

Informationsvorlage	Datum: 28.08.2017
Federführendes Amt: Bauamt	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Amt für Jugend, Soziales und Asyl	bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:
Soziale Mieten in Rostock sichern	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
20.09.2017	Sozial- und Gesundheitsausschuss
21.09.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
11.10.2017	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

Beschlussvorschriften:
§ 22 (2) KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:
Beschluss-Nr. 2017/AN/2701

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 10.05.2017 mit Beschluss-Nr. 2017/AN/2701 den Oberbürgermeister beauftragt, mit der WIRO Wohnen in Rostock GmbH und Genossenschaften über die Absicherung von Wohnraum zu verhandeln, der den Richtlinien zur Erstattung der Kosten für Unterkunft und Heizung gerecht wird. Dabei sind verschiedene Modelle zu prüfen, die KdU-fähigen Wohnraum in der Stadt sichern (z. B. Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungsgesellschaft, Nutzung von Landesfördermitteln, Mietpreisbindung, Wohnberatungsstellen usw.).

Der Antrag war darauf gerichtet, bereits vorhandene Wohnungen (Bestand) mit günstigen Mieten über Mietpreisbindungen zu sichern. Der soziale Wohnraum muss langfristig abgesichert werden, über das Stadtgebiet verteilt und über eine zu bestimmende Quote gesichert werden.

Zur Umsetzung des o.g. Beschlusses war zunächst beabsichtigt, Einzelgespräche zu führen. Dazu waren mit Schreiben vom 31.05.2017 der Antrag sowie der gefasste Beschluss der WIRO und den Wohnungsgenossenschaften (nachfolgend Wohnungsunternehmen genannt) zur Kenntnis gegeben worden. Mit Schreiben vom 21.06.2017 wurde die maßgebende KdU-Richtlinie (Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2017/BV/2637 vom 14.06.2017) sowie ein Fragebogen mit der Bitte um Beantwortung bis zum 12.07.2017 übergeben. Auf Bitte des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist ein gemeinsamer Termin mit den Mitgliedsunternehmen und allen Genossenschaften am 26.07.2017 zustande gekommen. Gegenstand des Gespräches waren Schwerpunkte zur Umsetzung des Beschlusses aus Sicht der Teilnehmer. Die Fragebögen wurden von 2 Genossenschaften nicht beantwortet. Die Wohnungsunternehmen repräsentieren ca. 57 % des Rostocker Wohnungsbestands. Nach dem Dritten Bericht der

Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016 beträgt der Anteil der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften zusammen im Bundesdurchschnitt nur ca. 19 % am Mietwohnungsbestand.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Ob Wohnraum KdU-fähig ist, bestimmt sich nach dem Bedarf des jeweiligen Mieters. Die Kosten werden übernommen, sobald sie angemessen sind. Die Angemessenheit ist unter Berücksichtigung des individuellen Unterkunftsbedarfes auf der einen Seite und des örtlichen Mietniveaus und der Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes auf der anderen Seite zu bestimmen. Bei der Ermittlung der angemessenen Wohnunterkunftskosten, die der aktuell geltenden KdU-Richtlinie zugrunde liegt, wurde einfacher Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit Sammelheizung, Bad, Dusche und Innen-WC, der in konventioneller und industrieller Bauweise bis 1990 errichtet wurde und der normalen Wohnlage hinzuzurechnen ist, untersucht. Den angemessenen Wohnunterkunftskosten liegen der Mietspiegel 2017, der Heizspiegel Rostock 2016 für das Abrechnungsjahr 2015 sowie der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 2014 für Mecklenburg-Vorpommern zugrunde.

Eine KdU-fähige Nettokaltmiete ist nicht festgelegt. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird nach der Gesamtangemessenheitsgrenze beurteilt. Innerhalb dieses Produkts sind die variablen Faktoren Wohnfläche, Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten gegenseitig deckungsfähig.

Für die Frage, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, ist einzig die Bruttowarmmiete ausschlaggebend. So kann beispielsweise Wohnraum für eine Einzelperson auch angemessen sein, wenn er zugunsten eines hohen m²-Preises eine geringere Wohnfläche in Anspruch nimmt. Bisher konnte aus diesem Grund weder von der Verwaltung noch von den Wohnungsunternehmen eine geeignete Nettokaltmiete vorgeschlagen werden, die zur Umsetzung des Beschlusses herangezogen werden könnte.

Folgende Modelle wurden geprüft:

Die Festschreibung von Bestands- oder Neuvertragsmieten unter Ausschluss von künftigen Mieterhöhungen wird von den Wohnungsunternehmen entweder abgelehnt, für einen längeren Zeitraum abgelehnt oder unter die Bedingung gestellt, dass ein entsprechender Rahmen zur wirtschaftlichen Absicherung gefunden wird (Bereitstellung von Grundstücken zu attraktiven Konditionen, Erlass von Prüfkosten und Verwaltungsgebühren für Baugenehmigungen und andere Bescheide gegen Mietpreisbindung und Belegungsrechte). Die Frage nach dem Zeitraum, für den eine Mieterhöhung ausgeschlossen werden könnte, wurde nicht beantwortet oder von vornherein abgelehnt. Teilweise wird freiwillig, insbesondere für ältere bzw. langjährige Mieter, auf die Anpassung der Miete im bestehenden Nutzungsverhältnis verzichtet.

Eine besondere Mietpreisgestaltung für Leistungsberechtigte scheidet aus Gründen der Gleichbehandlung aus. Die Mieten werden insbesondere unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung festgelegt. Nutzergruppenspezifisch wird nicht differenziert. Ziel der WIRO ist es, jedem Interessenten eine Wohnung anzubieten, die seinen Möglichkeiten entspricht.

Die Festlegung auf bestimmte Wohnungen oder eines Anteils am Wohnungsbestand oder einer bestimmten Quote wurde unter Hinweis auf die rückläufige Nachfrage und darauf, dass dadurch die Modernisierung behindert werden könnte, abgelehnt. Die Anzahl der wohnungssuchenden Leistungsberechtigten ist nicht bekannt, so dass der Bedarf an freierwerdendem KdU-fähigem Wohnraum nicht eingeschätzt und eine Quote nicht bestimmt werden kann.

Neben der Sicherung KdU-fähigen Wohnraums stellt sich die Frage, wie dieser Wohnraum den Leistungsberechtigten zur Verfügung gestellt werden kann. Den Vermietern sind die

Leistungsberechtigten nur dann bekannt, wenn sie eine Wohnung neu anmieten oder im bestehenden Mietverhältnis die Miete nicht selbst zahlen. Bei Einstellung von Transferleistungen werden die Vermieter nicht informiert. Die Wohnungsunternehmen gehen grundsätzlich davon aus, dass mit ihrem Vergabe- und Betreuungssystem sehr dazu beigetragen wird, für alle Interessenten angemessenen Wohnraum bereitzustellen. Das Vermietungsmanagement berät jeden Kunden einzeln und separat. Damit wird sichergestellt, dass er eine optimale Beratung und das für ihn passende Wohnungsangebot erhält.

Als weiteres geeignetes Modell kommt die soziale Wohnraumförderung in Betracht. Grundsätzlich sind die Wohnungsunternehmen an Fördermitteln interessiert. Für ein erstes Projekt in Schmarl hat die Stadt eine positive Stellungnahme der Belegengemeinde abgegeben.

Im Programm Wohnungsbau Sozial erfolgt die Erstvermietung zu 5,50 €/m² Wohnfläche netto kalt. Die Wohnungen dürfen nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines überlassen werden. Einen Wohnberechtigungsschein können neben den Leistungsberechtigten auch Haushalte mit einem entsprechenden Einkommen erhalten. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 9 WoFG i. V. m. § 1 der Ersten Verordnung zur Änderung der Einkommensgrenzenverordnung des Landes. Zum Beispiel beträgt die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt nach Abzug möglicher Freibeträge 15.600 EUR/Jahr und liegt damit weit über dem leistungsrechtlichen Bedarf von Leistungsempfängern, sogar noch oberhalb der Wohngeldtabelle für einen Einpersonenhaushalt innerhalb der Stadt. Es ist daher festzustellen, dass der im Rahmen dieses Programms geförderte Wohnraum nicht ausschließlich für Leistungsberechtigte zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus kommt der geförderte Wohnungsneubau aufgrund der Miethöhe nur teilweise als KdU-fähiger Wohnraum in Betracht.

Als Hinderungsgründe für die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung werden durch die Wohnungsunternehmen die Mietpreisbindung, die die Umsetzung der Qualitätsansprüche erschwert, der hohe bürokratische Aufwand, der geforderte Eigenmitteleinsatz und die Belegungsbindung von 20 Jahren genannt. Außerdem stehen in Rostock derzeit keine preisgünstigen Grundstücke zur Verfügung und bei der Entwicklung der Flächen muss mit hohen Kosten gerechnet werden.

Die soziale Wohnraumförderung sieht ausschließlich im Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung die Möglichkeit vor, für 3 Jahre keine höhere Miete zu verlangen, als sie zum Zeitpunkt der Bewilligung in der KdU-Richtlinie der Stadt angeführt sind. Das Sonderprogramm Wohnraumertüchtigung ist auf die Instandsetzung von leer stehenden Genossenschaftswohnungen gerichtet. Aufgrund des geringen Leerstandes hat das Programm für die Stadt Rostock keine praktische Bedeutung.

Die soziale Durchmischung wird durch ein aktives Vermietungs-, Bestands- und Quartiermanagement gesichert. Leistungsberechtigte stellen keine gesonderte Gruppe dar. Sie werden nicht diskriminiert und nicht gesondert untergebracht. Die nachhaltige und genossenschaftliche Vermietung kann eher auf funktionierende Hausstrukturen zurückgeführt werden. Dabei spielt die Betrachtung des Leistungsberechtigten eher eine untergeordnete Rolle.

Die Wohnungsunternehmen haben einvernehmlich vorgetragen, dass ausreichend KdU-fähiger Wohnraum vorhanden ist. Sie unterstreichen, dass sie für die Hilfebedürftigen da sind. Die Versorgung mit den Medien wird gewährleistet. Offen ist, wie die Transferleistungen geregelt werden. Es besteht kein Interesse an hohen Mieten. Zur Sicherung von KdU-fähigem Wohnraum wird kein Handlungsspielraum gesehen.

Auch aus Sicht der Stadt sind ausreichend KdU-fähige Wohnungen in der Stadt vorhanden. Die Einschätzung basiert auf online durchgeführten Suchläufen nach Mietwohnungen auf den Web-Seiten der WIRO, der Wohnungsgenossenschaften und unabhängigen Portalen

sowie der Tatsache, dass regelmäßig Leistungsempfänger, auch von außerhalb, angemessenen Wohnraum in der Stadt finden.

Die Ausgaben der Stadt für Leistungen für die Unterkunft und Heizung von Leistungsempfängern nach SGB II (Arbeitslosengeld II) entwickelt sich seit Jahren rückläufig. Die monatlichen durchschnittlichen KdU je Bedarfsgemeinschaft bewegen sich seit 2014 auf dem gleichen Niveau.

Für weitere Verhandlungen zur Absicherung von KdU-fähigem Wohnraum wird kein Handlungsspielraum gesehen.

In Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung
und Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters

: