

Anfrage Nr. 0063/2013/FZ
Anfrage von: Stadträtin Stolz
Anfragedatum: 27.09.2013

Beschlusslauf

Letzte Aktualisierung: 27. November 2013

Betreff:

Neuer Mietspiegel - Auswirkungen auf Hartz IV

Schriftliche Frage:

Stadträtin: Frau Stolz

Der neue Mietspiegel tritt am 01.10.2013 in Kraft. Die Durchschnittskaltmieten sind demnach um 3,6 % gestiegen.

Wie wirken sich die neuen Kaltmieten auf die Festsetzung der Höhe der Miet-Bedarfsgrenzen bei den Sozialleistungen der Stadt aus?

Werden die anerkannten Höchstsätze ebenfalls gesteigert? Wenn ja, ab wann und um welchen Betrag?

Für die Mietnebenkosten gilt der jeweils aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes als Bewertungsmaßstab. Für mich recherchierbar liegen dem aktuell gültigen die Preise von 2011 zugrunde. Stimmt das?

Die Preise für die Nebenkosten steigen ständig. In welchen Zeitintervallen und wie werden die Werte angepasst? Im Betriebskostenspiegel wie er mir vorliegt ist nur ein einziger Wert angegeben für jede Kostenart ohne räumliche Differenzierung nach der jeweiligen Region? Wie erfolgt die Anpassung an Heidelberg und den jeweiligen Stadtteil?

Nach welchem Verfahren und in welchen Zeiträumen werden die Bedarfsgrenzen für Nebenkosten wie Energie und Wasser angepasst?

Was geschieht mit den teilweise sehr hohen Nachforderungen aufgrund von Energie-Preissteigerungen in der Jahresabrechnung?

Antwort:

Nach den Vorgaben des Gesetzgebers und der aktuellen Rechtsprechung ist für die Angemessenheitsbetrachtung der Unterkunftskosten auf das örtliche Mietzinsniveau und dort jeweils auf den unteren Bereich der marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen. Als Datengrundlage für das hiesige regionale Mietzinsniveau dient der jeweils aktuelle Heidelberger Mietspiegel. Die Werte werden auf dieser Grundlage jeweils fortgeschrieben.

Nach Festlegung der Quadratmeter-Basismiete wird anhand der Prozentwerte im Mietspiegel das Stadtteilgefälle in Heidelberg durch entsprechende Stadtteilzuschläge berücksichtigt. Damit fallen die Steigerungen unterschiedlich aus.

Auch für die Betriebskosten gilt die Vorgabe, eine Angemessenheitsbetrachtung durchzuführen. Dafür wird auf den vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten, jeweils aktuellen Betriebskostenspiegel zurückgegriffen. Der neue Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund im August 2013 vorlegte, basiert auf der Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2011. Auch bei der Berechnung der angemessenen Betriebskosten werden künftig diese Werte berücksichtigt.

Liegen die im Mietvertrag geltend gemachten Betriebskosten über den so ermittelten Pauschalen, erfolgt eine Einzelfallprüfung. Gleiches gilt für Nachzahlungen aufgrund von Betriebskostenabrechnungen.

Dem neuen Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnung aus ganz Deutschland zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich auf rund 11 Millionen Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Deutschland möglich ist. Die so ermittelten Zahlen liegen im Übrigen deutlich über den Werten, die die Sozialhilferichtlinien für Baden-Württemberg als angemessen empfehlen.

Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013

Ergebnis: behandelt