

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

auf Grund gesetzlicher Grundlagen, höchstrichterlicher Rechtsprechung und Entscheidungen unserer Sozialgerichte sind wir gehalten, einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel zu entwickeln. Dabei ist nach Urteilen des Bundessozialgerichtes ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zu Grunde zu legen, die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und darf keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen.

Dies war die Basis für ein einstimmiges (!) Votum unseres Sozial- und Gesundheitsausschusses vor etwa 1,5 Jahren. Wir haben professionellen und unabhängigen Gutachter mit der Erstellung einer Mietwerterhebung beauftragt, der nach einer ordnungsgemäßen Ausschreibung ermittelt wurde. Das Ergebnis, das keiner vorhersehen konnte, hat nicht allein gefallen und wir haben viel Kritik einstecken müssen. Die Städte und Gemeinden seien nicht ausreichend beteiligt, die Bauvereine aus Meerbusch, Grevenbroich und Neuss seien nicht befragt worden und wir würden eine Umzugswelle und Ghettoisierung herbeiführen. Wir konnten nachweisen, dass alle Kritik unberechtigt war:

Die Städte und Gemeinden waren über die Sozialamtsleiter und Sozialdezernenten von Beginn an dabei, die Bauvereine waren nachweislich befragt worden, hatten ihre Daten aber nicht bereitgestellt. Dies haben wir dann geheilt und verfügen so zwischenzeitlich über die Mieten von über 17.000 (!) Mietverhältnissen. Übrigens hat nicht jedem gefallen, die Daten zu liefern, weil einige befürchteten, dass ihre Bestandsmieten das Niveau senken würde. Ghettoisierung und Umzugswellen hat es in der Vergangenheit nicht gegeben und sind auch zukünftig nicht zu befürchten. Was bleibt, ist die Einzelfallprüfung auf der Basis der abstrakten Mietwerterhebung.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir haben in den vergangenen Monaten viele zusätzliche Erhebungen und Auswertungen vorgenommen sowie zahlreiche Diskussionen, ob in der interfraktionellen Arbeitsgruppe, mit den Städten und Gemeinden sowie

Wohnsbauunternehmen, geführt. Leider spiegeln sich diese Informationen und der damit einhergehende Erkenntnisgewinn nicht in allen Anträgen und Schreiben wider. Wir haben nicht nur über 17.000 Bestandsmieten erhoben und die im ersten Anlauf ermittelten Mietobergrenzen mit nahezu 3.000 Angebotsmieten abgeglichen, sondern haben einige Stellschrauben gedreht, um das neue, notwendige Konzept sozialverträglich umsetzen zu können:

1. Wir haben bei den Nettokaltmieten das Perzentil von 45 % auf 50 % erhöht.
2. Wir haben nachträglich die Wohnungsbestände der Bauvereine Neuss, Grevenbroich und Meerbusch berücksichtigt.
3. Wir haben nur Wohnungen berücksichtigt, deren Anmietung in den letzten 4 Jahren angepasst wurde.
4. Wir haben einen Wohnraumsicherungszuschlag in Form einer Anhebung der Bruttokaltmiete für Bestandsfälle von bis zu 15 % vorgesehen.
5. Für Neuss werden die durchschnittlich ermittelten kalten Betriebskosten von bis zu 2,15€/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Für die anderen Städte und Gemeinden werden die kalten Betriebskosten auf 1,82 €/ m<sup>2</sup> angehoben.
6. Wir ordnen Neuss ein eigenes Cluster zu und teilen das Kreisgebiet in 4 statt 3 Bereiche ein.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,  
mit diesen Veränderungen bleibt es bei der durchschnittlichen Anzahl von unangemessenem Wohnraum, der bereits heute bei über 25 % liegt.

Dieser grundsicherungsrelevante Mietspiegel ist das Ergebnis einer umfangreichen Arbeit und kann nach der heutigen Beschlussfassung und der Bestätigung durch den Kreisausschuss zum 01. Juli 2011 umgesetzt werden. Über unsere Richtlinien, die Fortbildung der Mitarbeiter im Jobcenter und den Städten und Gemeinden, sowie der

stetigen Rückkoppelungsmöglichkeit mit unserem Sozialamt stellen wir eine ordnungsgemäße und angemessene Umsetzung sicher. Im übrigen bleiben Widerspruchs- und Klagemöglichkeiten sowie die Anpassung der Mietwerte nach jeweils zwei Jahren wie wir es vorgesehen haben.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

wir haben nicht nur eine Verpflichtung nach Recht und Gesetz, sondern auch eine Verantwortung den Geringverdienern gegenüber. Mit dem nun vorliegenden grundsicherungsrelevanten Mietspiegel werden wir diesen Anforderungen gerecht.