



Betreff:
Bezahlbarer Wohnraum

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 12/SVV/0535

Erstellungsdatum	16.08.2013
Eingang 902:	16.08.2013

Einreicher: FB Soziales und Gesundheit

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
04.09.2013	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Auf die Frage, wann und wie lange eine Wohnung bezahlbar ist gibt es keine pauschale Antwort, da es jeweils um die individuelle Situation von Haushalten geht, und jeder Haushalt – je nach eigenen Schwerpunkten für die individuelle Lebensgestaltung und der jeweiligen Einkommenssituation – diese Frage anders beantworten wird. Neben den individuellen, sehr unterschiedlichen Entscheidungsspielräumen von Mietern ist es Aufgabe der Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass das Recht auf eine **angemessene Wohnung** für hilfebedürftige Haushalte sichergestellt wird.

In diesem Zusammenhang ist auf die bestehenden Hilfesysteme und deren Eingriffsnormen hinzuweisen. So haben Bund und Länder, entsprechend ihrer Zuständigkeit, gesetzliche Instrumente für die Sicherung des Rechtes auf angemessenes Wohnen geschaffen. Hier sind das Wohngeldgesetz (WoGG), das Gesetz zur Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) sowie das Gesetz zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) zu nennen.

Das Wohngeldgesetz richtet sich an Haushalte mit einem niedrigen Haushaltseinkommen, dessen Höhe ihnen jedoch noch nicht den Zugang zu den Leistungssystemen des SGB II und SGB XII ermöglicht.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

Alle Mieter bzw. Selbstnutzer von Wohneigentum haben – je nach der Höhe des Einkommens und der Wohnkostenbelastung – dem Grunde nach Anspruch auf Wohngeld.

Wohngeld wird durch Bund und Land als Zuschuss zu den Wohnkosten gewährt. Auch wenn die Forderung, die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz an die aktuelle Wohnkostenentwicklung anzupassen und vor allen Dingen auch Heizkosten wieder einzubeziehen durchaus berechtigt sind, kann dieser Mangel nicht durch die Kommune sondern nur durch den Bundesgesetzgeber behoben werden.

Haushalte, die auf Grund ihres geringen Haushaltseinkommens nicht in der Lage sind die laufenden Kosten des Lebensunterhaltes zu bestreiten, können per Antrag einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII geltend machen. Je nach individueller Situation erhalten Leistungsberechtigte neben den Regelleistungen hier auch Leistungen für Unterkunft und Heizung (KdU). Dabei werden die KdU in voller Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind und dies auf Grund der Einkommenssituation angezeigt ist. Den Hauptanteil der KdU nach diesen Leistungsarten trägt die Landeshauptstadt Potsdam für ihre Einwohner.

Aufgabe der Landeshauptstadt Potsdam ist es, die konkreten Eingriffsnormen zu bestimmen und fortzuschreiben, soweit dies nach den Hilfesystemen vorgesehen ist.

So sind nach dem SGB II und SGB XII die Angemessenheitsgrenzen für Wohn- und Heizkosten durch die Landeshauptstadt Potsdam festzulegen. Diese bestimmen somit auch das jährliche finanzielle Engagement bei der Sicherung angemessener Wohnbedingungen. Danach gelten derzeit Nettokaltmieten bis 5,50 €/m² und kalte Betriebskosten bis 1,80 €/m² als angemessen. Soweit Heizkosten den Betrag von 1,30 €/m² nicht überschreiten, gelten diese nicht als unangemessen und werden ebenfalls in voller Höhe übernommen. Auch darüber hinausgehende Kosten gelten dann als angemessen und werden übernommen, wenn und solange Wohnraum mit angemessenen Wohnkosten nachweislich nicht verfügbar ist. Diese Regelungen haben sich in der zurückliegenden Zeit bewährt. Die aktuell geltenden Angemessenheitsgrenzen werden derzeit überprüft.

Unabhängig von den vorgenannten Angemessenheitsgrenzen, die nur für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII gelten, hat die Landeshauptstadt Potsdam vielfältige Bemühungen unternommen, preiswerte Wohnungen zu erhalten oder neu zu schaffen. Dabei ist das durch die Landeshauptstadt Potsdam, die Pro Potsdam und das Land entwickelte Instrument der flexiblen Mietpreis- und Belegungsbindungen ein wichtiger Baustein für die Versorgung bedürftiger Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum.

Das Instrument ist deshalb von so großer Bedeutung, weil es im Rahmen von Neuvermietungen preisgebundene Wohnungen bereitstellt, wo ansonsten die Marktmechanismen von Angebot und Nachfrage überwiegen. Auf diese Weise werden auslaufende Miet- und Belegungsbindungen (für in der Regel bewohnte Wohnungen) durch insgesamt 3.369 neue Wohnungsbindungen mit einer Einstiegsrente von 5,50 €/m² und einer Laufzeit der Bindungen bis zu 15 Jahren kompensiert. Diese Wohnungen werden von den beteiligten Wohnungsunternehmen (Pro Potsdam und Wohnungsgenossenschaft Karl Marx) im Zeitraum von 2012 bis 2020 überwiegend im Rahmen der Neuvermietung bereitgestellt. Sie können von Haushalten angemietet werden, deren Haushaltseinkommen die Einkommensgrenzen für die Erteilung eines WBS gemäß Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) nicht überschreiten. Die für diese neuen miet- und belegungsgebundenen Wohnungen geltenden Einstiegsrenten orientieren sich an den derzeit geltenden Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen des Landes Brandenburg, die ebenfalls bei 5,50 €/m² liegen.