

Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich SGB II und SGB XII

1. Die von hier beauftragte Firma empirica ag hat für die Stadt Krefeld neue Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft im Bereich des SGB II und des SGB XII ermittelt.
2. Aufgrund der aktuellen 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 wird der Betriebskostenspiegel NRW 2016/17 als Grundlage herangezogen.
3. Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Krefeld lauten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
300 EUR	380 EUR	480 EUR	570 EUR	770 EUR

Für jede weitere Person weitere 90 EUR

Der Betriebskostenspiegel NRW 2016/17 weist als mittlere Betriebskosten weiterhin 1,92 EUR pro Quadratmeter 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
96 EUR	125 EUR	154 EUR	183 EUR	212 EUR

Daraus ergibt sich folgende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
396 EUR	505 EUR	634 EUR	753 EUR	982 EUR

Bei noch 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 Appartements/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.
4. Ab 01. August 2018 sind diese Richtwerte anzuwenden.
 5. Bei allen Neuanmietungen, in denen die Nebenkostenvorauszahlung zu niedrig angesetzt erscheint, ist möglichst die Nebenkostenabrechnung des vorgehenden Abrechnungszeitraumes zur Überprüfung der Werte einzureichen. Sofern festgestellt wird, dass die Vorauszahlungen zu niedrig angesetzt wurden, um damit eine höhere Nettokaltmiete vereinbaren zu können, ist der Anmietung nicht zuzustimmen.
 6. Wird während des Leistungsbezuges eine Nebenkostenabrechnung eingereicht, ist zu prüfen, ob der jeweilige Richtwert für Bruttokaltmieten überschritten wird. Dazu ist ein Zwölftel der tatsächlichen kalten Jahresbetriebskosten auf den Richtwert für die Nettokaltmiete zu addieren.
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. Allen Mitarbeitern
50/1 AG 1 – 5
50/0
50/00
50/2
50/3
50/4
56/32
Jobcenter
zur Kenntnis und Beachtung

