

Sitzungsvorlage-Nr. 50/0975/XV/2011

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	10.02.2011	öffentlich

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

In der letzten Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 25.11.2010 wurde die Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdU-Richtwerte im Rhein-Kreis Neuss, der sog. „grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ behandelt (50/0817/XV/2010). In einer umfangreichen Präsentation wurden die Gründe für die gutachtliche Erhebung (Vorgaben der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG)), die Methodik und die Ergebnisse vorgestellt. Da seitens des Ausschusses zahlreiche Fragen bestanden, wurde eine Beschlussfassung über den Mietspiegel vertragen.

Zwischenzeitlich ist den Fraktionsgeschäftsstellen das Gutachten zur Information der Ausschussmitglieder und für eine Auswertung zugestellt worden.

Von der SPD-Kreistagsfraktion liegt dazu ein Fragenkatalog vor (Anfragen vom 12.01. und 20.01.2010, s. Anlage1), der nachstehend beantwortet wird:

Frage:

Wo liegt der wesentliche Unterschied zwischen den bestehenden Mietspiegeln im Rhein-Kreis Neuss und dem „Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel“, insbesondere bei der Vorgehensweise der Datenerhebung?

Antwort:

Die Methodik unterscheidet sich zwischen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und einer Mietwerterhebung nicht. Beide basieren auf zufälligen Bestandserhebungen. Beide beruhen zudem auf einer freiwilligen Teilnahme der befragten Haushalte bzw. Unternehmen. Unterschiede bestehen jedoch insbesondere bei dem zu berücksichtigenden Wohnungsbestand. Während bei Mietspiegeln der geförderte Wohnungsbau (z.B. sozialer Wohnungsbau bzw. Modernisierungsförderungen) per Definition unberücksichtigt bleiben muss, können diese Bestände bei Mietwerterhebungen (Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) berücksichtigt werden. Dies führt in der Regel in den westlichen Bundesländern zu niedrigeren Vergleichswerten.

Mietwerterhebungen unterscheiden im Gegensatz zu Mietspiegeln nicht nach Baualtersklassen. Diese Unterscheidung wird auch beim Wohngeldgesetz nicht mehr berücksichtigt.

Ein (eingeschränkter) Vergleich der Mietwerte zwischen einem qualifizierten Mietspiegel und einer Mietwerterhebung kann nur auf der Basis des unteren Spannenwertes eines Mietspiegels mit dem Perzentil der Mietwerterhebung erfolgen, da nur der untere Spannenwert das untere Marktsegment wiedergibt.

Frage:

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?

Antwort:

Eine Erläuterung der Vorgehensweise (Clusteranalyse) ist dem Bericht zu entnehmen. Das BGB bietet die Möglichkeit, Mietspiegel von vergleichbaren Städten zu übernehmen. Die Gemeinsamkeiten wurden von Analyse & Konzepte auf Basis von Indikatoren untersucht, die wesentlichen Einfluss auf dem Mietpreise besitzen.

Die bisherigen Mietpreise wurden bei der Regionalisierung des Kreises nicht berücksichtigt, da die ortsübliche Vergleichsmiete eines Mietspiegels nicht direkt vergleichbar mit der von Mietwerterhebungen ist.

Frage:

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

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

Antwort:

Eine Regionalisierung des Kreises muss anhand von Indikatoren ableitbar und überprüfbar sein. Analyse & Konzepte hat die Regionalisierung des Kreisgebietes nachvollziehbar vorgenommen. Das Verfahren und die Rechenergebnisse lassen eine Zuordnung wie hier dargestellt, nicht zu.

Frage:

In welcher Höhe sollen die Kosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt werden?

Antwort:

Die Kosten für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erstattet, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit richtet sich nach der Höhe des Verbrauches. Einzelheiten sind in der Heizkostenrichtlinie des Rhein-Kreises Neuss geregelt und sind nicht Bestandteil der hier angesprochenen Mietwertermittlung.

Die Kosten für Warmwasseraufbereitung sind derzeit noch Bestandteil des Regelsatzes. Wie die künftige Regelung aussehen wird, muss noch durch den Gesetzgeber entschieden werden.

Frage:

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

Antwort:

Im Rahmen der Erhebung wurden alle großen Wohnungsunternehmen im Kreisgebiet kontaktiert. Sofern diese nicht an einer Mitarbeit interessiert waren, wurden deren Mieter im Zuge der Mieterbefragung berücksichtigt. Diese waren dann Bestandteil der Ausgangsstichprobe für die Mieterbefragung. (vgl. Bericht)

Da aufgrund des Datenschutzes keine personenbezogenen Informationen (Adressen) erhoben werden dürfen, können wir keine Aussagen darüber getroffen werden, welche Gruppen bei der Mieterbefragung wie geantwortet haben.

Frage:

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?

Antwort:

Bei der Erhebung wurde nicht danach unterschieden, bei welchem Wohnungsunternehmen die Leistungsbezieher wohnen. Die Mieten wurden unabhängig davon erhoben. Diese Vorgehensweise wird bei der von Analyse & Konzepte genutzten Methodik vom Bundessozialgericht gefordert (Erhebung des einfachen bis gehobenen Wohnungsmarktes).

Frage:

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?

Antwort:

Die von Analyse & Konzepte erstellte Untersuchung stellt die für die Gerichte notwendige Prüfung einer abstrakten Angemessenheit dar. Die konkrete Angemessenheit muss, sofern die Richtwerte überschritten werden, im Einzelfall geprüft werden. Zum Zeitpunkt der Erhebung, stand ein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Sollte im Einzelfall und nach einem Nachweis, dass kein entsprechendes Angebot zum Zeitpunkt einer Wohnungssuche

zur Verfügung steht, tatsächlich keine Wohnung verfügbar sein, so werden auch höhere Kosten anerkannt.

Frage:

Wie hoch ist der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss und wie wird sich dieser in den nächsten Jahren entwickeln?

Antwort:

Im Jahr 2009 gab es im Rhein-Kreis Neuss 17.013 geförderte Wohneinheiten. Im Einzelnen waren dies 3.131 Wohneinheiten im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums und 13.882 geförderte Mietwohnungen. Die Zahlen für 2010 liegen noch nicht vor.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen weiter verringern wird.

Frage:

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?

Antwort:

Über die Zahl der zukünftig möglicherweise notwendigen öffentlich geförderte Wohnungen kann von hier aus keine Aussage getroffen werden.

Frage:

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?

Antwort:

Grundsätzlich ist jede Änderung der Mietobergrenzen auf alle Fälle, d.h. Bestands- und Neufälle, anzuwenden (Gleichbehandlungsgrundsatz). Bei Neufällen ist ein Verweis auf die neuen Mietobergrenzen unproblematisch. Durch die Änderung der Angemessenheitsparameter ist aber in laufenden Fällen zu überprüfen, ob eine Wohnung weiterhin angemessen ist bzw. ob eine unangemessene Wohnung unangemessen bleibt. Dies gilt umso mehr, als dass der Rhein-Kreis Neuss der höchstrichterlichen Rechtsprechung folgend in die Angemessenheitsprüfung nicht mehr nur die Nettokaltmieten, sondern auch die kalten Betriebskosten einbeziehen wird.

Darüber hinaus wird festgehalten, dass kein Leistungsbezieher zum Umzug wegen unangemessener Kosten aufgefordert wird; dies würde einen unangemessenen Grundrechtseingriff darstellen. Vielmehr werden Hilfebedürftige aufgefordert ihre Kosten zu senken, wenn es Ihnen möglich und zumutbar ist. Ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung kann eine von vielen geeigneten Kostensenkungsmaßnahmen sein.

Weitere Senkungsmaßnahmen sind u.a. die Untervermietung, die Verhandlung mit dem Vermieter über eine Kaltmietminderung, die Ermäßigung des Mietzinses auf Grund von Erbringung von Dienstleistungen an den Vermieter, an die Wohnungsgesellschaft bzw. an die Hausverwaltung oder aber auch die Reduzierung von verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten wie dies z.B. beim Wasserverbrauch möglich ist.

Zur Vermeidung von Härten wird die neue KdU Richtlinie eine Wohnungssicherungsklausel für die Bestandsfälle enthalten.

Frage:

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 ?

Antwort:

Der Grundsatz nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII, wonach die tatsächlichen Kosten übernommen werden, sofern sie angemessen sind, verbleibt und wird auch durch den Systemwechsel von der Nettokaltmiete auf die Bruttokaltmiete nicht verändert.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der von „Analyse & Konzepte“ erstellte grundsicherungsrelevante Mietspiegel sich nur auf die Kosten der Unterkunft und nicht auch auf die Kosten der Heizung auswirken wird, auch wenn die durchschnittlichen Heizkosten ebenfalls erhoben wurden. Heizkosten unterliegen keiner Kostenprüfung, sondern einer Verbrauchsprüfung. Dies wird durch eine entsprechende Kreisrichtlinie sichergestellt.

Auch zukünftig verbleibt es dabei, dass die Feststellung der Angemessenheit einer Unterkunft eine Einzelfallentscheidung darstellt. Dies bedeutet, dass im Einzelfall die Leistungssachbearbeitung zu prüfen hat, ob eine Unterkunft angemessen ist, und, wenn eine Wohnung unangemessen ist, inwieweit eine Kostensenkung für einen Hilfebedürftigen möglich und zumutbar ist. Sofern eine Kostensenkung für einen Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zumutbar ist, werden für den entsprechenden Zeitraum die tatsächlichen Kosten übernommen, also auch der Teil der unangemessen ausfällt.

Bei der Einzelfallprüfung muss die komplette Lebens- und Wohnsituation berücksichtigt werden. Dazu gehört u.a. auch die Feststellung, ob angemessener Wohnraum (sowohl von der Wohnflächenbegrenzung und dem Zuschnitt als auch der Bruttokaltmiete) konkret zur Anmietung zur Verfügung steht. Bei dieser Prüfung hat jedoch auch der Hilfebedürftige mitzuwirken.

Frage:

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?

Antwort:

In der Tat können Vermieter gemäß § 559 bis § 559b BGB nach einer abgeschlossenen Modernisierung unter bestimmten Voraussetzungen die Kaltmiete um eine Modernisierungsumlage (die Erhöhung der jährlichen Miete ist auf 11 % der reinen für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungsmaßnahmen begrenzt) erhöhen. Die Voraussetzungen einer wirksamen Mieterhöhung werden durch die Leistungssachbearbeitung überprüft.

Die erhöhte Kaltmiete um eine Modernisierungsumlage ist grundsätzlich übernahmefähig und unterfällt einer Angemessenheitsprüfung. Über den grundsicherungsrelevanten Mietspiegel wurden aktuelle angemessene Kosten ermittelt. Eine darüber hinaus gehende Übernahme ist nur dann möglich, wenn eine Kostensenkung nicht möglich und nicht zumutbar ist.

Durch eine grundsätzliche Übernahme von o.g. Modernisierungsumlagen in voller Höhe außerhalb der Bruttokaltmiete verstöße der Rhein-Kreis Neuss auf der einen Seite gegen geltenden Bundesrecht, auf der anderen Seite macht er sich regresspflichtig gegenüber dem Bund. Der Bund beteiligt sich an den Kosten der Unterkunft in Höhe von ca. ¼ der Aufwendungen. Übernimmt der Rhein-Kreis Neuss unangemessene Kosten der Unterkunft, kann er dies nur zu 100% zu seinen Lasten tun. Unangemessene Kosten, wenn eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist, muss der Bund nicht tragen. In der Vergangenheit hat der Bund bereits Regressansprüche gegen kommunale Träger erhoben. Sofern Vermieter zukünftig vermehrt Modernisierungsmaßnahmen durchführen sollten und

entsprechende Umlagen auf die Mieter erfolgen, so wird sich dieser Umstand auf das Gesamtmietniveau auswirken und bei der nächsten Erhebung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, der spätestens alle 24 Monate zu erheben ist, berücksichtigt.

Frage:

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?

Antwort:

Die Mieten sind zum jeweiligen Stand 01.03.2010 berücksichtigt worden.

Bei der Prüfung, ob eine Wohnung angemessen ist, werden öffentlich geförderte Wohnungen und nicht geförderte Wohnung gleich gesehen. D.h. es besteht nicht die Prämisse, dass öffentlich geförderte Wohnungen angemessen im Sinne des SGB II und XII sind.

Im Zusammenhang mit diesem Tagesordnungspunkt ist auch der Antrag DIE LINKE im Kreistag Rhein-Kreis Neuss vom 25.01.2010 zu behandeln, in dem beantragt wird, dass in der Mietwerterhebung für den Rhein-Kreis Neuss auch Mietobjekte mit einer Wohnfläche von weniger als 35 qm berücksichtigt werden. Der Antrag mit Begründung ist als Anlage 2 beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie im Gutachten (Bericht mit Stand Januar 2011) auf Seite 8 vermerkt wurde, blieben Wohnungen von weniger als 35 m² deshalb unberücksichtigt, weil diese Mindestgröße von den Sozialgerichten mehrheitlich als unterste zumutbare Wohnfläche für einen 1-Personenhaushalt angesehen wird.

Dies bedeutet:

Wenn der kommunale Träger im Rahmen von Kostensenkungsverfahren nicht auf Kleinstwohnungen, die kleinere Wohnflächen als 35 m² haben, verweisen kann, dann dürfen diese folgerichtig auch nicht in eine Mietauswertung einfließen, weil dies das Gesamtergebnis verfälschen würde.

Im Übrigen entspricht dies auch den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) des Landes NRW. Nach Punkt 1.4.1 der Anlage der WFB NRW werden keine Wohnungen für 1-Personen-Haushalte öffentlich gefördert, deren Wohnfläche 35 m² unterschreitet.“

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel ist nur methodisch vergleichbar mit den sog. „qualifizierten Mietspiegeln“, über die ortsübliche Mietrichtwerte ermittelt werden.

Hier wird zudem auch in Preissegmenten erhoben, die nach den gerichtlichen Vorgaben nicht zum für Sozialtransferempfänger üblichen Wohnungsstandard zählen. Als wesentlicher Maßstab zur Prüfung der Angemessenheit der KdU gilt dem BSG der jeweilige Wohnungsstandard, der nach „Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen muss und „keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweisen darf“. Außerdem werden hier öffentlich geförderte Wohnungen nicht mit einbezogen.

Das BSG verlangt eine Ausrichtung der Richtwerte am einfachen Wohnungsstandard. Das Gutachten empfiehlt daher keine Orientierung an den unteren ermittelten Mieten, sondern am 45-Perzentil, einen Richtwert knapp unterhalb dessen Median. Die Verwaltung schlägt vor, abweichend vom Gutachten den Median der ermittelten Werte zugrunde zu legen. Mit dem vollen Durchschnittswert werden die Richtwerte insgesamt angehoben, was in der Auslegung des gesetzlich unbestimmten Rechtsbegriffs „angemessene KdU“ vertretbar ist.

Eine Vergleichstabelle der neuen Richtwerte im Vergleich zu den bestehenden Nettokaltmieten ist als Anlage 3 beigefügt.

Zusammenfassend ist zum grundsicherungsrelevanten Mietspiegel auf folgendes hinzuweisen:

- Das Gutachten entspricht in allen Punkten der Berechnungsmethodik den Vorgaben des Bundessozialgerichts.
- Die ermittelten Werte basieren auf Bestandsmieten und Angebotsmieten, die innerhalb eines objektiven und anonymisierten Verfahrens ermittelt worden sind.
- Im Vergleich mit den bestehenden Angemessenheitswerten gibt es sowohl Verschiebungen nach oben als auch nach unten. Die Anwendung des Median entspricht voll den gerichtlichen Vorgaben der Angemessenheit.
- Die neuen Richtwerte werden über Richtlinien ab 01.03.2011 zur Anwendung gebracht. Sie gelten nach dem Gleichheitssatz grundsätzlich für alle Fälle. Durch die in den Richtlinien vorgesehene Wohnraumsicherungsklausel und der ohnehin geltenden Einzelfallbeurteilung ergibt sich für laufende Fälle in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Grundsicherung im Alter (SGB XII) ein weitestgehender Bestandsschutz (s. dazu Auszug aus Richtlinien, Anlage 4). Eine befürchtete „Umzugswelle“ findet nicht statt.

Beschlussvorschlag:

Der Sozial- und Gesundheitsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Anlagen:

Top 7 Anlage 1 Anfrage SPD

Top 7 Anlage 2 Antrag DIE LINKE

Top 7 Anlage 3 Vergleich Median

Top 7 Anlage 4 Wohnraumsicherungszuschlag
Top 7 Anlage 5 Stellungnahme AG Wohlfahrtsverbände