

<b>Antwort auf Anfragen</b>	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 201 - Ressort Soziales
	Bearbeiter/in	Frauke Medri
	Telefon (0202)	563 2226
	Fax (0202)	563 8405
	E-Mail	frauke.medri@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.05.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0320/13/1-A</b> öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
<b>27.06.2013 Ausschuss für Soziales, Familie und Gesundheit</b>		<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Antwort: Übernahme der Unterkunftskosten nach SGB II/XII der Ratsfraktion DIE LINKE</b>		

#### **Grund der Vorlage**

Anfrage der Ratsfraktion DIE LINKE

#### **Beschlussvorschlag**

Entgegennahme ohne Beschluss

#### **Einverständnisse**

entfällt

#### **Unterschrift**

#### **Begründung**

Zur Überprüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne des SGB II und SGB XII verlangen die Sozialgerichte die Vorlage eines schlüssigen Konzeptes. Kommunen, die über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen, können auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels ein solches Konzept entwickeln. Zum 01.08.2010 wurde der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Wuppertal veröffentlicht. Durch den günstigen Wohnungsmarkt in Wuppertal, der über eine ausreichende Anzahl freistehender Wohnung in allen Stadtteilen und allen Preislagen verfügt, war die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes entbehrlich, da dies aufgrund des qualifizierten Mietspiegels und der Marktlage von den Gerichten nicht eingefordert wurde.

Zum 01.08.2012 wurde der Mietspiegel durch die Stadt Wuppertal überprüft und es wurde aufgrund der geringen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt darauf verzichtet, einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Durch den Wegfall des qualifizierten Mietspiegels wäre es nun hilfreich – um in Streitfällen vor Gericht unangreifbar zu sein – ein Schlüssiges Konzept durch einen externen Dienstleister entwickeln zu lassen. Dies ist jedoch ein erheblicher finanzieller Aufwand, der bisher nicht erforderlich war, da in den bisherigen Streitfällen vor Gericht das fehlende Schlüssige Konzept nur in Einzelfällen gerügt wurde.

1. Wie wurde der Gegenstand der Betrachtung, z.B. die Art der Wohnungen und Differenzierung nach Standard, auf dem die jeweils angemessene Quadratmetermiete basiert, nachvollziehbar definiert?

Zu 1. Bezüglich der Ausstattung der Wohnungen wurde ausschließlich auf Wohnungen mittlerer Ausstattung wie im Mietspiegel beschrieben abgezielt.

2. Auf welcher Datengrundlage und wie wurde der Preis von 4,85 Euro bzw. 4,50 Euro pro m<sup>2</sup> für Wohnungen über 95 m<sup>2</sup> (vor August 2010: 4,95 Euro bzw. 4,55 pro m<sup>2</sup> für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup>) errechnet?

Zu 2. Gemäß der Gesamtwohngebäudestatistik der Stadt Wuppertal sind 87,7% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baualtersklassen 1 – 5 (alle Gebäude die bis 1979 errichtet wurden). Und 65% aller Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern ebenfalls in der Baualtersklasse 1 -5. Dann wurden aus dem qualifizierten Mietspiegel die Mittelwerte der Gruppen I – III (alle Gebäude bis 1977) für 40 – 90 m<sup>2</sup> addiert, also 4,80€ (Gruppe I) plus 4,85€ (Gruppe II) plus 4,90€ (Gruppe III) geteilt durch 3, so dass sich der Durchschnittswert von 4,85€ für Wohnungen bis 90m<sup>2</sup> errechnet hat. Für die Wohnungen über 90m<sup>2</sup> wurden ebenfalls die Mittelwerte der Gruppen I – III addiert, also 4,60€ (Gruppe I) plus 4,55€ (Gruppe II) plus 4,40€ (Gruppe III) und durch 3 geteilt, so dass sich ein Wert von 4,51€ ergab, der dann jedoch zur Vereinfachung auf 4,50€ gerundet wurde.

3. In welchen Zeiträumen und wie wird überprüft, ob zu der festgelegten Höchstmiete von 4,85 Euro pro m<sup>2</sup> (zuvor 4,95 Euro bzw. die entsprechenden Quadratmetermietpreise für größere Wohnungen) auch *tatsächlich* eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur Anmietung zur Verfügung steht? (Bitte die Prüfintervalle der letzten drei Jahre auflisten)

Zu 3. Die Prüfung findet seit dem 17.11.2012 wöchentlich durch Sichtung von Zeitungsanzeigen in der lokalen Presse statt. Seit März 2013 wird auch wöchentlich eine Suche über das Internet mit den angemessenen Mietkosten bei einem Internetportal durchgeführt und die Anzahl der verfügbaren Wohnungen dokumentiert.

3 a. Auf welche Datenquellen stützt sich die Stadtverwaltung?

Zu 3a. Lokale Presse (WZ) und Internetsuchportal (ImmobilienScout 24).

4. Wie viele Wohnungen mit einer Höchstgröße von

- a) 50 qm
- b) 65 qm
- c) 80 qm
- d) 95 qm

standen zu einem Quadratmeterpreis von 4,85 Euro (4,50 Euro bei Wohnungen ab 95 m<sup>2</sup>) nach Kenntnis der Stadtverwaltung

im Januar 2011/ 2012 und  
im Juli 2011/ 2012

zur Anmietung für die Hilfesuchenden zur Verfügung?

Zu 4. Wurde nicht erhoben.

4 a. Auf welche Datenquellen stützt sich die Stadtverwaltung?

Zu 4a: Wurde nicht erhoben.

5. Wie viele Hilfesuchende nach dem SGB II und SGB XII leben zum Stichtag 30.9.2012<sup>1</sup> nach den Richtwerten der Stadtverwaltung in einer nach der Produkttheorie des BSG unangemessenen Wohnung? Die Angaben bitte *in Anzahl der Haushalte (nicht Personenzahl)* aufgeschlüsselt nach Ein-Personenhaushalt, Zwei-Personenhaushalt usw.

Zu 5. Wird nicht erhoben.

6. Welche Mehraufwendungen würden der Stadt Wuppertal monatlich entstehen, wenn der angemessene Quadratmeterpreis nicht 4,85 Euro je m<sup>2</sup> betragen würde, sondern 5,60 Euro je m<sup>2</sup>?

Zu 6. Zurzeit werden im Bereich des SGB XII jährliche Kosten der Unterkunft in Höhe von 109.000.000 € verausgabt. Hiervon werden 35% vom Bund erstattet, so dass eine jährliche Ausgabe von 70.850.000€ erfolgt. Geht man davon aus, dass ca. 35% der Kosten durch Nebenkosten verursacht werden und zieht dies ab, so bleiben 46.052.500€ für Grundmieten. Teilt man diesen Betrag durch 4,75€, also einen reduzierten Preis weil die Zahl der Haushalte mit mehr als 95m<sup>2</sup> eher gering ist, und Multipliziert das Ergebnis wiederum mit 5,60€, so ergibt sich eine Summe von 54.293.473€. Damit wären städtische Mehrkosten nur für den Bereich SGB II von 8,2 Mio Euro zu erwarten. Eine weitere Berechnung für das SGB XII erfolgte nicht, da hier die Erstattung der Grundsicherung so schnell nicht erfolgen konnte, da hier eine 75%-Beteiligung durch den Bund erfolgt. Insgesamt ist eine Mehrausgabe für SGB XII und SGB II Leistungen von rd. 10 Mio Euro realistisch.

7. Wie hoch waren die Summen insgesamt

---

1 Falls zu dem Stichtag noch keine Angaben gemacht werden können, bitte selbst den aktuellsten Stichtag wählen, zu dem Daten zur Verfügung stehen

- a) im Jahr 2011,
- b) von Januar bis September 2012,

um die die Stadtverwaltung die *tatsächlichen* Mieten von Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII auf die Mietobergrenze von 4,85 Euro je m<sup>2</sup> (bei größeren Wohnungen auf 4,50 Euro) gekürzt hat (alle Fälle, bei denen eine »Kostensenkung« erlassen wurde)?

Zu 7. Es wurden aufgrund der geänderten m<sup>2</sup>-Preise keine Mietsenkungsverfahren durchgeführt. Für bestehende Mietverträge gab es Bestandsschutz.

8. Wie erklärt sich die Stadtverwaltung, dass der von ihr zugrunde gelegte angemessene Quadratmeterpreis in Höhe von 4,85 Euro (zuvor 4,95 Euro; bei größeren Wohnungen entsprechend) sich *seit Jahren* trotz Inflation und allgemeiner Preissteigerung (auch) auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt um keinen Cent nach oben bewegt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das führende Online-Portal »ImmobilienScout 24« allein für 2012 eine Preissteigerung von 1,8 Prozent zum Vorjahr auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt festgestellt hat?

Zu 8. Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal hat andere Zahlen für Wuppertal erhoben. Aussagen von ImmobilienScout sind keine geeignete Grundlage zur Prüfung.

9. Wie wird die Stadtverwaltung bei der Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten der Wuppertaler Lage des Wohnungsmarktes gerecht, der sich derart darstellt, dass ein nicht unerheblicher Anteil der in Wuppertal verfügbaren billigen Wohnungen den vom BSG geforderten, nach Lage und Bausubstanz, »einfachen Standard« aufgrund ihres desolaten Zustands bei weitem unterschreiten? (Eine Anmietung solcher Wohnungen ist folglich nicht zumutbar.)

Zu 9. Ist hier nicht bekannt, da die Mittelwerte dem Qualifizierten Mietspiegel entnommen wurden. Frage zur Ausstattung und Bausubstanz kann von 201 nicht beantwortet werden.

10. Der Wuppertaler Mietspiegel 2010/2012 erfasst die Wohnungen *nicht* nach einfachem, mittlerem und gehobenem Standard. Wie selektiert die Stadtverwaltung vor diesem Hintergrund die Wohnungen »einfachen Standards« und deren Quadratmeterpreise?

Zu 10. Das Ressort Soziales orientiert sich am Mittelwert aller Mieten, somit wird nicht nur auf Wohnungen einfachster Ausstattung abgestellt.

11. Die Mietobergrenze von 4,85 Euro je m<sup>2</sup> findet sich nur einmal im Wuppertaler Mietspiegel 2010/2012 als Mittelwert für Wohnungen, die von 1949 bis 1960 bezugsfertig wurden. Nach ständiger Rechtsprechung des BSG sind grundsätzlich alle Wohnungen des einfachen Standards bei der Berechnung einer Mietobergrenze

zu berücksichtigen. Kennt die Stadtverwaltung diese Rechtsprechung des BSG?  
Falls ja: Warum wird sie nicht berücksichtigt?

Zu 11. Siehe Erläuterungen zu Punkt 2. Bei der Ermittlung der Werte wurden 65% – 85% aller in Wuppertal verfügbaren Wohnungen erfasst, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Durch die Annahme des Mittelwertes ist die Auswahl an geeigneten Wohnungen im gesamten Stadtgebiet möglich. Ein Zugang zu 100% des Wohnungsbestandes ist laut Rechtsprechung nicht erforderlich.

### **Demografie-Check**

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen **0**

Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern **0**

Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

entfällt

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

entfällt

### **Anlagen**

entfällt