



Fraktion der UWG Rhein-Kreis Neuss / Aktive Bürger Gemeinschaft – Die Aktive

Fraktion UWG / Die Aktive - Lindenstraße 20 - 41515 Grevenbroich

41515 Grevenbroich
Lindenstr. 20
Tel 02181-2131770
Fax 02181-2131771
E-Mail fraktion@uwg-aktive.de
www.uwg-dieaktive.de

An den Vorsitzenden
des Sozial und Gesundheitsausschusses
Herrn Dr. Klose
Lindenstr. 2

41515 Grevenbroich

Neuss, den 09.05.2011

Mietwerterhebung durch die Firma Analyse & Konzepte

Sehr geehrter Herr Dr. Klose,

wir bitten Sie, folgenden Antrag dem kommenden Sozial- und Gesundheitsausschuss am 12.05.2011 zur Entscheidung vorzulegen.

Antrag:

Der Sozial und Gesundheitsausschuss beschließt:

- 1. dass die vorgelegte Mietwerterhebung, bzw. die ermittelten Netto/Bruttomieten für Hartz IV Empfänger nicht beschlossen werden,**
- 2. bis auf weiteres gelten die bisherigen Mietgrenzen**
- 3. es wird ein zweites Gutachten (auf Grundlage der Angebotsmieten) eingeholt.**

Begründung:

Vorab möchte sich unsere Fraktion UWG/Die Aktive für die Bildung der Arbeitsgruppe bei der Kreisverwaltung bedanken.

Die Verwaltung hat die Firma Analyse & Konzepte beauftragt, eine Mietwerterhebung zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft im Rhein-Kreis Neuss durchzuführen.

Die o. g. Firma hat eine Clusteranalyse aus finanziellen (Gutachterkosten, unterschiedliche Berechnung der Miete) und aus erhebungstechnischen Gründen (z. B. zu geringes Wohnungsangebot) erstellt.

Nach mehrmaligem Tagen der Arbeitsgruppe hat die Kreisverwaltung einige Änderungen Vorgenommen:

Das heißt, unter anderem wurden jetzt vier Gemeinden anstatt fünf in einem gemeinsamen Mietspiegel eingeteilt, obwohl die Mieten am Markt sehr unterschiedlich sind. Gemäß dem vorgelegten Bericht sind die regionalen Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich, z. B. städtisch und ländlich. Deswegen müssen Kreisgebiete sehr differenziert gesehen werden, was aber einer Unterteilung in nur drei bzw. jetzt in vier Wohnungsmärkte widerspricht.

Fraktion der UWG Rhein-Kreis Neuss / Aktive Bürger Gemeinschaft – Die Aktive

Die Fraktion UWG/Die Aktive ist der Auffassung, es sollten nicht alle sondern erst Wohnungen ab Baujahr 1975 berücksichtigt werden. Das würde dem unteren Marktsegment, aber nicht dem untersten Marktsegment entsprechen, wie es der Gesetzgeber vorgibt.

Wenn bei der Erhebung die Luxuswohnungen nicht erhoben werden, muss man bei den Sozialwohnungen das verbilligte Baugeld, das Auslaufen der Bindung und die Kosten der Instandhaltung, welche über die Betriebskosten abgerechnet werden zumindest berücksichtigen. Desweiteren muss untersucht werden, wie viel Prozent des tatsächlichen Bedarfs die vorhandenen Sozialwohnungen abdecken.

Es wurden 4500 Mieter angeschrieben. Für uns stellt sich die Frage, ob ausgewogen aus allen Segmenten die Mieter angeschrieben wurden. Da sich um kostengünstigen Wohnraum nicht nur Leistungsempfänger bemühen, muss dieser Umstand bei der Definition einer Obergrenze berücksichtigt werden. Wir sind der Meinung dies wurde gar nicht berücksichtigt.

Theoretisch sind laut Bericht alle Werte unterhalb des Mittelwertes unteres Marktsegment. Der Gesetzgeber hat jedoch eine Mindestgröße festgelegt. Dieses Segment muss so groß sein, dass

- ein ausreichender Wohnraum für alle Leistungsempfänger zur Verfügung steht und
- eine Konzentration von Leistungsempfängern verhindert werden kann.

Der neue Mietspiegel würde genau das Gegenteil erreichen.

Bei der Berechnung der Nettokaltmieten muss gemäß Bericht ein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen um eine Ghettoisierung zu vermeiden.

Durch die neuen Mieten würde es nicht genügend Wohnraum geben und die Ghettoisierung wäre vorprogrammiert. Wenn überhaupt werden nur in Brennpunkten freie Wohnungen zu diesen Mieten angeboten. Insbesondere die Städte Neuss und Dormagen teilen diese Meinung

Es würde aus wirtschaftlichen Gründen keinen oder nur geringen Neubau von Sozialwohnungen im Rhein-Kreis Neuss geben, was auf längere Sicht eine Katastrophe darstellt, da in der Region um Düsseldorf die Nachfrage für Wohnraum aktuell explodiert.

Im Bericht wird darauf hingewiesen, dass die auf der Basis von konkreten Bestandsmieten vorläufig definierte Angemessenheit, auf die Verfügbarkeit eines konkreten Wohnungsangebotes im Kreis überprüft werden muss.

Diesem wurde bis heute nicht nachgegangen. Es wurde nur erklärt, dass es Wartelisten bei den großen Wohnungsgesellschaften gäbe in die man sich eintragen lassen kann. Die angeblichen günstigen Wohnungen auf die sich das Gutachten stützt, werden laut Aussage der Kreisverwaltung nicht veröffentlicht da die Warteliste bedient wird.

D.h. der Ausschuss soll auf Grundlage des Berichtes einen Mietspiegel beschließen obwohl niemand weiß ob es überhaupt genügend Wohnraum zum vorgegebenen m²- Preis gibt.

Fraktion der UWG Rhein-Kreis Neuss / Aktive Bürger Gemeinschaft – Die Aktive

Die Kreisverwaltung hat in der Arbeitsgruppe vorgetragen, dass es Ausnahmeregelungen geben wird, wie z. B. Pflegebedürftigkeit, gesundheitliche Beeinträchtigung, d. h. dass die Sachbearbeiter bei der ARGE jeden jetzigen Mietvertrag auf die neue Regelung überprüfen müssen und zukünftige auf die Ausnahmeregelungen.

Wir sind der Auffassung, dass es erheblich wirtschaftlicher und bürgerfreundlicher wäre, einen höheren Mietspiegel mit weniger Ausnahmeregelungen einzuführen.

Dies hätte folgende Vorteile:

- a) Erheblich weniger Arbeit für die Sachbearbeiter und mehr Zeit für das Wichtigste nämlich Vermittlung der Hartz IV Empfänger in Arbeit.
- b) Die ARGE würde nicht von einer Einspruch und Klagewelle überrollt.

Bei der Erstellung von Mietspiegeln in anderen Städten und Gemeinden stand im Vordergrund die Angebotsmiete da für diese Miete nur neue Wohnungen angemietet werden können und außerdem wird nicht nur dem jetzigen Hartz IV Empfänger sondern auch dem künftigen Hartz IV Empfänger ein Wohnraumsicherungszuschlag gewährt auf den Mietspiegel.

Aus diesen Gründen fordern wir, dass die Angebotsmieten d.h. der tatsächlich vorhandene Mietraum und nicht die Bestandsmieten berücksichtigt werden.

Im Rhein-Kreis Neuss wurde zu wenig Rücksicht auf die Hartz IV Empfänger genommen, sondern es wurde nur an das Sparen gedacht ohne auf die Konsequenzen in den nächsten Jahren zu achten.

Unsere Fraktion kann dem Mietspiegel nicht zustimmen, da wir nicht kurzfristig sondern auch langfristig zum Wohle unserer Bürger denken und entscheiden. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen



-Carsten Thiel-
(Kreistagsabgeordneter)