

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB2/0531/2022 vom 24. Februar 2022
Gremium	Sitzungstermin
Sozialausschuss	24.03.2022

Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel

Seit dem 01.02.2022 gelten für den Rhein-Kreis Neuss neue Mietobergrenzen im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II und XII. In Beachtung der ständigen Rechtsprechung war eigentlich schon für das Jahr 2021 eine erneute Anpassung vorzunehmen.

Zu diesem Zweck wurden im Frühjahr 2020 vom Rhein-Kreis Neuss als örtlichem Träger der Sozialhilfe Firmen/Institute, die bereits schlüssige Konzepte für andere Kommunen erstellt hatten, zunächst um die Abgabe von sogenannten Orientierungsangeboten und hiernach der formellen Angebote gebeten. Diese wurden überprüft und ausgewertet.

Im Sommer 2020 kündigten sich dann aber auch Entscheidungen des Bundessozialgerichts zur Rechtmäßigkeit von schlüssigen Konzepten an, die zwei der Anbieter betrafen, die am Vergabeverfahren für das schlüssige Konzept für den Rhein-Kreis Neuss beteiligt waren. Im Sinne einer zukunftsgerichteten und möglichst rechtssicheren Entscheidung bezüglich der Erstellung des schlüssigen Konzepts wurde die Veröffentlichung der Pressemitteilungen des Bundessozialgerichtes zu diesen Urteilen vor Auftragsvergabe abgewartet.

In deutlicher Abweichung der bisherigen Rechtsprechung entschied das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 17.09.2020 zum Az.: B 4 AS 22/20 R, dass auch Konzepte, die zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen ausschließlich auf Angebotsmieten abstellen, die Voraussetzungen für ein rechtmäßiges schlüssiges Konzept erfüllen.

Das durch den Rhein-Kreis Neuss in Folge in Auftrag gegebene Gutachten zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes durch die Firma Empirica lag zum 15.09.2021 in der Entwurfsfassung vor und wurde vom Kreisausschuss für Soziales und Wohnen beschlossen und zur Entscheidung an den Kreistag weitergeleitet. In der Sitzung vom 15.12.2021 wurde dann der neue grundsicherungsrelevante Mietspiegel für den Rhein-Kreis Neuss beschlossen. Diese traten zum 01.02.2022 in Kraft.

Dabei wurden für Meerbusch folgende angemessene Nettokaltmieten festgelegt:

Haushaltsgröße	Alte Angemessenheitsgrenze Nettokaltmiete	Neue Angemessenheitsgrenze Nettokaltmiete
1 Person / 50 m ²	325,00 €	450,00 €
2 Personen / 65 m ²	437,45 €	550,00 €
3 Personen / 80 m ²	516,80 €	690,00 €
4 Personen / 95 m ²	675,45 €	850,00 €
5 Personen / 110 m ²	837,10 €	990,00 €

Die Mietrichtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft sind keine Pauschalen. Die Bruttokaltmietobergrenzen beinhalten an der abstrakt angemessenen m²-Zahl ausgerichtete angemessene Nettokaltmieten und angemessene kalte Betriebskosten. Heizkosten sind nicht Bestandteil der Bruttokaltmiete. Die Unangemessenheit einzelner Faktoren (z.B. Wohnungsstandard, Wohnungsgröße, Nettokaltmiete oder kalte Betriebskosten) ist unerheblich, solange die gesamten Kosten der Unterkunft angemessen sind; mithin ist es beispielhaft unbedeutend, wie groß oder klein eine Unterkunft ist, solange die Bruttokaltmiete angemessen ist.

Bei höheren Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte; eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt dann allenfalls in Höhe dieses Einsparpotenzials. Die kalten Betriebskosten wurden entsprechend dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (Daten aus 2018/Datenerfassung 2019/2020) mit 2,14 € je m² festgelegt und stellen damit die Nichtprüfungsgrenze dar.

Daraus ergeben sich dann folgende Bruttokaltmietgrenzen für Meerbusch:

Haushaltsgröße	Alte Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete	Neue Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete
1 Person / 50 m ²	417,00 €	557,00 €
2 Personen / 65 m ²	557,70 €	689,10 €
3 Personen / 80 m ²	660,80 €	861,20 €
4 Personen / 95 m ²	851,20 €	1.053,30 €
5 Personen / 110 m ²	1.016,40 €	1.225,40 €

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.

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch in Zukunft angemessene Wohnungen verfügbar sind, wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Höhe der Richtwerte regelmäßig zu überprüfen. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Rhein-Kreis Neuss stark und gleichmäßig gestiegen. Die Gutachter empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach zwei Jahren. Damit bei steter Anpassung an

die tatsächliche Mietentwicklung die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden kann und bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden werden.

In Vertretung

gez.

Frank Maatz
Erster Beigeordneter