

Amt, Datum, Telefon

500 Amt für soziale Leistungen - Sozialamt, 16.03.2016,  
51-58 00

Drucksachen-Nr.

**2966/2014-2020**

## Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Sozial- und Gesundheitsausschuss</b>	05.04.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Kosten der Unterkunft**

**Betroffene Produktgruppe**

11.05.01

11.05.02

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

SGA 25.08.2015, TOP 5.1, Drucksache 1967/2014-2020

**Sachverhalt:**

A: Mit Beschluss vom 24.06.2015 hat der Beirat für Behindertenfragen den Sozial- und Gesundheitsausschuss aufgefordert, in den Rat der Stadt Bielefeld den Antrag auf Erhöhung des Mietsatzes für die Kosten der Unterkunft einzubringen.

B: Mit einstimmigem Beschluss des Sozial- und Gesundheitsausschusses vom 25.08.2015 wurde die Verwaltung beauftragt

1. eine Initiative für ein soziales Wohnungsprogramm zu ergreifen und die geeigneten Partner dafür zu gewinnen,
2. eine Einschätzung vorzulegen, welche Auswirkungen die Wohngeldgesetz-Novelle auf die KdU-Ausgaben haben kann,
3. die Bielefelder Regelungen zum angemessenen Wohnraum für Hilfebezieher und vor allem die Wirkung der Ausnahmetatbestände darzustellen sowie
4. eine Einschätzung vorzulegen, welche Auswirkungen eine Anhebung der Mietobergrenze auf den Wohnungsmarkt haben könnte.

Mit dieser Vorlage wird der Bericht der Verwaltung vorgelegt.

## 1. Soziales Wohnungsprogramm

### 1.1

Grundlage für das wohnungspolitische Handeln ist seit 2007 der Masterplan Wohnen für Bielefeld mit seinen Handlungsempfehlungen, die gerade durch ein „Update 2015“ den gegenwärtigen Wohnungsmarktbedingungen angepasst worden sind. Dazu gehören u.a. auch zielgruppengerechte Konzepte, die einerseits die Vielfalt der Angebote am Wohnungsmarkt und andererseits die Bezahlbarkeit von Wohnraum zum Gegenstand haben.

Ergänzt werden diese Handlungsempfehlungen durch die vom Rat der Stadt im Dezember 2007 beschlossenen Leitlinien für die Wohnungspolitik in Bielefeld bis 2020. Darin heißt es u.a.:

#### **„Bielefeld ist vielfältig / Zielgruppengerechtes Wohnen**

Bielefeld stellt sich den neuen Anforderungen der verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt, die der demografische und strukturelle Wandel, die Integration von Menschen in benachteiligten Lebenssituation, aber auch die Pluralisierung der Lebensstile mit sich bringt.“

Zur Verwirklichung dieser Ziele haben sich die beteiligten Wohnungsmarktakteure in Bielefeld bereit erklärt. Im Rahmen des Masterplans Wohnen und der Wohnungsmarktbeobachtung befindet sich die Stadt Bielefeld im regelmäßigen Austausch mit der lokalen Wohnungswirtschaft.

### 1.2

Der Rat der Stadt hat im Juni 2015 beschlossen, einen Anteil von mindestens 25 % öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus festzulegen, wenn stadteigene geeignete Baugrundstücke verkauft oder wenn die Stadt für Dritte Baurecht für den Geschosswohnungsbau auf Flächen schafft, die bisher anderweitig genutzt wurden.

Dieser Beschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.02.2016 dahingehend modifiziert, dass „in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Diese sollen nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern realisiert werden.“

### 1.3

Der Stadtentwicklungsausschuss hat ebenfalls am 02.02.2016 einen Beschluss zur „Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen“ gefasst. Danach sollen an 7 Standorten im Stadtgebiet insgesamt rd. 150 Wohneinheiten für einkommensschwache Gruppen, vornehmlich für Flüchtlinge und Asylbewerber, geschaffen werden. Diese Wohnungen sollen möglichst noch in 2016 bezugsfertig erstellt werden. Hier wird die Stadt selbst wieder im Wohnungsbau aktiv, um ihren Beitrag zur Entlastung am Wohnungsmarkt zu leisten.

Daraus wird deutlich, dass die Verwaltung auf verschiedenen Ebenen aktiv ist, um die Bedeutung des geförderten (sozialen) Wohnungsbaus stärker im gesamten Wohnungsmarkt zu verankern. Angesichts der Haushaltssituation ist die Stadt Bielefeld seit vielen Jahren nicht mehr in der Lage, selbst finanziell mit einer kommunalen Wohnungsbauförderung aktiv in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Die Gestaltungsmöglichkeiten im Wohnungsbau stehen hier immer in Abhängigkeit zu den Förderangeboten des Landes. Hier sind die Konditionen in den letzten Jahren deutlich verbessert worden (Anhebung der Fördersätze, Gewährung von Tilgungsnachlässen). Die große Nachfrage nach diesen Fördermitteln zeigt, dass die Konditionen attraktiv sind und Bauherren bereit stehen, geförderten Mietwohnungsbaus zu betreiben. Die geplanten steuerlichen Anreize der degressiven Abschreibungsmöglichkeiten werden ebenfalls ihre Wirkungen zeigen.

Eine Grenze stellen geeignete Baugrundstücke dar. Die kommunalen Grundstücke reichen nicht aus, um den hohen Bedarf zu decken. Deshalb wird es künftig eine dringende Aufgabe von Politik und Verwaltung sein, neues Bauland auszuweisen, das sich ganz überwiegend in privatem Eigentum befindet.

Die in dem Beschluss geforderte Initiative der Verwaltung für ein soziales Wohnungsbauprogramm ist somit auf verschiedenen Ebenen bereits erfolgt.

## **2. Voraussichtliche Auswirkungen der Wohngeldgesetz-Novelle auf die KdU-Ausgaben**

### 2.1 Wohngeldnovelle 2016

Die Wohngeldnovelle 2016 enthält im Wesentlichen folgende Eckpunkte:

1. Regional gestaffelte Anhebung der Höchstbeträge für Miete bzw. Belastung
2. Erhöhung der Tabellenwerte bei der Einkommenstabelle
3. Änderungen bei der Einkommensermittlung sowie bei der Berücksichtigung von Freibeträgen (z.B. für Alleinerziehende).

Insgesamt bewirken diese Änderungen eine Anhebung des Wohngeldleistungsniveaus um durchschnittlich 39%.

Für das Jahr 2016 wird prognostiziert, dass bundesweit drei Gruppen mit etwa 866.000 Haushalten von der Wohngeldnovelle profitieren werden:

- **bisherige Wohngeldhaushalte**, die im Jahr 2016 auch ohne Reform Wohngeld bezogen (rund 541.000 Haushalte)
- **„Hereinwachserhaushalte“**, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und die 2016 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet werden (rund 237.000 Haushalte)
- **„Wechslerhaushalte“**, die zuvor Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) oder Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehungsweise der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) bezogen haben (insgesamt rund 86.000 Haushalte).

**Tabelle: Wohngeldhaushalte 2016**

Haushalte	Anzahl	Durchschnittliches monatliches Wohngeld in Euro (2-Personen-Haushalt)
bisherige Wohngeldhaushalte	541 000	186
Hereinwachser	237 000	74
Wechsler	86 000*	
- Nach dem SGB II	42 000	272
- Nach dem SGB XII	35 000	117
Insgesamt	866 000	149

Quelle: IW Köln, BMUB; \*inklusive 9 000 Mischhaushalte

## 2.1 Auswirkungen auf die KdU-Ausgaben in Bielefeld

In Bielefeld sind im Rahmen der Wohngeldnovelle insgesamt 436 Wohngeldanträge für SGB XII-Bezieher bewilligt worden, die zu einem Ende bzw. einer Verringerung des Transferleistungsbezuges geführt haben. Da es sich dabei überwiegend um Fälle der bundesfinanzierten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung handelt, werden sich für die Stadt Bielefeld kaum geringere Aufwendungen nach dem SGB XII ergeben.

Weiter sind im Rahmen der Wohngeldnovelle für das Jahr 2016 seitens des Jobcenters 819 Fälle auf einen möglichen Wohngeldanspruch hin überprüft worden. Nur in 31 Fällen (Stand 16.03.2016) führte die Wohngeldbewilligung zu einem Ende des Bezugs von SGB II-Geldleistungen. Weitere Wohngeldanträge werden voraussichtlich noch im Verlauf des Jahres 2016 gestellt werden, allerdings ist unklar, wie viele davon zu einem „Wechsel“ führen werden.

Die Höhe der konkret verbundenen KdU-Einsparungen im Jahr 2016 kann seitens des Jobcenters vor diesem Hintergrund noch nicht ermittelt werden.

## **3. Die Bielefelder Regelungen zum angemessenen Wohnraum für Hilfebezieher und die Wirkung der Ausnahmetatbestände**

Die Bedarfe für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). Nach derzeitiger Rechtslage ist die Angemessenheit für die Unterkunftsbedarfe und für die Heizkosten getrennt zu prüfen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung der sog Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: Zunächst ist zu überprüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt, ob die Kosten dem entsprechen, was für eine nach abstrakten Kriterien als angemessen geltende Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist. Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, so ist in einem zweiten Schritt im Hinblick auf den Einzelfall die konkrete Angemessenheit zu prüfen.

### 3.1 Abstrakte Angemessenheit

Die (abstrakte) Angemessenheit der Kosten der Unterkunft wird im Sinne einer Referenzmiete (siehe 3.1.3) nach der sogenannten Produkttheorie als das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl (siehe 3.1.1) und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis (siehe 3.1.2) bestimmt.

Angemessen sind die Kosten nur dann, wenn eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss daher hinsichtlich des auf Grundlage dieser Faktoren zu bestimmenden Quadratmeterpreises im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen.

#### 3.1.1 Angemessene Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. In NRW sind die den Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich (50 qm für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zuzüglich 15 qm für jede weitere Person in der Bedarfsgemeinschaft).

*Bielefelder Besonderheit:*

- a) 1-Personen-Haushalte  
Für Personen, die alleine eine Wohnung bewohnen, wird in Bielefeld abweichend eine angemessene Wohnungsgröße von 53 qm anstelle von 50 qm berücksichtigt.
  
- b) Zusätzlicher Wohnbedarf für besondere Personengruppen  
Für Alleinerziehende mit mindestens einem Kind ab 6 Jahren sowie für Blinde und Rollstuhlfahrer wird ein zusätzlicher Wohnbedarf von jeweils 15 m<sup>2</sup> berücksichtigt.  
(Nach der Rechtsprechung des BSG müssten diese Faktoren nicht bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße berücksichtigt werden).

3.1.2 Angemessener Quadratmeterpreis

Für das Gebiet der Stadt Bielefeld beträgt der bisher als angemessen anerkannte Quadratmeterpreis 4,64 Euro/qm.

*Bielefelder Besonderheit:*

Als sogenannter „Klimabonus“ wird ein höherer Quadratmeterpreis von 4,99 Euro/qm (+ 0,35), 5,14 Euro/qm (+ 0,50) oder 5,29 Euro/qm (+ 0,65) anerkannt, wenn anhand eines Gebäudeenergieausweises nachgewiesen wird, dass der Energieverbrauch der Wohnung bestimmte Werte unterschreitet.

3.1.3 Referenzmiete

Nach der Produkttheorie wird die Referenzmiete wie folgt ermittelt:

<b><i>abstrakt angemessene Quadratmeterzahl</i></b>
<b>X</b>
<b><i>abstrakt angemessener Quadratmeterpreis</i></b>
<b>=</b>
<b><i>Referenzmiete</i></b>

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht.

3.2 Konkrete Angemessenheit

Die Prüfung der Angemessenheit der KdU ist mit der Prüfung der abstrakten KdU noch nicht abgeschlossen. Im nächsten Schritt ist in jedem Einzelfall die konkrete Angemessenheit zu prüfen.

Ein Abweichen von der Referenzmiete kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Dies ist z.B. immer dann der Fall, wenn der Leistungsberechtigte nachweist, dass er trotz intensiver Bemühungen (noch) nicht in der Lage ist, in Bielefeld eine günstigere Wohnung zu finden.

*Bielefelder Regelungen*

Die Leitlinien der Stadt Bielefeld sehen vor, dass in begründeten Ausnahmefällen, von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden kann. Unter Berücksichtigung des Einzelfallprinzips sollte grundsätzlich in folgenden Fällen von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abgesehen werden (*soziale Komponenten*):

- bei vorübergehender Bedürftigkeit (voraussichtlich max. 6 Monate),
- bei Haushalten, in denen eine Person lebt, die das 65. Lebensjahr vollendet hat und seit mindestens 10 Jahren im selben Gebäude wohnt,
- bei Haushalten, in denen eine Person lebt, die das 65. Lebensjahr vollendet hat und innerhalb der letzten 10 Jahre wegen eines Todesfalles innerhalb ihres Haushaltes bereits eine kleinere Wohnung bezogen hat,
- bei Haushalten, in denen innerhalb des letzten Jahres ein Todesfall eingetreten ist,
- bei Alleinerziehenden bis zum Ende der Elternzeit, wenn sonst die Wiederaufnahme der ursprünglichen Erwerbstätigkeit oder beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
- bei Leistungsempfängern, bei denen nachweislich die Fortsetzung einer Erwerbstätigkeit oder beruflichen Qualifizierung wesentlich erschwert wird,
- wegen Krankheit oder Behinderung einer Person im Haushalt mit entsprechender amtsärztlicher Stellungnahme.

Aus *wirtschaftlichen Gründen* unterbleibt eine Aufforderung zur Senkung der KdU, wenn die Referenzmiete um lediglich 10% (für SGB II-Bezieher) bzw. 15 % (für SGB XII-Bezieher) überschritten wird, da dann unterstellt wird, dass ein Umzug angesichts der damit verbundenen Kosten nicht mehr wirtschaftlich ist.

Darüber hinaus sehen die Leitlinien der Stadt Bielefeld bei einem notwendigen Umzug eine generelle Erhöhung der Referenzmiete um 10% vor, wenn es aufgrund der Lebensumstände erforderlich ist, dass der Umzug kurzfristig erfolgt. Dies ist z.B. bei bereits bestehender oder drohender Wohnungslosigkeit oder aus anderen Gründen der Fall, die zwingend eine kurzfristige Wohnraumversorgung erforderlich machen.

### 3.3 Wirkung der Bielefelder Ausnahmetatbestände

#### 3.3.1 Wohnungsgröße

Bei Zugrundelegung einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 qm entsprechend der WNB ergäbe sich für Personen, die alleine eine Wohnung bewohnen, eine Referenzmiete von 50 x 4,64 Euro = 232 Euro. Die Erhöhung der angemessenen Wohnungsgröße um 3 qm auf 53 qm entspricht einer Erhöhung der Referenzmiete um 13,92 Euro je Monat (bzw. bis zu 15,87 Euro bei Klimabonus Stufe 3). Ausgehend von der im Rahmen der WNB vorgesehenen Wohnungsgröße von 50 qm entspricht dies einem anerkannten Quadratmeterpreis von 4,92 Euro bis zu 5,60 Euro (bei Klimabonus Stufe 3).

Der zusätzlich anerkannte Wohnraumbedarf für bestimmte Personengruppen (Alleinerziehende, Blinde, Rollstuhlfahrer) von 15 qm wirkt sich mit 69,60 Euro monatlich bis zu 79,35 Euro monatlich aus (Klimabonus Stufe 3).

#### 3.3.2 Klimabonus

Durch den Klimabonus wird die anerkannte Referenzmiete für energetisch sanierten Wohnraum in drei Stufen angehoben. Der Klimabonus selbst wirkt sich monatlich für 1-Personen-Haushalte mit 18,55 Euro (Stufe 1) bis zu 34,45 Euro (Stufe 3) aus und für 2-Personen-Haushalte mit monatlich 22,75 Euro (Stufe 1) bis zu 42,25 Euro (Stufe 3). Für jede weitere Person erhöht sich dieser Betrag um 5,25 Euro (Stufe 1) bis zu 9,75 Euro (Stufe 3).

#### 3.3.3 Auswirkungen auf die Referenzmiete

Der nachstehenden Tabelle sind die Referenzmieten in den verschiedenen Konstellationen zu entnehmen:

Anzahl Personen	Fläche nach WNB	Fläche nach Bielefelder Regelung	Klima-bonus Stufe 1	Klima-bonus Stufe 2	Klima-bonus Stufe 3
1	232,00 €	245,92 €	264,47 €	272,42 €	280,37 €
2	301,60 €	301,60 €	324,35 €	334,10 €	343,85 €
3	371,20 €	371,20 €	399,20 €	411,20 €	423,20 €
4	440,80 €	440,80 €	474,05 €	488,30 €	502,55 €
5	510,40 €	510,40 €	548,90 €	565,40 €	581,90 €
6	580,00 €	580,00 €	623,75 €	642,50 €	661,25 €
jede weitere Person	69,60 €	69,60 €	74,85 €	77,10 €	79,35 €

Fazit:

Durch die dargestellten Ausnahmetatbestände vergrößert sich das angemessene Wohnraumsegment, das Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII Verfügung steht.

**4. Welche Auswirkungen könnte eine Anhebung der Mietobergrenze auf den Wohnungsmarkt haben?**

Die Auswirkungen verschiedener Faktoren auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes sind äußerst komplex.

Mit dem Zusammenhang zwischen KdU und Wohnungsmarkt hat sich die Studie „Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte“ beschäftigt und dargelegt, dass es zwischen der KdU-Praxis und dem Wohnungsmarkt verschiedene systematische Wirkungszusammenhänge gibt.

„Für das Verständnis der Wechselwirkungen ist es von großer Bedeutung, dass der Wohnungsmarkt ein dynamisches System ist. Diesem System wird durch die KdU-Praxis eine weitere Einflussgröße hinzugefügt. Für die KdU beziehenden Haushalte wird durch die Festlegung der Angemessenheitsregelungen der zur Verfügung stehende Ausschnitt des Wohnungsangebots normativ und nicht über den Markt definiert und damit ein erheblicher Teil der gesamten Nachfrage auf einen bestimmten Teil des Angebots verwiesen. Zugleich jedoch bleiben die von ihrem Mietniveau her angemessenen Wohnungen Teil des Marktgeschehens.“

Die konkreten Auswirkungen dieses Markteingriffes sind von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere vom Niveau der Mietobergrenze.

„Die Wechselwirkungen zwischen der KdU-Praxis und den Wohnungsmärkten werden am stärksten dadurch bestimmt, inwieweit die festgesetzte Mietobergrenze von der Preisobergrenze des preisgünstigen Mietsegments abweicht. Wechselwirkungen gehen dabei sowohl von Über- als auch von Unterschreitungen aus“.

Bezugsgröße für die angemessenen KdU ist nicht der allgemeine beziehungsweise ein gehobener Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt, sondern der einfache, im unteren Marktsegment liegende Standard, also der preiswerte Wohnraum.

„Oberstes Ziel ist es dabei, die Mietobergrenzen für angemessenen Wohnraum so festzulegen, dass für alle Bedarfsgemeinschaften eine ausreichende Anzahl an Wohnungen zur Verfügung steht. Gleichzeitig bedeutet dies, dass Bedarfsgemeinschaften nur noch Zugang zum „angemessenen“ Teil des Wohnungsmarktes haben. Diese Mietobergrenze beeinflusst den Wohnungsmarkt, da sich die freie Mietpreisbildung an ihr orientiert. So ist in der Praxis häufig zu beobachten, dass Wohnungseigentümer, wenn sie an Bedarfsgemeinschaften vermieten, ihre ursprüngliche Miete bis zur Obergrenze anheben. Allerdings müssen sie die Mieten ggf. auch

senken, wenn sie die Wohnung anderweitig nicht vermieten können. (...).

Mietobergrenzen beeinflussen die Preisbildungsmechanismen und damit den lokalen Wohnungsmarkt insgesamt, wobei verschiedene Wechselwirkungen entstehen können. (...) Dabei ist das preiswerte Marktsegment nicht durch einen einzigen Mietpreis gekennzeichnet, sondern durch eine Mietpreisspanne. Entscheidend ist nun die Frage, ob die Mietobergrenzen für den angemessenen Wohnraum im Verhältnis zur Mietpreisspanne des preiswerten Marktsegmentes eher niedrig oder eher hoch angesetzt sind

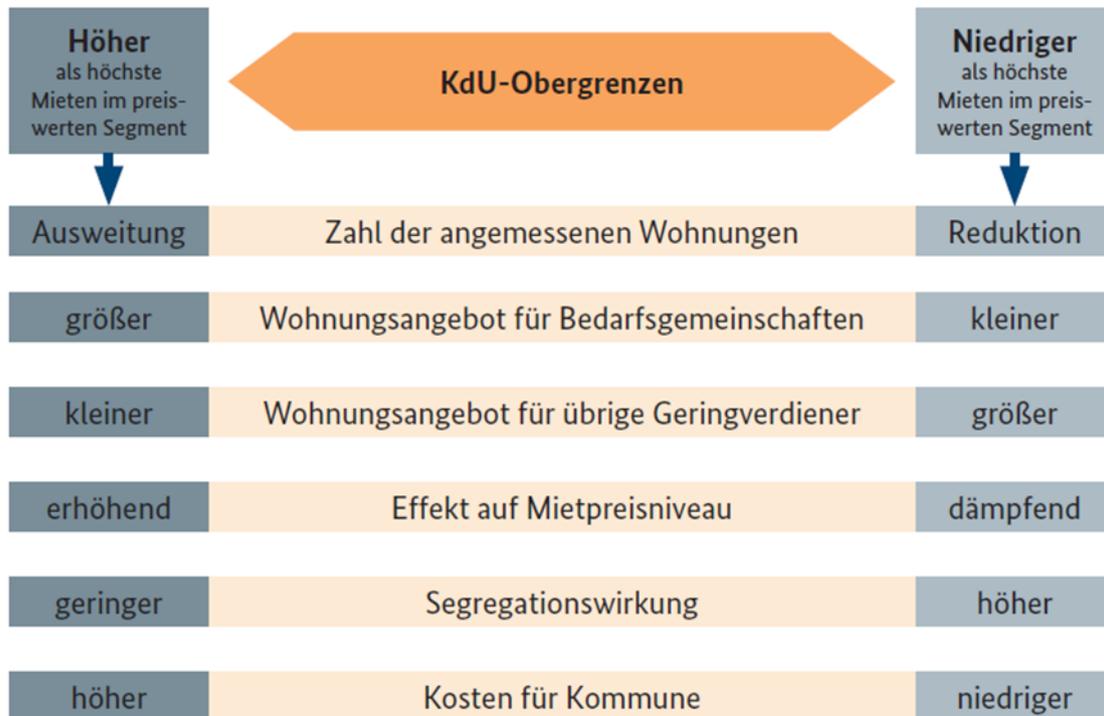
Denn je **höher** die Mietobergrenzen festgelegt sind, desto stärker lassen sich folgende Wirkungen beobachten:

- Höhere Mietobergrenzen vergrößern zunächst das Wohnungsangebot für die Bedarfsgemeinschaften, wodurch insbesondere die Chance einer begrüßenswerten größeren sozialräumlichen Durchmischung besteht.
- Allerdings birgt eine hohe Mietobergrenze auf dem lokalen Wohnungsmarkt das Risiko, dass sie nicht als Obergrenze, sondern quasi als „Soll-Miete“ aufgefasst wird und die bisher niedrigeren Mieten bei der Vermietung an Bedarfsgemeinschaften an diese Obergrenze angepasst - also erhöht - werden.
- Die Steigerung der Mieten, die bisher unterhalb der Mietobergrenze gelegen haben und an diese angepasst werden, bringt für die Kommune wesentlich höhere Gesamtkosten mit sich.
- Durch solche Mietsteigerungen kann sich das Angebot im preiswerten Segment insgesamt und damit das Angebot für die übrigen Niedrigeinkommensbezieher verringern. Im Extremfall kann dies dazu führen, dass sich diese Nachfragegruppe am Markt nicht mehr selbst mit Wohnraum versorgen kann und teilweise als neue Bedarfsgemeinschaft („Aufstocker“) oder Wohngeldempfänger zu zusätzlichen Transferleistungsbeziehern wird.

Je **niedriger** hingegen die angemessenen Mietobergrenzen im Verhältnis zum preiswerten Marktsegment festgelegt sind, desto eher lassen sich folgende Wirkungen beobachten:

- Vor allem in entspannten Wohnungsmärkten treten Mietpreis dämpfende Effekte auf. Dies kann so weit gehen, dass - um Leerstand zu vermeiden - von den Vermietern die niedrigen KdU-Mietobergrenzen akzeptiert werden, obwohl aus wirtschaftlichen Gründen eigentlich höhere Mieten verlangt werden müssten.
- Niedrige Mietobergrenzen können andererseits dazu führen, dass kaum noch Mieterhöhungsspielräume vorhanden sind, sodass Modernisierungsinvestitionen - und hier vor allem Energiesparmaßnahmen - unterbleiben.
- Insgesamt kann durch niedrige Mietobergrenzen das Wohnungsangebot für die Bedarfsgemeinschaften verknappt werden, im Gegenzug stehen für die übrigen Niedrigeinkommensbezieher mehr preiswerte Wohnungen zur Verfügung.
- Die Angebotsverknappung kann zu einer stärkeren unerwünschten Segregation beitragen. Dies ist auch abhängig von der räumlichen Verteilung der für die Bedarfsgemeinschaften in Frage kommenden Wohnungsbestände.“

Durch die KdU-Praxis wird nicht nur die Versorgungssituation der KdU beziehenden Haushalte, sondern auch die Versorgungssituation sowie die Wohnkostenbelastung anderer Haushalte beeinflusst. Die zentralen Mechanismen ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung:



#### Effekte der Mietobergrenzen-Festsetzung

Neben der KdU-Obergrenze haben auch der jeweils angewendete Mietbegriff sowie die herrschende Strenge oder Großzügigkeit bei der Anwendung der Mietobergrenzen Folgewirkungen auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes:

„Beim Mietbegriff netto-kalt, bei dem die Mietobergrenzen nur die Grundmiete beinhalten, wird das zur Verfügung stehende Angebot begrenzt, da Wohnungen mit einer hohen Grundmiete und geringen Nebenkosten (z. B. bei Umlage einer erfolgten energetischen Modernisierung) ggf. nicht angemessen sind. Eine weitere Folgewirkung dieses Mietbegriffs ist, dass seitens der Anbieter der Anreiz für energetische Modernisierung fehlen kann.

Bei Anwendung des Mietbegriffs brutto-warm wird umgekehrt das zur Verfügung stehende Angebot ausgeweitet, da die Verteilung der Gesamtkosten für das Wohnen auf die verschiedenen Kostenbestandteile unerheblich ist. Außerdem beinhaltet dieser Ansatz für die Vermieter den Anreiz zur energetischen Modernisierung, da eine Umschichtung von Heizkosten zu Mietkosten im Rahmen einer Modernisierungsumlage (zumindest teilweise) möglich ist.

(...)

Nicht zuletzt ist die Strenge bzw. Großzügigkeit der Anwendung der Angemessenheitsregelungen für die Versorgungslage von Bedeutung. Durch häufiges und großzügiges Tolerieren von Kostenüberschreitungen im Rahmen des Einzelfallermessens können sehr rigide bemessene Mietobergrenzen angemessen angewandt werden.

Im Unterschied zu großzügig bemessenen Mietobergrenzen geht von einer solchen Vorgehensweise allerdings eine geringere Mietpreis steigernde Wirkung aus, da bei neuen KdU-Fällen auf Einhaltung der restriktiv gefassten Mietobergrenzen bestanden werden kann und somit kein Preiserhöhungssignal an das Neuvermietungsgeschäft erfolgt. Hingegen können durch die „Einzelfall“-Toleranz gegenüber Bestandsmietern KdU-induzierte Umzüge vermieden werden.“

Folgende Schlussfolgerungen können gezogen werden:

Die Wohnungsmärkte sind dynamisch und werden von den Angemessenheitsregelungen in

unterschiedlicher Weise und im unterschiedlichen Umfang beeinflusst.

Die KdU-Regelungen und Obergrenzen dienen zwar grundsätzlich nicht dem Zweck, Wohnungsmarktentwicklungen zu steuern. Trotzdem muss es ein Ziel sein, Mietpreis erhöhende Wirkungen zu verhindern. Insofern muss bei der Festlegung der Angemessenheitskriterien der gesamte Wohnungsmarkt berücksichtigt werden und deshalb ist eine regelmäßige Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung erforderlich, um ggf. angemessen reagieren zu können.

### **5. Schlussfolgerung für den Wohnraum für Bedarfsgemeinschaften**

Der Wohnungsmarktbericht 2015 weist aus, dass bislang noch 37% der angebotenen Wohnungen innerhalb der Mietobergrenze für Bedarfsgemeinschaften lagen. Es wurde aber auch deutlich, dass die Anspannung im unteren und öffentlich geförderten Mietpreissegment weiter zunimmt.

Durch die Zuwanderung ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum deutlich gestiegen. Gleichzeitig wird sich auch das Wohnungsangebot durch die jetzt ergriffenen Maßnahmen zur Steigerung des sozialen Wohnungsbaus deutlich verändern.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.