

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6541-02

Stuttgart, 16.07.2019

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
Datum 28.03.2019
Betreff Städtische Entscheidungsspielräume für Erhöhung der Mietobergrenzen für 2019/2020 nutzen!

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Zu Antrag 1:

„Die Verwaltung nutzt alle zulässigen Spielräume, um die Mietobergrenzen über das Niveau, wie in GRDRs 8/2019 dargestellt anzuheben.“

Die Verwaltung hat die aktuellen Mietobergrenzen im Rahmen der vom Bundessozialgericht entwickelten Kriterien und bezogen auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt in passender Höhe ermittelt. Zum einen ist mit den aktuellen Mietobergrenzen weitgehend sichergestellt, dass alle Bedarfsgemeinschaften in angemessenem Wohnraum leben können und zum anderen sind die Wechselwirkungen, die zu Zielen aus den Bereichen Soziales, Wohnen, Stadtentwicklung und Finanzen bestehen, damit ausreichend berücksichtigt.

Mietobergrenzen beeinflussen die Preisbildungsmechanismen und damit den lokalen Wohnungsmarkt insgesamt, wobei verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Je höher die Mietobergrenzen, desto stärker lassen sich folgende Wirkungen beobachten:

- zunächst wird zwar das Wohnungsangebot für die Bedarfsgemeinschaften vergrößert, wodurch die Chance für eine größere sozialräumliche Durchmischung besteht; vorausgesetzt mehr Vermieter sind bereit an Leistungsbe-rechtigte zu vermieten
- es besteht jedoch das Risiko, dass die Obergrenze als „Soll-Miete“ aufgefasst wird und die bisher niedrigeren Mieten an diese angepasst, also erhöht, werden; in der Praxis ist häufig zu beobachten, dass Vermieter Mieten, die bisher unter dem Niveau der Mietobergrenze liegen, bis zur Obergrenze anheben, wenn sie an Bedarfsgemeinschaften vermieten
- dies führt für die Kommune zu wesentlich höheren Gesamtkosten

- durch solche Mietsteigerungen verringert sich dann wiederum das Angebot im preiswerten Segment insgesamt und damit das Angebot für die übrigen Niedrigeinkommensbezieher. Im Extremfall kann sich diese Nachfragegruppe am Markt nicht mehr selbst mit Wohnraum versorgen und Niedrigeinkommensbezieher werden selbst zu Transferleistungsempfängern („Aufstocker“ oder Wohngeldempfänger)

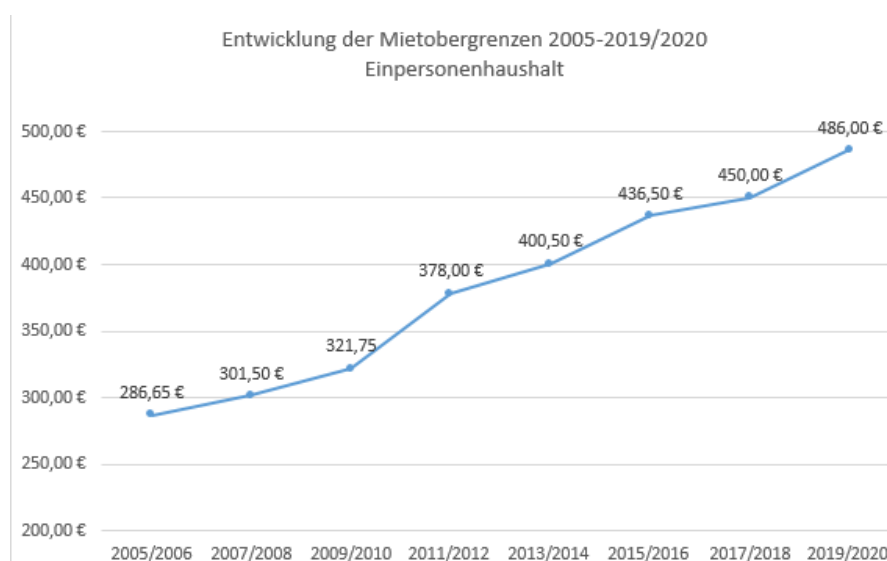


Abb. 3 Effekte der Mietobergrenzen-Festsetzung

Quelle: Arbeitshilfe „Angemessener Wohnraum im lokalen Wohnraum“, BMVBS, 2013

Die Mietobergrenzen sollten mit den Zielen aus den Bereichen Soziales, Wohnen, Stadtentwicklung und Finanzen, mit denen sie teilweise konkurrieren, in Einklang stehen. In Stuttgart besteht nach Ansicht der Verwaltung hier ein ausgewogenes Verhältnis.

Die Mietobergrenzen wurden seit 2005 regelmäßig an den aktuellen Mietspiegel angeglichen. Der Berechnungsmodus wurde sukzessive an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zugunsten der Leistungsberechtigten angepasst:



Das Wohnungssegment, das der Ermittlung der Mietobergrenzen zugrunde gelegt wurde, wurde seit 2005 wie folgt erweitert:

bis 2009/2010:

Durchschnitt der Mietpreisspanne im Mietspiegel von Wohnungen bis Baujahr 1974, mittlere Lage, einfache Ausstattung

ab 2011/2012:

Ausweitung auf Spannoberwert der Mietpreisspanne im Mietspiegel von Wohnungen bis Baujahr 1974, mittlere Lage, einfache Ausstattung

seit 2017/2018:

Ausweitung auf Perzentil 80 (= oberes Fünftel der Mietpreise wird abgeschnitten) der mietspiegelrelevanten Wohnungen aller Baualter und Lagen mit einfacher Ausstattung.

Im Rahmen statistischer Regeln wäre hier auch eine 5/6-Spanne vertretbar, d.h. nur 16,6 % der Mietpreise würden abgeschnitten (statt 20%). Dadurch würde sich die Mietobergrenze bei 1- und 2-Personenhaushalte jeweils um 18,00 € auf dann 504,00 € (486,00) bzw. 612,00 € (594,00) erhöhen. Dies würde die Lage der Leistungsberechtigten jedoch nicht evident verbessern. Zu den Wechselwirkungen siehe oben.

Wohnungslose, bei denen es zunächst gilt, dass sie überhaupt eine Wohnung anmieten können, sind auf Angebotsmieten angewiesen. Leistungsberechtigte, die dagegen bereits in einer Wohnung leben, aber eine unangemessene Miete bezahlen, kann bei Unzumutbarkeit der Kostensenkung, die höhere Miete weiterhin berücksichtigt werden (siehe dazu Stellungnahme zu Antrag 3).

Die Regelung einer pauschalen 10-prozentigen Erhöhung der Mietobergrenze für Wohnungslose musste 2016 aus rechtlichen Gründen zurückgenommen werden. Das Bundessozialgericht akzeptiert eine Abweichung von der Obergrenze nur im Einzelfall und wenn dies besonders begründet ist. Gleichwohl bedeutet dies aber auch, dass bei Wohnungslosigkeit im konkreten Einzelfall von der Mietobergrenze abgewichen werden kann, wenn z.B. am Wohnungsmarkt aktuell innerhalb der aktuellen Mietobergrenze keine Wohnung gefunden werden kann.

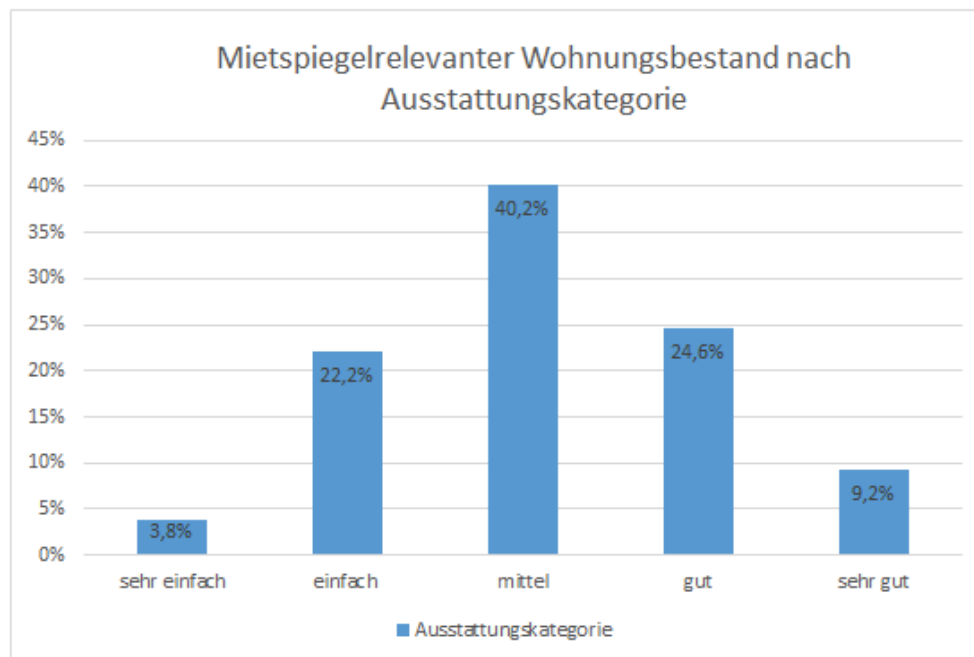
Um der besonderen Situation von Wohnungslosen gerecht zu werden, wurde in der GR-Drs. 8/2019 „Mietobergrenzen 2019/2020“ daher die Regelung aufgenommen, dass eine tatsächliche (höhere) Miete auch dann anerkannt wird, wenn im Rahmen öffentlich geförderten Wohnungsbaus (bzw. unter Einbezug investiver öffentlicher Förderung) neuer Wohnraum entsteht, der ausschließlich für besondere Bedarfsgruppen (u.a. Menschen mit Behinderung, Wohnungslose, Pflegebedürftige) bestimmt ist (Seite 7 der GR-Drs. 8/2019).

Zu Antrag 2:

„Bei der Ermittlung der Mietobergrenzen werden nicht lediglich Wohnungen einfacher Ausstattung berücksichtigt, sondern auch Wohnungen mittlerer Ausstattungen.“

Laut Bundessozialgericht ist für die Ermittlung der Mietobergrenzen das untere Marktsegment des örtlichen Wohnungsmarktes heranzuziehen. In ständiger Rechtsprechung verweist es darauf, dass Wohnungen von Leistungsberechtigten nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen müssen, ohne einen gehobenen Wohnstandard aufzuweisen. Die Festlegung des unteren Marktsegmentes obliegt laut Bundessozialgericht zunächst den Grundsicherungsträgern, da sie anhand der regionalen Gegebenheiten am ehesten entscheiden können, welche Wohnungsmerkmale einen einfachen Wohnungsstandard ausmachen. Die Festlegung ist anschließend durch die Gerichte voll überprüfbar.

Das untere Marktsegment wird in Stuttgart aktuell mit folgenden Wohnungsmerkmalen ermittelt: Wohnungen mit einfacher Ausstattung in allen Lagen (3 Innen- und 3 Außenlagen) und über alle Baujahre hinweg. Das Statistische Amt geht mit Stand Dezember 2017 von rund 223.000 Mietwohnungen in Stuttgart aus. Davon sind 49.500 Wohnungen der Kategorie mit einfacher Ausstattung zuzuordnen. Zusammen mit der sehr einfachen Ausstattung umfasst das untere Marktsegment in Stuttgart 26 % der Mietwohnungen (ca. 58.000).



Der Anteil der sehr einfachen und einfachen Wohnungen ist gegenüber der Erhebung in 2016 wie folgt gesunken: sehr einfach von 5,3 % auf 3,8 %; einfach von 26 % auf 22,2 %. Würde die mittlere Ausstattungskategorie (40,2 % aller Mietwohnungen), in die Festlegung der Mietobergrenzen mit einbezogen, entspräche dies 66,2 % des Wohnungsmarkts. Mithin könnte nicht mehr von dem vom Bundessozialgericht vorausgesetzten unteren Marktsegment gesprochen werden.

Der für die ca. 22.000 Leistungsberechtigte (Jahresdurchschnitt 2018 im SGB II) zu Verfügung stehende Wohnungsmarkt beschränkt sich tatsächlich nicht nur auf Wohnungen mit einfachem Standard. Leistungsberechtigte können zur Mietobergrenze von 486,00 € (10,80 € x 45 m²) auch Wohnungen mit höherem Standard anmieten, soweit die Kaltmiete insgesamt 486,00 € nicht übersteigt. So kann durchaus eine Wohnung höheren Standards mit z.B. 35 m² zu 486,00 € angemietet werden, deren m²-Preis dann 13,88 € beträgt. Insoweit können Leistungsberechtigte insgesamt in mehr als den oben genannten 58.000 Wohnungen wohnen. Zu Mietpreisüberhöhung und Mietwucher siehe Stellungnahme zu Antrag 4.

Zu Antrag 3:

„Die Stadt verpflichtet sich, Bezieher_innen von Grundsicherung ab sofort nicht mehr dazu aufzufordern, neuen Wohnraum zu suchen und sie auch nicht zu sanktionieren, solange die Mietobergrenzen nicht entsprechend Punkt 2 erhöht werden.“

Eine Erhöhung der Mietobergrenzen unter Einbeziehung von Wohnungen mit mittlerer Ausstattung ist – wie oben bei Antrag 2 dargestellt - nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts nicht möglich.

Unabhängig davon ist das Kostensenkungsverfahren gesetzlich zwingend vorgeschrieben. Eine Aussetzung ist nicht möglich ohne, dass sich die Stadt Regressforderungen des Bundes ausgesetzt sieht. Eine Kostenabsenkung kommt nur dann nicht in Frage, wenn sie unzumutbar ist.

Insoweit kann das Kostensenkungsverfahren wie in Antrag 2 gefordert nicht ausgesetzt werden. Wie unten dargestellt kommt es in der Praxis häufig aus Gründen der Unzumutbarkeit der Kostensenkung nicht zu einer Absenkung.

In diesem Zusammenhang ist wichtig darauf hinzuweisen, dass im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens Leistungsberechtigten in erster Linie zur Kostensenkung auf andere Weise als durch Umzug aufgefordert werden. Ein Umzug ist das letzte, da am stärksten eingreifende Mittel (ultima ratio). Mildere Möglichkeiten der Kostensenkung sind z.B. die Untervermietung, ein möglicher Zuschuss Dritter, der Einsatz von anrechnungsfreiem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder die Verhandlung über eine Absenkung der Miete mit den Vermietern. Soweit sich im Kostensenkungsverfahren ergibt, dass eine Senkung wegen der Umstände nicht zumutbar ist, wird weiterhin die höhere Miete berücksichtigt. Letzteres ist der Regelfall:

Das Jobcenter hat in 2018 in 620 Fällen ein Mietsenkungsschreiben versandt. Das Mietsenkungsschreiben dient in erster Linie dazu, mit den Leistungsberechtigten in den Dialog einzutreten um zu klären, ob eine Absenkung überhaupt zumutbar ist.

Von den 620 Bedarfsgemeinschaften sind in 2018 letztlich nur 22 aufgrund der unangemessen hohen Miete umgezogen. Bei ca. 400 Bedarfsgemeinschaften (64 %) wird wegen Unzumutbarkeit der Kostensenkung weiterhin die höhere Miete anerkannt. Bei 160 (26 %) Bedarfsgemeinschaften wird die Miete (nur) noch in Höhe der Mietobergrenze berücksichtigt z.B., weil Bemühungen zur Senkung grundsätzlich abgelehnt wurden bzw. die Leistungsberechtigten unbedingt ihre Wohnung beibehalten wollen und bereit sind, die Lücke aus dem Regelbedarf oder mit anrechnungsfreiem Einkommen (inklusive Freibetrag für Erwerbstätige) bzw. geschütztem Vermögen zu

schließen. Im Jahr 2018 waren zusammen mit den aus den Vorjahren abgesenkten Bedarfsgemeinschaften insgesamt 280 Bedarfsgemeinschaften auf die Mietobergrenze abgesenkt

Die Differenz zwischen den tatsächlichen Unterkunftskosten und der Mietobergrenze beträgt im Durchschnitt 111,00 €.

Zu Antrag 4:

„Das Jobcenter und das Sozialamt werden aufgefordert, Hinweisen auf Mietwucher in Kooperation mit dem Baurechtsamt unverzüglich nachzugehen und bei erhärtetem Verdacht systematisch die Angemessenheit der Miethöhen juristisch prüfen zu lassen.“

Leistungsberechtigte müssen vor Abschluss eines neuen Mietvertrags die Zustimmung des Jobcenters bzw. des Sozialamts einholen, damit geprüft werden kann, ob die neue Mieta angemessen ist. Diese gesetzliche Regelung dient dem Schutz der Leistungsberechtigten.

Das Jobcenter prüft zu diesem Zeitpunkt bereits, ob eine Mietpreisüberhöhung (20 % über der Vergleichsmiete) oder Mietwucher (50 % über Vergleichsmiete) vorliegt. Entsprechenden Mietverträgen wird nicht zugestimmt. Wird in bereits bestehenden Mietverhältnissen eine Mietpreisüberhöhung festgestellt, wird dies an das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnbauförderung (61-9.1) gemeldet. Bei Mietwucher wird mit Unterstützung des Mietervereins versucht, eine Mietsenkung zu erreichen. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bleiben Mietpreisüberhöhung und Mietwucher aktuell jedoch oft ungeahndet, da der BGH hohe Anforderungen an das Vorliegen der Ausnutzung einer Zwangslage stellt.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>