

**Schriftliche Antwort auf die Anfrage der Fraktion DIE LINKE
- zur Sitzung des Ausschusses für soziale Angelegenheiten am 21.05.12 –**

**Konzept zur Ermittlung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach
dem SGB II und SGB XII**

Zu Frage 1 bis 7

Im Konzept für die Ermittlung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII für den Regionalverband Saarbrücken werden Kriterien für die Klassifizierung von Wohnraum heran gezogen. Da im Regionalverband Saarbrücken kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt und auch dem Grundsicherungsträger kein anderes Bewertungsschema für Wohnraum bekannt ist, hat der Fachdienst 50 – Soziales ein eigenes Bewertungsschema entwickelt. Für die Kriterien zur Klassifizierung von Wohnraum wurden Informationen aus der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und aus mehreren bundesdeutschen Mietspiegeln zusammengetragen. Darüber hinaus sind die Kriterien in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken abgestimmt worden.

Die Wohnungen werden anhand von Lage, Ausstattung und Baujahr/Renovierungsjahr auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Dabei gehören alle Wohnungen unter einer Bewertung von 1,67 (d.h. Wohnungen, die bei 2 von 3 Merkmalen in Kategorie 1 fallen) dem „einfachsten“ Wohnungsstandard an und sind somit unter SGB II / SGB XII-Standard. Diese Wohnungen wurden nicht in der Auswertung berücksichtigt.

Unter **einfachen Standard** fallen Wohnungen mit einer Bewertung von **1,67 bis 2,78**. Der Wert von 2,78 ergibt sich aus der Differenz von 5 (höchster Wert der Bewertungsskala) minus 1,67 (unterster Wert des einfachen Standards) = 3,33. Der Wert von 3,33 wurde durch 3 dividiert (drei Kategorien: einfacher, mittlerer, gehobener Wohnungsstandard). So kommt man auf einen Wert von 1,11. Die 1,11 wurde zum Wert 1,67 addiert und so erhält man den Wert 2,78.

Einfacher Standard wird anhand der **Wohnlage** (a. Stark verdichtete Bauweise; b. Straßen mit starkem Verkehr sowie Lärmbelastigungen durch Gewerbebetriebe, Industrie, Bahnlinien und Gaststätten, die regelmäßig und über einen längeren Zeitraum auftritt; c. Keine oder nicht gepflegte Grünflächen oder Gärten, kaum Innenhofbegrünung; d. Keine oder nicht in unmittelbarer Nähe befindlichen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindereinrichtungen, Post, Geldinstitut und e. Starke Immissionen), der **Ausstattung** (Wohnung mit Zentralheizung, mit Teppich-/Parkettfußböden, Einfachverglasung, Wohnungen wurden lange Zeit nicht instandgesetzt, Küche und Bad gefliest und innerhalb der Wohnung und **des Baujahr / der letzten Renovierung des Hauses / der Wohnung** (1949 – 1972 das Haus wurde zwischen 1949 und 1972 errichtet und seither nicht modernisiert (Erneuerung des Daches, der Heizung, des Bades und der Elektroinstallation) **definiert**.

Eine Zufallsstichprobe aus 3.245 Wohnungen hat ergeben, dass 23 Wohnungen über Einfachverglasung verfügen; dies entspricht 0,71 %. Es ist also davon auszugehen, dass unter den 11.980 bewerteten Wohnungen der Anteil an Wohnungen mit Einfachverglasung unter 1 % liegt.

Unter die Kategorie des **mittleren Wohnungsstandards** fallen Wohnungen mit den Werten zwischen 2,79 und $(1,67 + 2,22 =) 3,89$. Mittlerer Standard wird in der Gesamtbetrachtung anhand der **Wohnlage** (a. durchmischte Bauweise; b. Straßen mit durchschnittlichem Verkehr (z.B. größere Nebenstraßen), von Gewerbebetriebe, Industrie, Bahnlinien und Gaststätten geht nur eine mittlere oder zeitweise Lärmbelastigung aus; c. Grünflächen oder Gärten oder Innenhofbegrünung vorhanden; d. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindereinrichtungen, Post, Geldinstitut teilweise vorhanden und e. Durchschnittliche Immissionsbelastung), der **Ausstattung** (Wohnung mit Bad und Zentralheizung, mit Teppich-/Parkettfußböden, Versorgungsleitungen unter Putz, Küche und Bad sind gefliest, Doppelfenster, guter Zuschnitt, Renovierungsstau und **des Baujahr / der letzten Renovierung des Hauses / der Wohnung** (1973 – 1989 das Haus wurde zwischen 1973 und 1989 errichtet und seither nicht modernisiert (Erneuerung des Daches, der Heizung, des Bades und der Elektroinstallation) **definiert**.

Die Kategorisierung des Wohnraumes wurde im Rahmen der Ermittlung der Richtwerte für **Kaltmieten** im Rahmen der Kosten der Unterkunft vorgenommen. In einem weiteren

Schritt sollen auch die Energiekosten und damit der energetische Standard der Wohnungen Berücksichtigung finden.

Zu Frage 8 bis 14

Als Datengrundlage für die Berechnung der Richtwerte wurden vier Datenquellen herangezogen:

1. Aktuelle Bestandsdaten von Wohnraum von SGB XII / Asyl-LeistungsbezieherInnen
2. Aktuelle Bestandsdaten von Wohnraum von ALG II-BezieherInnen
3. Gesamte Wohnungsangebote aus Zeitungen und Internet (Ausnahme Luxus-Wohnungen), statistisch erfasst beim Wohnungspool des Regionalverbandes Saarbrücken in den Jahren 2010 und 2011
4. Freie und vermietete Wohnungen aus dem Wohnungsbestand der SIB

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass sich die Datengrundlage von 34.761 Wohnungen aus freien und vermieteten Wohnungen von öffentlichen und privaten Vermietern zusammensetzt. Genauer betrachtet, zeichnet sich folgendes Bild ab:

1. **öffentliche/private Vermietern:** 6.608 Wohnungen öffentlicher Vermieter + eine nicht näher zu beziffernde Anzahl von öffentlichen Vermietern von Wohnraum an Hilfeempfänger aus dem Bereich SGB XII und SGB II
2. **am Markt angebotene Wohnungen/vermietete Wohnungen:** 6.719 am Markt angebotene Wohnungen + ein nicht genau festzulegender Anteil an freien Wohnungen der SIB
3. **Wohnungen von Leistungsempfängern (nach SGB II, SGB XII, AsylbLG)/von Nicht-Leistungsbeziehern nach diesen Gesetzen:** 21.400 Leistungsbezieher + ein nicht genau zu beziffernder Anteil von Leistungsempfängern als Mieter bei der SIB

4. **Wohnungen mit einfachstem / einfachem / mittlerem / gehobenen Standard:** In Stichprobe: 34 % einfache Wohnungen, 63,4 % mittlere Wohnungen, 2,6 % gehobene Wohnungen

Da SGB II / SGB XII-HilfeempfängerInnen Anspruch auf „einfachen“ Wohnraum haben, wurde durch Auswahl der Datenquellen insbesondere das einfache und das mittlere Segment des Wohnungsmarktes im Regionalverband Saarbrücken abgebildet. Die ausgewerteten Wohnungsangebote aus Zeitungen und Internet und von der SIB enthalten Wohnraum über den gesamten Regionalverband Saarbrücken, über alle Wohnungsgrößen und über alle Preisklassen (außer Luxus-Wohnungen) verteilt. Die Bestandsmieten im Bereich des SGB II / SGB XII spiegeln die aktuellen (nicht die gekürzten) Kaltmieten der HilfeempfängerInnen wider.

Im Gegensatz zu der Ermittlung der Richtwerte im Jahr 2008 wurden hier somit nicht nur Wohnungen von ALG II – HilfeempfängerInnen in die Auswertung einbezogen, sondern insgesamt Daten aus vier Datenquellen. Darüber hinaus ist dieser Wohnraum anhand einer Stichprobe bewertet worden, so dass hier einfacher, mittlerer und gehobener Wohnraum eindeutig definiert wurde.

Die Datengrundlage 2012 umfasst 34.761 Wohnungen, die über den Regionalverband Saarbrücken verteilt sind. Dies entspricht ca. 19 % der Wohnungen im gesamten Regionalverband Saarbrücken. Betrachtet man das Ergebnis in den einzelnen Städten und Gemeinden so ist die Datengrundlage **mindestens 7 %**. Im Vergleich zu qualifizierten Mietspiegeln, wo Werte erlaubt sind, die auf ca. 1 % der Wohnungen basieren, ist hier die Datenbasis eindeutig größer. Blickt man darüber hinaus auf die aktuelle Rechtsprechung, so wird ein Datenbestand von 10 % als repräsentativ angesehen, in kleineren Gemeinden auch Werte, die darunter liegen.

Zu Frage 15 bis 16

Wohnungen unter 30 m² wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt, da ein Hilfeempfänger Anspruch auf mindestens 30 m² hat. Grundlage hierfür sind die saarländischen Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Finanzen über die Zuwendung zur Wohnraumförderung. So sind nach aktueller Rechtsprechung auch nur

Wohnungen zu berücksichtigen, die zumutbar sind, d.h. eine Mindestgröße von 30 m² haben.

Zu Frage 17

Da zur Berechnung der Richtwerte unter Anwendung der Produkttheorie die „obere Grenze des einfachen Wohnraums“ mit der maximalen Quadratmeteranzahl multipliziert wurde, handelt es sich bei den berechneten Werten um „Obergrenzen“.