

Heiner Brülle



Amt für Soziale Arbeit

Rahmenbedingungen im Wiesbadener Wohnungsmarkt für prekäre Einkommen und Bezieher von Existenzsicherungsleistungen

Referat auf der Fachtagung „Preiswertes Wohnen in
Wiesbaden“ am 28. September 2011 im Roncallihaus

Gliederung

- Empirische Schlaglichter
 - Ausgaben für Subjektleistungen - Wohnkosten im SGB II, XII und Wohngeld
 - Beziehung von Existenzsicherungsleistungen und Wohngeld
 - aufglieder nach Haushaltsstrukturen
 - Schätzung der Zahl der Haushalte mit prekären Einkommen
 - Mieten und Mietgrenzwerte von Existenzsicherungsbeziehern
 - „Anspruchslöhne“ für eine selbständige Existenzsicherung in Wiesbaden
 - Wohnungsangebot und Wohnungssuchende im preiswerten Wohnungsmarktsegment
- Fachpolitische Ziele der Sozialverwaltung

Leistungen für die Kosten der Unterkunft (incl. Heizkosten) und Wohngeld in Wiesbaden

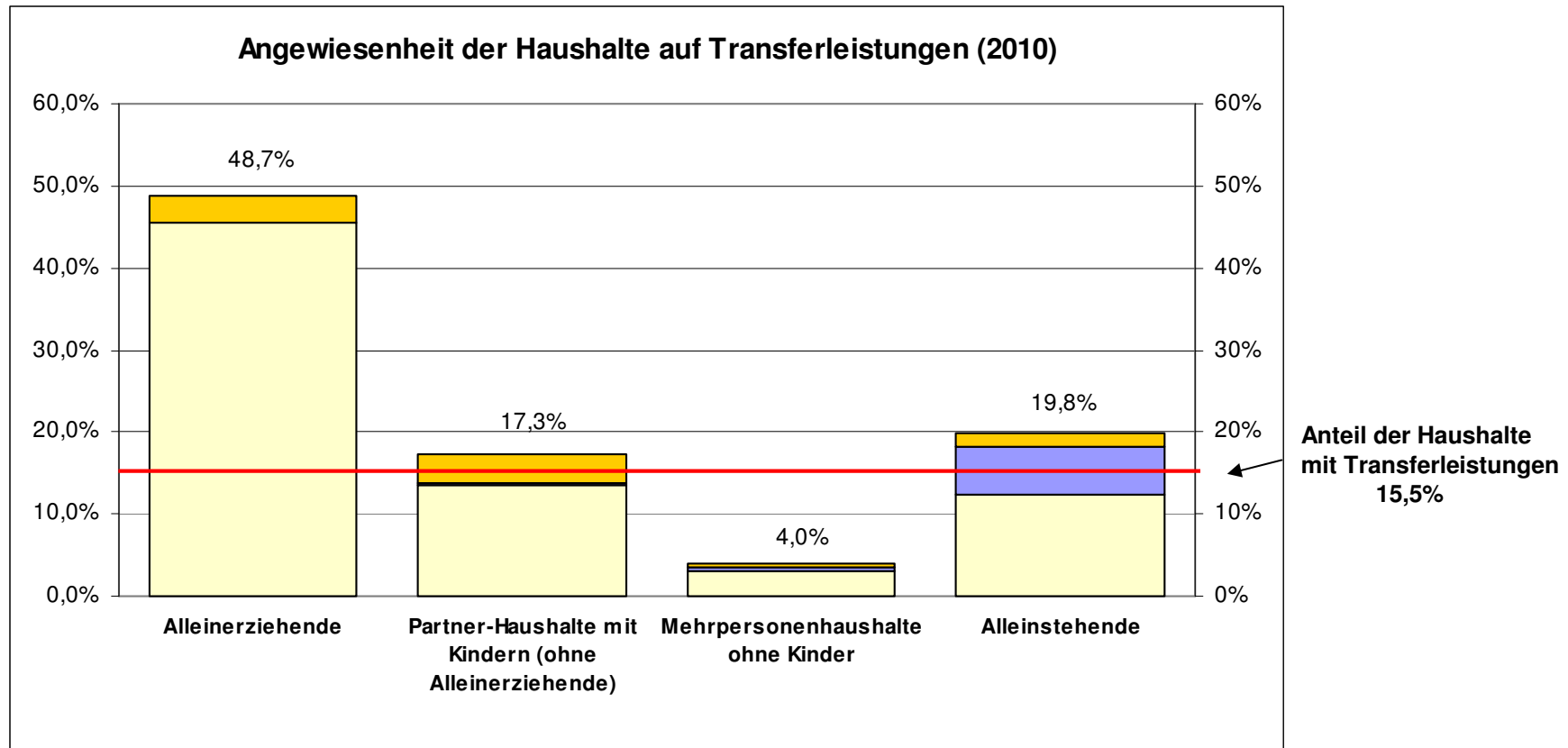
Entwicklung der Subjektleistungen für Wohnen, Nebenkosten und Heizung in Wiesbaden zum Vergleich:

Leistungssystem	Leistungen für KdU in 2010 in Mio €	Leistungen für KdU in 2009 in Mio €	Leistungen für KdU in 2008 in Mio €	Leistungen für KdU in 2007 in Mio €
Wohngeld	4,14	3,88	2,02	2,43
SGB II	82,07	79,83	73,92	73,50
SGB XII	19,61	12,55	11,20	10,51
Summe	105,82	96,26	87,14	86,44
Bewertung				
Steigungsindex	122,4	111,4	100,8	100
Kosten p. M. je HH	406 €	376 €	363 €	371 €

Haushalte mit Existenzsicherungsleistungen bzw. Transferleistungen in 2010

Haushaltstyp	Wiesbaden gesamt	Haushalte mit SGB II Bezug		Haushalte mit SGB XII Bezug		Haushalte mit Wohngeldbezug		Transferleistungsbezieher insgesamt	
	abs.	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Alleinstehende	63.755	7.824	12,3%	3.800	6,0%	1.021	1,6%	12.645	19,8%
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	47.652	1.433	3,0%	282	0,6%	186	0,4%	1.901	4,0%
Partner-Haushalte mit Kindern (ohne Alleinerz.	21.408	2.878	13,4%	53	0,2%	778	3,6%	3.709	17,3%
Alleinerziehende	6.717	3.051	45,4%	0	0,0%	220	3,3%	3.271	48,7%
Sonstige		80		46		43		169	
Gesamt	139.532	15.266	10,9%	4.181	3,0%	2.248	1,6%	21.695	15,5%

Angewiesenheit unterschiedlicher Haushaltsformen auf Transferleistungen in Wiesbaden (12/2010)



Quelle: Geschäftsstatistik SGB II und XII, Kommunalstatistik Wohngeld und Einwohner 12/2010

Entwicklung der realen preisbereinigten - 2005 - Netto-Erwerbseinkommen - ohne Sonderzahlungen 2000-2010 von abhängig Beschäftigten in Deutschland

Einkommens- Decile	Netto-Erwerbs- einkommen pro Monat 2000	Netto-Erwerbs- einkommen pro Monat 2010	Saldo 2010 zu 2000
Untere 30 %	835 €	705 €	- 130 € - 15,6 %
Median	1.324 €	1.294 €	- 30 € -2,3 %
Obere 30 %	1.841 €	1.836 €	- 5 € - 0,3 %

Quelle: DIW Sonderauswertung Sozio-ökonomisches Panel
für die Berliner Zeitung im Juli 2011 - Daten 2010 noch vorläufig.

Wie viele und welche Haushalte benötigen preiswerten Wohnraum in Wiesbaden

Betrachtet man zusätzlich die Haushalte mit prekärem knapp an der Armutsgrenze angesiedelten Einkommen, so schätzen wir grob das in Wiesbaden insgesamt

- knapp 9.000 (ca. 32 %) der Haushalte mit Kindern ¹⁾
- knapp 23.000 (ca. 20 %) der Haushalte ohne Kinder in relativer Armut bzw. knapp oberhalb der Armutsrisikoschwelle leben.

Hierbei sind insbesondere

- Alleinerziehende Haushalte
- Haushalte mit drei und mehr Kindern
- Alleinstehende junge und ältere Personen überrepräsentiert.

¹⁾ Quellen: „Grundschulbefragung“ 2007 und „Elternbefragung u. 3“ 2010 - eigene Berechnung

Kaltmieten (ohne Nebenkosten) der SGB II- Leistungsberechtigten Haushalte mit Mietvertrag und Grenzen der anerkannten Miete (Stand Februar 2011)

Art der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften	Kaltmiete		Wohnungsgrösse		Maximale Kaltmiete kalk. Qm-Betrag in €uro
		Median des m ² Preises	Median Gesamtpreis	Angemessene Grösse	Maximale Kaltmiete nach Produkttheorie	
		in €uro	in €uro	in m ²	in €uro	
Alleinstehende	4.965	6,88	310,00	45,00	360,90	8,02
Alleinerziehende mit 1 Kind	1.291	6,59	403,00	60,00	418,20	6,97
Paare mit 2 Kindern	754	6,34	480,00	84,00	585,48	6,97
Paare mit 3 Kindern	413	6,36	524,40	96,00	669,12	6,97
Sonstige HHTypen	2.976	6,45	440,05	-	-	-
Gesamt	10.399	6,64	363,90	-	-	-

Kosten für Betrieb und Heizung der Mieter mit SGB II-Leistungen und Grenzwerte der Angemessenheit

Art der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften	Betriebskosten	
		Median des m ² Preises	Median Gesamtpreis
	Anzahl	in €uro	in €uro
Alleinstehende	4.965	1,59	74,00
Alleinerziehende mit 1 Kind	1.291	1,67	100,00
Paare mit 2 Kindern	754	1,69	125,00
Paare mit 3 Kindern	413	1,67	140,00
Sonstige HHTypen	2.976	1,68	120,00
Gesamt	10.399	1,64	93,70

Art der Bedarfsgemeinschaft	Bedarfsgemeinschaften	Heizkosten	
		Median des m ² Preises	Median Gesamtpreis
	Anzahl	in €uro	in €uro
Alleinstehende	4.965	1,09	50,00
Alleinerziehende mit 1 Kind	1.291	1,05	64,60
Paare mit 2 Kindern	754	,97	74,45
Paare mit 3 Kindern	413	1,00	83,50
Sonstige HHTypen	2.976	1,03	73,30
Gesamt	10.399	1,06	59,80

Angemessene Betriebskosten
= 2,- € pro m²

Angemessene Heizkosten
= 1,40 € pro m²

Durchschnittliche anerkannte SGB II-Wohnkosten im Vergleich der Rhein-Main-Städte



Kennzahl	Zeitbezug	WI	MZ	DA	F	OF
Kosten der Unterkunft (KdU)						
Durchschnittliche anerkannte Wohnkosten (= Unterkunfts-kosten, Heizkosten und Betriebskosten) je m ² bei BG mit lfd. KdU-Bedarf	Dez 2010	9,16 €	8,13 €	8,32 €	9,08 €	8,21 €
Durchschnittliche anerkannte Wohnkosten je BG mit lfd. KdU-Bedarf	Dez 2010	513 €	431 €	472 €	483 €	457 €

Statik der BA - Wohn- und Kostensituationen Kreisreports Dez. 2010

Neben der Erwerbslosigkeit ist ein zu geringes Erwerbseinkommen der 2. wichtigste Grund für den SGB II-Bezug in Wiesbaden

- Über 31 % (6.554) der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten im SGB II sind erwerbstätig; darunter
 - sozialversicherungspflichtig oder selbständig in Vollzeit (> 30 Std./W.) ca. 1.700 Personen (26 %)
 - über 42 % der Alleinerziehenden mit Kindern über 3 Jahren
- Über 60 % der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten haben keine berufliche Ausbildung, darunter viele nicht einmal einen Schulabschluss.
- Angesichts dieser recht hohen Erwerbsteilhabe und der hohen Kosten der Unterkunft erhalten viele Leistungsberechtigte das Arbeitslosengeld II dauerhaft quasi als „Kombilohn“

„Anspruchslöhne“ - Schwellen existenzsichernder Erwerbseinkommen in Wiesbaden (incl. Kinder-, Wohngeld u. Kindergeldzuschlag)

Haushaltstyp	z.B. Tarifeinkommen/ Stundenlohn (40 Std./Wo)	Notwendiges Brutto-Erwerbs- einkommen bei Median-KdU	Notwendiges Brutto-Erwerbs- einkommen bei 75 % Quartils-KdU
Alleinstehend SGB II-Bedarf bei Median-KdU 798 €	Zeitarbeit Lg. 4: 8,58 €	> 1.544 €	
	VerkäuferIn Lg. 5: 8,79 €		> 1.583 €
Partner-HH mit 2 Kindern SGB II-Bedarf bei Median-KdU 1.865 €	Ungel. ArbeiterIn Lg. 5: 11,53 €	> 2.075 €	
	Angel. ArbeiterIn Lg. 4: 14,17 €		> 2.551 €
Alleinerziehend mit 1 Kind SGB II-Bedarf bei Median-KdU 1.288 €	Verkäuferin Lg. 4: 10,57 €	> 1.903 €	
	Angel. ArbeiterIn Lg. 4: 14,17 €		< 2.551 €

Wohnungsversorgung der SGB II- Leistungsberechtigten in Wiesbaden

SGB II: Wohnkosten bei ehemals gemeinn. Wohnungsgesellschaften und anderen Vermietern

Vermieter	m ² -preis nach Wohnungsgröße (Median)									
	Gesamt		Bis unter 45qm		45 bis unter 60qm		60 bis unter 100qm		100qm und drüber	
	Anzahl	pro QM	Anzahl	pro QM	Anzahl	pro QM	Anzahl	pro QM	Anzahl	pro QM
Auswertbare Haushalte	10763	6,60 €	2305	7,51 €	3222	6,83 €	4972	6,18 €	264	5,80 €
davon										
Sonstige Vermieter	7077	6,90 €	1725	7,84 €	2090	7,00 €	3065	6,47 €	197	5,80 €
Wohnbaugesellschaften	3686	5,95 €	580	6,48 €	1132	6,20 €	1907	5,78 €	67	5,81 €

Datenstand 02/2011

(Werte in Klammern sind aufgrund ihrer geringen Fallzahl nur bedingt aussagekräftig)

Quelle: GrundBG und Modul2 (t-0)

Betrachtet werden Bedarfsgemeinschaften die zur Miete wohnen und identisch sind mit der Haushaltsgemeinschaft.

Weitere Kriterien sind:

- Wohnungsgröße bekannt und über 15qm
- Kaltmiete ab 150,- € und ab 2,50 €/qm
- Angabe von Betriebskosten oder Heizkosten (sofern nicht beides angegeben ist)
- Keine negativen Betriebskosten (aufgrund Rückerstattung), bei nicht ausgewiesenen Betriebskosten wurden 1,65€/qm fiktive angesetzt und von der Kaltmiete abgezogen.

Bedeutung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für Versorgung der SGB II- Berechtigten in Wiesbaden

Verteilung der SGB II-Berechtigten über die Vermieter in Wiesbaden 2011

Vermieter	An BGs im SGBII vermietete Wohnungen			Summe des KdU- Aufkommens von Haushalten mit SGB II-Bezug
	Wohnungsbestand*	an Haushalte mit SGB II-Bezug vermietete Wohnungen		
	abs.	abs.	%	in Mio € pro Jahr
Wohnbaugesellschaften gesamt	26.091	4.837	18,5%	26,3 €
Sonstige Vermieter gesamt	84.224	9.481	11,3%	51,2 €
Mietwohnungen in WI insg.	110.315	14.318	13,0%	77,5 €

(Nur Mieter)

* Stand 2008 incl. Erwerb von Mainzer Wohnbau

Wohnungsbewerber und Wohnungsvermittlung

- Besonders große Versorgungsprobleme gibt es bei größeren Wohnungen; während in 2010 997 Familienhaushalte mit drei und mehr Personen eine Wohnung nachgefragt haben, konnten lediglich 320 Wohnungen mit drei und mehr Zimmern vermittelt werden (32 %)
- Die Zahl der bezugsfertigen öffentlich geförderten Neubauwohnungen in diesem Segment liegt seit 2008 bei weniger als 10 pro Jahr!
- Der gesamte Mietwohnungsbau ist in den letzten Jahren nur sehr gering ausgeprägt: Zwischen 2005 und 2009 wurden bei knapp 2.400 fertig gestellten Wohnungen nur 485 im klassischen Mietwohnungsbau errichtet.

Fazit zu den Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt für arme und prekäre Einkommensbezieher

- Die hohen Mieten führen in Wiesbaden zu einer relativ hohen Quote von Beziehern von Existenzsicherungsleistungen bzw. Transferleistungen, selbst bei steigender Erwerbsbeteiligung.
- Die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft des Staates insgesamt und der Kommune im Besonderen sind seit 2007 um über ein Fünftel (19,4 Mio €) angestiegen.
- Das Angebot an preiswerten öffentlich geförderten Wohnungen ist seit 1999 um über ein Drittel (-4.500) Wohnungen gesunken.
- Insgesamt ist der Mietwohnungsbau in Wiesbaden nahezu zum Erliegen gekommen.
- Mit diesen Engpässen ist auch eine zunehmende soziale Segregation und Polarisierung der Wiesbadener Stadtteile verbunden.

Sozialräumliche Polarisierung der Existenzsicherungsbedarfe im Zeitverlauf

(außerhalb von Einrichtungen)

	Stadt	Stadtteil Minimum	Stadtteil Maximum
Sozialhilfe Personen 1994	8,2 %	1,6 % Frauenstein 2,0 % Sonnenberg/ Rambach	19,3 % Schelmengraben 15,0 % Bleichstr.
Existenzsicherungsleistungen (SGB II & XII) 2005	11,7 %	3,1 % Frauenstein 3,3 % Sonnenberg/ Rambach	30,9 % Schelmengraben 25,3 % Bleichstr.
Existenzsicherungsleistungen (SGB II & XII) 2010	12,8 %	2,9 % Frauenstein 3,5 % Sonnenberg/ Rambach	34,1 % Schelmengraben 28,2 % Bleichstr.

Wohnungspolitische Ziele des Sozialdezernats (Bericht 2010 zum Wiesbadener Wohnraumversorgungskonzept)

- ❖ *Es sind Projekte zu aktivieren, die dem Wohnungsmarkt verstärkt preiswerten Wohnraum (mit einkommensmäßiger Belegungsbindung) - d. h. mit Netto-Kalt-Mieten von 6 €/m² - zuführen;*
- ❖ *Dies können Projekte im Neubau, in der Bestandsmodernisierung oder der Erwerb von Belegungs- und Preisbindungen sein.*
- ❖ *Projekte der energetischen Modernisierung ermöglichen die Reduzierung entsprechender Nebenkosten und tragen damit zur Minderung der Brutto-Wohnkosten bei.*
- ❖ *Zielgröße zum Erhalt der Quantität an preiswertem Wohnraum bzw. der Quote an preiswertem Wohnraum angesichts des Schrumpfens der geförderten Bestände sind 300 preis- und einkommensgebunden zu belegende Wohnungen p. a. unter Ausschöpfung aller Optionen.*
- ❖ *Um zu dieser Größenordnung zu gelangen, sollte eine Mindest-Quote von 15 % preisgebundener Wohnungen bei jedem Neubauprojekt mit einer Größenordnung von mehr als 50 Wohneinheiten verbindlich sein.*
- ❖ *Zielgruppen müssen - stärker als bisher - Haushalte mit Kindern sein.*

Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit.

Weitere Infos finden Sie unter
www.wiesbaden.de
Stichwort Sozialplanung