

Informationsvorlage



Kreis
Bergstraße

Vorlage Nr.: 17-0376/1

erstellt am: 30.04.2012

Abteilung: Eigenbetrieb Neue Wege Kreis Bergstraße

Verfasser/in: I-NW

Aktenzeichen: L-1/1-1020.016.12

SPD-Berichts Antrag vom 23.01.2012 zum Thema "Kosten der Unterkunft"; hier: Beantwortung der Fragen des Berichts antrages

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Ausschuss für Schule und Soziales	02.05.2012	Ö	Kenntnisnahme

Die Fragen des SPD-Berichts antrages zum Thema „Kosten der Unterkunft“ werden wie folgt beantwortet:

Frage 1: Wie genau setzt sich der Höchstbetrag zur Erstattung der Wohngeldkosten / Kosten der Unterkunft (Preis pro m² und Preis pro zustehende Wohnung) zusammen?

Frage 2: Auf welcher Grundlage wurden die Beträge ermittelt? Wie kann man die Transparenz verbessern?

Antwort zu 1 und 2:

Der Kreis Bergstraße ist mit zweiundzwanzig Städten und Gemeinden ein Flächenkreis. Bei der Entwicklung eines schlüssigen Konzepts zur Beurteilung der angemessenen Kosten der Unterkunft wurde dieser Tatsache Rechnung getragen. Der Kreis Bergstraße wurde hinsichtlich der ständigen Auswertung von Vergleichsmieten in sechs Gebiete unterteilt. Innerhalb dieser Gebiete wurden Gemeinden und Städte auf Grund der Vergleichbarkeit ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit in jeweils ein Gebiet zusammengefasst.

- | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bergstraße: | Bensheim, Heppenheim, Zwingenberg |
| 2. Odenwald I: | Mörlenbach, Rimbach, Birkenau, Gorbheimertal, Grasellenbach, Wald-Michelbach, Hirschhorn, Neckarsteinach, Abtsteinach, Lindenfels, Lautertal |
| 3. Odenwald II: | Fürth |
| 4. Ried I: | Lampertheim, Bürstadt, Lorsch |
| 5. Ried II: | Einhausen, Biblis, Groß-Rohrheim |
| 6. Viernheim | |

Neue Wege hat eigene Ermittlungen zu den angemessenen Quadratmeterpreisen im Kreis Bergstraße angestellt. Hierzu wurde auf eine breite Datenbasis zurückgegriffen. Ausgewertet wurden der IST-Datenbestand des SGB II Leistungsträgers, der Datenbestand des SGB XII Leistungsträgers, der ermittelte Bestand der Wohnbaugesellschaften sowie eine ständig fortgeschriebene Datenbank, in welcher an Hand von Recherchen in Internet, Zeitungen und regionaler Presse der aktuelle Wohnungsmarkt abgebildet wird.

In der Ist-Datenbank des SGB II Leistungsträgers sind alle Mietdaten der Hilfeempfänger des Kreises Bergstraße erfasst. Durch das Kriterium „Anzahl der Personen in einer Haushaltsgemeinschaft“ ist sichergestellt, dass sich die jeweilige Grundmiete auf die entsprechende tatsächliche Haushaltsgröße bezieht. Im Wesentlichen wurde die Datenbank nach den Kriterien Anzahl der Personen in einer Haushaltsgemeinschaft, Ort, Wohnfläche und Grundmiete ausgewertet.

Aus den haushaltsgrößenbezogenen Grundmieten wurden Mittelwerte errechnet. Um Abweichungen auszugleichen, wurde ein Vergleichswert ermittelt, bei welchem 5 % der niedrigsten Mieten und 5 % der höchsten Mieten herausgefiltert wurden. Zwischen den beiden Ergebnissen konnten keine wesentlichen Abweichungen festgestellt werden. Ergebnis dieser Auswertung waren somit die jeweiligen Grundmieten (netto-Kaltmiete) bezogen auf den jeweiligen Ort, untergliedert in Haushaltsgemeinschaften mit 1, 2, 3, 4 ... Personen. Aus der Auswertung ergibt sich der Mittelwert der Netto-Kaltmieten von tatsächlich von SGB II Hilfeempfängern bewohntem Wohnraum. Im Wesentlichen wird dieser Wohnraum einen einfachen, im unteren Marktsegment liegenden Standard hinsichtlich der Ausstattung, Lage und Bausubstanz aufweisen. In der Datenbank mit erfasst sind jedoch auch die Mietdaten von SGB II Hilfeempfängern, welche erst kürzlich in den Leistungsbezug gelangten und sich bisher noch einen höheren Wohnungsstandard leisten konnten sowie SGB II Hilfeempfänger, welche sich einen höheren Wohnungsstandard durch Einsparungen in anderen Bereichen weiter ermöglichen. Auf Grund dessen dürften die tatsächlichen Netto-Kaltmieten im unteren Wohnungsmarktsegment noch unter den vom Neue Wege ermittelten Werten liegen.

Die auf dieser Basis ermittelten Werte bildeten lediglich die Basis zur Ermittlung des unteren Mietpreissegmentes in den einzelnen Gemeinden und Städten des Kreises Bergstraße innerhalb der abgestuften Haushaltsgemeinschaftsgrößen.

Neue Wege führt zur Dokumentation der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Kosten seit 2007 fortlaufend eine Access-Datenbank. In den vier regionalen Jobcentern werden durch MitarbeiterInnen permanent Mietangebote aus Internet, Zeitungen und regionaler Presse in dieser Datenbank erfasst. Zusätzlich werden die Daten von angemessenem Wohnraum, welcher durch Hilfeempfänger aktuell angemietet wird, mit in die Datenbank aufgenommen.

In der Mietdatenbank werden Wohnungsangebote auf Grund der benannten Wohnungsgrößen einer bestimmten Personenanzahl zugeordnet. Hierbei ergibt sich die folgende Zuordnung:

1 Person	35 – 45 qm
2 Personen	46 – 60 qm
3 Personen	61 – 72 qm
4 Personen	73 – 84 qm
5 Personen	85 – 96 qm
6 Personen	97 – 108 qm
7 Personen	109 – 120 qm

Erfasst werden die Daten: Zeitpunkt des Wohnungsangebotes, Quelle des Mietangebotes, Anzahl der Zimmer, Anzahl der qm, Kaltmiete, Nebenkosten, Heizung, Wohnort.

Durch oben bezeichnete Zuordnung von Wohnungsgrößen zu Personenanzahlen wird sichergestellt, dass kleine Wohnungen – welche meist einen höheren qm Preis aufweisen – bei der Ermittlung der qm Preise mit berücksichtigt werden.

Bei der Erfassung der Wohnungsangebote orientieren sich die MitarbeiterInnen an den in der ersten Auswertungsstufe erfassten Mietpreisen im unteren Wohnungsmarktsegment.

Der qm Preis als Grundlage für das Produkt „Mietpreis“ wird ermittelt in dem jeweils die Kaltmiete einer Wohnung, welche auf Grund der Größe einer Personengruppe zugeordnet wurde, durch die tatsächlichen qm geteilt wird. Hierdurch erhält man den qm-Preis der jeweiligen Wohnung für eine Person in einem Ort. Aus sämtlichen ermittelten qm-Preisen wird ein Mittelwert gebildet und mit der tatsächlich zustehenden qm Zahl multipliziert.

Als weiteres Regulativ wird die gesamte Mietdatenbank halbjährlich nach den oben benannten Gebieten, aufgegliedert nach Personenstufen, hinsichtlich der netto-Kaltmiete ausgewertet. Wird hierbei festgestellt, dass nicht genügend Datensätze in einem Bereich erfasst sind, oder die erfassten Kaltmieten über den Grenzen der Angemessenheit liegen, findet eine weitere Überprüfung statt. Durch diese Marktbeobachtung kann festgestellt werden, ob in einzelnen Personenstufen in den jeweiligen Gebieten, Erhöhungen der Mietgrenzen notwendig sind. Diese werden dann entsprechend für die Zukunft durchgeführt.

Die Mietobergrenzen wurden zuletzt im Februar 2012 rückwirkend zum 01.01.2012 angepasst. Es erfolgte eine Anhebung bei den 4-Personen-Haushalten in den Gebieten Bergstraße, Ried II, Viernheim und Odenwald II und bezüglich der 2-Personen-Haushalte und 3-Personen-Haushalte im Gebiet Odenwald I.

Neue Wege ermittelt die Mietobergrenzen im Kreis Bergstraße auf der Basis von qm Preisen. Zur Orientierung für Mitarbeiter und Kunden werden jedoch das Ergebnis des Produktes und die angemessene Wohnungsgröße benannt. Das sind die Zahlen, welche im Ergebnis im Einzelfall nicht überschritten werden dürfen.

Das dargestellte Verfahren zur Ermittlung der Mietobergrenzen wurde bereits mehrfach vorgestellt und der öffentlichen Diskussion zugänglich gemacht. Darüber hinaus fand bereits zur Erläuterung der Datengrundlage ein erster Termin unter Beteiligung der Erwerbsloseninitiativen statt.

Frage 3: Ein großer Prozentsatz der Bedarfsgemeinschaften bekommt nicht die volle Miete ersetzt. Welche Gründe liegen hier vor und was wird getan, damit der Anteil kleiner wird?

Antwort zu 3:

Die Ursachen weshalb die Mieten in bestimmten Fällen nicht in voller Höhe vom Sozialleistungsträger übernommen werden können, sind vielgestaltig.

Zunächst ist festzustellen, dass die in die Gesamtbetrachtung einfließenden Haushaltsgemeinschaften und deren Mietaufwendungen nicht statisch sind, sondern permanenten Zu- und Abgängen unterliegen. Dies führt dazu, dass vorhandene Mietverhältnisse, die über den Mietobergrenzen liegen, in die Auswertung einfließen. Hierzu ist anzumerken, dass Neuantragstellern oder bei Wohnungswechsel eine 6-monatige Frist gewährt wird.

Viele Haushalte beziehen als sogenannte Aufstocker zusätzliche Einkünfte, die sie zur Deckung der Miete beisteuern, um eine bestehende Wohnsituation zu erhalten. Hinzu kommen Bedarfsgemeinschaften, die sich bewusst für einen gehobeneren Wohnstandard entscheiden.

In der Praxis zeigt sich häufig, dass Bedarfsgemeinschaften, bei denen in absehbarer Zeit der Unterstützungsbedarf, z.B. durch Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, entfällt, einen Umzug nicht in Erwägung ziehen.

Grundsätzlich wird jeder Einzelfall einer gesonderten Bewertung unterzogen, wobei besondere Umstände und Härten in die Entscheidung einfließen. Leistungsempfänger, deren Miete auch unter Berücksichtigung des Einzelfalls nicht in vollem Umfang übernommen werden kann, werden zunächst auf die Notwendigkeit der Senkung der Unterkunftskosten hingewiesen und dazu aufgefordert, eine entsprechende Senkung selbst zu erreichen. Diese Bemühungen sind zu dokumentieren und gegenüber dem Kommunalen Jobcenter glaubhaft nachzuweisen. Werden die Eigenbemühungen glaubhaft nachgewiesen und steht kein angemessener Wohnraum zur Verfügung besteht die Möglichkeit, die Mietkosten für einen weiteren Zeitraum zu übernehmen, während die Wohnungssuche, ggfls. gemeinsam mit einem Makler, fortgesetzt wird. Vor einer Kürzung der Unterkunftskosten steht in allen Fällen ein schrittweises Vorgehen in Abstimmung mit den Leistungsempfängern, wobei die Frage der Zumutbarkeit als weiteres Regulativ berücksichtigt wird.

Das Kommunale Jobcenter sieht seine vornehmliche Aufgabe in der Aktivierung und Integration der Leistungsberechtigten. In den vergangenen beiden Jahren konnte die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um über 1.000 reduziert werden. Zur Reduzierung verfestigter Arbeitslosigkeit werden besondere Instrumente wie z.B. die Projekte 50Plus und EOPlus eingesetzt.

Frage 4: Welche Städte und Gemeinden sind hauptsächlich von dem Problem betroffen?

Frage 5: Wie sieht die Situation in den Städten und Gemeinden mit Sozialwohnungen aus?

Antwort zu 4 und 5:

Die nachgefragten Informationen lassen sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Ort	BGs	Miete über Höchstgrenze
Abtsteinach	35	12
Bensheim	1132	203
Biblis	181	47
Birkenau	165	53
Bürstadt	417	120
Einhausen	63	25
Fürth	294	81
Gorxheimertal	60	22
Grasellenbach	78	26
Groß-Rohrheim	72	22
Heppenheim	854	138
Hirschhorn	97	31
Lampertheim	906	287
Lautertal	125	28
Lindenfels	137	46
Lorsch	209	60
Mörtenbach	233	95
Neckarsteinach	81	27
Rimbach	176	56
Viernheim	1232	385
Wald-Michelbach	294	87
Zwingenberg	118	33
Gesamt	6959	1884

(Hinweis: Städte und Gemeinden mit sozialem Wohnbau sind grau hinterlegt).