

Fraktion WiP/LE/Die Linke Marktplatz 1 75175 Pforzheim

Herrn Oberbürgermeister Gert Hager
Marktplatz 1
75175 Pforzheim

Fraktion WiP / LE / Die Linke
Neues Rathaus Raum N136
Marktplatz 1
75175 Pforzheim

Telefon: 07231/ 39 4012
Mail: wip.le.linke@stadt-pforzheim.de

Pforzheim, 07. Februar 2017

Antrag auf Evaluation von Dokumentation und Methodik zur Erstellung des Pforzheimer Mietspiegels und des Schlüssigen Konzepts (Referenzmiete), sowie Einbeziehung externer Gutachten und Auswertungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hager,

der Stadtrat möge beschließen:

1. Für die Neuerstellung des Pforzheimer Mietspiegel **2016** wird das bisherige Bewertungssystem nach Punkten für die Einordnung in Wohnlagen und Ausstattungen evaluiert und weiterentwickelt. Die Gewichtung der einzelnen Indikatoren muss zwingend realistisch nach dem Einfluss auf die Miethöhe erfolgen.
Um die sehr unterschiedlichen Ausstattungs- und Lage-Merkmale möglichst objektiv darzustellen, ist zu prüfen, ob es sinnvoll ist, statt des Tabellenmetspiegels ein Regressionsmetspiegelmodell zu wählen. Eine Verflechtung von Tabellenmetspiegel und Regressionsmodell ist zu vermeiden.
2. Für die Neuerstellung des Mietspiegels **2018** werden Wohnlagekarten als Grundlage für die objektive Einordnung der Lage einer Wohnung erstellt wie dies in anderen Städten ebenfalls üblich ist. Das Ziel: Eine rein subjektive Bewertung von Wohnlage und Ausstattung auszuschließen. Stattdessen wird eine Methode eingesetzt, die datenbasiert und valide ist.
3. Das Schlüssige Konzept des Jobcenter Pforzheim und die darin enthaltene Ermittlung der Referenzmiete in Ableitung der Daten des qualifizierten Mietspiegels ist zu evaluieren und ggf. zu ändern hinsichtlich:
 - a. des linearen Ansatzes in der Beurteilung des Zusammenhangs zwischen Miete pro qm und Wohnfläche,

- b. dem auf datenbasierter (siehe dazu auch Pt. 1.) Wohnlagen- und Wohnausstattungs-Einordnung basierenden prozentualen Anteil der Wohnungen, die unter der Referenzmiete liegen
 - c. des Fehlens einer Lage-Beurteilung der Wohnungen, die unterhalb der Referenzmiete liegen um die gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet zu gewährleisten und nachzuweisen,
 - d. der Anwendung statistisch korrekter Methodik, sowie Sinnhaftigkeit und Aussagekraft der Berechnung eines Prognoseintervalls.
4. Für die Festlegung der Referenzmiete im Schlüssigen Konzept des Jobcenter Pforzheim wird der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) für Pforzheim, erstellt vom *Beratungsinstitut empirica*, mitberücksichtigt, eine vergleichbare Untersuchung erstellt oder in Auftrag gegeben.
 5. Für die Beurteilung zur Notwendigkeit einer Kostensenkungsmaßnahme durch das Jobcenter Pforzheim hinsichtlich Kosten der Unterkunft (KdU) werden dieser Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) für Pforzheim und die Auswertung zur Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums in Pforzheim, beides erstellt vom *Beratungsinstitut empirica*, mitberücksichtigt, eine vergleichbare Untersuchung erstellt oder in Auftrag gegeben.

Begründung:

In den letzten Jahren ist die Situation des Wohnungsmarktes in Pforzheim immer angespannter geworden. Insbesondere für große Familien, Alleinerziehende, Menschen mit geringem Einkommen oder Leistungsberechtigte nach SGBII / SGBXII ist es schwieriger geworden eine bezahlbare Mietwohnung zu finden.

Durch den Zuzug vieler Geflüchteter im letzten Jahr, weiter steigender Zahlen von Leistungsberechtigten nach SGBII und SGBXII sowie eine steigende Anzahl derjenigen, die ein niedriges Einkommen haben, wird sich die Situation in den nächsten Jahren weiter zuspitzen. Die Kosten der Unterkunft als Pflichtleistung werden weiter steigen.

Gleichzeitig bildet sowohl der Mietspiegel als auch das Schlüssige Konzept des Jobcenter Pforzheim die reale Situation sowie die tatsächliche Angebotslage verfügbaren Wohnraums nicht adäquat ab und sollte verbessert werden.

Die Stadträte der Fraktion WiP/Liste Eltern/Die Linke haben ein Gutachten zur Dokumentation des gegenwärtig aktuellen Pforzheimer Mietspiegels 2013, sowie zu Dokumentation und Methodik der Ermittlung der Mietobergrenzen im Sinne von §22 Abs.1 SGB II/ §35 SGB XII (Schlüssiges Konzept)

bei Herrn Prof. Dr. Göran Kauermann, Institut für Statistik an der Ludwig-Maximilians-Universität München, in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt dem Antrag bei, sowie die Stellungnahme der Kommunalen Statistikstelle zu dem Gutachten.

Auf diese Experten-Beurteilung stützen wir unsere Antragsziffern 1, 2 und 3.

Die Bewertung der Wohnlagen und auch die der Wohnungsausstattung im aktuellen Mietspiegel nach dem angewendeten Punktesystem beurteilt Prof. Dr. Kauermann kritisch und „aus statistischer Sicht ausgesprochen problematisch“ (Zitat) [...] *„weil letztendlich die Vergabe von Punkten für die Qualität von Wohnungen den Mietspiegel entscheidend beeinflussen kann, das heißt das Mietspiegelniveau kann von Seiten der Ersteller einfach manipuliert werden.“* (Zitat)

Zur Definition von Wohnlagen verweist er auf die Notwendigkeit und Möglichkeit einer datenbasierten Analyse zur Wirkung der einzelnen Wohnlage-Indikatoren auf die Miethöhe anhand eines Regressionsmodells als Grundlage für ein datenbasiertes Punktesystem.

Bemängelt wird im Gutachten ebenfalls das Mietspiegelmodell des Tabellenmietspiegels wegen der geringen Anzahl an Wohnungen und der daraus resultierenden Zusammenfassung unterschiedlicher Wohnlagen und Wohnstandards.

Bezüglich der Ableitungen im Hinblick auf die Referenzmiete (Schlüssiges Konzept) äußert sich Prof. Dr. Kauermann in seinem Gutachten folgendermaßen: *„Es überrascht zunächst, dass der Anteil der Wohnungen mit ca. 40% recht hoch ist. Letztendlich liegt dies aber an der Definition der durchschnittlichen Ausstattung und der oben bereits kritisch angesprochenen Bepunktung der Ausstattungskriterien und der Bepunktung der Wohnlage. Diese Kritik greift hier direkt und zeigt die Schwächen der Bepunktung, einfach weil die durchschnittliche Lage und die durchschnittliche Ausstattung nicht datenbasiert sondern durch eine subjektive Bepunktung definiert worden sind.“* (Zitat)

Ebenso fragwürdig erscheint die fehlende Beurteilung der Lage der Wohnungen, die unterhalb der Referenzmiete liegen. *„Hier wäre eine genauere Aufschlüsselung vonnöten gewesen, um zu garantieren, dass die Wohnungen gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt sind.“* (Zitat)

Ein weiterer Kritikpunkt des Schlüssigen Konzepts bezieht sich auf die Unterstellung eines linearen Zusammenhangs zwischen Miete pro qm und Wohnfläche. *„Vergleichbare Ansätze zeigen (siehe Mietspiegel München 2013, 2015 oder Mietspiegel Freiburg 2013), dass die Miete für kleinere Wohnungen tendenziell teurer ist, als durch einen linearen Ansatz beschreibbar wäre. „Insofern ist davon auszugehen, dass Wohnungen kleiner als 50 qm im Pforzheimer Ansatz nicht gut durch den linearen Ansatz beschrieben sind.“* (Zitat)

Das Gutachten stellt außerdem fest, *„dass die Argumentation auf S. 22 (Schlüssiges Konzept) der Darstellung der Methodik bei der Erstellung der Mietobergrenzen statistisch falsch sind.“* (Zitat)

Die Stadträte der Fraktion WiP/Liste Eltern/Die Linke erachten es als unerlässlich, neben der Methodik der Ermittlung von Mietspiegel und Schlüssigem Konzept eine Betrachtung unabhängig ermittelter

Auswertungen zu den aktuellen (2015) für den Pforzheimer Wohnungsmarkt üblichen Mietwohnungsangeboten im Hinblick auf Miethöhe und Verfügbarkeit durchzuführen.

Aus diesem Grund haben wir durch das *Beratungsinstitut empirica* einen Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) 2015 und eine Auswertung zur Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums für die Stadt Pforzheim in Auftrag gegeben. (siehe Anlagen)

Diese Erhebungen sind die Basis für die Antragsziffern 4 und 5.

Die ausgewiesenen Werte im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) machen deutlich, dass die derzeit geltenden und angewandten Kaltmietobergrenzen des Jobcenter Pforzheim deutlich niedriger sind, als sie im Wohnungsmarkt angeboten werden. (Bruttokaltmieten lassen sich nur in sehr geringer Zahl auswerten, da die kalten Nebenkosten vom Vermieter oft nicht angegeben werden.)

Wir sind uns bewusst, dass laut derzeit geltender Rechtsprechung durch das BSG keine Angebotsmieten in das Schlüssige Konzept einbezogen werden müssen und es keine Pflicht gibt, die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum nachzuweisen.

Allerdings sehen wir es als Stadträte als unhaltbaren Zustand an, wenn Leistungsberechtigte permanent durch das Jobcenter zur Suche einer neuen, kostengünstigeren Wohnung (Kostensenkungsmaßnahmen) genötigt werden, obwohl es offensichtlich ist, dass die für eine Neuvermietung relevanten ortsüblichen (Angebots-)Mieten deutlich höher sind als die vorgegebenen Mietobergrenzen. Damit wird den Leistungsberechtigten eine Aufgabe gegeben, die unmöglich zu bewältigen ist, indem sie etwas finden sollen, das es faktisch kaum zu finden gibt. Das führt zu dauerhaft psychischen Erkrankungen und Schulden bei den Leistungsberechtigten. Das eigentliche Ziel des Jobcenter, die Vermittlung in den Arbeitsmarkt, wird damit konterkariert.

Darüber hinaus billigt das Jobcenter Pforzheim auf mehrfache Nachfrage (siehe S. 2 der Antwort Dezernat III auf unsere Anfrage) die verfassungswidrige Vorgehensweise, dass Leistungsberechtigte die Differenz zwischen ihrer tatsächlichen Miete und der vom Jobcenter definierten Mietobergrenzen von ihrem Regelsatz für den Lebensunterhalt ausgleichen. Das ist unseres Erachtens nicht zu akzeptieren und eine skandalöse Politik des Jobcenter Pforzheim.

Die Auswertung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen vom Beratungsinstitut empirica lässt die Problematik sehr gut erkennen. Zum Beispiel finden Ein-Personen-Haushalte im Bereich zwischen 36 und 45 qm nur sehr wenige Wohnungen vor (9% aller angebotenen Wohnungen 0 bis 45 qm), deren Miete als „angemessen“ gelten und werden gewissermaßen in die Kategorie unter 36 qm gedrängt, die letztendlich auch kleine, möblierte Zimmer beinhaltet. Die definierten Mietobergrenzen des Jobcenter Pforzheim befinden sich nahezu alle unterhalb des höchsten Wertes im unteren Fünftel der Wohnungsgrößenklassen der Untersuchung!

Wir beantragen deshalb, dass bei der Ermittlung der neuen Referenzmieten die Auswertungen von *empirica* oder vergleichbare Auswertungen Berücksichtigung finden und wir beantragen ebenfalls,

dass das Jobcenter sich verpflichtet, bei der Beurteilung der Notwendigkeit einer Kostensenkungsmaßnahme die Mietobergrenzen des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels von empirica oder einer vergleichbaren Auswertung anzuwenden. Dies entlastet die Verwaltung und spart Personal- und Sachkosten bei der Bearbeitung von Kostensenkungsmaßnahmen sowie eventuelle Widerspruchsverfahren etc.

Wir sehen selbstverständlich, dass der derzeit durch das BSG Urteil (B 4 AS 77/12 R vom 10.09.2013 München) vorgeschriebene prozentuale Anteil (20%) der unter der Referenzmiete liegenden Mietwohnungen am Gesamtangebot der nach Wohnlage/Ausstattung in Frage kommenden Wohnungen in einigen Kategorien eingehalten wird.

Wir haben uns die Mühe gemacht, seit Mai 2015 monatlich einige der in Pforzheim aktiven Wohnungsbaugenossenschaften und einige Immobilienmakler anzuschreiben, mit der Bitte, uns Mietwohnungsangebote im Rahmen der aktuellen Referenzmiete für Ein-Personen-Haushalte zu benennen. Die Auswertung ist sehr ernüchternd und untermauert alle oben bereits genannten Kritikpunkte. Die Auswertung finden Sie ebenfalls als Anlage zu diesem Antrag.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Bott, Peter Pfeiffelmann, Wolfgang Schulz, Claus Spohn, Christof Weisenbacher
Stadträte der Fraktion Wir in Pforzheim / Liste Eltern / Die Linke

Anlagen/Verweise:

- Gutachten von Prof. Dr. Göran Kauermann zum Mietspiegel Pforzheim und zum Schlüssigen Konzept zur Bestimmung der Referenzmiete (14.09.2016)
- Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel 2015 von empirica für die Stadt Pforzheim (30.09.2016)
- Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums in der Stadt Pforzheim 2016 von empirica (30.09.2016)
- Antwort vom Dezernat III auf unserer Anfrage bezüglich Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und zu Analysen/Erhebungen zum Thema verfügbarer Miet-Wohnraum (07.10.2016)
- Stellungnahme der Kommunalen Statistikstelle zum Gutachten von Prof. Dr. Kauermann (16.01.2017)
- Wir verweisen auf das Papier „Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte“ (http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi236kaltrb.pdf).
- Detaillierte Informationen zu dem Thema Kosten der Unterkunft enthält der Forschungsbericht des IWU-Institut im Namen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom Januar 2017, [Link zum Bericht](#).