



**Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-
Sozialamt**

Schlüssiges Konzept

2013



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-

Sozialamt

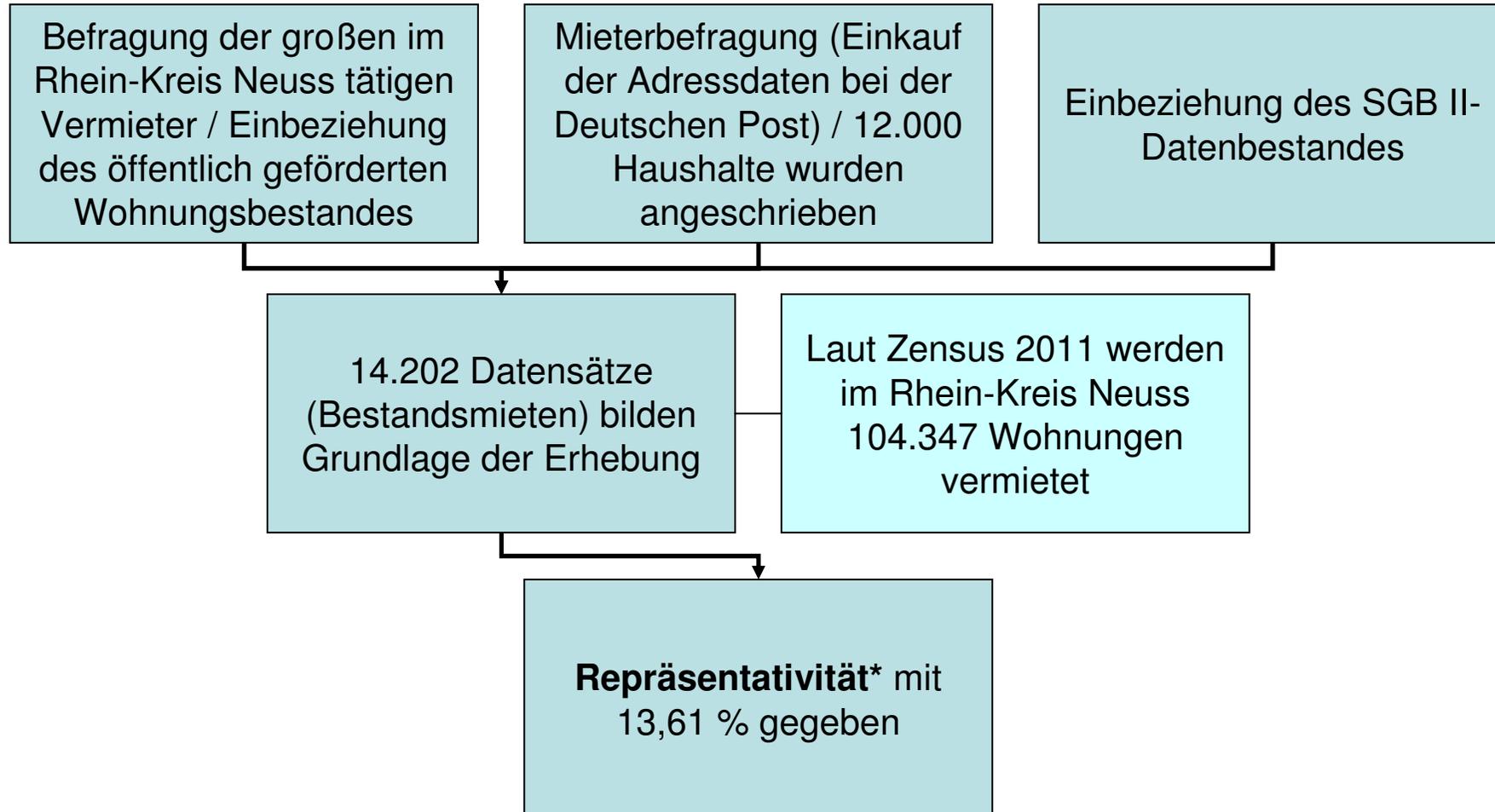
Eckpunkte der Mietwerterhebung Aufgabenstellung

1. Bei der Ermittlung des angemessenen Umfangs der Unterkunftskosten ist 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 (vgl. BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R).
2. Beauftragung von Analyse & Konzepte
3. Erstellung des Schlüssigen Konzeptes analog zum qualifizierten Mietspiegel
4. Kriterienkatalog des BSG (Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 18/19 R), u.a.:
 - Kein unterster Standard, nur Wohnungen mit Bad und Sammelheizung
 - Validität der Datenerhebung
 - Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
 - Repräsentativität der Datenauswertung
5. Erhebung von Bestandsmieten (fast 18.000), Neuvertragsmieten (über 1.000) und Angebotsmieten (über 4.000)
6. Erhebungsstichtag 01.01.2013



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat- Sozialamt

Datenerhebung

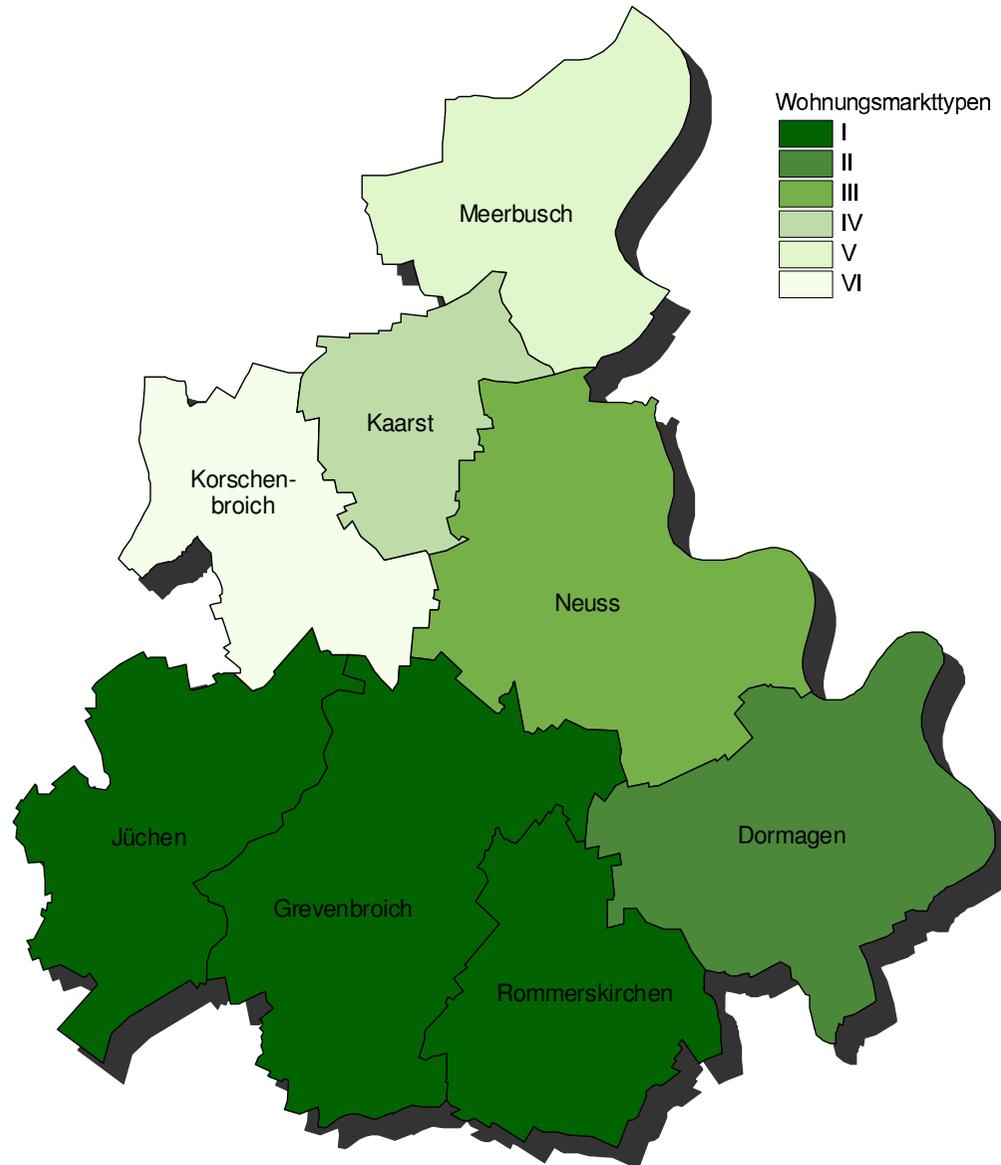


* Als Datenbasis sind mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes heranzuziehen (vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2011, B 14 AS 91/10 R).



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat- Sozialamt

6 Vergleichsräume





Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-

Sozialamt

Bestimmung der Richtwerte

Anwendung der nordrhein-westfälischen Wohnraumnutzungsbestimmungen für Festlegung der Wohnflächengrößen (BSG, Urteil 16.05.2012, B 4 AS 109/11 R)
-50 m² zzgl. 15 m² je weitere Person-

Festsetzung der Nettokaltmieten anhand des medians (50%Perzentil, wie bereits jetzt auch schon) nach Abgleich mit Angebots- und Neuvertragsmieten (über 4.500)

Betriebskosten
kreisweit einheitlich

1 Person	= 2,00 € / m ²
2 Personen	= 1,89 € / m ²
3 Personen	= 1,77 € / m ²
4 Personen	= 1,80 € / m ²
5 Personen	= 2,00 € / m ²



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat- Sozialamt

Neue und alte Richtwerte

Alte (aktuelle) Bruttokaltmietobergrenzen					
Haushaltsgröße	m ²	Dormagen, Kaarst Grevenbroich, Korschenbroich	Jüchen, Rommerskirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personen-Haushalt	50	367,00 €	388,00 €	352,00 €	346,50 €
2-Personen-Haushalt	65	449,80 €	456,95 €	451,10 €	451,10 €
3-Personen-Haushalt	80	548,00 €	570,40 €	531,20 €	552,00 €
4-Personen-Haushalt	95	652,65 €	706,80 €	666,90 €	645,05 €
5-Personen-Haushalt	110	766,70 €	810,70 €	848,10 €	740,30 €
je weitere Person	+ 15	+ 104,55 €	+ 110,55 €	+ 115,65 €	+ 100,95 €

Neue Bruttokaltmietobergrenzen							
Wohnungsmarkttyp		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	je weitere Person
		50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²	+ 15 m ²
1	Jüchen, Grevenbroich Rommerskirchen	389,00 €	460,85 €	545,60 €	670,70 €	777,70 €	106,05 €
2	Dormagen	402,00 €	467,35 €	550,40 €	658,35 €	839,30 €	114,45 €
3	Neuss	391,50 €	479,05 €	558,40 €	665,00 €	775,50 €	105,75 €
4	Kaarst	435,00 €	523,25 €	643,20 €	739,10 €	894,30 €	121,95 €
5	Meerbusch	395,00 €	485,55 €	553,60 €	654,55 €	998,80 €	136,20 €
6	Korschenbroich	391,00 €	499,85 €	606,40 €	732,45 €	823,90 €	112,35 €



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat- Sozialamt

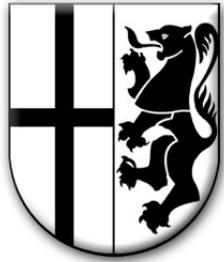
Entwicklung der Richtwerte

Entwicklung im Vergleich zu aktuellen Bruttokaltmietobergrenzen in €					
Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
Jüchen	1,00 €	3,90 €	-24,80 €	-36,10 €	-33,00 €
Grevenbroich	22,00 €	11,05 €	-2,40 €	18,05 €	11,00 €
Rommerskirchen	1,00 €	3,90 €	-24,80 €	-36,10 €	-33,00 €
Dormagen	35,00 €	17,55 €	2,40 €	5,70 €	72,60 €
Neuss	45,00 €	27,95 €	6,40 €	19,95 €	35,20 €
Kaarst	68,00 €	73,45 €	95,20 €	86,45 €	127,60 €
Meerbusch	43,00 €	34,45 €	22,40 €	-12,35 €	150,70 €
Korschenbroich	24,00 €	50,05 €	59,40 €	79,80 €	57,20 €

Durchschnittliche
Erhöhung
um 27,72 €

Prozentuale Entwicklung im Vergleich zu aktuellen Bruttokaltmietobergrenzen					
Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
Jüchen	0,26%	0,85%	-4,35%	-5,11%	-4,07%
Grevenbroich	5,99%	2,46%	-0,44%	2,77%	1,43%
Rommerskirchen	0,26%	0,85%	-4,35%	-5,11%	-4,07%
Dormagen	9,54%	3,90%	0,44%	0,87%	9,47%
Neuss	12,99%	6,20%	1,16%	3,09%	4,75%
Kaarst	18,53%	16,33%	17,37%	13,25%	16,64%
Meerbusch	12,22%	7,64%	4,22%	-1,85%	17,77%
Korschenbroich	6,54%	11,13%	10,66%	12,23%	7,46%

Durchschnittliche
Erhöhung
um 5,25 %



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-

Sozialamt

Abstrakte Verfügbarkeitsprüfung

Abgleich der ermittelten Richtwerte mit rund 1.000 erhobenen Neuvertrags- und mit knapp 3.500 erhobenen Angebotsmieten

	1 Person bis 50 m ²		2 Personen bis 65 m ²		3 Personen bis 80 m ²		4 Personen bis 95 m ²		5 Personen bis 110 m ²	
Kommunen	angemessene Nettokaltmiete	Angebot	angemessene Nettokaltmiete	Angebot	angemessene Nettokaltmiete	Angebot	angemessene Nettokaltmiete	Angebot	angemessene Nettokaltmiete	Angebot
Grevenbroich, Jüchen, Rommerskirchen	289,00 €	79%	338,00 €	51%	404,00 €	53%	499,70 €	56%	557,70 €	36%
Dormagen	302,00 €	47%	344,50 €	20%	408,80 €	30%	487,35 €	11%	619,30 €	7%
Kaarst	335,00 €	52%	400,40 €	54%	501,60 €	57%	568,10 €	25%	674,30 €	26%
Korschenbroich	291,00 €	100%	377,00 €	100%	464,80 €	100%	561,45 €	79%	603,90 €	21%
Meerbusch	295,00 €	29%	362,70 €	25%	412,00 €	13%	483,55 €	2%	778,80 €	9%
Neuss	291,50 €	65%	356,20 €	54%	416,80 €	40%	494,00 €	32%	555,50 €	33%



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-

Sozialamt

Auswirkungen / weiteres Vorgehen / KdU-Richtlinien

1. Wegfall des Wohnraumsicherungszuschlages
2. Verpflichtende Kostensenkungsbemühungen nur innerhalb des Vergleichsraumes
3. Ein Umzug ist in der Regel erst dann wirtschaftlich, wenn die Unterkunftskosten die maßgebende Bruttokaltmietobergrenze um 5 % oder höher übersteigen.
4. Kostensenkung muss möglich und zumutbar sein
5. Verfügung der Richtwerte zum 01.03.2014 beabsichtigt
6. Voraussichtliche jährliche Mindestmehrbelastung i.H.v. 780.000 € im SGB II



Rhein-Kreis Neuss -Der Landrat-
Sozialamt

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit**