

# Die SPD-Kreistagsfraktion

12. Januar 2011

An den  
Vorsitzenden des Sozial- und Gesundheitsausschusses des Rhein-Kreises Neuss  
Herrn Dr. Hans-Ulrich Klose  
Kreisverwaltung

41460 Neuss

## Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion für die Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit am 10. Februar 2011

Sehr geehrter Herr Dr. Klose,

die SPD-Kreistagsfraktion bittet um Beantwortung folgender Fragen in Bezug auf die Vorlage zur Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss:

- Wo liegt der wesentliche Unterschied zwischen den bestehenden Mietspiegeln im Rhein-Kreis Neuss und dem „Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“, insbesondere bei der Vorgehensweise der Datenerhebung ?
- Die Mittelwerte der örtlichen Vergleichsmieten liegen bei den aktuellen Mietspiegeln, mittlere Wohnlage, bei Baujahren z. B. 1975 für Wohnungen mit Heizung und Bad/ WC für:

Korschenbroich	5,60 €
Kaarst	6,40 €
Neuss	6,60 €
Dormagen	6,18 €
Grevenbroich	5,94 €

Auf Grundlage von Auswertungen von Vergleichsmieten aus den Gemeinden Jüchen und Rommerskirchen ergibt sich bei den aktuellen Mietspiegeln, dass für den Bereich der Gemeinde Jüchen die Vergleichsmieten für Grevenbroich angehalten werden können und für den Bereich der Gemeinde Rommerskirchen, im Vergleich zu Grevenbroich, Abschläge von 5 % bis 10 % angemessen sind.

Im Wohnungsmarkttyp 1 z. B. sind bei der Nettokaltmiete Unterschiede von bis zu einem Euro pro Quadratmeter erkennbar, was die unterschiedlichen Differenzen ( Veränderung der Nettokaltmieten ) innerhalb des Wohnungsmarkttyps erklärt.

Auf welcher Grundlage wurde, unter Berücksichtigung der angegebenen Mittelwerte der jeweils gültigen Mietspiegel der oben genannten Teilmärkte, die Wohnungsmarkttypisierung durch „Analyse und Konzepte“ vorgenommen?

- Wie bewertet die Kreisverwaltung folgende Bildung von Wohnungsmarkttypen im Rhein-Kreis Neuss:

Neuss, Kaarst  
Meerbusch  
Grevenbroich, Dormagen  
Korschenbroich, Jüchen, Rommerskirchen

- In welcher Höhe sollen die Kosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt werden?
- Wie viele Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften und wie viele Privatvermieter, je gesondert, haben sich an der Erhebung beteiligt?
- Welche Gruppe von Vermietern ( Gesellschaften, Genossenschaften, Privatvermieter ) stellt bisher die überwiegende Anzahl an Wohnungen für SGB II Bezieher zur Verfügung und wurde dies bei der Erhebung entsprechend berücksichtigt?
- Kann mit dem im Rhein-Kreis Neuss zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot der Bedarf für KdU-Bezieher auf der Grundlage der durch „Analyse und Konzepte“ ermittelten Nettokaltmieten gedeckt werden?
- Wie hoch ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss und wie wird sich dieser in den nächsten Jahren entwickeln?
- Wie viel öffentlich geförderte Wohnungen werden im diesem Zusammenhang im Rhein-Kreis Neuss benötigt um den Bedarf an Wohnraum für Wohnberechtigungsscheininhaber und SGB II Bezieher in Zukunft zu decken?

- Ist aufgrund der Feststellung der Veränderung der Nettokaltmieten durch „Analyse und Konzepte“ mit der Aufforderung an KdU-Bezieher zu rechnen, in eine preiswertere Wohnung umzuziehen?
- Soll der „Grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ den Grundsatz, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und der Heizung als Bedarf anerkannt werden, soweit sie angemessen sind, ersetzen oder wird auch in Zukunft der im Einzelfall tatsächlich angemessene Bedarf, unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation, festgestellt und zugrunde gelegt ?
- Gerade angesichts der hohen und weiter steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Wohngebäuden werden viele Wohnungsunternehmen und Privatvermieter in Zukunft ihre Bestände energetisch modernisieren wollen bzw. müssen.  
Werden nach einer energetischen Sanierung von Wohnungsbeständen die dann erforderlichen höheren Nettokaltmieten ( in der Regel 11 % Modernisierungszuschlag ) als angemessene Kosten der Unterkunft nach SGB II anerkannt ?

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Thiel  
-Vorsitzender-

20. Januar 2011

An den  
Vorsitzenden des Sozial- und Gesundheitsausschusses des Rhein-Kreises Neuss  
Herrn Dr. Hans-Ulrich Klose  
Kreisverwaltung

41460 Neuss

## **Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion für die Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit am 10. Februar 2011**

Sehr geehrter Herr Klose,

die SPD-Kreistagsfraktion bittet um ergänzende Beantwortung folgender Fragen in Bezug auf die Vorlage zur Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss:

### **Bitte Frage ergänzen „ mit Anzahl der Wohnungen“**

Wie viel Wohnungsgesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften und wie viel Privatvermieter, je gesondert **mit Anzahl der Wohnungen**, haben sich an der Erhebung beteiligt?

### **Bezüglich der Mieten bei öffentlich geförderten Wohnungen:**

Sind bei der Erhebung durch „Analyse und Konzepte“ die Miethöhen beim Erstbezug von öffentlich geförderten Wohnungen, auf der Grundlage der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW, im Zusammenhang mit den dort festgelegten Mieten in der

### **Einkommensgruppe A**

**Mietniveau Gruppe 4 = 5,10 € je Quadratmeter Wohnfläche**  
(Neuss, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich, Jüchen, Grevenbroich, Dormagen)

**Mietniveau Gruppe 3 = 4,85 € je Quadratmeter Wohnfläche**  
(Rommerskirchen)

berücksichtigt worden, bzw. wie soll hier beim Neubau öffentlich geförderter Wohnungen verfahren werden ?

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Thiel  
-Vorsitzender-