

Ratsherrn
Sven Hermens

sven.hermens@web.de

Bottrop, 19.08.2022

Ihre Anfrage vom 20.06.2022 betr. „Entwicklung der Mietpreissituation“

Sehr geehrter Herr Hermens,

zu Ihrer o.g. Anfrage kann ich Ihnen nachfolgende Informationen und Antworten geben:

Frage 1.): *Wie hoch war/ist in den Jahren 2002, 2007, 2012, 2017 und 2022 jeweils die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Bottrop*

a) insgesamt?

b) bei den Empfängerinnen und Empfängern von Wohngeld?

Sofern aus 2022 noch keine Zahlen vorliegen, bitte aus 2021 angeben.

A) Eine pauschale Aussage über die Höhe der durchschnittlichen Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche kann von der Stadtverwaltung Bottrop nicht gemacht werden. Bei der Ermittlung der angemessenen ortsüblichen Wohnungsmiete sind viele Faktoren wie z. B. Baujahr, Ausstattung, Lage Modernisierung, Gebäudeart, Beschaffenheit usw. zu berücksichtigen. Aussagen hierzu und Angaben über die Miethöhe zu nicht preisgebundene Wohnungen finden sich in den sogenannten Mietspiegeln wieder, die für die Jahre 2002, 2005, 2009, 2014, 2017 und 2020 als PDF-Dateien beigefügt sind.

Da die von Ihnen gewünschten Angaben seitens der Stadtverwaltung Bottrop nicht gegeben werden können, wurde der Landesbetrieb IT.NRW hier um Hilfe gebeten. Eine Rückantwort liegt noch nicht vor. Diese wird Ihnen nach Vorliegen zugeleitet.

b) Nach Auswertung der Wohngeldstelle betrug bei den Wohngeldempfängern in Bottrop die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2012 5,56 €, im Jahr 2017 6,40 € und im Jahr 2021 7,23 €. Für das laufende Jahr 2022 wäre eine Auswertung derzeit noch nicht aussagekräftig.

Für die Zeiträume 2002 und 2007 können keine Statistiken mehr erhoben werden.

Frage 2.): *Wie hoch war/ist in denselben Jahren der Median des Pro-Kopf-Einkommens in Bottrop?*

Der Stadtverwaltung Bottrop liegen die von Ihnen gewünschten Angaben nicht vor. Aus diesem Grunde wurde von hier der Landesbetrieb IT.NRW um Hilfe gebeten. Eine Rückantwort liegt noch nicht vor. Diese wird Ihnen nach Vorliegen zugeleitet.

Frage 3.): *Wie würde sich eine Mieterhöhung um 2 €/qm bei allen Wohnungen in Eigentum von Privatunternehmen auf den Bottroper Mietenspiegel auswirken?*

Die Frage kann in der gewünschten Form nicht beantwortet werden:

Zum einen ist die Höhe der Mietanpassung aufgrund Modernisierung gesetzlich geregelt, so dass hier nicht mit generell plus 2,00 €/qm gerechnet werden kann. Mit Modernisierung ist hier zudem zwingend eine Wertverbesserung der Wohnung gemeint. Bei einer Wertverbesserung der Wohnung können jährlich bis zu 8 % der anerkannten Modernisierungskosten, die für die Wohnung aufgewendet wurden, auf die Mieter umgelegt werden. In dem Zusammenhang erhaltene Drittmittel sind vorher abzuziehen. Daneben ist eine Kappungsgrenze für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen einzuhalten, wobei zu beachten ist, wie die Miete vor der Erhöhung war:

- alte Miete unter 7,00 €/qm max. 2,00 €/qm innerhalb von 6 Jahren
- alte Miete über 7,00 €/qm max. 3,00 €/qm innerhalb von 6 Jahren

Zum anderen sind bei der Ableitung des Mietspiegels Mietveränderungen der jeweils letzten 6 Jahre zu berücksichtigen. Hierzu werden laufend Mietdaten auf freiwilliger Basis erhoben, wobei der Anteil der beantworteten und zurückgesendeten Fragebogen mit erheblichem Modernisierungszuschlag im Eigentum „Privater Unternehmen“ am Gesamtbestand der vorliegenden Datenerhebung auch nicht annähernde abgeschätzt werden kann. Jedes Jahr geht mit einem Sechstel Anteil in die Berechnung ein. Wenn der Anteil der betreffenden Daten bei 10 % liegt, wirken sich die Daten des betreffenden Jahres, in dem sie erhoben wurden, mit einem Sechzigstel (1/60) aus.

Mieten über Neubauobjekte, die erstmalig bezogen werden (Erstbezug), sind nicht Bestandteil des Mietspiegels und wirken sich somit nicht aus.

Frage 4.): *Wird die Wohngeldstelle angesichts der gegebenen Inflationsrate Mieterhöhungen, beispielsweise im Rahmen einer Nichtprüfungsgrenze von 5 %, ohne Weiteres übernehmen?*

Das Wohngeld ist auf Antrag neu zu bewilligen, wenn sich im laufenden Bewilligungszeitraum die zu berücksichtigende Miete oder Belastung abzüglich der Beträge zur Entlastung der Heizkosten um mehr als 15 % erhöht (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 Wohngeldgesetz).

Eine Übernahme der von Ihnen angesprochenen Mieterhöhungen aufgrund einer Inflationsrate von 5 % würden nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 Wohngeldgesetz keine Änderungen in der bewilligten Wohngeldhöhe ergeben.

Frage 5.): Wurde innerhalb der zuständigen Fachämter eine Arbeitsgruppe o.ä. eingerichtet, um wegen der besonderen Belastung durch steigende Energie-, Lebenshaltungs- und Mietkosten für Sozialleistungsempfänger mögliche Maßnahmen und Hilfen zu diskutieren?

Der Bundesgesetzgeber regelt die Unterstützung von bedürftigen Menschen (Leistungsbezieher nach dem Sozialgesetzbuch II, Sozialgesetzbuch XII und dem Asylbewerberleistungsgesetz) und von Menschen, die Anspruch auf Wohngeld haben.

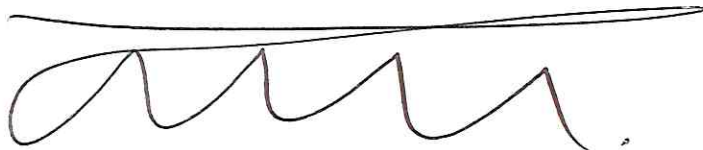
Aufgrund der umfangreichen Leistungen und Regelungen im sozialen Bereich verweise ich auf die Homepage des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales:

<https://www.bmas.de/DE/Startseite/start.html>, insbesondere den Punkt „Soziales“ in der Übersicht.

Die Kommunen – und damit auch die Stadt Bottrop – haben in diesem Bereich keine eigenen Kompetenzen. Diese liegen ausschließlich beim Bund. Aus diesen Gründen wurde auch keine Arbeitsgruppe o.ä. eingerichtet. Die genannte Problematik ist der Stadt Bottrop jedoch bekannt, um Betroffenen beratend, bzw. leistungsrechtlich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zur Seite zu stehen.

Ihre o.g. Anfrage und dieses Antwortschreiben werde ich den Vorsitzenden der Fraktionen und Sprechern der anderen Ratsgruppen zu Kenntnis geben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line at the top and a series of four distinct, rounded loops below it.