

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

Fraktion UWG / Die Aktive - Lindenstraße 20 - 41515 Grevenbroich

Rhein-Kreis Neuss  
Herrn Landrat  
Hans-Jürgen Petrauschke  
Lindenstr. 2

41515 Grevenbroich  
Lindenstr. 20  
Tel 02181-2131770  
Fax 02181-2131771  
E-Mail [fraktion@uwg-aktive.de](mailto:fraktion@uwg-aktive.de)  
[www.uwg-dieaktive.de](http://www.uwg-dieaktive.de)

41515 Grevenbroich

Neuss, den 08.06.2011

### **Mietwerterhebung durch die Firma Analyse & Konzepte**

Sehr geehrter Herr Landrat,

wir bitten Sie, folgenden Antrag dem kommenden Kreisausschuss am 15.Juni 2011 zur Entscheidung vorzulegen.

#### **Der Kreisausschuss beschließt:**

- 1. die vorgelegte Mietwerterhebung bzw. die ermittelten Netto/Bruttomieten für Hartz IV Empfänger nicht zu beschliessen,**
- 2. bis auf weiteres die geltenden Mietgrenzen beizubehalten**
- 3. ein zweites Gutachten (auf Grundlage der Angebotsmieten) einzuholen.**

#### **Begründung:**

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

Wenn bei der Erhebung die Luxuswohnungen nicht berücksichtigt werden, müssen bei den Sozialwohnungen das verbilligte Baugeld, das Auslaufen der Bindung und die Kosten der Instandhaltung, welche über die Betriebskosten abgerechnet werden, zumindest berücksichtigt werden.

Des Weiteren muss untersucht werden, inwieweit die vorhandenen Sozialwohnungen den tatsächlichen Bedarf abdecken.

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 wird.

Der neue Mietspiegel wird jedoch zum Gegenteil führen!

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

---

- 2 -

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

Aus wirtschaftlichen Gründen wird es 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 genügend Wohnraum zum vorgegebenen m<sup>2</sup>- Preis vorhanden ist.

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 ggfls. auch auf Ausnahmeregelungen. Die Fraktion UWG / Die Aktive ist der Auffassung, dass es 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 wird nicht von einer Einspruch und Klagewelle überrollt.

Aus vorgenannten 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 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.

Mit freundlichen Grüßen



Gabriele Parting  
Stellv. Fraktionsvorsitzende