

Mietrichtwerte – Bruttokaltmiete – für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich SGB II, SGB XII und AsylBLG

1. Die Firma empirica ag hat mit Aktualisierungsbericht vom 30.07.2024 für die Stadt Krefeld die Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich des SGB II und des SGB XII neu ermittelt.
2. Aufgrund der geltenden Rechtsprechung ist es weiterhin erforderlich, einen Mietrichtwert für eine Bruttokaltmiete festzulegen, d.h. einen Mietrichtwert aus der Summe der angemessenen Nettokaltmiete und einem angemessenen Betrag für die kalten Betriebskosten. Dazu werden öffentlich inserierte Nettokaltmieten aus den Quartalen II/2023 bis I/2024 sowie der derzeit aktuelle Betriebskostenspiegel NRW 2023/2024 als Grundlage herangezogen.
3. Die Mietrichtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Krefeld lauten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
400 EUR	500 EUR	640 EUR	770 EUR	950 EUR

Für jede weitere Person weitere 125,- EUR

Sofern leistungsberechtigten Personen ein Wohnraummehrbedarf zuerkannt ist (s. hierzu Punkt 11.3.1.2 der Richtlinie für angemessene Unterkunftskosten), gilt die jeweils für eine Person höhere Nettokaltmiete.

Der Betriebskostenspiegel NRW 2023/2024 weist als mittlere Betriebskosten 2,07 EUR/qm aus. Dadurch ergeben sich folgende als angemessen anzusehende kalte Betriebskosten unter Berücksichtigung der angemessenen Quadratmeterzahl:

50 qm	65 qm	80 qm	95 qm	110 qm
105 EUR	135 EUR	170 EUR	200 EUR	230 EUR

Bei anerkanntem Wohnraummehrbedarf (s. o.) gelten jeweils die für eine Person höheren kalten Betriebskosten.

Daraus ergibt sich folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
505 EUR	635 EUR	810 EUR	970 EUR	1.180 EUR

Bei größeren Haushalten ist eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der Angebotslage erforderlich.

Die Richtwerte gelten grundsätzlich für Wohnungen ab 35 qm. Um überhöhte Mietforderungen für Kleinwohnungen und Apartments/möblierte Zimmer möglichst zu vermeiden, ist bei Wohneinheiten unter 35 qm grundsätzlich ein Nettokaltmietwert von 8,50 EUR/qm nicht zu überschreiten. Soweit im Einzelfall ein höherer Nettokaltmietwert als angemessen angesehen werden soll, ist dies ausführlich aktenkundig zu dokumentieren.

Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen ist im Falle einer Überschreitung des vorgenannten Richtwertes von 8,50 EUR /qm entsprechend der Punkte II. 3.2. ff. der Richtlinie für angemessene Unterkunftskosten zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Auf die zusätzliche Verfügung zu Kleinwohnungen für Menschen in prekären Verhältnissen wird hingewiesen.

4. Ab 01. Oktober 2024 sind diese Richtwerte anzuwenden, in Bestandsfällen Kürzungsbeträge anzupassen bzw. ggf. aufzuheben.
5. Bei allen Neuanmietungen, in denen die Betriebskostenvorauszahlung zu niedrig angesetzt erscheint, ist möglichst die Betriebskostenabrechnung des vorhergehenden Abrechnungszeitraumes zur Überprüfung der Werte einzureichen. Sofern festgestellt wird, dass die Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt wurden, ist der Anmietung nicht zuzustimmen.
6. Wird während des Leistungsbezugs eine Betriebskostenabrechnung eingereicht, ist zu prüfen, ob der jeweilige Richtwert für Bruttokaltmieten überschritten wird. Bei dieser Prüfung ist, um dem Sinn und Zweck des Bruttokaltmietenprinzips gerecht zu werden (Menschen soll ermöglicht werden, zugunsten höherer Betriebskosten wie Aufzug, Hausmeister, Gärtner etc. auch Wohnungen mit einer geringeren Nettokaltmiete anzumieten), zu beachten, dass die zugrundeliegende Nettokaltmiete gleichbleibend ist. Entsprechend ist ein Zwölftel der nun neuen Jahresbruttokaltmiete (Nettokaltmiete im Abrechnungszeitraum zzgl. neuer kalter Betriebskosten) dem o.g. Richtwert der Bruttokaltmiete gegenüberzustellen.
Wird der Richtwert der Bruttokaltmiete überschritten, ist entsprechend der Punkte II.3.2. ff der Richtlinie für angemessene Unterkunftskosten zu prüfen und ggf. ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.
7. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen zur Karenzzeit nach § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II und ggf. weitere bestehende und neu eingeführte Sonder- und Übergangsregelungen zu beachten sind.

8. Allen Mitarbeitenden

50/10

50/11

50/12

50/0

50/01

50/2

50/3

50/4

56/32

Jobcenter

zur Kenntnis und Beachtung.

9. Bruttokaltmietenwerte auf der Homepage der Stadt Krefeld einstellen lassen.