

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Bildung und Soziales	Datum: 18.10.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.7	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum hier: Antrag der CDU-Fraktion vom 20.05.2019		Datum: 24.10.2019
Vorlage-Nr: VO/0299/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	05.11.2019	Ausschuss für Bildung, Integration und Soziales (BIS)	

Sachverhalt:

Mit Datum vom 20.05.2019 hat die CDU-Fraktion einen Antrag gem. § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der Ausschüsse der Stadt Wegberg gestellt, der dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

Bezahlbarer Wohnraum in größeren Städten -wie Berlin und München- ist schon länger knapp. Doch mittlerweile steigen die Mieten selbst in kleineren deutschen Städten immer weiter - trotz Mietpreisbremse. Als Folge ist die Wohnungssuche längst nicht mehr nur für Geringverdiener ein Problem. Auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen wird es schwieriger angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Neben der Zahlungsfähigkeit bestimmt die subjektive Mietzahlungsbereitschaft den Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben werden soll. Ein angemessener und bezahlbarer Wohnraum ist –neben der objektiven Betrachtung einer möglichen Übertreibung (Mietwucher)- daher auch subjektiv zu betrachten, da die Menschen unterschiedliche Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse besitzen.

Zur Orientierung der Mieter und zur Bewertung, ob eine Wohnung überteuert ist, wird häufig ein sogenannter Mietspiegel herangezogen, den es auch für die Stadt Wegberg gibt. Hierin wird Mietwohnraum anhand von Kriterien einer Preisspanne zugeordnet, die als „normal“ oder „ortsüblich“ gelten kann. Zur Orientierung wurden die Mietspiegel von zwei Städten im Kreis Heinsberg als Vergleich herangezogen. Die folgende Übersicht stellt die Vergleichsmieten exemplarisch dar:

Baujahr/Wohnlage	Wegberg	Hückelhoven	Erkelenz
BJ 1971-80 Mittlere WL	4,60 - 5,70 €	5,02 – 6,04 €	5,37 – 6,72 €
BJ 1991-2000 Mittlere WL	5,60 - 7,00 €	5,35 – 6,53 €	6,25 – 7,51 €
BJ 2001-10 Mittlere WL	5,80 – 7,10 €	k.A.	6,21 – 7,54 €
BJ ab 2011 Mittlere WL	6,00 – 7,30 €	k.A.	6,21 – 7,54 €

Wegen unterschiedlicher Baujahrszuordnungen einzelner Städte wurden Durchschnittsberechnungen angestellt.

Wie der Vergleich zeigt, bewegen sich die Mieten kreisweit in einem vergleichbaren Niveau. So kostet z.B. eine Vergleichswohnung Baujahr 1999, mittlere Wohnlage, 75 m² in Wegberg 420,00 – 525,00 € Kaltmiete (Hückelhoven 401,25 – 489,75 €; Erkelenz 468,75 – 563,25 €).

In Düsseldorf ist hingegen eine Miete in Höhe von 660,00 – 730,00 € als Vergleichswert ermittelt.

Für Geringverdiener besteht die Möglichkeit, Wohngeld als einen staatlichen Zuschuss zur Mietzahlung zu erhalten. Dieser wird individuell berechnet. In der anstehenden Wohngeldreform ist beabsichtigt, die anrechenbaren Mieten deutlich anzuheben. Nach ersten Schätzungen wird mit rund 660.000 Haushalten deutschlandweit gerechnet, die einen höheren Anspruch ab dem 01.01.2020 haben. Durch die Wohngelderhöhung werden nun auch mehr Haushalte als vorher wohngeldberechtigt sein. So haben rund 180.000 Haushalte erstmals oder erneut einen Wohngeldanspruch. Außerdem wird es eine neue Mietenstufe geben. Damit werden Haushalte in Städten mit besonders hohen Mieten gezielter entlastet. Die letzte Wohngelderhöhung gab es zum 1. Januar 2016.

Aus sozialer Sicht ist es daher wichtig, den Wohnungsmarkt ausgeglichen zu halten. Dies bedeutet, dass die Förderung sozialen Wohnungsbaus, aber auch die Förderung des freien Mietwohnungsbaus, wichtige Instrumente sind und beide betrachtet werden müssen.

Diese Vorlage ist eine erste Aufbereitung des Themas. Ob und wie die Stadt Wegberg in diesem Thema Anreize schaffen kann, wird im zuständigen Fachausschuss (WBUV) beraten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bildung, Integration und Soziales nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Alternativen:

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

Anlage/n:

Antrag der CDU-Fraktion vom 20.05.2019

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten
Gez. Pint FBL 202
Gez. Karneth Erste Beigeordnete

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Esser Stabsstelle Quartier