

Tischvorlage

Sitzungsvorlage-Nr. 50/3043/XVI/2018

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	19.12.2018	öffentlich

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

Der Beigeordnete der Stadt Neuss, Herr Hörsken, bittet, sein im Zusammenhang mit dem grundsicherungsrelevanten Mietspiegel an den Kreisdirektor gerichtetes Schreiben vom 05.12.2018 dem Kreistag zur Kenntnis zu geben. Dieses liegt als Anlage bei. Der Rhein-Kreis Neuss hat mit Schreiben vom 13.12.2018 wie folgt geantwortet:

„In der Tat ist bekannt, dass der Neusser Wohnungsmarkt als angespannt gilt.

Auf den gemeinsamen Gesprächstermin am 23.01.2019, 13:00 Uhr, im Neusser Kreishaus, Oberstr. 91, 2. Etage, Sitzungsraum Landrat (Zi.-Nr. 2.49) freue ich mich.

Die Gründe der bestehenden Wohnprobleme sind dabei vielfältig. Eine der Hauptursachen ist aber sicherlich, dass die Zahl der Wohnungen nicht in dem Maße gestiegen ist wie die Bevölkerung und aufgrund der Attraktivität der Region auch ein weiteres starkes Wachstum zu erwarten ist. Dies führt unausweichlich auch zu steigenden Mietpreisen.

Die Lösung der Probleme kann jedoch nicht in den Mietobergrenzen gesucht werden, denn diese stellen kein Instrument der Wohnungsbaupolitik dar. Bei der Bestimmung der abstrakten Richtwerte muss ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zugrunde gelegt werden. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Unterkunft nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rz. 21, 128). Die Festlegung der Richtwerte bedarf einer konzeptionellen Ermittlung. Nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist ein Konzept ein planmäßiges Vorgehen im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall. Hiernach muss die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft zwingend auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen (vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rz. 19).

Eine Vorgabe, die uneingeschränkte Übernahme der Mieten als Kosten der Unterkunft für alle Wohnungen zu erreichen, die im Preisrahmen der öffentlich geförderten Wohnungen angeboten werden, entspricht gerade nicht einem konzeptionellen Vorgehen im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes und muss alleine schon vor dem Hintergrund der Vorab-Festlegung eines Endergebnisses als willkürlich betrachtet werden.

Eine uneingeschränkte Übernahme der Mietkosten würde auch nicht das ursächliche Problem beheben, dass – insbesondere im preisgünstigen Segment – nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Die durch den Rhein-Kreis Neuss gemeinsam mit den Städten und Gemeinden erstellte Wohnungsbedarfsanalyse prognostiziert von 2017 bis 2030 einen Wohnungsbedarf von 20.152 Wohneinheiten, davon 4.795 im öffentlich geförderten Segment. Auf die Stadt Neuss entfällt hiervon ein Gesamtbedarf von 9.610 Wohneinheiten, darunter 1.971 öffentlich gefördert. In 2017 wurden in Neuss lediglich 116 öffentlich geförderte Wohneinheiten gebaut. Der sich aus der Analyse ergebene jährliche Bedarf liegt aber bei 141 Wohnungen. Um diese Lücke zu schließen, wäre die Stärkung eines bestehenden Akteurs am Wohnungsmarkt oder die Neugründung einer zusätzlichen Gesellschaft zielführender.

Der Rhein-Kreis Neuss ist hier weiter bereit mitzuwirken. Zielführend wäre zudem, wenn die Stadt Neuss den noch in der Abstimmung mit der Regionalplanung befindlichen Flächennutzungsplan beschließt und auf dessen Grundlage Bauplanungsrecht für 3.115 Wohneinheiten schafft und so den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Flächen zur Verfügung stellt.

Auch sei darauf hingewiesen, dass der Regionalplan der Stadt Neuss Flächen für weitere 899 Wohneinheiten zur Verfügung stellt. Die Aktivierung auch dieser Flächen durch die Stadt würde dem Wohnungsmarkt helfen.

In dem Zusammenhang möchte ich ausdrücklich dafür werben, die planungsrechtlichen und fiskalischen Möglichkeiten für die Schaffung preisgünstigen Wohnraumes aktiv zu nutzen und lade Sie herzlich ein, sich in diese Diskussion miteinzubringen.“

Anlagen:

Schreiben der Stadt Neuss vom 05.12.2018 und 14.12.2018
TV Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

T. 23.01.2018,

14.00 Uhr
- eingehangen

STADT



NEUSS

DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung - Amt 50/0 - 41456 Neuss

Kreisdirektor
Rhein-Kreis Neuss
Herrn Dirk Brügge
Lindenstr. 4-6
41515 Grevenbroich

E.
18.12.2
m..

Sozialamt

Rathaus Promenade
Eingang 8 (barrierefrei) oder 9
Auskunft erteilt Herr Theven
Etage / Zimmer 1.128
Telefon 02131-90-5000
Telefax 02131-90-2495

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

50.0-th 50.3

14.12.2018

p:\pflege\pflegeplanung\anschreiben landrat pflegeplanung 2018-06-27.docx

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Kreisdirektor Brügge,
lieber Dirk,

dankenswerterweise konnte ein Besprechungstermin für den 23.01.2019 um 14 Uhr terminiert werden.

Am 19.12.2018 wird der Kreistag den Tagesordnungspunkt „Grundrechtsrelevanter Mietspiegel“ als Tischvorlage beraten. Ich bitte, dem Kreistag mein Schreiben vom 05.12.2018 zur Kenntnis zu geben.

EIR!

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Ralf Hörsken
Beigeordneter

STADT



NEUSS

DER BÜRGERMEISTER

Stadtverwaltung - Amt 50/0 - 41456 Neuss

Kreisdirektor
Rhein-Kreis Neuss
Herrn Dirk Brügge
Lindenstr. 4-6
41515 Grevenbroich

Sozialamt

Rathaus Promenade
Eingang 8 (barrierefrei) oder 9
Auskunft erteilt Herr Theven
Etage / Zimmer 1.128
Telefon 02131-90-5000
Telefax 02131-90-2485

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen (Bitte stets angeben)

Datum

50.0-th 50.3

05.12.2018

p:\pflege\pflegeplanung\anschriften\landrat\pflegeplanung 2018-06-27.docx

6/123

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Sehr geehrter Herr Kreisdirektor Brügge,
lieber Dirk,

der Sozialausschuss hat Anfang des letzten Jahres die Arbeitsgruppe „Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Neuss“ ins Leben gerufen. Zwischen Mai 2017 und April 2018 fanden vier Sitzungen der AG statt. In der Sitzung des Sozialausschusses am 06.09.2018 wurden die Ergebnisse der AG in Form eines Abschlussberichtes vorgestellt.

Auf Empfehlung des Sozialausschusses fasste der Rat am 09.11.2018 unter TOP 7 u.a. folgenden Beschluss:

„3. Der Rat der Stadt Neuss beauftragt die Verwaltung, die bestehenden Wohnprobleme, die unter anderem durch das Missverhältnis zwischen den derzeit geltenden Angemessenheitsgrenzen nach dem "Schlüssigen Konzept" und den tatsächlichen Mieten auf dem Neusser Wohnungsmarkt verursacht werden, erneut mit dem Rhein-Kreis Neuss zu erörtern. Ziel ist es, die uneingeschränkte Übernahme der Mieten als Kosten der Unterkunft für alle Wohnungen zu erreichen, die im Preisrahmen der öffentlich geförderten Wohnungen angeboten werden. Die Kostensenkungsverfahren sollen so lange ausgesetzt werden, bis einvernehmlich ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.“

Die Sozialdezernenten im Rhein-Kreis-Neuss wurden in einer Sondergesprächsrunde am 21.11.2018 über die Ergebnisse der Neuerhebung der Mietobergrenzen informiert. Das Thema steht am 06.12.2018 auf der Tagesordnung des Sozial- und Gesundheitsausschusses.

In den nächsten Tagen werde ich mich zur Vereinbarung eines Besprechungstermins mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Ralf Hürsken
Beigeordneter

Telefon 02131 90-01
Telefax 02131 90-2488
Internet www.neuss.de
E-Mail stadtverwaltung@stadt.neuss.de

Sparkasse Neuss
IBAN
SWIFT-BIC
Glaubiger-ID

DE38 3055 0000 0000 1031 50
WELADEDN
DE5522200000015663

Briefe
Postfracht

Stadtverwaltung - 41456 Neuss
Stadtverwaltung
Markt 2 - 41460 Neuss