Stadt Meerbusch
Der Bürgermeister
Soziale Hilfen, Jugend
Az.: FB2-Hi

26. April 2011

An den
Vorsitzenden
des Sozialausschusses
Herrn Focken

Informationsvorlage

zu TOP 5 der Sitzung des Sozialausschusses am 25. Mai 2011

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

In seiner Sitzung vom 9.02.2011 wurde der Sozialausschuss über das Ergebnis des vom Rhein-Kreis Neuss beauftragten Gutachtens zur Mietfestsetzung informiert. Die Notwendigkeit zur Vergabe des Gutachtens war darin bedingt, dass die bisher auf der Grundlage des Wohngeldgesetzes berechneten und fortgeschriebenen Mietobergrenzen, die für die Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft herangezogen werden, einer rechtlichen Prüfung nicht Stand halten.

Der Bericht der Beratungsgesellschaft Analyse und Konzepte wurde in der Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 25.11.2010 vorgestellt mit dem Ziel, die Festsetzung der nachfolgenden Nettokaltmieten zu beschließen.

Hinsichtlich der Zuordnung sind die Kommunen unterschiedlichen Clustern zugeteilt worden.

Wohnungsmarkt 1: Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich, Neuss
Wohnungsmarkt 2: Jüchen, Rommerskirchen
Wohnungsmarkt 3: Meerbusch

Folgende Nettokaltmieten wurden dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt, eine Entscheidung wurde vertagt:

Größe in m^2	Wohnungsmarkt 1	Wohnungsmarkt 2	Wohnungsmarkt 3
35 bis 45	229,05 €	258,30 €	206,55 €
> 45 bis < 60	306,60 €	300,00 €	289,20 €
> 60 bis < 75	369,75 €	394,50 €	362,25 €
> 75 bis < 90	432,90 €	468,00 €	448,20 €
größer als 90	495,60 €	523,95 €	538,65 €

niedrigster Wert | mittlerer Wert | höchster Wert

Die sog. kalten Betriebskosten sollten entsprechend den tatsächlichen Kosten anerkannt werden.

Im Falle der Festsetzung der vorgenannten Werte hätte sich u.a. auch für Leistungsbezieher aus Meerbusch in einer Vielzahl von Fällen eine Abweichung der bisherigen Mieten vom neuen Richtwert

ergeben. Insbesondere bei den kleineren Wohnungsgrößen bis 45 qm und bis 60 qm hätte sich eine hohe Abweichungsquote ergeben.

Aufgrund von Interventionen aus verschiedenen Verwaltungen aber auch aus der Politik, die hierzu eine fraktionsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet hat, in der alle Fragen zum grundsicherungsrelevanten Mietspiegel abgearbeitet werden sollten, wurde der Mietspiegel angepasst.

In den Folgemonaten wurden die Berechnungen durch das beauftragte Unternehmen korrigiert. Zum einen wurden die Datenbestände von Wohnungsunternehmen nacherfasst, die bisher nicht in die Erhebung aufgegangen waren; in Meerbusch war dies der Bauverein der insgesamt 673 Wohnungen hat sowie der Wohnungsbestand der GWG Viersen mit 692 Wohnungen. In die neue Wertermittlung sind zudem nur noch Wohnungsmieten aufgegangen, deren Festsetzung nicht älter als 4 Jahre ist. Zudem erfolgt nunmehr eine Orientierung am Median der Nettokaltmieten, der mit einem Betrag von 1,82 € entsprechend der Berechnungen des Deutschen Mieterbundes für die sog. kalten Betriebskosten beaufschlagt wurde. Für Bestandsmieten wurde darüber hinaus ein Aufschlag berechnet (in Meerbusch liegt die Spanne tatsächlich zw.1,37 € bis 1,71 €).

Bruttokaltmieten

Haushaltsgröße	**m^2**	**Dormagen, Neuss, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich**	**Jüchen, Rommerskirchen**	**Meerbusch**
1- Personenhaushalt *	45	309,60 €	344,25 €	311,40 €
2-Personenhaushalt	60	412,20 €	415,20 €	409,20 €
3-Personenhaushalt	75	509,25 €	533,25 €	502,50 €
4-Personenhaushalt	90	596,70 €	637,20 €	607,50 €
5-Personenhaushalt	105	694,05 €	718,20 €	763,35 €
je weitere Person	je 15	99,15 €	102,60 €	109,05 €

* Soweit die tatsächlichen kalten Betriebskosten über dem berechneten Aufschlag von 1,82 € liegen, kommen diese zur Anwendung.

Für **Bestandsmieten** wurden folgende Werte vorgeschlagen:

Bruttokaltmieten zzgl. Zuschlag

Haushaltsgröße	**m^2**	**Dormagen, Neuss, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich**	**Jüchen, Rommerskirchen**	**Meerbusch**
1- Personenhaushalt	45	356,04 €	395,89 €	358,11 €
2-Personenhaushalt	60	469,91 €	473,33 €	466,49 €
3-Personenhaushalt	75	570,36 €	597,24 €	562,80 €
4-Personenhaushalt	90	656,37 €	700,92 €	668,25 €
5-Personenhaushalt	105	749,57 €	775,66 €	824,42 €
je weitere Person	je 15	107,08 €	110,81 €	117,77 €

Im Ergebnis ist dem Petitum der Stadt Meerbusch mit der angedachten Neufestsetzung Rechnung getragen.

Bei den derzeit noch gültigen Höchstwerten liegen die tatsächlichen Bruttokaltmieten zzgl. Zuschlag in 663 Fällen über der Höchstgrenze, bei dem neuen Wert beträfe dies 422 Fälle.

Der Rhein-Kreis Neuss beabsichtigt, dem Gesundheits- und Sozialausschuss die vorgenannten Werte zur Festsetzung zu empfehlen.

In Vertretung

Angelika Mielke-Westerlage
Erste Beigeordnete