

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Sozial- und Gesundheitsausschuss	09.06.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Unterkunftskosten im Rahmen von SGB II

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

SGA 07.07.2004, TOP 4; SGA 07.12.2004, Drucks. Nr. 288; SGA 06.07.2005, Drucks. Nr. 1255; SGA 09.11.2005, Drucks. Nr. 1659; SGA 22.08.2006, Drucks. Nr. 2682; SGA 31.10.2006, Drucks. Nr. 2788; SGA 13.02.2007, Drucks. Nr. 3318; SGA 11.09.2007, Drucks. Nr. 4123; SGA 15.04.2008, Drucks. Nr. 5090

Sachverhalt:

Bericht der Verwaltung zu den Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II

1. Rechtliche Rahmenbedingungen und deren Umsetzung in Bielefeld

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, wenn sie angemessen sind. Die gewährte Leistung muss ausreichen, um dem Einzelnen bzw. der Bedarfsgemeinschaft auf dem regionalen Wohnungsmarkt in Bielefeld die Deckung des Unterkunftsbedarfs zu ermöglichen. Es muss daher auf dem Wohnungsmarkt in Bielefeld hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein (s. auch Vorlage Drs.-Nr. 3318 SGA 13.02.2007).

Die Bildung des Richtwertes für angemessenen Wohnraum erfolgt unter Zugrundlegung der vom Bundessozialgericht ermittelten Produkttheorie aus Wohnungsgröße und m²-Preis. Entscheidend ist danach die ermittelte Gesamtmiete, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.

Derzeit gilt in Bielefeld ein m²-Preis von 4,64 € als angemessen. Er ist entsprechend der Rechtsprechung auf ein unteres Segment des Wohnungsmarktes und einen einfachen Ausstattungsstandard bezogen und dem Bielefelder Mietspiegel entnommen. Je nach energetischer Ausstattung (Klimabonus) werden höhere Mieten akzeptiert (Energieverbrauch Stufe 1 = 4,99 €/m², Stufe 2 = 5,14 €/m², Stufe 3 = 5,29 €/m²).

2. Entwicklung der Anzahl der Aufforderungen zur Senkung der Unterkunftskosten

Im Jahr 2005 sind ca. 920 SGB II-beziehende Haushalte zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert worden.

Im Jahr 2006 ist eine Steigerung auf 1.400 Aufforderungsverfahren festzustellen gewesen. Diese

Steigerung basiert im Wesentlichen darauf, dass eine für das Jahr 2005 befristete Übergangsregelung ausgelaufen ist.

In 2007 und 2008 kann wieder von jährlich ca. 900 Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten ausgegangen werden.

3. Erkenntnisse aus einer manuellen Erhebung im SGB II-Datenbestand

Um notwendige steuerrelevante Daten zu erhalten, sind von ArbeitPlus ca. 800 SGB II-Leistungsfälle unter dem Fokus „Unterkunftskosten“ manuell ausgewertet worden. Die so gewonnenen Erkenntnisse ergeben folgende Aussagen:

- In ca. 21% aller Fälle werden derzeit nicht die tatsächlichen sondern nur die angemessenen Kosten der Unterkunft anerkannt (ca. 3.900 von ca. 18.400 Leistungsfällen). Hier ist im Zeitverlauf ein sukzessiver Anstieg festzustellen, der sich wie folgt erklären lässt: In vielen Fällen beläuft sich der unangemessene Teil auf einen relativ geringen Wert. Da die Betroffenen vielfach nicht die realen KdU senken, sondern den unangemessenen Teil selbst finanzieren, bleibt die Unangemessenheit im Prinzip für die gesamte Dauer des Leistungsbezugs bestehen. Da Monat für Monat neue Leistungsbezieher hinzutreten, die teilweise ebenfalls unangemessen hohe KdU haben, diese aber wiederum ebenfalls überwiegend selbst finanzieren, steigt die Zahl der Leistungsberechtigten, die unangemessen hohe Kosten der Unterkunft haben (und behalten) an.
In ca. der Hälfte aller Fälle mit unangemessenen hohen Kosten der Unterkunft beläuft sich der unangemessene Betrag auf weniger als 30,00 €/Monat.
- Umzüge zwecks Senkung der Unterkunftskosten stellen weiterhin eine Ausnahme dar. In den allermeisten Fällen von – mittlerweile – ca. 80% tragen die Leistungsberechtigten den unangemessenen Teil aus eigenen Mitteln oder mit Hilfe Dritter. Bei Auswertungen für die Jahre 2005 und 2006 konnte hier lediglich ein Wert von ca. 60% festgestellt werden.
- Die Zahl noch laufender Verfahren zur Senkung unangemessen hoher Unterkunftskosten ist geringer als bei früheren Auswertungen festgestellt. Das lässt sich wie folgt erklären: Neuantragsteller sind vielfach bereits gut informiert und sensibilisiert in Bezug auf das Thema Kosten der Unterkunft. Oftmals wird bereits bei Erstvorsprache diesbezüglich nachgefragt. Die Sachbearbeitung ermittelt dann kurzfristig, ob und ggfs. in welchem Umfang Unangemessenheit der KdU besteht. Ist der unangemessene Betrag relativ gering, erfolgt vielfach bereits vor Einleitung des formellen Verfahrens zur Senkung der Unterkunftskosten die Erklärung des Neuantragstellers, dass er bereit ist, den unangemessenen Teil selbst zu finanzieren. Die Verfahrensdauer verkürzt das deutlich, führt aber auch dazu, dass die Zahl derer, die den unangemessenen Teil selbst finanzieren, steigt.
- Auf den Bielefelder Wohnungsmarkt drängen real lediglich die SGB II-beziehenden Haushalte,
 - bei denen das Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten noch läuft,
 - die tatsächlich einen Umzug vornehmen oder
 - die nicht bereit sind, den unangemessenen Teil selbst zu finanzieren.Wie oben dargestellt sind diese drei Personengruppen relativ klein. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten zum Wohnungsbestand und zum Freiwerden von Wohnraum können diese drei Personengruppen in Bielefeld mit ausreichendem angemessenem Wohnraum versorgt werden.

4. Ermittlung der angemessenen Miete und Entwicklung des Wohnungsmarkts

4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel wird in Bielefeld alle zwei Jahre fortgeschrieben. Da eine repräsentative Befragung der Vermieter und Vermieterverbände nur jedes vierte Jahr gesetzlich vorgeschrieben

ist, liegt der derzeitigen Aktualisierung eine Fortschreibung anhand des Indexes der Verbraucherpreise zugrunde. Dadurch sind die im Mietspiegel genannten Werte linear um 5,2% erhöht worden. Die reale Mietentwicklung dürfte in Bielefeld unterhalb dieser Steigerung liegen.

4.2 Auswirkungen auf die angemessene Miete im Sinne des SGB II

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich keine Auswirkungen auf die derzeitige angemessene m² Miete von 4,64 €/m².

Für diese Einschätzung sprechen folgende Gründe:

- **Fortschreibung des Mietspiegels**

Die Steigerung des Verbraucherpreisindex, auf dem die Steigerung des neuen Mietspiegels basiert, ist überwiegend mittelbar auf die stark gestiegenen Energiepreise zurückzuführen.

- **Entwicklung der Mieten im unteren Preissegment**

Bei der Festlegung des angemessenen Quadratmeterpreises sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung das untere Segment des Wohnungsmarktes heranzuziehen und ein einfacher Ausstattungsstandard zu berücksichtigen.

Die durchgängige Differenzierung der Wohnlagen in „normal“ und „gut“ erfolgte letztmalig im Mietspiegel 2005, ab dem Erscheinungsjahr 2007 sind in den Baujahrklassen 1991 - 2000 und ab 2001 beide Werte zusammengefasst, weil in der zugrundeliegenden Umfrage keine nennenswerten Differenzierungen der Mietwerte bezüglich der Wohnlagen erkennbar wurde. Bzgl. des Mietpreisniveaus erfolgt die vorgeschriebene Differenzierung in Minimum-, Median- und Maximum-Werte.

Der Wert von 4,64 €/m² entsprach im Mietspiegel 2005 dem höchsten Minimum-Wert in normaler Wohnlage aller Baujahresklassen. Im Mietspiegel 2007, dem eine repräsentative Auswertung zugrunde liegt, ergab sich teilweise eine Reduzierung der Mietwerte. Der höchste Wert aller Minimum-Werte in normaler Wohnlage bis Baujahr 2000 lag im Mietspiegel 2007 bei 4,56 €/m². Im Mietspiegel 2009 liegt der entsprechende Wert bei 4,80 €/m².

- **Wohnungsmarkt**

Zur Ermittlung der angemessenen Miete im Rahmen der Kosten der Unterkunft werden auch die konkreten Entwicklungen am Wohnungsmarkt analysiert. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht 2008 wurde den Mitgliedern des Sozial- und Gesundheitsausschusses in der Sitzung am 13.01.2009 vorgestellt.

Zur Angebotslage von Wohnraum im unteren Mietpreissegment wird ausgeführt:

„In Bielefeld gibt es mindestens 19.000 Wohnungen, darunter etwa 10.000 öffentlich geförderte Wohneinheiten, deren Miete unter dem Grenzwert von 4,64 €/Monat liegt. Im Rahmen der Fluktuation (10 - 13%) in diesem Mietpreissegment ist eine Versorgung des Personenkreises ohne größere Engpässe und ohne räumliche Konzentration auf ganz bestimmte Wohngebiete möglich (s. Wohnungsmarktbericht 2008, S. 50).“

Im landesweiten Durchschnitt liegt die Steigerungsrate der Nettomieten, wie schon in den Vorjahren, deutlich unter der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten (Daten: LDS NRW, S. 53).

Die Aussage wird auch gestützt durch die Internet- und Zeitungsanalyse der Mietwohnungsanzeigen für Bielefeld von „empirica“. Die empirica-Preisdatenbank dokumentiert ein umfassendes Angebot in sämtlichen Marktsegmenten sowie ein insgesamt stagnierendes bzw. rückläufiges Mietniveau (ebd. S. 55). Rund 1.300 der ca. 8.200 in Bielefeld angebotenen Mietwohnungen (Juli 2007 - Juni 2008) hatten eine Quadratmetermiete von unter 4,64 €/m².

Die Wohnraumanalyse lässt nachzeitigem Erkenntnisstand somit erwarten, dass bei einem Mietpreis von 4,64 €/m² für die von der Aufforderung betroffenen Haushalte angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Darüber hinaus bieten die

aufgrund der dargestellten Produkttheorie bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten weiteren Spielraum. Hinzu kommt die Möglichkeit, im Rahmen des Klimabonus je nach Energieverbrauch Mieten von 4,99 €/m² bis 5,29 €/m² zu akzeptieren.

- **Berücksichtigung sozialer und wirtschaftlicher Komponenten**

Durch wirtschaftliche und zahlreiche soziale Komponenten, die dem Sozial- und Gesundheitsausschuss bereits in seiner Sitzung am 15.04.2008 – Vorlage Drs.-Nr. 5090 – dargestellt worden sind, wird die Höchstwertüberschreitung zusätzlich abgedeckt, d. h. nicht jede Überschreitung der angemessenen Mieten führt zu einer Aufforderung des Leistungsträgers zur Senkung der Unterkunftskosten.

Bzgl. der wirtschaftlichen Komponente prüft die Verwaltung derzeit die Umsetzung der Empfehlungen des Deutschen Vereins sowie des Ministeriums für Arbeit und Soziales NRW, die Wirtschaftlichkeit einer Kostensenkung nicht pauschal sondern generell an den Kosten eines Umzugs im Einzelfall zu orientieren und dadurch individuelle Kriterien in den Vordergrund zu stellen.

5. Prognose für die kommenden Jahre

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung sind gesicherte Prognosen zur Entwicklung im Bereich der Kosten der Unterkunft nur schwer möglich.

Welche Auswirkungen eine Verschlechterung der Einkommenssituation auf breiter Ebene auf die Mietentwicklung, den Wohnungsmarkt und damit auch auf die Kosten der Unterkunft haben wird, ist derzeit nicht gesichert prognostizierbar.

Für das laufende Jahr 2009 sind keine Veränderungen erkennbar.

6. Zusammenfassung

- Die Auswertung der Folgen, die sich aus der Anwendung der angemessenen Kosten der Unterkunft in Bielefeld auf den Wohnungsmarkt und auf die Entscheidungen der Leistungsberechtigten ergeben, zeigt keine Auffälligkeiten.
- Die infolge einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten real auf den Bielefelder Wohnungsmarkt drängenden SGB II-beziehenden Haushalte können in Bielefeld mit ausreichendem angemessenem Wohnraum versorgt werden.
- Die Bielefelder Indikatoren zeigen, dass die örtlichen Rahmenbedingungen bezogen auf die angemessenen Unterkunftskosten eine Veränderung des zu Grunde zu legenden Eckwertes 4,64 €/m² nicht erfordern.
- Die Ziele, Umzüge und Wohnungssuchen möglichst zu vermeiden und gleichzeitig den kalkulierten Kostenrahmen nicht zu überschreiten, werden erreicht.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	
-----------------------------------	--

