



**Gelsenkirchen**

Der Oberbürgermeister

|  |  |
|--|--|
| <b>Mitteilungsvorlage</b>                      |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |
| Drucksache Nr. (ggfls Nachtragsvermerk)        |  |
| <b>04-09/3888</b>                              |  |

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl  
50 - Soziales - Herr Leukel, 169-35 71

Datum  
23.02.2007

|  |                     |
|--|---------------------|
| Beratungsfolge                           | Sitzungstermine Top |
| <b>Ausschuss für Soziales und Arbeit</b> | <b>27.02.2007</b>   |

**Betreff**

## **Anpassung der Miethöchstbeträge für Bezieher/innen von SGB II und SGB XII**

**Inhalt der Mitteilung**

Die Stadt Gelsenkirchen hat aufgrund neuer rechtlicher Rahmenbedingungen die seit 2004 bestehenden Miethöchstbeträge zum 01.12.2006 neu festgesetzt und in einer Arbeitshilfe dokumentiert, die sowohl für Mitarbeiter/innen des Referats Soziales als auch des Integrationscenters für Arbeit (IAG) zur Berechnung der Kosten der Unterkunft verbindlich ist.

Durch neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Az: BVerwG 5 C 15.04) ist klargestellt worden, dass sich die Höhe der Aufwendungen, die bei der Bedarfsermittlung von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII als angemessen zu berücksichtigen sind, nach dem Produkt aus der abhängig von der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße in Quadratmetern und dem noch angemessenen Mietzins je Quadratmeter bestimmt. Aus der Entscheidung geht ferner hervor, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für eine Unterkunft nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen ist.

Das Bundessozialgericht hat diese Rechtsprechung mit Urteil vom 07.11.2006 (Az: B 7b AS 8/06 R) bestätigt.

Die von Referat Soziales entwickelte Arbeitshilfe stellt klar, dass seit 01.12.2006 die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft statt wie zuvor nach der sog. Kombinationsmethode (Zuordnung Personenzahl – Mietbetrag) nach der von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Produktmethode zu erfolgen hat. .

Die Werte für die anzurechnenden Wohnungsgrößen wurden dem Ministerialblatt für das Land NRW vom 10.05.2002, Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (Wohnungsbindungsrecht - Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz - VV-WoBindG - Seite 400) entnommen. Die dort vorgesehene Absenkung der Quadratmetergrößen für Alleinstehende und 2-Personen-Haushalte sind der wesentliche Grund für die Absenkung der Miethöchstbeträge.

Das Referat Soziales hat die ebenfalls neu festgelegten Miethöchstbeträge durch Beobachtungen des örtlichen Wohnungsmarktes abgesichert. Hierfür sind in den Monaten August und September 2006 das Anzeigenblatt der WAZ und des Stadt-

spiegels ausgewertet worden. Dabei wurde regelmäßig festgestellt, dass etwa die Hälfte der Mietangebote in den jeweiligen Wohnungsgrößen und Preislagen liegt.

Eine aktuelle Abfrage (Stichtag: 07.02.2007) des kommunalen Wohnungsaushanges hat diese Situation auf dem Wohnungsmarkt bestätigt und ergeben, dass alleine dort 39 Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> zu dem vorgegebenen Mietzins von bis zu 248,40 € Grundmiete incl. Betriebskosten (ohne Heizung) freistehen. Bei den Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> stehen 65 Wohnungen zum Mietzins von bis zu 331,20 € zum Stichtag zur Verfügung.

Eine zeitgleiche Abfrage bei der GGW hat ergeben, dass dort 42 Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 4,11 €/m<sup>2</sup> freistehen.

**Für Leistungsempfänger/innen nach dem SGB II gelten folgende Wohnungsgrößen/Miethöchstbeträge:**

| Haushaltsgröße | m <sup>2</sup> Alt | m <sup>2</sup> Neu | Differenz           | €ALT     | €NEU     | Differenz |
|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------|----------|-----------|
| Alleinstehende | 48 m <sup>2</sup>  | 45 m <sup>2</sup>  | - 3 m <sup>2</sup>  | 274,00 € | 248,40 € | - 25,60 € |
| 2-Personen     | 62 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | -2 m <sup>2</sup>   | 338,00 € | 331,20 € | - 6,80 €  |
| 3-Personen     | 74 m <sup>2</sup>  | 75 m <sup>2</sup>  | + 1 m <sup>2</sup>  | 404,00 € | 414,00 € | + 10,00 € |
| 4-Personen     | 86 m <sup>2</sup>  | 90 m <sup>2</sup>  | + 4 m <sup>2</sup>  | 468,00 € | 496,80 € | + 28,80 € |
| 5-Personen     | 95 m <sup>2</sup>  | 105 m <sup>2</sup> | + 10 m <sup>2</sup> | 514,00 € | 579,60 € | + 65,60 € |

Die Überschreitung der jeweiligen Wohnungsgröße um max. 8 m<sup>2</sup> ist unbeachtlich, sofern besondere persönliche Umstände / Bedürfnisse (z. B. Schwangerschaft) vorliegen.

In der Tabelle der Arbeitshilfe sind Betriebskosten von 0,85 Euro je m<sup>2</sup> enthalten.

Bei der Ermittlung der Betriebskosten wurden in Ermangelung konkreter Vorgaben in diesem Zusammenhang Informationen vom Referat 62 - Vermessung und Kataster - sowie der Betriebskostenspiegel für Deutschland vom Deutscher Mieterbund e. V. aus dem Jahr 2005 verarbeitet. Das Referat 62 – Vermessung und Kataster - legt in diesem Zusammenhang einen Wert zwischen 0,75 – 0,85 Euro je m<sup>2</sup> zugrunde, der Mittelwert des DMB NRW liegt bei 0,81 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Vergleich mit Nachbarstädten zeigt, dass die Betriebskosten in Gelsenkirchen aufgrund geringerer städtischer Gebühren (z.B. Straßenreinigung) geringer sind und daher in der Berechnung niedriger ausfallen.

Über die Übernahme der Unterkunftskosten wird in jedem Einzelfall entschieden. Die neu festgesetzten Miethöchstbeträge werden nur bei Neuanträgen und den halbjährlichen Fortzahlungsanträgen als Orientierungshilfe für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft herangezogen.

In der Zeit vom 01.12.2006 bis 07.02.2007 hat das IAG 257 Aufforderungen zur Mietsenkung bei 1-Personen-Haushalten ausgesprochen. Da den Leistungsempfängern nach § 22 Absatz 1 Satz 3, letzter Halbsatz SGB II eine Frist von 6 Monaten zur Mietsenkung eingeräumt ist bisher weder eine Kürzung der Kosten der Unterkunft ausgesprochen worden noch ein Umzug aufgrund der neuen Miethöchstbeträge erfolgt.

Zunächst werden die Antragsteller auf die Situation hingewiesen und ein Beratungsgespräch angeboten, in dem Einzelfall bezogene Aspekte, insbesondere Lebensumstände, die eine Integration in den Arbeitsmarkt erleichtern oder Vermittlungshemmnisse abbauen wie z. B. die Möglichkeit der Kinderbeaufsichtigung durch Nachbarn oder Familienmitglieder, erhoben werden. Liegen diese nicht vor, werden die Antragsteller aufgefordert, die Kosten für ihren Wohnraum z. B. durch Familiensponsoring, Untervermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter zu senken. Dies ist 80 % der schon aufgrund der alten Miethöchstgrenzen aufgeforderten Antragsteller gelungen. Bevor ein Wohnungswechsel nahegelegt wird, führen die Mitarbeiter des IAG in jedem Fall eine Wirtschaftlichkeitsprüfung in dem Sinne durch, dass sich die von der Kommune aufzuwendenden Umzugskosten durch dauernde Mietersparnis amortisieren.

Unabhängig von allen oben genannten Aspekten zu den jeweiligen Miethöchstbeträgen werden die anfallenden Kosten für die Heizung der Wohnung durch die Stadt Gelsenkirchen in tatsächlicher Höhe übernommen.

**Für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung- gelten folgende Wohnungsgrößen/ Miethöchstbeträge:**

| Haushaltsgröße | m <sup>2</sup> Alt | m <sup>2</sup> Neu | Differenz           | € ALT    | € NEU    | Differenz  |
|----------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------|----------|------------|
| Alleinstehende | 48 m <sup>2</sup>  | 45 m <sup>2</sup>  | - 3 m <sup>2</sup>  | 332,00 € | 310,50 € | - 21,50 €  |
| 2-Personen     | 62 m <sup>2</sup>  | 60 m <sup>2</sup>  | -2 m <sup>2</sup>   | 360,00 € | 414,00 € | + 54,00 €  |
| 3-Personen     | 74 m <sup>2</sup>  | 75 m <sup>2</sup>  | + 1 m <sup>2</sup>  | 431,00 € | 517,50 € | + 86,50 €  |
| 4-Personen     | 86 m <sup>2</sup>  | 90 m <sup>2</sup>  | + 4 m <sup>2</sup>  | 500,00 € | 621,00 € | + 121,00 € |
| 5-Personen     | 95 m <sup>2</sup>  | 105 m <sup>2</sup> | + 10 m <sup>2</sup> | 545,00 € | 724,50 € | + 179,50 € |

Die Abweichung von den für Leistungsempfänger nach dem SGB II festgesetzten Kosten um 30 % ist damit begründet, dass durch die mit Wirkung vom 01.01.2003 eingeführte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung u. a., der „verschämten Armut“ entgegenwirken und verhindern soll, dass der Personenkreis der Senioren, die grundsätzlich rentenberechtigt sind, mit Sozialhilfeempfängern gleich gestellt werden.

In der Praxis hat sich auch herausgestellt, dass für diesen Personenkreis nur eine eingeschränkte Zugriffsmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt besteht, da bei der Wohnungssuche Zumutbarkeitskriterien wie zum Beispiel „körperliche Beeinträchtigungen“, „soziale Kontakte“, „familiäre oder kirchliche Bindungen“ oder „Lage der Wohnung“ berücksichtigt werden. Es gibt weniger seniorengerechten Wohnraum und die Mieten z. B. in speziell für Senioren ausgestatteten Wohnungen sind auf dem freien Wohnungsmarkt im Durchschnitt höher.

Bisher ist es in keinem Fall zu einer Aufforderung zum Umzug gekommen.

**Miethöchstbeträge SGB II incl. Betriebskosten im Vergleich mit Nachbarstädten**

Ein direkter Vergleich der in der Arbeitshilfe festgelegten Miethöchstbeträge mit den in den Nachbarstädten ist allein mit Hilfe der zugrunde gelegten Werte nicht möglich, da die Betriebskosten teilweise wie in Gelsenkirchen eingerechnet sind und teilweise separat anerkannt werden. Obwohl die Stadt Herne mit 0,90 Euro höhere Betriebskosten pro m<sup>2</sup> zugrunde legt, liegt sie in der Endsumme noch unter der der Stadt Gelsenkirchen. In Oberhausen wird bei ebenfalls höheren Betriebskosten von 1 Euro pro m<sup>2</sup> eine höhere Nettomiete von nur 5,85 Euro zugestanden. Dass sich Gelsenkirchen bei den Miethöchstbeträgen im unteren Mittelfeld befindet, ist sowohl der entspannten Situation auf dem hiesigen Wohnungsmarkt, als auch den hier verhältnismäßig günstigen Betriebskosten geschuldet. Dabei ist es unbeachtlich, dass der Mietenspiegel von 2002 seit dem Jahr 2000 nicht neu festgesetzt wurde, denn ausweislich der Nachfrage beim Deutschen Mieterbund gibt es für eine Neufestsetzung derzeit keinen Bedarf.

| Anzahl Personen | m <sup>2</sup>      | Herne      | Bochum                   | GE            | DU         | OB      | Essen                    | Bottrop Neufälle   | Bottrop Altfälle            |
|-----------------|---------------------|------------|--------------------------|---------------|------------|---------|--------------------------|--|-----------------------------|
| 1               | 45                  | 239,00     | 214,20                   | <b>248,40</b> | 257,85     | 261,00  | 275,80                   | 230,00   | 271,00                      |
| 2               | 60                  | 258,00     | 292,20                   | <b>331,20</b> | 343,80     | 348,00  | 360,49                   | 307,00   | 347,00                      |
| 3               | 75                  | 322,50     | 359,25                   | <b>414,00</b> | 429,75     | 435,00  | 445,18                   | 383,00   | 424,00                      |
| 4               | 90                  | 344,00     | 437,40                   | <b>496,80</b> | 515,70     | 522,00  | 529,87                   | 460,00   | 501,00                      |
| 5               | 105                 | 420,00     | 512,40                   | <b>579,60</b> | 601,65     | 609,00  | 614,56                   | 511,00   | 552,00                      |
|                 |                     | Euro       | Euro                     | Euro          | Euro       | Euro    | Euro                     | Euro   | Euro                        |
| <b>Hinweis:</b> | € je m <sup>2</sup> | NK: 0,90 € | NK separat in tats. Höhe | NK: 0,85 €    | NK: 1,79 € | NK: 1 € | NK separat in tats. Höhe | NK zusätzlich ca. 1,30€ (aktuelle Anpassung ist in Arbeit) | NK in tats. Höhe zusätzlich |

Reker