

**Sitzungsvorlage-Nr. 50/1795/XVI/2016**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Kreistag</b>	21.12.2016	öffentlich

**Tagesordnungspunkt:****Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel****Sachverhalt:**

Der Rhein-Kreis Neuss hat zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft in der Sozialhilfe (SGB XII) und der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) einen sog. Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel nach den Kriterien des Bundessozialgerichtes (schlüssiges Konzept) erarbeitet und in Anwendung.

Die derzeit gültigen Richtwerte beruhen auf eine Mietwerterhebung zum Stichtag 01.01.2013. Sie sind seit dem 01.04.2014 in Kraft und müssen daher fortgeschrieben werden. Die Verwaltung hat sich dabei anstelle einer indexbasierten Fortschreibung für eine erneute vollständige Neuerhebung der Mietwerte ausgesprochen. Der Sozial- und Gesundheitsaus-schuss hat dem in der Sitzung am 11.02.2016 zugestimmt.

Dem Sozial- und Gesundheitsausschuss wurde in der Sitzung am 14.09.2016 auf Nachfrage die Methodik der Mietwerterhebung nochmals erläutert (siehe Vorlage 50/1523/XVI/2016). Auch wurde der weitere zeitliche Ablauf vorgestellt, mit dem Ziel, ein Inkrafttreten der neuen Mietobergrenzen zum 01.02.2017 sicherzustellen.

Hiernach sollte eine erste verwaltungsinterne Präsentation der Ergebnisse der Mietwerterhebung für Ende Oktober 2016 und eine Präsentation im Sozial- und Gesundheitsausschuss am 01.02.2016 vorgesehen.

Die Mietwerterhebung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Nach Durchführung des Auswahl- bzw. Vergabeverfahrens, der Vorbereitung und Durchführung der eigentlichen Erhebung zum Stichtag 01.08.2016 und der anschließenden Auswertungen der erhobenen Daten hat die beauftragte Firma Analyse & Konzepte GmbH der Verwaltung erstmals am 18.11.2016 die Ergebnisse vorgestellt.

In der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 01.12.2016 hat die Firma Analyse & Konzepte GmbH, wie vorgesehen, die Präsentation vorgenommen. Der Ausschuss hat beschlossen, um die Ergebnisse der neuen Mietwerterhebung in den Fraktionen mit ausreichend Zeit behandeln zu können, die abschließende Zustimmung zu den neuen Richtwerten im Kreistag zu beschließen.

Zusammengefasst stellen sich die Ergebnisse der Mietwerterhebung so dar:

- Alle vom Bundessozialgericht für die Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes vorgegebenen Parameter sind eingehalten. Die Referenzwerte übersteigen die gerichtlichen Vorgaben.
- An der Mietwerterhebung haben sich ausreichend große Wohnungsunternehmen beteiligt. Über die Nutzung der kommunalen Grundsteuerdaten konnten zudem eine Vielzahl kleinerer Vermieter beteiligt werden.
- Für den Rhein-Kreis Neuss gelten weiterhin sechs Vergleichsräume.
- Die Mietobergrenzen steigen in allen Vergleichsräumen und in allen Wohnungsgrößen.
- Die Ergebnisse der Mietwerterhebung sind am 24.11.2016 mit den Sozialdezernenten der kreisangehörigen Städte und Gemeinde besprochen worden. Die Städte und Gemeinden haben gegen die Einführung der neuen Richtwerte keine Bedenken erhoben.

Praktisch haben die neuen Richtwerte folgende Auswirkung:

- Für Neufälle gelten ab 01.02.2017 die neuen Mietobergrenzen.
- Altfälle, deren Mieten derzeit unangemessen sind, werden ab 01.02.2017 auf die neuen Richtwerte umgestellt, d.h. unangemessene Mieten werden bis zu der neuen Mietobergrenze entweder vollständig angemessen.
- Die Umstellung erfolgt von Amts wegen sukzessiv bei Weiterbewilligungsanträgen oder vorab auf individuellen Antrag.
- Regelung zur Besitzstandwahrungen etc. sind aufgrund der in allen Fällen für die Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII vorteiligen Änderungen nicht zu treffen.

Die im Sozial- und Gesundheitsausschuss vorgestellte Präsentation ist als Anlage beigefügt. Die neuen Richtwerte – im Vergleich zu den derzeit gültigen Werten – sind in der Folie 21 (Veränderung zu bisherigen Richtwerten (Brutto-Kaltmiete)) dargestellt.

Die neuen Richtwerte sind – alleine dargestellt - ab 01.02.2017:

<b>Tab. 1 Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft</b> (Brutto-Kaltmieten)						
<b>Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
Wohnfläche	≤ 50 m <sup>2</sup>	50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup>	65 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	80 bis ≤ 95 m <sup>2</sup>	> 95 m <sup>2</sup>	+ 15 m <sup>2</sup>
<b>Mietkategorie I</b>	393,00	469,95	563,20	684,95	792,00	108,00
<b>Mietkategorie II</b>	418,50	510,90	595,20	706,80	861,30	117,45
<b>Mietkategorie III</b>	404,00	495,30	611,20	703,95	803,00	109,50
<b>Mietkategorie IV</b>	458,50	534,30	656,80	773,30	953,70	130,05
<b>Mietkategorie V</b>	406,50	508,30	604,00	751,45	1010,90	137,85
<b>Mietkategorie VI</b>	404,00	501,15	613,60	746,70	825,00	112,50

Quelle: Mietwerterhebung Rhein-Kreis-Neuss 2016

ANALYSE &  
KONZEPTE

**Beschlussempfehlung:**

Der Kreistag stimmt den neuen Richtwerten zu. Die Mietobergrenzen treten zum 01.02.2017 in Kraft.