



StädteRegion Aachen • 52090 Aachen

Fraktion DIE LINKE
im Städteregionstag
im Hause

StädteRegionstags-Fraktion
DIE LINKE.
22. Okt. 2013
E I N G A N G



Der Städteregionsrat

A 50 – Amt für
soziale Angelegenheiten

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2235

Telefax
0241 / 5198 – 50800

E-Mail
michael.ridder@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Herr Ridder

Zimmer
A 411

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
50.1-ri

Datum
15.10.2013

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
[http://www.
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSD33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Ihre Anfrage vom 23.09.2013 zur Angemessenheit von Kosten der
Unterkunft in der Stadt Aachen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Siepmann,

bekanntlich wurde ein externer Anbieter mit der Erstellung eines
grundsicherungsrelevanten Mietspiegels für die StädteRegion Aachen
beauftragt, da das bisherige Verfahren zu Bestimmung der
Angemessenheit der Kosten für Unterkunft nicht mehr den Vorgaben der
höchstrichterlichen Rechtsprechung entspricht (vgl. Sitzungsvorlage Nr.
2012/0352 und 2012/0352-E1).

Bis zu dessen Fertigstellung und Inkrafttreten sollte für alle
regionsangehörigen Kommunen der StädteRegion Aachen weiterhin nach
den bisherigen Beurteilungskriterien und Berechnungsschlüsseln die
abstrakte Angemessenheit von ortsüblichen Unterkunfts-kosten bestimmt
werden. Höchstgrenze sind dabei nach der bisherigen Rechtsprechung
des Bundessozialgerichts die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes.

Die bisherige Berechnungsmethode basierte auf den örtlichen
Mietspiegeln, wobei anders als vom Bundessozialgericht vorgegeben,
nicht Wohnungen mit einfachem, im unteren Marktsegment liegendem
Standard einfließen, sondern Wohnungen in mittlerer Wohnlage sowie
ausschließlich Wohnungen mit Sanitär- und Heizungs-ausstattung.

Darüber hinaus wurden bisher lediglich Neubauwohnungen ausge-
klammert und ansonsten über alle Baujahrkategorien der höchste untere
Wert zzgl. eines Zuschlags von 1/3 der Differenz zum höchsten oberen
Wert berücksichtigt.

Nach dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Aachen haben sich
ausschließlich Wohnungen der Baujahre 1983 bis 1993 extrem verteuert
(unterer Wert von 3,80 € auf 6,40€).

Das Sozialgericht Aachen ist in dem Ihrer Anfrage zugrunde liegenden Fall
im Rahmen einer summarischen Prüfung in einem einstweiligen
Anordnungsverfahren zu der Einschätzung gelangt, dass die
Unterkunfts-kosten in Aachen insgesamt so stark gestiegen sind, dass

abweichend von der ständigen Rechtsprechung des BSG auf die Wohngeldtabelle nicht mehr zurückgegriffen werden kann.

Diese Einschätzung des Sozialgerichts Aachen ist nach meiner Auffassung nicht zutreffend, da dabei nicht berücksichtigt wurde, dass die Werte des Aachener Mietspiegels für alle anderen Baujahrklassen zum Teil deutlich unter den Werten der Baujahre 1983 bis 1993 liegen, und gegenüber dem letzten Mietspiegel zum Teil sogar gesunken sind. Insofern halte ich die nach der Rechtsprechung des BSG als Höchstgrenze heranzuziehende Wohngeldtabelle nach wie vor für anwendbar.

Gegen die Entscheidung des Sozialgerichts Aachen wurde daher durch das Jobcenter Beschwerde eingelegt, über dessen Zulassung bislang noch nicht entschieden wurde. Zudem bleibt der Ausgang des Hauptverfahrens abzuwarten.

Selbstverständlich werde ich - wie bisher auch - die aktuelle Rechtsprechung des Sozialgerichts Aachen, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts bei der Erstellung meiner Richtlinie beachten.

Ich hoffe, Ihre Fragen hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



(Etschenberg)

Anlage: Mietspiegeltabelle 2013/2014 Stadt Aachen

Mietspiegeltabelle

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung Euro / m ²	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung Euro / m ²	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung Euro / m ²
Zeile/Spalte		1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	-----	4,20 - 4,70
	B	2,50 - 3,00	3,00 - 4,60	4,30 - 6,20
	C	-----	-----	5,50 - 6,50
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D		-----	3,70 - 4,60
	E		3,40 - 4,00	4,30 - 5,50
	F		-----	5,60 - 7,40
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G		-----	4,50 - 5,00
	H		-----	5,00 - 6,60
	I		-----	5,80 - 7,90
Baujahr 1983- 1993 einfache mittlere gute	J			-----
	K			6,40 - 8,00
	L			6,70 - 8,10
Baujahr 1994- 2002 einfache mittlere gute	M			-----
	N			5,80 - 8,10
	O			6,30 - 9,10
Baujahr 2003- 2012 einfache mittlere gute	P			-----
	Q			5,50 - 8,30
	R			7,10 - 9,90

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 12.139 Datensätzen zugrunde.

Für die mit "-----" gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

- Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 v.H. erhöht.
- Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen dieses Mietspiegels bestehen.