

Antrag: Mietobergrenzen

1. Der [Kreistag/Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung] beauftragt den [Kreisausschuss/Magistrat/Gemeindevorstand] des/der [KREIS/STADT/GEMEINDE], noch im ersten Halbjahr 2013 die Mietobergrenzen im/in [KREIS/STADT/GEMEINDE] anzuheben. Die Mietobergrenzen sollen dem Durchschnittspreis der Wohnungen entsprechen, die tatsächlich zur Anmietung zur Verfügung stehen.

2. Der/Die [Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung/Kreistag] beauftragt den [Kreisausschuss/Magistrat/Gemeindevorstand] der/des [KREIS/STADT/GEMEINDE] das „Schlüssige Konzept“ zur Begründung von Mietobergrenzen jährlich zu überarbeiten und an die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt anzupassen.

Für die Datenbasis der Mietobergrenzen sollen Preise von verfügbaren Wohnungen – also zu einem Großteil Mietangebote aus Zeitungen und dem Internet - herangezogen werden.

Begründung:

Das Bundessozialgericht akzeptiert Mietobergrenzen dann, wenn in einem konkreten Vergleichsraum eine „angemessene“ Wohnung – also eine Wohnung im unteren Preissegment (nicht im untersten Preissegment) – angemietet werden kann. Der tatsächliche Wohnungsbestand muss eine Anmietung zu diesen Kriterien ermöglichen. Es muss bei der Erstellung von Mietobergrenzen beachtet werden, dass der tatsächliche Wohnungsbestand in einem Vergleichsraum die Anmietung einer angemessenen Wohnung ermöglicht und solche Wohnungen wirklich für die Leistungsberechtigten zur Anmietung zur Verfügung stehen. Eine uns vorliegende Datenbasis zum „Schlüssigen Konzept“ des Wetteraukreises umfasst 5887 Wohnungsangebote für den Vergleichsraum 2 (Bad Vilbel, Friedberg und Bad Nauheim). Die Daten wurden ab Mitte 2010 und über das Jahr 2011 erhoben. Zu 89,5 Prozent wurden als Quellen für die Datenbasis das Jobcenter und der öffentliche Wohnungsbau herangezogen. Nur 10,5 Prozent der Datenbasis erfasst Mietangebote aus Zeitungen.

Zum größten Teil bezieht sich also diese Datenbasis nicht auf Mietpreise von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen. Es wurden zum größten Teil bereits vermietete Wohnungen in die Berechnungen einbezogen. Dies ist zwar rechtlich möglich, verzerrt aber die tatsächlichen

Verhältnisse zu Ungunsten der Wohnungssuchenden (Es stehen keine Wohnungen zur Anmietung zur Verfügung für z.B. 1,45 Euro oder 2,50 Euro pro Quadratmeter).

Auch steht Wohnraum der Wohnungsbaugesellschaften den Wohnungssuchenden nicht uneingeschränkt zur Verfügung, denn es gibt Wartezeiten, Zulassungsbeschränkungen und Überprüfungen bei der Schufa. Außerdem gibt es nicht überall im Wetteraukreis Wohnungen des öffentlichen Wohnungsbaus.

DIE LINKE hat im zweiten Halbjahr 2012 über 2000 Wohnungsangebote aus Zeitungsinseraten ausgewertet. Die Preise auf dem freien Wohnungsmarkt liegen weit höher als im „Schlüssigen Konzept“ errechnet. Für den Vergleichsraum 2 wird vom Wetteraukreis eine Mietobergrenze von 5,81 Euro angegeben. Der Durchschnitt der ausgewerteten Zeitungsinserte lag bei 7,51 Euro – also 1,70 Euro über der Mietobergrenze. In Bad Vilbel gab es im letzten halben Jahr nur eine einzige Wohnung, die zu diesem Preis angeboten wurde.

Ähnlich verhält es sich im Vergleichsraum 1 (Rosbach und Karben): Die Mietobergrenze des Wetteraukreises liegt bei 6,42 Euro. Die Zeitungsannoncen des vergangenen Halbjahres liegen durchschnittlich bei 7,28 Euro – also 1,13 Euro höher.

Im Vergleichsraum 3 (Altenstadt, Büdingen, Butzbach, Nidda, Ober-Mörlen, Reichelsheim, Wölfersheim und Wöllstadt) liegt die Mietobergrenze des Wetteraukreises bei 5,22 Euro. Der Durchschnitt am freien Wohnungsmarkt liegt bei 6,16 Euro und damit 0,94 Euro höher.

In den beiden Vergleichsräumen 4 und 5, die vorrangig den „Ostkreis“ bemessen, bestehen weniger drastische Differenzen. Hier ist das Wohnungsangebot für Bedürftige insgesamt gesehen höher als im „Westkreis“.