

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 beigefügt 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 Überteuering (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 eine 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

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg
Die Vorsitzende

Herrn Bürgermeister
Michael Stock
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, 20.05.2019

**Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates und der
Ausschüsse der Stadt Wegberg**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Wegberg stellt hiermit
folgenden Antrag gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates
und der Ausschüsse der Stadt Wegberg:

**Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen,
umfassende Prüfungen vorzunehmen, wie bezahlbarer
Wohnraum geschaffen werden kann und hierbei auch die
Möglichkeiten zur Schaffung von Mietwohnungsbau zu
berücksichtigen.**

Begründung:

In Kürze werden in Mönchengladbach-Rheindahlen zwei große
Gewerbebetriebe (amazon und reuter) ihren Betrieb aufnehmen.
Nach Medienberichten werden hier mehr als 1.000 neue
Arbeitsstellen geschaffen.

Diese mehr als 1.000 Beschäftigten sind nicht alleinstehend,
sondern haben eine Familie mit Ehemann/Ehefrau/Partner und

Kinder – und diese Menschen benötigen Wohnungen, um von dort in zumutbarer Zeit ihre neue Arbeitsstelle zu erreichen.

Die Bahnanbindung von Wegberg bis Mönchengladbach-Genhausen ist vorhanden und von dort wäre eine Erreichbarkeit der beiden Betriebe auch per Fahrrad unkompliziert möglich. Auch aus den Ortslagen Beeck, Moorshoven, Kipshoven, Rath-Anhoven (um nur einige zu nennen) ist der Weg nach Rheindahlen nicht sehr weit und könnte per Fahrrad zurückgelegt werden.

Daher muss es erklärtes Ziel sein, diesen Menschen Möglichkeiten anzubieten, um im Umfeld ihres Arbeitsplatzes wohnen zu können.

Ein derartiges Angebot muss breit gefächert gemacht werden – vom Einfamilienhaus bis zur bezahlbaren Mietwohnung.

Mit freundlichen Grüßen
Die Vorsitzende

Petra Otten

-