

Interfraktionelle Arbeitsgruppe des Sozial- und
Gesundheitsausschusses des Rhein-Kreises Neuss
„Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“

Grevenbroich, den 06.05.2011
Sachbearbeiter: Frau Stump / Frau Rothe
Telefon: 02181-601 5032

ERGEBNISPROTOKOLL

der Sitzung am 04.05.2011 im Kreishaus Neuss

Anwesend waren

aus den Kreistagsfraktionen:

Herr Dr. Klose
Herr Rosellen
Frau Stein-Ulrich
Herr C. Thiel
Herr Reising

vom Rhein-Kreis Neuss

Herr Steinmetz
Herr Henkel
Frau Rothe
Herr Meisel
Frau Stump

Herr Dr. Klose begrüßte die Anwesenden zum 3. Treffen des Interfraktionellen Arbeitskreises.

In der letzten Arbeitskreisrunde wurde der Verwaltung der Auftrag erteilt, die Stadt Neuss gesondert darzustellen.

Herr Steinmetz wies darauf hin, dass die nun folgende Präsentation auf den vorangegangenen Präsentationen aufbaut.

Herr Meisel erläuterte, dass dem Wunsch des Arbeitskreises, Neuss separat darzustellen, nur gefolgt werden konnte, da bei der Bildung eines vierten Clusters die Stadt Neuss „an der Reihe“ gewesen ist. Eine andere Konstellation mit z. B. Kaarst als weiterem Cluster wäre nicht mehr schlüssig gewesen. Dies wäre anhand der, den Clustern zu Grunde liegenden Daten, nicht möglich gewesen. Kaarst, Korschenbroich, Grevenbroich und Dormagen lagen von den Ausgangswerten zu dicht bei einander.

Die Auswertung von Neuss als viertes Cluster führt für die Stadt Neuss zu einer Senkung der Nettokaltmieten. Ausnahme sind die 3-Personenhaushalte, hier steigen in Neuss die Nettokaltmieten. Für die Städte Dormagen, Grevenbroich, Kaarst und Korschenbroich stellt sich das Bild entsprechend umgekehrt dar. Bei der Auswertung der Nebenkosten wurde festgestellt, dass Neuss deutlich höhere Nebenkosten aufweist, als die anderen Städte. Dies führt dazu, dass unter Fortführung der bisherigen Methodik für Neuss die tatsächlichen Nebenkosten berücksichtigt werden. Für die restlichen Städte wird konsequenter Weise der Wert des Betriebskostenspiegels in Höhe von 1,82 €/m² zu Grunde gelegt, obwohl die ermittelten Werte zum Teil deutlich unter 1,82 €/m² liegen.

Die so ermittelten neuen Mietobergrenzen wurden erneut einer Prüfung bezüglich der Auswirkungen (Wie viele Wohnungen werden hierdurch angemessen / unangemessen) unterzogen. In allen Städten des alten Cluster I, sowie im neuen Cluster IV (Stadt Neuss) steigt die Anzahl der angemessenen Wohnungen. Zurzeit überschreiten 25,79 % der Wohnungen kreisweit die abstrakten Angemessenheitsgrenzen, d.h. die durch MOG ausgewiesenen Werte. Legt man die neu ermittelten Werte zu Grunde, sinkt die Anzahl unangemessener Wohnungen um 0,46 % auf 25,33 %.

Herr Steinmetz fasste den Entwicklungsprozess des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zusammen. Folgende „Stellschrauben“ wurden eingefügt:

1. Erhöhung des Perzentils von 45 % auf Median (50 %).
2. Einführung des Wohnraumsicherungszuschlages in Höhe von 15 %
3. Die Daten der Bauvereine Grevenbroich, Neuss und Meerbusch wurden in die Analyse aufgenommen
4. Es wurde die 4-Jahresregelung aufgenommen
5. Liegen im Cluster die tatsächlichen Betriebskosten unter dem Wert des Betriebskostenspiegels i.H.v. 1,82 €/m², werden diese 1,82 €/m² berücksichtigt; sind die tatsächlichen Betriebskosten höher als 1,82 €/m², wird der ermittelte Wert angewandt
6. Die Stadt Neuss wird als viertes Cluster Separat ausgewiesen

Herr Thiel wies auf seine Anfrage vom 14.03.2010 (siehe Anlage) hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Auswertung der jetzigen Kalt- und Bruttomieten für Sozialwohnungen kann durch die Verwaltung nicht erstellt werden. Bezüglich der Befürchtung von Herrn Thiel, dass die kalten Betriebskosten für Sozialwohnungen deutlich höher liegen, als die Werte, welche nun bei der Ermittlung der MOG angesetzt werden, weist die Verwaltung auf folgendes hin:

In die Bemessung sind alle Nebenkostenwerte der Bestandsmieten eingeflossen. Damit ist der Durchschnitt (hoher und niedriger) Nebenkosten abgebildet. Eine gesonderte Betrachtung von Sozialwohnungen darf und muss an dieser Stelle nicht erfolgen.

Frau Stein-Ulrich erkundigte sich, wie damit umgegangen wird, wenn ein Leistungsempfänger nach der alten MOG gerade umgezogen ist, und sich an den bisherigen Mietobergrenzen orientiert hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

In jedem Fall der künftig „abstrakt“ unangemessen ist, findet eine Einzelfallprüfung statt. In der dargestellten Konstellation ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, ob ein Umzug zumutbar ist. Der Rhein-Kreis Neuss legt mit seiner KdU-Richtlinie die Maßstäbe für diese sog. konkrete Angemessenheitsprüfung fest. Er wirkt darauf hin, dass die Leistungssachbearbeiter diese Prüfung sensibel vornehmen.

Durch den Systemwechsel und die Verschiebung von Mietobergrenzen, sowohl nach oben als auch nach unten, profitieren viele Leistungsberechtigte. In einigen Fällen wirkt sich der Wechsel jedoch auch negativ aus. Die Mietobergrenzen können jedoch nicht so hoch angesetzt werden, dass jede negative Auswirkung vermieden wird. Hier muss, wie auch in der Vergangenheit, auf die Einzelfallprüfung vertraut werden.

Frau Stein-Ulrich schlug vor, analog zu Düsseldorf, den Wohnraumsicherungszuschlag auch für Neufälle anzuwenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rhein-Kreis Neuss war Intention für den Wohnraumsicherungszuschlag ein weitestgehender Bestandsschutz für Altfälle zu gewährleisten. Insbesondere um die von Frau Stein-Ulrich zuvor angesprochenen Härtefälle (frisch umgezogen) zu vermeiden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass durch die vielen „Stellschrauben“ die Grenze dessen was im Sinne des Gesetzes noch als angemessen gelten kann, erreicht ist.

Herr Rosellen befürwortete die vierte Clusterbildung, die Herausnahme von Neuss aus Cluster I und Darstellung in einem separaten Cluster halte er für wichtig. Damit seien das Konzept und somit auch die Mietobergrenzen für ihn schlüssig nachvollziehbar, er sehe keinen weiteren Nachbesserungsbedarf.

Weitere Stellungnahmen und Arbeitsaufträge lagen nicht vor. Herr Dr. Klose wird im Sozialausschuss die Arbeitsergebnisse der Gruppe vorstellen.


Dr. Hans-Ulrich Klose