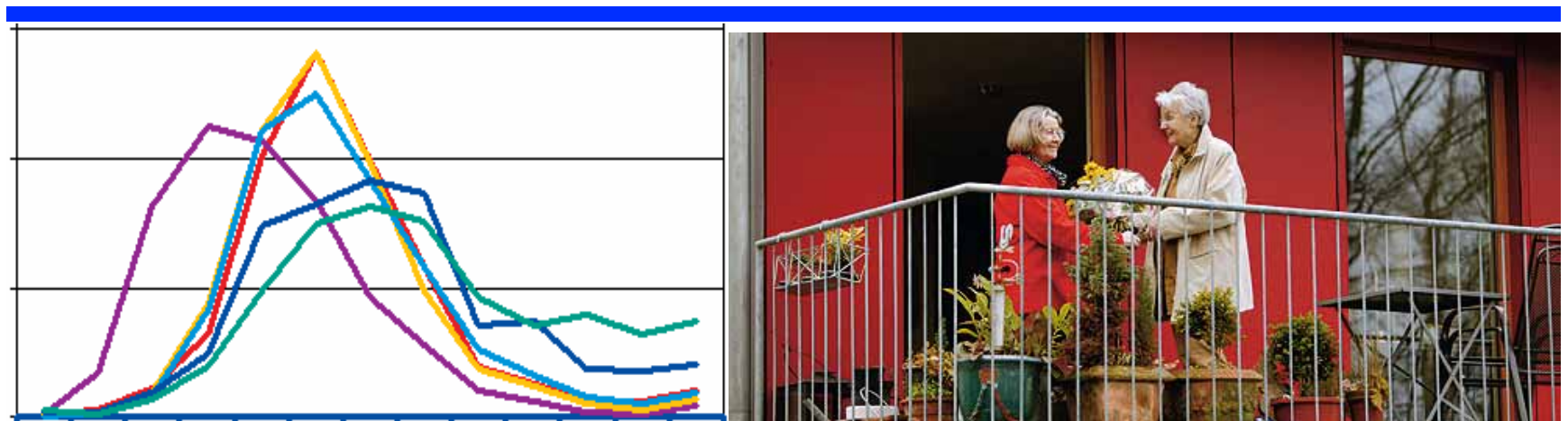


18. Treffen der AG Methoden im IK KomWoB

## Indikatoren zum Themenkreis SGB II und XII

Vorschläge zur Diskussion



Ulrich Kraus, Team Wohnungsmarktbeobachtung

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Überblick

- Indikatoren zur Nachfrage
- Indikatoren zum Angebot
- Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

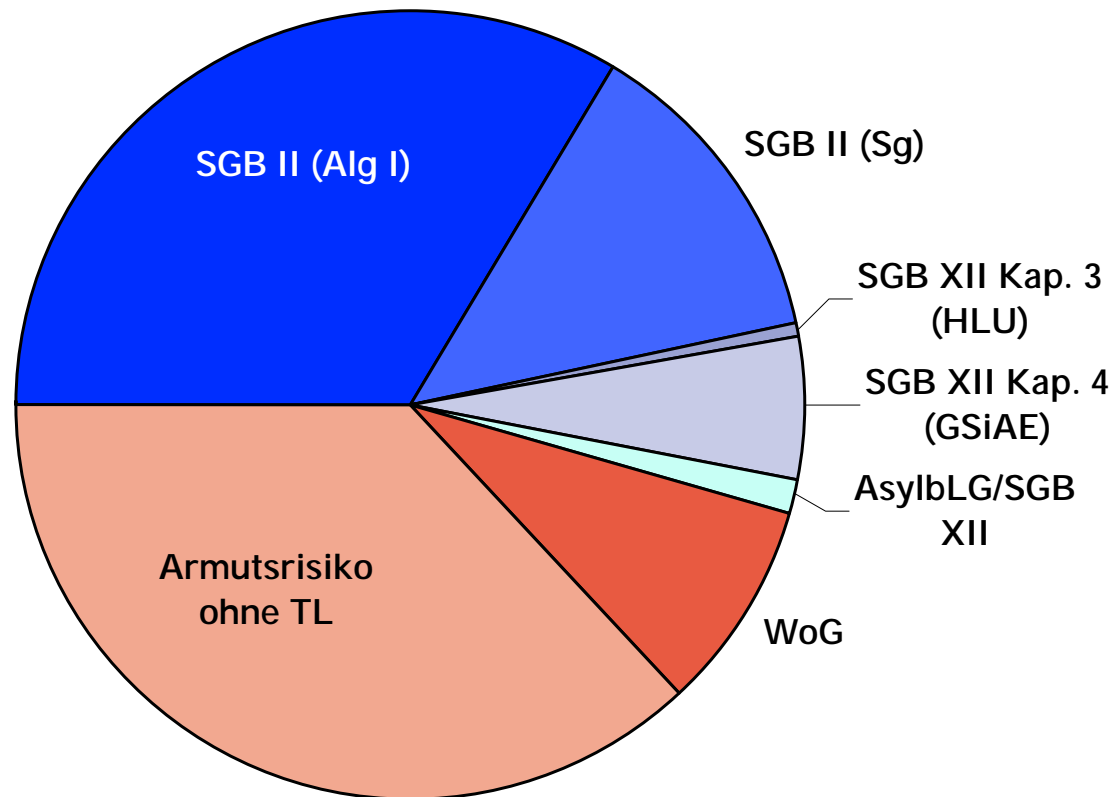
## Nachfrager im unteren Preissegment

- **Personenkreis, für den seit 1.1.2005 das Prinzip gilt, dass die Kosten der Unterkunft komplett übernommen werden, wenn sie angemessen sind**
  - **SGB II: Grundsicherung für Arbeitssuchende (Alg II, 70 %) und deren Angehörige (SG, 30 %))**
  - **SGB XII Kap. 3: Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU, 10 %)**
  - **SGB XII Kap. 4: Grundsicherung im Alter u. bei Erwerbsunfähigkeit (GSI AE, 90 %)**
  - **AsylbLG: KdU-Übernahme, sofern nicht in Sammelunterkunft (nach 48 Monaten: SGB II)**
- **Anspruchsberechtigte, die keinen Antrag gestellt haben**
- **Wohngeldempfänger (nach geplanter Novelle auch „Aufstocker“)**
- **andere Arbeitslose (Alg I)**
- **Geringverdiener (Voll- und Teilzeit)**

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Nachfrager im unteren Preissegment

Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind



„Angemessenheitsregime“

nicht o. teilsubventionierte  
Nachfrage nach günstigen WE

Quelle: Analysen und Konzepte, Vortrag zur Tagung am 16. April 2008, ergänzt

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Verfügbare Daten zu Nachfragern im unteren Preissegment

- allgemeiner Niedrigeinkommensindikator müsste alle Gruppen umfassen
- Problem: Nicht-Transferleistungsempfänger allenfalls auf Bundes- oder Landesebene als geschätzte Zahl verfügbar
- → Sozialindikator umfasst nur „bekämpfte Armut“
  
- hier zudem: Beschränkung auf Haushalte im „Angemessenheitsregime“

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Verfügbare Daten zu Haushalten im „Angemessenheitsregime“

### ■ amtliche Daten

- BA-Statistik aus dem Internet (Zahl der Personen und BG auf Kreisebene)
- SGB XII: kommunale Statistik (Datensatzbeschreibung, Verfügbarkeit?)
- AsylbLG: Bundesstatistik, auf Gemeindeebene verfügbar

### ■ zusätzlich: kleinräumige Daten/Einzeldaten der BA Nürnberg zu SGB II

- noch wenig Erfahrungen, offenbar zunehmende Kooperationsbereitschaft
- im Prinzip alle Antragsdaten adressscharf vorhanden
- daraus das Wichtigste für uns:
  - Haushaltsgröße und -typ
  - Wohnsituation (qm, Zimmerzahl, Besitzform)
  - **tatsächliche KdU vs. anerkannte KdU** (NKM, Betriebs- und Heizkosten separat)
  - unklar: Umzüge?

### ■ einige Städte: eigene Erfassung in den ARGEN o. zuständigen Ämtern

## Angebotsanalyse: Anzahl und Anteil angemessener Wohnungen (1)

- „abstrakte Angemessenheitsdefinition“ muss mit dem Markt in Einklang stehen, zuständige Behörden sollen den Markt analysieren, „geeignete Tabellen erstellen“
- → lokale Angebotsanalyse zur Korrektur und laufenden Überprüfung der Angemessenheitsdefinition
- Anforderungen
  - regionale Gleichbehandlung: Vergleichbarkeit mit anderen Städten
  - Gleichbehandlung vor Ort: unterschiedliche Haushaltsgrößen betrachten
  - Segregation: kleinräumige Analysen
  - regelmäßige Überprüfung, Veränderungen im Zeitverlauf
  - Stand der Rechtsprechung: Produkttheorie als Basis, andere Faktoren allenfalls zur Ergänzung

## Angebotsanalyse: Anforderungen (2)

- **Ansatz: Gegenüberstellung von aktuellem Wohnungsangebot und Angemessenheitsdefinition**
- **Datengrundlage: möglichst repräsentativ und aktuell, z.B.**
  - Daten aus aktueller Mietspiegelerhebung, ergänzt um Sozialmietwohnungen
  - Zeitungsauswertung (möglichst ergänzt um Sozialmietwohnungen und Daten der ehem. gemeinnützigen Großvermieter)
  - Empirica-/IDN-Preisdatenbank etc., ergänzt um Sozialmietwohnungen
- **Datensicherung für die Zukunft:**
  - Daten der Sozialmietwohnungen im Verwaltungsvollzug erfassen (Bestand, zumindest aktuelle Vermietungen)
  - alternativ: bei Mietspiegelerhebung mit erheben

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Angebotsanalyse: Annahmen

- Betrachtet wird die Nettokaltmiete (NK müssen komplett übernommen werden)
- Jeder Person steht lt. Rechtsprechung ein Wohnraum zu, d.h. WE muss pro Person der BG mindestens 1 Zimmer haben, d.h. z.B. Gegenüberstellung von MOG für 2 Personen und angebotenen Wohnungen mit mind. 2 Zimmern
- bei Wohnungen ohne Zimmerangaben: Mindestwohnflächen in Anlehnung an VV WoBindG bzw. WFB NRW zugrundelegen

- NRW z.B. WE für 1 Person mind. 35 qm

- Bremen

Angemessene Wohnungsgröße – Mindestwerte (in qm)						
Anzahl der Personen	1	2	3	4	5	je weitere Person
Wohnungsgröße mindestens	25	50	60	75	85	+10

- Mieteinfamilienhäuser werden mit berücksichtigt, da in ländlichen Wohnungsmärkten wenig andere große Mietwohnungen vorhanden sind

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Angebotsanalyse: Beispiel

### Angebotene angemessene Wohnungen

Wohnungsgröße für ...	Anteil angemessener Wohnungen	Anzahl
-----------------------	-------------------------------	--------

#### Single-Bedarfsgemeinschaften

1 Zim./App.	65 %	262
2 Zimmer	13 %	189
3 Zimmer	1 %	17
4 Zimmer	0 %	0
> 4 Zimmer	0 %	0
ohne Angabe	14 %	135
<b>Gesamt</b>	<b>12 %</b>	<b>603</b>

#### Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen

2 Zimmer	48 %	685
3 Zimmer	13 %	220
4 Zimmer	2 %	9
> 4 Zimmer	2 %	9
ohne Angabe	40 %	65
<b>Gesamt</b>	<b>26 %</b>	<b>979</b>

#### Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen

4 Zimmer	29 %	122
> 4 Zimmer	29 %	122
Miet-EFH	19 %	66
ohne Angabe	93 %	220
<b>Gesamt</b>	<b>25 %</b>	<b>411</b>

#### Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen

4 Zimmer	0 %	219
> 4 Zimmer	0 %	219
Miet-EFH	4 %	4
ohne Angabe	45 %	95
<b>Gesamt</b>	<b>28 %</b>	<b>110</b>

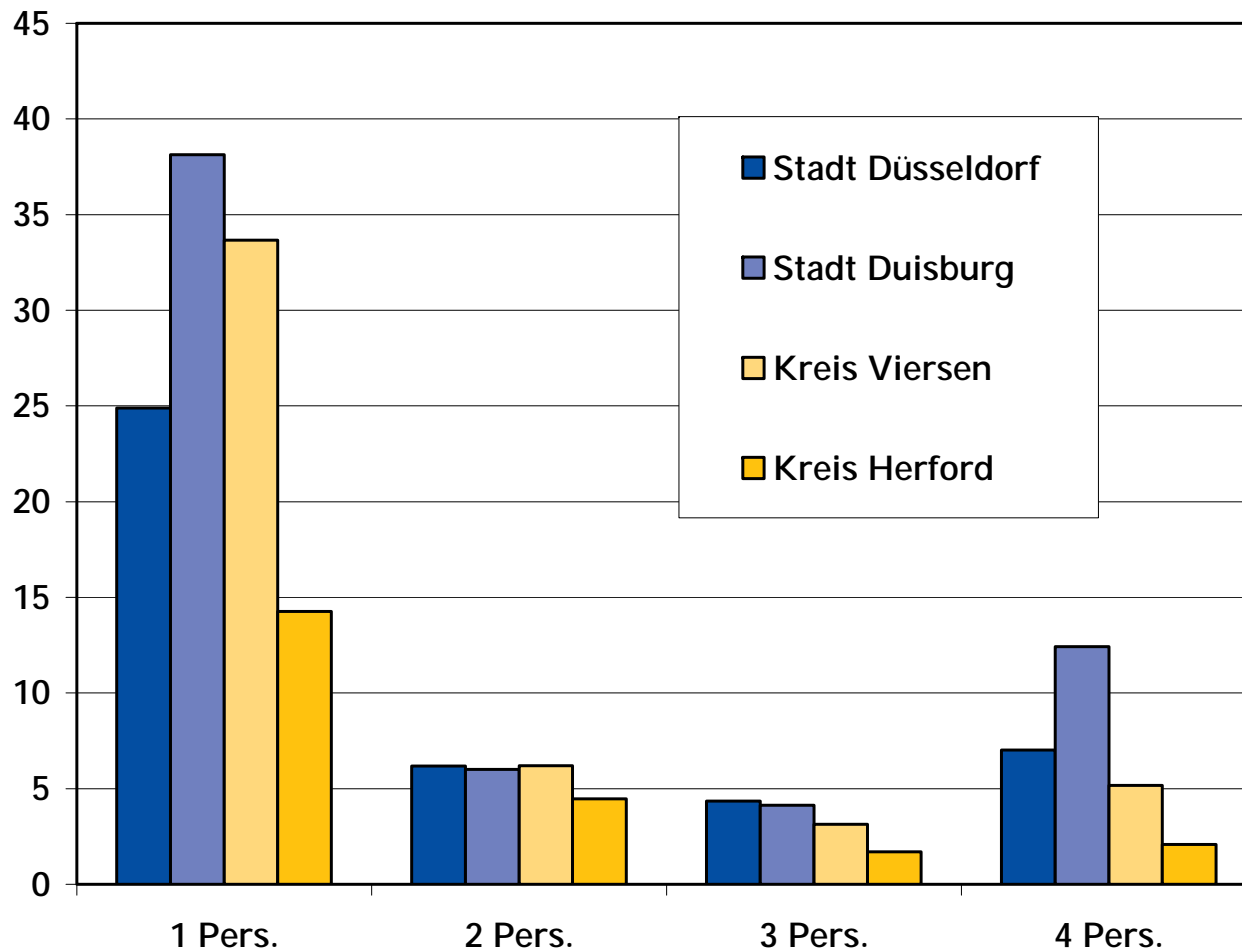
# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Angebotsanalyse: Einheitliche Definition möglich?

- **Wfa und einige Kommunen haben die ursprünglich entwickelte Empirica-Auswertung modifiziert**
  - Weiterentwicklung der Rechtsprechung
  - Anpassung an örtliche Angemessenheitsdefinition und Auswertungswünsche
- **Einheitliche Definition wäre aber wichtig zum Vergleich und für das Standing der Zahlen im öffentlichen Raum**

# Beobachtungsmodul für das SGB-II-Segment des Wohnungsmarkts

## Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage



- so viele BG kommen (rechnerisch) auf jede angemessene WE
- aufgrund unterschiedlicher Fallzahlen keine interkommunalen Vergleiche möglich
- aber brauchbar als „lokales Gerechtigkeitsmaß“
- unbekannter Faktor: tatsächlicher Bedarf (Anteil angemessen Wohnender, Umzugbedarfe)