

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0181/2018/IV**

Datum:  
04.10.2018

Federführung:  
Dezernat III, Amt für Soziales und Senioren

Beteiligung:

Betreff:

**Diskussion um das neue schlüssige Konzept zur  
Berechnung der Kosten der Unterkunft nach SGB II  
und SGB XII**  
[ersetzt die Drucksache 0308/2018/BV]

## Informationsvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 25. Oktober 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit	16.10.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	18.10.2018	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit und der Gemeinderat nehmen die Informationen zum schlüssigen Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Ob beziehungsweise in welcher Höhe Mehrkosten entstehen, ist nicht konkret kalkulierbar, da den statistischen Daten für das SGB II nicht zu entnehmen ist, in wie vielen Fällen aus welchen Gründen nicht die vollen Kosten der Unterkunft übernommen werden.	
<b>Einnahmen:</b>	
Bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) werden die Kosten der Unterkunft zu 100 % vom Bund erstattet, bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) anteilig.	
<b>Finanzierung:</b>	
<b>Folgekosten:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Das von der Firma ANALYSE & KONZEPTE erstellte schlüssige Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII wurde dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit am 10.07.2018 vorgestellt.

Die Fraktion DIE LINKE/PIRATEN hat mit Antrag 0048/2018/AN vom 11.07.2018 die Aufnahme des Tagesordnungspunkts „Diskussion um das neue KdU-Konzept“ beantragt und bittet um Beantwortung von 15 Fragen bezüglich des Konzeptes.

# Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 16.10.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 16.10.2018

## 1.3 Diskussion um das neue schlüssige Konzept zur Berechnung der Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

Informationsvorlage 0181/2018/IV

Bürgermeister Dr. Gerner weist einfürend darauf hin, dass der Tagesordnungspunkt 1.2 öffentlich, Beschlussvorlage 0308/2018/BV, durch den Tagesordnungspunkt 1.3 öffentlich, Informationsvorlage 0181/2018/IV, ersetzt wurde.

Der zugezogene Herr Schweiger von ANALYSE & KONZEPTE steht für Fragen zur Verfügung.

Die Fragen im Sachantrag (Anlage 01) der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN können erst im Nachgang zur Sitzung beantwortet werden.

In der anschließenden Diskussion melden sich zu Wort:

Stadträtin Mirow, Stadtrat Mumm, Stadtrat Emer, Stadträtin Stolz, Stadtrat Zieger, Stadträtin Deckwart-Boller, Stadtrat Holschuh

Die Diskussion hat folgenden Inhalt:

Für die Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN ergeben sich auch nach Beantwortung der vorgelegten Fragen in der Informationsvorlage noch Nachfragen zu folgenden Punkten:

- ist die Erhebung bei der Menge der ausgewerteten Mietsätze (9,1 % vor Extremwertkappung, 7,5 % nach Extremwertkappung) beziehungsweise der Anteil von privaten Vermietern versus Wohnungsunternehmen / Genossenschaften repräsentativ (Fragen 1.3 und 1.4)?
- dem gewählten Stichtag 01.01.2018 (Frage 1.5)
- der Ermittlung der Neuvertragsmieten (Frage 1.14)
- passt die Mietkategorie I mit Boxberg, Emmertsgrund und Pfaffengrund tatsächlich zu den örtlichen Verhältnissen; sind aus diesen 3 Stadtteilen gleich viele Mieten in die Auswertung eingeflossen?
- wieso kann die Verwaltung erst Mitte des Jahres 2019 über die Erfahrungen aus der Anwendung des Konzepts berichten, wenn die Überprüfung der relevanten Fälle bereits im März 2019 abgeschlossen ist?
- die neuen Werte werden dem Grundproblem, in Heidelberg eine bezahlbare Wohnung zu finden, nicht gerecht

Die Fragen werden von Herrn Schweiger von ANALYSE & KONZEPTE und der Verwaltung ausführlich beantwortet. Die Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN kündigt weitere Fragen an, die sie im Nachgang zur Sitzung an die Verwaltung richten wird.

Abschließend verständigen sich die Mitglieder des Ausschusses darauf, zunächst den Erfahrungsbericht der Verwaltung aus der Anwendung des schlüssigen Konzepts Mitte des Jahres 2019 abzuwarten, bevor weitere Diskussionen erfolgen (siehe Seite 3.7, Punkt 2 der Vorlage).

**gezeichnet**

Dr. Joachim Gerner  
Bürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2018

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2018

### 35.1 **Diskussion um das neue schlüssige Konzept zur Berechnung der Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII** Informationsvorlage 0181/2018/IV

Da es keinen Redebedarf gibt, wird die Vorlage mit dem Arbeitsauftrag aus der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit vom 16.10.2018 zur Kenntnis genommen.

**Beschluss des Gemeinderates:** (Arbeitsauftrag **fett** dargestellt)

*Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum schlüssigen Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII zur Kenntnis.*

***Die Fragen im Sachantrag (Anlage 01 zur Drucksache 0181/2018/IV) der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN werden im Nachgang zur Sitzung beantwortet.***

**gezeichnet**  
Prof. Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

## **Begründung:**

Auf die Informationsvorlage „Schlüssiges Konzept zur Berechnung der Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII“, Drucksache 0113/2018/IV vom 22.06.2018, mit der der von ANALYSE & KONZEPTE erstellte Abschlussbericht zum schlüssigen Konzept zur Berechnung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und dem SGB XII dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit am 10.07.2018 vorgestellt wurde, wird verwiesen. Nach positiver Kenntnisnahme in diesem Ausschuss wird das schlüssige Konzept seit 01.08.2018 umgesetzt.

Im Anschluss an die Diskussion im Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit am 10.07.2018 hat die Fraktion DIE LINKE/PIRATEN am 11.07.2018 beantragt, den Tagesordnungspunkt „Diskussion um das neue KdU-Konzept“ für die nächste Gemeinderatssitzung aufzunehmen, und gleichzeitig einen Fragekatalog angekündigt. Im Gemeinderat am 24.07.2018 wurde der Tagesordnungspunkt in den Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit verwiesen, der am 06.08.2018 vorgelegte Fragenkatalog umfasst die folgenden 15 Fragen:

### **1. Fragen der Fraktion DIE LINKE/PIRATEN**

#### **1.1. Wurden auch Daten über die Unterkunftskosten des Jobcenters Heidelberg und der Stadt Heidelberg einbezogen? Wie viele Leistungsberechtigte nach dem SGB II und dem SGB XII wohnen aus Sicht des Leistungsträgers unangemessen (bitte zahlenmäßig nach Stadtteilen aufgeschlüsselt) und müssen einen Teil der Unterkunftskosten aus ihrem Regelbedarf bestreiten? Sind diese Daten Analyse und Konzepte bekannt und werden diese bei der Konzepterstellung berücksichtigt?**

Im Rahmen der Befragung durch Analyse & Konzepte wurden Mietwerte bei privaten Vermietern und bei Wohnungsunternehmen erhoben. Sofern in den Wohnungen, für die Mietwerte übermittelt wurden, SGB II- und SGB XII-Empfänger wohnen, sind diese Werte in das schlüssige Konzept mit eingeflossen. Daten bei Mietern, die Leistungen nach dem SGB II oder XII beziehen, wurden nicht erhoben.

#### **Im SGB II:**

Nach Aussagen des Jobcenters kann eine statistische Auswertung auf die Frage, wie viele Leistungsberechtigte nach dem SGB II tatsächlich unangemessen wohnen, nicht erfolgen. Bei den zur Verfügung stehenden Daten sind auch Fälle enthalten, bei denen beispielsweise der Anteil für den Stellplatz nicht anerkannt wird, nicht anspruchsberechtigte Personen mit im Haushalt leben, Nebenkostengutschriften von der Miete abgesetzt werden, et cetera.

Das neue schlüssige Konzept wird im Jobcenter seit 01.08.2018 umgesetzt, bei Neufällen werden unmittelbar die neuen Angemessenheitsgrenzen angewandt. In Altfällen erfolgte, sofern die Kosten der Unterkunft unangemessen waren, in der Vergangenheit eine Bewilligung der Leistungen maximal für 6 Monate, sodass in diesen Fällen in den nächsten 6 Monaten Weiterbewilligungsanträge zu stellen sind. Diese Fälle werden dann bei Weiterbewilligung der Leistungen rückwirkend zum 01.08.2018 überprüft und gegebenenfalls Nachzahlungen veranlasst. Spätestens im Februar/März 2019 sind damit alle Fälle überprüft.

Alle Fälle, die jetzt neu, beziehungsweise weiterhin unangemessen wohnen, werden seit 01.08.2018 anonymisiert in einer Statistik manuell erfasst, sodass im Frühsommer 2019 eine vollständige Liste vorliegen sollte.

## Im SGB XII:

Auch im Anwendungsbereich des SGB XII wird das neue schlüssige Konzept seit 01.08.2018 angewandt. Als vorläufige Erkenntnis zeichnet sich ab, dass sich die Wohnungen mit unangemessenen Kosten der Unterkunft nahezu über alle Stadtteile – mit Ausnahme von Schlierbach und der Bahnstadt – verteilen.

### **1.2. Unter Punkt 1 zur Berücksichtigung der Mietniveaus wird die Herleitung und Abgrenzung der 5 Mietkategorien nicht offengelegt (Seite 1). Nach welchen Größen wurden die Mietkategorien erstellt?**

Kapitel 1 auf Seite 1 des Berichts dient der schnellen Übersicht der ermittelten Mietkategorien und ihrer Richtwerte. In Kapitel 6 des Berichts ist dargelegt, dass die Stadtteile entsprechend ihres Mietniveaus zu Mietkategorien zusammengeführt wurden. Maßgeblich waren hierfür die erhobenen Bestands- und Angebotsmieten.

### **1.3. Insgesamt scheinen 3.677 Mietwerte (2.861 Bestandsmieten und 806 Angebotsmieten) tatsächlich in das Konzept von Analyse und Konzepte eingeflossen zu sein. Bei den von Analyse und Konzepte genannten 48.732 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, stellt dieser Datensatz gerade einmal rund 7,5 % des gesamten Wohnungsmarkes dar. In der sozialgerichtlichen Rechtsprechung wird zumindest bei Fehlen eines Miet spiegels regelmäßig die Erfassung von 10% der Wohnungen verlangt. Wie kann hierdurch eine ausreichende Repräsentativität der erhobenen Daten für ein Konzept zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten sichergestellt werden?**

Dem Konzept liegen 3.591 Bestandsmieten und 844 Angebotsmieten und somit insgesamt **4.435 Mietwerte** zugrunde. Darin sind 720 Wohnungen der GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz) enthalten; insgesamt lagen von der GGH jedoch rund 6.500 Mietwerte vor, wovon jedoch nur ein Teil von etwa 11 % in die Auswertung eingeflossen ist, um das Ergebnis durch einen zu hohen Anteil von Wohnungen der GGH nicht zu verzerren.

Bezogen auf den im Konzept nach Zensus 2011 genannten Gesamtbestand an zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen von 48.732 Wohnungen in Heidelberg ergibt sich mit 4.435 Mietwerten ein Anteil von **9,1 %**. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser genannte Gesamtbestand noch um den darin enthaltenen Anteil von Werkwohnungen und Wohnungen, die zu Freundschaftsmieten und/oder Sonderkonditionen vermietet sind, zu bereinigen ist.

Die oben genannten 3.677 Mietwerte (2.861 Bestandsmieten und 806 Angebotsmieten) sind die Werte nach Extremwertkappung beziehungsweise nach Wegfall von Mietwerten, die zum Beispiel wegen ihrer Wohnfläche oder fehlender Angaben nicht berücksichtigt wurden. Insofern ist der Vergleich dieses Wertes mit der Gesamtwohnungszahl nicht sachgerecht.

Die vom Bundessozialgericht im Urteil vom 18. Juni 2008 - B 14/7b AS 44/06 R genannten 10 % sind schon dort nur als ein mögliches Beurteilungskriterium der Repräsentativität genannt, aber nicht als feste Mindestgrenze. Dies widerspräche auch der wissenschaftlichen Praxis, in der es unüblich ist, mindestens 10 % der Grundgesamtheit zu erfassen, um belastbare Aussagen treffen zu können. So sind beispielsweise bei Mietspiegeln Erhebungen von 1-4 % der Mietwerte ausreichend.

**1.4. Von den 2.861 Bestandsmieten entfallen wohl 667 Bestandsmieten auf GGH-Wohnungen. Wie viele der nach Extremwertkappung in die Auswertung der Stadt Heidelberg eingeflossenen 2.861 Bestandsmieten entfallen auf Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften? Wie viele Daten von kleineren Vermietern sind in die Erhebung eingeflossen? Unterscheiden sich die Mieten, die private Vermieter je m<sup>2</sup> verlangen von den Mieten, die Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften je m<sup>2</sup> verlangen? Sind zur Sicherstellung einer repräsentativen Abbildung des Wohnungsmarktes auch ausreichend Daten von kleineren Vermietern in die Erhebung eingeflossen?**

Von den 2.861 Bestandsmietwerten nach Extremwertkappung unter anderem sind 436 Mietwerte von privaten Vermietern und 2.425 Mietwerte von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Dabei sind private Vermieter teilweise teurer als Wohnungsunternehmen, teilweise sind sie günstiger als Wohnungsunternehmen. Die privaten Vermieter weisen weder die höchsten noch die geringsten Mieten auf und bewegen sich damit im Preisspektrum der Wohnungsunternehmen.

**1.5. Warum wurde der Stichtag auf den 01.01.2018 gewählt? Nachdem im Oktober 2017 der Mietspiegel für Heidelberg 2017 fortgeschrieben wurde (Indexfortschreibung) ist zu erwarten, dass Wohnungsunternehmen und private Vermieter die Mieten entsprechend bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen werden. Gibt es Erkenntnisse, ob Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften, beispielsweise die GGH, Mieterhöhungen ausgesprochen haben? Die zu erwartenden Mieterhöhungen wurden offensichtlich nicht berücksichtigt. In diesem Fall dürften die „Neuvertragsmieten“, auf die Analyse und Konzepte das Konzept stützt, veraltet sein.**

Der 01.01.2018 ergab sich im zeitlichen Zusammenhang mit der Beauftragung der Konzepterstellung als geeigneter Stichtag, um auch zeitnah neue Angemessenheitsrichtwerte ermitteln zu können.

Hinsichtlich der Mietspiegelanpassung im Oktober 2017 ist diese zum Erhebungsstichtag schon drei Monate wirksam. Sofern Vermieter in dieser Zeit die Miete angepasst haben, wurde dies auch berücksichtigt.

**1.6. Wie wird „einfacher Standard“ unter Punkt 4.2 definiert (Seite 8)? Und wie wurden Substandardwohnungen ausgeschlossen?**

ANALYSE & KONZEPTE definiert die Angemessenheitsgrenzen für den einfachen Standard ausschließlich über die Höhe der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter. Wie sich in Mietspiegelerhebungen beziehungsweise Mietspiegeltabellen zeigt, gibt es einen engen positiven Zusammenhang zwischen der Ausstattungsqualität einer Wohnung und deren Quadratmeterpreis. Je besser die Ausstattung der Wohnung ist, desto höher ist zumeist der Mietpreis pro Quadratmeter. Wohnungen des einfachen Standards sind entsprechend diejenigen Bestände vor Ort mit den niedrigsten Mieten.

Der Ausschluss von Substandardwohnungen erfolgte im Rahmen der Befragung der Vermieter. Hier wurde abgefragt, ob die Wohnungen über ein Bad/WC und eine Sammelheizung verfügen (siehe Fragebögen im Anhang des Berichts). Wohnungen, die diese Ausstattungsmerkmale nicht aufwiesen wurden aus der Auswertung ausgeschlossen.



- 1.7. Zur Vermeidung einer Ghettoisierung muss eine Konzentration von Leistungsberechtigten auf bestimmte Stadtbezirke vermieden werden. In welchen Stadtteilen sind die von Analyse und Konzepte erhobenen Angebots- und Bestandsmieten erfasst worden? Wie wurde sichergestellt, dass die Mietwerterhebung von Bestands- und Angebotsmieten auch in verschiedenen Stadtteilen Heidelbergs verfügbar ist? Leider liegt hier keine Aussage vor, welche Daten nach der vorgenommenen Extremwertkappung letztlich noch verwertet wurden.**

ANALYSE & KONZEPTE hat Angebots- und Bestandsmieten in allen Stadtteilen Heidelbergs erfasst. Auch nach Extremwertkappung lagen noch für alle 15 Stadtteile Angebots- und Bestandsmieten vor. Letztendlich wurden für fünf Mietkategorien Richtwerte ermittelt. Damit wird sichergestellt, dass entsprechend der Preisstrukturen sowohl in teureren als auch in günstigeren Stadtteilen Wohnungen angemietet werden können. Das Konzept für die Stadt Heidelberg differenziert damit stärker als vom Bundessozialgericht gefordert, das es in kreisfreien Städten für ausreichend hält, je Größenklasse einen Richtwert zu ermitteln.

- 1.8. Bei der Erfassung der Angebotsmieten (Seite 18) heißt es, dass laut Zensus 2011 die „übliche Fluktuation“ bei 8 % - 10 % läge und entsprechend hochgerechnet. Das veröffentlichte Angebot beträgt davon nicht ein Viertel. Wie kommen diese Zahlen zustande? Wir möchten Einblick in die aggregierten Rohdaten.**

Die Ausführungen auf Seite 18 unten des Berichts vom Juni 2018 stellen eine Überschlagsrechnung dar, aus der das zu erwartende Vermietungsgeschehen in der Stadt Heidelberg abgeleitet werden kann. Hierbei wird von einer in der Wohnungswirtschaft üblichen Fluktuation von 8-10 % ausgegangen. Hierbei handelt es sich um einen Erfahrungswert aus 25 Jahren Beratung in der Wohnungswirtschaft.

Bezogen auf die im Zensus angegebene Zahl von 48.732 zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen ergeben sich durch diese Fluktuation jährliche Neuvermietungen von circa 3.900-4.870 Wohnungen. In dieser Größenordnung hat also ein Angebot bestanden. Diesem Angebot werden die aus öffentlich einsehbaren Quellen ermittelten Mietangebote aus Tabelle 7 des Berichts gegenübergestellt.

Der Vergleich der beiden Zahlen zeigt, dass das tatsächliche Mietangebot größer ist, als das in Internetplattformen und Zeitungen ersichtliche Angebot. Dies wird auch unterstützt von der Aussage der GGH, dass beispielsweise deren Mietangebot nahezu ausschließlich nicht öffentlich inseriert wird.

- 1.9. Laut Zensus 2011 beträgt der Wohnungsleerstand circa 2500 Wohnungen (Seite 18), die nicht öffentlich vermarktet würden. Dies ist eine Hochrechnung. Wie kommen diese Zahlen zustande und sind diese Werte von 2011 überhaupt noch aktuell?**

Auch der Vergleich mit dem Leerstand nach Zensus macht deutlich, dass bei 2.500 leerstehenden Wohnungen und 844 ermittelten Inseraten nicht alle leerstehenden Wohnungen öffentlich vermarktet werden.

Ein aktuellerer Datensatz zur Struktur der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen sowie dem Leerstand ist Analyse & Konzepte nicht bekannt.

**1.10. Bei der Recherche zur Erfassung der Angebotsmieten wurden vor allem die relevanten Internetportale ausgewertet (Seite 18/19). Dabei wurden Doubletten und Extremwerte herausgefiltert. Was ist allerdings mit den sog. „Fake-Wohnungsangeboten“, die häufig auf diesen Portalen zu finden waren und zu deren Betrugsmasche relativ niedrige Mieten-Lockangebote zählen? Wie wurden Doppelerfassungen und die Erfassung von offensichtlichen „Fake-Wohnungsangeboten“ ausgeschlossen?**

Doppelerfassungen wurden durch entsprechende Algorithmen, die unter anderem Wohnfläche, Netto-Kaltniete und Nebenkosten berücksichtigen, sowie manuelle Kontrollen ausgefiltert. Zusätzlich findet eine Plausibilitätsprüfung statt, bei der "offensichtliche Fake-Wohnungsangebote" ausgeschlossen werden. Auch bei den Angebotsmieten erfolgt im Rahmen der Auswertung eine Extremwertkappung.

**1.11. Als Nachfragegruppen für preiswerten Wohnraum werden als konkurrierende Nachfragegruppen neben SGB II und SGB XII-Leistungsempfängern auch Wohngeldempfänger, Geringverdiener und Leistungsempfänger nach AsylbLG genannt (vgl. Punkt 8.1; Seite 20). Warum wird die in Heidelberg mit hoher Anzahl vertretene Gruppe der Studierenden nicht berücksichtigt?**

Laut Statistikstelle der Stadt studieren an den fünf Heidelberger Hochschulen etwa 39.000 Studierende. Nach Angaben der Universität Heidelberg haben von deren 31.000 Studierenden knapp 14.150 eine Meldeadresse in Heidelberg.

Das Studierendenwerk gibt die Zahl seiner Wohnheimplätze mit 4.800 in Heidelberg an. Verbleiben 9.350 Studierende der Universität Heidelberg, die in Heidelberg Wohnraum nachfragen. An den anderen vier Hochschulen studieren weitere 8.000 Studierende, insgesamt also 17.350. Darüber hinaus bestehen in Heidelberg noch 1.510 Wohnheimplätze privater und kirchlicher Träger.

Insgesamt fragen also maximal 15.840 Studierende Wohnraum in Heidelberg nach, wenn die 8.000 Studierenden der Institute außerhalb der Uni Heidelberg alle in Heidelberg wohnen, wovon nicht auszugehen ist.

Von den in Heidelberg wohnenden Studierenden wohnt ein Teil bei den Eltern und ist damit nicht Nachfrage relevant in dieser Betrachtung. Viele Studierende wohnen in Wohngemeinschaften. Wohngemeinschaften verfügen vielfach über eine höhere Wohnkaufkraft als gleichgroße Haushalte mit einem Einkommen, sie sind somit nur bedingt zu den Nachfragern nach preiswertem Wohnen zu zählen. Dass Studierende alleine wohnen ist dagegen die Ausnahme (siehe hierzu auch 20. Sozialbericht, Wohnsituation Studierender). Ein Teil der Studierenden wird außerdem aufgrund finanzieller Unterstützung durch das Elternhaus nicht zu den Nachfragern nach preiswerten Wohnungen zu zählen sein.

Insgesamt zeigt sich also, dass die Gruppe der Studierenden nur in Teilen, die zudem schwer zu beziffern sind, zu den Nachfragern im unteren Segment zählen.

Die Nachfrageanalyse soll zudem einen Überblick geben, welche Gruppen auf das untere Marktsegment angewiesen sind und nicht, welche hier nachfragen, auch wenn sie über eine höhere Wohnkaufkraft verfügen.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass, wenn die 15.840 Studierenden jeweils als einzelne Haushalte gezählt würden, sich die Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment in Tabelle 8 des Berichts auf 27.300 Haushalte erhöhen würde, was einem Anteil von rund 34 % an allen Haushalten entspräche. Die letztlich angewandten Perzentile (Tabelle 10 des Berichts) liegen mit Ausnahme der Mietkategorie V in allen Tabellenfeldern deutlich über 34 %, weshalb das Ergebnis durch eine Einberechnung der Studierenden nicht verändert würde.

**1.12. Wie wurde die verstärkte Nachfragesituation von Einzelpersonen berücksichtigt? Sind ausreichend Wohnungen für Einzelpersonen gerade im Hinblick auf die dokumentierte besondere Nachfragesituation bei dieser Personengruppe (vergleiche Tabelle 8, Seite 21) auf dem Mietwohnungsmarkt von Heidelberg im maßgeblichen unteren Wohnungsmarktsegment verfügbar?**

Da das iterative Verfahren für jedes Tabellenfeld individuell durchgeführt wird, werden auch die jeweiligen Nachfragebesonderheiten, die sich aus der Nachfrageanalyse ergeben berücksichtigt. Dass Wohnungen zu den ermittelten Preisen anmietbar sind, ist Tabelle 15 auf Seite 29 des Berichts ersichtlich. So können zum Beispiel 28 % der in Mietkategorie IV erfassten Angebotsmieten für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zu dem ermittelten Richtwert angemietet werden.

**1.13. Bei der Auflistung der Nachfragegruppen im unteren Marktsegment (Seite 21) werden Zahlen der Bundesagentur, aber auch „eigene Berechnungen“ genannt. Was ist Grundlage dieser Berechnungen?**

Die Zahl der Geringverdiener ohne Leistungsbezug liegt nur als Personenzahl vor. Um diese auf die Haushalte beziehen zu können, werden die Personen von ANALYSE & KONZEPTE eins zu eins in Haushalte umgerechnet. Die Überschätzung der Geringverdienerhaushalte ohne Leistungsbezug durch diese Umrechnung wird bewusst in Kauf genommen.

**1.14. Wie lassen sich die nicht näher beschriebenen „Neuvertragsmieten“ bestimmen (Seiten 23 -25)? Bei den Bestandsmieten und Angebotsmieten wurde die Datenbasis und die Datenermittlung beschrieben, bei den Neuvertragsmieten fehlt diese Darstellung. Was ist die Datenbasis dieser Neuvertragsmieten und wie wurden diese ermittelt? Im Konzept wird auf Seite 23 zudem ausgeführt, dass Neuvertragsmieten fast in allen Fällen unterhalb der Angebotsmieten lägen. Hier fehlen nähere Erläuterungen im Konzept. Stehen die bei der Konzepterstellung berücksichtigten, direktvermarkteten Wohnungen (Seite 23) tatsächlich auch Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII in ausreichender Zahl zur Verfügung?**

Die Neuvertragsmieten sind eine Teilgruppe der erhobenen Bestandsmieten, sie wurden nicht gesondert erhoben. Einbezogen werden hier alle Mieten, zu denen die Mietverträge in den letzten 9 Monaten vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden. Diese Mieten zeigen also das aktuelle, tatsächliche Vermietungsgeschehen.

Die Differenz der durchschnittlichen Neuvertragsmieten zu den durchschnittlichen Angebotsmieten ergibt sich hauptsächlich aus den oben unter Punkt 8 und Punkt 9 dargestellten Angeboten, die nicht öffentlich inseriert werden. Hierunter fallen insbesondere günstige Wohnungen und Sozialwohnungen, die in öffentlichen Angeboten unterrepräsentiert sind.

Grundsätzlich stehen die direkt vermarkteten Wohnungen auch Leistungsbeziehern zur Verfügung, zum Beispiel in dem sie sich in Interessentenlisten bei Wohnungsunternehmen aufnehmen lassen.

**1.15. Wie funktioniert das iterative Verfahren der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft? Ab Seite 23 mit dem Schaubild auf Seite 25 gibt nur eine theoretische Darstellung. Wir bitten hier um eine Beschreibung mit Zahlenbeispielen auf der Basis der aggregierten Daten.**

Das iterative Verfahren zur Festlegung des Perzentils, das die Angemessenheitsgrenze bestimmt, wird im Folgenden anhand des Angemessenheitswertes für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in der Mietkategorie IV beschrieben:

Ausgangspunkt zur Ermittlung der Angemessenheitswerte ist die Nachfrageanalyse. Für die Stadt Heidelberg wurde für 1-Personen-Haushalte ein Anteil von Nachfragern im unteren Marktsegment von 19 % ermittelt (siehe Bericht Tabelle 8). ANALYSE & KONZEPTE arbeitet bei der Perzentilsetzung in Stufen je 5 %-Punkten, sodass hier zunächst das 20 %-Perzentil als Ausgangswert angesetzt wird.

Bezogen auf die für dieses Tabellenfeld erhobenen Bestandsmieten ergibt sich mit dem 20 %-Perzentil eine Netto-Kaltmiete von 6,71 €/m<sup>2</sup>. Dieser werden die ermittelten durchschnittlichen kalten Betriebskosten von 1,78 €/m<sup>2</sup> (siehe Bericht Tabelle 12) zugerechnet, sodass sich eine Brutto-Kaltmiete von 8,49 €/m<sup>2</sup> ergibt. Diese wird mit der maximal angemessenen Wohnfläche für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften von 45 m<sup>2</sup> multipliziert, woraus sich ein erster "Testwert" von 382,05 € für die Angemessenheit ergibt.

Auf Ebene des Produktes wird dieser Wert mit den erhobenen Angeboten sowie den Neuvertragsmieten (der Teil der Bestandsmieten, die in den letzten 9 Monaten vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossen wurden) der Größenklasse bis 45 m<sup>2</sup> in der Mietkategorie IV verglichen. Ziel ist hierbei in der Regel einen Anteil von deutlich über 10 % der Angebotsmieten und Neuvertragsmieten zu erreichen. Die Angebotsmieten sind dabei als Vergleichsgröße wichtiger als die Neuvertragsmieten. Hier zeigt sich, dass nur 2 % der Angebotsmieten mit dem ermittelten Wert erreicht werden. Entsprechend erfolgt eine Anhebung des Perzentilwertes auf 25 %.

Mit dem 25 %-Perzentil wird eine Brutto-Kaltmiete von 393,30 € als nächster Prüfwert errechnet. Mit diesem Wert können 5 % der Angebotsmieten erreicht werden. Entsprechend erfolgt eine Anhebung des Perzentilwertes auf 30 %.

Dieser Prozess wird fortgeführt, bis beim 40 % Perzentil ein Prüfwert von 462,60 € erreicht wird, zu dem 28 % des Angebotes anmietbar sind. Für diesen Wert kann also belegt werden, dass Wohnraum zu diesem Preis angemietet werden kann. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich und der Prüfwert kann als Richtwert gesetzt werden

## **2. Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen**

Die Überprüfung aller relevanten Fälle ist erst im Frühjahr 2019 abgeschlossen, siehe Ziffer 1.1 dieser Vorlage. Änderungen schlagen sich – sofern sie aussagekräftig sind – erst etwa 3 Monate später in der amtlichen Statistik der Bundesagentur nieder.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, dem Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit Mitte des Jahres 2019 über die Erfahrungen aus der Anwendung des von Analyse & Konzepte erstellten schlüssigen Konzepts zur Berechnung der Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII zu berichten.

## 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:
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern <b>Begründung:</b> Durch das schlüssige Konzept soll weiterhin eine Ghettoisierung innerhalb des Stadtgebiets verhindert werden
SOZ1, SOZ12	+	Armut begrenzen, Ausgrenzung verhindern, Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen gewährleisten <b>Begründung:</b> Es wird sichergestellt, dass Personen im Leistungsbezug nach SGB II und SGB XII innerhalb des gesamten Stadtgebiets Wohnraum anmieten können

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

Keine

gezeichnet  
in Vertretung  
Wolfgang Erichson

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachantrag der Fraktionsgemeinschaft DIE LINKE / PIRATEN vom 04.10.2018