

50  
+ 100  
04

Stadtverwaltung - 41456 Neuss

Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat  
Herrn Allgemeiner Vertreter Jürgen Steinmetz  
Lindenstr. 2-16  
41515 Grevenbroich

Stefan Hahn  
Beigeordneter  
  
Jugend und Soziales  
  
Rathaus Markt  
Zimmer 1.136  
Telefon 02131-90-2005  
Telefax 02131-90-2462

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (Bitte stets angeben)	Datum
04.02.2011	50.02-KdU dokument2	04.04.2011

**Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel**  
Diskussion im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 10.02.2011

Sehr geehrter Herr Steinmetz,

für Ihre Mitteilung vom 04.02.2011 hinsichtlich der geplanten Anhebung der Richtwerte für den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel bedanke ich mich.

Meine grundsätzlichen Bedenken konnten damit jedoch nicht ausgeräumt werden.

Vorab möchte ich noch einmal deutlich machen, dass die Erwartungshaltung der Stadt zur Vorgehensweise des Kreises nach Vorlage des Gutachtens durch das erstellende Büro eine andere war. Notwendig wäre es gewesen, das Gutachten mit den örtlichen Verhältnissen auf Plausibilität abzugleichen. Offensichtlich ist die Mitwirkung der Städte in dieser Frage unverzichtbar, da sie die örtlichen Verhältnisse und vor allem die Praxis der Leistungsbewilligung besser einschätzen können als der Kreis, der unmittelbare Erfahrungen in diesem Arbeitsfeld nicht hat.

Da die ebenfalls in der Ausschusssitzung von Ihnen in Aussicht gestellte Einholung einer Stellungnahme aller Städte und Gemeinden bislang nur in mündlicher Form in den Konferenzen der Hauptverwaltungsbeamten bzw. der Sozialdezernenten erfolgt ist, möchte ich meine Bedenken wie folgt nochmals ausführlich darlegen und dokumentieren.

Ich gehe dabei davon aus, dass es gerade der Wunsch der Ausschussmitglieder gewesen ist, die Meinungen der Städte und Gemeinden in dieser ausführlichen Form erfahren zu dürfen und bitte darum, den Mitglieder der interfraktionellen Arbeitsgruppe die folgenden Ausführungen zur Verfügung zu stellen.

Vor dem Hintergrund der von Ihnen im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 10.02.2011 präsentierten in Betracht gezogenen Mietwerten (Bruttokaltmieten) würde sich im Bereich der Sozialhilfe bei der Stadt Neuss eine Betroffenheit des Personenkreises in folgendem Umfang ergeben:



**Modell 1****Bruttokaltmiete aus Gutachten von „Analyse & Konzepte“ auf der Basis des statistischen Median****Ein-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1087	100%
KdU über der Höchstgrenze von 321,75€	755	69,46%
KdU über der erhöhten Grenze von 370,01€	468	43,05%

**Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	387	100%
KdU über der Höchstgrenze von 415,80€	267	68,99%
KdU über der erhöhten Grenze von 474,01€	160	41,34%

**Ein- und Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1474	100%
KdU über den Höchstgrenzen	1022	69,34%
KdU über den erhöhten Grenzen	628	42,61%

**Modell 2****Bruttokaltmiete bestehend aus Nettokaltmiete (Gutachten „Analyse & Konzepte“) und Betriebskosten aus dem bundesweiten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (basierend auf Abrechnungswerten des Jahres 2008 = 1,82 €/m<sup>2</sup>)****Ein-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1087	100%
KdU über der Höchstgrenze von 324,45€	730	67,16%
KdU über der erhöhten Grenze von 373,01€	451	41,49%

**Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	387	100%
KdU über der Höchstgrenze von 427,20€	251	64,86%
KdU über der erhöhten Grenze von 487,01€	128	33,07%

**Ein- und Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1474	100%
KdU über den Höchstgrenzen	981	66,55%
KdU über den erhöhten Grenzen	579	39,28%

**Isolierte Betrachtung der Betriebskosten aus d. bundesweiten Betriebskostenspiegel d. Deutschen Mieterbundes (basierend auf Abrechnungswerten d. Jahres 2008 = 1,82 €/m<sup>2</sup>)****Ein-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1087	100%
Bk über der Höchstgrenze von 81,90€	682	62,74%

**Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	387	100%
Bk über der Höchstgrenze von 109,20€	257	66,41%

**Ein- und Zwei-Personen-Haushalte**

Fälle insgesamt	1474	100%
Bk über den Höchstgrenzen	939	63,70%

## Resümee:

Anhand der o. a. Vergleiche wird ersichtlich, dass selbst bei Berücksichtigung des günstigsten von Ihnen in Betracht gezogenen Rechenmodells (Median + BK-Spiegel) noch ein Anteil von 39,28% (579 Fälle) im unangemessenen Bereich lägen und potenzielle Kandidaten für eine Aufforderung zur Kostensenkung darstellen.

Möglicherweise liegt die Ursache der Abweichungen des Gutachtens von den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, jedoch im Bereich der Betriebskosten. Wie die isolierte Betrachtung im Vergleich mit den Werten des bundesweiten Betriebskostenspiegels zeigt, liegt hier ein Anteil von 63,70% (939 Fälle) über den Grenzen.

Dies dürfte unter anderem daran liegen, dass die Werte des bundesweiten Betriebskostenspiegels auf dem Abrechnungsjahr 2008 basieren. Mittlerweile müssen im Rahmen der KdU von den Mietern bereits Vorauszahlungen für das Jahr 2011 geleistet werden. Inzwischen hat unzweifelhaft eine Kostensteigerung stattgefunden, die nicht unberücksichtigt bleiben kann. So haben sich unter anderem die öffentlichen Abgaben oder auch die Stromkosten erhöht und wirken sich massiv auf die Betriebskosten aus.

Denkbar wäre vor diesem Hintergrund, entweder einen pauschalen Zuschlag zu den Betriebskostenspiegelwerten 2008 vorzunehmen oder eine spezielle aktualisierte Auswertung für den jeweiligen Bereich einer Stadt oder Gemeinde zu erheben, da die vorgenommene Cluster-einstufung den örtlichen Gegebenheiten wegen der unterschiedlichen Entwicklung der Betriebskosten in den Städten und Gemeinden nicht gerecht werden kann.

Die Zulässigkeit dieser Betrachtungsweise findet auch eine Stütze in der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 2/10 R) in der die Anwendbarkeit des Bundesweiten Betriebskostenspiegels wie folgt eingeschränkt wird: *„...Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden.“*

Wie den obigen Auswertungen zu entnehmen ist, dürfte es leicht zu erreichen sein, eine bessere Abbildung des örtlichen Betriebskostenniveaus zu erreichen als mit den anhand des bundesweiten BK-Spiegels ermittelten 63,70 % betroffener Fälle. Zudem stellt sich noch die Frage, weshalb man den bundesweiten Betriebskostenspiegel statt des Betriebskostenspiegels für NRW als Grundlage nehmen sollte. Dieser kommt zu einem kalten Betriebskostenpreis von 1,89 €/m<sup>2</sup> und liegt damit bereits über den Werten des bundesweiten Spiegels. Auch dies belegt – bereits auf Bundesländer bezogen - das unterschiedliche Niveau der Betriebskosten und gibt außerdem einen weiteren Hinweis auf die realitätsfernen Ergebnisse des Gutachtens bzw. der Clusteranalyse, welche vom Landesdurchschnitt noch weiter entfernt liegen als vom Bundesdurchschnitt.

In der gleichen Entscheidung erklärt das BSG übrigens auch, dass „Qualifizierte Mietspiegel wie auch einfache Mietspiegel Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete sein können“. Daher wäre auch eine zumindest für den Bereich der Stadt Neuss mögliche Heranziehung des vorhandenen Mietspiegels (für Nettokaltmiete ohne Nebenkosten) zumindest zulässig.

Eventuell führt die Verwendung des Mietspiegels für freien nicht preisgebundenen Wohnraum für das Stadtgebiet Neuss (herausgegeben von Haus und Grund sowie dem Mieterbund Neuss) zu praxisnäheren Ergebnissen als die Heranziehung des von „Analyse & Konzepte“ erstellten Gutachtens. Der Quadratmeterpreis (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten) des Gutachtens (Medianwert) von 5,39 €/m<sup>2</sup> wäre lt. Mietspiegel jedenfalls in der unteren Preisspanne für Wohnungen der Baujahre 1949 – 1959 angesiedelt! Dies dürfte wohl kaum der Lebenswirklichkeit entsprechen.

Vor dem Hintergrund, dass somit eine Vielzahl von Leistungsbeziehern auf den Wohnungsmarkt drängen bzw. gedrängt werden, würde sich dies auf das lediglich geringe dort bestehende Angebot verheerend auswirken. Der Wohnungsmarkt in dem betroffenen Mietsegment käme schnell zum Erliegen.

Die Folge hiervon wäre wiederum, dass die von den Sozialämtern und vom Jobcenter eingeleiteten Maßnahmen (Aufforderung zur Kostensenkung oder bereits erfolgte Leistungskürzung auf den angemessenen Höchstbetrag) nicht mehr zulässig wären, da die nötigen Wohnungen für den genannten Preis nicht erhältlich sind. Eine Vielzahl von Beschwerden etc. seitens der Betroffenen wäre zu erwarten. Zudem hätte bei einer derartigen Wohnungsmarktsituation die aufgeförderten Leistungsempfänger den Behörden nachzuweisen, dass sie sich um eine Kostensenkung bemüht haben, diese jedoch aufgrund der Wohnungsmarktsituation nicht erfolgen kann. Die Richtigkeit dieser Aussage wäre in jedem Einzelfall von der Behörde zu überprüfen, was in der Praxis kaum möglich ist.

Soweit Sie – wie Tagespresse zu entnehmen war – der Auffassung sind, im Bereich der Hartz-IV-Empfänger lägen „nur“ 23% der Wohnungen über den neuen Grenzen, findet sich dieses Ergebnis bei den Sozialhilfeempfängern in der Stadt Neuss nicht wieder.

Allerdings ist anzumerken, dass selbst 23% im Hartz-IV-Bereich bezogen auf die rund 7.500 leistungsbeziehenden Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Neuss immer noch eine Anzahl von rund 1.700 „unangemessenen“ Wohnungen darstellen. Zusammen mit den rund 600 Sozialhilfefällen errechnen sich insgesamt 2.300 Fälle, in denen die Leistungsbezieher potenziell zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert würden.

Jedenfalls stünde unter dem Strich die Entfachung sozialen Unfriedens sowie einer erheblichen Unruhe in der Bevölkerung, die auf dem Rücken der betroffenen Leistungsempfänger und der im Kundenverkehr tätigen Sachbearbeiter der zuständigen Stellen ausgetragen und letztlich zu nichts anderem führen würde als zu einem erheblichen bürokratischen Aufwand. Eine Senkung der Unterkunftskosten würde dennoch nicht erreicht werden. Dies muss man allen Beteiligten ersparen.

Vielmehr sollte man die Kräfte bündeln und anderweitig für die Erbringung von Leistungen (hier seien nur die zeitnahe Bearbeitung von Anträgen oder auch die Vermittlung von Arbeit genannt) einsetzen.

Aus der erheblichen Diskrepanz zwischen den laut Gutachten verfügbaren Wohnungen und der Anzahl der potenziell betroffenen Personen ist bereits ersichtlich, dass das Gutachten nicht mit der Realität in Einklang steht und somit für eine Verwendung im Bereich der existenzsichernden Leistungen nicht tauglich ist.

Beispielhaft kann hier der „Grundsicherungsrelevante Mietspiegel unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit“ dienen, welcher vom „Institut für Wohnen und Umwelt (IWU)“ am Beispiel des Kreises Offenbach im Nachrichtendienst des Deutschen Vereins (NDV August 2010) dargestellt wird. Das mit der Erstellung des dortigen Mietspiegels beauftragte Unternehmen hat gerade die Verfügbarkeit des Wohnraumes und die unter Einbeziehung der „unangemessen teuer wohnenden“ Sozialleistungsempfänger ermittelte Nachfrage in den Fokus seiner Betrachtung gestellt. Dieser Aspekt scheint beim Gutachten von „Analyse & Konzepte“ für den RKN jedoch deutlich unterrepräsentiert zu sein.

Ich kann Sie und die verantwortlichen Politiker des Ausschusses daher abschließend nur bitten, die Einführung der Werte Ihres Mietspiegels nicht um jeden Preis vorzunehmen, da dies in keinem Verhältnis zu den Folgen stünde.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Stefan Hahn  
Beigeordneter



Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat

**Kreishaus Grevenbroich**  
Lindenstr. 2-16  
D-41515 Grevenbroich  
**Telefonzentralen**  
Neuss 02131 928 - 0  
Grevenbroich 02181 601 - 0  
Fax 02181 601 - 1198  
info@rhein-kreis-neuss.de  
www.rhein-kreis-neuss.de

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss  
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Neuss  
Der Bürgermeister  
z.Hd. des Beigeordneten Stefan Hahn

41456 Neuss

Grevenbroich, 21.04.2011

**Amt**  
Sozialamt

**Gebäude**  
Kreishaus Grevenbroich  
Lindenstr. 4 - 6  
41515 Grevenbroich  
**Auskunft erteilt**  
Herr Meisel  
**Etage / Zimmer**  
EG / 0.51  
**Telefon**  
02181/601-5013  
**Telefax**  
02181/601-8-5013  
**e-mail**  
sozialamt@rhein-kreis-  
neuss.de

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Neuss  
Konto 120 600  
BLZ 305 500 00

Postbank Köln  
Konto 301 585 03  
BLZ 370 100 50

Volksbank  
Düsseldorf Neuss e.G.  
Konto 500 170 001 6  
BLZ 301 602 13

## **Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel** **hier: Ihr Schreiben vom 04.04.2011**

Sehr geehrter Herr Hahn,  
ich danke Ihnen für Ihre o.g. Stellungnahme.

Hinsichtlich Ihrer Anmerkung, wonach bei der Erstellung der für den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel verwendeten Mietwerterhebung die Mitwirkung der kreisangehörigen Kommunen unverzichtbar ist, möchte ich auf folgendes hinweisen:

Am 24.06.2009 wurden die Kommunen im Arbeitskreis der Sozialamtsleiter über das Vorgehen informiert. Der Vorschlag der Veranlassung einer Mietwerterhebung unter Beachtung der Bundessozialgerichtlichen Rechtsprechung fand Zustimmung. Weitere Gesprächsrunden fanden am 07.07.2010, 06.10.2010 und 16.02.2011 statt. Gespräche über die Veranlassung der Mietwerterhebung, Veranschaulichung der Ergebnisse dieser Erhebung, Diskussionen über die Auswirkungen der ermittelten Mietobergrenzen sowie Umsetzungsvorschläge erfolgten auch in Sozialdezernentenkonferenzen am 06.01.2010 und letztmalig am 11.04.2011.

Berücksichtigt man die Änderungen, die trotz abweichender Empfehlungen von Analyse & Konzepte, vorgenommen wurden (u.a. Heraufsetzung des Perzentils, Neuausrichtung des Wohnraumsicherungszuschlages, Anpassungen bei den kalten Betriebskosten), hat die Kreisgemeinschaft die von Ihnen gewünschte Beteiligung und Mitwirkung erhalten.

Ihre Schlussfolgerung der zwingend einzuhaltenden Beteiligung der Städte und Gemeinden aus dem von Ihnen behaupteten Umstand, dass dem Rhein-Kreis Neuss u.a. unmittelbare Praxis in der Leistungsbewilligung fehle, teile ich nicht. Insbesondere deswegen nicht, da die statistische Erhebung der Mietobergrenzen von der Leistungssachbearbeitung losgelöst zu betrachten ist. Dies unterfällt dem Bereich der durch den Rhein-Kreis Neuss auf Grund seiner Weisungsbefugnis zu erstellenden Arbeitshilfen. Die hier für die Leistungsbewilligung maßgeblichen Richtlinien des Rhein-Kreises Neuss zur Umsetzung der ermittelten Mietobergrenzen wurden in einem Arbeitskreis unter Mitwirkung der kreisangehörigen

Kommunen erstellt, an dem auch die Stadt Neuss konstruktiv beteiligt war.

Ihrem Wunsch, Ihre o.g. Stellungnahme den Mitgliedern der interfraktionellen Arbeitsgruppe des Sozial- und Gesundheitsausschusses zur Verfügung zu stellen, komme ich für die am 04.05.2011 einberufene Sitzung nach. Dies gilt ebenfalls für das Protokoll der Sozialdezernentenkonferenz vom 11.04.2011. Beide Schriftstücke werden auch dem Sozial- und Gesundheitsausschusses für die Sitzung am 12.05.2011 vorgelegt. Mit den übrigen Kolleginnen und Kollegen haben wir uns darauf verständigt, ein abgestimmtes Protokoll vorzulegen. Im Gegenzug zu Ihrer Stellungnahme bitte auch meine den Mitgliedern Ihres Sozialausschusses zugänglich zu machen.

Der in Ihrem Resümee gezogener Schluss, dass die Mietobergrenzen der Mietstufe I insbesondere von der Betriebskostenstruktur betroffenen sind und deswegen verstärkt die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse der Stadt Neuss Berücksichtigung finden sollten, ist der Rhein-Kreis Neuss durch die Berücksichtigung des Datenbestandes des Neusser Bauvereins nachgekommen. Entsprechende Ergebnisse sind in der Sozialdezernentenkonferenz am 11.04.2011 vorgestellt worden. Nunmehr werden für Neuss nicht mehr pauschal 1,82 € pro m<sup>2</sup> der abtakt angemessenen Wohnfläche des Betriebskostenspiegels für Westdeutschland, der vom Deutschen Mieterbund erhoben wurde, berücksichtigt, sondern die tatsächlich erhobenen kalten Betriebskosten der entsprechenden Mietstufe.

Ihrem Vorschlag zur Verwendung des Mietspiegels für die Stadt Neuss hinsichtlich der Berücksichtigung der Kaltmieten vermag ich nicht zu folgen. Der einfache und auch der qualifizierte Mietspiegel bieten jeweils Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete im (nur!) frei finanzierten Wohnungsbau. Auch wenn das Bundessozialgericht die Anwendung von qualifizierten Mietspiegeln zur möglichen Anwendung erklärt hat, so bilden aber gerade diese Mietspiegel auf Grund der Nichtberücksichtigung des öffentlich geförderten sozialen sowie des steuerbegünstigten freien Wohnungsbaus kein reales Bild des Wohnungsmarktes ab. Gerade dies will der Rhein-Kreis Neuss mit einem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erreichen. Im Übrigen stünde die Anwendung eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels wegen der o.g. Problematik im Widerspruch zu der auch von der Stadt Neuss erhobenen Forderung, die Datenbestände der kommunalen Bauvereine in die Mietwerterhebung einzubeziehen. Die Nichtberücksichtigung des öffentlich geförderten sozialen sowie des steuerbegünstigten freien Wohnungsbaus bei den Kaltmieten im Gegensatz zu den kalten Betriebskosten entspräche zudem keinem schlüssigen Konzept.

Auf Grund des von Ihnen angebrachten Hinweises auf die Anzahl der unangemessenen Wohnungen, den damit verbundenen Verwaltungsaufwand sowie eines von Ihnen behaupteten sozialen Unfriedens möchte ich darauf aufmerksam machen, dass es sich bei der Erstellung der Mietobergrenzen um abstrakte Richtwerte handelt. Bei jeder Kostensenkungsmaßnahme ist zwingend zu prüfen, ob eine Kostensenkung konkret auch zumutbar und möglich ist. Bereits jetzt schon wurde und wird dies kreisweit in ca. 25% der Fälle gemacht; kreisweit wird sich die Zahl der unangemessenen Wohnungen nur um ca. 1 Prozentpunkt erhöhen.

Die abstrakten Mietobergrenzen sollen statistisch und methodisch das Mietniveau erfassen, sie werden nicht durch die Anzahl der Kostensenkungsmaßnahmen definiert. Hier muss der Rhein-Kreis Neuss vor allem sicherstellen, dass er sich, auch im Sinne der Kreisgemeinschaft, nicht regresspflichtig gegenüber dem Bund macht.

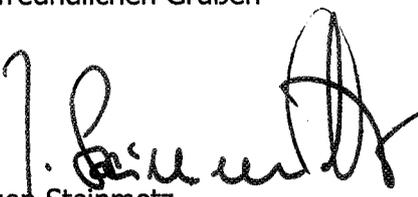
Eine soziale Komponente spiegelt sich in der vorgenannten konkreten Angemessenheitsprüfung wider. Der Ihnen sicherlich bekannte Entwurf der Richtlinien zur Bemessung der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet hier für die Leistungssachbearbeitung zahlreiche Hilfsstellungen die konkrete Angemessenheitsprüfung sozial ausgewogen und rechtssicher auszugestalten.

Abschließend möchte ich festhalten, dass Analyse & Konzepte die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum mitberücksichtigt hat und sich dieser Aspekt bei einer Auswertung von rund 2.700 Angebotsmieten nicht, wie von Ihnen behauptet, unterrepräsentiert darstellt.

Sehr geehrter Herr Hahn, ich danke Ihnen, wie bereits eingangs erwähnt, für die schriftliche Stellungnahme und bedanke mich für die konstruktive Zusammenarbeit insbesondere in der Sozialdezernentenkonferenz am 11.04.2011. Ich bin sicher, dass auf Basis dieser Erläuterungen, unseres Gespräches am 11.04.2011 und dem damit einhergehenden Erkenntnisgewinn Ihre Bedenken nunmehr ausgeräumt sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Jürgen Steinmetz  
Allgemeiner Vertreter des Landrates