

**Konzept zur Angemessenheit der
Unterkunftskosten im Rahmen der
§§ 22 SGB II, 35 SGB XII und 42 SGB XII**

Einleitung

§ 22 SGB II bestimmt, dass die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt in der tatsächlichen Höhe anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Eine analoge Regelung sieht das SGB XII für seine Leistungen zur Sicherstellung des Lebensunterhaltes vor. Unangemessene Aufwendungen werden für beide Rechtskreise in der Regel für längstens sechs Monate anerkannt.

Bei dem Begriff „Angemessenheit“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die gesetzlichen Bestimmungen treffen keine Aussage darüber, wann Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind. Von der vorgesehenen Satzungsermächtigung hat Nordrhein-Westfalen zumindest bislang keinen Gebrauch gemacht. Insofern ist es Angelegenheit des jeweiligen örtlichen Trägers zu bestimmen, wann Kosten der Unterkunft als angemessen zu betrachten sind.

Die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung soll die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem öffentlichen Wohnungsmarkt abbilden. Sie soll die Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen hinsichtlich:

1. der Vermeidung von mietpreiserhöhenden Wirkungen
2. der Verfügbarkeit von Wohnraum des einfachen Standards
3. der verschiedenen Anbietergruppen
4. der Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Strukturen.

Das vorliegende Konzept legt die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft dar. Es folgt der Produktregel, wonach die Angemessenheitsgrenze sich nach verschiedenen Parametern bestimmt.

1. Angemessene Wohnungsgröße

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße orientiert sich die Stadt Mönchengladbach an den gemäß VV-Wohnbindungsgesetz (VV-WoBindG) festgelegten Wohnflächenobergrenzen. Danach ist eine Wohnfläche je nach Haushaltsgröße bis zu folgenden Obergrenzen als angemessen zu betrachten:

1 Person	bis 45 qm
2 Personen	bis 60 qm
3 Personen	bis 75 qm
4 Personen	bis 90 qm
5 Personen	bis 105 qm
Je weiterer Person	15 qm.

In bestimmten Fällen (z.Bspl. aufgrund von Behinderungen, die einen zusätzlichen Wohnbedarf erfordern) sind Abweichungen im Einzelfall möglich.

Eine Anpassung dieser Angemessenheitsgrenzen an die Wohnraumförderbestimmungen (WFB) bzw. Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) hat sich bei Außerkrafttreten der ent-

sprechenden Vorschriften der VV-WobindG als nicht sachgerecht erwiesen. Beispielsweise können hiernach im Einzelfall auch kleineren Haushalten Wohnberechtigungsscheine für vergleichsweise große Wohnungen ausgestellt werden. Diese Wohnungen werden aber in der Praxis vorrangig von kinderreichen Familien beansprucht und an diese vergeben.

Am 16.05.2012 hat der 4. Senat des Bundessozialgerichtes (BSG) entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche nach § 22 Abs. 1 SGB II auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abzustellen ist. Bei Fertigstellung des vorliegenden Konzeptes liegt allerdings lediglich der Terminbericht vor (B 4 AS 109/11 R).

Nach Nr. 8.2 WNB kann durchgehend größerer Wohnraum beansprucht werden, als bisher vorgesehen (50 m² für eine allein stehende Person zuzüglich mindestens 15 m² oder 1 Wohnraum für jede weitere haushaltsangehörige Person). Im Hinblick auf die noch unklare Rechtslage wird in der Praxis vorübergehend auf die Aufforderung zur Reduzierung der Unterkunftskosten verzichtet, soweit die Feststellung der Unangemessenheit sich auf die Wohnungsgröße bezieht und die Wohnungsgröße nach Nr. 8.2 WNB angemessen wäre. Bei Leistungsfällen aus der Vergangenheit ist entsprechend der Weisung des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 25. Mai 2012 vor einer endgültigen Entscheidung ebenfalls abzuwarten, bis die Urteilsbegründung zu oben genannter Entscheidung vorliegt.

Gegebenenfalls erfolgt dann eine Anpassung dieses Konzeptes an die aktuelle Rechtsprechung des BSG hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgrößen.

2. Angemessener Mietpreis je qm auf Basis des Mietspiegels (Nettokaltmiete)

Der Haus- und Grundbesitzerverein gibt regelmäßig einen aktualisierten Mietspiegel für das Stadtgebiet Mönchengladbach heraus. Die hierin angegebenen Richtwerte beziehen sich auf freifinanzierte unmöblierte Wohnungen. Die Mietrichtwerte geben die Mietwerte an, die in Mönchengladbach für Wohnungen und Einfamilienhäuser der angegebenen Art im Durchschnitt der letzten 4 Jahre vereinbart und gezahlt wurden. Hierbei wird ein durchschnittlicher Wohnungszustand unterstellt. Innerhalb der Kategorien wird nach Baualterklassen unterschieden. Zu- oder Abschläge für besondere Ausstattungsmerkmale sind möglich.

Auf Basis des damaligen durchschnittlichen Mietpreises der Kategorie C wurde im Jahre 2001 der angemessene qm-Preis auf 10,00 DM festgelegt und mit der Einführung der europäischen Währung auf 5,11 € umgestellt. Berücksichtigt wurden Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung sowie mit Iso-Verglasung. Die Mietrichtwerttabelle wurde zuletzt im Jahre 2010 aktualisiert.

Nach der aktuellen Mietrichtwerttabelle bewegt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in den Baualterklassen 1948 bis 2009 von 4,35 € bis 7,05 € pro qm. Der Mittelwert liegt hier bei 5,70 € pro qm.

Zu erwähnen ist hierbei, dass die Mietrichtwerttabelle nur die Mieten freifinanzierter Wohnungen und nicht die des mietpreisgebundenen, sozialen Wohnungsbaus umfasst.

Auch ist vom Mittelwert noch ein Abschlag von 4 % für Wohnungen ohne Terrasse bzw. Balkon zulässig.

Wohnungen der Kategorie D (Randlage), A (besonders gute Lage / Citylage) und B (Wohngebiete mit unmittelbarem Anschluss an Hauptzentren) werden bei der Bemessung des angemessenen Mietpreises weiterhin nicht berücksichtigt, da sich in der Kategorie C (Mischgebiete mit ausreichender Verkehrsanbindung) der größte Teil des Wohnungsmarktes bewegt (vgl. auch die Ausführungen unter 3.). Die Angemessenheitsgrenze von derzeit 5,11 € entspricht nicht dem Mittelwert der Quadratmeterpreise, sondern den Verhältnissen des einfachen Standards. Entsprechend der Rechtsprechung der Sozialgerichte wird so das untere Drittel des Wohnungsmarktes erfasst.

3. Festlegung des räumlichen Vergleichsmaßstabes:

Nach den Maßstäben der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind ausreichend große Räume – nicht bloße Orts- oder Stadtteile – der Wohnbebauung zu berücksichtigen. Maßgeblich sind hier die räumlichen Nähe, die Infrastruktur und die verkehrstechnische Anbindung. Es soll ein homogener Lebens- und Wohnbereich abgebildet werden.

In Mönchengladbach ist in den früher getrennten selbstständigen Städten bzw. in den heutigen Stadtteilen weiterhin jeweils ein Stadtzentrum vorhanden. Die Stadt verfügt, teils aus der Historie der zusammenwachsenden Städte über vergleichsweise viele und ausgedehnte Grünflächen. Ehemalige Industriesiedlungen oder Trabantenstädte sind hingegen, anders als in anderen Großstädten vergleichbarer Größe, nicht vorhanden.

Wohnungen der Kategorie C sind über alle Ortsteile verteilt zu finden. Maßgeblich für die Zuordnung zwischen den Kategorien B und C ist oft nur die nicht unmittelbare Anbindung an das eigentliche Stadtzentrum. Andererseits ist aber zu berücksichtigen, dass in solchen Fällen oft durch entsprechende Grünzüge ein höheres Maß an Wohnqualität festzustellen und das Zentrum des Stadtteiles mit ebenfalls guter Infrastruktur nicht selten sogar fußläufig zu erreichen ist.

Es wird daher das gesamte Stadtgebiet als räumlicher Vergleichsmaßstab zu Grunde gelegt, für das der Mietspiegel erstellt ist.

Insgesamt wird so gewährleistet, dass die Verteilung von durchschnittlich ausgestattetem Wohnraum ebenso Berücksichtigung findet, wie Wohnqualität, Verkehrsanbindung und die gewachsene städtebauliche und soziale Struktur der Stadt Mönchengladbach.

4. Anwendung der Produktregel

Die Produktregel ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Auswahl der Wohnung nach Wohnungsgröße, -ausstattung und -qualität solange die Nettomonatsmiete nicht überschritten wird.

Danach gelten derzeit in Abhängigkeit von der Personenzahl je Haushalt folgende Mietobergrenzen:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Nettokaltmiete €/qm	Angemessene Kaltmiete *)
1 Person	45 qm	5,11 €	230,-- €
2 Personen	60 qm	5,11 €	307,-- €
3 Personen	75 qm	5,11 €	384,-- €
4 Personen	90 qm	5,11 €	460,-- €
5 Personen	105 qm	5,11 €	537,-- €
Je weiterer Person	15 qm	5,11	77,-- €

***) unter Hinweis auf Pkt. 1 letzter Satz ist nach Auswertung der Begründung des BSG-Urteils vom 16.05.2012 gffs. eine Anpassung der genannten Beträge erforderlich.**

Um zu vermeiden, dass Vermieter eine Nettokaltmiete von € 5,11/m² fordern, obwohl der tatsächliche Mietwert der Wohnung nach den Mietrichtwerten für Mönchengladbach deutlich geringer ist, werden bei der Angemessenheitsprüfung zusätzlich die aktuellen Mietrichtwerte (Mietspiegel) herangezogen.

5. Verfügbarkeit von ausreichendem Wohnraum im Rahmen der angemessenen Kaltmiete

Entscheidend für die jeweils festgelegten Angemessenheitsgrößen ist, dass ausreichend Wohnraum innerhalb dieser Preisgrenzen in der Stadt zur Verfügung steht.

5.1 Allgemeine Situation des Wohnungsmarktes in Mönchengladbach 2010/2011

Insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt in Mönchengladbach als ausgewogen bis entspannt.

Das untere Preissegment unterliegt aber einigen zusätzlichen Einflussfaktoren.

Im Vergleich zu anderen Großstädten hat Mönchengladbach eine hohe Eigentumsquote (selbstgenutztes Wohneigentum) von annähernd 40 %. Entsprechend geringer ist das Mietwohnungsangebot.

5.1.1 Sozialer Wohnungsbau

Als Besonderheit ist hier zu beachten, dass eine Nachvermietung meist unmittelbar erfolgt, d.h. dieses Segment des Wohnungsmarktes weist üblicherweise keinen nennenswerten Leerstand auf. Die Mietverhältnisse werden mehr oder weniger unmittelbar aufeinander folgend abgeschlossen. Nicht als Leerstand gelten Zeiträume von bis zu drei Monaten, in denen der Wohnraum z.B. wegen notwendiger Renovierungsarbeiten nicht zur Verfügung steht.

Der preisgebundene öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand ist auch in Mönchengladbach seit Jahren rückläufig. Per Saldo gingen allein in den letzten zehn Jahren rund 5.900 geförderte Mietwohnungen verloren. Dieser Prozess wird sich absehbar in den nächsten Jahren fortsetzen. Die NRW.Bank (Bereich Wohnraumförderung) rechnet nach einer Sonderauswertung zum preisgebundenen Wohnungsbestand ⁽¹⁾ für Mönchengladbach im Jahre 2025 nur noch mit rund 5.000 Sozialwohnungen, die mit Landesmitteln gefördert wurden. Derzeit beläuft sich der Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen auf 9.426. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte verblieb in den letzten Jahren auf konstantem Niveau (letzter Stand 2010: 2.112).

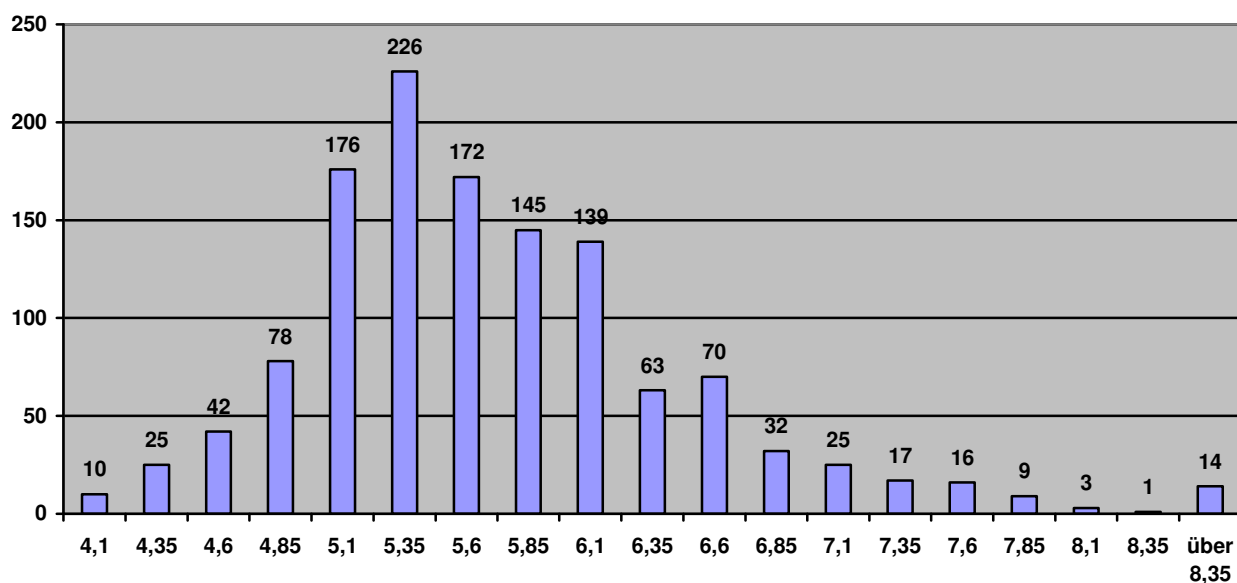
Auf 2112 wohnungssuchende Haushalte kamen 893 Erst- und Wiederbelegungen. Das entspricht einer Quote von 42 %. Dieser Anteil erfolgreicher Vermittlungen spricht für einen entspannten Wohnungsmarkt. Ein Teil der nachgesuchten Vermittlungen wird nicht mehr abgefragt. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Oft erfolgen Anmietungen dann doch auf dem freien Wohnungsmarkt oder über Mundpropaganda, Wartelisten, etc.. Denkbar sind auch Haushalte, die zusammengelegt werden und Umzüge in eine andere Stadt oder Gemeinde. Das verfügbare Zahlenmaterial zu den nicht abgefragten Vermittlungen ist daher für eine Aussage über den Wohnungsmarkt nicht verwertbar.

5.1.2 Auswertung des unteren Mietpreissegments auf Basis der Zeitungsanalyse

Um die Mietkosten auf dem Mönchengladbacher Wohnungsmarkt im unteren Marktsegment darzustellen, wird auf unterschiedliche Datenquellen zurückgegriffen. Als Quellen können in Mönchengladbach die „Mietrichtwerte“, die IVD-Mieten des Immobilienverbandes Deutscher Makler sowie eine durchgeführte Zeitungsanalyse ⁽²⁾ der Mietangebote durch die Stadt Mönchengladbach herangezogen werden. Die Zeitungsanalyse liefert dabei eine kontinuierliche und differenzierte Auswertung der aktuell angebotenen und damit verfügbaren Wohnungen. Die Zeitungsanalyse der Wohnungsangebote zeigt in der längerfristigen Betrachtung, dass seit Frühjahr 2008 das Anzeigenvolumen insgesamt stark abgenommen hat. Dieser Trend ist landesweit feststellbar. Möglicherweise findet hier eine zunehmende Verlagerung auf andere Medien statt, insbesondere ins Internet. Die Anzahl der Mietgesuche ist auf einem weiter rückläufigen, sehr niedrigen Niveau verblieben. Die sich daraus ergebende niedrige Nachfrage-Angebots-Relation spricht für eine weiterhin entspannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt.

Wie sich die Angebote nach Preisstufen von unter € 3,85/m² bis über € 8,35/m² bei den Mietangeboten verteilen, verdeutlicht die folgende Graphik. Ein Anteil von ca. 44 % der Angebote bezieht sich auf Wohnungen, deren Miete bis 5,35 € beträgt. Dieser Quadratmeterpreis kann nach der Produkttheorie noch innerhalb der vorseitig genannten Angemessen-

heitsgrenze liegen, wenn z. B. die Quadratmeterobergrenze nach Ziff. 1 nicht ausgeschöpft wird. Die meisten Angebote (54%) sind in den Preisstufen über € 5,10/m² bis € 6,10/m² zu finden. Knapp 20% der Angebote liegen über einem Mietpreis von € 6,10/m² Nettokaltmiete.



Anzahl der Wohnungsangebote nach Preisstufen 2010; Quelle: Stadt Mönchengladbach

Legt man die im Rahmen der angemessenen Wohnkosten zulässigen € 5,11/m² Nettokaltmiete zugrunde, so werden ca. 30 Prozent der Mietangebote durch diesen Richtwert abgedeckt.

Für ca. 10 Prozent dieser Wohnungen ist der Nachweis eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich. Das lässt darauf schließen, dass ein Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen, der jedes Jahr zur Erst- und Wiedervermietung (ca. 900 Wohneinheiten) ansteht, und deren Mietpreis überwiegend zwischen € 3,60/m² und € 4,60/m² liegt, nicht auf diesem Wege vermittelt wird.

Es ist davon auszugehen, dass der Richtwert von 5,11 €/qm bislang das erforderliche untere Drittel des zur Verfügung stehenden Mietwohnungsangeboten erfasst hat.

Angebote bis zum Richtwert von 5,11 €/qm von 2005-2010:

Zeitraum	Mietangebote insgesamt	Angemessene Mietangebote (5,11€/qm)	Anteil angemessene Mietangebote am Gesamtangebot
Frühjahr 2005	1312	365	27,8%
Herbst 2005	1302	398	30,6%
Frühjahr 2006	1262	343	27,2%
Herbst 2006	1337	413	30,9%
Frühjahr 2007	1180	327	27,7%
Herbst 2007	1243	410	33,0%
Frühjahr 2008	1032	336	32,6%
Herbst 2008	1036	316	30,5%
Frühjahr 2009	833	267	32,1%
Herbst 2009	836	257	30,7%
Frühjahr 2010	599	174	29,0%
Herbst 2010	673	197	29,3%

Quelle: Stadt Mönchengladbach

6. Überlegungen zur Weiterentwicklung der Berechnung zur Angemessenheit der Wohnkosten

Ableitung und Festlegung der Richtwerte

Aus der Rechtsprechung der Sozialgerichte und in der kommunalen Praxis haben sich nachfolgende Grundsätze zur Ableitung örtlicher Richtwerte zur Bestimmung der angemessenen Wohnkosten entwickelt.

- Der Richtwert soll so gewählt sein, dass er das **untere Drittel** des Wohnungsmarktes erfasst
- Der Richtwert muss auf die am Wohnungsmarkt **verfügbaren Wohnungen** abstellen.
- Der Richtwert für die angemessene Wohnungsmiete muss unter Anwendung der Produktregel in „**Euro pro Monat**“ angegeben werden.

Zur Ermittlung nachvollziehbarer Richtwerte ist die Kenntnis aktueller Marktmieten erforderlich, wie sie sich aus Zeitungsinseraten und ggf. Internetportalen ergeben. Denn genau das sind die Mieten verfügbarer Wohnungen. Mit der Zeitungsanalyse ermittelt die Stadt Mönchengladbach die aktuellen Marktmieten für verfügbare Wohnungen auf der Grundlage einer Stichprobe. Von den 1968 Mietangeboten des Jahres 2010 konnten nach Herausfiltern der doppelten und unvollständigen Anzeigen 1272 differenziert ausgewertet werden. Das entspricht in etwa dem Angebot von 2 Monaten. Auf das Jahr hochgerechnet entspricht das einem Mietwohnungsangebot von rund 7.600 inserierten Wohnungen. Aus dieser Primärerhebung lässt sich dann für die je nach Personenanzahl der Bedarfsgemeinschaft unterschiedlichen Wohnungsgrößen der Höchstwert der Mieten im jeweiligen unteren Drittel des Wohnungsmarktes (= Richtwert/m²) ermitteln.

Wie aus der vorseitigen Tabelle zu ersehen, schwankt der Anteil der Wohnungen, die im Rahmen der bisherigen Höchstgrenze von 5,11 € angeboten werden, im Laufe der Jahre bei einer Größenordnung von etwa 30 %, wobei die Anzahl der Angebote gesunken ist. Das Angebot bis zur Angemessenheitsgrenze deckt durchgehend knapp ein Drittel des verfügbaren Wohnungsangebotes ab. Enthalten sind hierin jedoch nicht die mietpreisgebundenen öffentlich geförderten Wohnungen, deren qm-Preis unter 5,11 € liegt. Von daher ist davon auszugehen, dass bei ca. 900 im Durchschnitt verfügbaren öffentlich geförderten Wohnungen das Wohnungsangebot bis zu 5,11 €/qm mehr als ein Drittel des Wohnungsangebotes beträgt.

Leider liegen für die Wohnungsmarktbeobachtung bislang keine aktuellen Auswertungen über das Jahr 2010 hinaus vor. Mit einer aktuellen Auswertung ist im Herbst dieses Jahres zu rechnen. Unabhängig hiervon wurde Anfang Mai 2012 aus dem Internetportal „Immobilienscout 24“ eine Auswertung aller Wohnungsangebote für Mönchengladbach vorgenommen. Angeboten wurden zu diesem Zeitpunkt insgesamt 1.181 Wohnungen.

Die Auswertung ergab bezogen auf einzelne Wohnungsgrößen folgendes Ergebnis:

	bis 45 qm (1 Person)	46 – 60 qm (2 Personen)	61 – 75 qm (3 Personen)	76 – 90 qm (4 Personen)	über 90 qm (mehr als 4 Personen)
Wohnungsangebote bis 5,11 pro qm	7	49	100	73	52
Wohnungsangebote die teurer, aber unter Anwendung der Produktregel als angemessen zu betrachten sind	50	130	126	97	64

Aus der Darstellung wird deutlich, dass bei ca. 24 % der Wohnungen der Quadratmeterpreis bis zu 5,11 € beträgt und bei insgesamt ca. 40 % der Wohnungen bei Anmietung einer der

Größe der Bedarfsgemeinschaft entsprechenden Wohnungsgröße als angemessen betrachtet werden kann.

Auch bei den über das Internet veröffentlichten Wohnungsangeboten kann davon ausgegangen werden, dass hier in den wenigsten Fällen öffentlich geförderte und mietpreisgebundene freie Wohnungen angeboten werden.

Zusammenfassung:

Verfügbarkeit von Wohnraum:

Die vorgelegten Zahlen zeigen zum jetzigen Zeitpunkt keinen generellen „Aufwärtstrend“ der Mietpreise. Es zeigen sich Unterschiede im Preissegment je nach Wohnungsgröße und jährliche Schwankungen. Nach der Auswertung des unteren Mietpreissegments auf Basis der Zeitungsanalyse stehen auf dem allg. Wohnungsmarkt noch knapp ein Drittel der freien Wohnungen und anhand der aktuellen Auswertung aus „ImmobilienScout 24“ noch 24 % zu der bisherigen Höchstgrenze von 5,11 €/m² zur Verfügung, wobei unter Anwendung der Produkttheorie (qm x Preis pro qm) rd. 40 % des Wohnungsangebotes innerhalb der derzeit definierten Angemessenheitsgrößen liegt.

Unter Einbeziehung des Angebotes im sozialen Wohnungsbau ist der Quadratmeterpreis von 5,11 € nach wie vor als zumutbare Höchstgrenze anzusehen.

Auswirkungen bei Änderung der Angemessenheitsgrenze:

Bei Überlegungen hinsichtlich einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenze ist zu bedenken, dass der Wohnungsmarkt seit Jahren in der genannten Größenordnung stabil ist. Die Erfahrung zeigt, dass Wohnungen oft zu einem Mietpreis von 5,11 € oder weniger angeboten werden, obwohl ein höherer Quadratmeterpreis gefordert werden könnte. Das gilt auch und insbesondere für die Sektoren der kleinen Wohnungen und der großen Wohnungen über 90 m², bei denen das Angebot etwas knapper ist. Gerade hier ist jedoch eine Verteuerung des ohnehin knapperen Angebotes unbedingt zu vermeiden.

Bei einer Absenkung der Angemessenheitsgrenze ist hingegen nach den vorliegenden Zahlen nicht damit zu rechnen, dass der Markt dem folgt. Realistischer erscheint dann, dass Hartz-IV-Leistungsbezieher zunehmend auf einen Wohnungsmarkt verwiesen werden, der nicht einmal mehr dem unteren Drittel der durchschnittlichen Wohnungen entspricht. Das könnte dann zu einer Art Ghettobildung führen und dazu, dass vermehrt auf unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen und/oder Altbauten zugegriffen werden muss.

Perspektive:

Die vorgelegten Zahlen und deren Auswertungen zeigen, dass sich die seit 1999 durchgeführte Beobachtung des Wohnungsmarktes bisher bewährt hat. Weitere zeitnahe Beobachtungen sind angezeigt, insbesondere im Hinblick auf mögliche Verschiebungen des Marktes auf alternative Medien. Aber auch die möglichen Auswirkungen der Demografie, der derzeit niedrigen Bauzinsen und der seit 2009 wieder steigenden Anzahl der erteilten Baugenehmigungen werden weiterhin zu betrachten sein. Insgesamt zeichnet sich derzeit trotz eines rückläufigen Bestandes an Soziwohnungen eine positive Tendenz auf dem Wohnungsmarkt ab.

Somit kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Produkttheorie nach wie vor ausreichend Wohnraum für Leistungsbezieherinnen und Leistungsbezieher bis zu einem Mietpreis von 5,11 € unter Einbeziehung der Angebote des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung steht.

Es ist auch davon auszugehen, dass schon aufgrund der demografischen Entwicklung die Lage auf dem Wohnungsmarkt weiter entspannt bleibt und sich dies auch auf die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten auswirkt.

Unabhängig von der kürzlich ergangenen Entscheidung des BSG, bedarf das Konzept einer laufenden Fortschreibung. Diese erfolgt planmäßig zunächst im Herbst diesen Jahres, nach Auswertung der vorjährigen Wohnungsmarktbeobachtung durch den FB 61 und daran anschließend regelmäßig.

Mönchengladbach, den 25. Mai 2012

gez. Houben

⁽¹⁾ Siehe Wohnungsbauförderanstalt NRW „Preisgebundener Wohnungsbestand 2008“, Düsseldorf 2009, S. 23

⁽²⁾ Diese Erhebung wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung und Planung sowie vom Fachbereich Soziales und Wohnen in Anlehnung an die Zeitungsanalyse der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW konzipiert und wird seit 1999 jeweils im Frühjahr und Herbst durchgeführt. An vier Wochenenden werden in 14-tägigem Abstand (Verringerung von Mehrfacherfassungen bei mehrmals geschalteten Anzeigen) die Angebote und Gesuche der Ausgaben von zwei Tageszeitungen (Rheinische Post und Westdeutsche Zeitung) sowie eines Anzeigenblattes (Extra-Tipp) ausgewertet. Im Einzelnen werden die folgenden Merkmale festgehalten: Angebotsstruktur (Appartements, 2-Zimmerwohnung, etc.), Anbieterstruktur (Makler, Privatanbieter etc.), Größe/m², Preis (Nettokaltmiete), Gebietszuordnung, WBS/Notwendigkeit, Ausstattungsstandards (Balkon, Garage etc.).