



Stadt Pforzheim · 75158 Pforzheim

Fraktion WiP / LE / Die Linke  
Neues Rathaus Raum N 136  
Marktplatz 1  
75175 Pforzheim

Pforzheim, 07.10.2016

**Ihre Anfrage bzgl. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum und Analysen/Erhebungen zum Thema verfügbarer Miet-Wohnraum**

Sehr geehrte Herren Stadträte,

die Beantwortung Ihrer Anfrage vom 29.06.2016 wurde von drei Dezernaten koordiniert. Da die Mehrheit der gestellten Fragen in den Zuständigkeitsbereich des Dezernats III fällt, antworte ich Ihnen – auch im Namen von Herrn Oberbürgermeister Hager und meiner Bürgermeisterkollegin Frau Schüssler.

Bei einigen Fragen ist eine Beantwortung derzeit leider nicht darstellbar, da eine Erhebung der erforderlichen Daten nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Ich gehe im weiteren Verlauf dieses Schreibens auf die übrigen Fragen in der von Ihnen gestellten Reihenfolge ein.

*1. Wie ist das Verhältnis Nachfrage zu Angebot von Pforzheimer Mietwohnungen im SGB II und SGB XII Niveau aktuell (2015)?*

Das von Ihnen angefragte Verhältnis von Angebot und Nachfrage wird statistisch nicht erhoben. Weder das Jobcenter noch das Jugend- und Sozialamt oder die Statistikstelle verfügen über entsprechende Daten. Festzustellen ist jedoch, dass das Wohnungswesen des Jugend- und Sozialamts im Jahr 2015 insgesamt 884 Neuanträge auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) statistisch erfasst hat. Davon erhielten 199 Antragsteller eine geförderte Mietwohnung, alle anderen Antragsteller haben sich grundsätzlich mit Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt selbst versorgt.

Es ist nicht möglich, anhand der Fortzüge aus Pforzheim eine konkrete Aussage über den in Pforzheim vorhandenen Wohnraum zu treffen, zumal ständig neuer Wohnraum entsteht. Auch kann keine Aussage über potentiell sozialwohnungsberechtigte Haushalte in Pforzheim getroffen werden. Unserer Kenntnis und stichprobenartigen Recherche zufolge sind in den Immobilienportalen grundsätzlich fast immer auch Inserate zu finden, in denen Wohnungen angeboten werden, die sich unterhalb der Mietobergrenze befinden. Dies gilt für alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen Wohnungsgrößen.

2. *Wird/wurde der Sofortbedarf in allen Wohnungsgrößen ermittelt für Bezieher nach SGB II, Bezieher nach SGB XII und AsylbLG (mit Aufenthaltsrecht) sowie Bürger mit einem Netto-Einkommen zwischen Armutsgrenze und Grundsicherung (Regelsatz plus KdU)?*

Die Ermittlung eines „Sofortbedarfs“ für den gesamten genannten Personenkreis wäre nur mit sehr hohem Aufwand möglich, gerade die Gruppe der Geringverdiener im Schwellenbereich zwischen Armutsgrenze und Grundsicherung ist schwer zu erfassen, weil sie in den Hilfesystemen gerade nicht auftaucht. Zudem stellt sich die Frage, was „Bedarf“ meint, da dieser subjektiv ggf. anders eingeschätzt wird als von Dritten.

Personen, die nicht mehr der vorläufigen Unterbringung zugehörig sind, werden statistisch erfasst und es werden sämtliche Maßnahmen zur Anschlussunterbringung veranlasst. Zurzeit befinden sich ca. 330 Personen in der vorläufigen Unterbringung, die mit Wohnraum versorgt werden müssen. Der Familiennachzug kann dabei nur bedingt berücksichtigt werden, d.h. mitunter ist der angemietet Wohnraum zeitweise etwas enger belegt, weil kurzfristig Familienangehörige nachkommen und in der bereits angemieteten Wohnung ebenfalls versorgt werden.

Der grundsätzliche Bedarf an Sozialwohnungen steigt, da mehr Sozialwohnungen aus der Wohnungsbindung fallen als jährlich nachgefördert werden können (siehe auch 5.).

3. *Wird/wurde eine Gegenüberstellung erstellt, die den %-Anteil der wohnungssuchenden Personen des oben genannten Personenkreises mit dem %-Anteil der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnungen mit Mieten unter/bis zur KMO vergleicht?*

Die Zahl wohnungssuchender Menschen lässt sich nicht einfach erfassen, da manche Menschen aktiv suchend sind, andere hingegen auch gerne eine andere Wohnung anmieten würden, aber letztlich nicht aktiv auf der Suche sind. Anhaltspunkt könnten Gesucheinserate auf Immobilienportalen und in Printmedien sein, die zahlenmäßig aber sehr viel geringer sind als Angebotsinserate, so dass ein Rückschluss zur Zahl der Suchenden eher schwierig scheint.

4. *Wird/wurde die aktuelle Anzahl aller Leistungsbezieher nach SGB II und SGB XII, sowie Wohngeldbezieher, die in „unangemessenen“ Wohnverhältnissen leben aufgrund über der KMO liegender Mietpreise bzw. aufgrund Abweichung von der entsprechenden Höchst-Wohnfläche ermittelt? Wieviel davon geht zu Lasten der Leistungsbezieher und wieviel zu Lasten der Stadt Pforzheim?*

Es ist nicht möglich, diese Daten aus dem Anweisungsprogramm open Prosoz zu ermitteln. Die Ursachen für die „unangemessenen“ Kosten können sehr unterschiedlich sein (sinngemäß ausgeführt in der Beantwortung des Fragekatalogs der Fraktion WiP vom 27.10.2015 zur Vorlage Q 0409 „44 Monate Grundsicherung für Arbeitsuchende in kommunaler Trägerschaft“):

„Eine nicht repräsentative Stichprobe in zwei Sachgebieten ergab, dass es in ca. 12 % der Fälle die Bruttokaltmiete nur bis zur erstattungsfähigen Mietobergrenze übernommen wurde. Die Gründe hierfür sind vielfältig. So erfolgt beispielsweise meist kein Umzug, wenn Menschen erwarten, dass ihre Arbeitslosigkeit nur von vorübergehender Dauer ist und die höhere Miete der ersten Einschätzung nach also nur vorübergehend in Kauf genommen werden muss. Auch gibt es zahlreiche Bedarfsgemeinschaften, die anderweitig Einsparungen machen (beispielsweise Einkauf im Tafelladen, Erwerb von Second-Handartikeln etc.), da eine größere oder hochwertigere Wohnung für sie eine hohe Priorität genießt bzw. sie Teile ihres Schonvermögens für die höheren Mietzahlungen einsetzen.

Auch wird oft anrechnungsfreies Einkommen aus Minijobs oder Teilzeittätigkeiten für höhere Mietzahlungen eingesetzt.

Anmerkung: Auswertungen werden in der Regel über das Anweisungsprogramm für Leistungszahlungen Open Prosoz erstellt. Die Frage kann nicht beantwortet werden, da solche Dateneingaben in Open Prosoz wie z.B. die Angemessenheitsgrenze nicht möglich sind. Das Programm ist für eine Vielzahl von kommunalen Anwendern konzipiert. Für die Datenerfassung für den leistungsrechtlichen Teil gibt es keine Möglichkeit, regionale Besonderheiten abzubilden. Eine statistische Auswertung ist daher unmöglich. Ein Parameter zur Erfassung der Mietkürzungen existiert programmseitig nicht.“

5. *Wird/wurde der mittelfristige Zusatzbedarf an Wohnraum nach SGB II und SGB XII ermittelt, der entsteht durch Auslauf von Belegungsrechten und Zunahme von Senioren mit Renten unterhalb des Existenzminimums, sowie Zuzug von weiteren Leistungsbeziehern inkl. Flüchtlinge mit Aufenthaltsstatus?*

Eine detaillierte Ermittlung wurde noch nicht vorgenommen. Derzeit arbeitet die Verwaltung an einer Einschätzung des Bedarfs an günstigem Wohnraum. Ergebnisse und Einschätzungen werden anschließend in die zuständigen Gremien eingebracht.

6. *Wird/wurde geprüft, inwiefern aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts entsprechend der BGB-Vorgabe*
  - a. *die zeitnahe Anpassung des Mietspiegels und einhergehend das schlüssige Konzept des Jobcenters in jährlichem Turnus erforderlich ist und*
  - b. *die rasche Mietpreissteigerung durch das Einbeziehen von Angebotsmieten bei Erstellen des Mietspiegels und einhergehend damit bei Ermittlung der Referenzmiete für das Schlüssige Konzept des Jobcenter berücksichtigt werden muss? Denn die preisgünstigen Wohnungen werden wohl nicht ohne triftigen Grund aufgegeben und somit auf dem Wohnungsmarkt nicht verfügbar werden.*

#### **Zu 6. a:**

Eine jährliche Anpassung des Mietspiegel bzw. der Mietobergrenzen ist rechtlich nicht erforderlich. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren im Wechsel als Fortschreibung gem. dem bundesdeutschen Verbraucherindex (sog. Indexfortschreibung) bzw. als Neuerhebung der Marktentwicklung anzupassen. Um sicherzustellen, dass die hierauf basierenden Mietobergrenzen zutreffend und aktuell ermittelt werden, ist auch deren Anpassung in diesem Turnus erforderlich (vgl. auch BSG, Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 2/10 R -).

#### **Zu 6. b:**

Bei der Ermittlung der i.S.v. § 22 SGB II/ § 35 SGB X angemessenen Mietobergrenzen (schlüssiges Konzept) wurden Angebotsmieten nicht berücksichtigt. Die Ermittlung der Mietobergrenzen beruht auf einer den Spezifika des grundsicherungsrelevanten Wohnraums angepassten, statistisch-wissenschaftlichen Grundsätzen genügenden, Auswertung desjenigen Datenbestands, der im Rahmen der Mietspiegelerhebungen gewonnen wurde (**Bestandsmieten**). In mehreren Schritten wurde sodann anhand statistisch anerkannter Methoden überprüft, wie hoch der Anteil derjenigen Wohnungen ist, die die so ermittelten Mietobergrenzen einhält oder unterschreitet. Demnach halten insgesamt knapp 40 % aller Wohnungen des frei finanzierten Pforzheimer Wohnungsmarkts die ermittelten Mietobergrenzen ein oder unterschreiten diese. Es kann auch mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, dass diese Wohnungen auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind (vgl. *schlüssiges Konzept, Stand: März 2015, Ziff. 7 b), S. 14 ff.*).

Aufgrund der gewählten Methodik, basierend auf den Daten des qualifizierten Mietspiegels, gilt nach der obergerichtlichen Rechtsprechung eine Vermutung dahingehend, dass Wohnraum zu den für angemessen erachteten Konditionen in ausreichender Anzahl verfügbar ist. Daher waren keine weiteren Ermittlungen zu den **Angebotsmieten** notwendig (vgl. *schlüssiges Konzept, Stand: März 2015, Ziff. 8, S. 19 f.*).

Es ist ferner anzumerken, dass in die Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel nur Mietwohnungen des freien Wohnungsmarktes einbezogen werden, deren letzte Mietanpassung nicht mehr als 4 Jahre zurückliegt. Zudem gewährleistet auch die regelmäßig alle vier Jahre durchgeführte Neuerhebung der Daten des Mietspiegels, dass der Mietpreis zutreffend und aktuell ermittelt und etwaige Mietpreissteigerungen hinreichend berücksichtigt werden.

Die Vorgehensweise der Stadt Pforzheim bei der Ermittlung der angemessenen Mietobergrenzen wurde bislang von den Gerichten nicht beanstandet.

7. *Gibt es Ermittlungen hinsichtlich der Mietpreisentwicklung in den sanierten und somit aufgewerteten Quartieren? Vermieter können 10% der Kosten von energetischen Sanierungen an die Mieter weitergeben.*

Der Stadtverwaltung liegen diesbezüglich keine Daten vor. In den Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ bestehen vereinzelt Verträge mit den Bauherren, die eine zehnjährige Mietpreis- und Belegungsbindung für die sanierten Wohnungen vorsehen. Im Übrigen ist es in den Pforzheimer Sanierungsgebieten sinnvoll, auch Wohnraum für gut und besser verdienende Bevölkerungsschichten anzubieten, damit eine soziale Durchmischung befördert wird. Die Sanierungsstelle der Stadt Pforzheim ist daher bemüht, mit „Augenmaß“ die Anzahl der Modernisierungen zu fördern: Einerseits muss es zu einer deutlichen städtebaulichen und baulichen Aufwertung des Quartiers kommen, andererseits sollen die vorhandenen Bevölkerungsschichten weiterhin bezahlbaren Wohnraum im Quartier vorfinden.

8. *Gibt es Ermittlungen zur Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von „angemessenem“ Wohnraum? Wie viele Wohnungen wurden 2015 auf dem freien Wohnungsmarkt in diesem Segment angeboten und wie viele nachgefragt? (z.B. Wartelisten bei sämtlichen Baugenossenschaften, Wohnungsamt)*

Siehe hierzu auch **Antwort zu 6. b)**: Weitere Ermittlungen, ob Wohnungen zu den ermittelten, abstrakt angemessenen Referenzmieten im örtlichen Vergleichsraum Pforzheim in einer bestimmten Häufigkeit vorhanden sind, sind im Rahmen von § 22 SGB II, § 35 SGB XII bei der vorliegenden Konzeption nach der Rechtsprechung des BSG entbehrlich (vgl. *schlüssiges Konzept, Stand: März 2015, Ziff. 8, S. 19 f.*).

Bezüglich der Wartelisten wird auf die Antwort zu 1. verwiesen.

9. *Im Schlüssigen Konzept des Jobcenters S.10/11 wird als repräsentative Standardwohnung eine Wohnung mit nur einer Baualterklasse (1960-1979) definiert. Halten Sie dies für zulässig, obwohl es für Pforzheim keine Karten zur Wohnlage gibt? Wie kann gewährleistet werden, dass sich in allen Stadtteilen Wohnungen dieses Baualters in angemessener Anzahl finden lassen, wie nach Rechtsprechung des BSG im Urteil B14 AS 65/09 Pt. 30 gefordert wird?*

Das Abstellen auf eine dergestalt definierte Standardwohnung als Referenz wurde von der obergerichtlichen Rechtsprechung nicht beanstandet (vgl. *BSG, Urteil vom 13. April 2011 – B 14 AS 106/10 – „Freiburg“, Rn. 30, sowie im Anschluss LSG B.-W., Urteil vom 21.06.2013 – L 1 AS 19/13 – („Freiburg“).*

Bereits zu Frage 6 b) wurde dargestellt, dass anhand statistisch anerkannter Methoden mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden konnte, dass Wohnungen, welche die ermittelten Mietobergrenzen einhalten oder unterschreiten, auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind (vgl. schlüssiges Konzept, Stand: März 2015, Ziff. 7 b), S. 17 ff.).

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monika Müller', written in a cursive style.

Monika Müller  
Bürgermeisterin