

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0298/2015/BV**

Datum:  
15.09.2015

Federführung:  
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechnungsprüfungsamt  
Dezernat I, Rechtsamt

Betreff:

**Anwendung der Miete des Heidelberger Mietspiegels  
entsprechend des tatsächlichen Baujahres als Faktor  
zur Berechnung der "angemessenen" Miete**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	22.09.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit und der Gemeinderat beschließen die Umsetzung der Variante:*

*A: Künftig wird die Baujahresklasse 1980 – 1989 des Heidelberger Mietspiegels als Referenzwert zugrunde gelegt.*

*B: In Abweichung von Variante A wird bei besonders kleinen Wohnungen (unter 45 qm) künftig das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt, wenn es unterhalb der Baujahresklasse 1980-1989 liegt; bei größeren oder neueren Wohnungen bleibt es bei der Variante A.*

*C: Es bleibt bei der bestehenden Regelung.*

*D: Es werden künftig die tatsächlichen Baujahresklassen des Heidelberger Mietspiegels zugrunde gelegt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Nicht abschließend darstellbar	
<b>Einnahmen:</b>	
Nicht abschließend darstellbar	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Verwaltung stellt mit dieser Vorlage den Sachverhalt zum Haushaltsbeschluss des Gemeinderates „Anwendung der Miete des Mietpreisspiegels entsprechend des tatsächlichen Baujahres als Faktor zur Berechnung der „angemessenen“ Miete“ dar und bittet um Entscheidung welche Variante künftig angewendet werden soll.

## **Begründung:**

Im Rahmen des Haushaltsbeschlusses 2015/2016 hat der Gemeinderat auf Antrag von Die Linke/ Piraten für den Teilhaushalt des Amtes für Soziales und Senioren das Ziel „Anwendung der Miete des Mietpreisspiegels entsprechend des tatsächlichen Baujahres als Faktor zur Berechnung der „angemessenen“ Miete“ beschlossen, als zugehörige Maßnahme die „Erstellung eines Konzeptes und Vorstellung im 2. Quartal 2015 mit Option auf Umsetzung in 2016.“

### **1. Rechtliche Vorgaben**

Nach § 22 Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II) bzw. § 35 Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Das Sozialleistungssystem sichert also auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab. Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs „angemessen“ sind zahlreiche höchstrichterliche Entscheidungen ergangen.

### **2. Angemessenheitsbetrachtung**

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ist es Angelegenheit und Verantwortung des Grundsicherungsträgers, ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten in ihrem kommunalen Zuständigkeitsbereich zu entwickeln. Zunächst wird dabei die abstrakte Angemessenheit von Mietaufwendungen ermittelt, anschließend erfolgt eine konkrete Angemessenheitsprüfung auf der Ebene des Einzelfalles.

Die Angemessenheitsprüfung erfolgt in folgenden Schritten:

#### **2.1 Feststellung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße**

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BSG wird auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abgestellt, welche die Länder aufgrund von § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). In Baden-Württemberg gelten für die Bestimmung der Angemessenheit § 10 Absatz 5 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) i.V.m. der Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums über Zuwendungen zum Landeswohnraumförderungsprogramm und den Durchführungshinweisen zum LWoFG. Hieraus ergibt sich, dass bei einem 1-Personen-Haushalt eine Wohnungsgröße von 45 m<sup>2</sup> angemessen ist, pro weitere Person im Haushalt kommen 15 m<sup>2</sup> hinzu.

#### **2.2 Feststellung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises**

Laut BSG-Urteil vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R) sind „die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann .... [angemessen], wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.“ Diese Kriterien finden im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag. Bezugsgröße kann zum Beispiel ein qualifizierter Mietspiegel vor Ort sein.

#### **2.3 Ermittlung der Nettokaltmiete anhand der sog. Produkttheorie**

Nach der vom BSG vorgegebenen Produkttheorie für die Berechnung der angemessenen Miete müssen nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße in qm / Wohnungsstandard, abgebildet durch den Quadratmeterpreis) für sich betrachtet „angemessen“ sein, solange das Produkt aus beidem eine insgesamt angemessene Miete ergibt.

Daraus ergibt sich folgende Formel:

Wohnungsgröße (Ziffer 2.1) x qm-Preis (Ziffer 2.2) = abstrakt angemessene Nettokaltmiete

Leistungsberechtigte können also wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, oder umgekehrt eine größere Wohnung mit geringerem Quadratmeterpreis wählen, soweit das Produkt (=Nettokaltmiete) angemessen ist.

## **2.4 Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes (Vergleichsraum)**

Das BSG definiert den so genannten Vergleichsraum zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft als homogenes Gebiet, welches insbesondere infrastrukturell zusammenhängt. Innerhalb des Vergleichsraums sind Umzüge im Grundsatz zumutbar. Die Rechtsprechung bejaht auch für Großstädte einen Vergleichsraum über das ganze Stadtgebiet (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R).

## **2.5 Prüfung der konkreten Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles**

An das oben beschriebene Verfahren zur Festsetzung der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete schließt sich immer eine Prüfung des Einzelfalles (Individualprüfung) an.

## **3. Vorgehen in Heidelberg**

Auf o.g. Basis wurde in Heidelberg ein schlüssiges Konzept entwickelt. Dieses Konzept wurde vom Sozialgericht Mannheim in verschiedenen Verfahren bestätigt und auch bei der letzten überörtlichen Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt anerkannt.

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Heidelberger Stadtgebiet, Bezugsgröße der qualifizierte Heidelberger Mietspiegel.

Der Heidelberger Mietspiegel ist in insgesamt neun Baujahresklassen mit entsprechend ausgewiesenen qm-Preisen aufgliedert und berücksichtigt nur Wohnungen des freien Wohnungsmarktes. Um einen einfachen Standard zu ermitteln, wurden die 3 günstigsten Baujahresklassen betrachtet. Als Referenzwert für einen einfachen Standard, der sich vom einfachsten Standard nach unten und vom mittleren Standard nach oben abgrenzt, wurde von diesen drei günstigsten Baujahresklassen die betragsmäßig höchste, also die von 1970 – 1979, zugrunde gelegt. Damit sind auch die Baujahresklassen 1945 – 1959 und 1960 – 1969 umfasst.

Auf Grundlage der Produkttheorie wird anhand des so ermittelten Quadratmeterpreises und der angemessenen Wohnungsgröße (siehe 2.1) die abstrakt angemessene Miete für Heidelberg berechnet. Liegen die tatsächlichen Kosten über dieser angemessenen Nettokaltmiete, erfolgt eine Individualprüfung, d.h. es wird überprüft, ob Gründe vorliegen, die eine Abweichung von diesem Wert zulassen (zum Beispiel bei einem hochaltrigen Menschen, dem ein Umzug aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr zumutbar ist).

Mit den drei o.g. Baujahresklassen (1945 – 1959, 1960 – 1969, 1970 – 1979) sind rund 40 % des in Heidelberg auf dem freien Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungsbestandes erfasst (Quelle: Bautätigkeitsbericht 2013). Der Anteil der SGB II- und SGB XII- Empfänger an der Heidelberger Bevölkerung beträgt demgegenüber ca. 5 %.

#### **4. Betroffene Leistungsempfänger in Heidelberg**

Von 1.435 Fällen im **SGB XII** können in 170 Fällen nicht die vollen Mietaufwendungen übernommen werden. In 135 Fällen ist dies darauf zurückzuführen, dass die Wohnung größer ist als angemessen (beispielsweise wohnt eine Einzelperson auf 70 qm). Lediglich in 35 Fällen wird nicht der volle Quadratmeterpreis anerkannt. Das entspricht 2,4 % aller SGB XII-Fälle.

Für **SGB II-Empfänger** gestaltet sich die Beschaffung differenzierter statistischer Daten durch das Jobcenter grundsätzlich schwierig, weil diesem nur die Daten zur Verfügung stehen, die die Bundesagentur für Arbeit auswertet. In Bezug auf die anerkannten Wohnkosten bei SGB II-Empfängern konnte die Servicestelle für Statistik der Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt lediglich die folgenden Daten liefern:

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhielten 4.059 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II, davon 3.859 mit laufenden Kosten der Unterkunft. In 1.206 Bedarfsgemeinschaften = 31,3 % wurden nicht die tatsächlichen Wohnkosten anerkannt. Worauf dies zurück zu führen ist (Beispiele: die Kosten für einen Stellplatz werden nicht übernommen, eine Rückerstattung der Nebenkosten wird mit einer Monatsmiete verrechnet, weshalb in diesem Monat nicht die volle Miete übernommen wird), wird in der Statistik der Arbeitsagentur nicht erfasst. Nach Aussagen des Jobcenters handelt es sich deshalb um eine sehr verzerrte Darstellung, der Prozentsatz von 31 % ist deutlich zu hoch und bildet nicht die tatsächlichen Verhältnisse ab. Angenommen wird ein Prozentsatz von maximal 5-10 %.

Betragsmäßig beläuft sich die Summe der insgesamt nicht anerkannten Wohnkosten im SGB II auf 98.616 € (= 5,12 % der gesamten Wohnkosten), was diese Annahme bestätigt. Verteilt man diesen Betrag auf alle betroffenen 1.206 Bedarfsgemeinschaften, ergibt sich durchschnittlich ein nicht anerkannter Betrag von 6,81 € im Monat.

#### **5. Formalrechtliche Einschätzung durch das Rechtsamt**

Die Leistungen nach dem SGB II werden von den Stadt- und Landkreisen als *weisungsfreie Pflichtaufgaben* durchgeführt. Die Kommunen sind in vollem Umfang Recht und Gesetz unterworfen und unterliegen der Rechtsaufsicht. Bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe sind die Gesetze und die ergangene Rechtsprechung zu beachten.

Die Leistungen bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII werden dagegen als *Pflichtaufgabe nach Weisung* ausgeführt. Recht- und Zweckmäßigkeit sind vollständig überprüfbar, der Bund erlässt verbindliche Verwaltungsanweisungen; ihm obliegt es, Vorgaben zur Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe zu machen. Solange solche Weisungen nicht ergangen sind, hat eine Orientierung an der Rechtsprechung zu erfolgen. Unangemessene (höhere) Leistungen kann der Bund durch eine entsprechende Weisung untersagen.

Die Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende und der Sozialhilfe sind somit gesetzlich verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft zu gewähren; nur darauf haben die Leistungsberechtigten einen Anspruch.

Dagegen besteht kein Anspruch auf die Gewährung jeglicher Kosten der Unterkunft; dies widerspricht dem Zweck eines existenzsichernden Leistungssystems.

Wenn eine Kommune Leistungen über die angemessenen Kosten der Unterkunft hinaus gewährt, stellt dies eine freiwillige Sozialleistung der Stadt und keine Hilfestellung im Rahmen des SGB II und SGB XII. Diese freiwillige Leistung wäre als Zuschuss o.ä. auszugestalten.

## **6. Erstattung der Kosten der Unterkunft durch den Bund**

Die Kosten der Unterkunft werden der Kommune bei Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII ganz, bei Leistungen nach dem SGB II zu 39,7 % vom Bund erstattet. Im Rahmen der Kostenerstattung überprüft der Bund, ob die Ausgaben begründet und belegt sind und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechen.

Das kommunale Rechnungsprüfungsamt hat über die o.g. Faktoren für den Bereich des SGB XII ein entsprechendes Testat abzugeben. Das Rechnungsprüfungsamt hält es für vertretbar, in die Berechnung der angemessenen Miete die nächste Baujahresklasse mit einzubeziehen. Eine darüber hinaus gehende Berücksichtigung der tatsächlichen Baujahresklassen würde den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht mehr gerecht und könne daher nicht positiv testiert werden. Dies hätte zur Folge, dass keine oder nur eine geringere Kostenerstattung durch den Bund geleistet würde.

## **7. Auswirkungen bei Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahres**

### **7.1 Schlechterstellung einzelner Leistungsempfänger**

Würde bei der Berechnung der angemessenen Miete künftig das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt, ergibt sich in manchen Fällen eine Schlechterstellung der Leistungsempfänger. So wird auch bei Wohnungen in den Baujahresklassen 1945 – 1959 und 1960 – 1969 bisher der Quadratmeterpreis der höheren Baujahresklasse 1970 – 1979 als Referenzwert für die Angemessenheit zugrunde gelegt; künftig könnte nur noch der (niedrigere) Quadratmeterpreis des tatsächlichen Baujahres berücksichtigt werden.

### **7.2 Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt**

Auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt sind nicht auszuschließen. Wie die Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH ANALYSE & KONZEPTE im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) 2013 untersucht hat, beeinflussen Mietobergrenzen für angemessenen Wohnraum die Preisbildungsmechanismen auf dem lokalen Wohnungsmarkt, da sich die freie Mietpreisbildung an ihnen orientiert. Höhere Mietobergrenzen vergrößerten zwar zunächst das Wohnungsangebot für Leistungsempfänger zu einem bestimmten Stichtag, weil theoretisch zunächst mehr angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Allerdings birgt eine höhere Mietobergrenze auf dem lokalen Wohnungsmarkt das Risiko, dass sie nicht als Obergrenze, sondern quasi als „Soll-Miete“ aufgefasst werde und die bisher niedrigeren Mieten bei der Vermietung an Leistungsempfänger an diese Obergrenze angepasst, also erhöht würden. Diese Steigerung der Mieten bringe für die Kommune zum einen wesentlich höhere Gesamtkosten mit sich, zum anderen könne sich das Angebot im preiswerten Segment insgesamt und damit das Angebot für die übrigen Niedrigeinkommensbezieher (Wohngeldempfänger, Studenten, Rentner etc.) verringern. Im Extremfall könne dies dazu führen, dass sich diese Niedrigeinkommensbezieher am Markt nicht mehr selbst mit Wohnraum versorgen könnten und teilweise zu neuen Transferleistungsbeziehern würden.

## 8. Beschlussvarianten für die künftige Angemessenheitsprüfung:

Folgende Beschlussvarianten für die künftige Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II und SGB XII sind denkbar:

### 8.1 Variante A

Unter Abwägung der vorstehenden Ausführungen hält die Verwaltung es für vertretbar, künftig anstelle der Baujahresklasse 1970 – 1979 die Baujahresklasse 1980 – 1989 des Heidelberger Mietspiegels als Referenzwert zugrunde zu legen.

Beispiele:

Wohnungsgröße	<b>Aktuell:</b> Basis-Referenzwert aus der Baujahresklasse 1970-1979	Zuzüglich Stadtteilzuschlag, z.B. für Südstadt-West, Rohrbach-West oder Kirchheim	Angemessene Kaltmiete
45 qm	268,20 €	+ 21 % = 56,32 €	324,52 €
60 qm	335,40 €	+ 21 % = 70,43 €	405,83 €
75 qm	412,50 €	+ 21 % = 86,63 €	499,13 €
90 qm	496,80 €	+ 21 % = 104,33 €	601,13 €
105 qm	590,10 €	+ 21 % = 123,92 €	714,02 €

Wohnungsgröße	<b>Künftig:</b> Basis-Referenzwert aus der Baujahresklasse 1980-1989	Zuzüglich Stadtteilzuschlag, z.B. für Südstadt-West, Rohrbach-West oder Kirchheim	Angemessene Kaltmiete	Differenz pro Fall im Monat
45 qm	286,65 €	+ 21 % = 60,20 €	346,85 €	22,33 €
60 qm	358,80 €	+ 21 % = 75,35 €	434,15 €	28,32 €
75 qm	440,25 €	+ 21 % = 92,45 €	532,70 €	33,57 €
90 qm	531,90 €	+ 21 % = 111,70 €	643,60 €	42,47 €
105 qm	630,00 €	+ 21 % = 132,30 €	762,30 €	48,28 €

Folgen:

- Es können höhere Mieten als bisher anerkannt werden.
- Es verstärkt sich der Effekt, dass bei Wohnungen, die kleiner sind als die abstrakt angemessene Wohnungsgröße (siehe Ziffer 2.1), im Ergebnis höhere Quadratmeterpreise berücksichtigt werden, als es der Heidelberger Mietspiegel vorsieht (Näheres hierzu s. Variante B).
- Es entstehen insgesamt höhere Ausgaben, die nur schwer geschätzt werden können; unterstellt man in den Fällen des SGB XII, dass sich die Mieten künftig an der höheren Mietobergrenze als „Soll-Miete“ orientieren (siehe Ziffer 7.2), kann dies – bei 1.200 Ein-Personen-Haushalten und 235 Zwei-Personen-Haushalten – Mehrausgaben bis zu 400.000 € bedeuten. Für die Fälle im SGB II ist eine Schätzung noch schwieriger; da durch das Jobcenter aber mehr als die dreifache Zahl an Bedarfsgemeinschaften betreut wird, sind die zu erwartenden Mehrausgaben dort noch deutlich höher.

## 8.2 Variante B

In Abweichung von der Variante A, bei der künftig anstelle der Baujahresklasse 1970 – 1979 die Baujahresklasse 1980 – 1989 des Heidelberger Mietspiegels als Referenzwert zugrunde gelegt würde, wird bei Variante B bei besonders kleinen Wohnungen (unter 45 qm) das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt, wenn es unterhalb der Baujahresklasse 1980 – 1989 liegt. Bei größeren oder neueren Wohnungen bleibt es bei der Ermittlung nach Variante A. Dies würde die Folge b) der Variante A ein Stück weit kompensieren.

Folgen:

- a) Die Steigerung des Mietniveaus bei besonders kleinen Wohnungen (unter 45 qm) wird gebremst
- b) Es entsteht ein sehr hoher zusätzlicher Verwaltungsaufwand

Rechenbeispiele:

- die Variante B bei Wohnungen unter 45 qm

Wohnungsgröße, Baujahr z.B. 1956	qm-Preis nach Heidelberger Mietspiegel für tatsächliche Baujahresklasse 1956	Miete laut Heidelberger Mietspiegel für tatsächliche Wohnungsgröße (ohne Stadtteilzuschlag)	qm-Preis für 45 qm (gem. Produkttheorie) in der tatsächlichen Baujahresklasse 1956	Angemessene Miete (ohne Stadtteilzuschlag) 5,58 € x 45 qm	Anerkannter qm-Preis, bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße
28 qm	6,99 €	195,72 €	5,58 €	251,10 €	8,97 €
32 qm	6,39 €	204,48 €	5,58 €	251,10 €	7,85 €
38 qm	5,93 €	225,34 €	5,58 €	251,10 €	6,61 €
41 qm	5,76 €	236,16 €	5,58 €	251,10 €	6,12 €
45 qm	5,58 €	251,10 €	5,58 €	251,10 €	5,58 €

- die Variante A bei Wohnungen unter 45 qm

Wohnungsgröße, Baujahr z.B. 1956	qm-Preis nach Heidelberger Mietspiegel für tatsächliche Baujahresklasse 1956	Miete laut Heidelberger Mietspiegel für tatsächliche Wohnungsgröße (ohne Stadtteilzuschlag)	qm-Preis für 45 qm (gem. Produkttheorie) in der Baujahresklasse 1980-1989	Angemessene Miete (ohne Stadtteilzuschlag) 6,37 € x 45 qm	Anerkannter qm-Preis, bezogen auf die tatsächliche Wohnungsgröße
28 qm	6,99 €	195,72 €	6,37 €	286,65 €	10,24 €
32 qm	6,39 €	204,48 €	6,37 €	286,65 €	8,96 €
38 qm	5,93 €	225,34 €	6,37 €	286,65 €	7,54 €
41 qm	5,76 €	236,16 €	6,37 €	286,65 €	6,99 €
45 qm	5,58 €	251,10 €	6,37 €	286,65 €	6,37 €



### 8.3 Variante C

Mit Blick auf die geringe Anzahl von Fällen mit nicht vollständig anerkannten Unterkunftskosten bei angemessener Wohnungsgröße (etwa 2,5 % der Fälle im SGB XII, etwa 5-10 % der Fälle im SGB II), bleibt es bei der bestehenden Regelung. Der Zugang zum Wohnungsmarkt für SGB II- und XII-Empfänger soll durch Förderprogramme und Vermittlungsunterstützung erleichtert werden. Näheres hierzu siehe Ziffer 9.

### 8.4 Variante D

Es werden die tatsächlichen Baujahresklassen des Heidelberger Mietspiegels zugrunde gelegt.

Folgen:

- a) Es können höhere Kosten als bisher anerkannt werden.
- b) In manchen Fällen werden Leistungsempfänger schlechter gestellt als bisher (s. Ziffer 7.1).
- c) Die Kostenerstattung durch den Bund ist gefährdet (siehe Ziffer 6).
- d) Der Wohnungsmarkt zieht nach (siehe Ziffer 7.2)
- e) Bei Überschreitung der Angemessenheit müsste ein eigenes Zuschussprogramm außerhalb der Leistungen des SGB II und SGB XII entwickelt werden (siehe Ziffer 5).
- f) Bei Wohnungen, die kleiner sind als die abstrakt angemessene Wohnungsgröße (s. Ziffer 2.1), werden im Ergebnis höhere Quadratmeterpreise berücksichtigt, als es der Heidelberger Mietspiegel vorsieht.

## 9. Alternative:

### Wohnungsentwicklungsprogramm (WEP) / Handlungsprogramm Wohnen

Nicht erst seit der Klausursitzung zum Thema „Wohnungspolitik in Heidelberg“ am 22.11.2014 ist bekannt, dass insbesondere Personen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) bestreiten, aufgrund der Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt in Heidelberg Probleme haben, sich bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

In seiner Sitzung am 26.03.2015 hat der Gemeinderat deshalb die Verwaltung beauftragt, ein neues Förderprogramm aufzulegen, das Vermieter durch ein umfangreiches Angebotspaket motivieren soll, insbesondere Menschen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen bestreiten, Wohnraum zu vermieten (siehe Drucksache 0040/2015/BV). Das Förderprogramm ist mittlerweile in Kraft getreten.

Durch dieses Angebot will die Stadt auch erreichen, dass entsprechende Wohnungen nicht nur konzentriert an wenigen Standorten entstehen, sondern verteilt über das gesamte Stadtgebiet angeboten werden können. Dies soll letztlich auch zu einer besseren Integration dieses Personenkreises innerhalb der Stadtgesellschaft führen.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Durch eine Anhebung der angemessenen Miete können Mehrkosten entstehen, die, wenn überhaupt, nur zum Teil durch den Bund erstattet werden. <b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle, 8-10.000 Wohnungen mehr
WO 2	+	Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Die Anhebung der angemessenen Miete soll für Transferleistungsempfänger den Zugang zu Wohnungen in Heidelberg erleichtern. <b>Ziel/e:</b>
SOZ 1	+	Armut bekämpfen, Ausgrenzung verhindern <b>Begründung:</b> Auch Personen, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transferleistungen (SGB II, SGB XII, Asylbewerberleistungsgesetz) bestreiten, sollen sich auf dem Wohnungsmarkt in Heidelberg bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Dr. Joachim Gerner