personenhaushalt	≤ 50	361,00
2-Personenhaushalt	> 50 - ≤ 60	411,00
3-Personenhaushalt	> 60 - ≤ 75	533,50
4-Personenhaushalt	> 75 - ≤ 85	642,00
5-Personenhaushalt	> 85 - ≤ 95	728,00
6-Personenhaushalt	> 95 - ≤ 105	802,00
7-Personenhaushalt	> 105 - ≤ 115	876,00
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	74,00

**2. Hinweise zu den Tabellenwerten**

a) Soziale Wohnraumförderung

Für eine Wohnung des Sozialen Wohnungsbaus/der Sozialen Wohnraumförderung wird die tatsächliche Miete anerkannt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Wohnungen, die im Rahmen des sogenannten dritten Förderungsweges der Förderjahre 1992 bis 1996 gefördert werden. Bei der Klärung, um welchen Förderweg es sich im Einzelfall handelt, erteilt die Kommunale Wohnungsvermittlung Auskunft.

Es ist zu prüfen, ob die Wohnung die zulässige Größe unter Berücksichtigung der im Haushalt lebenden Personen überschreitet, da hierdurch – auch bei Nichtanwendung der Mietobergrenzen – unangemessen hohe Heizkosten entstehen könnten.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen und überschrittener Mietobergrenze ist zu prüfen, ob auch die zulässige Wohnungsgröße überschritten ist und eine Senkung der Unterkunfts-kosten verlangt werden kann. Eine Überschreitung der zulässigen Wohnungsgröße von weniger als 10% ist unbeachtlich.

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage für die Ratsversammlung

Die im Wohnberechtigungsschein ausgewiesenen Wohnungsgrößen (Wohnfläche oder Zimmeranzahl) sind für die Beurteilung der Angemessenheit nach dieser Richtlinie nicht von Belang, da der Wohnberechtigungsschein sich auch an Personen richtet, die keine Sozialleistungen beziehen.

In abweichenden Einzelfällen nimmt die Kommunale Wohnungsvermittlung mit dem zuständigen Leistungsträger Kontakt auf, wenn die vorgeschlagene Wohnung besonders geeignet erscheint.

Ab 01.07.2014 fallen zahlreiche Wohnungen aus der sozialen Wohnraumförderung. Die Mieten für diese Wohnungen dürfen sich dann innerhalb von drei Jahren um maximal 9 % erhöhen. Diese Regelung gilt bis zum 31.12.2018 (Ende der Mietpreisbindung).

Soweit Mieter bereits am 30.06.2014 eine davon betroffene Wohnung bewohnten, gelten die Angemessenheitsregelungen für Sozialwohnungen unverändert bis 31.12.2018 fort, wenn ab dem 01.07.2014 keine Erhöhung der Nettokaltmieten (Grundmiete, ohne Heiz- und Betriebskosten) erfolgte. Die Mietobergrenzen finden dann keine Anwendung.

Im Falle von Mieterhöhungen ab dem 01.07.2014 in bestehenden Mietverhältnissen oder bei Neuanmietungen ist das übliche Verfahren für Wohnungen des freien Marktes anzuwenden. Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist insbesondere die Bagatellregelung (10%ige Überschreitung der geltenden Mietobergrenze) zu prüfen.

b) Personenzahl

Die Tabelle sieht einen höheren Unterkunftsbedarf bei steigender Personenzahl vor. Den Besonderheiten des Einzelfalles ist jeweils Rechnung zu tragen. Kriterien hierfür könnten zum Beispiel Behinderungen, chronische Erkrankungen oder besonders kleine Räume sein. Dies gilt auch, wenn sich ein Kind aus therapeutischen/erzieherischen/schulischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält. Die Ausführungen zu Ziffer 3 sind zu beachten.

Bei bestehenden Mietverhältnissen ist bei neugeborenen Kindern aufgrund des absehbar höheren Wohnraumbedarfs bereits ab Geburt die höhere Mietobergrenze zu berücksichtigen.

c) Wohngemeinschaften

Bei der Beurteilung der Angemessenheit im Falle einer Wohngemeinschaft ist nur auf den jeweiligen Leistungsberechtigten abzustellen. Die Angemessenheitsgrenze richtet sich nach den Werten für eine alleinstehende Person. Wer in einer Wohngemeinschaft lebt, kann den gleichen Angemessenheitsrahmen ausschöpfen wie Leistungsempfänger, die einen Einpersonenhaushalt führen.

## Anlage 1 zur Beschlussvorlage für die Ratsversammlung

d) Staffelmieten

Ist für eine in Aussicht genommene Wohnung die Staffelmiete vorgesehen, kann bei der Prüfung der Angemessenheit nicht nur auf die Miethöhe zum Zeitpunkt der Entscheidung abgestellt werden. Tritt durch die Steigerungsbeträge schon innerhalb von drei Jahren nach dem Einzug eine Überschreitung der Mietobergrenze ein, muss die Wohnung als zu teuer angesehen werden.

e) Betriebskosten

Werden höhere, notwendige Betriebskosten (1,55 EUR / m<sup>2</sup> x tatsächlicher Wohnfläche) zum Beispiel durch einen Aufzug nachgewiesen, kann von der Anwendung der Tabelle (analog Ziffer 5b) abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Mietobergrenze durch notwendige Betriebskosten überschritten wird, die Nettokaltmiete aber angemessen ist und die Anmietung einer kostengünstigeren Wohnung nicht zugemutet werden kann. Für gebundenen Wohnraum gilt Ziffer 2a).

Sollten die Betriebskosten weniger als 80% des Betriebskostenanteils von zurzeit 1,55 EUR / m<sup>2</sup> (dies entspricht 1,24 EUR / m<sup>2</sup>) betragen, ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Dies ist erforderlich, um erhebliche Betriebskostennachzahlungen zu vermeiden.

Bei Vorlage von Mietangeboten bzw. bei der Prüfung, ob Leistungsberechtigte angemessenen Wohnraum bewohnen, ist der Betrag, der von den Stadtwerken Kiel für Wasser und Abwasser verlangt wird, auf die vom Vermieter aufgegebenen Betriebskosten hinzuzurechnen. Es handelt sich dabei um Betriebskosten, die im Rahmen der Mietobergrenze zu berücksichtigen sind. Soweit kein Nachweis der Stadtwerke über die tatsächliche Höhe der Wasser-/Abwasserkosten vorliegt, sind jährlich 247,19 Euro (monatlich 20,60 Euro) für den Haushalt pro Person der Haushaltsgemeinschaft hinzuzurechnen (Durchschnittlicher Wasserverbrauch pro Person und Jahr: bis 50 m<sup>3</sup>, Kosten pro m<sup>3</sup>: 1,90 EUR Frischwasser + 1,81 EUR Abwasser). (Quelle: Stadtwerke Kiel, 2017)

f) Mietwucher

Wird die zulässige Mietobergrenze nicht überschritten, steht dafür aber die Wohnungsgröße in keinem Verhältnis zur Miete (z.B. 10 m<sup>2</sup>-Wohnung für 300,- €), so kann dies ein Indiz für Mietwucher sein. In diesen Fällen ist vor einer Entscheidung Rücksprache mit der zuständigen Leitungskraft zu halten.

## Gegenüberstellung der Mietobergrenzen 2014 / 2017

Brutto-Kaltmiete								
Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6	7	Jede weitere Person
angemessene Größe der Wohnung bis zu m <sup>2</sup>	50	60	75	85	95	105	115	zzgl. 10 m <sup>2</sup>
2014	342,50 €	411,00 €	510,00 €	628,50 €	702,50 €	776,00 €	850,00 €	74,00 €
<b>2017</b>	<b>361,00 €</b>	<b>411,00 € *<sup>1</sup></b>	<b>533,50 €</b>	<b>642,00 €</b>	<b>728,00 €</b>	<b>802,00 €</b>	<b>876,00 €</b>	<b>74,00 € *<sup>2</sup></b>
Erhöhung in Euro	18,50 €	- €	23,50 €	13,50 €	25,50 €	26,00 €	26,00 €	- €
Erhöhung in %	5,40	* <sup>1</sup>	4,61	2,15	3,63	3,35	3,06	* <sup>2</sup>

\*<sup>1</sup> = Die Datenauswertung ergibt eine Mietobergrenze in Höhe von 406,50 €. Da dieser Betrag unter dem bisherigen Betrag liegt, bleibt es beim bisherigen Betrag.

\*<sup>2</sup> = Die Datenauswertung ergibt einen Erhöhungswert in Höhe von 73,50 €. Da dieser Betrag unter dem bisherigen Betrag liegt, bleibt es beim bisherigen Betrag.