

Tischvorlage

Sitzungsvorlage-Nr. 50/0989/XVII/2021

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Kreistag	15.12.2021	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Sachverhalt:

In der Ausschusssitzung für Soziales und Wohnen am 15.09.2021 wurde das bei dem Unternehmen empirica in Auftrag gegebene schlüssige Konzept von einem Mitarbeiter von empirica vorgestellt. Im Unterschied zu den bisherigen schlüssigen Konzepten basiert das Konzept von empirica bezüglich der Nettokaltmieten ausschließlich auf der Ermittlung und Auswertung von Angebotsmieten. Diese Vorgehensweise wurde zwischenzeitlich durch das Bundessozialgericht bestätigt und ein auf Angebotsmieten basierendes Konzept als schlüssig anerkannt.

1. Orientierung der Nettokaltmiet-Angemessenheitsgrenzen auf das untere Drittel aller ermittelten Mietwerte

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung erstreckt sich die Verpflichtung zur Daseinsvorsorge bezogen auf die Kosten der Unterkunft auf die Deckung der Kosten für eine **einfache** Unterkunft. Durch die Auswertung der Mietwerte ermittelt empirica aber zunächst die durchschnittlichen Mietwerte aller am Markt verfügbaren Wohnungen der jeweiligen Wohnraumklasse während der Auswertungsphase, also auch solcher Wohnungen, die qualitativ hochwertiger als eine einfache Unterkunft sind. Der Rhein-Kreis Neuss hält die Festlegung der Angemessenheitsgrenze auf die unteren 33 % der jeweiligen Mietwerte als angemessen und insbesondere als ausreichend. Zum einen entspricht die Festlegung des unteren Drittels als Angemessenheitsgrenze der Empfehlung von empirica. Zum anderen konnte anhand von Stichproben verifiziert werden, dass ausreichend angemessene Wohnungen unter Einhaltung dieser Angemessenheitsgrenze anmietbar sind, die auch dem vorgegebenen Standard entsprechen. Zudem wurde die Festlegung der Angemessenheitsgrenze auf das untere Drittel bisher in dem BSG-Urteil vom 17.9.2020 (B 4 AS 22/20 R, RdNr 37) zu einem Schlüssigen Konzept von empirica nicht beanstandet. Im Übrigen orientiert sich auch der Gesetzgeber in diversen Regelungen an dem unteren Drittel, wie z. B. in § 75 Abs. 2 SGB XII.

2. Mietobergrenzen / Angemessenheitsgrenzen

Die Bedarfe für Unterkunft unterteilen sich in drei Komponenten: Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, warme Betriebskosten (Heizkosten).

Im Sinne der BSG-Rechtsprechung müssen die Nettokaltmiete zzgl. kalte Betriebskosten (Bruttokaltmiete) getrennt von den warmen Betriebskosten auf ihre konkrete Angemessenheit geprüft werden. Die Anwendung der Bruttokaltmiete stellt sicher, dass die Bedarfsgemeinschaften die Lage und die Größe des Wohnraums in einem gewissen Rahmen selbst wählen können. Es besteht die Wahlfreiheit zwischen einer kleineren Wohnung in besserer Qualität/Lage und einer größeren Wohnung in einfacherer Qualität/Lage.

Gleichzeitig wird die Möglichkeit eingeräumt, den unangemessenen Teil einer Bruttokaltmiete durch niedrige Heizkosten zu kompensieren. Diese Vorgehensweise erlaubt eine intensive Verfolgung umweltpolitischer Ziele. So kann bei auffallend niedrigen Heizkosten ein Klimabonus in der Form gewährt werden, dass im Einzelfall auch Bruttokaltmieten, die die Angemessenheitsgrenze überschreiten als angemessen akzeptiert werden können und damit umweltfreundliche Immobilien gefördert werden. Die Höhe des Klimabonus errechnet sich als Differenz zwischen der Bruttokaltmiete einschließlich den möglichen Heizkosten und der tatsächlichen Bruttokaltmiete einschließlich den tatsächlichen Heizkosten.

3. Geänderte Vergleichsraumbildung

Im Rhein-Kreis Neuss werden sechs Vergleichsräume gebildet. Aufgrund der räumlichen Nähe und der homogenen Infrastruktur werden Korschenbroich/Jüchen und Grevenbroich/Rommerskirchen jeweils zu einem Vergleichsraum zusammengefasst. Eine ausreichende Fallzahl an Mietwohnungen in jedem Vergleichsraum wird sichergestellt. Das Mietgefälle in jedem Vergleichsraum ist kleiner als 1 € je Quadratmeter.

4. Haushaltspolitische Auswirkung der ermittelten Angemessenheitswerte

Die Übernahme der vorgeschlagenen Mietobergrenzen hätte einen prognostizierten Mehraufwand i. H. v. 1,2 Mio. € bei den Kosten der Unterkunft und Heizung zur Folge. Durch den prognostizierten Aufwand würde die Bundesbeteiligung um etwa 753.000 € steigen. Die Bundesbeteiligung in 2022 liegt bei derzeit 62,8 %.

Beschlussempfehlung:

Der Kreistag beschließt:

1. Es werden die folgenden sechs Vergleichsräume gebildet:
 - Meerbusch,
 - Neuss,
 - Kaarst,
 - Dormagen,
 - Grevenbroich/Rommerskirchen,
 - Korschenbroich/Jüchen
2. Für die Vergleichsräume werden die Mietobergrenzen der Nettokaltmiete wie folgt festgelegt:

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro)				
	1 Personen-Haushalt	2 Personen-Haushalt	3 Personen-Haushalt	4 Personen-Haushalt	5 Personen-Haushalt
1 Meerbusch	450	550	690	850	990
2 Neuss	380	480	570	700	900
3 Kaarst	410	500	630	740	890
4 Dormagen	380	490	580	720	850
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	350	430	520	650	790
6 Korschenbroich/ Jüchen	360	450	550	680	780

3. Die Nichtprüfungsgrenze der kalten Betriebskosten wird wie folgt festgelegt:

dt. Mieterbund (Werte in Euro)	je m ²	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
kalte Betriebskosten NRW	2,14	107,0	139,1	171,2	203,3	235,4

4. Bruttokaltmieten: Tabelle

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro)				
	1 Personen-Haushalt	2 Personen-Haushalt	3 Personen-Haushalt	4 Personen-Haushalt	5 Personen-Haushalt
1 Meerbusch	557,0	689,1	861,2	1.053,3	1.225,4
2 Neuss	487,0	619,1	619,1	903,3	1.135,4
3 Kaarst	517,0	639,1	639,1	943,3	1.125,4
4 Dormagen	487,0	629,1	629,1	923,3	1.085,4
5 Grevenbroich/ Rommerskirchen	457,0	569,1	569,1	853,3	1.025,4
6 Korschenbroich/ Jüchen	467,0	589,1	589,1	883,3	1.015,4

5. Als warme Betriebskosten werden die einschlägigen Werte des Heizkostenspiegels für Deutschland - in der aktuellen Fassung - angewandt. Der BSG-Rechtsprechung

entsprechend werden die Brennstoffarten, die Gesamtgebäudefläche und der Wert unter „zu hoch“ als Nichtprüfungsgrenze angesetzt.

Beispielhaft ist die Berechnung für ein Gebäude mit einer Wohnfläche von 100 – 250 m² und Erdgas als Heizsystem dargestellt:
ab 16,41 € pro Jahr je m² = 1,37 € pro Monat je m²

Heizkostenspiegel für Deutschland	je m ²	50 m ²	65 m ²	80 m ²	95 m ²	110 m ²
Erdgas (Werte in Euro)	1,37	68,5	89,1	109,6	130,2	150,7

- Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten insgesamt erfolgt auf Basis der unter Ziffer 2 dargestellten Bruttokaltmiete bezogen auf die Komponenten Nettokaltmiete zzgl. kalte Betriebskosten.
- Es wird ein Klimabonus in der unter Ziffer 2 der Vorlage dargestellten Form gewählt.
- Die Regelungen treten zum 1. Februar 2022 in Kraft.