

Vorlage	Vorlage-Nr:	FB 56/0040/WP17
	Status:	öffentlich
	AZ:	
	Datum:	07.03.2017
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	Verfasser:	
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		
Abrechnung überhöhter Mieten auf Basis der SGB II-Richtlinien		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
14.03.2017	WLA	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0

**+ Verbesserung /
-
Verslechterun
g**

0	0
Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Erläuterungen:

Eine Änderung der entsprechenden Richtlinien ist Sache der StädteRegion. In Absprache mit der Verwaltung der Städte-Region soll die Angelegenheit daher inhaltlich im dort zuständigen Ausschuss für Soziales behandelt.

Die derzeitigen Regelungen des Konzeptes zur Angemessenheit der Unterkunft resultieren aus der Rechtsprechung der Sozialgerichte, insbesondere des Bundessozialgerichts.

Für die Stadt Aachen als Sozialhilfeträger sind die Vorschriften der Sozialhilferichtlinien der StädteRegion Aachen maßgebend. Die Vorschriften zur Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten sind für die Rechtskreise des SGB II und SGB XII sowie Asylbewerberleistungsgesetz gleichlautend.

Die sozialhilferechtliche Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß § 35 SGB XII wird anhand einer zusammenfassenden Bewertung von Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis, der sog. Produktmethode, beurteilt. Die angemessene Wohnungsgröße orientiert sich an den Höchstwerten der Angemessenheit des § 10 Wohnraumförderungsgesetz und beläuft sich bei einem 1-Personen-Haushalt auf 50 qm. Die angemessenen Unterkunftskosten (Grundmiete zzgl. Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten, die sog. Bruttokaltmiete) belaufen sich auf derzeit 7,84 €/qm. Nach der Produktmethode sind derzeit somit für einen 1-Personen-Haushalt Unterkunftskosten von bis zu 392 € pro Monat als angemessene Bruttokaltmiete zu betrachten. Da sich die Angemessenheit der Unterkunftskosten am absoluten Wert der Bruttokaltmiete bemisst ist die tatsächliche Größe der Wohnung sozialhilferechtlich nicht relevant. Eine angemessene Untergrenze der qm ist ebenfalls nicht als Maßstab der Angemessenheitsprüfung vorgeschrieben.

Anlage:

Antrag zur Tagesordnung der Grünen – Fraktion im Rat der Stadt Aachen vom 01.03.2017

An den
Vorsitzenden des
Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses
Norbert Plum
-SPD Fraktion-
Verwaltungsgebäude Katschhof

52062 Aachen

1. März 2017

Antrag zur Tagesordnung für die Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 14. März 2017:

Sehr geehrter Herr Plum,

die Fraktion der GRÜNEN beantragt den Tagesordnungspunkt

„Abrechnung überhöhter Mieten auf Basis der SGB II-Richtlinien“

für die oben genannte Sitzung vorzusehen.

Die Verwaltung wird gebeten, über konkret bekannte Fälle zu berichten. Aus Sicht unserer Fraktion sollten die SGB II-Richtlinien bezüglich der Kosten der Unterkunft überarbeitet werden. Diese sollten in der Weise geändert werden, dass die Abrechnung von überhöhten Mieten und Wuchermieten nach der sog. Produktmethode nicht mehr möglich sind. Einen entsprechenden Antrag wird die GRÜNE Fraktion auch in den Städteregionstag einbringen.

Begründung:

In den vergangenen Monaten wurden Fälle bekannt, in denen schlechte Unterkünfte von skrupellosen Vermietern zu Wuchermieten an Bezieher von Grundsicherung – insbesondere an Flüchtlinge – unter Ausnutzung ihrer Notlage vermietet werden. Ein Beispiel hierfür sind die Mietverhältnisse im Hause Breiniger Str. 1 in Kornelimünster (s. Artikel in den Aachener Nachrichten als Anlage).

Diese überhöhten Mieten wurden über die Abrechnung mit dem Jobcenter bzw. mit dem Sozialamt von der dafür zuständigen Städteregion Aachen aus Haushaltsmitteln – d.h. anteilig auch von der Stadt Aachen und von der Allgemeinheit – übernommen.

Bisher liegt auf Grundlage der Gesetzgebung und der SGB II-Richtlinien der Städteregion Aachen die Prüfgrenze bei Einzelpersonen bei max. 50 qm x angemessene Bruttokaltmiete (in der Stadt Aachen zurzeit bei 7,84 € = 392 € pro Monat). Es darf nicht sein, dass z.B. Einzelräume mit nur wenigen Quadratmetern zu weit überhöhten Quadratmetermieten vermietet und als angemessen von den Sozialämtern und vom Jobcenter hingenommen werden. Fälle von 12 qm zu 385,- € Miete (= 32,08 € pro qm!) sind uns bekannt. Es ist zwar richtig, dass Grundsicherungsbezieher einen gewissen Spielraum haben, d.h. entweder eine etwas größere Wohnung als 50 qm zu einem niedrigeren Quadratmeterpreis oder eine etwas kleinere zu einem etwas höheren Quadratmeterpreis anzumieten. Aber dies darf nicht zu unzumutbaren Wohnungsgrößen (deutlich unter 35 qm) und Wuchermieten führen.

Mit freundlichen Grüßen



Ulla Griepentrog
Fraktionssprecherin