

Tischvorlage

Sitzungsvorlage-Nr. 50/1006/XV/2011

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Sozial- und Gesundheitsausschuss		öffentlich

Tagungsordnungspunkt:

Grundsicherungsrelevanter Mietpiegel

Sachverhalt:

Antworten zu den Fragen der KTF SPD vom 07.02.2011

Frage 1:

Auf Nachfrage bei Wohnungsunternehmen wurde von diesen mitgeteilt, dass der Bauverein Grevenbroich wegen des ungünstigen Zeitpunktes der Erhebung (Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung) um eine Verschiebung gebeten hat. Da dies offenbar nicht möglich war, erfolgte durch den Bauverein Grevenbroich keine Beteiligung an der Erhebung.

Der Neusser Bauverein und der Bauverein Meerbusch sind nach eigenen Angaben weder vom Rhein-Kreis Neuss noch durch „Analyse und Konzepte“ aufgefordert worden, sich an der Erhebung zu beteiligen.

Aus welchem Grund wurden die Wohnungsunternehmen Neusser Bauverein und Bauverein Meerbusch nicht an der Mietwerthebung beteiligt bzw. befragt ?

Antwort 1:

Beide Unternehmen wurden von Analyse & Konzepte kontaktiert. Beide Unternehmen sahen sich nicht in der Lage, innerhalb von 3 Monaten (März, April, Mai) entsprechende Informationen zur Verfügung zu stellen. Möglicherweise sind jedoch Mieten dieser Unternehmen über die Mieterbefragung in die Erhebung eingeflossen.

Frage 2 – Teil 1 :

Nach Angaben von „Analyse und Konzepte“ wurde von den Vermietern eine Liste des jeweiligen Wohnungsbestandes erhoben, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer Mieterbefragung nicht nochmals erhoben.

In einer weiteren Liste wurden von den Vermietern anonymisierte Angaben zu den einzelnen Wohnungen erfragt wie z.B.:

- Datum des Mietvertragsabschlusses
- Datum der letzten Mieterhöhung
- Wohnfläche
- Höhe der Nettokaltmiete am 01.03.2010 usw.

Eine direkte Befragung von Mietern hat hier nicht stattgefunden, sondern lediglich eine Befragung der Vermieter, bezogen auf ihre Objekte und die Miethöhen dieser Objekte.

Wie viele bzw. welche Wohnungsunternehmen im Kreis wurden kontaktiert bzw. aufgefordert sich an der Erhebung zu beteiligen und welche Wohnungsunternehmen haben sich an der Mieterhebung mit wie viel Wohnungen beteiligt ?

Antwort 2 Teil 1:

Es wurden 47 Unternehmen kontaktiert. Hiervon haben sich 22 Vermieter mit insgesamt 7.111 Wohnungen an der Befragung beteiligt

Frage 2 Teil 2:

Mit wie viel Wohnungen haben sich Privatvermieter an Erhebung beteiligt ?

Antwort 2 Teil 2:

Die Frage kann nicht beantwortet werden, da unklar ist, wer zu den „Privatvermietern“ zählt.

Frage 2 Teil 3:

Wie viele Mieter haben sich letztlich beteiligt ?

Antwort 2 Teil 3:

Es haben sich 989 Mieter an der Erhebung beteiligt.

Frage 2 Teil 4:

Wie viel „frei finanzierte“ und wie viel „öffentlich geförderte“ Wohnungen wurden bei der Erhebung erfasst ?

Antwort 2 Teil 4:

Es wurde dieses Merkmal nicht erhoben. Es können daher keine Aussagen hierzu getroffen werden

(Es handelt sich hier nicht um eine Frage nach personenbezogenen Daten bzw. Informationen und auch keine Frage danach, welche Gruppen bei der Mieterbefragung wie geantwortet haben – hier wird lediglich nach der Anzahl der erhobenen Objekte/ Wohnungen gefragt und wie viel Wohnungsunternehmen, wie viel Privatvermieter und wie viel Mieter sich mit wie viel Wohnungen jeweils beteiligt haben – hier hat „Analyse und Konzepte“ 4500 Mieter angeschrieben – wie viel haben sich dann tatsächlich beteiligt ?).

Frage 3:

Nach Angaben der Kreisverwaltung stand zum Zeitpunkt der Erhebung ein ausreichendes Angebot an Wohnungen im Kreis für KdU – Bezieher auf der Grundlage der durch „Analyse und Konzepte“ ermittelten Nettokaltmiete zur Verfügung.

Um wie viel Wohnungen handelt es sich hier, aufgeschlüsselt nach den gebildeten Wohnungstypen und wie viel dieser Wohnungen waren nicht

belegt bzw. standen zur Vermietung tatsächlich zur Verfügung ?

Antwort 3:

Es wurde keine Überprüfung vorgenommen, wie viele Wohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen. Der Abgleich erfolgte über den Anteil der Mieten, die zum dem ausgewiesenen Mieten im Wohnungsmarkt verfügbar waren.

Frage 4:

Die Tatsache, dass die von „Analyse und Konzepte“ vorgelegten Ergebnisse der Mietwerthebung unter dem Mietzins liegen, der auf der Grundlage der Wohnraumerforderberechtigungen des Landes NRW für sozial geförderte Wohnungen genommen werden darf, wird durch den Vorstand des Neusser Bauvereins als nicht nachvollziehbar und „Marktfremd“ bezeichnet (vgl. MGZ vom 27.01.2011). Er sieht die Förderung des Landes NRW, das die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt, mit den Ergebnissen der Mietwerthebung unterlaufen. Da die gewerbliche Wohnungswirtschaft in der Regel die größte Vermietergruppe für SGB II Bezieher darstellt, sollten hier intensive Kontakte bestehen, da der Kreis selbst keine Wohnungen für SGB II Bezieher zur Verfügung stellt.

Wie bewertet die Kreisverwaltung diese Aussagen und steht die Kreisverwaltung in einem notwendigen ständigen Dialog mit der Wohnungswirtschaft im Kreis, insbesondere bezüglich des Themas „Kosten der Unterkunft“ ?

Antwort 4:

Die Kosten sind bezogen auf die Neubauförderung.
Die Leistungen für die Bereiche SGB II und SGB XII beziehen sich auf das untere Marktsegment. Hiernit ist nicht der Neubau gemeint. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Frage 5 verwiesen.

Frage 5:

Können seitens der Kreises Mieten, welche den Vorgaben der Wohnraumerforderberechtigungen NRW entsprechen, als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden (Mietniveau 4 = 5,10 € pro qm) ohne sich gegenüber dem Bund regresspflichtig zu machen ?

Antwort 5:

Das Sozialmieten oberhalb der Richtwerte die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II / SGB XII liegen, ist keine Besonderheit. Die Wohnraumerforderberechtigungen richten sich aber nach anderen Kriterien, als die Bestimmungen des Bundessozialgerichts zur Ermittlung angemessener KdU.
Sowohl das SGB II als auch das SGB XII sehen vor, dass Kosten der Unterkunft nur dann in tatsächlicher Höhe übernommen werden können, wenn sie angemessen sind. Der Begriff der Angemessenheit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, der zu bestimmen ist. Das Bundessozialgericht hat höchstrichterlich entschieden, wie

angemessene Unterkunftsaufwendungen zu ermitteln sind. Einer Ermittlung soll ein schlüssiges Konzept zu Grunde liegen.

So heißt es u.a. im BSG-Urteil vom 17.12.2009 (B 4 AS 27/09 R):

„Im Rechtsstreit muss der Grundversicherungsträger sein schlüssiges Konzept auf Aufforderung durch das Gericht vorlegen. Entscheidet der Grundversicherungsträger ohne ein schlüssiges Konzept, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach § 103 Satz 1 2. Halbsatz SGG gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und ggf eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen. Der für die Leistungen nach § 22 SGB II zuständige kommunale Träger muss die bei ihm vorhandenen Daten sowie die personellen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellen“

Mit BSG-Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) wurde auch festgehalten:

„Es kann von dem gemäß § 6 Abs 1 Satz 1 Nr 2 SGB II für die Leistungen nach § 22 SGB II zuständigen kommunalen Träger erwartet werden, dass er die bei ihm vorhandenen Daten sowie die persönlichen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung und Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellt. Diese Ermittlungspflicht geht nicht ohne Weiteres auf das Sozialgericht über, wenn sich das Konzept des Grundversicherungsträgers als nicht tragfähig (schlüssig) erweist oder bei einem an sich schlüssigen Konzept die erforderlichen Daten nicht oder nicht ordnungsgemäß erhoben worden sind.“

Da einem schlüssigen Konzept höchstrichterlich enge Grenzen gesetzt wurden, so muss das schlüssige Konzept auf einer Datenerhebung basieren, haben Kommunale Träger nicht die Möglichkeit auf die Werte der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW abzustellen,
Dies ist auch gar nicht möglich, da die festen Grenzen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW kein reelles (tatsächliches) Abbild des bei einem Träger vorzufindenden Mietniveaus abgeben. Gerade aber eben dies verlangt das BSG und dies ist auch aus Sicht des Rhein-Kreises Neuss sinnvoll und erforderlich. Und eine Grundlage hierfür ist eine Datenerhebung innerhalb eines schlüssigen Konzeptes, damit in jeder Kommune die angemessenen KdU innerhalb dieser Kommune berücksichtigt werden und nicht landesweit gleiche Mietobergrenzen zur Anwendung kommen, die das Land NRW lediglich in 4 Kategorien (Mietniveaus) aufteilen.

Eine Bindung an die Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW hätte auch zur Folge, dass auch unangemessene Kosten zu tragen wären.

So heißt es im BSG-Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R):

„Liegt der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze des Grundversicherungsträgers ein schlüssiges Konzept nicht zu Grunde, besteht für das Sozialgericht die Möglichkeit, den angefochtenen Verwaltungsakt innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Eingang der Akten alle Bescheide nach § 131 Abs 2 SGG aufzuheben. Die Belange der Beklagten können dadurch gewahrt werden, dass das Gericht bis zum Erlass eines neuen Verwaltungsaktes eine einstweilige Regelung trifft (§ 131 Abs 5 Satz 2 SGG) die auch in der Verpflichtung zur Fortzahlung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten bestehen kann. Steht nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten zur Überzeugung des Gerichts fest, dass keine solchen Erkenntnismöglichkeiten mehr vorhanden sind - etwa durch Zeitablauf - sind vom Grundversicherungsträger die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen für Unterkunft zu übernehmen. Sie sind allerdings auch in diesem Fall nicht völlig unbegrenzt zu übernehmen, sondern

nur bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Tabellenwerte in § 8 WoGG.“

Die Übernahme von offensichtlich unangemessenen Kosten, wenn auch durch die Wohngeldtabellenwerte mit einem Zuschlag begrenzt, macht den Rhein-Kreis Neuss gegenüber dem Bund in einer nicht quantifizierbaren Größenordnung regresspflichtig.

Frage 6:

Bei der Identifizierung der Wohnungstypen wurde eine Clusteranalyse durchgeführt. Zur Definition dienten verschiedene Indikatoren.

Sind die Miethöhen als Indikator hierbei unberücksichtigt geblieben und warum ist das diesbezüglich erstellte Streudiagramm nicht Bestandteil des Berichtes von „Analyse und Konzepte“ vom Januar 2011, bzw. warum ist das Streudiagramm nicht in dem Bericht dargestellt worden ?

Antwort 6:

Zu der Clusteranalyse gehören die Parameter

- Bodenpreis
- Einkommenshöhe
- Siedlungsstruktur
- Dynamik des Wohnungsmarktes
- Bevölkerungsdichte
- Wohnfläche

Die Miethöhen müssen bei der Clusteranalyse unberücksichtigt bleiben.

Ein Streudiagramm welches die v.g. Parameter darstellt, wäre

6-Dimensional und somit nicht darstellbar.

Die Methodik und Werte der Clusteranalyse sind im Bericht (Anlage 4) dargestellt.

07. Februar 2011

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

41460 Neuss

Zusätzliche 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 Beantwortung folgender Anfragen bezüglich der Vorlage „Grundversicherungsrelevanter Mietspiegel“

1.
Auf Nachfrage bei Wohnungsunternehmen wurde von diesen mitgeteilt, dass der Bauverein Grevenbroich wegen des ungünstigen Zeitpunktes der Erhebung (Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung) um eine Verschiebung gebeten hat. Da dies offenbar nicht möglich war, erfolgte durch den Bauverein Grevenbroich keine Beteiligung an der Erhebung.

Der Neusser Bauverein und der Bauverein Meerbusch sind nach eigenen Angaben weder vom Rhein-Kreis Neuss noch durch „Analyse und Konzepte“ aufgefordert worden, sich an der Erhebung zu beteiligen.

Aus welchem Grund wurden die Wohnungsunternehmen Neusser Bauverein und Bauverein Meerbusch nicht an der Mietererhebung beteiligt bzw. befragt ?

2. Nach Angaben von „Analyse und Konzepte“ wurde von den Vermietern eine Liste des jeweiligen Wohnungsbestandes erbeten, damit die Mieten der dort wohnenden Haushalte im Rahmen einer Mieterbefragung **nicht** nochmals erhoben.

In einer weiteren Liste wurden von den Vermietern anonymisierte Angaben zu den einzelnen Wohnungen erfragt wie z.B.:

- Datum des Mietvertragsabschlusses
- Datum der letzten Mieterhöhung
- Wohnfläche
- Höhe der Nettokaltmiete am 01.03.2010 usw.

Eine direkte Befragung von Mietern hat hier nicht stattgefunden, sondern lediglich eine Befragung der Vermieter, bezogen auf ihre Objekte und die Miethöhen dieser Objekte.

Wie viele bzw. welche Wohnungsunternehmen im Kreis wurden kontaktiert bzw. aufgefordert sich an der Erhebung zu beteiligen und welche Wohnungsunternehmen haben sich an der Mieterbefragung mit wie viel Wohnungen beteiligt ?

Mit wie viel Wohnungen haben sich Privatvermieter an Erhebung beteiligt ?

Wie viele Mieter haben sich letztlich beteiligt ?

Wie viel „frei finanzierte“ und wie viel „öffentlich geförderte“ Wohnungen wurden bei der Erhebung erfasst ?

(Es handelt sich hier nicht um eine Frage nach personenbezogenen Daten bzw. Informationen und auch keine Frage danach, welche Gruppen bei der Mieterbefragung wie geantwortet haben – hier wird lediglich nach der Anzahl der erhobenen Objekte/ Wohnungen gefragt und wie viel Wohnungsunternehmen, wie viel Privatvermieter und wie viel Mieter sich mit wie viel Wohnungen jeweils beteiligt haben – hier hat „Analyse und Konzepte“ 4500 Mieter angeschrieben – wie viel haben sich dann tatsächlich beteiligt ?).

3.

Nach Angaben der Kreisverwaltung stand zum Zeitpunkt der Erhebung ein ausreichendes Angebot an Wohnungen im Kreis für KdU – Bezieher auf der Grundlage der durch „Analyse und Konzepte“ ermittelten Nettokaltmiete zur Verfügung.

Um wie viel Wohnungen handelt es sich hier, aufgeschlüsselt nach den gebildeten Wohnungstypen und wie viel dieser Wohnungen waren nicht belegt bzw. standen zur Vermietung tatsächlich zur Verfügung ?

4. Die Tatsache, dass die von „Analyse und Konzepte“ vorgelegten Ergebnisse der Mietwerterhebung unter dem Mietzins liegen, der auf der Grundlage der Wohnraumbörderbestimmungen des Landes NRW für sozial geförderte Wohnungen genommen werden darf, wird durch den Vorstand des Neusser Bauvereins als nicht nachvollziehbar und „Marktfremd“ bezeichnet (vgl. NGZ vom 27.01.2011).
Er sieht die Förderung des Landes NRW, das die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützt, mit den Ergebnissen der Mietwerterhebung unterlaufen.
Da die gewerbliche Wohnungswirtschaft in der Regel die größte Vermietergruppe für SGB II Bezieher darstellt, sollten hier intensive Kontakte bestehen, da der Kreis selbst keine Wohnungen für SGB II Bezieher zur Verfügung stellt.

Wie bewertet die Kreisverwaltung diese Aussagen und steht die Kreisverwaltung in einem notwendigen ständigen Dialog mit der Wohnungswirtschaft im Kreis, insbesondere bezüglich des Themas „Kosten der Unterkunft“ ?

5. Können seitens der Kreises Mieten, welche den Vorgaben der Wohnraumbörderbestimmungen NRW entsprechen, als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden (Mietniveau 4 = 5,10 € pro qm) ohne sich gegenüber dem Bund regresspflichtig zu machen ?

6. Bei der Identifizierung der Wohnungstypen wurde eine Clusteranalyse durchgeführt. Zur Definition dienten verschiedene Indikatoren.
Sind die Miethöhen als Indikator hierbei unberücksichtigt geblieben und warum ist das diesbezüglich erstellte Streudiagramm nicht Bestandteil des Berichtes von „Analyse und Konzepte“ vom Januar 2011, bzw. warum ist das Streudiagramm nicht in dem Bericht dargestellt worden ?

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Thiel
-Vorsitzender-