Ratsfraktion Bielefeld
Altes Rathaus
Niederwall 25
33602 Bielefeld
Telefon: 0521/51 50 80
E-Mail: die.linke@bielefeld.de
Internet: www.linksfraktion-bielefeld.de

An die Vorsitzende
des Sozial- und Gesundheitsausschusses
Angelika Beier

Bielefeld, 03.11.2026

Ergänzende Fragen zum schlüssigen Konzept 2026
(Fortschreibung des schlüssigen Konzeptes - neue Kosten der Unterkunft)

Sehr geehrte Frau Beier,

ergänzend zu unserer bisherigen Stellungnahme und den darin enthaltenen Fragen ergeben sich aus der weiteren Prüfung des korrigierten schlüssigen Konzepts zusätzliche Fragen an den Gutachter und die Verwaltung:

1. Entwicklung der Mietobergrenzen von 2024 bis 2026

Die neuen Mietobergrenzen entwickeln sich je nach Haushaltsgröße sehr unterschiedlich.

Haushaltsgröße	2024	2026	Veränderung
1 Person	504 €	562 €	+11,5 %
2 Personen	618 €	677 €	+9,5 %
3 Personen	716 €	751 €	+4,9 %
4 Personen	882 €	900 €	+2,0 %
5 Personen	1.033 €	1.050 €	+1,6 %
6 Personen	1.105 €	1.170 €	+5,9 %

Bruttokaltmieten; schlüssiges Konzept 2026, Tabelle 17, Seite 37.

Bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels 2026 hatte die Verwaltung auf unterschiedliche Mietpreisentwicklungen je nach Wohnungssegment von rund 5 Prozent jährlich hingewiesen.

Fragen:
Wie erklärt sich, dass die Mietobergrenzen für Haushalte mit drei bis fünf Personen innerhalb von zwei Jahren nur um 1,6 bis 4,9 Prozent gestiegen sind, obwohl die Mieten in Bielefeld insgesamt deutlich gestiegen sind?

2. Berücksichtigung der Nachfrage bei der Verfügbarkeitsprüfung

IGES Mobility schreibt auf Seite 30 des schlüssigen Konzepts, dass gemäß den „höchstrichterlichen Vorgaben“ die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnraum zu den ermittelten Mietobergrenzen überprüft werden müsse.
Dazu kündigt IGES unter anderem folgende Untersuchung an: „Ermittlung des jährlichen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für Transferleistungsempfänger“.
In der ursprünglichen Fassung des Konzepts wurden in den Überschriften der Tabellen zur Bedarfsdeckung ausdrücklich SGB II und SGB XII genannt. In der korrigierten Fassung wird nur noch SGB II ausgewiesen. Tatsächlich verwendet IGES für die abschließende Verfügbarkeitsprüfung ausschließlich Daten der Bundesagentur für Arbeit zu SGB-II-Bedarfsgemeinschaften.
Dabei ist dem Gutachter bekannt, dass weitere Bevölkerungsgruppen auf denselben preisgünstigen Wohnungsmarkt angewiesen sind. IGES hat diese Gruppen bereits bei der allgemeinen Bedarfsermittlung berücksichtigt:

Haushaltsgruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr	Insgesamt
SGB II	8.198	3.665	2.325	3.085	17.273
SGB XII	4.511	1.355	388	287	6.541
AsylbLG	65	24	21	27	137
Wohngeld	4.589	1.026	894	3.105	9.614
Studierende	10.323	8.258	2.065	0	20.646
Niedrigeinkommenshaushalte	305	1.707	0	0	2.012
Bedarf insgesamt	27.991	16.035	5.693	6.504	56.223
Haushalte insgesamt	71.500	50.500	19.000	22.000	163.000
Bedarfsanteil	39 %	32 %	30 %	30 %	34 %

Schlüssiges Konzept 2026, Tabelle 5, Seite 21.

Diese Tabelle beschreibt den gesamten geschätzten Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Für die abschließende Verfügbarkeitsprüfung müsste daraus die jährliche Nachfrage nach Wohnungen abgeleitet werden. Die Bestandszahlen können daher nicht unmittelbar mit den jährlichen Wohnungsangeboten verglichen werden.

Fragen:
a) Warum wird bei der abschließenden Verfügbarkeitsprüfung nur die Nachfrage von SGB-II-Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt, obwohl auch SGB-XII-Leistungsberechtigte und weitere Haushaltsgruppen auf dieselben preisgünstigen Wohnungen angewiesen sind?
b) Warum wurde die jährliche Nachfrage dieser weiteren Gruppen nicht zumindest näherungsweise ermittelt oder plausibel geschätzt?
c) Wie würde sich die rechnerische Verfügbarkeit preisgünstiger Wohnungen verändern, wenn auch die Nachfrage dieser weiteren Haushaltsgruppen berücksichtigt würde?

3. Rückgang der ermittelten Niedrigeinkommenshaushalte

Bei der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum werden auch Haushalte mit niedrigen Einkommen berücksichtigt, die keine Transferleistungen beziehen. Im Vergleich zum Konzept von 2024 sind die dafür ausgewiesenen Zahlen stark zurückgegangen.

Haushaltsgröße	Bielefeld 2024	Bielefeld 2026
1 Person	3.818	305
2 Personen	2.052	1.707
3 Personen	0	0
4 und mehr Personen	555	0
Insgesamt	6.425	2.012

Schlüssiges Konzept 2024, Tabelle 4.1, Seite 18; schlüssiges Konzept 2026, Tabelle 5, Seite 21.

Die Gesamtzahl ist damit innerhalb von zwei Jahren um rund 69 Prozent zurückgegangen.

Fragen:
a) Wie erklärt sich dieser starke Rückgang der ermittelten Niedrigeinkommenshaushalte zwischen 2024 und 2026?
b) Wie erklären sich die Nullwerte für Haushalte mit drei beziehungsweise vier und mehr Personen?

Vergleich mit Lübeck

Eine weitere Frage ergibt sich aus einem vergleichbaren schlüssigen Konzept für die Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2024, das ebenfalls von FUB IGES erstellt wurde. Dort wurden bei einer deutlich geringeren Gesamtzahl an Haushalten wesentlich mehr Niedrigeinkommenshaushalte ermittelt.

	Bielefeld 2024	Lübeck 2024
Haushalte insgesamt	169.000	122.630
Niedrigeinkommenshaushalte ohne Transferleistungen	6.425	26.889

Schlüssiges Konzept Bielefeld 2024, Tabelle 4.1, Seite 18; schlüssiges Konzept Lübeck 2024, Tabelle 8.1, Seite 32.

In beiden Gutachten wird zur Ermittlung der Niedrigeinkommenshaushalte auf den Mikrozensus und eine Einkommensgrenze von 70 Prozent des Median-Äquivalenzeinkommens zurückgegriffen.

Fragen:
c) Wie erklärt sich, dass in Lübeck bei einer deutlich kleineren Haushaltszahl mehr als viermal so viele Niedrigeinkommenshaushalte ermittelt wurden wie in Bielefeld? Sind die Berechnungsmethoden unmittelbar vergleichbar, und ist sichergestellt, dass bei der Bielefelder Berechnung sämtliche relevanten Niedrigeinkommenshaushalte berücksichtigt wurden?

4. Ermittlung der kalten Betriebskosten

Die für die Berechnung der Mietobergrenzen angesetzten kalten Betriebskosten sind gegenüber 2024 bei den meisten Haushaltsgrößen gesunken.

Haushaltsgröße	2024	Veränderung	2026	Differenz zur Vorgröße
	€/m²	Cent/m²	€/m²	Cent/m²
1 Person	2,60	−16	2,44	-
2 Personen	2,58	−15	2,43	−1
3 Personen	2,59	−17	2,42	−1
4 Personen	2,70	−56	2,14	−28
5 Personen	2,59	−45	2,14	0
6 und mehr Personen	1,78	+36	2,14	0

Schlüssiges Konzept 2024, Tabelle 4.5, Seite 24; schlüssiges Konzept 2026, Tabelle 11, Seite 28.
Die letzte Spalte zeigt die Differenz zur jeweils kleineren Haushaltsgröße im Jahr 2026.

Auffällig ist insbesondere der Rückgang bei den Vierpersonenhaushalten. Im Konzept 2026 sinken die angesetzten Betriebskosten beim Übergang von drei auf vier Personen um 28 Cent/m². Bei einer Wohnfläche von 80 bis 95 m² entspricht dieser Unterschied rechnerisch 22,40 bis 26,60 € monatlich.
Hinzu kommt eine Unklarheit bei der Datengrundlage: Auf den Seiten 17 und 26 werden 3.201 Datensätze von vier großen institutionellen Wohnungsanbietern genannt. Auf Seite 27 heißt es dagegen, dass die Vorauszahlungen des größten institutionellen Vermieters zugrunde gelegt wurden.
Für die Berechnung werden Betriebskostenvorauszahlungen verwendet. Tatsächliche Betriebskosten können jedoch höher ausfallen, beispielsweise durch Nachzahlungen für Hausmeisterdienste oder Gartenpflege.

Fragen:
a) Wurden die Betriebskostenwerte aus den Daten aller vier Wohnungsanbieter oder ausschließlich aus den Daten des größten Anbieters berechnet?
b) Wie erklären sich die Veränderungen gegenüber 2024, insbesondere der deutliche Rückgang bei Vierpersonenhaushalten und der Unterschied von 28 Cent/m² zwischen Drei- und Vierpersonenhaushalten im Konzept 2026?
c) Wie wurde überprüft, ob die Vorauszahlungen die tatsächlich anfallenden kalten Betriebskosten ausreichend abbilden? Wurden auch Jahresabrechnungen und mögliche Nachzahlungen berücksichtigt?
d) Wurde untersucht, ob sämtliche üblichen umlagefähigen Betriebskostenarten in den ausgewerteten Vorauszahlungen enthalten sind, insbesondere Hausmeister- und Gartenpflegekosten?
Wir bitten darum, die noch offenen Fragen möglichst auch schriftlich zu beantworten, insbesondere dort, wo eine Erläuterung der verwendeten Daten oder Berechnungsmethoden erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Dirk Schmitz
Ratsfraktion Die Linke