

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0192/24	26.03.2024
zum/zur		
A0052/24 Fraktion DIE LINKE		
Bezeichnung		
Bezahlbares Wohnen im Alter sichern!		
Verteiler		Tag
Die Oberbürgermeisterin		23.04.2024
Ausschuss für Familie und Gleichstellung		14.05.2024
Gesundheits- und Sozialausschuss		15.05.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		30.05.2024
Finanz- und Grundstücksausschuss		12.06..2024
Stadtrat		15.08.2024

In der Sitzung des Stadtrates am 07.03.2024 wurde folgender Antrag (A0052/24) gestellt.

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der WOBAU und den Genossenschaften eine verpflichtende Regelung über eine Quote vorerst jährlich zu schaffenden bezahlbaren barrierefreien und -armen Wohnraums zu finden. Hierbei soll auch die Möglichkeit bestehen, Umrüstungen von Bestandswohnungen für die Erfüllung der Quotenregelung zu berücksichtigen.

Mindestens 25% des herzustellenden Wohnraums sollen sich im Preisniveau der Richtwerte der Unterkunftsrichtlinie befinden.

Darüber hinaus wird das Sozial- und Wohnungsamt gebeten, eine Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsunternehmen zur Regelung der Belegung barrierefreien und -armen Wohnraums zu treffen, um dem eigens im Wohnraumkonzept formulierten Ziel nachzukommen (vgl. I0329/22: 95).

Begründung

Wie die Verwaltung auf Anfrage von Stadtrat Hempel mitteilte, „[...] sind [die unterschiedlichen Verwaltungseinheiten] gemeinsam der Meinung, dass bezahlbarer, barrierefreier und -armer Wohnraum nicht ausreichend verfügbar ist“ (S0037/24, Antwort auf Frage 1, S. 1). Durch das Wohnraumkonzept wurde weiterhin festgestellt, dass knapp 24% aller Haushalte in Magdeburg einkommensschwach dastehen, was einer Gesamtzahl von 33.000 Haushalten entspricht (vgl. I0329/22: 82). Zudem wurde in diesem Zug ermittelt, dass die Zahl der Personen, die Grundsicherung im Alter nach SGB XII beziehen, angestiegen ist (vgl. ebd.: 81). Auch im Rahmen des Wohnraumkonzepts werden Maßnahmen, wie die Schaffung behindertengerechten Wohnraums als Zielvorhaben benannt (vgl. ebd.: 95), bleiben aber ohne konkrete Benennung.

Die Landeshauptstadt Magdeburg kann im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge sozialen Wohnungsbau aktiv gestalten, um einkommensschwache Haushalte zu unterstützen. Wollen wir gemeinsam bei der Gesamtproblematik vorankommen, müssen wir endlich verbindliche Regelungen auf den Weg bringen, an denen sich Fortschritte messen lassen können.

Hierzu nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

Aufgrund des Fehlens einer gesetzlichen Grundlage, nach der die Landeshauptstadt Magdeburg die WOBAU und die Genossenschaften verpflichten kann, eine Quote zu schaffenden bezahlbaren barrierefreien und -armen Wohnraums incl. Umrüstungen von

Bestandswohnungen herzustellen und hiervon mindestens 25% im Preisniveau der Richtwerte der Unterkunftsrictlinie, bleibt nur die Option einer freiwilligen vertraglichen Regelung in Form einer Kooperationsvereinbarung.

Die Thematik einer vertraglichen Regelung wird in der regelmäßig stattfindenden "Lenkungsrunde Stadtumbau" zwischen dem Dezernat für Umwelt und Stadtentwicklung und der WOBAU und den Wohnungsbaugenossenschaften am 13.05.2024 angesprochen werden.

Das Sozial- und Wohnungsamt kann eine solche Kooperationsvereinbarung nicht schließen. Es gehört nicht zum Aufgabenspektrum des Sozial- und Wohnungsamtes eine Wohnraumvergabe, auch nicht mit Belegungsbindung, zu betreiben. Die Entwicklung oder Schaffung des Wohnraums für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt ist nicht die Aufgabe des Sozial- und Wohnungsamtes. Hier steht es der Landeshauptstadt Magdeburg selbstverständlich frei, wie bereits in einigen Kommunen praktiziert, Wohnraumförderung aktiv zu betreiben.

Die gesetzliche Aufgabe des Sozial- und Wohnungsamtes ist die Finanzierung des individuell angemessenen Wohnraums für Personen im SGB XII-/ SGB II/ AsylbLG-Bezug im Rahmen der Kosten der Unterkunft sicherzustellen.

Als zuständiger Träger der Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG, ist das Sozial- und Wohnungsamt gesetzlich dazu verpflichtet, die angemessenen Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung festzulegen.

Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) stellt darauf ab, dass die Mietobergrenzen auf Grundlage eines Schlüssigen Konzepts zu ermitteln sind. Besondere Anforderungen werden an die Inhalte (abstrakt angemessene Bruttokaltmiete im Marktsegment des einfachen Standards) und Zeiträume zur Erstellung eines Schlüssigen Konzeptes, welches alle 4 Jahre durch eine komplette Mietwerterhebung (Bestands- und Neuvertragsmieten als auch Angebotsmieten) erstellt und alle 2 Jahre anhand des landesspezifischen Verbraucherpreisindex und der Erhebung von Angebotsmieten fortgeschrieben wird. Es handelt sich dabei um Richtwerte.

Das BSG stellt weiterhin darauf ab, dass ein Schlüssiges Konzept mindestens 10 % des Wohnungsbestandes betrachten muss, um eine hinreichende Datenrepräsentativität zu gewährleisten. Hierbei ist es erforderlich, dass nicht nur Datengrundlagen von großen Wohnungsunternehmen herangezogen werden, sondern auch Daten von Kleinvermietern Berücksichtigung finden.

Letzten Endes muss das Schlüssige Konzept der Landeshauptstadt Magdeburg einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, um den Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung zu tragen und der Landeshauptstadt Magdeburg ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu garantieren.

Mit der ersten Mietwerterhebung im Jahre 2014, bildet seit dem 21.07.2015 das Schlüssige Konzept innerhalb der Unterkunftsrictlinie der Landeshauptstadt Magdeburg die Grundlage für die Bewilligung von Transferleistungen nach dem SGB II, SGB XII und dem AsylbLG (DS0110/15).

Aufgrund der aktuell schnelllebigen Situation der Wohnraum- und Preisentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg wird das Sozial- und Wohnungsamt die vollumfängliche Mietwerterhebung vorziehen und diese, anstelle der in diesem Jahr eigentlich vorgesehenen Indexfortschreibung, beauftragen.

Zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung von Transferleistungsbeziehern besteht im Einzelfall immer die Möglichkeit, die festgelegten, abstrakten, Angemessenheitsrichtwerte zu überschreiten, wenn ansonsten eine Versorgung scheitern würde. Derartige Fallkonstellationen liegen meist bei Großfamilien oder Menschen mit schwerer Behinderung vor (barrierearm und barrierefrei).

In diesen Fällen sind die Leistungsträger rechtlich dazu verpflichtet die individuell angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, um Versorgungslücken entgegenzuwirken.

Entsprechende Regelungen dazu sind in der Unterkunftsrictlinie der Landeshauptstadt Magdeburg unter Punkt 4 festgelegt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über keinen eigenen kommunalen Bestand an Wohnraum, welcher gezielt auf die Bedürfnisse für Menschen mit Schwerbehinderung ausgerichtet werde.

Die Stellungnahme ist mit dem Dezernat V abgestimmt.

Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung