



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12499**
Datum: 05.02.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Herr Johannes Krause
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	26.02.2014	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Höhe der Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten nach SGB II und XII

Die Stadt hat die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten nach dem SGB II und XII zum 1.8.2013 neu festgesetzt. Gegenüber den Werten für die Kaltmiete insgesamt, die seit 2005 gültig waren, ergeben sich daraus nur sehr geringe Änderungen: für den Ein-Personen-Haushalt eine Erhöhung von 8,50 €, für den Zwei-Personenhaushalt eine Absenkung von 3,00 €, für den Drei-Personen-Haushalt eine Erhöhung von 7,00 €, für den Vier- und Fünf-Personen-Haushalt Erhöhungen von 2,40 € und 0,90 € (jeweils für die Wohnung der ganzen Familie).

1. Wie erklärt es sich, dass die Wohnkosten in der Stadt seit Jahren steigen (u.a. www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Halle-Saale/7771) - die Wohnungen von Hilfebedürftigen nach dem SGB II und XII davon aber im Zeitraum 2005 bis 2013 gar nicht bzw. nur geringfügig betroffen sein sollen?
2. Die Fa. Analyse und Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, deren Gutachten der Festsetzung zugrunde liegt, geht bei Ermittlung der für Hilfebedürftige zumutbaren Wohnungen von den 40 % preisgünstigsten Wohnungen aus. In welchem Umfang werden damit Wohnungen in sozialen Brennpunkten erfasst?
3. Wie kann sichergestellt sein, dass die Angemessenheitsgrenzen alle in Betracht kommenden Wohnungen im ganzen Stadtgebiet erfassen?

gez. Johannes Krause
Fraktionsvorsitzender



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Bildung und Soziales

Halle,

Sitzung des Stadtrates am 26.02.2014

Betreff: Anfrage der SPD-Fraktion Halle (Saale) zur Höhe der Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten nach SGB II und XII

Vorlagen-Nummer: V/2014/12499

TOP: 9.10

Antwort der Verwaltung:

- 1. Wie erklärt es sich, dass die Wohnkosten in der Stadt seit Jahren steigen (u.a. www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Halle-Saale/7771) - die Wohnungen von Hilfebedürftigen nach dem SGB II und XII davon aber im Zeitraum 2005 bis 2013 gar nicht bzw. nur geringfügig betroffen sein sollen?**

Der Wohnungsbörse/Mietspiegel basiert allein auf einer Auswertung eines Immobilienprotals, welches Mietwohnungen anbietet. Die veröffentlichten Mietangebote spiegeln jedoch nicht die ganze Wirklichkeit des Mietmarktes wider. So z. B. sagen die Veröffentlichungen nichts darüber aus, ob der Vermieter den von ihm gewünschten und geforderten Preis auch tatsächlich erhalten hat. Wie aus der Mieterhebung in der Stadt Halle (Saale), die von der Firma Analyse und Konzepte GmbH durchgeführt wurde, deutlich wird, klafft eine erhebliche Differenz zwischen der Angebotsmiete – welche Miete will der Vermieter am liebsten erzielen – und der tatsächlichen Neuvertragsmiete – was wurde tatsächlich gezahlt. Die Angebotsmiete lag netto kalt bei 5,61 Euro, die tatsächliche neue Vertragsmiete bei 4,98 Euro (Quelle: Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Halle (Saale) – 2013).

Die Gründe hierfür liegen u. a. darin, dass

- teure Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet werden
- nicht jede künftige Wohnung eigenständig vermarktet wird
- künftige und interessante Wohnungen von den Wohnungsunternehmen über Interessenlisten vermarktet werden
- Mieter vermitteln ihre Wohnung an Bekannte als Nachmieter weiter
- gleichartige Wohnungen werden von Wohnungsunternehmen nur einmal inseriert, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Wie viele Wohnungen über Medien vermarktet werden, lässt sich an folgender Überschlagsrechnung verdeutlichen. In der Stadt Halle gibt es rund 125.000 Haushalte. Die normale Fluktuation (Zuzüge/Umzüge) liegt bei 8 bis 10 % pro Jahr, wobei hiervon der größte Teil im Mietwohnungsbereich stattfindet. Infolgedessen werden ca. 10.000 bis 12.000 Mietverhältnisse pro Jahr neu abgeschlossen. Zählt man die verwertbaren veröffentlichten Mietangebote zusammen, kommt man nur auf knapp die Hälfte der Mietverhältnisse, nämlich rund 4.000.

Die Hälfte der Wohnungen wird also nicht über die Medien vermarktet (Quelle: Schlüssiges Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft in der Stadt Halle (Saale) - 2013).

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die veröffentlichten Mieten nur einen Teil des Mietmarktes abbilden.

Methodisch unterscheidet sich der Mietspiegel der Wohnungsbörse vom schlüssigen Konzept dadurch, dass bei dem Mietspiegel die Netto-Kalt-Miete zugrunde gelegt wird, bei dem schlüssigen Konzept jedoch die Brutto-Kalt-Miete (Miete einschließlich kalter Betriebskosten). Kommt es daher innerhalb der Brutto-Kalt-Miete zu Verschiebungen, etwa dergestalt, dass zwar der Netto-Quadratmeter-Preis steigt, gleichzeitig aber die Nebenkosten sinken, kann dies unschädlich sein, solange sich der Gesamtpreis nicht ändert.

Bedarfsgemeinschaften können sowohl größere als auch kleinere Wohnungen anmieten, solange der Gesamtpreis nicht überschritten wird. Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten (Netto-Kalt-Miete und Betriebskosten) ist dabei frei wählbar. Dies führt dazu, dass der reale Quadratmeterpreis sowohl höher (bei kleineren Wohnungen) als auch niedriger (bei größeren Wohnungen) sein kann.

Ein Beispiel, wie sich Verschiebungen innerhalb des Produktes auswirken, mag dies verdeutlichen:

In der Vergangenheit hatte die Stadt Halle (Saale) einen Netto-Quadratmeter-Preis von 4,10 Euro und Betriebskosten von 1,45 Euro zugrunde gelegt. Im Ergebnis des schlüssigen Konzepts beträgt nunmehr bei einer 50 qm großen Wohnung die Netto-Kalt-Miete 4,50 Euro. Hinzukommen noch als kalte Betriebskosten 1,22 Euro. Gegenüber der alten Regelung ist dies zwar eine massive Steigerung der Netto-Kalt-Mieten, da aber gleichzeitig die kalten Betriebskosten gesenkt wurden, ergibt sich insgesamt nur eine Steigerung von 3,1 %.

2. Die Fa. Analyse und Konzepte – Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH, deren Gutachten der Festsetzung zugrunde liegt, geht bei Ermittlung der für Hilfebedürftige zumutbaren Wohnungen von den 40 % preisgünstigsten Wohnungen aus. In welchem Umfang werden damit Wohnungen in sozialen Brennpunkten erfasst?

Die Fa. Analyse und Konzepte GmbH hat ermittelt, dass es rund 125.000 Haushalte in der Stadt Halle (Saale) gibt. Nachfrage besteht bei ca. 40.000 Mietern, die Wohnungen im unteren Marktsegment suchen, die einfach und preisgünstig sind. Neben den SGB II- und SGB XII-Empfänger zählen insbesondere die Wohngeldempfänger, aber auch die Niedriglohneempfänger, Alleinerziehende und Studenten zu dieser Gruppe (Quelle: Schlüssiges Konzept – Ermittlung der Bedarf für Unterkunft in der Stadt Halle (Saale) - 2013). Dies hat zur Folge, dass auch auf der Angebotsseite 40 % Wohnungen zur Verfügung stehen müssen. Ausgangspunkt der Betrachtung für dieses zur Verfügung stehende Marktsegment war das gesamte Stadtgebiet von Halle. Hierzu sind insgesamt ca. 54.000 Mietwerte ausgewertet worden, nicht nur von den großen Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften, sondern auch von kleinen Vermietern und Privatvermietern. Da sich die Mietwerterhebung auf das gesamte Stadtgebiet bezieht, hat keine Differenzierung dergestalt stattgefunden, dass „soziale Brennpunkte“ gesondert erfasst und ausgewertet wurden.

Das schlüssige Konzept soll nicht dazu dienen, „soziale Brennpunkte“ zu verstärken oder zu verfestigen. Aus diesem Grunde ist gerade das gesamte Stadtgebiet einheitlich betrachtet worden. Damit ist auch eine Vorgabe des Bundessozialgerichtes beachtet worden, welche die Bildung von „Ghettos“ ausdrücklich untersagt. Letztendlich ist der Mietsuchende frei in der Wahl seines Wohnortes, sofern die abstrakte Angemessenheit als Grenze eingehalten wird.

3. Wie kann sichergestellt sein, dass die Angemessenheitsgrenzen alle in Betracht kommenden Wohnungen im ganzen Stadtgebiet erfassen?

Die Mietwerterhebung muss sich über das ganze Stadtgebiet der Stadt Halle erstrecken (siehe auch Beantwortung zu Frage 2).

Tobias Kogge
Beigeordneter