

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Soziales und Senioren	01.09.2016

### **Angemessener Wohnraum in Köln**

Anfrage der Fraktion PIRATENGRUPPE im Rat der Stadt Köln (AN/1026/2016):

„Immer wieder kommt es vor, dass ALG-II-Empfängerinnen und -Empfänger zur Senkung der Kosten ihrer Unterkunft durch das Jobcenter aufgefordert werden. Im schlimmsten Fall müssen sich Betroffene eine neue Bleibe suchen, wenn ihre Wohnung und die damit verbundenen Kosten als "nicht angemessen" eingestuft werden. In Köln ist es allerdings sehr schwierig, für Leistungsempfänger angemessenen Wohnraum zu finden. Das gilt auch für die Gruppe der Geflüchteten.

Das Land und die Stadt Köln haben vor einigen Monaten eine Online-Plattform gestartet, die die Kommunen bei der Flüchtlingsunterbringung unterstützt. Über die so genannte Wohnraumkarte sollen Wohnungen an die Kommunen vermittelt werden. Zudem können geeignete Liegenschaften u.a. dem Land und der Stadt per Online-Formular gemeldet werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Stadtverwaltung:

1. Wie viele Leistungsberechtigte wurden 2014 bis heute zur Senkung der Kosten der Unterkunft aufgefordert oder mussten sich eine neue Bleibe suchen?
2. Was waren die Gründe für die in Frage 1 abgefragten Fälle?
3. Wie viele Bedarfsgemeinschaften erhalten nicht die vollen Kosten für Unterkunft und Heizung, und wie viele angemessene Wohnungen werden in Köln, z. B. durch die GAG, angeboten? (Bitte aufschlüsseln, in welchen Stadtteilen die Untergrenzen des Mietspiegels bei Neuvermietungen innerhalb der Grenzen dessen liegen, was das Amt als zulässig erachtet und wieviel Prozent des Angebots in diesem Stadtteil entfällt auf diesen Bereich.
4. Ab wann gilt Wohnraum in Köln nicht mehr als angemessen, und wie oft kommen Mietverträge aufgrund der Angemessenheit-Regeln nicht zustande? (Bitte ausführen, wie die Obergrenze festgelegt und in welchen Zeitabständen sie an den Wohnungsmarkt angepasst wird.)
5. Gibt es eine erste Bilanz der verschiedenen Online-Plattformen, die die Unterbringung von Geflüchteten in Köln unterstützen sollen?“

### Antwort der Verwaltung

Zu 1. und 2.:

Der Gesetzgeber hat geregelt, dass Leistungsberechtigten nach dem SGB II unangemessen hohe Bedarfe für die Unterkunft (BfU) nur anerkannt werden, solange es ihnen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Bedarfe für Unterkunft durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken. Die Anerkennung der nicht angemessenen Bedarfe für Unterkunft darf in der Regel längstens 6 Monate nicht überschreiten.

Für das Jobcenter besteht keine aktive Auskunftspflicht hinsichtlich der An-

gemessenheit der Bedarfe für Unterkunft. Ausreichend ist zudem lediglich der Hinweis auf dieses Problem, um nach Ablauf von 6 Monaten nach Antragstellung die Unterkunfts-kosten auf die Angemessenheitsgrenze zu senken.

Angesichts der Lage des Kölner Wohnungsmarktes hat die Sozialverwaltung, auch obwohl die Rechtslage insoweit zulässige Möglichkeiten der Kürzung der BfU einräumt, bereits vor Jahren entschieden, als Richtliniengeber für die BfU diese Möglichkeiten aus sozialpolitischen Erwägungen nicht zu nutzen.

In einer Situation, in der Menschen mit Bezug von SGB II-Leistungen bei zu teuren Mieten gar keinen günstigeren Wohnraum in Köln finden können, stand und steht nach wie vor die Beratung der Betroffenen im Vordergrund. Zur Unterstützung dieser sozialen Politik wurde auch mit Zustimmung des Jobcenters zum 01.03.2007 der Fachdienst zur Senkung der Unterkunfts-kosten (SKdU) geschaffen. Organisatorisch wurde der Fachdienst nicht im Jobcenter, sondern bei der Stadt Köln als Wohnraumsicherungsbehörde eingerichtet. Rechtsgrundlage für die Beauftragung ist § 44b Abs. 4 SGB II, der die Wahrnehmung von einzelnen Aufgaben auch durch die Träger zulässt.

Gegenstand der Aufgabenwahrnehmung ist die Beratung und Unterstützung in zugewiesenen Fällen mit einer Überschreitung des Mietrichtwertes durch den Fachdienst SKdU. Ziel ist es, eine dauerhafte Senkung überhöhter Unterkunfts-kosten und eine Reduzierung der Hilfebedürftigkeit sowie damit insgesamt eine Reduzierung der Zahl der betroffenen Haushalte im SGB II zu bewirken.

Hier wird gemeinsam mit den Betroffenen das Problem der zu hohen Mieten aufgegriffen und nach Lösungswegen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel im Haus in kleinere Wohnungen, Umzüge) gesucht, um längerfristig eine Perspektive zum Ausstieg aus dem Leistungsbezug zu schaffen. Aufgrund hoher Mieten besteht im Einzelfall auch bei Aufnahme einer Erwerbstätigkeit ein aufstockender Anspruch, sodass durch ein Absenken der Unterkunfts-kosten auch Anreize zur Leistungsunabhängigkeit geschaffen werden.

Im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.03.2016 wurden 2.232 Haushalte ins Verfahren des Fachdienstes SKdU aufgenommen.

In allen SGB II-Fällen, in denen der aktuelle Mietrichtwert um mehr als 100 € überschritten wird, erfolgt eine Beauftragung des Fachdienst SKdU beim Amt für Soziales und Senioren durch das Jobcenter.

Dabei prüft der Fachdienst jeden Fall auf Geeignetheit. Während des gesamten Prozesses werden die soziale Situation sowie die einzelne Lebenssituation betrachtet. Unter anderem werden durch die ausgebildeten Fallmanager des Fachdienstes gesundheitliche Einschränkungen berücksichtigt, die Beachtung sozialer Bindungen, die Vermeidung von Schulwechseln oder Wechsel des Kindergartenplatzes, sowie sonstige soziale Härten beachtet.

Für die betroffenen Kunden bietet der Fachdienst eine umfangreiche, lösungsorientierte Beratung zum Thema Kosten der Unterkunft und insbesondere zur Senkung der Unterkunfts-kosten. In jedem Einzelfall erfolgt eine zeitnahe, einzelfallspezifische Betreuung mit ganzheitlichem Ansatz durch das Spezialistenteam des Fachdienstes.

Alle Fälle, die nach erster Prüfung nicht für das weitere Verfahren in Betracht kommen oder im weiteren Verlauf für den Fachdienst zum Beispiel wegen einer sozialen Härte ungeeignet sind, werden an das Jobcenter zurückgegeben mit einer Empfehlung des Fachdienstes, die Mietkosten bis auf weiteres in voller Höhe anzuerkennen.

Zu 3.:

Die Bundesagentur für Arbeit erhebt für das Jobcenter Köln keine statistischen Daten zu Bedarfsgemeinschaften, die nicht die vollen Kosten der Unterkunft ausgezahlt bekommen.

Zwar werden im Statistikzentrum West Daten zu Bedarfsgemeinschaften, deren laufende Kos-

ten der Unterkunft nicht in tatsächlicher Höhe anerkannt wurden, erfasst. Diese sind jedoch komplett undifferenziert, da sich darunter z.B. auch Bedarfsgemeinschaften befinden, die Einkommen erzielen und lediglich aufstockend Anteile der Kosten der Unterkunft ausgezahlt bekommen. Auch Bedarfsgemeinschaften mit übersteigendem, also anzurechnendem Vermögen, fallen darunter. Danach erhalten rund 14,8% aller Bedarfsgemeinschaften mit Kosten der Unterkunft diese nicht in der tatsächlichen Höhe (Durchschnitt 2015).

Ein Rückschluss auf Kürzungen durch den SGB II Träger wegen Überschreitung des Mietrichtwertes kann anhand dieser Statistik nicht vorgenommen werden.

Weitergehende statistische Daten liegen der Verwaltung nicht vor.

Durch die GAG Immobilien AG stehen dem Kölner Wohnungsmarkt derzeit 27 leerstehende Wohnungen, welche unterhalb der Angemessenheitsgrenzen der Stadt Köln liegen, zur Verfügung.

Alle anderen Wohnungen liegen entweder oberhalb der Angemessenheitsgrenzen oder stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, da sie bereits vermietet sind.

Die angemessenen Wohnungen befinden sich überwiegend in peripheren Stadtrandlagen, da die Marktmiete in attraktiveren Lagen deutlich oberhalb der Angemessenheitsgrenzen der Stadt Köln liegt.

Zu 4.:

Der derzeitige Kölner Mietrichtwert orientiert sich hinsichtlich des Quadratmeterpreises an den jeweils geltenden Beträgen (Mieten), die für den 1. Förderweg des Sozialen Wohnungsbaus maßgeblich sind. Der generell angemessene Quadratmeterpreis beträgt 8,25 € Bruttokaltmiete und setzt sich zusammen aus 6,25 € Grundmiete zzgl. 2,00 € Kaltnebenkosten.

Die Quadratmeterzahl der angemessenen Wohnfläche entspricht den in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NW festgesetzten Werten lt. BSG vom 16.05.2012 B 4 AS 109/11 R.

Daraus ergeben sich folgende Wohnflächenobergrenzen und Mietrichtwerte:

1 Person	50 qm	413,00 €
2 Personen	65 qm	536,00 €
3 Personen	80 qm	660,00 €
4 Personen	95 qm	784,00 €
5 Personen	110 qm	908,00 €
6 Personen	125 qm	1.031,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	124,00 €

Die Angemessenheitsprüfung stellt immer auf den Einzelfall ab. Für bestimmte Personengruppen sind Ausnahmeregelungen definiert. Die Höhe des Mietrichtwertes wird zudem derzeit überprüft; die Verwaltung wird über das Ergebnis unaufgefordert berichten.

Der Verwaltung liegen keine Zahlen vor (diese werden nicht erhoben), wie oft Mietverträge aufgrund der Angemessenheitsregeln nicht zustande kommen.

Zu 5.:

Das Auszugsmanagement arbeitet mit solchen Plattformen nicht zusammen. Das Amt für Wohnungswesen betreibt reine Warmakquise, also nur Wohnungsangebote die durch Vermieter direkt genannt werden. Eine Zusammenarbeit mit Online Plattformen existiert aktuell nicht.