

Sitzungsvorlage-Nr. 50/2031/XVII/2022

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	14.12.2022	öffentlich

Tagesordnungspunkt:**Mietobergrenzen/Heizkosten ab 2023****Sachverhalt:**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 beschlossen (Vorlage-Nr. 050/0989/XVII/2021, Beschluss KT/20211215/Ö14), dass die Richtwerte zu den angemessenen Mietobergrenzen jährlich überprüft werden sollen. Die derzeit gültigen Werte sind zum 01.02.2022 in Kraft getreten. Um zu einem kalenderjährlichen Rhythmus zu gelangen, beabsichtigt die Verwaltung eine Anpassung der Mietobergrenzen zum 01.01.2023 vorzunehmen.

Mit der Überprüfung der Mietobergrenzen hat die Verwaltung am 04.08.2022 die Firma empirica beauftragt, welche auch das derzeit gültige Schlüssige Konzept erstellt hat. Der vorläufige Berichtsentwurf wurde der Verwaltung am 14.10.2022 und die Endfassung des Berichtes (siehe **Anlage 1**) am 05.12.2022 vorgelegt.

1. Ermittlungsgrundlagen

Zum Wohnungsbestand im Rhein-Kreis Neuss hat empirica auf den Zensus im Jahr 2011 zurückgegriffen. Danach wurden im Rhein-Kreis Neuss 102.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Bei den Wohnungsgrößenklassen orientiert sich empirica nach wie vor an einer Bandbreite von -10 %/+10 % der jeweiligen Wohnungsgrößenklassen und erfüllt somit auch in diesem Punkt die aktuellen Anforderungen der Rechtsprechung. Zudem sind die bisherigen sechs Vergleichsräume unverändert geblieben.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erstreckt sich die Verpflichtung zur Daseinsvorsorge bezogen auf die Kosten der Unterkunft auf die Deckung der Kosten für eine einfache Unterkunft. Wie bei der letzten Ermittlung der Mietobergrenzen im Rhein-Kreis Neuss wurde festgelegt, dass aus allen Wohnungsangeboten einer Wohnungsgrößenklasse ein fester Anteil von 1/3 oder 33 % (unteres Drittel) qualitativ als angemessen anzusehen ist. Diese Festlegung folgt der Empfehlung durch die Firma empirica und wurde bisher in der Rechtsprechung als ausreichend bestätigt.

Als Auswertungszeitraum wurden wie bei der Erstausswertung acht Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals) gewählt, also 3. Quartal 2020 bis einschließlich 2. Quartal 2022. Dadurch soll sichergestellt werden, dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt und eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird. Für diesen Zeitraum sind 10.700 Angebote ausgewertet worden. Zu allen Vergleichsräumen war ausreichend Datenmaterial vorhanden. Ausschließlich hinsichtlich der großen Wohnungen (ab 110 qm) in Kaarst und Dormagen mussten Näherungswerte ermittelt werden, da für die Wohnungsgröße in diesen Vergleichsräumen zu wenige Mietwohnungen angeboten wurden.

2. Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten

Die Richtwerte für Nettokaltmieten sind je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um 10 bis 100 € gestiegen, was auf die gestiegenen Angebotsmieten zurückzuführen ist.

Die ermittelten Werte sind für die jeweiligen Vergleichsräume für den Zeitraum ab 2023 dem Entwurf des Berichtes (S. 56) zu entnehmen. Dem Berichtsentwurf ist auch die Veränderung der Werte im Vergleich zu den bisherigen Angemessenheitsgrenzen ablesbar.

Die jeweiligen schlüssigen Konzepte beziehen sich auf Datenerfassungen für das Konzept 2022 in dem Zeitraum 1. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2020 und für das Konzept von 2023 im Zeitraum Juli 2020 bis Juli 2022. Am ehesten sind Verschiebungen bei großen Wohnungen festzustellen.

Die Werte wurden durch die Firma empirica auf deren Plausibilität hin überprüft. Die Ergebnisse wurden anhand einer Stichprobe am 07.09.2022 durch Durchführung einer Online-Abfrage verifiziert. Danach wurden angemessene Wohnungen für alle Wohnungsgrößen gefunden.

Hinsichtlich der kalten Betriebskosten beabsichtigt die Verwaltung, weiterhin zur Festlegung der Nichtprüfungsgrenze auf die aktuellen Daten des Deutschen Mieterbundes bezogen auf das Bundesland NRW zurückzugreifen (Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021). Danach betragen die durchschnittlichen Betriebskosten pro Quadratmeter 2,05 € und fallen damit gegenüber dem Vorjahr um 0,09 € pro Quadratmeter niedriger aus.

Gegenüber den seit dem 01.02.2022 geltenden Angemessenheitsgrenzen für Nettokaltmieten und kalte Betriebskosten ergeben sich danach folgende Veränderungen:

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
1	Meerbusch	+10	+20	+50	+50	+30
2	Neuss	+50	+40	+60	+90	+50
3	Kaarst	+10	+20	+40	+50	+60
4	Dormagen	+20	+40	+50	+60	+100
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	+50	+40	+50	+50	+60
6	Korschenbroich/ Jüchen	+20	+20	+30	+50	+90

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m ²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten	NRW	-0,09	-10	-10	-10	-10	-10

3. Heizkosten

Die Verwaltung hat bereits mit Rundverfügung 02/2022 vom 20.01.2022 festgelegt, dass zur Bemessung der als angemessen anzuerkennenden Heizkosten jeweils der aktuelle Heizkostenspiegel zugrunde gelegt wird, wobei die Verbrauchswerte herangezogen werden. Zwischenzeitlich liegt der aktuelle bundesweite Heizkostenspiegel 2022 (siehe **Anlage 2**) vor. Dieser wurde mit Rundverfügung 19/2022 vom 14.11.2022 verfügt und beinhaltet Regelungen zur Anrechenbarkeit der Energiepreispauschalen und des Heizkostenzuschusses.

Angesichts der erheblichen Dynamik der Energiepreise beabsichtigt die Verwaltung auch über das Jahr 2022 hinaus, bei der Festlegung der Nichtprüfungsgrenze auf die Verbrauchsmenge abzustellen. Bezogen auf die Nichtprüfungsgrenzen der als angemessen anzusehenden Heizkosten soll von dem derzeit aktuellen bundesweiten Heizspiegel 2022 ausgegangen werden. Dabei sollten allerdings nicht die Kosten in Euro pro Haushalt zugrunde gelegt werden, sondern vielmehr die Verbrauchswerte in kWh bis zum Wert „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze. Diese Vorgehensweise wird auch seitens der Bezirksregierung Düsseldorf unter Verweis auf die Hinweise des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) empfohlen.

voraussichtliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt	
Einzahlungen/Erträge	ca. --,-- €
Auszahlungen/Aufwendungen	ca. --,-- €
personalwirtschaftliche Auswirkungen (zusätzlicher Personalaufwand)	ja/nein
Auswirkungen auf das Planjahr	ca. 550.000,-- €
Auswirkungen auf die folgenden Haushaltsjahre (Betrachtungszeitraum: 5 Jahre)	ca. --,-- €

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt:

1. Für die sechs Vergleichsräume werden die Mietobergrenzen der Nettokaltmiete wie folgt festgelegt:

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Meerbusch	460	570	740	900	1.020
2	Neuss	430	520	630	790	950
3	Kaarst	420	520	670	790	950
4	Dormagen	400	530	630	780	950
5	Grevenbroich/ Rommerskirchen	400	470	570	700	850
6	Korschenbroich/ Jüchen	380	470	580	730	870

2. Die Nichtprüfungsgrenze der kalten Betriebskosten wird auf Basis der Daten des Deutschen Mieterbundes (NRW-Werte) - in der aktuellen Fassung - wie folgt festgelegt:

Dt. Mieterbund (Werte in Euro)	je m ²	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten NRW	2,05	100	130	160	190	230

3. Als warme Betriebskosten werden die einschlägigen Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels - in der aktuellen Fassung - angewandt. Dabei werden das Heizsystem, die Gesamtgebäudefläche und der Verbrauchswert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt.
4. Die Regelungen treten zum 1. Januar 2023 in Kraft.

Anlage 1 - Bericht empirica Angemessenheitsgrenzen Rhein-Kreis Neuss

Anlage 2 - Bundesweiter Heizspiegel 2022