

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur	Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
A0013/23 – Fraktion DIE LINKE	Amt 50	S0101/23	07.03.2023
Bezeichnung			
Anpassung der Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg			
Verteiler		Tag	
Die Oberbürgermeisterin		14.03.2023	
Ausschuss für Familie und Gleichstellung		28.03.2023	
Gesundheits- und Sozialausschuss		19.04.2023	
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten		27.04.2023	
Finanz- und Grundstücksausschuss		10.05.2023	
Stadtrat		25.05.2023	

### **A0013/23 - Anpassung der Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg**

Die Oberbürgermeisterin wird gebeten, die Unterkunftsrichtlinie der Landeshauptstadt Magdeburg den realen Mietverhältnissen anzupassen. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf eine realistische Betrachtung der Situation für Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen gelegt werden.

Langfristig muss eine Strategie entwickelt werden, damit ausreichend bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum in Magdeburg zur Verfügung steht.

#### Antwort der Verwaltung:

Das Sozial- und Wohnungsamt hat als zuständiger Träger der Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG und nach Maßgaben des Bundessozialgerichtes (BSG) ein Schlüssiges Konzept zur Festlegung der angemessenen Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung zu erstellen.

Die angemessenen Unterkunfts-kosten werden durch die Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.04.2021 festgelegt. Die darin ermittelten abstrakt angemessenen Bruttokaltmieten für Transferleistungsbezieher beruhen auf der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes des Jahres 2021 mit Erhebungstichtag 01.10.2020.

Um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten und ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu schaffen, wurde nunmehr turnusmäßig eine neue Mietwerterhebung durchgeführt und die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung anpasst.

Der Abschlussbericht zur Mietwerterhebung wurde durch die Beratungsfirma Analyse & Konzepte vorgelegt und umfasst den Erhebungs- und Auswertungszeitraum vom Oktober 2021 bis September 2022.

Die Erhebung und Festlegung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung basiert dabei nicht auf einer Höchstgrenze von Grundmietpreisen innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg. Vielmehr stellt das Bundessozialgericht auf die Festlegung einer abstrakt

angemessenen Bruttokaltmiete ab. Hierbei handelt es sich demnach um die Grundmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten.

Innerhalb des Abschlussberichtes wird daher nicht explizit auf barrierearmen und barrierefreien Wohnraum abgestellt, sondern auf die Verfügbarkeit von Wohnraum im Marktsegment des einfachen Standards.

Individuelle Regelungen zu etwaigen Abweichungen vom abstrakten Angemessenheitswerten für Menschen mit Behinderung sind in der aktuellen Unterkunftsrichtlinie unter Punkt 4 - Seite 22 - geregelt und werden im Zuge der Neuerstellung aktualisiert.

Bei der Neuerstellung der Mietwerterhebung erfolgte eine Erweiterung der Grenzwerte zur abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete auf Bedarfsgemeinschaftsgrößen mit bis zu 8 Personen und 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Auswertung der Mietwerterhebung ergab eine deutliche Steigerung der anzuerkennenden Bruttokaltmiete in allen Haushaltsgrößen.

Da die Wohnungsmarktsituation in Magdeburg seit Monaten angespannt ist und erkennbar war, dass zu den bisherigen Richtwerten nur noch eine geringe Versorgung der Leistungsberechtigten mit angemessenem Wohnraum in der benötigten Menge gegeben ist, waren die angemessenen Kosten der Unterkunft an die aktuelle Marktlage und Versorgungssituation anzupassen.

Eine vorzeitige Anwendung der neu ermittelten abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete war unerlässlich.

Das Sozial- und Wohnungsamt legte im Ergebnis ab dem 01.02.2023 folgende Richtwerte für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete fest:

Angemessenheitsgrenze für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)									
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen	7 Personen	8 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	≥ 25 bis ≤ 50m <sup>2</sup>	≥ 50 bis ≤ 60m <sup>2</sup>	≥ 60 bis ≤ 70m <sup>2</sup>	≥ 70 bis ≤ 80m <sup>2</sup>	≥ 80 bis ≤ 90m <sup>2</sup>	≥ 90 bis ≤ 100m <sup>2</sup>	≥ 100 bis ≤ 110m <sup>2</sup>	≥ 110 bis ≤ 120m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR <del>-ALT-</del>	328,00	387,00	448,00	528,00	594,00	659,10	724,20	789,30	65,10
<b>abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR <del>-NEU-</del></b>	<b>357,50</b>	<b>423,60</b>	<b>480,20</b>	<b>572,80</b>	<b>633,60</b>	<b>775,00</b>	<b>861,30</b>	<b>1.161,60</b>	<b>96,80</b>
Differenz Bruttokaltmiete in Euro	29,50	36,60	32,20	44,80	39,60	115,90	137,10	372,30	31,70
Differenz Bruttokaltmiete in %	8,99%	9,46%	7,19%	8,48%	6,67%	17,58%	18,93%	47,17%	48,69%

Quellen: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 10/2020  
Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 09/2022

Die Gegenüberstellung der fortgeschriebenen Richtwerte zeigt, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit den neu erstellten Richtwerten möglich ist.

Zu diesen Mietpreisen waren nach Prüfung der Angebotsmieten durch Analyse & Konzepte folgende Prozentanteile des verfügbaren Wohnraumes (nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung) anmietbar:

Anzahl und Verteilung der relevanten tatsächlichen Angebotsmieten im Zeitraum 10/2021 bis 09/2022	≥25 bis ≤ 50 m <sup>2</sup>	> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup>	> 60 bis ≤ 70 m <sup>2</sup>	> 70 bis ≤ 80 m <sup>2</sup>	> 80 m <sup>2</sup> ≤ 90 m <sup>2</sup>	≥ 90 bis ≤ 100m <sup>2</sup>	≥ 100 bis ≤ 110m <sup>2</sup>	≥ 110 bis ≤ 120m <sup>2</sup>	Summe
in Prozent der angebotenen Wohnungen	51%	38%	28%	32%	21%	37%	33%	67%	-
in Zahl der angebotenen Wohnungen	2.645	2.226	1.938	1.155	730	378	218	146	9.436

Quellen: Mietwerterhebung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 09/2022

Um die Unterkunftsrichtlinie schnellstmöglich neu zu fassen und als Drucksachenbeschluss der Oberbürgermeisterin vorzulegen, muss eine umfangreiche inhaltliche Überarbeitung erfolgen. Dies resultiert u. a. auch aus der Umsetzung des Bürgergeldes zum 01.01.2023.

Bis zur Neufassung der Unterkunftsrichtlinie gilt die Weisung zur Anwendung der o. g. neuen Richtwerte, ergänzend zur Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 01.04.2021 als verbindliche Festlegung.

Die Neufassung der Unterkunftsrichtlinie soll zum 01.04.2023 erfolgen.

Dr. Arnold