



Stadt Oldenburg

**Konzept zur Ermittlung
der Bedarfe für
Unterkunft**

Endbericht vom 24.10.2017

Ein „schlüssiges Konzept“ für Oldenburg?

– Anmerkungen zum Konzept von A & K –

ALSO - Arbeitslosenselbsthilfe Oldenburg



Ein Schritt weiter in die soziale Kälte?

Der Streit um neue Mietobergrenzen für Grundsicherungsberechtigte in Oldenburg

Anmerkungen der Arbeitslosenselbsthilfe Oldenburg (ALSO) zum „**Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**“ der Firma „Analyse & Konzepte“

Vorwort

Das „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ der Firma „Analyse & Konzepte“ (A&K) sieht eine erhebliche Absenkung der Mietobergrenzen (MOG) für Grundsicherungsberechtigte in Oldenburg vor.

Sollten diese Absenkungen tatsächlich vom Rat der Stadt Oldenburg beschlossen werden, würde das soziale Klima in unserer Stadt spürbar kälter werden. Die ohnehin wirksame gesellschaftliche Ausgrenzung von Menschen mit geringen Einkommen würde sich auf einem schon jetzt stark angespannten Wohnungsmarkt als Verdrängung und Konzentration einkommensarmer Haushalte in bestimmten Stadtteilen auswirken.

Menschen, die krank werden, die ihren Arbeitsplatz verlieren, keinen oder nur einen kurzen Anspruch auf Arbeitslosengeld I haben und in die Grundsicherung für Arbeitssuchende oder für Ältere und Erwerbsunfähige abrutschen, Familien im Leistungsbezug, die umziehen müssen – sie alle dürften nur noch Wohnungen nach den neuen MOG anmieten. Und wenn es auf dem Wohnungsmarkt keine entsprechenden Wohnungen zu diesen Preisen gibt, müssten sie sich die Differenz zur höheren Miete vom sowieso schon zu niedrig bemessenen Existenzminimum, also vom Munde absparen – so wie es schon jetzt Hunderte von Haushalten im Leistungsbezug müssen.

Für alle Haushalte, deren Mieten nach der Einführung über den neuen MOG lägen, soll es, laut Aussagen der Verwaltung, einen „Bestandsschutz“ geben. Doch wie lange, für welche Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte soll er gelten? Wer kontrolliert die Einhaltung durch Jobcenter und Sozialamt, die sich in der Vergangenheit eher durch einen restriktiven Sparkurs als durch fürsorgliches Entgegenkommen ausgezeichnet haben?

Es ist eine Binsenweisheit, dass schon jetzt in Oldenburg vor allem kleine Wohnungen für 1-2-Personenhaushalte fehlen, die im Bereich der aktuellen MOG liegen. Doch das Konzept von A&K sieht nun absurderweise genau für diese Haushalts- und Wohnungsgrößen die höchsten Absenkungen vor.

Ob beabsichtigt oder nicht: Die Umsetzung der MOG nach dem Konzept von A&K führt zur Verdrängung einkommensarmer Haushalte aus der Stadt, zum unwürdigen Zusammendrängen von Familien in zu kleinen Wohnungen und dazu, dass mit der Vermietung noch der letzten Dreckslöcher Profit aus der Not der Menschen geschlagen werden kann.

Dabei ist spätestens in diesem Jahr durch die starke Bautätigkeit der letzten Jahre auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt der Bedarf an Wohnungen gemessen an der Zahl der Einwohnerhaushalte rein zahlenmäßig gedeckt. Doch Mieten von 8 bis 12 € pro m² und Kaufpreise von 2.500 bis über 5.000 € pro m² sind für rund ein Drittel der Oldenburger Haushalte einfach nicht bezahlbar.

Es ist nun schon seit Jahren bekannt: Es fehlen preisgünstige, kleine Wohnungen in Oldenburg. Soll die Lösung dieses Problems darin bestehen, statt für preisgünstigen Wohnraum zu sorgen, die Leute mit geringeren Einkommen zu verdrängen?

Es liegt in der Hand der Ratspolitik, wie weit Oldenburg eine Stadt für alle bleiben soll.

ALSO, Oldenburg, 22. Januar 2018

Nicht schlüssig – das Konzept von „Analyse & Konzepte“

A&K hat das von ihr entwickelte pauschale Verfahren zur Bestimmung von MOG auf den Wohnungsmarkt der Stadt Oldenburg übertragen – offensichtlich ohne die besonderen Verhältnisse in Oldenburg näher zu untersuchen.

Wir stellen im Folgenden unsere Einwände gegen unbegründete und fragwürdige Annahmen sowie das methodisch fragwürdige Vorgehen im Konzept von A&K im einzelnen mit Tabellen und Grafiken vor. Vorweg geben wir hier eine kurze Zusammenfassung:

1. Höhe und Anzahl der Angebotsmieten werden nicht berücksichtigt

A&K berücksichtigt nicht, dass der Wohnungsmarkt in Oldenburg angespannt ist. So wird zwar festgestellt, dass aktuell nur wenig Wohnungen öffentlich auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt angeboten werden und die Mieten (Angebotsmieten) alle über den bestehenden Mieten (Bestandsmieten) und auch über den neueren Bestandsmieten liegen, die in den letzten neun Monaten vor der Erhebung abgeschlossen wurden (Neuvertragsmieten). Trotzdem wird einfach angenommen, dass es genügend Wohnungen zu Preisen sogar unter den Neuvertragsmieten gäbe.

2. Fragwürdige Annahmen und methodische Fehler

• **Nachfragergruppen**

A&K vergisst bei der Zusammenrechnung der Bevölkerungsgruppen, die günstigen Wohnraum nachfragen, nicht nur Auszubildende, sondern vor allem rund 6.800 Studierende, die in Oldenburg wohnen.

• **Angebotsstruktur**

A&K berücksichtigt nicht, dass rund 70 % der Wohnungen in Oldenburg von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften vermietet werden: Aber nur sehr wenige der von A&K erhobenen Miet-Daten stammen aus diesem Bereich.

• **Wohnungseigentum**

A&K rechnet die von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen nicht aus dem Mietwohnungsangebot heraus. Statt rund 80.000 Wohnungen, wie von A&K zugrunde gelegt, werden in Oldenburg aber nur knapp 50.000 Wohnungen vermietet.

• **Wohnungsbestand**

A&K errechnet selbst (ohne die fehlenden Nachfragergruppen!), dass es in Oldenburg rund 13.300 1-Personen-Haushalte gibt, die günstige Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nachfragen. Insgesamt gibt es in Oldenburg aber nur rund 10.800 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m². 2.500 1-Personen-Haushalte des unteren Marktsegments müssen also bereits auf größere Wohnflächen ausweichen. Aber die Mieten für diese größeren Wohnungen dürfen trotzdem nicht über den MOG für 50 m² Wohnfläche liegen.

Wie groß der Druck in diesem Bereich ist, zeigt die Tatsache, dass in Oldenburg insgesamt rund 40.300 1-2-Personen-Haushalten nur 23.700 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 65 m² gegenüberstehen.

Ergebnis:

- **Ein schlüssiges Konzept, das den Anforderungen des BSG entspricht, wäre für Oldenburg unverhältnismäßig aufwändig und teuer.**
- **Die aktuellen MOG nach der Wohngeldreform haben zu erheblich weniger Widersprüchen beim Jobcenter und somit zu deutlich mehr Rechtssicherheit geführt.**
- **Die aktuellen Mietobergrenzen sollten deshalb beibehalten werden.**
- **Zusätzlich sollten zur Entspannung auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt die Kostensenkungsaufforderungen beim Jobcenter und Sozialamt für die Dauer von 2 Jahren ausgesetzt werden.**

I. Die Ausgangsfrage

Wie hoch dürfen die Unterkunfts- und Heizkosten (KdUH) für Hartz-IV- und Sozialhilfeberechtigte sein? Nach welchem Verfahren sollen sie festgelegt werden?

II. Die Rechtsgrundlage

Die Regierung hat aufgrund der sehr unterschiedlichen Lage auf dem Wohnungsmarkt den unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ für Unterkunfts-kosten ins Gesetz geschrieben:

§ 22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

III. Die Rechtsprechung

Das BSG hat die Ausfüllung der Angemessenheit den Kommunen überlassen und gibt mit dem Anspruch an „schlüssige Konzepte“ lediglich Kriterien für das methodische Vorgehen vor.

Bundessozialgericht, Urteil vom 22.9.2009 (B 4 AS 18/09 R):

Leitsätze

- 1. Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.*
- 2. Fehlen nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten weitere Erkenntnismöglichkeiten zu den angemessenen Kosten der Unterkunft, sind die tatsächlichen Unterhaltsaufwendungen bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Tabellenwerte iS von § 8 Wohngeldgesetz (juris: WoGG 2) zu übernehmen.*

Nähere Bestimmungen zur Ermittlung regional angemessener KdUH:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-bildung),*
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Datenerhebung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,*
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,*
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel),*
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten, Validität der Datenerhebung,*
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spann-oberwert oder Kappungsgrenze).*

IV. Das Konzept von A & K

1. Die Höhe der Angebotsmieten wird unzureichend berücksichtigt.

Neuvertragsmieten liegen deutlich unter den Angebotsmieten – deshalb sagten Angebotsmieten nichts über die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum aus („... da üblicherweise nur die Neuvertragsmieten die reale Wohnungsmarktsituation abbilden.“ S. 22).

Daraus wird gefolgert, dass ein wesentlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte zur Verfügung stehen müsse, als in den ermittelten öffentlich inserierten Angebotsmieten zum Ausdruck komme.

Daraus wird abgeleitet, dass die Mietobergrenze z. B. für Wohnungen mit 50 – 65 m² Wohnfläche um 2,16 €/m² unter den Angebotsmieten und um 0,66 € sogar noch unter den Neuvertragsmieten liegen könne.

Kritik

Neuvertragsmieten der letzten 9 Monate geben für den akut Wohnungssuchenden kein realistisches Bild des aktuellen Wohnungsmarktes.

Neuvertragsmieten kommen in der Regel ohne Aufforderung von außen und ohne Zeitdruck zustande.

Grundsicherungsberechtigte sind in der Regel aber auf Angebotsmieten angewiesen, weil sie zum Wohnungswechsel aufgefordert werden und unter Zeitdruck stehen.

Grundsicherungsberechtigte müssen schon deshalb oft höhere Mieten akzeptieren, weil sie auf dem Wohnungsmarkt stigmatisiert sind.

2. Die Anzahl der Angebotsmieten wird unzureichend berücksichtigt

„Aus den Differenzen zwischen Neuvertrags- und Angebotsmieten lässt sich keine Beurteilung des verfügbaren Angebotes ableiten.

Bedeutender bei der Ableitung von Angemessenheitsgrenzen ist die Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnraum für den Betrag der angemessenen Brutto-Kaltmiete nach der Produkttheorie. Hierfür wird ausgewertet, wie hoch der Anteil derjenigen Angebote ist, die zu dem ausgewiesenen Angemessenheitsrichtwert verfügbar sind.

Als ausreichend für 'normale' Wohnungsmarktverhältnisse, also ohne zusätzliche und kurzfristige Nachfrageveränderungen, können hier Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten betrachtet werden.“ (S. 22)

Kritik

Die Bestimmung der Mietobergrenzen durch Bestands- und Neuvertragsmieten berücksichtigt nicht die Mieten, die ein Grundsicherungsberechtigter auf dem Wohnungsmarkt aktuell zahlen muss.

Die Anteilswerte von 10 % bis 20 % der Angebotsmieten unterstellen einen „normalen“ Wohnungsmarkt und berücksichtigen nicht die angespannte Lage in Oldenburg.

Aussagekräftig für die realen Verhältnisse und den aktuellen Druck wäre der Unterschied zwischen Angebotsmiete und der zuvor mit der Wohnung erzielten Miete.

3. Die Wohnfläche wird mit Haushaltgröße und Einkommenshöhe gleichgesetzt

„Wenn der ermittelte Umfang der Nachfragergruppe zum Beispiel 40 % der Haushalte beträgt, sollten entsprechend die preisgünstigsten 40 % des lokalen Wohnungsbestandes auch für diese Gruppe zur Verfügung stehen.“ (S. 21)

Kritik

A & K unterstellt, dass in den preisgünstigsten 40 % der Wohnungen auch tatsächlich die entsprechenden 40 % der Nachfragerhaushalte wohnen.

Tatsächlich belegen aber auch 1-Personen-Haushalte mit deutlich höheren Einkommen oder Mehr-Personen-Haushalte mit niedrigeren Einkommen kleinere Wohnungen und umgekehrt.

„In einer Flächenklasse mieten deshalb nicht 20% ärmere und 80% reichere Haushalte mit gleicher Personenzahl, sondern deutlich mehr ärmere und deutlich weniger reichere Haushalte. Ärmere Haushalte mieten mit geringerer Konkurrenz durch Reiche die (vergleichsweise seltenen) Wohnungen mit kleineren Flächen, wohlhabende und ältere Haushalte mieten v.a. die (viel zahlreicheren) größeren Wohnungen.“

(Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Forschungsbericht 478

IWU Institut für Wohnen und Umwelt: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht mit Materialband vom 30.11.2016. S. 217)

4. Wesentliche Zahlen und Rechenschritte werden nicht offen gelegt.

Die Datengrundlage beruht auf 9.969 erhobenen Mietwerten, von denen nach Ausschluss nichtrelevanter Mietwerte und einer Extremwertkappung 8.550 Mietwerte tatsächlich zugrunde gelegt werden. Die Daten wurden aus einer Befragung 22 „größerer Vermieter und Verwalter“ sowie 1.000 zufällig ausgewählter „kleinerer Vermieter“ gewonnen.

Kritik

Die Rücklaufquote und damit die Zahl der verwendeten Mietwerte aus der Befragung der kleineren Vermieter wird nicht offengelegt. Damit wird auch die Verteilung der Mietwerte zwischen größeren und kleineren Vermietern nicht offengelegt.

Die Höhen der erhobenen Mietwerte der Bestandsmieten, Neuvertragsmieten und Angebotsmieten werden nicht offengelegt.

Das Verfahren, wie im iterativen Prozess Neuvertragsmieten und Angebotsmieten auf das Ausgangsperzentil bezogen werden, wird nicht offengelegt.

5. Die Datengrundlage ist fragwürdig

Von 50.196 in Oldenburg vermieteten Wohnungen werden vermietet

- 34.795, also 69,3 %, von Privatpersonen (Privatpersonen, Gemeinschaft von Wohnungseigentümern),
- 13.512, also 30,7 %, von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck (größere Vermieter).

Die Datenrücklaufquote der 1.000 von A&K befragten privaten Vermieter beträgt – nach mündlicher Aussage im Sozialausschuss – 15 %. Das wären, **selbst wenn man unterstellt, dass jeder kleine Vermieter im Durchschnitt sogar 5 Wohnungen vermietet**, 750 Mietwerte, also nur rund 7,5 % aller von A&K erhobenen Mietwerte.

Kritik

Während die reale Verteilung in Oldenburg private Vermieter mit 69,3 % und größere Vermieter mit 30,7 % umfasst, ist der Datenanteil der kleineren Vermieter bei A&K unter 10 %.

Zudem fallen der Anteil der Neuvertragsmieten an den Bestandsmieten sowie die Anzahl der erhobenen Neuvertragsmieten recht gering aus:

Anzahl der von A & K erhobenen Mietwerte						
Wohnungsgröße	≥ 25 ≤ 50 m ²	> 50 ≤ 65 m ²	> 65 ≤ 75 m ²	> 75 ≤ 85 m ²	< 85 m ²	Summe
Bestandsmieten	2.060	2.066	2.712	1.045	667	8.550
Neuvertragsmieten	280	180	276	106	51	893
Anteil an Bestand	13,6%	8,7%	10,2%	10,1%	7,6%	10,4%
Angebotsmieten	137	140	192	133	80	682
Anteil an Bestand	6,7%	6,8%	7,1%	12,7%	12,0%	8,0%

6. Es werden nicht alle Nachfragergruppen berücksichtigt

Fehlende Nachfragergruppen

- 17.000 Studierende in Oldenburg, davon 6.800 mit Wohnsitz in OL
- 3.600 Empfänger von BAföG
- 300 Berufsausbildungsbeihilfe-Geförderte
- 1.500 ALG-I-Berechtigte
- ? Familien mit Kinderzuschlag
- ? Geflüchtete, die keine Leistungen nach dem AsylbLG erhalten
- ? Wohnungslose
- ? Migrantische Arbeitskräfte

Tabelle 1

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 P. u. größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	5.870	1.820	1.010	650	590	9.940
Wohngeldempfänger-Haushalte	760	210	110	150	180	1.410
Empfänger nach SGB XII	2.040	440	80	40	60	2.660
Geringverdiener ohne Leistungsbezug	4.280	1.310	720	510	500	7.320
Leistungsempfänger AsylbLG	320	60	50	50	50	530
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	13.270	3.840	1.970	1.400	1.380	21.860
Haushalte insgesamt	35.250	26.870	9.570	6.620	2.750	81.060
Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment	38%	14%	21%	21%	50%	27%

Aus: Stadt Oldenburg. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. Endbericht vom 24.10.2017

7. Selbstbewohntes Wohneigentum wird nicht herausgerechnet

Von A&K werden 81.060 Haushalte für die Berechnungen zugrunde gelegt. Von diesen 81.048 Haushalten sind jedoch 32.347 Eigentümer-Haushalte, nur 48.631 Haushalte sind Mieter-Haushalte.

Zensus 9. Mai 2011

Wohnungen nach Größe des privaten Haushalts und Art der Wohnungsnutzung für Oldenburg (Oldenburg), Stadt (Kreisfreie Stadt)		
Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung		
034030000000 Oldenburg (Oldenburg), Stadt (Kreisfreie Stadt)		
Insgesamt	Insgesamt	81.048
	1 Person	35.249
	2 Personen	26.868
	3 Personen	9.563
	4 Personen	6.617
	5 Personen	1.903
Von Eigentümer/-in bewohnt	Insgesamt	32.347
	1 Person	8.843
	2 Personen	12.885
	3 Personen	4.926
	4 Personen	4.142
	5 Personen	1.145
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Insgesamt	48.631
	1 Person	26.336
	2 Personen	13.983
	3 Personen	4.637
	4 Personen	2.475
	5 Personen	758

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

„Nun gibt es verschiedene Varianten zur Errechnung des Perzentils, die zum Teil in der Praxis bereits zur Anwendung kommen: Es wird im Vergleichsraum die Zahl aller Leistungsbezieher plus Nachfragekonkurrenz durch die Zahl aller Haushalte geteilt. Dabei wird nach Haushaltsgrößenklassen differenziert. Dies ignoriert die Problematik des Wohneigentums, führt zu sehr niedrigen Perzentilen und ist nach Ansicht der Autoren nicht sachgerecht (vgl. Exkurs 4).“

Bundesministerium für Arbeit und Soziales: Forschungsbericht 478

IWU Institut für Wohnen und Umwelt: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht mit Materialband vom 30.11.2016. S. 219

Die folgende Tabelle 1 zeigt die Nachfragergruppen wie von A & K berechnet.

Tabelle 2 zeigt die Ergänzung der Nachfragergruppen nur durch Studierende, deren Anzahl hier äußerst vorsichtig nur auf BaföG-Beziehende außerhalb von Wohnheimen begrenzt wurde, sowie die korrigierte Zahl der Haushalte insgesamt, von denen das Wohneigentum abgezogen wurde.

Tabelle 1

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet)						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 P. u. größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	5.870	1.820	1.010	650	590	9.940
Wohngeldempfänger-Haushalte	760	210	110	150	180	1.410
Empfänger nach SGB XII	2.040	440	80	40	60	2.660
Geringverdiener ohne Leistungsbezug	4.280	1.310	720	510	500	7.320
Leistungsempfänger AsylbLG	320	60	50	50	50	530
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	13.270	3.840	1.970	1.400	1.380	21.860
Haushalte insgesamt	35.250	26.870	9.570	6.620	2.750	81.060
Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment	38%	14%	21%	21%	50%	27%

Tabelle 2

Nachfragergruppen im unteren Marktsegment (gerundet) – ergänzte Nachfragergruppen und korrigierte Zahl der Haushalte						
Haushalte mit ...	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 P. u. größer	Insgesamt
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	5.870	1.820	1.010	650	590	9.940
Wohngeldempfänger-Haushalte	760	210	110	150	180	1.410
Empfänger nach SGB XII	2.040	440	80	40	60	2.660
Geringverdiener ohne Leistungsbezug	4.280	1.310	720	510	500	7.320
Leistungsempfänger AsylbLG	320	60	50	50	50	530
BaföG-Empfänger	1.222	379	210	135	123	2.069
Summe der Nachfrager im unteren Marktsegment	14.492	4.219	2.180	1.535	1.503	23.929
Haushalte insgesamt	26.340	13.983	4.637	2.475	758	48.193
Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment	55%	30%	47%	62%	198%	50%

Aus: Stadt Oldenburg. Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft. Endbericht vom 24.10.2017. Eigene Berechnungen

Diese Korrekturen haben erhebliche Auswirkungen auf die prozentualen Anteile der Nachfragergruppen des unteren Segments an der Gesamtzahl der entsprechenden Haushaltsgrößen. Z. B. steigt der Anteil bei den 1-Personen-Haushalten von 38 % auf 55 %. Genau diese Prozentzahlen sind aber die Ausgangsbasis für die weiteren Berechnungen der MOG mit der Methode von A&K.

8. Der tatsächliche Wohnungsbestand wird nicht berücksichtigt

55 % der 26.340 1-Personen-Haushalte sind 14.492 1-Personen-Haushalte im unteren Segment, für die folglich auch 14.492 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² zur Verfügung stehen müssten.

Tatsächlich gibt es in Oldenburg aber nur 10.812 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m².

Kritik

Allein die 14.492 1-Personen-Haushalte des unteren Marktsegments „passen“ nicht in die vorhandenen 10.812 Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m².

Zusätzlich gibt es 11.848 1-Personen-Haushalte, die nicht dem unteren Segment zuzurechnen, aber auch potentielle Mieter dieser Wohnflächenklasse sind.

3.680 der 1-Personen-Haushalte des unteren Marktsegments müssen bereits auf Wohnungen mit einer Wohnfläche über 50 m² ausweichen – dürfen aber die MOG für 50 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Das bedeutet, dass die m²-Mieten für diese Wohnungen entsprechend geringer sein müssten.

Die folgenden Tabellen zeigen die schwierige Struktur des Wohnungsbestands in Oldenburg.

Tabelle 1

Vergleich von Haushaltsgrößen mit Wohnflächen

Vorhandene Wohnungen mit Wohnflächen von		Zahl der Haushalte nach Personenzahl		Vorhandene Wohnungen mit Wohnflächen von (kumuliert)		Zahl der Haushalte nach Personenzahl (kumuliert)	
Unter 50m ²	10.812	26.340	1-Personen	Unter 50m ²	10.812	26.340	1-Personen
50 – 65m ²	12.861	13.983	2-Personen	Unter 65m ²	23.673	40.323	bis 2-Personen
65 – 75m ²	8.107	4.637	3-Personen	Unter 75m ²	31.779	44.960	bis 3-Personen
75 – 85m ²	5.728	2.475	4-Personen	Unter 85m ²	37.507	47.435	bis 4-Personen
> 85m ²	12.689	758	5-Pers. +	> 85m ²	50.196	48.193	5 + Personen
	50.196	48.193					

Tabelle 1 macht deutlich, dass die von A&K angenommene Gleichsetzung von Wohnungsflächenklassen mit Haushaltsgrößen für Oldenburg überhaupt nicht funktioniert. Selbst wenn alle Mieter-Haushalte mit bis zu 4 Personen sich frei auf alle vorhandenen Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 85 m² verteilen würden, reichten die vorhandenen Wohnungen nicht aus. Darin zeigt sich u. a. auch der in Oldenburg relativ hohe Flächenanteil pro Person.

Tabelle 2

Vergleich von Haushaltsgrößen mit Wohnflächen – unteres Marktsegment

Vorhandene Wohnungen mit Wohnflächen von		Zahl der Haushalte nach Personenzahl unteres Marktsegment		Vorhandene Wohnungen mit Wohnflächen von (kumuliert)		Zahl der Haushalte nach Personenzahl unteres Marktsegment (kumuliert)	
Unter 50m ²	10.812	14.492	1-Personen	Unter 50m ²	10.812	14.492	1-Personen 134,03%
50 – 65m ²	12.861	4.219	2-Personen	Unter 65m ²	23.673	18.710	bis 2-Personen 79,04%
65 – 75m ²	8.107	2.180	3-Personen	Unter 75m ²	31.779	20.891	bis 3-Personen 65,74%
75 – 85m ²	5.728	1.535	4-Personen	Unter 85m ²	37.507	22.426	bis 4-Personen 59,79%
> 85m ²	12.689	1.503	5-Pers. +	> 85m ²	50.196	23.929	5-Pers. + 47,67%
	50.196	23.929					

Quelle: Zensus 2011 und eigene Berechnungen

Tabelle 2 zeigt den Vergleich noch einmal nur für die Nachfragergruppen des unteren Segments. 3.680 1-Personen-Haushalte müssen bereits auf Wohnungen mit bis zu 65 m² Wohnfläche ausweichen. Alle Haushalte des unteren Segments bis 2 Personen bräuchten schon fast 80 % aller Wohnungen mit einer Größe bis zu 65 m².

V. Ein „schlüssiges Konzept“ für Oldenburg?

1. Erstaunliche Ergebnisse

Die von A&K ermittelten neuen MOG haben vor dem Hintergrund dieser Wohnungsmarktstrukturen und der bekanntermaßen angespannten Lage auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt wohl allgemeines Erstaunen ausgelöst:

Tab. 14 Vergleich zwischen den neuen Angemessenheitsgrenzen und den bisher von der Stadt Oldenburg angewendeten Werten															
	1 Person (≥ 25 bis ≤ 50 m ²)			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m ²)			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m ²)			4 Personen (> 75 bis ≤ 85 m ²)			5 Personen (> 85 m ²)		
	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%	2017	bisher	%
Stadt Oldenburg	409,50	477,40	-14%	535,60	578,60	-7%	644,25	688,60	-6%	753,95	803,00	-6%	836,00	917,40	-9%

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Oldenburg 2017

ANALYSE
KONZEPTE

Die Mietobergrenzen sollen für alle Haushaltsgrößen abgesenkt werden – am meisten ausgerechnet für die 1-Personen-Haushalte, für die das Wohnungsangebot am knappsten und die Konkurrenz am größten ist!

2. Die Wohngeldreform 2016 – und die Folgen ...

Als Mitte 2015 bekannt wurde, dass mit der Erhöhung des Wohngelds durch die Wohngeldreform 2016 und die Wiedereinstufung Oldenburgs in Mietstufe IV auch die MOG stark nach oben angepasst werden müssten, beauftragte die Verwaltung die Firma A&K mit der Erstellung eines „schlüssigen Konzepts“ zur Neubestimmung der MOG in Oldenburg.

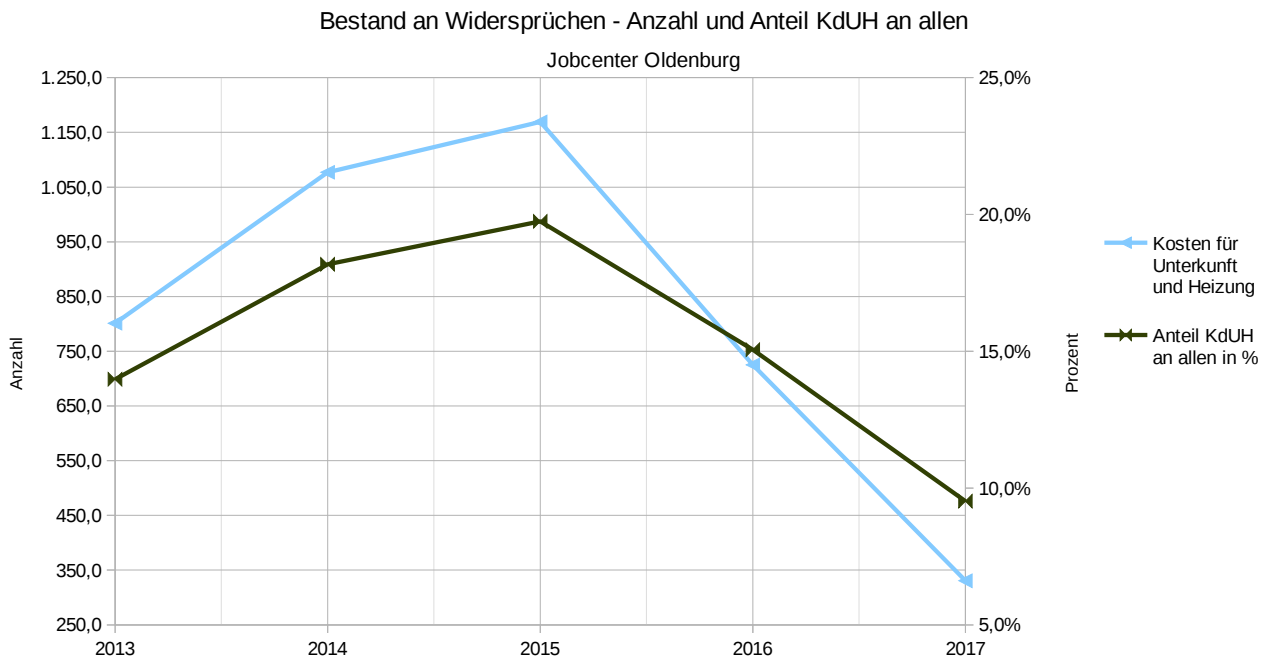
Für diesen Schritt gab es keine rechtliche Notwendigkeit und keine Veranlassung von außen – offensichtlich ist das Motiv der Verwaltung, an den Unterkunftskosten für Grundsicherungsberechtigte einzusparen.

Obwohl die Wohngeldstatistik wegen des hohen Anteils älterer Mieter und des hohen Anteils von Bestandsmieten die aktuellen Miethöhen gerade auf dynamischen Märkten nur unzureichend erfasst, ist die Erhöhung für Oldenburg deutlich ausgefallen – was viel über die Dynamik des Oldenburger Wohnungsmarktes bereits der vergangenen Jahre aussagt.

Statt also die mit den neuen MOG seit 2016 eingetretene Entspannung auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt zu begrüßen, wollte die Verwaltung ein offensichtlich verfehltes Konzept ohne öffentliche Diskussionen durchpeitschen – was durch aufmerksame Ratsmitglieder allerdings vorerst gestoppt wurde.

3. Rechtssicherheit?

Zum Thema Rechtssicherheit, das die Verwaltung gern zur Begründung für ein „schlüssiges Konzept“ anführt, verweisen wir auf die Entwicklung der Widersprüche beim Jobcenter Oldenburg im Sachgebiet „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdUH).



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung zeigt, dass die Anpassung der MOG ab 2016 sowohl die absolute Anzahl der Widersprüche zum Thema KdUH als auch ihren Anteil an allen Widersprüchen deutlich reduziert hat. Sollten wider alle Vernunft die MOG nach dem Konzept von A&K abgesenkt werden, wagen wir die Prognose, dass die Zahl der Widersprüche wieder drastisch ansteigen wird.

Zum Abschluss sei noch auf eine Warnung der Vorsitzenden Richterin am Bundessozialgericht, Frau Knickrehm, verwiesen:

„Wichtig ist bei der Diskussion um die Ausgestaltung derartiger Regelungen nicht aus dem Blick zu verlieren, dass im Vordergrund und als alles überragende Ziele nicht Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis stehen dürfen. [...]

Nach dem Beschluss des BVerfG vom 23.7.2014 bedeutet dies, dass sich die Höhe der hierfür zu garantierenden existenzsichernden Leistungen durch realitätsgerechte, schlüssige Berechnungen sachlich differenziert begründen lassen muss. Dabei dürfen die Anforderungen des GG, tatsächlich für eine menschenwürdige Existenz Sorge zu tragen, im Ergebnis nicht verfehlt werden.“ S. 250

Sabine Knickrehm: Das schlüssige Konzept im Wandel von Rechtsprechung und Politik. SGB 05.17, S. 241ff

VI. Ergebnis

- Ein schlüssiges Konzept, das den Anforderungen des BSG entspricht, wäre für Oldenburg unverhältnismäßig aufwendig und teuer.
- Die aktuellen Mietobergrenzen nach der Wohngeldreform haben zur Entpannung auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt, zu erheblich weniger Widersprüchen beim Jobcenter und somit zu deutlich mehr Rechtssicherheit geführt.
- Die aktuellen Mietobergrenzen sollten deshalb beibehalten werden.
- Zusätzlich sollten zur Entpannung auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt die Kostensenkungsaufforderungen beim Jobcenter und Sozialamt für die Dauer von 2 Jahren ausgesetzt werden.