

Pressemitteilung Nr. 02/2015

Stadt senkt Mietgrenzen ohne realen Hintergrund

Bis zu elf Prozent Mietsteigerung in Gelsenkirchen

„Besonders hart getroffen hat es Mieter in Gelsenkirchen und Unna. Dort sind die Mietpreise in den vergangenen **zwölf Monaten** im Schnitt um neun bis elf Prozent gestiegen - und damit so deutlich wie in keiner anderen Stadt. "Dies liegt daran, dass die Zahl der Einwohner in Gelsenkirchen gestiegen ist und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum", sagt der stellvertretende Vorsitzende des Immobilienverbandes West¹, Axel Quester.“ So berichtet der WDR² über die Lage am Wohnungsmarkt vor Ort.

Entgegengesetzt zu dieser Tatsache verläuft die Senkung der Angemessenheitsgrenzen für Wohnungen von Jobcenter- und Sozialamtskunden ab dem 01.02.2015. Damit ist klar: Die aktuell gesenkten Mietgrenzen für Grundsicherungsempfänger in Gelsenkirchen haben mit dem Mietmarkt in 2015 nichts zu tun. Sie stehen eventuell in Zusammenhang mit einem fiktiven Markt aus genannter Zeit vor einem Jahr.

Zu dieser Tatsache lässt sich erwähnen, dass die Senkungen der Angemessenheitsgrenzen der Stadt Gelsenkirchen zum 01.02.2015 auf beschränktem Zahlenmaterial aus Angebotsmieten – ohne kalte Betriebskosten - aus dem Jahr 2013/2014 basieren. Sie stammen somit aus einer Zeit als möglicherweise die Angebotsmieten noch günstiger waren, als die dann veränderten Angebotsmieten durch den Marktdruck wegen des Zuzugs. Aber auch günstiger waren als Bestandsmieten. (Bestandswohnungen sind Wohnungen in den bereits Menschen wohnen.)

Die Bestandsmieten folgen diesem Marktgesetz des Mietermarktes nicht. Ein triftiger Grund für das von der Stadt mit (Spar-)Zielen beauftragte Unternehmen empirica, die Bestandsmieten nicht in die Prüfung einzubeziehen.

So erkennt man leicht, dass die aktuelle Senkung der Angemessenheitsgrenzen durch die Stadt Gelsenkirchen keinen realen Hintergrund im Mietmarkt insgesamt hat.

Zudem wurde die Verfügbarkeit der Wohnungen für alle von Kostensenkungsaufforderungen betroffenen Kunden des Jobcenters und des Sozialamts (inkl. Kunden im Geltungsbereich des Asylbewerberleistungsgesetzes) von empirica offenbar nicht geprüft. Mithin ist zweifelhaft, ob es zu den fiktiven günstigen Bedingungen überhaupt so viele Wohnungen gab wie Menschen. Ob, wenn sie denn hätten umziehen wollen um ihre Wohnungskosten zu senken, sie auch eine Wohnung gefunden hätten. Oder ob dies nicht den Marktdruck in ähnlicher Weise erhöht hätte, dass selbst die fiktiven günstigen Angebotsmieten sofort gestiegen wären.

Gelsenkirchen, 13.03.2015

Joachim Sombetzki
KdU-Portal für Gelsenkirchen
<https://kdugelsenkirchen.wordpress.com>
ge.hartz4@gmail.com

1 www.ivd-west.net/nachrichtendetail/archive/2015/march/article/wohnungsmieten-im-ruhrgebiet-um-32-prozent-gestiegen.html

2 <http://www1.wdr.de/studio/essen/themadestages/mietpreisesteigen100.html>