

Dormagen



Stadt Dormagen 41538 Dormagen

Rhein-Kreis Neuss
z. Hd. Herrn Jürgen Steinmetz
Allgemeiner Vertreter des Landrats
Lindenstr. 2-16
41515 Grevenbroich

Stadt Dormagen
Der Bürgermeister
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen

Wirtschaftliche Hilfen
Fachbereich für Kinder, Familien und
Senioren
Zuständig Frau Pfeiffer
Raum 1.01
Telefon 02133 257 399
Telefax 02133 257 77399
E-Mail brigitte.pfeiffer@stadt-dormagen.de

Az.
Ihr Schreiben
Mein Zeichen F 5 / 1
Datum 15.02.2011

Gutachten der Firma Analyse & Konzepte „Mietwerterhebung zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft im Rhein-Kreis Neuss“, Januar 2011

Sehr geehrter Herr Steinmetz,

zum o. g. Gutachten werden derzeit ja auch außerhalb der vom Rheinkreis Neuss bisher beteiligten Gremien intensive Diskussionen geführt, dies gilt auch für die Stadt Dormagen resp. Verwaltung und Politik hier. So wurde durch meine Sozialamtsleiterin Frau Pfeiffer das Thema auch für die morgige Besprechung der Sozialamtsleitungen zur Tagesordnung angemeldet. Die derzeitige Haltung aus Dormagener Sicht lässt sich wie folgt vorläufig zusammenfassen:

An der Erreichung der Ziele

- Sicherstellung des gesetzlichen Anspruchs der Bedarfsgemeinschaften auf eine Wohnraumversorgung im unteren Wohnungsmarktsegment, wobei diese Mieten sich nicht preisstärkend auf den Wohnungsmarkt auswirken dürfen,
- Verhinderung der Konzentration von Leistungsempfängern in einzelnen Stadtteilen,
- Leistungsempfänger sollen nicht besser gestellt sein als andere Nachfragegruppen, z. B. Niedriglohneempfänger

bestehen bei einer Umsetzung der Ergebnisse des Gutachtens ohne deutliche Veränderungen in eine neue Richtlinie des RKN zu den Kosten der Unterkunft hier erhebliche Zweifel.

Bankverbindungen

Sparkasse Neuss Kto 330 522, BLZ 305 500 00
VB Düsseldorf Neuss Kto 3100911018, BLZ 301 602 13
VR Bank Kto 3020200013, BLZ 305 605 48

Allgemeine Sprechzeiten

Mo, Di, Mi 8.30 – 12 Uhr,
Do 14 – 18 Uhr, Fr 8.30 – 12 Uhr
und nach Vereinbarung
ÖPNV: Bus 881, 882, 883, 884, 885, 886
Haltestelle Marktplatz

Zentrale:

Telefon 02133 257-0
Telefax 02133 257-77000
www.dormagen.de

Gestatten Sie mir hierzu im Einzelnen diese Anmerkungen:

Die vom Gutachten für Dormagen vorgeschlagenen Obergrenzen für Kaltmieten liegen je nach Wohnungsgröße um 67,04 € bis 105,40 niedriger als zur Zeit. Eine Anmietung zu diesen reduzierten Obergrenzen zeigt sich schon heute in der Praxis als eher unwahrscheinlich.

Bei einem Vergleich der im Gutachten genannten Mieten mit dem aktuellen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Dormagen, Stand 01.10.2010, fallen erhebliche Unterschiede auf. In Dormagen ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes einer mittleren Wohnlage zuzuordnen. Die Mietspannen reichen von ab 4,31 € / m² (Baujahr 1948) bis zu 7,90 € / m² (Baujahr 2003 und jünger). Der durchschnittliche Mittelwert liegt bei 6,17 €.

Für öffentlich geförderten Wohnraum beträgt der Mietpreis pro m² z. Zt. 5,10 €. Bei Umrechnung der maximalen Nettokaltmieten des Gutachtens pro m² ergeben sich für 45 m² = 5,09 €/m², für 75 m² = 4,93 €/m² und für 90 m² = 4,81 €/m²; diese Mietpreise liegen somit unterhalb des Preises für öffentlich geförderten Wohnraum.

Fazit:

Die Anmietung nicht preisgebundenen Wohnraums ab Baujahr 1986 (oder jünger) wäre für Leistungsempfänger zukünftig nur noch im Ausnahmefall und die Anmietung von öffentlich geförderten Wohnraum ebenfalls nur noch bedingt möglich.

In Bezug auf die Leistungsberechtigten ist darauf hinzuweisen, dass allein nach Angaben des Jobcenters für den RKN derzeit 27 % aller Leistungsempfänger in bei Anwendung der Gutachtenzahlen „zu teuren Wohnungen“ leben. Die sich daraus bei Übernahme der im Gutachten bezifferten Mieten ergebenden Aufforderungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft an die Leistungsberechtigten können nach aller Lebenserfahrung nur dann erfolgreich sein, wenn es zu einem Umzug der Bedarfsgemeinschaften und Einzelpersonen kommen würde. Auch ist es wenig wahrscheinlich, dass Vermieter (ihre nach Mietspiegel Dormagen ja durchaus marktgerechte Miete) wegen des Empfangs von Sozialleistungen auf die in evtl. Richtlinien festgelegten Preise senken. Hinzu kommt, dass auch nicht zu erwarten ist, dass in nennenswertem Umfang durch Aufnahme weiterer Personen Untermietverhältnisse begründet werden.

In Dormagen sind im Übrigen nennenswerte Leerstände von Wohnungen zu Mieten in Höhe der Gutachterangaben weit überwiegend in Hackenbroich vorhanden.

Fazit:

Sowohl aus dem Bestand der Hilfeempfänger als auch durch Zugänge bei Neuanträgen würde eine Anwendung der Miethöhen des Gutachtens innerstädtisch zu einem massiven Zuzug in den ohnehin bereits besonders belasteten Stadtteil Hackenbroich kommen.

Die vorgesehene Wirtschaftlichkeitsberechnung als Voraussetzung für die Aufforderung zu einem Umzug (Punkt 5.1 des Richtlinienentwurfs) für einen Zeitraum von 15 Jahren halt ich für wenig praxisdienlich. Ich befürchte, dass genau diese Wirtschaftlichkeitsberechnung (trotz der vorgesehenen Regelungen zum Bestandschutz und den vorgesehenen prozentualen Zuschlägen auf die „neuen Miethöhen“) in vielen Fällen zur Umzugsaufforderung führen wird (SGB II). In diesem Zusammenhang könnte sich dann sogar die Frage nach der grundsätzlichen Aufgabe des Jobcenters stellen. Den Hilfeempfängern soll ja der (Wieder-) Einstieg in die Erwerbsfähigkeit ermöglicht werden, nicht eine wie auch immer geartete Hilfestellung bei Organisation der Arbeitslosigkeit für die nächsten 15 Jahre.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung über einen Zeitraum von 15 Jahren für die Empfänger von Leistungen aus dem Bereich des SGB XII ist angesichts des Alters vieler Hilfeempfänger aus meiner Sicht ebenfalls kritisch zu sehen.

Bei der Abfassung einer neuen Richtlinie des RKN zu den Kosten der Unterkunft in Verbindung mit dem vorliegenden Gutachten bitte ich diese (vorläufige) Stellungnahme der Stadt Dormagen angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere hoffe ich darauf, dass durch eine neue Richtlinie des RKN nicht eine innerstädtische Umzugswelle in den Stadtteil Hackenbroich hervorgerufen wird. Dies würde nicht zuletzt auch die Ziele des erfolgreich durchgeführten Bundes- und Landesprojektes „Soziale Stadt“ gefährden.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Gerd Trzeszkowski