

BESCHLUSSVORLAGE V0388/19 öffentlich	Referat	Referat V
	Amt	Amt für Soziales
	Kostenstelle (UA)	4000
	Amtsleiter/in	Einödshofer, Christine
	Telefon	3 05-16 20
	Telefax	3 05-16 29
	E-Mail	sozialamt@ingolstadt.de
Datum	07.05.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Finanz- und Personalausschuss	21.05.2019	Vorberatung	
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	04.06.2019	Vorberatung	
Stadtrat	06.06.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Anhebung der Mietobergrenzen in Ingolstadt
(Referent: Herr Scheuer)

Antrag:

Die Grenzen der „angemessenen Unterkunftskosten“ im Sinne von § 22 SGB II und § 35 SGB XII werden mit Wirkung vom 01.07.2019 wie folgt festgesetzt:

Personen	angemessene Wohnungsgröße	Grundmiete je m ²	Nebenkosten je m ²	Mietobergrenze
1	50 m²	10,00 €	1,60 €	580,00 €
2	65 m²	10,00 €	1,60 €	754,00 €
3	75 m²	10,00 €	1,60 €	870,00 €
4	90 m²	9,35 €	1,60 €	986,00 €
5	105 m²	9,35 €	1,60 €	1.150,00 €
je weitere P.	+ 15m²			164,00 €

gez.

Wolfgang Scheuer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2019: 320.000€	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 650.000€	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 482010.783* 415110.735* <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 300.000 20.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) 30,9 % der Unterkunftskosten im SGB II werden 2019 vom Bund für allgemeine KdU (ohne Flucht) erstattet; mind. in 2019 noch 100 % Erstattung der Unterkunftskosten Geflüchteter im SGB II; sowie im Bereich der Grundsicherung im Alter werden 100 % der Kosten vom Bund getragen	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2020 482010.783* 415110.735*	Euro: 600.000 50.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Ausgangslage:

Die zuständigen Fachausschüsse des Stadtrates haben auf Vorschlag der Verwaltung die abstrakte Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII (sog. „Mietobergrenzen“) zuletzt zum 01.08.2016 (V0492/16) wie folgt festgelegt:

Personen	angemessene Wohnungsgröße	Grundmiete je m ²	Nebenkosten je m ²	Mietobergrenze
1	50 m ²	8,95 €	1,50 €	523,00 €
2	65 m ²	8,95 €	1,50 €	679,00 €
3	75 m ²	8,35 €	1,50 €	739,00 €
4	90 m ²	8,35 €	1,50 €	887,00 €
5	105 m ²	8,35 €	1,50 €	1.034,00 €
jede weitere Person	+ je 15 m ²	8,35 €	1,50 €	148,00 €

Für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gelten die vom bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen im April 2019 aktualisierten Vollzugshinweise. Danach ist für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten weiterhin wie folgt vorzugehen (veröffentlicht unter <http://www.stmas.bayern.de/grundsicherung/jobcenter/index.php>):

$$\frac{\text{abstrakt angemessene Wohnungsgröße}}{\text{(Faktor 1)}} \times \frac{\text{abstrakt angemessener m}^2\text{-Preis}}{\text{(Faktor 2)}} = \frac{\text{abstrakt angemessene Kosten}}{\text{(Produkt)}}$$

Die nach der Personenzahl abstrakt angemessene Wohnungsgröße (erster Faktor) wird mit dem im Vergleichszeitraum abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (zweiter Faktor) multipliziert; das Produkt bildet die angemessenen Kosten der Unterkunft ab.

Angemessene Wohnflächen

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundessozialgerichts richtet sich die Angemessenheit der Wohnfläche typisierend nach den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur Wohnfläche im sozialen Mietwohnungsbau (BSG vom 16.4.2013 – B 14 A 28/12 R). Die landesrechtlichen Wohnflächengrenzen gelten auch dann, wenn der Leistungsberechtigte in einem Gebiet mit hohen Mieten lebt und es dort üblich ist, dass Geringverdiener auch in Wohnungen mit geringerer Größe leben (BSG vom 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R; BayLSG vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10).

Aufgrund der derzeit gültigen Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (abrufbar unter <https://www.verkuendungbayern.de/allmbl/jahrgang:2012/heftnummer:1/seite:20>) sind daher (weiterhin) folgende Wohnflächen angemessen (vgl. Ziff. 22.2 der WFB 2012):

Personen	angemessene Wohnfläche
1	50 m ²
2	65 m ²
3	75 m ²
4	90 m ²

5	105 m ²
je weitere Person	+ 15 m ²

Vergleichsraum

Als Vergleichsraum wird das gesamte Gebiet der Stadt Ingolstadt festgelegt.

Für (Groß-)Städte hat das Bundessozialgericht entschieden, dass eine Beschränkung auf einzelne Orts- oder Stadtteile in der Regel nicht möglich ist. Als (ausreichend großer) Vergleichsraum wurde von der Rechtsprechung das Gebiet einer kreisfreien Stadt mit einer Einwohnerzahl von (nur) 35.000 Einwohnern, aber auch das ganze Stadtgebiet von Großstädten, wie z.B. München anerkannt.

Angemessener, einfacher Wohnungsstandard

Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ist von einem einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnungsstandard auszugehen, der hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt. Dieser maßgebliche angemessene, einfache Wohnraum ist vom Wohnraum des „untersten Standards“ abzugrenzen, der nicht als Datenbasis zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Miete einbezogen werden darf, denn Leistungsberechtigte können bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf diese Wohnungen verwiesen werden.

Abstrakt angemessener Quadratmeterpreis

Die angemessene Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

In einer referats- und ämterübergreifenden Arbeitsgruppe in der das Sachgebiet Statistik und Stadtforschung, das Rechnungsprüfungsamt, das Amt für Soziales und das Jobcenter vertreten waren, wurden die zuletzt mit Beschluss des FPA und des SGSFA im März 2013 festgelegten abstrakt angemessenen Quadratmeterpreise überprüft.

Dabei wurde von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

Um den angemessenen Quadratmeterpreis zu ermitteln, ist es nach den Vollzugshinweisen des StMAS nicht erforderlich, auf einfache oder qualifizierte Mietspiegel abzustellen bzw. solche Mietspiegel eigens zur Festlegung der Mietobergrenzen erstellen zu lassen. Vielmehr hat die Stadt eigene Erhebungen anzustellen. Dazu können beispielsweise Tageszeitungen (soweit aussagekräftige Daten zu Wohnungsstandard, Lage etc.) ausgewertet, Makler und Wohnungsbaugesellschaften angeschrieben oder Übersichten z.B. von Mieter- oder Vermieterorganisationen eingeholt werden. Dabei ist nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen.

Aus Sicht des StMAS ist es auch möglich, für die Ermittlung eines ausreichenden Datenbestandes auf die tatsächlichen (auch „unangemessenen“) (Bestands-)Mieten der Leistungsempfänger nach SGB II, SGB XII und WoGG abzustellen. Das StMAS empfiehlt bei Nutzung dieser Datenbasis um die Gefahr eines Zirkelschlusses zu vermeiden (Leistungsberechtigte dürften sich im Regelfall an der Referenzmiete orientieren, auch wenn im Einzelfall – geringfügig – höhere Mieten in Kauf genommen werden mögen), jedoch, ergänzend weitere Daten (unabhängig vom Leistungsbezug der Mieter) einzubeziehen.

Das StMAS empfiehlt in seinen Vollzugshinweisen darüber hinaus regelmäßig eine weitere

Gewichtung anhand der Wohnungsgröße vorzunehmen, die berücksichtigt, dass für kleinere Wohnungen in der Regel ein höherer Quadratmeterpreis zu zahlen ist.

Entsprechend der Vollzugshinweise hat die Arbeitsgruppe daher folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

- Monatsberichte der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation im SGB II in Ingolstadt, insbesondere im Januar 2016 und September und Dezember 2018
- Sonderauswertung der BA-Statistik für September 2018 zur Wohn- und Kostensituation im SGB II in Ingolstadt ohne Bedarfsgemeinschaften mit mind. einer Person aus einem der acht häufigsten außereuropäischen Asylherkunftsländern
- Auswertung des Sachgebiets Statistik und Stadtforschung zur Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt in den Jahren 2015 bis 2018 für 3-Zimmer-Wohnungen basierend auf den Daten des Immobilienverbandes Deutschland
- Auswertungen der aktuellen Wohnungsangebote in Ingolstadt aus Print- und Onlinemedien
- Auskünfte der Wohnungsbaugesellschaften über die aktuellen Mietpreise

Wohn- und Wohnkostensituation von SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt

Die Entwicklung der Wohnungskosten der SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt wird durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit monatlich veröffentlicht.¹ Vergleicht man den bei der letzten Überprüfung der Mietobergrenzen vom Januar 2016 herangezogenen Datenstand der durchschnittlichen tatsächlichen Unterkunftskosten von Mietwohnungen (ohne Betriebs- und Heizkosten) mit den zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage jüngsten verfügbaren Daten (Dezember 2018) so ergibt sich folgende Entwicklung:

Tabelle: Wohnkostensituation aller SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Nettokaltmiete 01/2016	299,85 €	381,67 €	425,13 €	489,70 €	532,56 €	571,53 €
Nettokaltmiete 12/2018	353,51 €	436,78 €	503,48 €	585,16 €	668,58 €	836,80 €
Veränderung in Prozent	+ 17,9 %	+ 14,4 %	+ 18,4 %	+ 19,5 %	+25,6 %	+ 46,4 %

Da es sich um rechnerische tatsächliche Durchschnittsmieten handelt, können diese nicht 1:1 als Mietobergrenzen übernommen werden.

Insbesondere die tatsächlichen Durchschnittskosten für Bedarfsgemeinschaften mit 6 und mehr Personen sind interpretationsbedürftig. Da hier alle großen Haushalte (unabhängig davon, ob es sich beispielsweise um eine 6 oder 9-köpfige Familie handelt) in einer Gruppe zusammengefasst werden, resultiert ein Teil des Anstiegs aus der unterschiedlichen Größe der SGB II leistungsberechtigten Familien 2016 und 2018. Da die Mietobergrenze für jedes weitere Familienmitglied über 5 Personen angehoben wird, bedarf es keiner überproportionalen Anhebung der Mietobergrenze für große Familien. Dafür spricht auch, dass gerade bei großen Familien schon heute über 97 % der tatsächlichen Wohnkosten als angemessen übernommen werden.

Ein Teil der SGB II Leistungsberechtigten mit Fluchthintergrund sind noch als „Fehlbeleger“ in Asylunterkünften untergebracht – für diese Gruppe ergibt sich die Höhe der Wohnkosten nicht aus Marktmieten, sondern aus entsprechenden Gebühren. Um eventuelle Verzerrungseffekte zu vermeiden, hat die BA-Statistik im Auftrag der Stadt für September 2018 eine Sonderauswertung

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Grundsicherung-fuer-Arbeitsuchende-SGBII/Leistungen-Einkommen-Bedarfe-Wohnkosten/Leistungen-Einkommen-Bedarfe-Wohnkosten-Nav.html>

zur Entwicklung der Wohnkosten ohne Berücksichtigung von Bedarfsgemeinschaften in der mindestens eine Person aus einem der 8 häufigsten außereuropäischen Asylherkunftsländer lebt, erstellt.

Tabelle: Wohnkostensituation der SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt ohne BGs mit Personen aus den 8 außereuropäischen Asylherkunftsländern

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Nettokaltmiete 01/2016	299,31 €	381,67 €	427,03 €	487,98 €	534,13 €	573,67 €
Nettokaltmiete 09/2018	333,25 €	430,91 €	488,07 €	558,28 €	601,95 €	703,22 €
Veränderung in Prozent	11,3%	12,9%	14,3%	14,4%	12,7%	22,6%

Aus einem Vergleich der beiden Tabellen wird ersichtlich, dass die besonderen Wohnkosten Geflüchteter sich vor allem bei Alleinstehenden und größeren Familien auswirken. Da rund 80 % der SGB II Leistungsberechtigten mit einem Fluchthintergrund bereits in selbst angemieteten Wohnungen/Zimmern wohnen und nicht mehr in Unterkünften, in denen die Wohnkosten öffentlich-rechtlich als Gebühren erhoben werden, kann für die Neufestlegung der Mietobergrenzen jedoch nicht allein auf die Daten der SGB II Leistungsberechtigten ohne Personen aus den Asylherkunftsländern zurückgegriffen werden.

Betriebskosten

Auch die Entwicklung der tatsächlichen kalten Betriebskosten der SGB II Leistungsberechtigten lässt sich aus der monatlich von der BA veröffentlichten Statistik zur Entwicklung der Wohnungskosten entnehmen.

Da häufig Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII in den gleichen Wohngebäuden leben, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Daten zu den Betriebskosten auch auf SGB XII Haushalte (außerhalb von Einrichtungen) übertragbar sind.

Tabelle: Kalte Betriebskosten je m² der SGB II Leistungsberechtigten in Ingolstadt

	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
Betriebskosten 01/2016	1,24 €	1,58 €	1,63 €	1,74 €	1,73 €	2,11 €
Betriebskosten 12/2018	1,29 €	1,84 €	1,83 €	1,93 €	2,06 €	1,83 €
Veränderung in Prozent	+ 4 %	+ 16,4 %	+ 12,3 %	+ 10,9 %	+ 19,1 %	- 13,3 %

Im Mittelwert ergab sich eine Steigerung der Betriebskosten bei SGB II Leistungsberechtigten von 1,47 Euro/m² auf 1,58 Euro/m².

Weitere Datengrundlagen

Im Hinblick auf die Empfehlungen des StMAS wurden neben den Daten der SGB II Leistungsberechtigten weitere Quellen zur Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises herangezogen:

Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt

Dem Sachgebiet Statistik und Stadtforschung liegen Daten des Immobilienverbandes Deutschland zur Entwicklung der Neuvermietungspreise in Ingolstadt vor.

Entwicklung der Mietpreise in Ingolstadt (nur Neuvermietung - ohne Bestandsmieten)							
Wohnungsmieten - Nettokaltmieten, € je m ² Wohnfläche, monatlich bezogen auf 3 Zi. ca. 70 m ² , ohne öffentlich gefördertem Wohnungsbau							
Jahr	Fertigstellung bis 1948 (Wiedervermietung/ Neuvertragsvermietung)		Fertigstellung nach 1.1.1949 (Wiedervermietung/ Neuvertragsvermietung)		Neubau - Erstbezug (Erstvermietung im Berichtsjahr)	mittlere Wohnungs- mieten (bei Neuvermietung)	mittlere jährliche Mietpreis- steigerung
	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	mittlerer Wohnwert	Mittelwert aller Kategorien	Mittelwert aller Kategorien
2015	8,42 €	9,29 €	8,80 €	9,96 €	11,30 €	9,55 €	
2016	8,80 €	9,50 €	9,30 €	10,40 €	11,90 €	9,98 €	+4%
2017	9,06 €	9,83 €	9,68 €	10,68 €	12,18 €	10,29 €	+3%
2018	9,02 €	9,77 €	9,76 €	10,85 €	12,68 €	10,42 €	+1%
2015 bis 2018	+0,60 €	+0,48 €	+0,96 €	+0,89 €	+1,38 €	+0,86 €	
2015/2018 in %	+7%	+5%	+11%	+9%	+12%	+9%	

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD) Stadt Ingolstadt, Statistik und Stadtforschung

Die Daten sind aufgeschlüsselt nach dem Wohnwert und dem Alter der jeweiligen Mietwohnung. Daten von Wohnungen mit gutem bis sehr gutem Wohnwert wurden im Hinblick auf den SGB II und SGB XII Leistungsberechtigten zustehenden Wohnstandard (s.o.) nicht berücksichtigt. Seit 2017 ist der Anstieg der Mietpreise deutlich gedämpft.

Auswertung aktueller Print- und Onlineangebote von Mietwohnungen

Eine Auswertung der in Printmedien veröffentlichten Mietangebote ist nicht mehr möglich bzw. sinnvoll, da hier praktische keine Angebote mehr zu finden sind.

Die Auswertung von Onlinemedien – z.B. wohnungsboerse.net, immobilien-scout.de, meinestadt.de – gestaltet sich schwierig, da die Portale unterschiedliche Darstellungsweisen nutzen. Der m²-Preis reicht dabei von 7,27 Euro für einfache Wohnungen im Bestandsbau bis zu 19,16 Euro für Luxuswohnungen im Neubau. Im Durchschnitt wurden für Wohnungen mit 60 m² ein Durchschnittspreis von 11,82 Euro und für Wohnungen mit 80 m² von 10,05 Euro ermittelt.

Auskünfte der Wohnungsbaugesellschaften über aktuelle Mietpreise

Die Wohnungsbaugesellschaften haben folgende Auskünfte über ihr aktuelles Nettokaltmietenniveau im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erteilt:

Für den Bereich der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH beträgt die Durchschnittsmiete je nach Baujahr und Förderung zwischen 4,66 und 8,46 Euro, bei einer Spanne von 3,23 Euro bis 9,00 Euro. Das Sankt Gundekar Werk Eichstätt, Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat für seine Wohnungen in Ingolstadt aktuell eine Durchschnittsmiete von 5,71 Euro bei einer Preisspanne von 4,35 bis 7,50 Euro mitgeteilt.

Die öffentlich geförderten Wohnungen tragen damit erheblich zur Stabilisierung der

Preisentwicklung auf dem Ingolstädter Wohnungsmarkt bei. Sowohl bisher, als auch künftig, können sich die Mietobergrenzen jedoch nicht ausschließlich am Preisniveau im geförderten Wohnungsbau orientieren, da die Leistungsberechtigten nach SGB II und XII auch auf den freien Wohnungsmarkt zurückgreifen können.

Kosten der Heizung

Vergleichbar zu den Unterkunftskosten werden auch die Kosten der Heizung nur in angemessener Höhe übernommen. Da die Höhe der Heizkosten von vielen Faktoren abhängt (baulicher Zustand des Gebäudes, technischer Zustand der Heizanlage, verwendeter Energieträger etc.) ist eine abstrakte Festlegung von Angemessenheitsgrenzen für die Heizkosten kaum möglich.

Daher sollen – entsprechend der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts – die im Auftrag des Bundesumweltministeriums von der gemeinnützigen Firma co2online GmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund herausgegebenen Heiz(kosten)spiegel (<https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/>) als sogenannte Nichtprüfungsgrenze herangezogen werden. Nur in den Fällen, in denen die individuellen Heizkosten die Kategorie „Sehr hoch“ des Heizspiegels erreichen, erfolgt eine Einzelfallprüfung, ob die Heizkosten noch angemessen sind.

Vorschlag der Verwaltung für angepasste Mietobergrenzen

Es wird vorgeschlagen, die Mietobergrenzen um ca. 12 %, zu erhöhen, mithin etwas über den Durchschnitt des Anstiegs der Neuvermietungspreise. Nach den Ergebnissen der Auswertung von Neuvermietungen haben sich hier die Preise von 2015 bis 2018 um ca. 9 % erhöht. Die Daten aus der aktuellen Internetrecherche zeigen aber eine größere Erhöhung an. Ebenso haben sich die durchschnittlichen Bestandsmieten der SGB II Leistungsberechtigten stärker erhöht. Auch wenn die Neubauanstrengungen der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen vergrößert, reicht es zur Deckung des Bedarfs nicht aus. Die Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten jedoch so festzulegen, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung (neu) anzumieten.

Die schon bisher unterschiedliche Höhe der Mietobergrenze der Nettokaltmiete für kleinere und größere Wohnungen sollte auch künftig beibehalten werden, jedoch sollte die Unterscheidung um eine Stufe angehoben werden. Eine entsprechende Differenzierung wird bereits vom StMAS empfohlen. Auch anhand der Auswertung der aktuellen Ingolstädter Wohnungsangebote in den Printmedien ergeben sich für Wohnungen bis 50 m² bzw. 75 m² höhere durchschnittliche Quadratmeterpreise als für größere Wohnungen.

Die Auswertung der aktuellen Wohnungsangebote hat auch ergeben, dass zu den neuen Mietobergrenzen von 10,00 Euro bzw. 9,35 Euro auch ausreichend Wohnungen am Markt angeboten werden, wie sich aus den ermittelten Mietpreisspannen ergibt. Der Vorschlag für die Mietobergrenzen liegt zwar unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis der angebotenen Mietwohnungen. Anspruch besteht jedoch nur auf einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Wohnraum und nicht auf Wohnungen mit mittlerem Preisniveau.

Im Mittel ergab sich bei den Nebenkosten in den letzten Jahren anhand der Statistik zur Wohn- und Kostensituation der SGB II Leistungsberechtigten eine Steigerung von gut 0,10 €/m². Daher soll die bisherige (rechnerische) Obergrenze von 1,50 Euro je Quadratmeter auf 1,60 Euro erhöht werden. Sowohl bei der Nettokaltmiete als auch bei den Betriebskosten handelt es sich nicht um einzelne Obergrenzen – entscheidend ist das Gesamtergebnis.

Daher werden im Ergebnis folgende neue Mietobergrenzen vorgeschlagen:

Personen	angemessene Grundmiete qm	Nebenkosten je qm	Mietober- grenze	entspricht Erhöhung um
1	50	10,00 €	580,00 €	57,00 €
2	65	10,00 €	754,00 €	75,00 €
3	75	10,00 €	870,00 €	131,00 €
4	90	9,35 €	986,00 €	99,00 €
5	105	9,35 €	1.145,00 €	111,00 €
je weitere Person	+ 15qm		164,00 €	16,00 €