

empirica

Forschung und Beratung

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. 030 884795-0
Fax 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. 0228 91489-0
Fax 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

Wohnraumversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Mainz

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Mainz,
Dezernat für Soziales, Kinder, Jugend, Schule und Gesundheit

Ansprechpartner:

Petra Heising, Thomas Abraham, Iris Fryczewski, Annamaria Schwedt,
Lukas Weiden

Projektnummer: 2009063
Bonn, im Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

I	WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT	1
1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Hintergrund und Ziel der Untersuchung	1
1.2	Zur Funktionsweise von Wohnungsmärkten	3
1.3	Allgemeine Trends auf dem Mainzer Wohnungsmarkt	4
2.	Ausgangslage und Problemwahrnehmung	5
2.1	Ist die Wohnraumversorgung in Mainz langfristig gesichert?	5
2.2	Aktuelle Problemlage	5
2.3	Bisherige Strategien und Maßnahmen	7
2.4	Vorschläge und Forderungen	8
2.5	Fazit: Ausgangslage	9
3.	Preisgebundene Wohnungen: Angebot und Nachfrage	9
3.1	Angebot an preisgebundenen Wohnungen	9
3.1.1	Rechtliche Grundlage für preisgebundene Wohnungen	9
3.1.2	Wohnbau Mainz GmbH	10
3.1.3	Sozialwohnungsbestand	12
3.1.4	Fehlbelegte Sozialwohnungen	15
3.1.5	Fluktuation bei Sozialwohnungen	17
3.2	Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen	17
3.2.1	Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (nach WoBindG)	17
3.2.2	Vergabeverfahren von Sozialwohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein	21
3.3	Fazit: Versorgung mit preisgebundenen Wohnungen	22
4.	Freifinanzierte Wohnungen im Niedrigpreissegment	24
4.1	Angebot an freifinanzierten Wohnungen im Niedrigpreissegment	24
4.2	Nachfrage nach freifinanzierten Wohnungen mit Niedrigpreissegment	25
4.2.1	Überblick über die Haushalte mit niedrigem Einkommen (Gesamtnachfrage)	25
4.2.2	Bedarfsgemeinschaften/Leistungsempfänger nach SGB II	27
4.2.2.1	Rechtliche Grundlagen „Bedarfsgemeinschaften“	27
4.2.2.2	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	28
4.2.2.3	Aufwendungen für Kosten der Unterkunft durch die Stadt Mainz	30
4.2.2.4	Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	30
4.2.2.5	Aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften in Mainz	32
4.2.3	Sozialhilfeempfänger nach SGB XII	33
4.2.3.1	Rechtliche Grundlagen	33
4.2.3.2	Aktuelle Situation in Mainz	34
4.2.4	Wohngeldempfänger nach WoGG	34
4.2.4.1	Rechtliche Grundlagen	34
4.2.4.2	Aktuelle Situation in Mainz	35
4.2.5	Besitzer von Wohnberechtigungsscheinen	38
4.2.6	Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen	39

4.3	Mietniveau im unteren Marktsegment	40
4.3.1	Mainzer Mietspiegel	40
4.3.2	Angebotsmieten (Neuvertragsmieten)	41
4.3.2.1	Entwicklung der Quadratmetermieten	41
4.3.2.2	Entwicklung der Nettomonatskaltmieten	47
4.3.3	Angemessenheit von Wohnungen nach §22 SGB II	49
4.3.3.1	Rechtliche Grundlage	49
4.3.3.2	Neue Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft in Mainz	49
4.3.3.3	Aktuelle Neuregelung der Verwaltung (seit März 2011)	50
4.3.3.4	Vorschlag für eine alternative Richtwertermittlung	53
4.4	Aktuelle Ungleichgewichte am Markt	56
4.4.1	Aktuelle Nachfrage	56
4.4.2	Aktuelles Angebot	57
4.4.3	Aktuelle Preise	59
4.5	Fazit: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	62
5.	Fazit und Empfehlungen: Soziale Wohnraumversorgung in Mainz	65
5.1	Zukunftstrends	65
5.2	Handlungsempfehlungen	68
5.2.1	Wohnungsbestand insgesamt erhöhen – nachfragegerechter Neubau	68
5.2.2	Einfachen Wohnungen erhalten – nicht bauen	69
5.2.3	Bestand an preisgebundenen Wohnungen erhöhen – und vorhandene besser nutzen	70
5.2.4	Mit KdU-Richtwerten die richtigen Anreize setzen	72
5.2.5	Quartiersbezogene Strategien entwickeln	74
5.2.6	Individuelle Betreuung – nur ressortübergreifend möglich	74
5.2.7	Wohnungsmarktbeobachtung ausweiten und Datengrundlage verbessern	75
	ANHANG	76
1.	Unterschiede zwischen den Stadtteilen	76
1.1	Stadtteile in Mainz	76
1.2	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Stadtteilen in Mainz	79
1.3	Wohnungsbestand und Sozialwohnungsbestand in den Stadtteilen in Mainz	79
1.4	Fehlbeleger nach Stadtteilen	80
1.5	Preisentwicklung (Neuvertragsmieten)	80
1.6	SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Mieter) nach Stadtteilen	81
2.	Sonderauswertung „Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II“	82
2.1	Bewohnte Wohnfläche	82
2.2	Tatsächliche Zimmerzahl	84
2.3	Tatsächliche Unterkunftskosten (Nettokaltmiete)	86
2.4	Tatsächliche Heizkosten	89
2.5	Tatsächliche kalte Nebenkosten	91
2.6	Tatsächliche Bruttowarmmiete	92
2.7	Anerkannte und nicht-anerkannte Kosten der Unterkunft	93

3.	Bisher geltende Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft in Mainz	96
3.1	Maximale Wohnungsgrößen	96
3.2	Angemessene Mieten	97
3.3	Unerwünschte Anreize	99
3.4	Verfügbarkeit angemessener Wohnungen	99
3.5	Bewertung der bis Februar 2011 geltenden Richtwerte	100
4.	Ergebnisse des Workshops mit Verwaltung und Wohnungsunternehmen	102

I WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

1. Vorbemerkungen

1.1 Hintergrund und Ziel der Untersuchung

empirica berät die Stadt Mainz seit Jahren in wohnungs- und sozialpolitischen Fragen. Eine erste umfangreiche Analyse des Wohnungsmarkts Mainz wurde im Jahr 2003 vorgelegt.¹ Im Jahr 2005 folgte die Sozialraumanalyse für die Stadt Mainz, die nach wie vor als wichtige Planungsgrundlage für städtisches Handeln genutzt wird.² 2008 erarbeitete empirica ein Wohnungsmarktgutachten, das neben den heutigen und zukünftigen Rahmenbedingungen auf dem Mainzer Wohnungsmarkt Empfehlungen zur Entwicklung ausgewählter Wohnbauflächen aufzeigt.³ Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Mainz empirica 2010 mit zwei weiteren Untersuchungen beauftragt: Zum einen mit einer Aktualisierung der Sozialraumanalyse aus dem Jahr 2005, zum anderen mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes, das hiermit vorgelegt wird. Vor dem Hintergrund des seit 2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetzes muss das Wohnraumversorgungskonzept folgenden Ansprüchen genügen:

- Es soll (mit Hilfe von Analysen, Prognosen, Zielformulierungen und Maßnahmenkatalogen) die notwendigen Rahmenbedingungen für eine langfristig nachfragegerecht ausgestaltete lokale **Wohnraumversorgung** verschiedener Zielgruppen (Niedrigeinkommensbezieher, Familien, Senioren) schaffen.
- Es soll lokale Planungs- und Diskussionsprozesse in Gang bringen, in die mit Wohnraumversorgung befasste Akteure so eingebunden werden, dass durch Kooperation und über die **Bündelung von Maßnahmen** Synergieeffekte geschaffen werden.
- Es soll in einem kontinuierlichen Prozess auch **Evaluationen** ermöglichen, nach denen bei Bedarf auch eine Instrumenten- und Maßnahmenanpassung erfolgen kann.
- Es soll über die reine (qualitativ und mengenmäßig ausreichende) Bereitstellung von Wohnraum hinaus auch die Zielsetzungen der **Sozialpolitik** und der **Stadtentwicklungspolitik** mit aufgreifen und ihr Zusammenspiel fördern.

¹ Quelle: empirica, Wohnungsmarktregion Mainz, Februar 2003.

² Quelle: empirica, Sozialraumanalyse Mainz 2005, Dezember 2005.

³ Quelle: empirica, Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008, Juni 2009.

Der Begriff „Wohnraumversorgungskonzept“ kann inhaltlich dabei unterschiedlich konkret gefasst werden: Im engeren Sinne bezieht es sich auf eine statistisch-deskriptive Darstellung der Wohnsituation vor allem der unteren Einkommensgruppen, also solcher Gruppen, die sich nicht aus eigener Kraft am Markt mit Wohnraum versorgen können. Im weiteren Sinne ist darunter ein umfassendes „Handlungskonzept Wohnen“ zu verstehen, das alle am Markt agierenden Zielgruppen, also auch alle Einkommensgruppen, und ihre jeweilige Wohnsituation, im Blick hat. Diesem Verständnis folgt auch der nachfolgend dargestellte Untersuchungsaufbau:

- In einem ersten Abschnitt werden die allgemeine Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die wichtigsten Rahmenbedingungen auf dem Mainzer Wohnungsmarkt dargestellt (vgl. Kap. 1). Das **Wohnraumversorgungskonzept** mit seinem Fokus auf das Niedrigpreissegment des Mainzer Wohnungsmarktes gliedert sich in einen Abschnitt über die Problemwahrnehmung aus Sicht der Stadtverwaltung (Kap. 2) sowie in zwei Abschnitte über die Nachfrage- und Angebotsparameter im unteren Wohnungsmarktsegment. Letztere unterscheiden zwischen preisgebundenen Wohnungen (Kap. 3) und freifinanzierten Wohnungen im Niedrigpreissegment (Kap. 4). Ziel ist es dabei, zunächst die relevanten verfügbaren Daten aus unterschiedlichen Datenquellen zusammenzustellen und in einen inhaltlichen Zusammenhang zu bringen. Auf dieser zunächst rein deskriptiven Basis ergeben sich Informationen über die Wohnsituation einzelner Zielgruppen (Familien, Senioren, Alleinerziehende). Auf Auffälligkeiten wird hingewiesen und Trends werden soweit absehbar erläutert. Auf dieser empirischen Grundlage werden aktuelle Problemfelder diskutiert und erste Handlungsempfehlungen gegeben (Kap. 5). Die Empfehlungen für Politik und die verschiedenen Ressorts der Stadtverwaltung sollen in den anschließenden Workshops diskutiert und gemeinsam konkretisiert werden. Vor diesem Hintergrund kann und soll der vorliegende Bericht noch kein abgeschlossenes Konzept darstellen. Er soll vielmehr als empirisch fundierte Diskussionsgrundlage dienen, um die oben beschriebenen lokalen Planungs- und Diskussionsprozesse in Gang zu setzen und zu untermauern. Das eigentliche Wohnraumversorgungskonzept ist das Ergebnis dieses Prozesses.
- In einer erweiterten Perspektive werden anschließend **Grundlagen für ein Handlungskonzept Wohnen** erarbeitet, das den gesamten Wohnungsmarkt im Blick hat. Der Fokus dieses Abschnitts liegt auf der Beschreibung der Wohnbedürfnisse bestimmter Zielgruppen (z.B. Familien, Senioren, Studenten) und entsprechender Handlungsempfehlungen im Hinblick auf das erforderliche Wohnungsangebot. Nach Abgleich mit der aktuellen Angebotssituation in Mainz, d.h. insbesondere einer Evaluierung der Neubau- und Bestandsquartiere vor Ort in Bezug auf diese Bedürfnisse, kann auf dieser Basis ein konkretes Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Mainz erstellt werden (nicht Teil der Studie).

1.2 Zur Funktionsweise von Wohnungsmärkten

Der Wohnungsmarkt ist ein komplexes Gebilde aus interdependenten Teilmärkten. Ein Verständnis von der Funktionsweise des Wohnungsmarkts ist wichtig, um die verschiedenen Ebenen der „Wohnraumversorgung“ zu verstehen. Knappheiten auf einem Teilmarkt erhöhen dort die Preise und dies führt dazu, dass ein Teil der Nachfrager in andere Teilmärkte anwandert. So führen beispielsweise steigende Preise in der Innenstadt zu einer Wanderung ins Umland und fallende Einfamilienhauspreise zu einer sinkenden Nachfrage nach Geschosswohnungen. Das Spektrum der Nachfrager ist weit gestreut, aber auch das Spektrum des Wohnungsangebots. Die Wohnungsnachfrager unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Einkommen und ihrer Haushaltsgrößen und vor allem hinsichtlich ihrer Präferenzen: Gesuchte Wohnungsgröße und Wohnungsausstattung und die gewünschte Lage (Nähe zum Arbeitsplatz, zur Innenstadt, zum Bahnhof, zur Natur) kann sich auch zwischen zwei Haushalten gleicher Größe und mit gleichem Einkommen stark unterscheiden. Entsprechend ist auch das Wohnungsangebot sehr unterschiedlich – nicht nur in der Größe und Lage, sondern auch in Bauform, Baualter und Ausstattung. Der Markt bestimmt über den Preis für jedes einzelne Objekt, wie Nachfrage und Angebot zusammenkommen. Die unterschiedlichen Teilmärkte beschreiben die **qualitativen Aspekte des Wohnungsmarkts**.

Am Wohnungsmarkt dominieren Remanenzeffekte: Die Transaktionskosten eines Umzugs sind so hoch, dass der Wohnungsmarkt recht immobil ist. Das aktive Marktgeschehen beschränkt sich daher nur auf einen Teil des Wohnungsangebots, nämlich auf die Wohnungen, die gerade frei stehen und zum Kauf oder zur Anmietung angeboten werden, und auch nur einen Teil der Wohnungsnachfrage, nämlich auf diejenigen Haushalte, die gerade eine Wohnung suchen und umziehen möchten. Der weitaus größte Teil der Nachfrager ist aber versorgt (hat eine Wohnung). Daher können sich Mieten, in denen sich die aktuelle Marktsituation widerspiegelt, (Neuvertragsmieten) deutlich von den Mieten aus älteren Mietverträgen (Bestandsmieten) unterscheiden. Bestandsmieten spiegeln lediglich die Marktsituation bei Vertragsabschluss wider, der lange zurückliegen kann.⁴ Die Entwicklung der Kaufpreise (Eigentumsmarkt) bzw. die Unterscheidung zwischen Neuvertrags- und Bestandsmieten (Mietmarkt) beschreibt den **zeitlichen Aspekt des Wohnungsmarkts**.

Letztlich darf natürlich auch die **räumliche** Dimension, z.B. die Konkurrenzbeziehung zwischen Stadt und Umland, nicht vernachlässigt werden.

Bei der Sicherstellung der Wohnraumversorgung geht es also nicht nur (1) um einen quantitativen Abgleich der Nachfrage mit dem Angebot (alle Haushalte brauchen eine Wohnung), sondern auch (2) um einen qualitativen Abgleich (höhere Einkommen verdrängen niedrigere Einkommen, bei steigenden Einkommen werden vielleicht höherwertigere Wohnungen gesucht als im Bestand

⁴ Zum Schutz des Mieters können Mieten in bestehenden Verträgen nur sehr begrenzt verändert werden, nämlich um 20% in drei Jahren.

vorhanden sind). Auch zeitliche Verschiebungen können zu Verwerfungen führen (bei steigenden Mieten ist es für junge Haushalte, die heute eine Wohnung suchen, schwieriger, eine Wohnung zu finden, als dies für junge Haushalte früher war.) Möglicherweise wohnen dadurch heute Haushalte mit höheren Einkommen in günstigeren Wohnungen, während für Niedrigeinkommensbezieher, die heute eine Wohnung suchen, nur noch wenige, und dadurch entsprechend teurere Wohnungen zur Verfügung stehen. Im ersten Fall (1) gibt es rein physisch nicht genug Wohnungen im Stadtgebiet, um jedem Haushalt eine Wohnung anbieten zu können. Dies wird normalerweise nur mittelfristig ein Problem darstellen, weil entsprechende Investitionsanreize dazu führen, dass das fehlende Wohnungsangebot zeitnah geschaffen, sprich neu gebaut wird (vgl. z.B. in den 1990er Jahren die vorübergehende Wohnungsnot in Westdeutschland). Ein dauerhaftes Problem aber kann in einer Stadt wie Mainz durch den zweiten Fall (2) eintreten: Es gibt physisch genug Wohnungen, aber nicht immer wohnt der Reichste auch in der teuersten (hochwertigsten) Wohnung. Vielmehr leben einige Haushalte im Vergleich zu ihrem Einkommen recht günstig, während andere gar keine Wohnung finden, die sie mit eigenem Einkommen bezahlen könnten. Um dennoch das Grundbedürfnis Wohnen befriedigen zu können, sind diese Haushalte auf staatliche Unterstützung angewiesen. Es stellt sich die Frage, wie diese **staatliche Hilfe** aussehen sollte.

Da jedes staatliche Eingreifen neue Anreizsysteme schafft, sind die Auswirkungen auf den Markt (Preise, Umzugstendenzen, Segregation), aber auch die Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen zu berücksichtigen.

1.3 Allgemeine Trends auf dem Mainzer Wohnungsmarkt

Die Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Mainz verlief vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der Funktion von Mainz als Landeshauptstadt und Universitätsstandort in den letzten Jahren sehr positiv.⁵ In der Folge sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen.⁶ Vor diesem Hintergrund gab es auch eine fortgesetzte Suburbanisierung insbesondere von Familien. Der Leerstand bei Mietwohnungen liegt selbst in den Krisenjahren 2008 und 2009 auf einem Niveau, das gerade die Fluktuationsreserve darstellt (Leerstandsquote marktaktiver Wohnungen unter 2% gemäß empirica-Leerstandsindex⁷). Im Zuge der Suburbanisierung dürften auch viele Haushalte mit höheren Einkommen in das Mainzer Umland abgewandert sein. So zeigt ein Zeitvergleich der verfügbaren Einkommen, dass das Durchschnittseinkommen in der Stadt

⁵ Auch nach Bereinigung um die Effekte der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ist Mainz in den Jahren seit 2006 stärker gewachsen als die angrenzenden Kreise (vgl. Abbildung 39 im Anhang).

⁶ Vgl. z.B. Entwicklung von Neuvertragsmieten (Abbildung 46 im Anhang).

⁷ Der empirica-Leerstandsindex wertet die durchschnittliche Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen aus. Wohnungen mit Substandard (ohne Zentralheizung/Warmwasserversorgung) werden nicht berücksichtigt. Quelle: Heizkostenabrechnungen der Techem AG.

Mainz seit 2003 konstant geblieben, in den angrenzenden Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms aber stetig gewachsen ist.

Die empirica-Wohnungsnachfrageprognose zeigt ein weiteres Wachstum der Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren. Berücksichtigt man darüber hinaus eine qualitative Neubaunachfrage, dann liegt die Neubaunachfrage in der Stadt Mainz in den nächsten zehn Jahren bei durchschnittlich rd. 450 WE pro Jahr, was auch in etwa der Neubautätigkeit der letzten Jahre entspricht. Allerdings wird in Zukunft dabei ein höherer Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern nachgefragt als bisher gebaut wurde. Ohne entsprechende Anpassungen werden die Preise für Wohnimmobilien (Kauf und Miete) in der Stadt Mainz steigen und weiterhin zahlreiche Familien ins Umland abwandern.

2. Ausgangslage und Problemwahrnehmung

2.1 Ist die Wohnraumversorgung in Mainz langfristig gesichert?

In einem Sozialstaat hat die öffentliche Hand, hier die Stadt Mainz, die Sicherung des Existenzminimums und Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Dazu zählt auch die Wohnraumversorgung. Gleichzeitig sinkt der Sozialwohnungsbestand in Mainz. Wie auch in anderen Städten laufen die Mietpreisbindungen bestehender Wohnungen allmählich aus. Die Wohnungen verlieren damit auch das Belegungsrecht durch die Kommune. Neue Sozialwohnungen kommen kaum hinzu, weil sich zum Neubau von Sozialwohnungen praktisch keine Investoren mehr finden. Gleichzeitig sind bei der Wohnungsbörse der Stadt mehrere hundert Personen mit hohem Dringlichkeitsbedarf als wohnungssuchend gemeldet, für die noch keine Wohnung gefunden werden konnte. Beides führt zu der berechtigten Frage, ob bzw. wie lange die **Wohnraumversorgung in Mainz** noch für alle Haushalte gesichert ist. Die folgenden Analysen zur Vorbereitung des Wohnraumversorgungskonzepts sollen der Stadt Mainz helfen, mögliche Engpässe bei der Wohnraumversorgung aufzudecken und gezielt Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

2.2 Aktuelle Problemlage

In Gesprächen mit Mitgliedern der Stadtverwaltung Mainz sowie Vertretern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Mainz GmbH und des Jobcenters zeigen sich aus Sicht der Stadt Mainz derzeit in Mainz folgende Probleme am Wohnungsmarkt:

- Von den rd. 73.000 Geschosswohnungen in Mainz sind aktuell etwa 8% mietpreisgebunden (Sozialwohnungsbestand in 2009: 5.600 WE)⁸. Die Stadt Mainz hält diesen Anteil für gering. Die einstige Empfehlung des Städtetags, 20% aller Wohnungen als **Sozialwohnungen** vorzuhalten, wird damit nicht erreicht. In den nächsten zehn Jahren läuft die Mietpreisbindung für 2.100 Sozialwohnungen aus. Ohne Ersatzneubau reduziert sich der Sozialwohnungsbestand dadurch um knapp 40%. Der Sozialwohnungsanteil beträgt dann im Jahr 2020 nur noch weniger als 5% des heutigen Geschosswohnungsbestands. Die Folgen sind noch zu diskutieren.
- Das Ziel, für untere Einkommensgruppen und Bedarfsgemeinschaften preiswerten Wohnraum vorhalten zu können, ist der Stadt Mainz sehr wichtig. Die **Wohnungsbörse** agiert indirekt als Vermittler von Wohnungen. Es können aber nicht alle Wohnungssuchenden bedient werden. Die Wohnungssuche wird immer schwieriger. Bei der Wohnungsbörse sind etwa 200 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet. Dabei handelt es sich überwiegend um Bedarfsgemeinschaften, die aufgefordert wurden, die Kosten der Unterkunft zu senken, und um Härtefälle, also um von Obdachlosigkeit bedrohte Personen. Warum es für Bedarfsgemeinschaften so schwer ist, angemessenen Wohnraum zu finden, muss untersucht werden.
- Anstelle der Notunterkunft in der Zwerchallee wurde eine Übergangsunterkunft eingerichtet, die aus einer Wohnung besteht in der maximal drei Familien gleichzeitig aufgenommen werden können. Das Konzept der Übergangsunterkunft verfolgt das Ziel, die dort wegen einer Wohnungsräumung aufgenommenen Familien maximal für einen Monat zu beherbergen. Spätestens mit Ablauf dieses Zeitraumes sollen die Familien wieder in eine eigene Wohnung vermittelt werden. Die Herausforderung liegt in der zeitnahen Akquise der Wohnungen für die größtenteils problembehafteten Fälle.
- Eine Schwierigkeit liegt auch darin, dass die Stadt Wohnungen für eine **schwierige Klientel** sucht und Vermieter häufig nicht bereit sind, an diese zu vermieten. Für diese Wohnungssuchenden sucht die Stadt daher Einfachstwohnungen, die der Vermieter ansonsten leer stehen lassen müsste. Einfachstwohnungen sind Wohnungen mit Substandard (ohne Bad und/oder ohne Zentralheizung), die am freien Markt praktisch nicht mehr vermietbar sind. Sie sind über das Stadtgebiet verteilt. Die Mieten sind so niedrig, dass die Mieter diese Wohnungen auch selbst finanzieren können. Aber auch von diesen Einfachstwohnungen gibt es nicht genug. Hierfür müssen Lösungen gesucht werden.
- Die Warteliste des städtischen Wohnungsunternehmens **Wohnbau Mainz GmbH**, die relativ günstige Wohnungen, darunter auch viele Sozialwohnungen, anbietet, ist lang und die Fluktuation gering. Es gibt praktisch keinen Leerstand bei der Wohnbau Mainz.

⁸ Summe aus allen Förderprogrammen.

- Für Bedarfsgemeinschaften sind zwar ausreichend viele angemessene Wohnungen verfügbar; aber die Stadtverwaltung ist unsicher, wie lange das noch der Fall sein wird. Die **Kosten der Unterkunft** sind sehr hoch und stellen eine große finanzielle Belastung für die Stadt Mainz dar. Möglicherweise werden auch unnötig hohe Mieten übernommen. Manche Vermieter verlangen geringe Kaltmieten, aber rechnen dafür höhere Betriebskosten hinzu.

2.3 Bisherige Strategien und Maßnahmen

Bisherige Maßnahmen, um diesen Phänomenen Herr zu werden sind:

- **Landesförderprogramm:** Das Land Rheinland-Pfalz fördert im Zuge der sozialen Wohnraumförderung (a) die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum, (b) die Modernisierung von selbst genutztem und vermietetem Wohnraum, (c) den Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen, sowie den Ankauf von Belegungsrechten bei bestehenden Mietwohnungen. Allerdings fand insbesondere im Mietwohnungsbau bisher nur eine vereinzelte Inanspruchnahme dieser Förderprogramme statt. Daher wurde das Förderangebot für das Jahr 2011 vom Land attraktiver gestaltet und berücksichtigt nunmehr auch die regionalen Rahmenbedingungen.⁹
- **Beratung:** Die Stadt berät Bürger über die Fördermöglichkeiten im Bereich der Wohneigentumsbildung und der Modernisierung von bestehendem selbstgenutztem und vermietetem Wohnraum. Im Bereich der Neubau- und Bestandsförderung von Mietwohnraum werden Investoren über die Kriterien des Förderprogramms unterstützend beraten. Nach bautechnischer und –wirtschaftlicher Vorprüfung der Förderungsmaßnahme erfolgt die Anmeldung im Landesprogramm durch die Stadt. Die weiteren Verfahrensschritte werden dann über die Struktur- und Genehmigungsdirektion und die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz abgewickelt.
- **Städtische Förderprogramme:** Zur Belastungsverringerung erhalten kinderreiche Familien (mehr als zwei Kinder) bei Einhaltung der Voraussetzungen der städtischen Förderrichtlinie bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum ab Bezug des Förderobjektes einen sich über acht Jahre degressiv abbauenden Aufwendungszuschuss. Für kinderreiche Familien und Alleinerziehende gewährt die Stadt bei vorliegenden Fördervoraussetzungen im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen Mietbeihilfen zur direkten Verbilligung der betreffenden Wohnungsmiete.

⁹ Ab 2011 sollen die Investitionsanreize durch höhere zulässige Fördermieten erhöht werden. Vgl. dazu Mietwohnungsprogramm 2011 Verwaltungsvorschrift vom 27. Dezember 2010 (Arbeitsfassung).

- Ein weiteres – gut angenommenes – Programm des Landes Rheinland-Pfalz wurde eingestellt: **Einkommensorientiertes Förderprogramm (EOF)**: Das Land förderte den Mietwohnraum unter der Maßgabe, dass die Wohnungen nur Mietern mit WBS überlassen wurden. Die Erhebung einer ortsüblichen Vergleichsmiete war zulässig, da die Mieter je nach ihren Einkommensverhältnissen eine Zusatzförderung zur direkten Mietverbilligung erhielten.
- Die Stadt Mainz kauft regelmäßig **Belegungsrechte im Bestand** bei der Wohnbau GmbH: Seit 2001 wurden Belegungsrechte für rd. 600 WE gekauft. Zur Anmietung dieser Wohnungen muss dann ein Wohnberechtigungsschein (WBS) vorgelegt werden. Dafür liegt die Miete dann 15% unter der Medianmiete im Mietspiegel.
- Jährlich werden etwa 1.500 neue **Wohnberechtigungsscheine (WBS)** an Haushalte mit niedrigem Einkommen ausgestellt (Tendenz fallend). Die Fluktuation bei der Wohnbau Mainz GmbH ist aber nur gering. Pro Jahr werden nur etwa 400 Sozialwohnungen zur Neuvermietung frei.
- Für Bedarfsgemeinschaften werden die **Kosten für Unterkunft und Heizung** übernommen, sofern sie angemessen sind. Als **Richtwert** für angemessene Kosten der Unterkunft gelten seit dem 01.03.2011 Höchstgrenzen, die nur noch von der Haushaltsgröße abhängen. Seit der Neuregelung spielt es keine Rolle mehr, welche Ausstattung und welches Baujahr die einzelne Wohnung hat. Höhere Kosten der Unterkunft werden für keine Baualtersklasse und keine Wohnungsgröße gezahlt. Der Richtwert bezieht sich nur auf die Nettokaltmiete.

2.4 Vorschläge und Forderungen

Daher fordern die Leistungsträger, Stadtverwaltung und Jobcenter den Neubau weiterer Sozialwohnungen. Um Anreize für Investoren zu erhöhen, müssten die Mietobergrenze und auch die Baukostenobergrenze gegenüber der Regelung, die bis 2010 galt, erhöht werden.¹⁰ Ideal aus Sicht der Stadtverwaltung wäre ein Stadtratsbeschluss, der als Bedingung zum Kauf neuen Baulands einen Mindestanteil sozialen Wohnungsbaus festschreibt. Dann mache die Stadt zwar weniger Gewinn, aber die Wohnungsbauunternehmen würden dennoch Bauland kaufen, wenn sie die Grundstücke dafür günstiger bekämen. Grundstücke könnten nach Vorstellung der Verwaltung auch per Erbbaurecht vergeben werden, sodass sich der anfängliche Gewinnverlust langfristig über Einnahmen aus den Erbbauzinsen refinanziert. Auch den Neubau weiterer Wohnungen mit niedrigem Standard (einfacher Wohnraum und Einfachstwohnungen) würde die Stadtverwaltung gerne forcieren, wobei offen bleibt, durch wen dies geschehen soll. Die Wohnbau GmbH schätzt den Handlungsdruck hingegen nicht so hoch ein. Sie plant derzeit noch den Bau weiterer 180 Sozialwohnungen in Mombach.

¹⁰ Dies wird durch eine Neuregelung seit 2011 versucht. Inwiefern sich durch die Neuregelung (Anhebung der Fördermiete) die Investitionstätigkeit tatsächlich verbessert, bleibt abzuwarten.

2.5 Fazit: Ausgangslage

Fördermaßnahmen und soziale Leistungen sind in Mainz zwar vorhanden, aber sie scheinen nicht mehr in gewohnter Effektivität zu wirken. Größtes Hemmnis für den Bau neuer Sozialwohnungen ist, dass die Landesförderung für Sozialwohnungen für Investoren nicht mehr attraktiv ist (zu niedrige Baukostenobergrenze, zu niedrige Mietobergrenzen). Mangels aktueller Sozialdaten, z.B. zur Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften, ist die Problemwahrnehmung derzeit auf das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands reduziert. Es fehlen über die klassischen Förderinstrumente des Sozialen Wohnungsbaus hinaus innovative Ideen und Strategien, um die möglicherweise unsichere Wohnraumversorgung einiger Bevölkerungsgruppen langfristig zu gewährleisten.

3. Preisgebundene Wohnungen: Angebot und Nachfrage

3.1 Angebot an preisgebundenen Wohnungen

3.1.1 Rechtliche Grundlage für preisgebundene Wohnungen

Das Land Rheinland-Pfalz bietet eine soziale Mietwohnraumförderung an. Gefördert wird u.a. der Wohnungsbau. Als Gegenleistung für die Förderung übernimmt der Fördermittelempfänger Belegungs- und Mietbindungen und verpflichtet sich, nur an Haushalte zu vermieten, die die gesetzlich vorgeschriebenen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Die Miete muss regelmäßig unterhalb des Marktmietenniveaus liegen. Wer eine derartige Wohnung beziehen will, braucht einen Wohnberechtigungsschein (WBS), den die Stadt Mainz für die Dauer von jeweils einem Jahr ausstellt.

Wohnungssuchende können auf Antrag einen Wohnberechtigungsschein nach §5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und in Anwendung des §27 für eine Dauer von einem Jahr erhalten. Damit können sie eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Sozialwohnungen) zu einem günstigen Mietpreis anmieten. Voraussetzungen sind u.a. die Einhaltung einer Einkommensgrenze durch den Wohnungssuchenden und seine Haushaltsangehörigen sowie die Einhaltung einer bestimmten Wohnungsgröße nach der Anzahl der Räume oder Wohnfläche. Beim Bezug von Sozialwohnungen gelten als Wohnflächenhöchstwerte für 1-Personen-Haushalte 50 m² Wohnfläche oder 1 Zimmer/Küche/Bad (ZKB), für 2-Personen-Haushalte 60 m² oder 2 ZKB, für 3-Personen-Haushalte 80 m² oder 3 ZKB, für 4-Personen-Haushalte 90 m² oder 4 ZKB (und für jede weitere Person jeweils 15 m² oder 1 Wohnraum mehr).¹¹

¹¹ Quelle: Stadt Mainz, Merkblatt: Wohnberechtigungsschein / Voraussetzungen, Stand 1.7.2010.

Im begründeten Einzelfall kann von diesen Vorgaben abgewichen werden. Geförderte Wohnungen können bestimmten Haushalten vorbehalten sein, so dass nur Wohnungssuchende mit entsprechenden Einträgen im Wohnberechtigungsschein Mieter dieser Wohnungen werden können.¹² Nach §2 WoFG können der Neubau von Wohnungen, die Modernisierung oder der Erwerb von bestehenden Wohnungen und der Erwerb von Belegungsrechten an vorhandenen Wohnungen gefördert werden, sofern damit bedürftige Haushalte unterstützt werden. Selbstgenutztes Wohneigentum für Haushalte mit geringem Einkommen ist unter bestimmten Bedingungen ebenfalls förderfähig.

Folgende Einkommensgrenzen sind zu unterscheiden:¹³

- Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Einkommensgrenzen liegen für Einpersonenhaushalte bei 12.000 € (rd. 18.000 € Jahresbruttoeinkommen), für Zweipersonenhaushalte bei 18.000 € (rd. 26.600 € Jahresbruttoeinkommen), für eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern bei 27.200 € (rd. 40.000 € Jahresbruttoeinkommen). Die höchstzulässige Miete beträgt für diese Haushalte in der Stadt Mainz (Mietstufe 5) 6,00 €/m², entspricht mindestens aber der nachgewiesenen Kostenmiete.
- Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Einkommen mit maximal 60% über der Einkommensgrenze. Die Einkommensgrenzen liegen für Einpersonenhaushalte bei 19.200 € (rd. 28.300 € Jahresbruttoeinkommen), für Zweipersonenhaushalte bei 28.800 € (rd. 42.000 € Jahresbruttoeinkommen) und für eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern bei 43.520 € (rd. 63.100 € Jahresbruttoeinkommen). Die höchstzulässige Miete beträgt für diese Haushalte in der Stadt Mainz (Mietstufe 5) 7,00 €/m².

3.1.2 Wohnbau Mainz GmbH

Die Wohnbau Mainz GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Mainz. Die Wohnbau Mainz GmbH verwaltet **10.600 Wohnungen**, knapp die Hälfte davon sind preisgebunden (4.690 WE, Stand Frühjahr 2011). Damit verwaltet die Wohnbau Mainz GmbH fast den gesamten **Sozialwohnungsbestand** der Stadt Mainz.

- Der Hauptbestand sind **1960/70er-Jahre-Wohnungen** mit guter Ausstattung, meist modernisiert (Neubaustandard) und in guten Lagen. Durchschnittsgröße 60 m². In 70er-Jahre-Gebäuden gibt es

¹² Zur Vermeidung von Segregation gibt es die Möglichkeit der Freistellung einer öffentlich geförderten Wohnung, d.h. ein Wohnungssuchender mit einem Einkommen oberhalb der Grenze kann auf Antrag und gegen Zahlung eines Ausgleichsbetrags auch eine Wohnung mit Belegungsbindung anmieten.

¹³ § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit der Rheinland-Pfälzischen Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung vom 10. Juli 2002. Durch die Neuregelungen in 2011 wurde die höchstzulässige Miete in Mainz (Mietstufe 5) von 4,65 €/qm auf 6 €/qm erhöht (für Haushalte mit Einkommen unter der Einkommensgrenze) bzw. von 6,25 €/qm auf 7 €/qm (für Haushalte mit maximal 60% über der Einkommensgrenze).

auch noch größere Wohnungen mit vier Zimmern (80 m²), in 20er/30erJahre-Gebäude auch noch einige wenige mit mehr als 100 m².¹⁴

- Die **Mieten** für diese Wohnungen hängen fast ausschließlich von der Ausstattung ab, also vom Sanierungszustand und dem Baualter. Denn Lage, Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitte sind überall ähnlich.
 - Die Durchschnittsmiete für **freifinanzierte Wohnungen** beträgt 5,78 €/m². Bei freifinanzierten Wohnungen werden teilweise auch Mietanpassungen durchgeführt: z.B. zum 1.9.2010 wurden 3.600 Mieterhöhungen verkündet (mit der maximal möglichen Erhöhung in bestehenden Verträgen von 20% innerhalb von drei Jahren).
 - **Zum Vergleich:** Der Mietspiegel Mainz 2011 (vgl. Abbildung 21) nennt für ältere 60-80 m²-Wohnungen mit guter Ausstattung (Baujahr bis 1980) als Medianmiete für 5,83 bis 6,24 €/m², also höhere Mieten. Neuere Wohnungen liegen mit 7,54 bis 8,95 €/m² im Median noch deutlich darüber. Inzwischen liegt gemäß Mietspiegel nur noch das untere Mietendrittel älterer Wohnungen bis Baujahr 1993 (mit 5,18 bis 6,39 €/m²) etwa auf dem Mietniveau, das für freifinanzierte Wohnungen bei der Wohnbau Mainz GmbH verlangt wird. Die Wohnbau Mainz GmbH besitzt aber auch freifinanzierte Wohnungen mit Lage oder Ausstattung im oberen Drittel des Wohnungsmarkts.
 - Die **Sozialwohnungen** sind meist 2-3 Zimmer-Wohnungen mit 50-60 m². Die Durchschnittsmiete für preisgebundene Wohnungen beträgt 5,19 €/m²
- **Qualitätsspannbreite** bei der Wohnbau Mainz GmbH: Insgesamt gibt es ca. 150 Einfachstwohnungen im Bestand der Wohnbau. Häufig handelt es sich um 30er-Jahre-Gebäude, in die dann z.B. nachträglich die Speisekammer zur Dusche umgenutzt wurde. Diese Wohnungen sind seitdem bewohnt, ohne dass es zu einem Mieterwechsel kam.
- **Modernisierung:** Einzelmodernisierung von Wohnungen oder ganzer Gebäude, je nach Maßnahmenumfang in bewohnten oder unbewohnten Wohnungen. Die meisten Mieter sind auch bereit, nach der Modernisierung entsprechend höhere Mieten zu zahlen (d.h. Ansprüche hoch, Finanzierbarkeit gegeben). Einige ziehen vor der Maßnahme in eine andere Wohnung der Wohnbau, um nicht zweimal umziehen zu müssen.

¹⁴ Quelle: Lt. Aussagen der Wohnbau Mainz GmbH.

3.1.3 Sozialwohnungsbestand

Im Jahr 2009 gab es **5.647 Sozialwohnungen in der Stadt Mainz**, die größtenteils über die Wohnbau Mainz GmbH verwaltet werden.¹⁵ Dies sind 5,6% des gesamten Wohnungsbestandes in der Stadt Mainz bzw. **7,6% des Geschosswohnungsbestandes**.

Abbildung 1: Wohnungsangebot nach Zimmeranzahl in Mainz, 2009

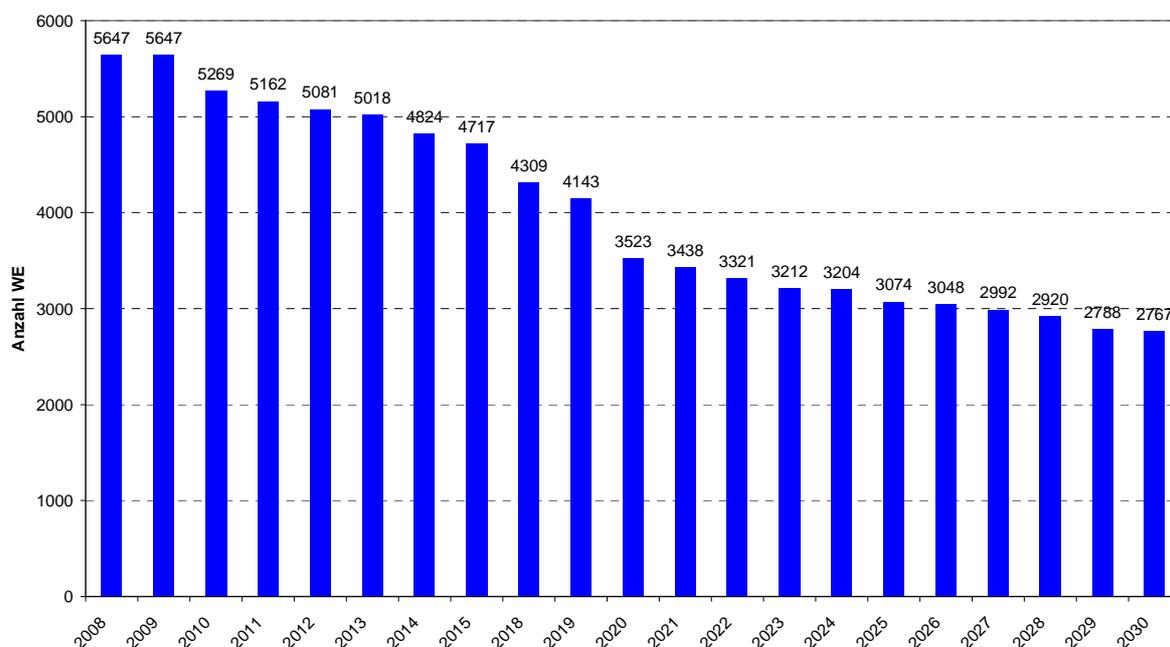
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit ...	Wohnungen				Sozialwohnungen*			Wohnbau Mainz*		
	insgesamt	in %	in EZFH	in MFH	Anzahl	Verteilung (geschätzt)	in % vom Wohnungs-Bestand	Anzahl	Verteilung (geschätzt)	in % vom Wohnungs-Bestand
...1 Zimmer**	18.017	18%			565	10%	3%	1.060	10%	6%
... 2 Zimmern	24.735	24%			2.824	50%	11%	5.300	50%	21%
... 3 Zimmern	28.759	28%			1.694	30%	6%	3.180	30%	11%
... 4 Zimmern	15.445	15%			452	8%	3%	848	8%	5%
... 5 Zimmern und mehr	15.112	15%			113	2%	1%	212	2%	1%
Summe	102.068	100%	26.918	73.287	5.647	100%	6%	10.600	100%	10%
<i>nachrichtlich: davon Wohnungen in Wohngebäuden</i>	100.205									
<i>nachrichtlich: Fehlbelegte Sozialwohnungen</i>							4.316		76%	

* Verteilung auf Zimmeranzahl ist geschätzt. ** 1- und 2-Raum-Wohnungen (inkl. Küche) sind zu 1-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst, 3-Raum-Wohnung (inkl. Küche) zu 2-Zimmer-Wohnungen usw.
nachrichtlich: Anzahl Sozialwohnungen zum Jahresende 2010: 5.300 (vgl. Abbildung 3)

Quelle: Wohnungsbestandsstatistik des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz, Anzahl Sozialwohnungen: Stadt Mainz. Anzahl Wohnungen Wohnbau Mainz und geschätzte Verteilung auf Wohnungsgrößen: lt. Angaben der Wohnbau Mainz.

empirica

Abbildung 2: Sozialwohnungsbestand in der Stadt Mainz, 2008 - 2030



Quelle: eigene Berechnungen nach Stadt Mainz

empirica

¹⁵ Nach Angaben der Wohnbau Mainz GmbH im Frühjahr 2011 sind 4.690 ihrer Wohnungen preisgebunden, was fast dem gesamten Sozialwohnungsbestand der Stadt Mainz entspricht (rd. 5.300 WE zum Jahresende 2010).

Berücksichtigt man die Zeitpunkte, zu der diese Sozialwohnungen aus der Bindung laufen, dann reduziert sich der vorhandene Sozialwohnungsbestand in der Stadt Mainz cet.par. bis zum Jahr 2030 auf etwa 2.800 WE (vgl. Abbildung 2). Wenn keine neuen Sozialwohnungen gebaut werden und auch anderweitig keine neuen Belegungsrechte mehr erworben werden, dann wird sich in den nächsten zwanzig Jahren der Sozialwohnungsbestand in Mainz halbieren. Dies entspricht einem Rückgang von im Schnitt 143 WE pro Jahr.

Abbildung 3: Sozialwohnungsbestand in der Stadt Mainz nach Förderprogramm, Ende 2010

Mietgebundener Wohnungsbestand Stadt Mainz (Ende 2010)	Stadt Mainz insgesamt	
öffentlich geförderte Wohnungen durch Land und Stadt	4.700	85%
Wohnungen mit Landsförderung Konversion ohne Preisbindung durch Modernisierung*	200	4%
Wohnungen vereinbarte Förderung	200	4%
Wohnungen Belegungsbindung Stadt Mainz	400	7%
Summe Stand Ende 2010 (gerundet)	5.500	100%

* ohne Doppelzählung von neuen Preisbindungen durch Modernisierung von bereits geförderten Wohnungen

Mietgebundener Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz GmbH (März 2011)		
öffentlich geförderte Wohnungen durch Land und Stadt	3.400	62%
Wohnungen mit Landsförderung Konversion mit Preisbindung durch Modernisierung	500	9%
Wohnungen vereinbarte Förderung	400	7%
Wohnungen Belegungsbindung Stadt Mainz	400	7%
Summe (gerundet)	4.700	85%

Quelle: oben: Stadt Mainz; unten: Wohnbau Mainz GmbH Werte gerundet.

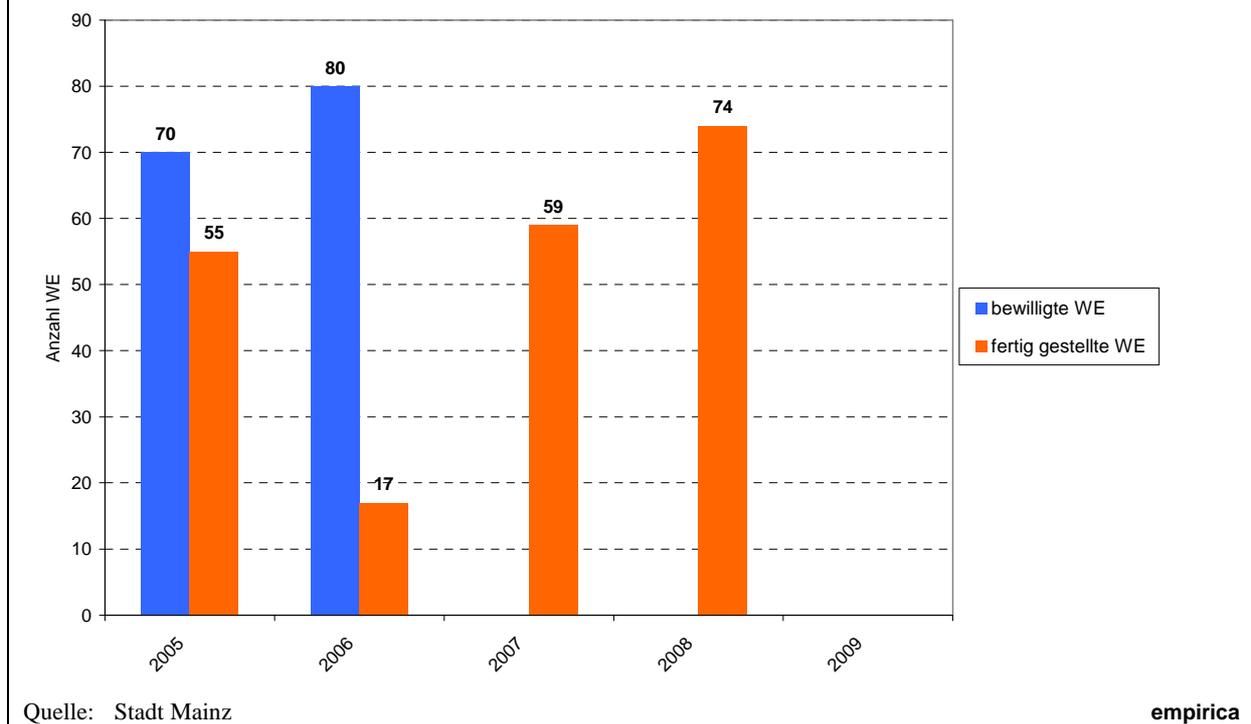
empirica

Der aktuelle Sozialwohnungsbestand (rd. 5.500 WE; Stand Ende 2010) besteht zu 85% aus Wohnungen, die durch Stadt oder Land öffentlich gefördert wurden (vgl. Abbildung 3). Im Sozialwohnungsbestand sind auch knapp 600 Wohnungen mit Belegungs- und Benennungsrechten der Stadt Mainz enthalten, die im vorhandenen Wohnungsbestand angekauft wurden.

Tatsächlich wurden zwischen 2005 und 2009 in der Stadt Mainz insgesamt nur 205 neue Sozialwohnungen fertig gestellt, das sind im Schnitt rd. 40 WE pro Jahr. (Dies sind aber immerhin 19% aller in diesem Zeitraum insgesamt fertig gestellten Geschosswohnungen.) Für Investoren lohnt sich der Bau von Sozialwohnungen immer weniger. Seit 2007 sind keine weiteren Sozialwohnungen mehr bewilligt und seit 2009 entsprechend auch keine Sozialwohnung mehr fertig gestellt worden.¹⁶ Aktuell plant die Wohnbau GmbH noch den Neubau von 180 Sozialwohnungen in Mombach.

¹⁶ Dies könnte sich in Zukunft, ab 2011 ändern, wenn die Fördermiete für geringe Einkommen von 4,65 auf 6,00 €/m² und die Fördermiete für höhere Einkommen von 6,65 auf 7,00 €/m² angehoben wird.

Abbildung 4: Bewilligte und fertig gestellte Sozialwohnungen in der Stadt Mainz, 2005-2009



Im Juli 2009 hat der Stadtrat den Betrauungsakt der Stadt Mainz zugunsten der Wohnbau Mainz GmbH beschlossen. Der Betrauungsakt konkretisiert die Betrauung der Wohnbau Mainz GmbH mit der Erbringung von Dienstleistungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Betrauung mit der Wohnraumversorgung von Bürgern, „welche sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können“. Dies geschieht laut Betrauungsakt durch:¹⁷

- Bau, Unterhalt und Renovierung von Sozialwohnungen (Belegungs- und Mietbindung)
- Vermietung dieser Wohnungen an Berechtigte zu Mieten unterhalb der Marktmiete
- Bau, Unterhalt und Renovierung von sonstigem Wohnraum
- Vermietung des sonstigen Wohnraums

Über die Miethöhe des sonstigen Wohnraums werden keine Aussagen gemacht. Die Differenz zur Marktmiete kann die Stadt über Ausgleichszahlungen abdecken, um eine angemessene Rendite für die Wohnbau Mainz GmbH zu erzielen (vgl. §3 Betrauungsakt). Der Nebensatz „welche sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können“ impliziert, dass genau dies überprüft wird, bevor es zu einer Vermietung kommt. Wie dies erfolgen soll und ob sich diese Auflage auf den

¹⁷ Vgl. Betrauungsakt der Wohnbau Mainz GmbH, §2.

gesamten Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz GmbH bezieht, wird an dieser Stelle nicht festgelegt.

In Bezug auf den Ausbau von Wohnungen mit sozialer Bindung in der Zukunft hat der Stadtrat im Dezember 2009 beschlossen¹⁸, dass die Stadtverwaltung u.a. prüfen soll, wie Anreize für den Bau sozial geförderter Mietwohnungen geschaffen werden können und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und in städtebaulichen Verträgen der Bau von Sozialwohnungen festgeschrieben werden kann. Geprüft werden soll auch, ob Zielvereinbarungen mit der Wohnbau GmbH beschlossen werden können und ob weitere Belegungsrechte im Bestand realisiert werden können.

Der Prüfungsauftrag umfasst dabei keinen Vergleich der beiden Ansätze „Neubau von Sozialwohnungen“ versus „Kauf von Belegungsrechten im Bestand“. Die Effizienz unterschiedlicher Maßnahmen, die die Zahl der Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindungrecht für die Stadt Mainz erhöhen können, sollte systematisch untersucht werden und transparent gemacht werden, um sich in der Umsetzung auf die wirkungsvollsten Maßnahmen beschränken zu können. Es sollte offen diskutiert und untersucht werden, worin die Unterschiede zwischen Neubau- und Bestandsmaßnahmen zum Ausbau von Wohnungen mit soziale Bindung in ihrer Wirkungsweise bestehen, welche Anreize jeweils gesetzt werden und wie hoch im Vergleich die Kosten sind, um eine bestimmte Anzahl hilfebedürftiger Haushalte mit Wohnraum zu versorgen.

3.1.4 Fehlbelegte Sozialwohnungen

Die Sozialwohnungen werden nicht nur von Haushalten bewohnt, die auch aktuell noch unterhalb der Einkommensgrenzen liegen (vgl. Kap. 3.1.1). Haushalte, deren Einkommen zum Beispiel nach Einzug in die Sozialwohnung über die Grenzen gestiegen ist, müssen die Wohnung nicht sofort wieder verlassen, sondern stattdessen eine sog. Fehlbelegungsabgabe zahlen. Sie erhöht die tatsächlich zu zahlende Miete für die Wohnung. Da der Haushalt keine Berechtigung mehr hat, eine subventionierte Wohnung zu bewohnen, muss er eigentlich eine Marktmiete zahlen - genau wie andere Haushalte mit diesen Einkommen auch. Ziel der Fehlbelegungsabgabe ist es, die Differenz zur Marktmiete auszugleichen, um eine Fehlsubventionierung zu vermeiden.

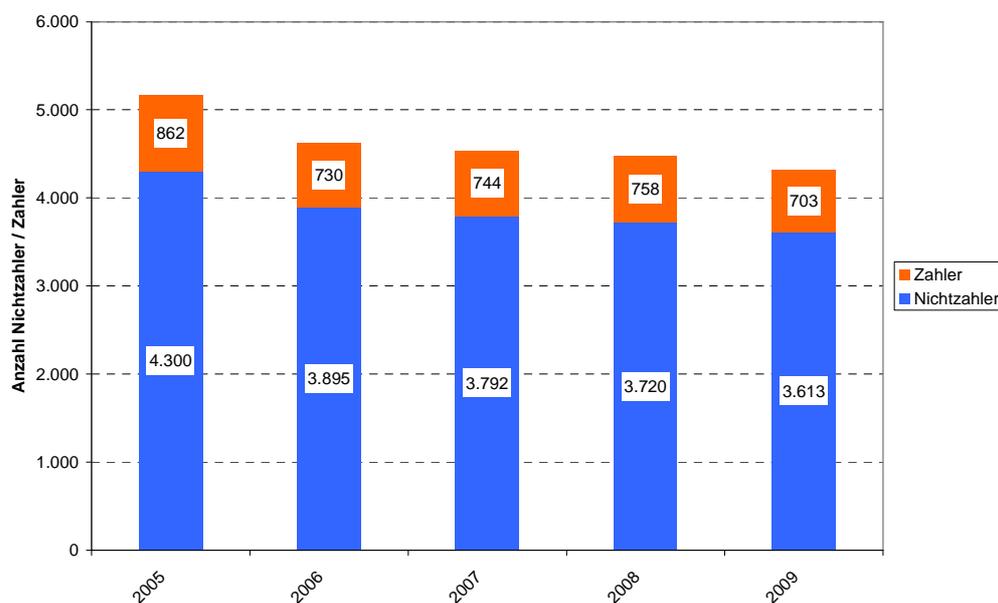
In der Stadt Mainz gilt folgende Regelung (vgl. Kap. 3.1.1):

- Haushalte mit einem Einkommen unter der maßgebenden Einkommensgrenze des jeweiligen Jahresförderprogramms erhalten einen Wohnberechtigungsschein, der zum Einzug einer entsprechenden geförderten Wohnung berechtigt.

¹⁸ Vgl. Stadtratsbeschluss vom 16.12.2009.

- Sollten die Einkommensgrenzen später (nach Einzug in eine öffentlich geförderte Wohnung) überschritten werden, wird der Haushalt zu einem „Fehlbeleger“. Die Höhe der Fehlbelegungsabgabe ist nach dem Maß der Einkommensüberschreitung gestaffelt: Sie liegt zwischen +0,26 €/m² (ab einer Einkommensüberschreitung von 20%) und 4,09 €/m² (ab einer Einkommensüberschreitung von 230%). Wenn die Einkommensgrenzen um weniger als 20% überschritten werden, wird keine Fehlbelegungsabgabe erhoben („Nicht-Zahler“ in Abbildung 5).
- **Beispiel:** Ein 1-Personen-Haushalt mit einem Jahresnettoeinkommen von bis zu 12.000 Euro erhält einen WBS für eine klassische Sozialwohnung und zahlt z.B. eine Kostenmiete in Höhe von 4,65 €/m². Wenn sein Einkommen nach Einzug steigt,erhöht sich seine Miete zunächst nicht: Bis zu einem Jahresnettoeinkommen von 14.400 Euro zahlt er weiterhin 4,65 €/m². Ab einem Jahresnettoeinkommen von 14.400 Euro zahlt er +0,26 €/m² als Fehlbelegungsabgabe zusätzlich (insgesamt also 4,91 €/m²). Mit steigendem Einkommen erhöht sich die Miete zzgl. Fehlbelegungsabgabe weiter, ab einem Jahresnettoeinkommen von 25.200 Euro z.B. um +2,05 €/m² (insgesamt also auf 6,70 €/m²), ab einem Jahresnettoeinkommen von 39.600 Euro schließlich um +4,09 €/m² (insgesamt also auf 8,74 €/m²).

Abbildung 5: Anzahl Fehlbeleger in den Sozialwohnungen in Mainz, 2005-2009



Quelle: Stadt Mainz

empirica

In Mainz weist die Statistik insgesamt 4.316 Fehlbeleger im Jahr 2009 aus (vgl. Abbildung 5). Damit ist die Zahl zwar seit 2005 rückläufig, fällt aber verglichen mit einem Sozialwohnungsbestand von insgesamt nur 5.647 Wohnungen immer noch erstaunlich hoch aus: **76% aller Mainzer Sozialwohnungen sind mit Haushalten belegt, deren Einkommen über der Einkommensgrenze liegt.** Nur 1.331 Sozialwohnungen werden von Haushalten bewohnt, die tatsächlich einen Anspruch

auf die Wohnung haben. Damit werden de facto nur 1,8 % aller Geschosswohnungen in Mainz tatsächlich als Sozialwohnung genutzt.

Von den 4.316 Fehlbelegern zahlen nur 16% eine Fehlbelegungsabgabe. Die übrigen **84% müssen keine Fehlbelegungsabgabe zahlen**. Sie liegen entweder nur um weniger als 20% über der Einkommensgrenze oder unterliegen einer anderen Ausnahmeregelung: Auch wenn Wohngeld oder Hilfe zum Lebensunterhalt gewährt wird oder wenn der Wohnberechtigungsschein erst innerhalb der letzten zwei Jahre ausgestellt wurde, muss keine Fehlbelegungsabgabe gezahlt werden.

3.1.5 Fluktuation bei Sozialwohnungen

Bei der Wohnbau Mainz GmbH, die fast alle Sozialwohnungen der Stadt verwaltet, gibt es keinen dauerhaften Leerstand.¹⁹ Pro Jahr ca. 800 WE zur **Neuvermietung** frei (8% des Bestands), die sofort wieder vermietet werden. Wenn sich die Fluktuation bei der Wohnbau GmbH (von ca. 800 WE p.a.) gleichermaßen auf preisgebunden und nicht preisgebundenen Wohnungen verteilt, so bedeutet dies, dass **pro Jahr etwa 400 Sozialwohnungen frei werden** und neu bezogen werden können. Dies entspricht auch den Angaben der Stadt Mainz, nach der im Jahr 2009 genau 402 Sozialwohnungen frei wurden (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Anzahl freiwerdender Sozialwohnungen in Mainz, 2005

	2005	2006	2007	2008	2009
Stadt Mainz	614	459	587	485	402

Quelle: Stadt Mainz

empirica

3.2 Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen

3.2.1 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (nach WoBindG)

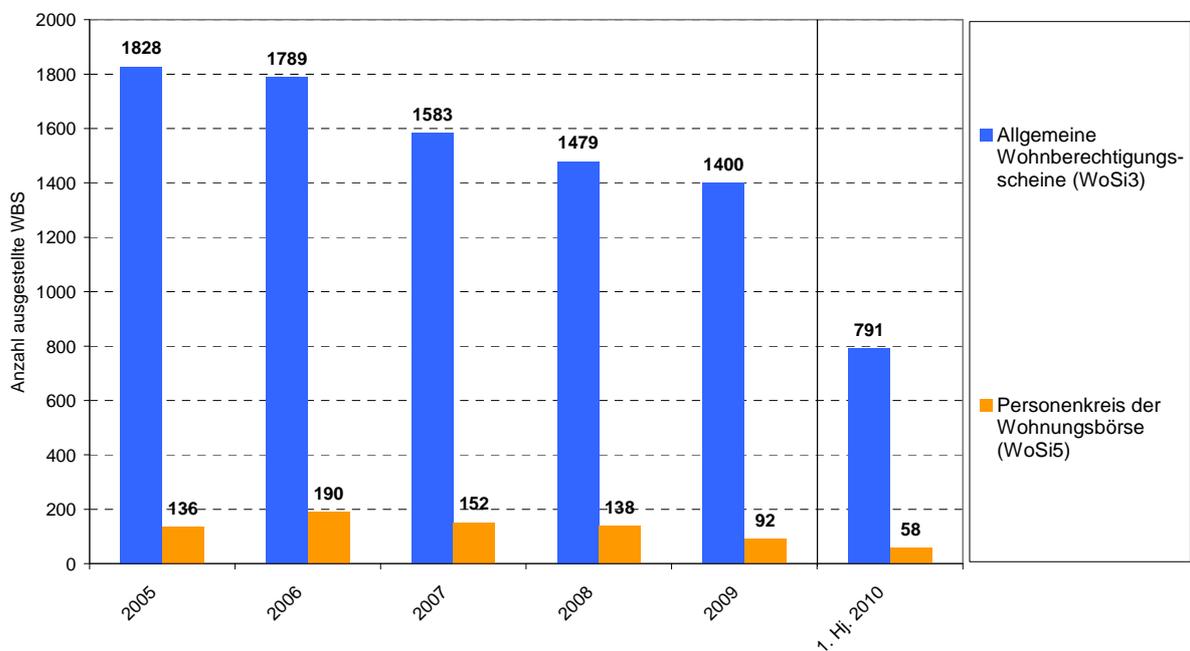
Diese rund 400 frei werdenden Sozialwohnungen pro Jahr können nur von Haushalten bezogen werden, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein besitzen (WBS-Berechtigte). Vor 2005 wurden Sozialwohnungen als freiwillige Leistung der Stadt Mainz über die vormalige **Wohnungsvermittlungsstelle** an WBS-Berechtigte vermittelt. Seit 2005 hat sich dieses Verfahren mit dem Konzept der **Wohnungsbörse** geändert. Die Wohnungsbörse vermittelt Wohnungen nur noch an einen kleinen Personenkreis.²⁰ Gemäß der Online-Seite der Stadt Mainz (Mai 2011) zählen dazu:

¹⁹ Bei der Wohnbau GmbH stehen derzeit nur etwa 20 Wohnungen leer. Von diesen wenigen Wohnungen handelt es sich bei einem Drittel um sog. Einfachstwohnungen (ohne Bad oder Heizung), die zu einem Preis von nur 3 €/m² angeboten werden für die sich aber dennoch keine Mieter finden. Vier andere der leer stehenden Wohnungen liegen in Ebersheim, das vielen zu weit weg liegt.

²⁰ Stadt Mainz, Konzept der Wohnungsbörse bei der Stadtverwaltung Mainz, Stand Nov. 2010.

- Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind;
- Personen, deren vorübergehende Unterbringung in den Notunterkünften beendet werden soll
- Empfänger von ALG II oder Grundsicherung, die unangemessenen oder überbezahlten Wohnraum nutzen;
- Jugendliche und junge Erwachsene, die durch das Jugendamt untergebracht wurden und deren Unterkunftskosten zu hoch sind oder die keine dauerhafte Unterkunft haben;
- Personen, zu deren Unterbringung sich die Stadt Mainz verpflichtet hat

Abbildung 7: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Mainz, 2005-2010 (1. Halbjahr)



Quelle: Stadt Mainz

empirica

Statistisch erfasst wird der **Personenkreis der Wohnungsbörse** in der so genannten **WoSi5**-Statistik. Die übrigen WBS-berechtigten Personen müssen sich eine Wohnung in **Eigeninitiative** suchen. Dieser WBS-Personenkreis wird in der so genannten **WoSi3-Statistik** geführt.

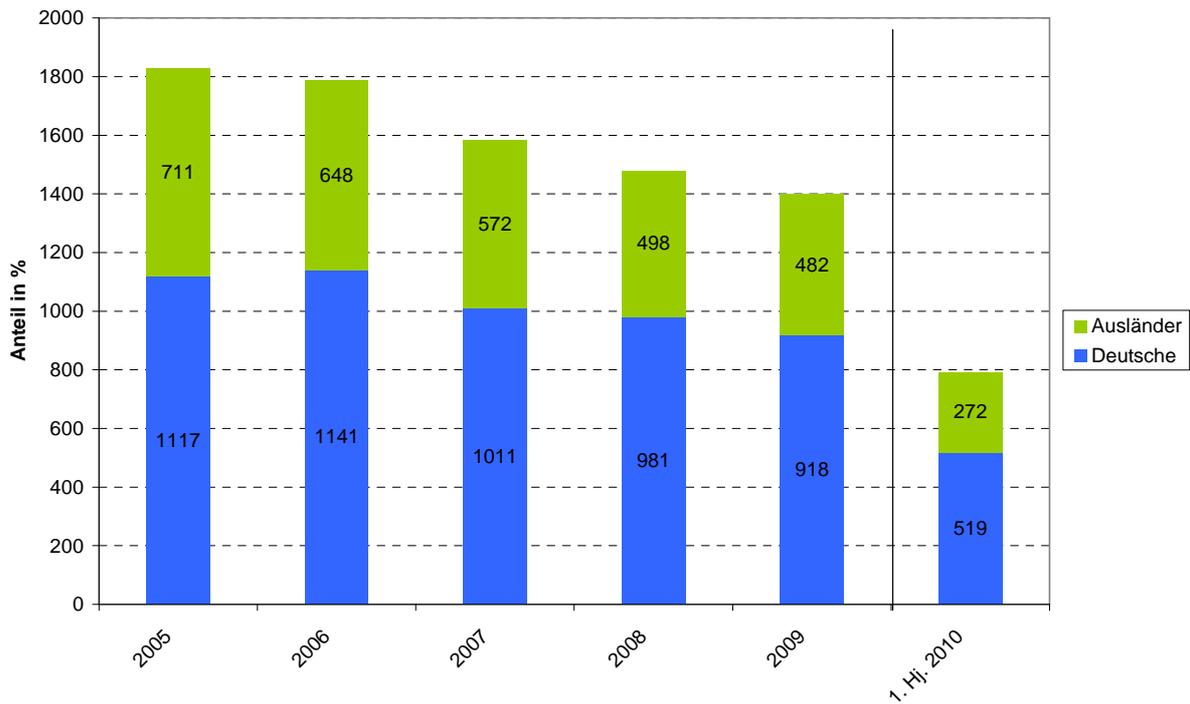
In der Stadt Mainz wurden im ersten Halbjahr 2010 791 allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WBS) und 58 Wohnungsbörsen-WBS ausgestellt. Zwischen 2005 und 2009 ist die Zahl der Wohnungssuchenden, die einen (für einen Jahr geltenden) WBS erhalten haben, in beiden Personenkreisen gesunken. Waren es 2005 noch 1.828 allgemeine WBS (WoSi3), so wurden in 2009 nur noch **1.400 allgemeine WBS** ausgestellt. Die nachlassende Zahl der ausgestellten WBS ist nach Einschätzung des Amtes für Soziale Leistungen der Stadt Mainz weniger ein Indikator für eine tatsächlich sinkende Nachfrage nach preiswerten Wohnraum in der Stadt Mainz, als vielmehr

Ausdruck des in 2005 veränderten Konzeptes, bei dem die Stadt Mainz nicht mehr als Wohnungsvermittlungsstelle fungiert, sondern nur noch die Kriterien der WBS-Berechtigung prüft und dann einen WBS ausstellt. Möglicherweise hat die Fokussierung auf eine stärkere Eigeninitiative der Wohnungssuchenden in Verbindung mit einer sinkenden Zahl von Sozialwohnungen in der Stadt Mainz dazu geführt, dass die Zahl der beantragten WBS rückläufig ist.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen weitere Strukturen der Empfänger von WBS in Mainz:

- Etwa zwei Drittel aller WBS gehen an Wohnungssuchende deutscher Nationalität. Der Anteil für ausländische Wohnungssuchende ist von 39% auf 34% gesunken (vgl. Abbildung 8). Er liegt damit aber immer noch überdurchschnittlich hoch, wenn man berücksichtigt, dass in 2009 nur rd. 20% alle Haushalte in Mainz (mindestens) eine Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit haben.
- Im Rahmen einer Reduzierung der ausgestellten WBS in Mainz, die alle Personengruppen betrifft, kommt es seit 2005 zu einer stärkeren Fokussierung auf bestimmte Problemgruppen mit Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Machten alte Menschen, Alleinerziehende mit Kind, Kinderreiche Familien, Schwangere Frauen und Schwerbehinderte 2005 noch 34% der Wohnungssuchenden mit WBS aus, so sind es aktuell (im ersten Halbjahr 2010) bereits 42% (vgl. Abbildung 9). Der Anteil von Haushalten mit Kindern (alle Formen) ist dabei seit 2005 gewachsen. Der Anteil an älteren Menschen ist dagegen seit 2007 rückläufig.
- Derzeit werden in der Stadt Mainz anteilig mehr WBS für größere Wohnungen (3 und mehr Zimmer) ausgestellt als für Einheiten mit nur einem oder zwei Zimmer. Dies stimmt überein mit dem gestiegenen Anteil von wohnungssuchenden kinderreichen Familien mit WBS.

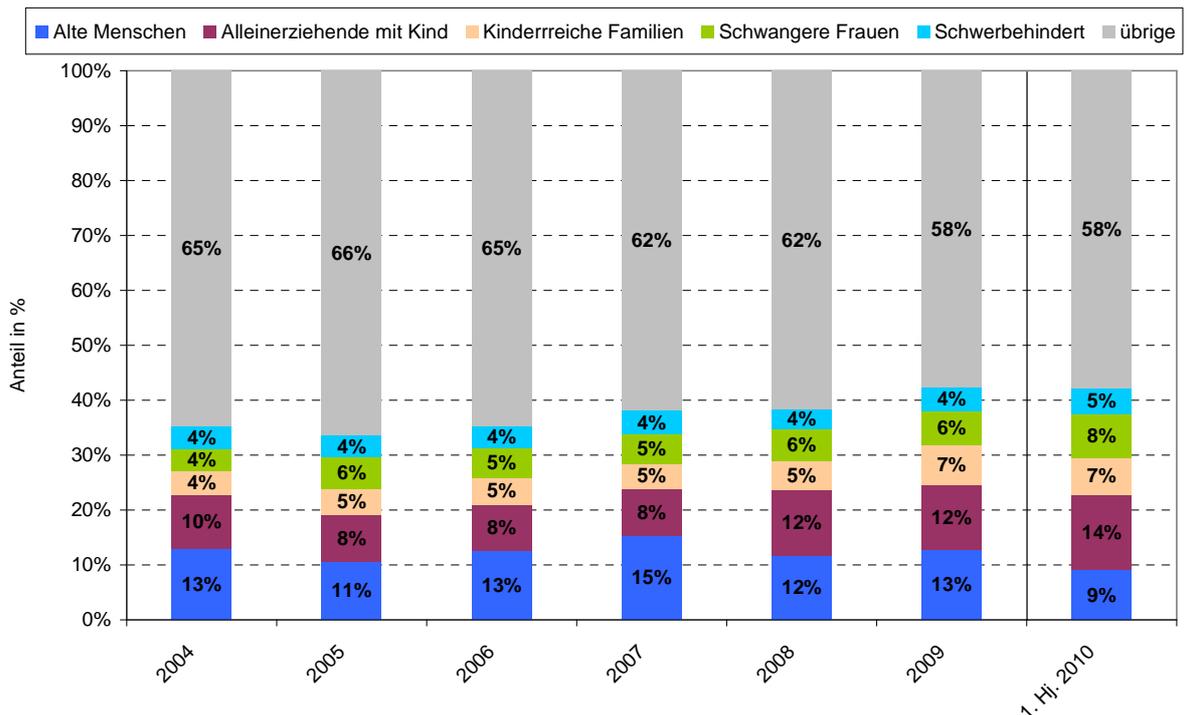
Abbildung 8: Ausgestellte Allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WoSi3) in der Stadt Mainz nach Nationalität, 2005-2010 (1. Halbjahr)



Quelle: Stadt Mainz

empirica

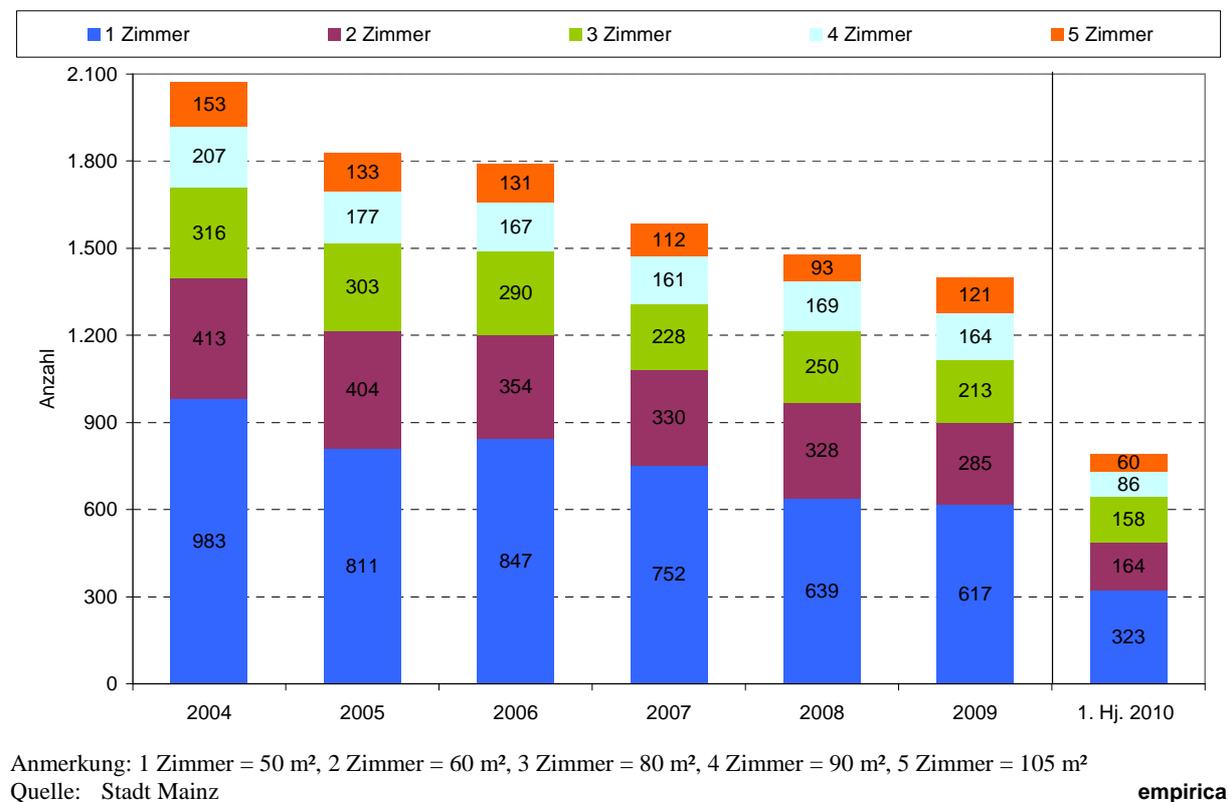
Abbildung 9: Ausgestellte allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WoSi3) in der Stadt Mainz nach Haushaltstyp, 2004 bis 1. Hj. 2010



Quelle: Stadt Mainz

empirica

Abbildung 10: Ausgestellte allgemeine Wohnberechtigungsscheine (WoSi3) in der Stadt Mainz nach Wohnungsgröße (Zimmerzahl), 2004-2010 (1. Halbjahr)



3.2.2 Vergabeverfahren von Sozialwohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Bei einer Fluktuation von 400 Sozialwohnungen pro Jahr (und ohne nennenswerte sonstige Zugänge) reicht die Zahl freier Sozialwohnungen nicht aus, um allen rd. 1.500 Haushalten, denen pro Jahr ein WBS ausgestellt wird, eine preisgebundene Wohnung anbieten zu können. Es kommt zu Wartelisten, die bei der Wohnbau Mainz GmbH geführt werden. Die meisten WBS-Besitzer sind auf Eigeninitiative angewiesen, um eine Wohnung zu finden.

- **Warteliste:** Bei der Wohnbau Mainz GmbH sind derzeit etwa 5.000 bis 6.000 Mietinteressenten vorgemerkt (Doppler möglich, da mehrere Geschäftsstellen; darunter auch Umzugswünsche innerhalb der Wohnbau enthalten). Die wichtigsten Zielgruppen, die suchen, sind: **Familien**, die nach größeren Wohnungen suchen, und **Senioren**, die eine kleinere Wohnung suchen und/oder barrierefrei wohnen wollen. Barrierefreiheit ist daher bei jedem Neubau und bei jeder Modernisierung ein wichtiger Aspekt. Gezielt nach preisgünstigen Wohnungen (Sozialwohnungen oder schlechte Lage) suchen auch **neue Bedarfsgemeinschaften**, die in günstigere bzw. kleinere Wohnungen ziehen müssen, und **Niedrigeinkommens- und Transferleistungsbezieher**, die ohnehin nur in dem Preissegment suchen können. Mit Durchschnittsmiete bei freien Wohnungen von 5,78 €/m² richtet sich die Wohnbau Mainz GmbH bewusst auch an diese Zielgruppe.

Hinsichtlich der Wohnfläche steigen die Ansprüche: 1-Personen-Haushalte suchen keine 40qm-Wohnung mehr, sondern eher eine 45-50qm Wohnung.²¹

- **Wohnungsvergabe:** Die Abarbeitung der Warteliste erfolgt nach keinen einheitlichen Kriterien. („Jeder Mitarbeiter hat einen eigenen Stapel.“) Wer zum richtigen Zeitpunkt anfragt oder die Dringlichkeit glaubhaft machen kann, bekommt vorrangig eine Wohnung. Wichtig bei der Vergabe ist (a) die Bonität, (b) ob er in das Haus passt und (c) ob er besondere Umstände vorzuweisen hat. Die Wohnungsvergabe erfolgt also nach wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten, die aber dezentral und nicht nach harten Kriterien vergeben werden.²²

3.3 Fazit: Versorgung mit preisgebundenen Wohnungen

In der Wahrnehmung der Stadt Mainz ist das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände ein Grund zur Besorgnis. Angesichts der unzureichenden Förderbedingungen finden immer weniger Investoren den Neubau von Sozialwohnungen rentabel. Dennoch ist die Lage nicht ganz so aussichtslos, wie sie zunächst erscheint.

- Der **Sozialwohnungsbestand** in Mainz ist zum Teil noch sehr langfristig gebunden: Auch ohne weiteren Neubau werden auch in 2030 noch etwa 2.600 Wohnungen in der Mietbindung sein. Das sind immerhin noch 4% aller Geschosswohnungen.²³ Der Sozialwohnungsbestand fällt also nicht ganz auf Null ab. Selbst wenn kein Neubau von Sozialwohnungen mehr stattfinden sollte, könnten möglicherweise weitere Belegungs- und Benennungsrechte der Stadt an Bestandswohnungen hinzukommen. Hierzu könnten die gesetzlich zweckgebundenen Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe verstärkt herangezogen werden.
- Ein Problem liegt aber in der derzeit nicht sehr effizienten Nutzung der vorhandenen Sozialwohnungen: In Mainz werden nur wenige Sozialwohnungen tatsächlich von bedürftigen Haushalten (Haushalten unterhalb der Einkommensgrenzen) bewohnt. Im Gegenteil: 76% aller Sozialwohnungen werden von **Fehlbelegern** belegt, die größtenteils nicht einmal eine Fehlbelegungsabgabe zahlen. 16% aller Sozialwohnungen werden sogar von Haushalten belegt, deren Einkommen um mehr als 20% über den Einkommensgrenzen liegt. Diese zahlen zwar eine Fehlbelegungsabgabe. Die Fehlbelegungsabgabe beträgt allerdings teilweise nur 0,26 €/m² und

²¹ Studenten lassen sich eher selten in die Warteliste aufnehmen. Sie haben relativ hohe Ansprüche, so dass sie sich lieber am freien Markt versorgen. Eine Kostenreduzierung bei Studenten erfolgt eher durch Bildung von WGs.

²² Nach Aussagen der Stadtverwaltung werden die Mitarbeiter der Wohnbau Main in Kürze EDV-technische Unterstützung mit einer einzuführenden Software erhalten, mit der sichergestellt werden soll, dass alle potenziellen Bewerber auch ein Mietangebot erhalten und dass die Vergabe nicht situativ und subjektiv erfolgt.

²³ Die dennoch wahrgenommene Knappheit an Sozialwohnungen kommt auch dadurch zustande, dass ein Großteil der Wohnungen (76%) von Fehlbelegern bewohnt wird, die aufgrund der geringen Miete wenig Anreize für einen Auszug sehen. Damit ist die Fluktuation in den Sozialwohnungsbeständen deutlich niedriger als in frei finanzierten Wohnungen und es werden jährlich weniger Wohnungen frei als gebraucht werden (vgl. Kap. 3.1.4 und 3.1.5).

kommt daher ihrem Ziel, für nicht bedürftige Haushalte die (subventionierte) Differenz zur Marktmiete auszugleichen, nicht in vollem Umfang nach. - **Beispiel:** Erst ab 32.400 Euro Jahresnettoeinkommen muss ein 1-Personen-Haushalt für seine Wohnung eine Abgabe (Miete plus Fehlbelegungsabgabe) zahlen, die mit 7,72 €/m² etwa der Marktmiete entspricht, die man am freien Markt bei Neuvermietung für Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment zahlen muss (z.B. 6,97 €/m² für eine 50 m² große 70er Jahre).

- Seit Aufgabe der Wohnungsvermittlungsstelle haben die wohnungssuchenden WBS-Besitzer keine zentrale Anlaufstelle mehr, die die Dringlichkeiten der einzelnen Fälle objektiv vergleichen könnte. Stattdessen erfolgt die **Vergabe** der wenigen freiwerdenden Sozialwohnungen dezentral: Wohnungssuchende melden sich in Eigeninitiative bei der Wohnbau GmbH als wohnungssuchend und lassen sich auf die Warteliste setzen. Die Wohnbau GmbH hat die Bewohnerstruktur der einzelnen Gebäude und Quartiere im Blick und kann durch entsprechende Wohnungsvermittlung auch die zukünftige Bewohnerstruktur steuern. - Die Abarbeitung der Warteliste erfolgt durch mehrere Geschäftsstellen der Wohnbau GmbH und ist nicht untereinander abgestimmt. Selbst innerhalb einer Geschäftsstelle wird eher intuitiv entschieden, welcher Mieter auf eine freiwerdende Wohnung am besten passt. Dadurch gibt es kein festgeschriebenes Verfahren, nach dem die Dringlichkeit der Wohnungsvergabe in Einzelfall bewertet wird. Wohnungssuchende müssen die Dringlichkeit selbst darlegen und begründen, so dass es u.a. vom Verhandlungsgeschick des einzelnen abhängt, wie schnell seine Wohnungssuche Erfolg hat. Am freien Markt ist dies natürlich ein normaler Vorgang. Ob ein solches Verfahren allerdings auch für die Vergabe von subventionierten Sozialwohnungen geeignet ist, die ja gerade einer benachteiligten Klientel zu Wohnraum verhelfen soll, bleibt zweifelhaft. Ein koordiniertes Verfahren, das die Bedürftigkeit der Wohnungssuchenden nach objektiven Kriterien bewertet und stärker berücksichtigt, könnte helfen, den vorhandenen Sozialwohnungsbestand effizienter, d.h. vorrangig für die Bedürftigsten, zu nutzen.
- Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen kann auch über den **Zukauf von Belegungsrechten** im Bestand erhöht werden. Dies ist kostengünstiger als durch Neubau möglich und auch flexibler: Je nach Sanierungszustand und Nachfragesituation können in jedem Jahr an anderer Stelle Belegungsrechte – auch für ganze Gebäude - hinzugekauft werden. Durch eine gleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet kann einer Segregation auch ohne entsprechende Neubaufächen besser entgegengewirkt werden als durch konzentrierte Sozialwohnungsneubauten in einem Quartier. Die freien Wohnbauflächen können dann dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden, auf dem sich für diese Flächen eine bessere Rendite ergibt. Dort kann auch den gestiegenen Wohnansprüchen der übrigen Marktteilnehmer entsprochen werden. Einfache Wohnungen zu günstigen Mieten entstehen „automatisch“, wenn Bestände älter werden. Der Neubau von (unattraktiven) Einfachstwohnungen erscheint daher kontraproduktiv. Besser sollte überlegt

werden, wie die Bandbreite der angebotenen Qualitäten (z.B. anspruchsvolles kostengünstiges Bauen; Erhalt von Einfachstwohnungen durch Nicht-Sanierung) in beide Richtungen vergrößert werden könnte.

4. Freifinanzierte Wohnungen im Niedrigpreissegment

4.1 Angebot an freifinanzierten Wohnungen im Niedrigpreissegment

Die Analyse des preisgebundenen Sektors zeigt, dass eine Wohnraumversorgung aller Niedrigeinkommensbezieher mit Sozialwohnungen allein nicht gewährleistet werden kann. Wenn jährlich rund 1.400 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden, aber im Schnitt nur etwa 400 Sozialwohnungen pro Jahr frei werden, müssen sich allein 1000 Wohnberechtigte pro Jahr am freien Markt mit Wohnraum versorgen. Hinzu kommen noch andere Niedrigeinkommens- bzw. Transferleistungsbezieher (Studenten, Haushalte wenig über den Einkommensgrenzen usw.), die keinen WBS haben. Natürlich sind letztlich alle Haushalte an preisgünstigen Wohnungen interessiert. Haushalte mit höheren Einkommen können aber für sich selbst entsprechend höhere Ansprüche an die Wohnqualität finanzieren.

Es ist schwierig, das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu quantifizieren. Die klassische Wohnungsbestandsstatistik hilft nicht weiter, da sie die Wohnungen nicht mit Preisen oder Qualitäten bewertet darstellt. Im Eigentumssektor müsste die Höhe der Kaufpreise berücksichtigt werden, im Mietsektor die Höhe der Mieten. Hinsichtlich der Kaufpreise sind sicherlich nur aktuelle Käufe (Angebotspreise) interessant. Aber zur Beurteilung der Wohnraumversorgung richtet sich der Fokus ohnehin vor allem auf den Mietsektor. Hier stellt sich die Frage, wie das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen gemessen werden kann. Die Stadt Mainz verfügt über einen Mietspiegel. Darin wird zwar die durchschnittliche Miethöhe für verschiedene Wohnungsqualitäten dargestellt. Der Mietspiegel weist aber keine Mengen aus, sagt also nicht, wie viele Wohnungen der entsprechenden Qualität es in der Stadt gibt. Das **aktuelle Angebot** an zur Vermietung bereitstehenden (leerstehenden) Mietwohnungen lässt sich zumindest ansatzweise aus Immobilieninseraten ablesen. Da in den Inseraten die verlangten Mieten angegeben werden, können (wie auch immer definierte) „preisgünstige Angebote“ herausgefiltert und gezählt werden. Aber auch wenn eine vollständige Auflistung aller Immobilienanzeigen für Mietwohnen möglich wäre, würde sie nicht das komplette Angebot freier Mietwohnungen abbilden, da manche Wohnen auch ohne Inserat („unter der Hand“) weiter vermietet werden. Zum anderen enthält die Zusammenführung mehrere Quellen immer auch

Doppler, weil eine Wohnung in mehreren Medien und zu verschiedenen Zeitpunkten inseriert wird. Durch die erforderliche Dopplerbereinigung entsteht eine weitere Unschärfe.²⁴

Letztlich lässt sich also nur der Sozialwohnungsbestand wirklich in Zahlen fassen (vgl. Kap. 3.1.3). Der Bestand preisgünstiger **Wohnungen am freien Markt** kann nur ansatzweise empirisch erfasst werden.²⁵ Da darüber hinaus auch nicht nur einkommensschwache diese preisgünstigen Wohnungen bewohnen, sondern teilweise auch einkommensstarke Haushalte in diesen Wohnungen leben – was ihr gutes Recht ist – stellt sich ohnehin die Frage nach dem Aussagegehalt. Selbst wenn die genaue Zahl preisgünstiger Mietwohnungen (unterhalb einer bestimmten Quadratmetermiete) bekannt wäre, ließe dies keine Aussage darüber zu, wie viele Niedrigeinkommensbezieher damit „versorgt“ werden könnten.

Es gibt aber noch andere Marktindikatoren, die Aussagen zum Grad der Wohnraumversorgung zulassen: Die Nachfrage (vgl. Kap. 4.2) und die Mietenentwicklung (vgl. Kap. 4.3) von Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment, die im Folgenden analysiert werden.

4.2 Nachfrage nach freifinanzierten Wohnungen mit Niedrigpreissegment

4.2.1 Überblick über die Haushalte mit niedrigem Einkommen (Gesamtnachfrage)

Die Gesamtnachfrage nach Wohnungen hängt von der Entwicklung der Haushaltszahlen ab: Im Jahr 2009 lebten in der Stadt Mainz rd. 197.800 Einwohner (Hauptwohnsitz) in 100.900 Haushalten zusammen (im Schnitt 1,96 Personen je Haushalt). Die meisten Haushalte können ihre Wohnungen selbst finanzieren. Die Stadt hat aber Sorge dafür zu tragen, dass auch Haushalte ohne oder mit nur geringem eigenem Einkommen angemessen mit Wohnraum versorgt werden. Dazu zählt die Wohnraumversorgung von WBS-Besitzern, die keine Sozialwohnung finden konnten ebenso, wie die Wohnraumversorgung von Transferleistungsempfängern („Leistungen für Unterkunft“, Wohngeld) und möglicherweise auch andere Haushalte mit geringem Einkommen.

Nachfrager im Niedrigpreissegment sind nicht einfach zu zählen, weil über die genaue Einkommensverteilung nur sehr grobe Daten vorliegen.²⁶ Selbst wenn die Einkommenssituation eines Haushalts bekannt ist, kann er noch einen unterschiedlich großen Anteil davon für Wohnzwecke

²⁴ Doppler können nie exakt identifiziert werden. Je nach verwendeter Methode werden schnell „zu viele“ oder „zu wenige“ Doppler gefunden.

²⁵ Darüber hinaus bieten auch z.B. Wohnungsgenossenschaften relativ günstige Wohnungen an, über deren Befragung weitere preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden könnten, die aber auch nur einen gewissen Teil des freifinanzierten Marktes darstellen.

²⁶ Der Mikrozensus ist nur eine 1-Prozent-Stichprobe und liegt nur auf Ebene mehrerer Landkreise (Anpassungsschichten) vor. Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe liefert exaktere Einzeldaten, ist aber nur nach Gemeindegrößenklassen auszuwerten, nicht für Mainz speziell.

ausgeben wollen. Auch einkommensstarke Haushalte können einfache und preisgünstige Wohnungen bewohnen (anspruchlose Rentner, wohlhabende Studenten, Zweitwohnungsbesitzer usw.) Sie konkurrieren bei der Wohnungssuche mit solchen Haushalten, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind. Eine genaue Abgrenzung, wie viele Haushalte eine Wohnung im Niedrigpreissegment bewohnen oder gerade danach suchen, ist nicht möglich. Zudem ist das sog. Niedrigpreissegment kein abgeschlossener Teilmarkt, sondern die Grenzen zu höherwertigem Wohnen sind fließend. Eine Abgrenzung und Quantifizierung von Angebot und Nachfrage kann also nur sehr unscharf, z.B. über Näherungswerte wie etwa das „unteres Wohnungsmarktdrittel“ erfolgen.

Exakte Daten liegen nur über die Anzahl von Hilfeempfängern vor. Dabei kann ein Transferleistungsempfänger aber mehrere Transferleistungen beziehen (hat z.B. einen WBS und bezieht dennoch Wohngeld), so dass auch Doppelzählungen möglich sind. (Transferleistungen nach SGB II/XII und Wohngeld aber schließen sich aus)²⁷. Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen, die nicht zu den genannten Gruppen gehören, werden statistisch nicht erfasst. Über folgende Haushalte, für die Wohnungen im niedrigen Preissegment in Frage kommen, liegen empirische Daten vor:

- **Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II:** Dazu zählen Personen, die grundsätzlich erwerbsfähig sind und daher Arbeitslosengeld II erhalten, sowie deren nicht erwerbsfähige Angehörigen, die Sozialgeld erhalten.
- **Sozialhilfeempfänger gemäß SGB XII:** Dabei handelt es sich um Nicht-Erwerbsfähige, die auch keiner Bedarfsgemeinschaft mit einem Erwerbsfähigen angehören. Diese werden u.a. unterteilt in Bezieher von „Hilfe zum Lebensunterhalt“ und Bezieher von „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“. Zu diesen Gruppen zählen dauerhaft und zeitlich begrenzt Erwerbsunfähige, Vorruheständler und Personen oberhalb der Altersgrenze mit niedriger Rente und hilfebedürftige Kinder mit selbst nicht hilfebedürftigen Eltern.
- **Wohngeldempfänger** gemäß Wohngeldgesetz (WoGG): Dazu zählen Nicht-Transferleistungsempfänger oder deren Angehörige, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) erhalten.
- **Haushalte mit Wohnberechtigungsschein** gemäß Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG): Haushalte, deren Jahreseinkommen die Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet, erhalten eine Berechtigung für eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung (Sozialwohnung).

²⁷ Darüber hinaus gibt es noch weitere Transferleistungsempfänger, z.B. Leistungsempfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, die hier aber nicht gesondert betrachtet werden.

Von dieser „Gesamtnachfrage“ (alle Haushalte mit niedrigem Einkommen) ist die „aktuelle Nachfrage“ (Haushalte mit niedrigem Einkommen, die gerade eine Wohnung suchen“) zu unterscheiden (vgl. dazu Kap. 4.4).

4.2.2 Bedarfsgemeinschaften/Leistungsempfänger nach SGB II

4.2.2.1 Rechtliche Grundlagen „Bedarfsgemeinschaften“

Zum 1.1.2005 wurden mit dem Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) die Sozialhilfe für erwerbsfähige Leistungsempfänger und die Arbeitslosenhilfe zusammengelegt. Das Zweite Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) gewährleistet eine sog. **Grundsicherung für Arbeitssuchende** mit dem Ziel, erwerbsfähige Hilfebedürftige bei der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit zu unterstützen und deren Lebensunterhalt für diese Dauer zu sichern. Leistungsberechtigt sind Personen, die erwerbsfähig und hilfebedürftig sind, ihren Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben und das 15. Lebensalter vollendet haben. Es gilt eine Altershöchstgrenze, die von dem Geburtsjahr abhängig ist und zwischen 65 und 67 Jahren liegt. Erwerbsfähige Hilfebedürftige, die die genannten Kriterien erfüllen, werden in der Arbeitslosenstatistik erfasst.²⁸

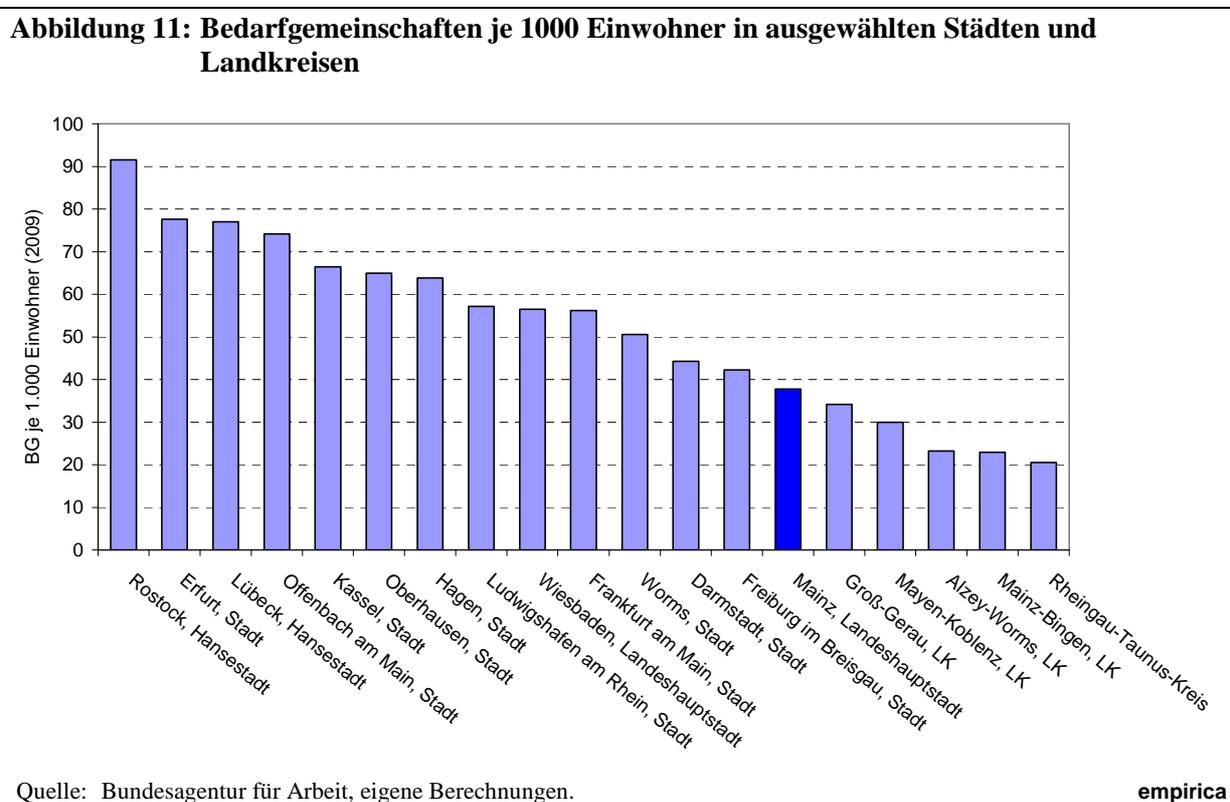
Das Arbeitslosengeld II umfasst u.a. sowohl Leistungen zur **Sicherung des Lebensunterhalts** wie „Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung entfallenden Anteile, Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben“ (§20 SGB II) als auch zusätzlich angemessene **Kosten für Unterkunft und Heizung**. Diese werden in „Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind“ (§20 SGB II). Die Leistungen für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II umfassen die maßgeblichen Regelleistungen, die jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft zur Sicherung des Lebensunterhalts zustehen sowie die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung. Diese werden für die gesamte Bedarfsgemeinschaft übernommen.

Die Grundsicherung für Arbeitssuchende ist haushaltsbezogen: Neben Beziehern von Arbeitslosengeld II können daher auch nicht-erwerbsfähige Hilfebedürftige Leistungen im Rahmen des Sozialgeldes nach SGB II § 28 erhalten, wenn sie als Familienangehörige mit dem erwerbsfähigen Hilfebezieher in einer so genannten **Bedarfsgemeinschaft** leben und keinen Anspruch auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII haben (vgl. Kapitel 4.2.3). Als „nicht erwerbsfähig“ gelten Personen, die aufgrund von Krankheit oder Behinderung für mehr als sechs Monate höchstens drei Stunden pro Tag arbeiten können. Gehört ein Nicht-Erwerbsfähiger

keiner Bedarfsgemeinschaft an, so kann er Sozialhilfe nach SGB XII beantragen (vgl. Kap. 4.2.3). Die erwachsenen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft müssen für die Gemeinschaft eintreten. Daher werden bei Überschreitung bestimmter Freibeträge das Einkommen und Vermögen des Antragstellers und das des Partners berücksichtigt. Das Einkommen oder Vermögen von Kindern, wird i.d.R. nur berücksichtigt, um den Kindesbedarf zu decken. - Arbeitslosengeld II kann auch als ergänzende (aufstockende) Leistung zu anderen Einkommen gewährt werden.²⁹

4.2.2.2 Anzahl der Bedarfsgemeinschaften

Insgesamt beziehen in Mainz 14.971 Personen, das sind 7,6 % der Einwohner, Leistungen nach SGB II in Form von Grundsicherung für Arbeitssuchende oder Sozialgeld für Angehörige von Bedarfsgemeinschaften. Knapp 70 % der Empfänger (10.379 Personen) sind erwerbsfähig.



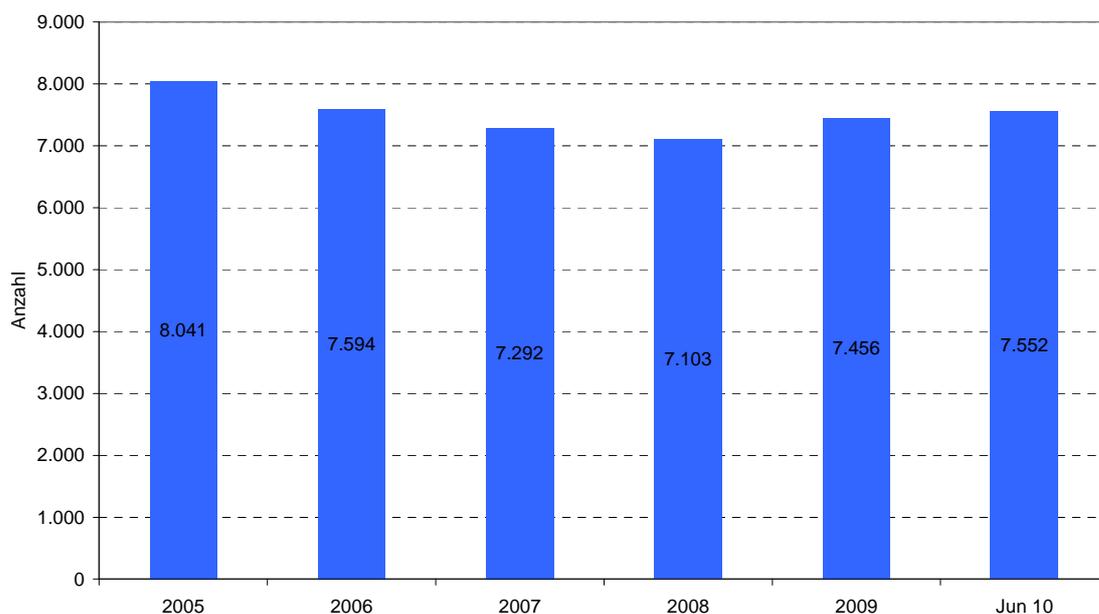
Umgerechnet auf Haushalte, die für die Wohnungsnachfrage entscheidend sind, gab es zum Jahresende 2009 in Mainz 7.456 Bedarfsgemeinschaften (BG) im Sinne des SGB II. Bei knapp 100.900 Mainzer Haushalten (2009) entspricht dies 7,4 % aller Haushalte. 90% der

²⁸ Haben sie jedoch nach Vollendung des 58. Lebensjahres mindestens für die Dauer von zwölf Monaten Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende bezogen, ohne dass ihnen eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung angeboten worden ist, werden sie in der Arbeitslosenstatistik nicht mehr erfasst.

Bedarfsgemeinschaften in Mainz erhalten Regelleistungen zum Lebensunterhalt, 95 % auch Leistungen für Unterkunft (LfU). Im Vergleich zu Städten vergleichbarer Größe ist der Anteil an SGB II-Empfängern in der Stadt Mainz verhältnismäßig gering (vgl. Abbildung 11). Dies bestätigt sich auch, wenn man die Zahl der SGB II-Empfänger nur auf die Zahl der Erwerbsfähigen einer Stadt bezieht.³⁰

Die Entwicklung der Zahl der BG ist eng verbunden mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Arbeitslosenzahlen. Da bei Eintritt in die Arbeitslosigkeit zunächst noch für ein Jahr Arbeitslosengeld I gezahlt wird, steigt die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II erst zeitversetzt mit dem Übergang auf Arbeitslosengeld II an. Der Rückgang der Zahl der BG seit 2005 in der Stadt Mainz (wie auch bundesweit) steht im Kontext des wirtschaftlichen Aufschwungs der Jahre 2005 bis 2007. Nach Beginn der Wirtschaftskrise 2008 hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bundesweit wie auch in der Stadt Mainz wieder vergrößert. Insgesamt ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zwischen 2007 und 2009 um ca. +200 Haushalte gestiegen (davon etwa +100 Mieterhaushalte, vgl. Abbildung 12 bzw. Fußnote Abbildung 15).³¹

Abbildung 12: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Mainz, 2005 bis 2010



Bemerkung: Juni 2009: 7.402 Bedarfsgemeinschaften, davon 6.810 Mieterhaushalte.

Quelle: Stadt Mainz; Bundesagentur für Arbeit (Bedarfsgemeinschaften)

empirica

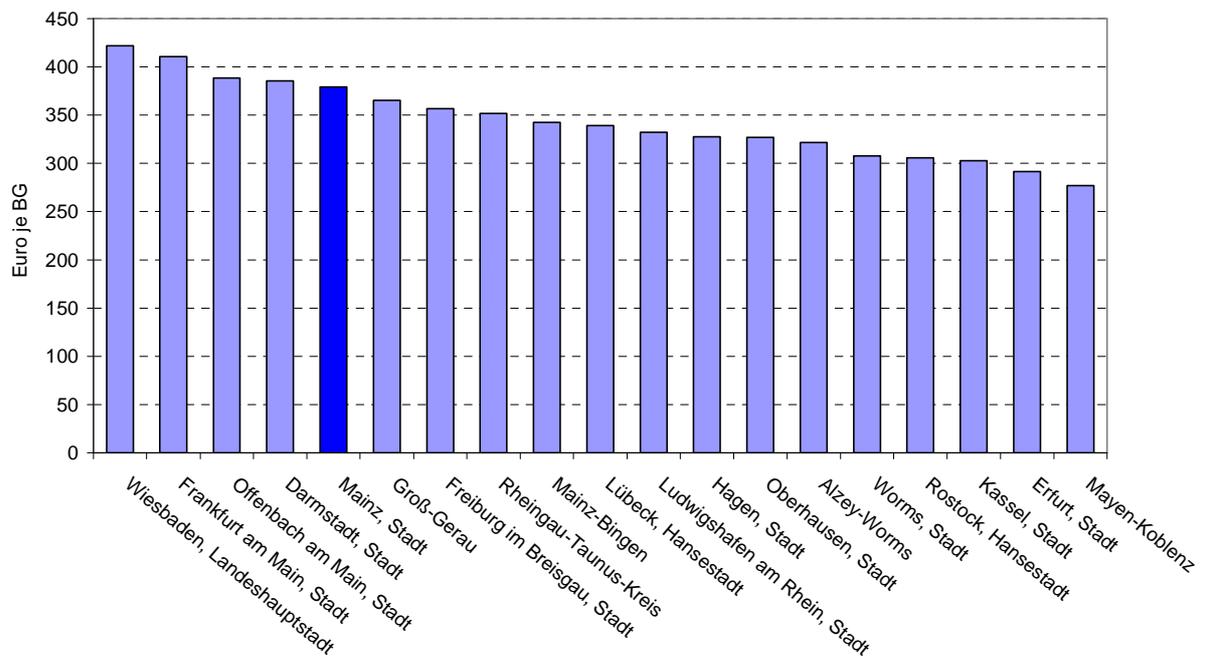
²⁹ Empfänger von Arbeitslosengeld II können nicht gleichzeitig Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII erhalten. Ebenso ist der Bezug von Wohngeld für Transferleistungsempfänger ausgeschlossen.

³⁰ Während im Jahr 2008 in Mainz ähnlich wie in Trier nur 7,5 SGB II-Empfänger auf 100 Personen zwischen 15 und 65 Jahren kamen, waren es in Pirmasens 16,5, in Kaiserslautern 12,3, in Ludwigshafen 11,2 und in Koblenz 10,7. Quelle: Ministerium für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Frauen, 2010, Hilfen zur Erziehung in Rheinland Pfalz.

4.2.2.3 Aufwendungen für Kosten der Unterkunft durch die Stadt Mainz

Insgesamt zahlt die Stadt Mainz **pro Bedarfsgemeinschaft** nicht mehr an „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ als vergleichbare Städte in der Region: Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach und Darmstadt geben noch etwas mehr pro Bedarfsgemeinschaft aus.

Abbildung 13: Leistungen für Unterkunft und Heizung je Bedarfsgemeinschaft – ausgewählte Städte und Landkreise, August 2010



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Eigene Darstellung.

empirica

4.2.2.4 Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

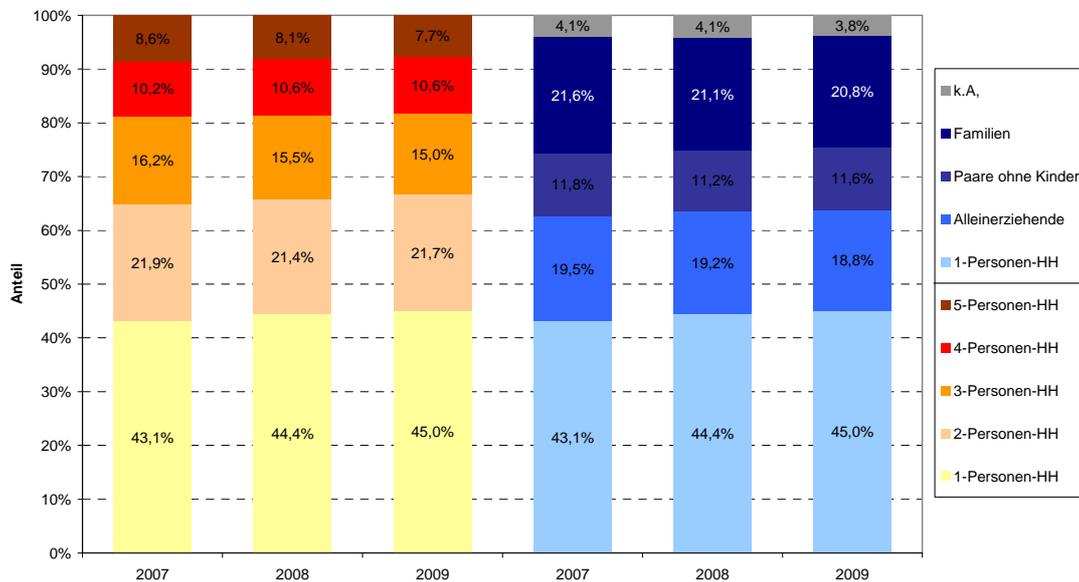
Der Vorteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist, dass über ihre **aktuelle Wohnsituation** über die Erhebungen der Bundesagentur für Arbeit fundierte **empirische Daten** vorliegen. Die Stadt Mainz hat zu diesem Zweck eine Sonderauswertung vornehmen lassen. Denn auf diese Weise lassen sich Unterschiede in der Wohnraumversorgung verschiedener Haushaltstypen und auch zeitliche Veränderungen detailliert abbilden.

Demnach besteht knapp die Hälfte der Mainzer Bedarfsgemeinschaften nur aus einer Person. In einem Fünftel der Gemeinschaften leben zwei Personen und knapp 30 % bestehen aus 3 oder mehr Personen. In mehr als einem Drittel der Bedarfsgemeinschaften leben Kinder, davon die Hälfte mit nur einem

³¹ Zur Erinnerung: Bei den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II handelt es sich nur um Haushalte mit erwerbsfähigen Personen. Über die Wohnsituation von reinen Seniorenhaushalten werden hier keine Aussagen getroffen.

Elternteil (vgl. Alleinerziehende, Abbildung 14). Der Zuwachs in den Jahren 2007 bis 2009 hat fast ausschließlich bei Ein-Personen-Haushalten stattgefunden (vgl. Abbildung 15).

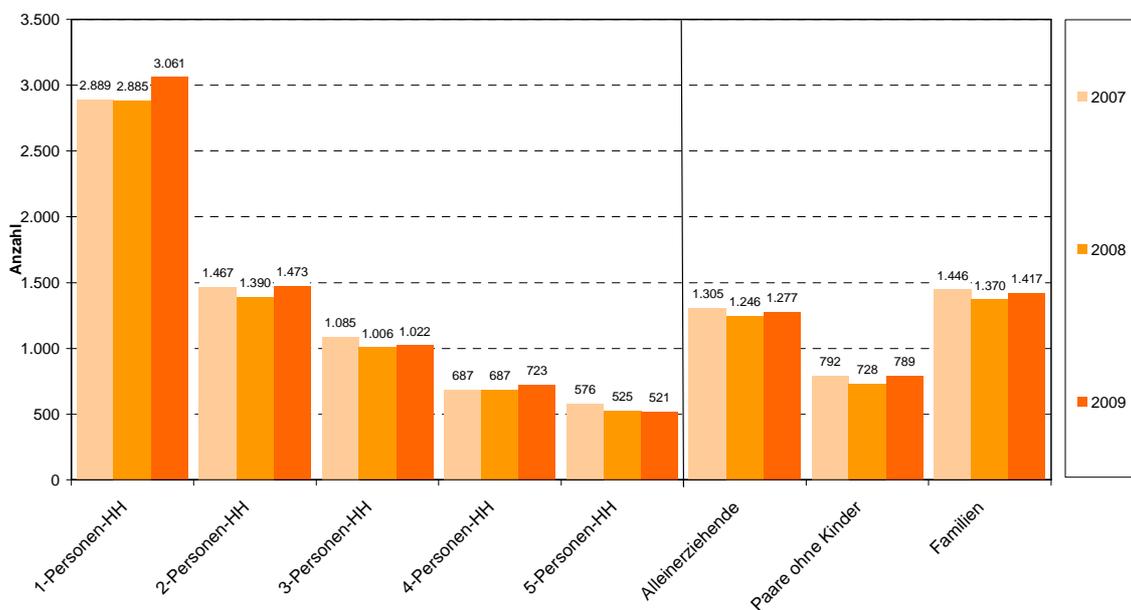
Abbildung 14: Haushaltsstruktur der Bedarfsgemeinschaften 2007 bis 2009



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 15: Anzahl der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp 2007 bis 2009



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

4.2.2.5 Aktuelle Wohnsituation der Bedarfsgemeinschaften in Mainz

Eine vollständige Darstellung der ersten Ergebnisse dieser Sonderauswertung ist im Anhang wiedergegeben (vgl. Kap. 2 und 2.7 des Anhangs). Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Analyse sind:

- **Single-Haushalte** leben in recht unterschiedlich teuren Wohnungen: Ein Zehntel der 1-Personen-Haushalte zahlt nur etwa 4,50 €/m², während ein weiteres Zehntel der 1-Personen-Haushalte fast 10 €/m² zahlt. Mit einer Quadratmetermiete von im Schnitt 7 €/m² zahlen 1-Personen-Haushalte deutlich höhere Quadratmetermieten als andere Haushaltstypen (die alle nur zwischen 5,50 und 6,00 €/m² zahlen). Zusätzlich sind die Wohnungsgrößen sehr unterschiedlich: Sie reichen von 20 bis 60 m² je Wohnung, umfassen jedoch meist nur 1 bis 2 Zimmer. Die im Vergleich zu den 2-Personen-Haushalten deutlich niedrigeren Wohnungsgrößen (im Mittel 40 m² gegenüber im Mittel 60 m²) führen aber insgesamt doch nur zu wenig niedrigeren Monatsmieten: Sie liegen für Single-Haushalte bei rund 180 bis 380 Euro im Monat (2-Personen-Haushalte: 220 bis 490 Euro). 1-Personen-Haushalte zahlen mit Abstand die geringsten Heizkosten (nur 20 bis 80 Euro im Monat, während 3-Personen-Haushalte 50 bis 140 Euro zahlen und 4-Personen-Haushalte und Familien sogar bis zu 160 Euro). Allerdings zahlen sie mit 1,80 €/m² auffällig mehr kalte Nebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche als die anderen Haushaltstypen (die alle etwa 1,60 €/m² zahlen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit, die Wohnsituation der 1-Personen-Haushalte noch nach dem Alter zu unterscheiden. Jüngere Single-Haushalte leben möglicherweise anders als ältere Single-Haushalte. Da es sich bei Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II nur um Haushalte mit Erwerbsfähigen handelt, sind Seniorenhaushalte hier nicht erfasst.)
- Auffällig ist, dass **3- und 4-Personen-Haushalte** unter ähnlichen Bedingungen wohnen. Es scheint als würde das zweite Kind die Wohnansprüche de facto nicht erhöhen: Beides Haushaltstypen wohnen in 2-4-Zimmer-Wohnungen und auf 60 bis 90 m² Wohnfläche. Sie zahlen im Monat etwa zwischen 250 und 550 Euro Miete.
- Auch **Paare ohne Kinder** leben in einer größeren Bandbreite von Wohnungsgrößen und Wohnungsqualitäten: Die untersten 10% zahlen nur 4 €/m², die obersten 10% hingegen fast das Doppelte. Die Bandbreite reicht von 45 bis 85 m² Wohnfläche.
- **Alleinerziehende** wohnen in Wohnungen mit 50 bis 90 m² und damit auf etwas kleinerer Wohnfläche als **Familien** (55 bis 100 m²), haben aber meist auch zwischen 2 und 4 Zimmer zur Verfügung. Sie zahlen – ähnlich wie Paare ohne Kinder – 220 bis 500 Euro Miete im Monat und damit etwas weniger als Familien (290 bis 600 Euro). Ansonsten ist ihre Wohnsituation mit denen von Familien vergleichbar.
- **5-Personen-Haushalte** sind am schlechtesten mit Wohnraum versorgt: Sie haben ebenfalls nur 3-4 Zimmer zur Verfügung und bewohnen in Schnitt nur eine 87 m²-Wohnung (also deutlich

weniger als die als angemessen geltende 105 m² bzw. 5-Zimmer-Wohnung). Die Spannweite der Wohnungsgrößen reicht von 65 bis 110 m². Dabei fällt die weite Spannbreite der Heizkosten von 5-Personen-Haushalten auf: Die untersten 10% zahlen nur 60 Euro im Monat, die obersten 10% aber sogar über 180 Euro, also das dreifache. (Dabei werden im Schnitt über alle Haushalte 20 Euro pro Monat gar nicht anerkannt und müssen selbst erbracht werden, vgl. Kap 2.7). Ähnliches gilt auch für die kalten Nebenkosten: Sie liegen zwischen 80 und 210 Euro je Monat. Selbst bezogen auf die bewohnte Wohnfläche zahlen 5-Personen-Haushalte deutlich mehr Heizkosten als andere Haushalte: Sie zahlen 1,39 €/m² an Heizkosten, während 1-Personen-Haushalte z.B. nur 1,26 €/m² zahlen. Die Heizkosten großer Wohnungen sind besonders stark gestiegen (um +0,12 €/m², bei 4-Personen-Haushalten hingegen nurum +0,03 €/m²).

4.2.3 Sozialhilfeempfänger nach SGB XII

4.2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Seit der Zusammenlegung der Arbeitslosen- und Sozialhilfe im Jahr 2005 können Personen, die nicht erwerbstätig sein können und keiner Bedarfsgemeinschaft mit einem Erwerbsfähigen angehören, im Rahmen des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII) Leistungen der Sozialhilfe erhalten. Das SGB XII löste damit das Bundessozialhilfegesetz ab, das von 1962 bis 2004 Art und Umfang der Sozialhilfe für bedürftige Einwohner regelte. Nach §1 SGB XII ist es Aufgabe der Sozialhilfe, „den Leistungsberechtigten die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der Würde des Menschen entspricht. Die Leistung soll sie so weit wie möglich befähigen, unabhängig von ihr zu leben; darauf haben auch die Leistungsberechtigten nach ihren Kräften hinzuarbeiten“³². Die für diese Studie wichtigste Untergliederung der Sozialhilfe erfolgt nach der „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ und nach der „Hilfe zum Lebensunterhalt“. Daneben schließt die Sozialhilfe auch Hilfen zur Gesundheit, Eingliederungshilfen für behinderte Menschen, Hilfe zur Pflege, Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, Hilfe in anderen Lebenslagen sowie die jeweils gebotene Beratung und Unterstützung ein. Nach Festlegung des individuellen Sozialhilfebedarfs wird das vorhandene Einkommen und Vermögen angerechnet, die Differenz ist der zu leistende Betrag.

Vergleichbar mit der „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ (SGB II) umfassen die „Hilfe zum Lebensunterhalt“ und die „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ nach SGB XII u.a. sowohl Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts („Ernährung, Unterkunft, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Heizung und persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. Zu den persönlichen Bedürfnissen des täglichen Lebens gehören in vertretbarem Umfang auch Beziehungen

^v vgl. Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch - Sozialhilfe - (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022).

zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben“, §27 SGB XII) als auch zusätzlich angemessene **Kosten für Unterkunft und Heizung** in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen soweit diese angemessen sind (§29 SGB XII).

Leistungsberechtigt für die verschiedenen Hilfen nach SGB XII sind Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, insbesondere aus ihrem Einkommen oder Vermögen beschaffen können (§19 SGB XII). Hierzu gehören je nach Art der Hilfeleistung Erwerbsunfähige auf Zeit, Vorruheständige und Personen oberhalb der Altersgrenze mit niedriger Rente, längerfristig Erkrankte und hilfebedürftige Kinder mit selbst nicht hilfebedürftigen Eltern. Auch Personen, die über ein für den notwendigen Lebensunterhalt ausreichendes Einkommen oder Vermögen verfügen, können Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, sofern sie einzelne für ihren Lebensunterhalt erforderliche Tätigkeiten nicht verrichten können. Bezieher von „Hilfe zum Lebensunterhalt“ nach SGB XII können nicht gleichzeitig „Grundsicherung für Arbeitssuchende“ nach SGB II empfangen.

4.2.3.2 Aktuelle Situation in Mainz

In der Stadt Mainz bezogen 2009 etwa 2.200 Personen Hilfeleistungen nach SGB XII, davon rd. 1.900 „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ und rd. 200 „Hilfe zum Lebensunterhalt“. Weitere 200 Personen empfangen Hilfeleistungen im Rahmen des Modells „Selbstbestimmtes Leben“. Bezogen auf alle Einwohner der Stadt entspricht die Quote der Leistungsempfänger nach SGB XII rund ein Prozent.

4.2.4 Wohngeldempfänger nach WoGG

4.2.4.1 Rechtliche Grundlagen

Wohngeld wird auf Basis des Wohngeldgesetzes als Zuschuss an bedürftige Haushalte gewährt. Diese müssen grundsätzlich **einen Teil der Aufwendungen selbst tragen**. Wohngeld kann als Mietzuschuss für Mieterhaushalte oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses gezahlt werden. Die Höhe des Wohngeldzuschusses ist in §19 Wohngeldgesetz geregelt. Der Anspruch hängt dabei ab von der Höhe des zu berücksichtigenden **Gesamteinkommens**, der Anzahl der zu berücksichtigenden **Haushaltsmitglieder** und der **Höhe der zuschussfähigen Miete** bzw. Belastung, wobei nur Mietkosten bis zur Höhe der Mietobergrenze berücksichtigt werden. Die Mietobergrenze wiederum hängt von der Mietstufe der jeweiligen Gemeinde, d.h. von der Höhe ihres Mietpreinsniveaus, ab. Es gibt 6 Mietstufen. Der Betrag für Heizkosten hängt allein von der

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder ab. Die Kriterien Baualter, öffentliche Förderung oder Kindergeld haben keinen Einfluss auf die Höhe des Wohngeldes.

Empfänger von Transferleistungen und Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft können nicht gleichzeitig Wohngeld erhalten. D.h. es besteht kein Anspruch auf Wohngeld im Fall von z.B. einer

- Erstattung von angemessenen Unterkunftskosten nach SGB II,
- Leistung von „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ nach SGB XII
- „Hilfe zum Lebensunterhalt“ nach SGB XII oder
- Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

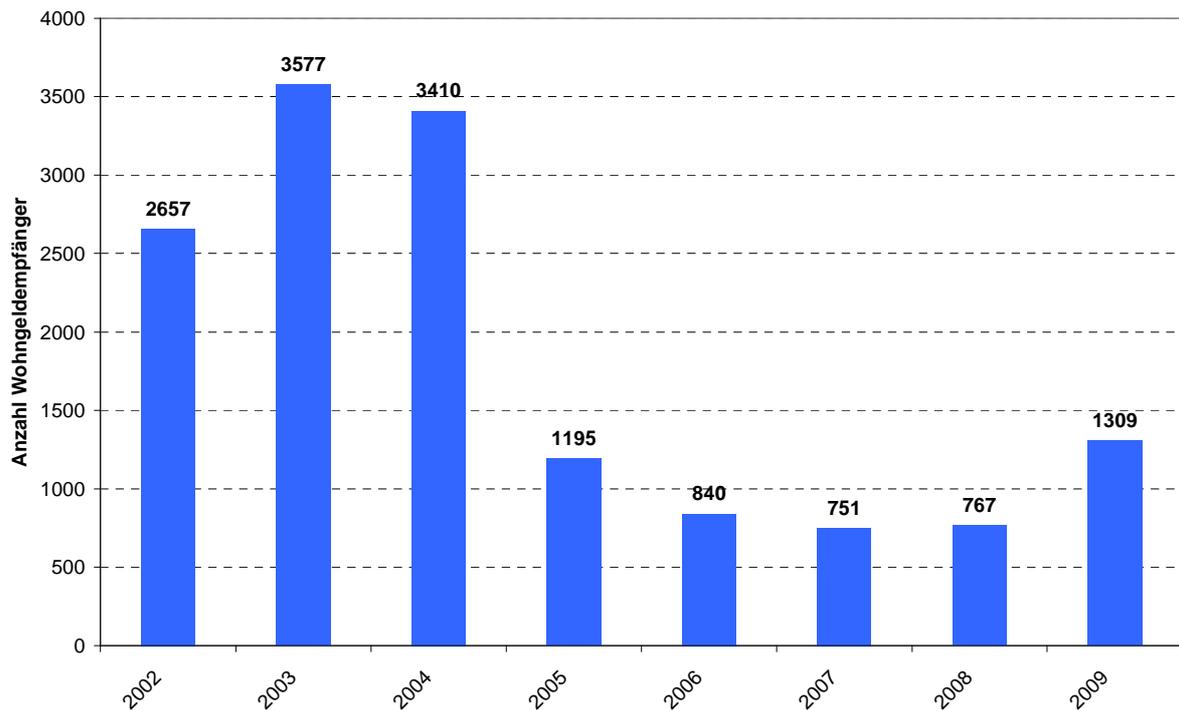
Bei Überschreitung der (wohngeldrelevanten) Mietobergrenzen können Anspruchsberechtigte **zwischen einer Transferleistung und Wohngeld wählen**. Ist das - um Wohngeld ergänzte - Einkommen jedoch so hoch, dass der Bedarf gedeckt ist, werden keine Transferleistungen alternativ gezahlt, d.h. Wohngeld hat hier Vorrang. Die Einkommensgrenzen für Wohngeld (monatliches Netto-Familieneinkommen) liegen bei 830 Euro für 1-Personen-Haushalte, 1.140 Euro für 2-Personen-Haushalte, 1.390 Euro für 3-Personen-Haushalte und bei 1.830 Euro für 4-Personen-Haushalte. Auszubildende und Studenten haben als Alleinstehende keinen Anspruch auf Wohngeld, wenn ihnen BAföG oder Berufsausbildungsbeihilfe zusteht.

4.2.4.2 Aktuelle Situation in Mainz

Mainz ist der Mietenstufe 5 zugeordnet, d.h. aufgrund des vergleichsweise hohen Mietpreisniveaus liegen die Wohngeldsätze in Mainz im Durchschnitt höher als in anderen Gemeinden in Rheinland-Pfalz. Am 31.12.2009 bezogen 1.309 Haushalte in der Stadt Mainz Wohngeld, davon 1.264 Haushalte (97%) als Mietzuschuss und 45 Haushalte als Lastenzuschuss (bei selbstgenutztem Wohneigentum).

Der deutliche Rückgang der Zahl der Wohngeldempfänger in der Stadt Mainz seit 2004 ist auf gesetzliche Veränderungen zurückzuführen: Seit 2005 erhalten Empfänger der im vorherigen Kapitel genannten Leistungen kein Wohngeld mehr.

Abbildung 16: Anzahl der Wohngeldempfänger (Haushalte) in der Stadt Mainz, 2002 - 2009



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

empirica

Mehr als die Hälfte (54%) der Wohngeld empfangenden Haushalte in der Stadt Mainz sind Ein-Personen-Haushalte. Auffällig ist der überdurchschnittliche hohe Anteil größerer Haushalte (ab 5 Personen), die Wohngeld empfangen: 14% aller Wohngeldempfänger (Haushalte) sind größere Haushalte, obwohl ihr Anteil an allen Haushalten in Mainz nur 3% ausmacht (vgl. auch Übersichtstabelle auf Seite 62, Abbildung 36).

Abbildung 17: Anzahl der Wohngeldempfänger (Mieter und Selbstnutzer) nach Haushaltsgröße in der Stadt Mainz, 2009

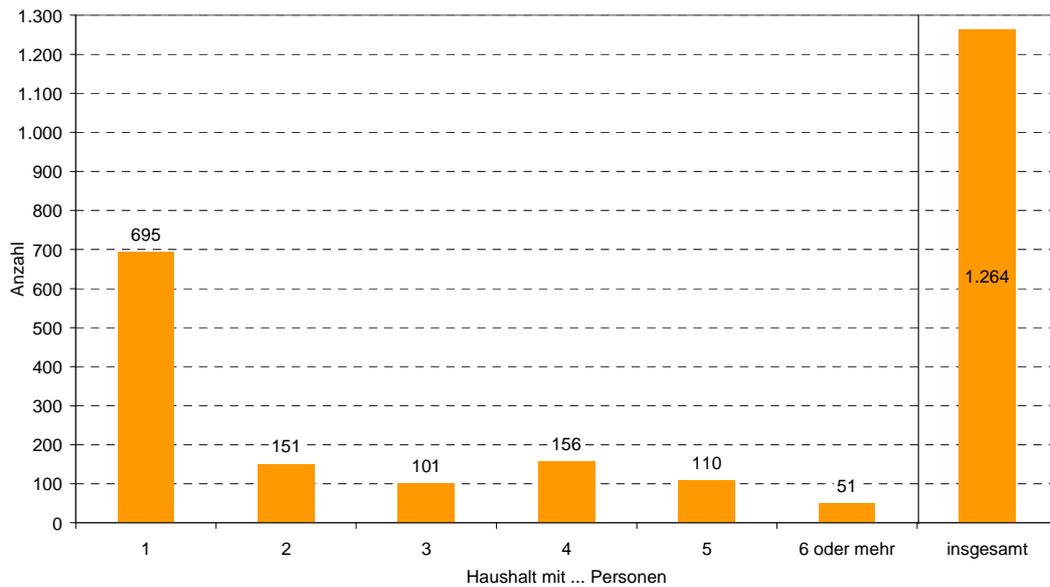
Personen im Haushalt	absolut	in %
Insgesamt	1.309	100%
mit 1 Person	706	54%
mit 2 Personen	152	12%
mit 3 Personen	108	8%
mit 4 Personen	165	13%
mit 5 und mehr Personen	178	14%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

empirica

Auch die Mieterhaushalten für sich genommen haben eine ähnliche Größenstruktur: 55% sind 1-Personen-Haushalte, jeweils 8% bis 10% machen die übrigen Haushaltsgrößen aus.

Abbildung 18: Wohngeldempfänger (nur Mieter) nach Haushaltsgröße in der Stadt Mainz, 2009

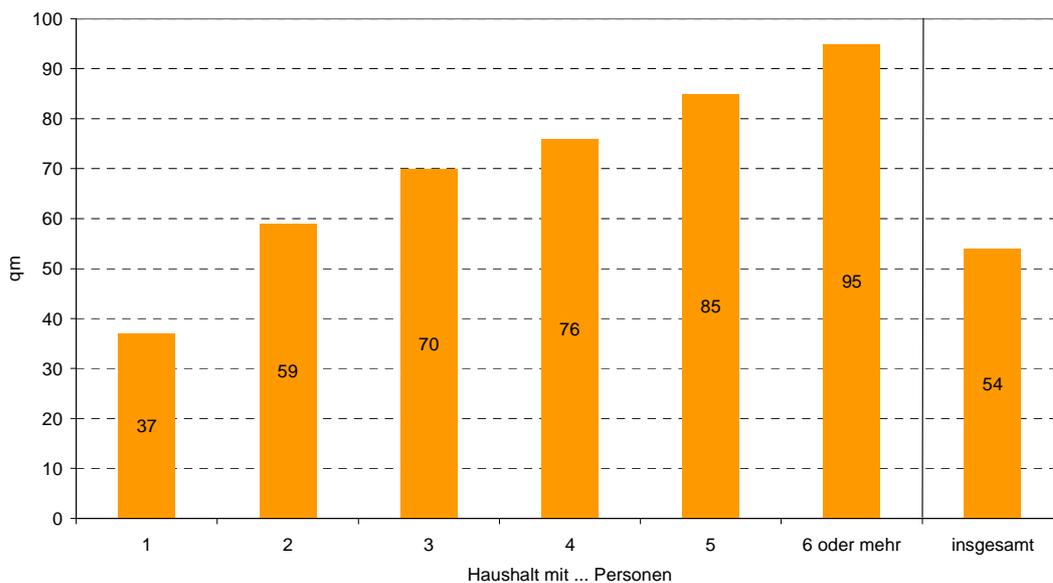


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

empirica

Die Wohngeldempfänger (Mieter) bewohnen im Schnitt etwas kleinere Wohnungen als die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (vgl. Seite 83, Abbildung 48): Die 1-Personen-Haushalte haben im Schnitt etwa 5 m² weniger zur Verfügung, die übrigen Haushaltsgrößen ca 1-2 m². Im Schnitt über alle Mieterhaushalte jeweils bewohnen Wohngeldempfänger 54 m² je Haushalt und Bedarfsgemeinschaften 58 m², und das, obwohl der Anteil der großen Haushalte bei den Wohngeldempfängern höher ist.

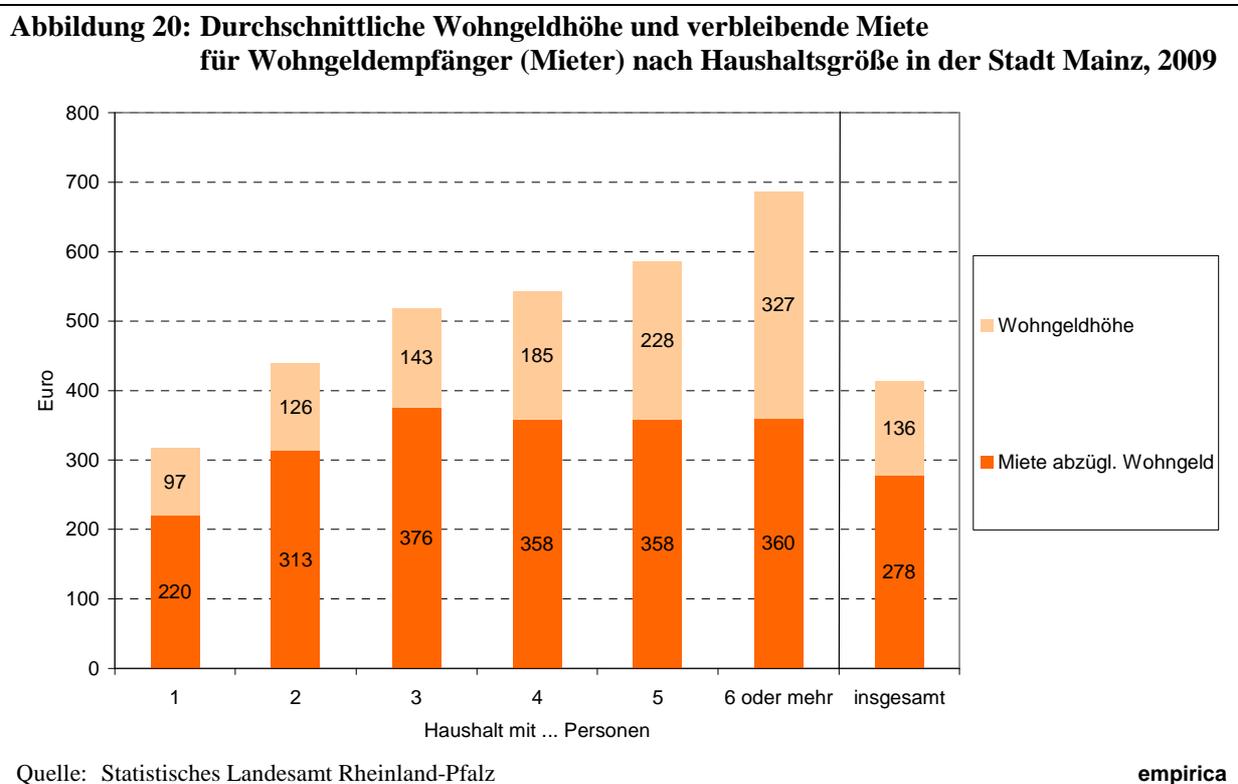
Abbildung 19: Durchschnittliche Wohnfläche der Wohngeldempfänger (Mieter) nach Haushaltsgröße in der Stadt Mainz, 2009



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

empirica

Die Wohngeldempfänger bewohnen allerdings im Schnitt teurere Wohnungen als die Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abbildung 50, Seite 87): Die Monatsmiete für 1-Personen-Haushalte beträgt rd. 320 Euro (gegenüber 270 Euro bei Bedarfsgemeinschaften). Die Miete für 4-Personen-Haushalte beträgt sogar rd. 540 Euro im Monat, die der gleich großen Bedarfsgemeinschaften im Schnitt hingegen nur 440 Euro im Monat. Zu dieser Miete erhalten die Wohngeldempfänger einen Mietenzuschuss, so dass sich der selbst zu zahlenden Teil der Miete entsprechend reduziert (vgl. Abbildung 20): Die Säulen zeigen in ihrer Gesamthöhe die tatsächliche Miete für die bewohnte Wohnung der Wohngeldempfänger. Auffällig ist, dass nach Abzug des Wohngeldbetrags letztlich alle größeren Haushalte (ab 3 Personen) einen gleich hohen Mietbetrag zahlen (etwa 360 Euro/Monat). Selbst Haushalte mit 6 und mehr Personen zahlen im Schnitt nicht mehr als 360 Euro/Monat selbst, obwohl sie größere und teurere Wohnungen bewohnen.



4.2.5 Besitzer von Wohnberechtigungsscheinen

Da Sozialwohnungsberechtigte nur zu einem kleinen Teil freiwerdende Sozialwohnung finden (nur max. 400 von 1.400 WBS-Berechtigten p.a.), sind die übrigen ebenfalls auf das Wohnungsangebot am freien Markt angewiesen. Soweit es sich bei ihnen um Transferleistungsempfänger oder Wohngeldempfänger handelt, sind sie in der Statistik unter diesen Kategorien bereits erfasst. Ansonsten gibt es über die Erfolgsquote bei der Wohnungssuche keine Informationen. Lediglich die Zusammensetzung der WBS-Haushalte ist bekannt (aktueller Wohnsitz, Deutsche/Ausländer,

Haushaltstyp, Haushaltsgröße bzw. berechnete Wohnungsgröße, vgl. Kap. 3.2.1). Es wird aber nicht nachverfolgt, ob und wann der Haushalt auch eine Wohnung gefunden hat und welcher Art diese Wohnung ist.

4.2.6 Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen

Sonstige Haushalte mit niedrigem Einkommen, die gerade leicht über allen Einkommensgrenzen liegen, sind ebenfalls auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Sie haben aber keinen Anspruch auf Transferleistungen (sog. NekoTs = „Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen“), sondern müssen sich am Wohnungsmarkt selbst versorgen. Sie stehen damit in Konkurrenz zu den oben genannten Hilfebeziehern. Die öffentliche Hand hat bei allen Förder- und Subventionierungsarten daher darauf zu achten, dass die Wohn- und Lebenssituation dieser Niedrigeinkommensbezieher nicht schlechter ist, als die der Hilfeempfänger. Denn Haushalte, die ihr eigenes Einkommen erwirtschaften, sollten qualitativ mindestens so gut wohnen, wie Haushalte, die staatliche Hilfen beziehen und/oder gar nichts zum eigenen Lebensunterhalt beitragen (können).

Dies ist insbesondere bei der Festlegung der Richtwerte von angemessenen Kosten der Unterkunft zu beachten: Wenn diese Richtwerte so hoch angesetzt sind, dass nicht nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments als „angemessen“ gelten, dann müssen den Bedarfsgemeinschaften die Kosten für diese hochwertigen Wohnungen komplett erstattet werden. Dadurch können sie in besseren Wohnungen leben als Haushalte, die ihr Einkommen selbst erwirtschaften, sich damit aber dennoch nur einfache Wohnungen leisten können.

Eine weitere Ungleichbehandlung liegt z.B. vor, wenn das Einkommen von WBS-Besitzern nach Einzug in eine Sozialwohnung wieder steigt, die dann erforderliche Fehlbelegungsabgabe aber niedriger als die Marktmiete ausfällt. Dann profitiert dieser Haushalt dauerhaft von der Option, einmal einen WBS besessen zu haben. Ein Haushalt, der ununterbrochen das gleiche Einkommen bezogen hat, kann von dieser Subventionierung aber nicht profitieren. Auch hier kann nur eine konsequent erhöhte Fehlbelegungsabgabe dafür sorgen, dass eine solche Benachteiligung von Niedrigeinkommensbeziehern nicht stattfindet.

Schon diese wenigen Beispiele machen deutlich, dass jedes staatliche Eingreifen Markt- und Verhaltensreaktionen hervorruft, die mit bedacht werden müssen. Eine niedrige Fehlbelegungsabgabe und/oder ein hoher Richtwert für Angemessenheit nützt dem einen und schadet den anderen. Diese Nebenwirkungen sind bei der Festlegung solcher Grenzwerte für alle Zielgruppen mit zudenken. Die Subventionen sollten so gestaltet und aufeinander abgestimmt sein, dass bei gegebenen staatlichen Budget (Summe alle Fördertöpfe) die bedürftigsten Haushalte am meisten profitieren und möglichst wenig Mitnahmeeffekte erfolgen. Dabei sind auch indirekte Wirkungen, z.B. die Auswirkungen auf das Mietniveau in einzelnen Teilmärkten zu beachten. Je nach der Einheit, in der Richtwerte definiert

werden (z.B. Quadratmetermieten statt Monatsgesamtmieten), können sie z.B. Anreize für Vermieter darstellen, ihre Mietforderungen zu erhöhen und so das allgemeine Mietniveau mit beeinflussen. Dies erschwert wiederum die Situation der Haushalte ohne Transferleistungsbezug.

4.3 Mietniveau im unteren Marktsegment

4.3.1 Mainzer Mietspiegel

Die Stadt Mainz verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel. Die hier veröffentlichten Werte spiegeln **Mieten bestehender Mietverträge** wider, die entweder in den vergangenen vier Jahren abgeschlossen oder angepasst wurden. Sie sind von den im nächsten Kapitel dargestellten Angebotsmieten, die jeweils aktuelle Inserate repräsentieren und die Höhe der Neuvertragsmieten widerspiegeln, klar zu unterscheiden.

Abbildung 21: Qualifizierter Mainzer Mietspiegel, 2007 und 2011

Ausstattung	Bauperiode	Wohnungsgröße	Median €/qm		2/3-Spanne			
			2007	2011	€ von 2007	bis 2007	€ von 2011	bis 2011
mittel mit Bad oder Sammelheizung	bis 1969	bis 40qm	4,77	5,17	3,48	5,52	4,53	5,72
		40-60qm	4,44	4,80	3,78	5,23	4,69	5,56
		60-80qm	4,22	4,64	3,50	5,22	4,46	5,47
		80 u. mehr qm	4,25	4,49	3,57	5,51	4,28	5,10
gut mit Bad und Sammelheizung	bis 1969	bis 40qm	5,56	5,87	4,29	8,24	5,79	7,10
		40-60qm	5,85	6,18	5,09	6,68	5,78	7,03
		60-80qm	5,52	5,83	4,68	6,31	5,18	6,77
		80 u. mehr qm	5,26	6,02	4,48	6,24	5,26	7,51
	1970 bis 1980	bis 40qm	*	*	*	*	*	*
		40-60qm	6,60	7,24	5,93	8,37	6,18	8,17
		60-80qm	5,70	6,24	5,13	6,61	5,68	7,30
		80 u. mehr qm	5,54	5,89	4,83	6,52	5,57	6,64
	1981 bis 1993	bis 40qm	*	*	*	*	*	*
		40-60qm	8,36	8,13	7,09	8,84	6,71	8,83
		60-80qm	7,50	7,54	6,31	8,56	6,39	8,93
		80 u. mehr qm	7,12	7,89	6,12	7,73	7,00	8,95
	1994 bis 30.6.2006	bis 40qm	*	*	*	*	*	*
		40-60qm	8,32		6,74	8,81		
		60-80qm	8,48		7,52	8,83		
		80 u. mehr qm	8,04		7,52	8,52		
	1994 bis 2002	bis 40qm		*			*	*
		40-60qm		8,79			8,20	9,21
		60-80qm		8,24			7,54	8,77
		80 u. mehr qm		8,24			7,67	8,95
	2003 bis 30.6.2010	bis 40qm		*			*	*
		40-60qm		9,16			8,41	9,49
		60-80qm		8,95			8,28	9,50
		80 u. mehr qm		8,52			8,08	9,37

* Keine Werte wegen zu geringer Fallzahl

Quelle: Stadt Mainz

Gemäß des Mainzer Mietspiegels sind die Bestandsmieten in Mainz zwischen 2007 und 2011 deutlich gestiegen: In fast allen Wohnungskategorien unabhängig von Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße ist die Medianmiete gestiegen: in den älteren Wohnungen (Baujahr vor 1980) um

etwa +0,40 €/m², in den neueren Wohnungen ist sie ebenfalls in fast allen Wohnungsgrößenklassen gestiegen, ein genauerer Vergleich ist aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume hier jedoch nicht möglich. Auch die 2/3-Spanne ist in fast allen Marktsegmenten gestiegen, wobei der untere Wert der 2/3-Spanne deutlich stärker gestiegen ist als der obere Wert. In 2011 zahlt man in bestehenden Mietverträgen für Wohnungen in neueren Gebäuden (Baujahr 1994-2010) und mit guter Ausstattung je nach Wohnungsgröße im Median zwischen 8,24 und 9,16 €/m².

4.3.2 Angebotsmieten (Neuvertragsmieten)

4.3.2.1 Entwicklung der Quadratmetermieten

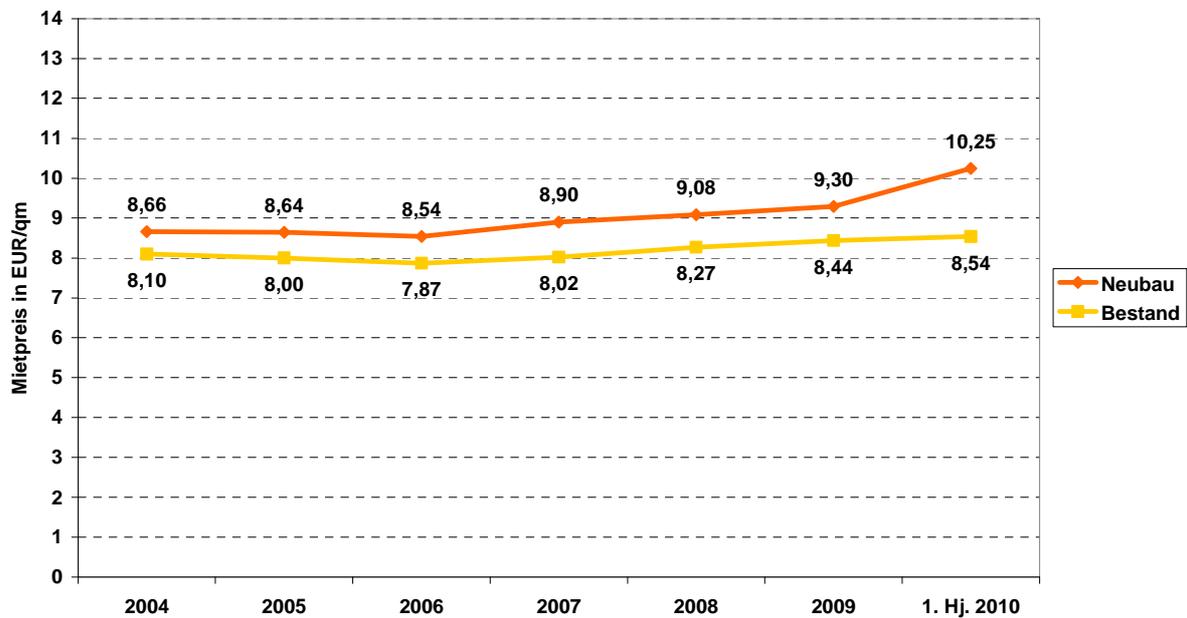
Im Gegensatz zu Bestandsmieten spiegeln Angebotsmieten die Marktsituation differenzierter wider, da sie die **Mieten der tatsächlich aktuell auf dem Markt verfügbaren Wohnungen** repräsentieren. Wachsende Knappheiten drücken sich in steigenden Angebotsmieten aus, eine zunehmende Entspannung am Markt durch sinkende Angebotsmieten.

In Regionen mit steigenden Preisen liegen diese Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) typischerweise über den Bestandsmieten, wie sie im Mietspiegel ausgewiesen werden. Denn der Mietspiegel soll über die Ausweisung sog. Vergleichsmieten gerade verhindern, dass auch die Mieten in bestehenden Verträgen zu stark ansteigen. Per Gesetz sind daher in bestehenden Mietverträgen nur Mietsteigerungen um bis zu von 20% innerhalb von 3 Jahren erlaubt und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus. Für Neuvertragsmieten gelten abgesehen vom Wucherverbot **keine Mietobergrenzen**. Der Vermieter kann versuchen, möglichst hohe Mieten am Markt durchzusetzen. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage entscheidet darüber, welche Miethöhe tatsächlich zustande kommt. Damit kann gerade ein Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten zeitnahe Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt aufdecken und neue Trends sichtbar machen.

Ein Trend zu steigenden Mieten in Mainz wird auch bei der Analyse der Neuvertragsmieten sichtbar: Zwischen 2007 und 2009 sind die Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen (Median) von 8,02 €/m² auf 8,44 €/m² gestiegen. Für Neubauwohnungen, hier definiert als Wohnungen, die zum jeweiligen Zeitpunkt maximal drei Jahre alt sind, wird deutlich mehr verlangt: 8,90 €/m² waren es noch in 2007. In 2009 werden Neubauwohnungen im Mittel für 9,30 €/m² zur Miete angeboten. Im Mittel des ersten Halbjahrs 2010 sind die Angebotsmieten noch einmal deutlich gestiegen, vor allem bei Neubauwohnungen. In Mainz liegt das durchschnittliche Angebots-Mietpreinsniveau (Median) im 1. Halbjahr 2010 bei 8,60 Euro/m². Während gebrauchte Wohnungen für 8,54 Euro/m² angeboten werden, verlangen Vermieter für Neubau-Wohnungen mit 10,25 Euro/m² deutlich mehr (vgl. Abbildung 22 und Abbildung 23). Damit liegt das Mietpreinsniveau aktuell am Markt verfügbarer

Neubauwohnungen teilweise deutlich über dem Mietpreisniveau vermieteter Wohnungen (vgl. Mietspiegel, Abbildung 21).

Abbildung 22: Preisentwicklung der Angebotsmieten (Nettomonatskaltmiete, Median-Preis in Euro je m²) in Mainz 2004 bis 1. Halbjahr 2010, Neubau (max. 3 Jahre alt) und Bestand



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 23: Preisentwicklung der Neuvertragsmieten für Neubau- und Bestandswohnungen (Nettomonatskaltmiete, Median-Preis in Euro je m²) in Mainz, 2004 bis 1. Halbjahr 2010

	Bestand		Neubau		Gesamt	
	Anzahl Fälle	Median-Preis in EUR/qm	Anzahl Fälle	Median-Preis in EUR/qm	Anzahl Fälle	Median-Preis in EUR/qm
2004	3.230	8,10	243	8,66	3.473	8,15
2005	4.739	8,00	277	8,64	5.016	8,00
2006	5.402	7,87	259	8,54	5.661	7,91
2007	5.439	8,02	311	8,90	5.750	8,08
2008	3.546	8,27	226	9,08	3.772	8,33
2009	3.871	8,44	184	9,30	4.055	8,49
1. Halbjahr 2010	1.787	8,54	99	10,25	1.886	8,60

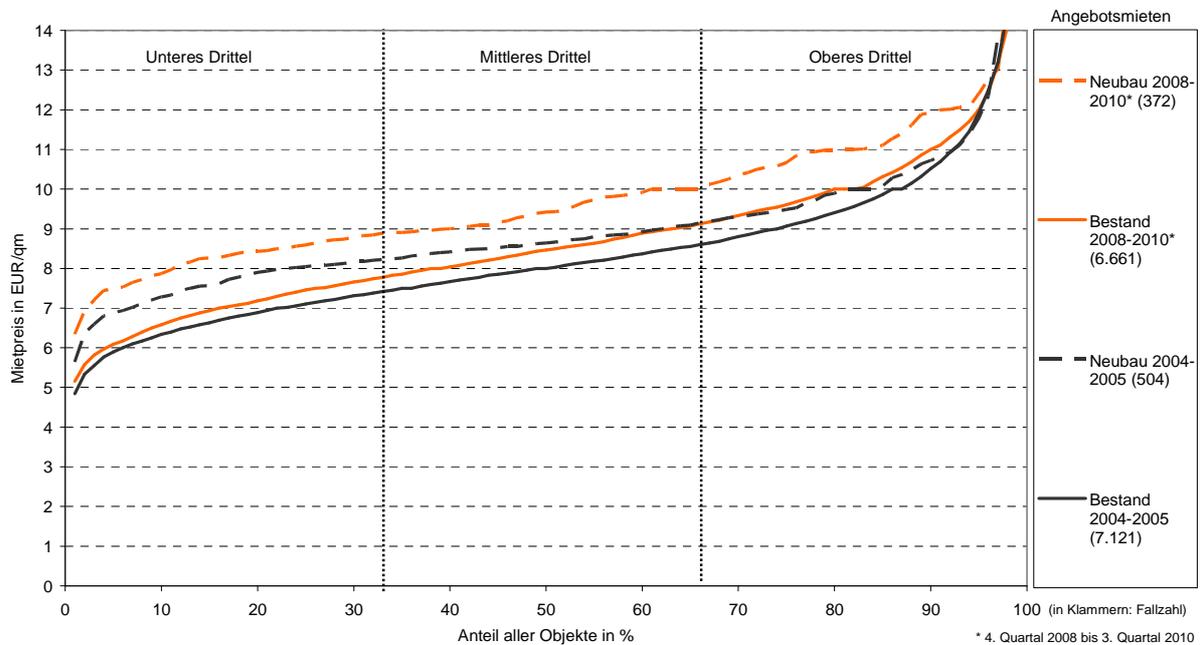
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Dieser Preisanstieg ist über das ganze Mietpreisspektrum hinweg erkennbar. Wenn man alle erhobenen Mietwohnungsangebote der letzten zwei Jahre nach der Höhe ihrer Quadratmetermieten sortiert abbildet (vgl. Abbildung 24), so zeigt die Kurve ein komplettes Abbild der aktuellen Wohnungsmieten am Markt. Die Mietunterschiede kommen dadurch zustande, dass Vermieter bzw.

ihre Makler je nach Größe, Lage und/oder Qualität der Wohnung unterschiedlich hohe Mieten verlangen.³³

Abbildung 24: Bandbreite der Neuvertragsmieten für Neubau- und Bestandswohnungen (Nettomonatskaltmiete) in Mainz im Zeitvergleich (2004/2005 gegenüber 2009/2010*)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Insgesamt wachsende Wohnungsknappheiten am Markt drücken sich in der Grafik durch eine vollständige Verschiebung der Kurve nach oben aus. Ein verändertes Qualitätsspektrum zeigt sich darin, dass sich nur ein Teil der Kurve, z.B. das obere Wohnungsmarktsegment nach oben, verschiebt, die Kurve also steiler verläuft. Dann ist die Bandbreite der angebotenen Wohnungsqualitäten größer geworden, weil mehr höherwertigere Wohnungen angeboten werden. Zur Beurteilung der Wohnraumversorgung im Niedrigpreissegment ist immer die Entwicklung des Mietniveaus im unteren Wohnungsmarktsegment, also im linken Teil der Kurve, entscheidend. Hier steigen die Mieten entweder, weil es insgesamt am Markt die Wohnungsknappheit steigt (Verschiebung der gesamten Kurve nach oben), oder weil die Wohnungsqualitäten im unteren Wohnungsmarktsegment besser werden, z.B. durch Sanierung der jeweils schlechtesten Bestände (Verschiebung des unteren Teils der Kurve). Auch eine verstärkte Nachfrage nach bestimmten Wohnungsqualitäten verändert nur einen Teil der Kurve.

³³ Sie werden tendenziell versuchen, eine möglichst hohe Miete am Markt durchzusetzen. Wenn sie mittelfristig keinen Mieter finden, senken sie die Mieterwartungen entsprechend. In der empirica-Preisdatenbank, die dieser Auswertung zugrunde liegt, werden nur die zuletzt inserierten Mieten einer Wohnung als Angebotsmiete für diese Wohnung aufgenommen.

Die Angebotsmieten in Bestandswohnungen (vgl. durchgezogenen Linien) sind auch längerfristig, d.h. zwischen den Jahren 2004/2005 gegenüber 2009/2010³⁴ gestiegen, und zwar vor allem im mittleren Wohnungsmarktsegment. Die Mieten für Neubauwohnungen sind im gleichen Zeitraum noch stärker gestiegen, und zwar vor allem im oberen Marktsegment: Für eine Neubauwohnung im oberen Drittel (66%-Linie) zahlte man in 2004/2005 noch etwa 9,15 €/m², in 2009/2010 aber bereits 10,00 €/m².

Betrachtet man die Mietstreuung für einzelne Wohnungsgrößenklassen³⁵ separat, dann kann die Spannbreite der verlangten Mieten nur darin begründet sein, dass die Wohnungen sich in Lage und/oder Qualität unterscheiden. Die Entwicklung der Medianmiete zeigt auf, wie sich der Markt insgesamt für Wohnungen dieser Größe entwickelt hat. Der Mietverlauf des unteren Wohnungsmarktdrittels zeigt ergänzend, wie sich die Mietsituation für die einfachsten Wohnungen (relativ schlechte Lage/Qualität) dieser Wohnungsgrößenklasse verändert hat.

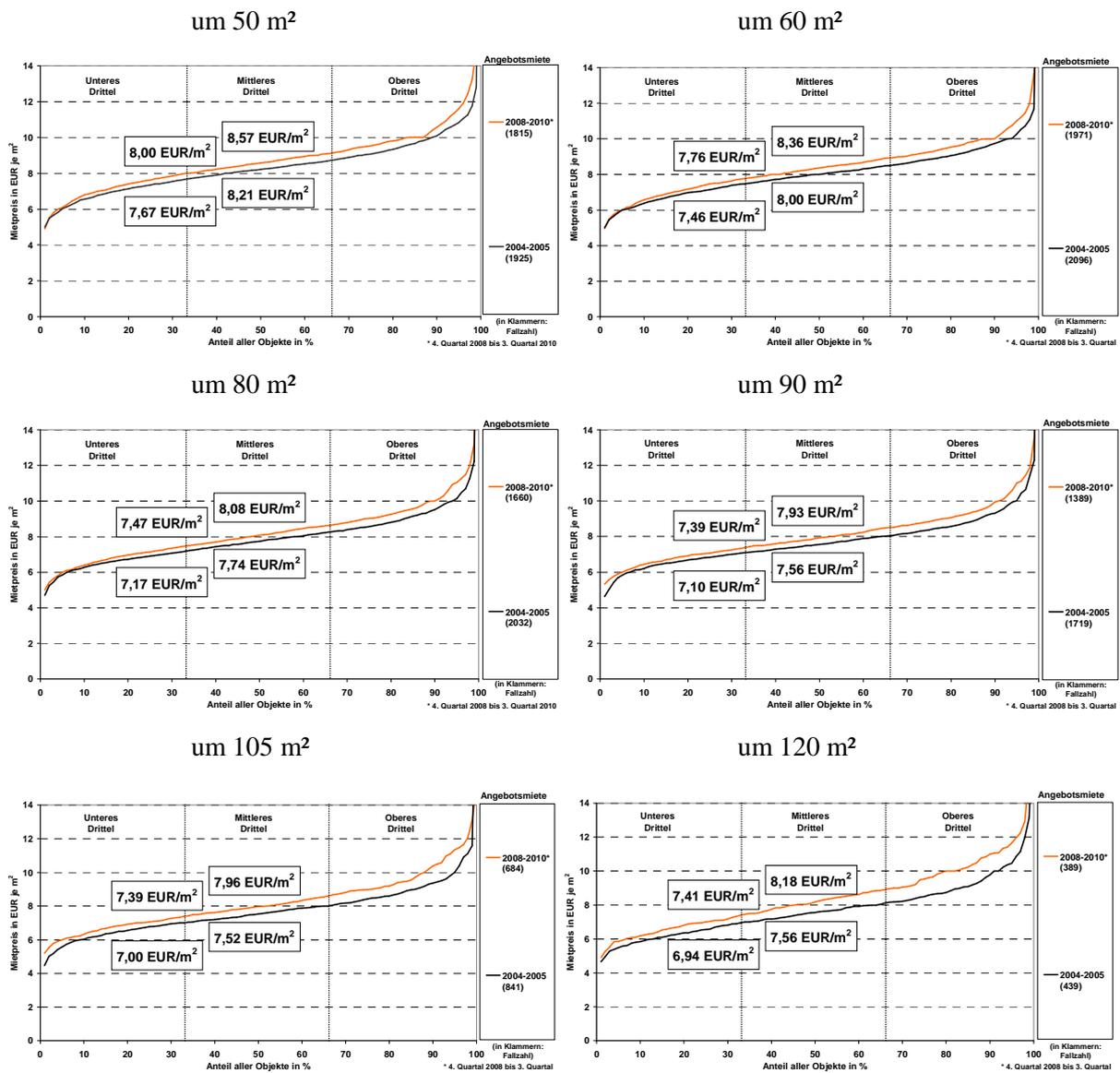
Im **Ergebnis** zeigt sich für Mainz: Die Mieten sind in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen nicht gleichermaßen gestiegen (vgl. Veränderung der Medianmiete in Abbildung 25). Für Wohnungen um 50 m² werden im **unteren Wohnungsmarktsegment** (vgl. Miethöhe im unteren Drittel in Abbildung 25) nicht mehr nur bis zu 7,70 €/m² (2004/2005) verlangt, sondern inzwischen schon bis zu 8,00 Euro/m². Für 60 m²-Wohnungen ist die Miete im unteren Wohnungsmarktsegment von 7,50 auf 7,80 Euro/m² gestiegen, für 80 m²-Wohnungen von 7,20 auf 7,50 Euro/m² und für 90 m²-Wohnungen ca. von 7,10 auf 7,40 Euro/m². Die größte Erhöhung zeigt sich für große Wohnung mit ca. 105 und 120 m² Wohnfläche: Hier ist im gleichen Zeitraum die Miete im unteren Wohnungsmarktsegment von 7,00 bzw. 6,90 auf 7,40 Euro/m² gestiegen (Werte auf 10 Cent gerundet).

Auffällig ist, dass die Kurve der 60 m²-Wohnungen relativ flach verläuft, es also viele Wohnungen gleicher Miete und damit auch gleicher Qualität angeboten werden. Bei den 105 m²-Wohnungen hingegen verläuft die Kurve deutlich stärker, was darauf hindeutet, dass die Lage- und Qualitätskriterien innerhalb dieser Wohnungsgrößenklasse hier größere Unterschiede aufweisen. Ohnehin ist das Angebot insgesamt geringer: Gemäß den Wohnungsangeboten der empirica-Preisdatenbank werden fast dreimal soviel kleine Wohnungen (50- bzw. 60 m²-Wohnungen; Fallzahl ca. 1.800 bis 1.900) in Mainz angeboten wie sehr große Wohnungen (105 m²-Wohnungen; Fallzahl 680). Selbst relativ große Wohnungen mit ca. 90 m²-Wohnfläche (Fallzahl 1.400) werden noch etwa doppelt so häufig angeboten wie noch größere Wohnungen. Aufgrund von Dopplereinigungen und Unvollständigkeiten darf die Fallzahl nicht überinterpretiert werden, aber sie liefert doch einen Eindruck von der relativen Häufigkeit verschiedener Wohnungsangebote. Sie stellt dabei nicht dar, wie viele Wohnungen dieser Größe es in Mainz gibt (Wohnungsbestandsstatistik), sondern wie häufig diese Wohnungen zur Miete angeboten werden (bzw. wie hoch die Umzugshäufigkeit ist).

³⁴ IV. Quartal 2008 bis III. Quartal 2010.

³⁵ Jeweils +/-10qm.

Abbildung 25: Bandbreite der Neuvertragsmieten (Nettomonatskaltmiete je m²) in Mainz nach Wohnungsgrößenklassen im Zeitvergleich (2004/2005 gegenüber 2009/2010*)



Bemerkung: Dargestellt sind jeweils die Höchstwert des unteren Drittels (linke Kästchen) und der Median (rechte Kästchen).

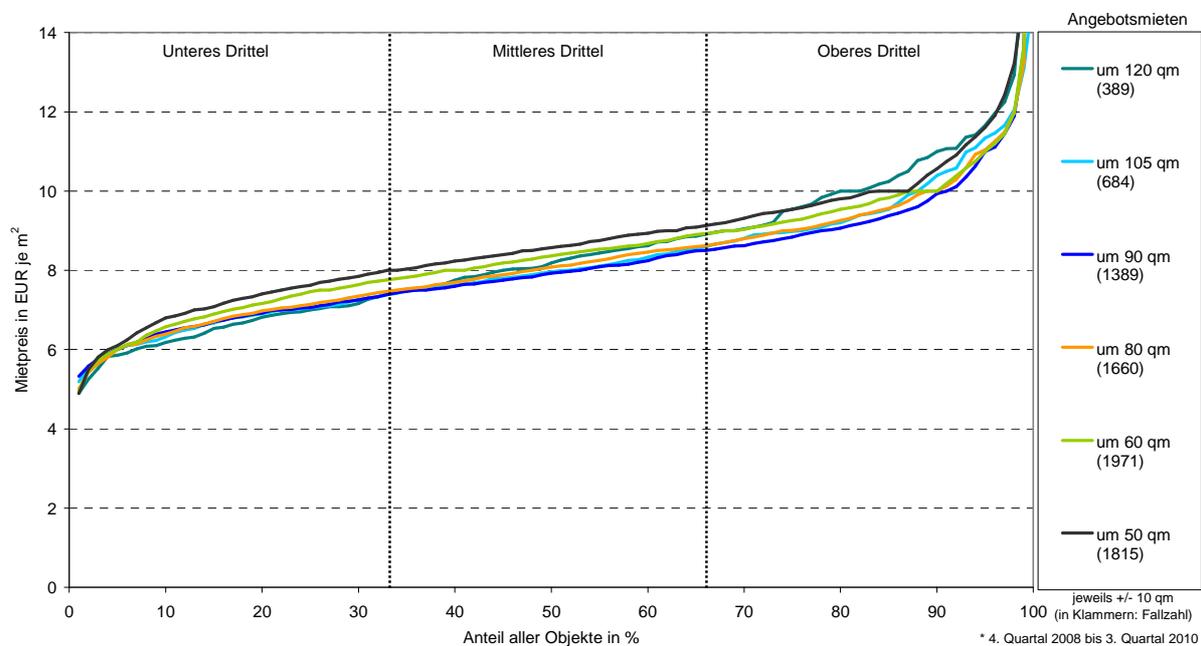
* Auswertungszeitraum: 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

In einem Vergleich der aktuellen Quadratmetermieten in den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen liegen die Quadratmetermieten von kleinen Wohnungen über den Quadratmetermieten von größeren Wohnungen (Median 50 m²-Wohnung: 8,60 EUR/ m², 60 m²-Wohnung: 8,40 EUR/ m² und 80 m²-Wohnung: 8,10 EUR/ m²). Bei größeren Wohnungen sinkt der Preis allerdings kaum noch (Median 90- und 105 m²-Wohnung: 7,90 bzw. 8,00 EUR/ m²), sondern steigt bei sehr großen Wohnungen sogar wieder an (Median 120 m²-Wohnung: 8,20 EUR/ m²). Im oberen Marktsegment (Luxuswohnungen) sind die 105 m²-Wohnungen je Quadratmeter sogar teurer als alle anderen Wohnungsgrößen. Im unteren Marktsegment (33%-Linie) sind die kleinen Wohnungen (mit 8,00 €/m² für eine 50 m²-Wohnung und 7,80 €/m² für 60 m²-Wohnungen) relativteuer, während der Quadratmeterpreis für alle größeren Wohnungen gleichermaßen niedrig bei etwa 7,40 €/m² liegt (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Bandbreite der Angebots-Mietpreise (Nettomonatskaltmiete in Euro/m²) in Mainz nach Wohnungsgrößenklasse (2009/2010*)



* Auswertungszeitraum: 4.. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010.

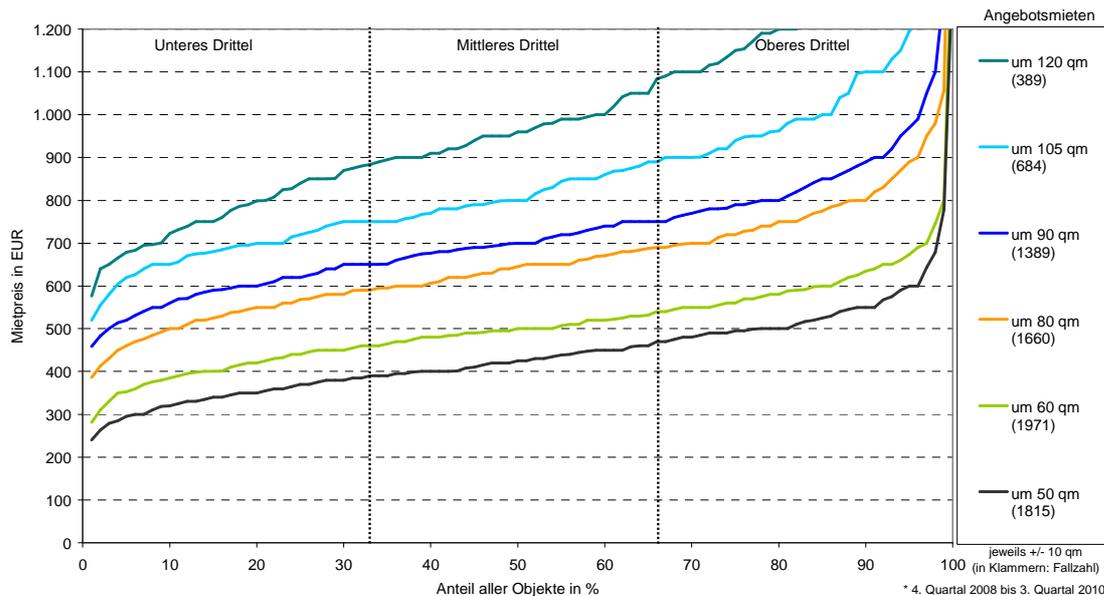
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

4.3.2.2 Entwicklung der Nettomonatskaltmieten

Für einen Haushalt ist aber weniger die Quadratmetermiete als vielmehr die Gesamtmiete im Monat entscheidend. Diese steigt natürlich mit zunehmender Wohnungsgröße, aber je nach Knappheiten auf dem Markt nicht unbedingt proportional. So liegt im Mainz die Monatsmiete für eine 120 m²-Wohnung mit großem Abstand über der Monatsmiete einer 105 m²-Wohnung (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Bandbreite der Angebots-Mietpreise (Nettomonatskaltmiete Gesamtpreis in Euro) in Mainz nach Wohnungsgrößenklasse (2009/2010*)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 28: Bandbreite der Angebots-Mietpreise (Nettomonatskaltmiete) in Mainz nach Wohnungsgrößenklassen im Zeitvergleich (2004/2005 gegenüber 2009/2010*)

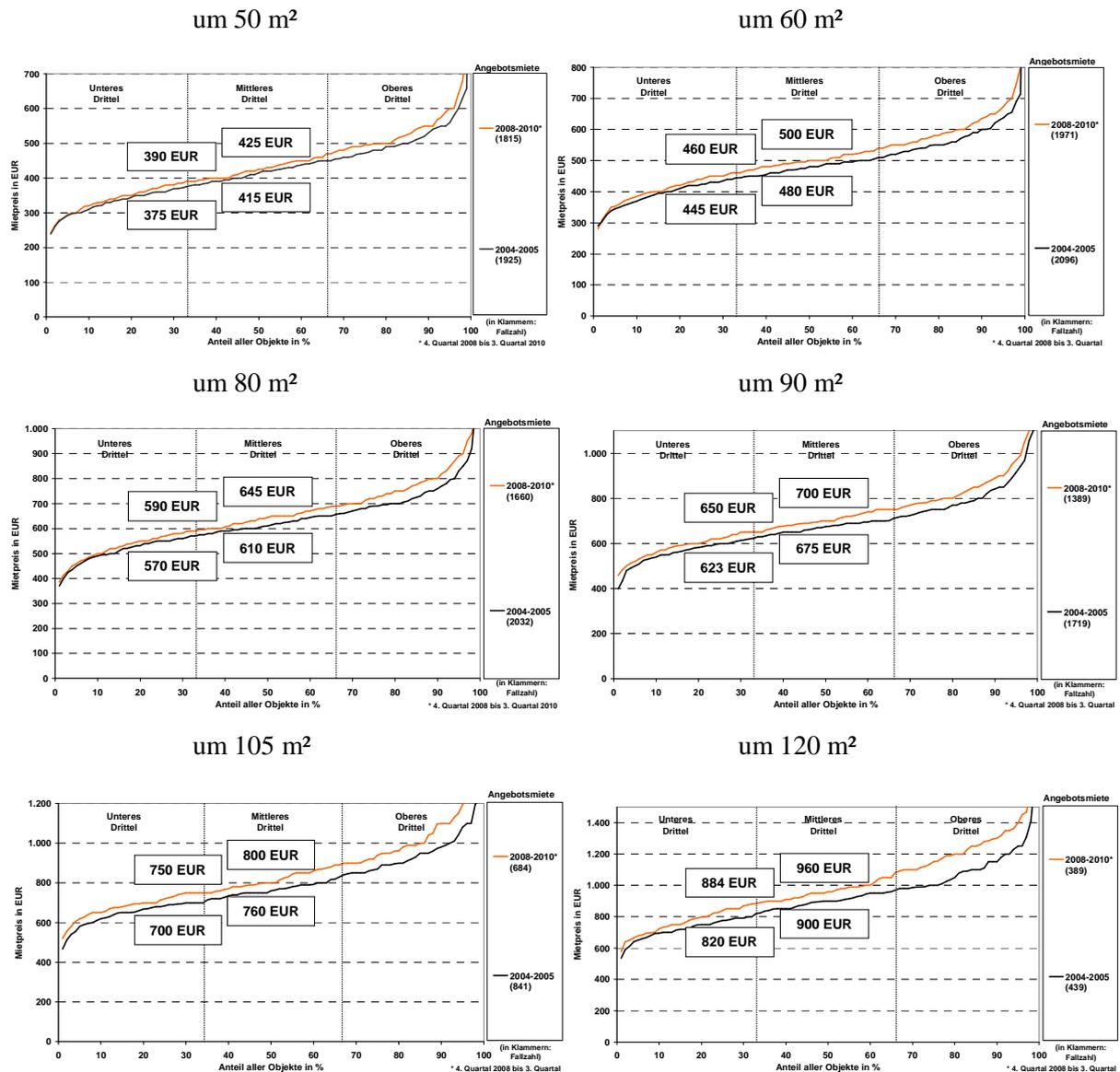
Wohnungsgrößenklassen	angemessen für BG mit	Anzahl Fälle	Mietpreis in Euro		
			Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
2004/05					
um 50 qm	1 Person	1.925	358	375	415
um 60 qm	2 Personen	2.096	424	445	480
um 80 qm	3 Personen	2.032	550	570	610
um 90 qm	4 Personen	1.719	599	623	675
um 105 qm	5 Personen	841	685	700	760
insg. (inkl. o.A.)	k.A.	7.625	380	430	525
4. Q. 2008 - 3. Q. 2010					
um 50 qm	1 Person	1.815	370	390	425
um 60 qm	2 Personen	1.971	440	460	500
um 80 qm	3 Personen	1.660	568	590	645
um 90 qm	4 Personen	1.389	620	650	700
um 105 qm	5 Personen	684	720	750	800
insg. (inkl. o.A.)	k.A.	7.033	379	425	525

* Auswertungszeitraum: 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 29: Bandbreite der Angebots-Mietpreise (Nettomonatskaltmiete) in Mainz nach Wohnungsgrößenklassen im Zeitvergleich (2004/2005 gegenüber 2009/2010*)



* Auswertungszeitraum: 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010.

Bemerkung: Markiert sind das untere und das obere Wohnungsmarktdrittel (33%- bzw. 66%-Linie). Der Median (mittlere Wohnung) entspricht der 50%-Linie, das untere Wohnungsmarktviertel entspricht der 25%-Linie (nicht eingezeichnet). - In den Kästchen benannt sind jeweils der Höchstwert des unteren Drittels (linke Kästchen) und der Median (rechte Kästchen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Im Zeitverlauf zwischen 2004/5 und 2009/10 sind die Angebots-Mietpreise im unteren Wohnungsmarktsegment für große Wohnungen um 105 m² besonders stark gestiegen (um 60 Euro). Keine nennenswerten Preissteigerungen gibt es dagegen bei Wohnungen bis 50m² (vgl. Abbildung 29).

4.3.3 Angemessenheit von Wohnungen nach §22 SGB II

4.3.3.1 Rechtliche Grundlage

Seit 2005 müssen die Kommunen gemäß § 22 (1) SGB II die Wohnkosten für Bedarfsgemeinschaften in voller Höhe übernehmen: „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.“ Der letzte Halbsatz schränkt diese Verpflichtung auf solche Leistungen ein, die „angemessen“ sind. Welche Unterkunfts-kosten für eine bestimmte Bedarfsgemeinschaft angemessen sind, hängt natürlich vom lokalen Mietmarkt und insbesondere vom lokalen Mietniveau ab.

Zur Beurteilung bis zu welcher Höhe Kosten der Unterkunft (KdU) noch als angemessen gelten können, muss zunächst (1) normativ festgelegt werden, welche Wohnungsgrößen, -lagen, -qualitäten usw. für eine bestimmte Bedarfsgemeinschaft angemessen ist. Hinsichtlich der Wohnungsqualität soll nach geltender Rechtsprechung das untere Wohnungsmarktsegment ausreichend sein. Eine Analyse, wie teuer solche Wohnungen aktuell am lokalen Wohnungsmarkt sind (2), zeigt dann, bis zu welcher Höhe die Mieten noch angemessen sind. Diese Höhe kann die Kommune als grundsätzlichen Richtwert festsetzen, der parallel zu Mietpreisentwicklung regelmäßig aktualisiert werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R) soll zur Herleitung der Angemessenheitskriterien für Bedarfsgemeinschaften nur das „untere Segment des lokalen Wohnungsmarktes“ betrachtet werden, da die Wohnung hinsichtlich der Kriterien Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen soll. Das Bundessozialgericht hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass die sog. Produkttheorie gelten soll³⁶: Die tatsächliche Größe und die tatsächliche Qualität der Wohnung sind irrelevant, solange die Monatsmiete insgesamt den festgesetzten Höchstbetrag (Richtwert) nicht übersteigt. Insbesondere gilt zur Anwendung der Produkttheorie auch, dass der Richtwert als Gesamtmiete pro Monat und nicht als Quadratmetermiete ausgedrückt werden muss.

4.3.3.2 Neue Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft in Mainz

Bis Februar 2011 galten in Mainz Richtwerte, die in Quadratmetermieten ausgedrückt wurden und je nach Baualtersklasse andere Richtwerte zugrunde legte. Dies führte zu unerwünschten Anreizmechanismen (vgl. Kap. 3 im Anhang). Im Rahmen der Bearbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts wurden die Richtwerte in Mainz inzwischen umgestellt auf Monatsmieten, die von Baualtersklassen unabhängig sind und nur noch allein von der Haushaltsgröße

³⁶ Vgl. Stadt Mainz, Ausführungen des Amts für Soziale Leistungen vom 19.2.2009: „Auch weiterhin findet die ab dem 01.10.2007 gültige und durch Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.04.2005 (BVerWG 5C 15.04) bestätigte Produkttheorie, Anwendung.“

abhängen. Dadurch wird die von den Sozialgerichten geforderte Produktmethode Berücksichtigung findet. Die Produktmethode besagt, dass nur der Gesamtpreis aus Wohnungsgröße mal Quadratmetermiete über Angemessenheit entscheidet, und nicht die Obergrenzen für die beiden Einzelfaktoren.

4.3.3.3 Aktuelle Neuregelung der Verwaltung (seit März 2011)

Nach Neuregelung der Verwaltung werden die Richtwerte für die Stadt Mainz seit März 2011 nun anders hergeleitet. Die Neuregelung sieht folgende Änderungen vor:³⁷

- Basis ist der neue Mainzer Mietspiegel 2011.
- Aus den dort angegebenen Medianen der Quadratmetermieten für Wohnungen a) mit mittlerer und guter Ausstattung und b) für verschiedene Bauperioden und c) bei Überschneidung auch für mehrere Wohnungsgrößenklassen wird das arithmetische Mittel gebildet. Daraus ergibt sich beispielsweise für 1-Personen-Haushalte (Wohnungsgröße bis 50 qm) aus den Wohnungsgrößenklassen „bis 40 qm“ und „40-60 qm“ ein Durchschnittswert der 12 beteiligten Medianmieten von 7,38 Euro/qm.
- Für größere Haushalte ergeben sich auf gleiche Weise aus den Medianen der Quadratmetermieten des Mietspiegels bei entsprechend anderen Wohnungsgrößenklassen jeweils ein niedrigeres arithmetisches Mittel (für 5, 6 und 7-Personen-Haushalte z.B. 6,84 Euro/qm.).
- Für „Apartments“ gibt es unabhängig von der Haushaltsgröße eine eigene Kategorie: Diese dürfen 9,10 Euro/qm bzw. bis zu 364 Euro pro Monat kosten.
- Die so für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen zugrunde gelegten Quadratmetermieten werden mit der angemessenen Wohnungsgröße (z.B. 50 qm für 1-Personen-Haushalte) multipliziert, um daraus den Richtwert (angemessene Netto-Monatskaltmiete) für jede Haushaltsgröße herzuleiten.
- Für Fälle, in denen früher überprüfte Kosten der Unterkunft unter der neuen Regelung nicht mehr angemessen sind, gilt der Bestandsschutz.

Im Ergebnis gelten nun folgende Richtwerte:

³⁷ Quelle: Stadt Mainz, Amt für Soziale Leistungen, „Kosten der Unterkunft; Angemessenheit, Produkttheorie, Anwendung des Mainzer Mietspiegels“, Schreiben vom 18.2.2011.

Abbildung 30: Angemessene Kosten der Unterkunft in Mainz (Stand März 2011)

Personen- zahl	Wohnungs- größe	Mischberechnung nach Wohnungsgrößen		Grundlage des Mietspiegels
1	50 m ²	369,00 €	bis 40 m ² 40 bis 60 m ² 7,38 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
2	60 m ²	428,40 €	40 bis 60 m ² 60 bis 80 m ² 7,14 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
3	80 m ²	549,60 €	60 bis 80 m ² 80 + m ² 6,87 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
4	90 m ²	615,60 €	80 + m ² 6,84 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
5	105 m ²	718,20 €	80 + m ² 6,84 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
6	120 m ²	820,80 €	80 + m ² 6,84 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
7	135 m ²	923,40 €	80 + m ² 6,84 €	Durchschnitt Mediane mittlere und gute Ausstattung
Appartments	bis 40 m ²	364,00 €	40 m ² 9,10 €	Durchschnitt Mediane gute Ausstattung

Quelle: Stadt Mainz

empirica

Die Neuregelung behebt eine große Schwäche des bisherigen Verfahrens: Baualter, Ausstattung und Wohnungsgröße der aktuell bewohnten Wohnung spielen bei der Suche nach dem richtigen Richtwert keine Rolle mehr. Die Produktregel wird konsequent umgesetzt. Das ist ein großer Vorteil.

Es gibt zwar weiterhin einige kleinere Schwächen, die man ggf. im Zuge der nächsten Aktualisierung noch ausmerzen sollte:

- Die Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen erfolgt nicht einheitlich: Für 2-Personen-Haushalte (angemessene Wohnungsgröße bis 60qm) werden die Quadratmetermieten (Mediane) der 40 bis 60 qm und der 60 bis 80 qm Wohnungen gemittelt (betrachtet werden also Wohnungsmieten für 40- bis 80-qm-Wohnungen). Für 1-Personen-Haushalte (angemessene Wohnungsgröße bis 50qm) hingegen die Mieten für „bis 40 qm-Wohnungen und der 40- bis 60-qm-Wohnungen gemittelt (betrachtet werden also die Mieten aller Wohnungen bis 60 qm). Damit spielen die Mieten für Wohnungen mit unter 40 qm für 1-Personen-Haushalte eine Rolle, für 2-Personen-Haushalte aber nicht. Dies führt zu

Verzerrungen. Konsequenter wäre es, zur Richtwertermittlung entweder für keine Haushaltsgröße oder aber für alle Haushaltsgrößen eine Mindestwohnungsgröße anzusetzen.

- Umgekehrt werden für alle größeren Haushaltstypen (ab 5 Personen) die gleichen Durchschnittswerte (6,84 Euro/qm) zugrunde gelegt, weil der Mietspiegel als höchste Wohnungsgrößenklasse eben nur „80 und mehr qm“ ausweist. De facto liegen aber vielleicht die Quadratmetermieten für 90-qm-Wohnungen noch höher als die Quadratmetermieten für 120-qm-Wohnungen. Darüber gibt der Mietspiegel aber keine Auskunft.
- Aus den Medianen der Quadratmetermiete wird ein ungewichtetes arithmetisches Mittel gebildet, ohne die Häufigkeit der betreffenden Wohnungen zu berücksichtigen. Beispiel: Wenn es in Mainz kaum neuere Wohnungen (z.B. ab 1994), sondern fast nur 70er-Jahre-Wohnungen gäbe, dann würde das Mietniveau dieser 70er-Jahre-Wohnungen natürlich das Mietniveau der Stadt Mainz maßgeblich bestimmen. Die Mieten für neuere Wohnungen hingegen würden kaum eine Rolle spielen. Bei einer ungewichteten Mittelung aller Mediane wird hingegen stillschweigend unterstellt, dass es zu jedem Wert (d.h. z.B. zu jedem der 12 Mediane, die für 1-Personen-Haushalte berücksichtigt werden) gleich viele Wohnungen in Mainz gibt. Das ist nicht realistisch.
- Die Sonderkategorie „Appartements“ ist u.E. nicht erforderlich. Entscheidend ist gemäß Produktmethode immer nur die Monatsmiete je Haushalt – unabhängig davon, ob der Haushalt in einer „Wohnung“ oder einem „Appartement“ wohnt. Es vereinfacht die Anwendung, wenn diese Kategorie einfach gestrichen wird.³⁸
- Durch die Verwendung von Bestandsmieten, wie sie im Mietspiegel abgebildet werden, fließen vor allem Mieten von vermieteten Wohnungen in die Richtwertermittlung ein. Dies kann zu Problemen führen, wenn sich herausstellt, dass zu den so ermittelten Mietobergrenzen aktuell aber keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind. Dann müssen die tatsächlichen Mieten anerkannt werden – völlig ohne Obergrenze. Das kann für den Träger unkalkulierbar teuer werden.
- Zur Frage der Verfügbarkeit sagt der Mietspiegel per definitionem nichts aus. Denn Mietspiegel werden erstellt, um die ortsübliche Vergleichsmiete darzustellen, nicht um auszudrücken, wie viele Wohnungen welcher Wohnungsgrößen es im Stadtgebiet überhaupt gibt. Bei der Herleitung von Richtwerten auf Basis von Mietspiegeln bleibt z.B. offen, ob es physisch überhaupt so große Mietwohnungen (mit z.B. 135qm Wohnfläche) vor Ort gibt. Es bleibt also erst recht offen, ob solche Wohnungen aktuell zur Vermietung angeboten werden

³⁸ Bei dem geltenden Richtwert von 369 Euro für 1-Personen-Haushalte gelten auch die Appartements bis 365 Euro als angemessen. Es ändert sich für sie also nichts, wenn die Kategorie „Appartements“ gestrichen wird.

und insbesondere, ob sie zu einer Miete von unter 923,40 Euro angeboten werden. Grund: Bei Neuvermietung ist der Vermieter nicht mehr an die alte Bestandsmiete gebunden. Ein rationaler Vermieter kann und wird seine Miete beliebig erhöhen, solange er dafür Mieter findet. Er ist nicht an die Mieten des Mietspiegels gebunden. Daher haben die aktuell geltenden Neuvertragsmieten in Mainz eigentlich die größere Aussagekraft: Sie sagen wirklich aus, welchen Preisen sich Wohnungssuchende in Mainz konfrontiert sehen.

Daher empfehlen wir, sich in jedem Fall die aktuellen Neuvertragsmieten für alle Wohnungsgrößen anzuschauen und die Fallzahlen verfügbarer Wohnungen zu überprüfen (so wie dies in Abbildung 31 für die Wohnungsgrößen bis ca. 105 qm geschehen ist). Wenn ausreichend viele Mietangebote für Wohnungen dieser Wohnungsgröße bekannt sind (z.B. mindestens 100) und man deren Mietspanne kennt, dann kann man prüfen, ob solche Wohnungen auch grundsätzlich zu dieser Miete am Markt verfügbar sind. Unseres Erachtens reicht es zur Richtwertermittlung sogar aus, **nur die Neuvertragsmieten zu berücksichtigen**. Dieses Verfahren ist vor allem zur Aktualisierung schneller, kostengünstiger und näher am Markt als der jeweils geltende Mietspiegel (vgl. Kap. 4.3.3.4.)

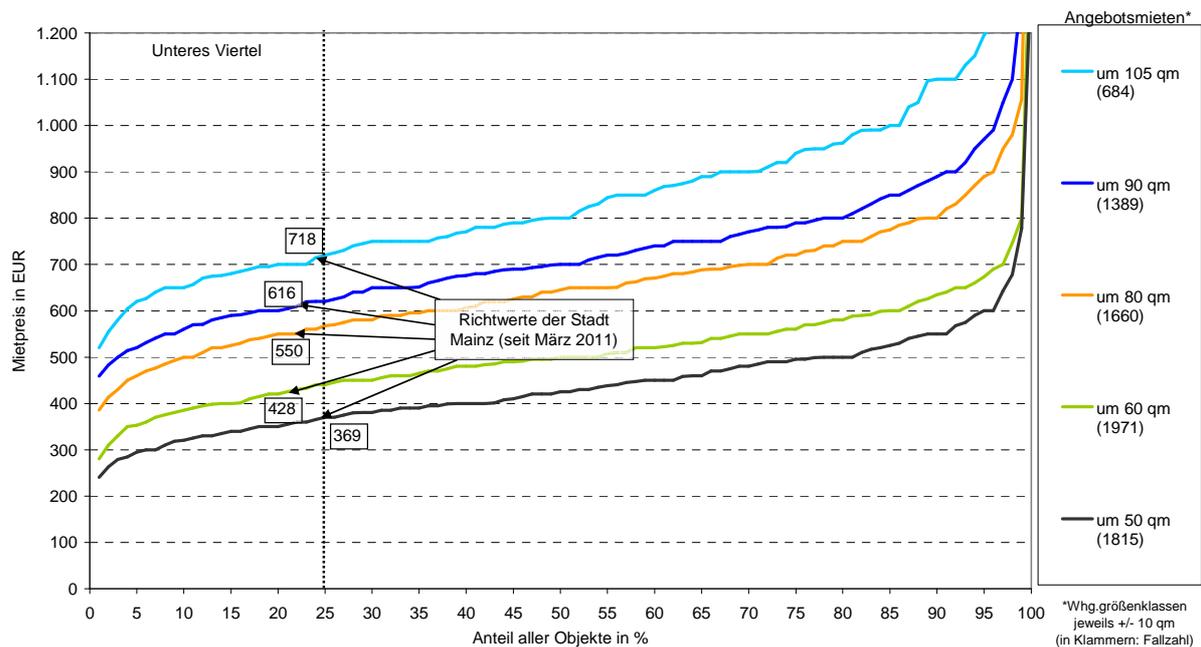
Aktuell führt die Neuregelung des Stadt Mainz im Ergebnis zu ähnlichen Richtwerten wie die von uns vorgeschlagenen Richtwerte, die auf Basis (des unteren Viertels) von Neuvertragsmieten ermittelt wurden (vgl. Abbildung 31). Daher dürfte derzeit die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen grundsätzlich gegeben sein. Dies darf aber nicht darüber hinweg täuschen, dass die Logik der Ermittlung jeweils eine ganz andere ist zu späteren Zeitpunkten zu völlig anderen Ergebnissen führen könnte, in denen die fehlende Verfügbarkeit zum Problem wird. Für die nächsten zwölf Monate sehen wir aber keine Probleme.

4.3.3.4 Vorschlag für eine alternative Richtwertermittlung

empirica schlägt der Stadt Mainz zur nächsten Aktualisierung der Richtwerte (z.B. im Frühjahr 2012) ein alternatives schlüssiges Konzept zur Festlegung von angemessenen Kosten der Unterkunft vor. Es wird von empirica grundsätzlich empfohlen und hat sich auch schon in anderen Kommunen bewährt hat. Grundidee ist, dass von vornherein die relevanten Mieten der tatsächlich verfügbaren Wohnungen in die Auswertung einfließen. Entscheidend sind also nur die aktuellen Angebotsmieten und nicht die Bestandsmieten gemäß Mietspiegel. Dadurch wird das unbefriedigende Ergebnis vermieden, dass zu den ermittelten Richtwerten möglicherweise keine Wohnungen verfügbar sind und der Richtwert somit hinfällig ist.

Aus der Auswertung der aktuellen Neuvertragsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen in Mainz, jeweils sortiert nach ihrer Höhe, ergibt sich folgende Verteilung der Mieten verfügbarer Wohnungen in Mainz (vgl. dazu auch Abbildung 27).

Abbildung 31: Bandbreite der Angebots-Mietpreise (Nettomonatskaltmiete) in Mainz nach Wohnungsgrößenklasse (2009/2010*)



* Auswertungszeitraum: 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); Richtwerte: Stadt Mainz

empirica

Bei den dargestellten Miethöhen handelt es sich also um die Mieten tatsächlich (in 2009 und 2010) verfügbarer Wohnungen. Definiert man als „unteres Wohnungsmarktsegment“ in jeder Wohnungsgrößenklassen das **untere Viertel** aller angebotenen Mietwohnungen, so lassen sich anhand der senkrechten **25%-Linie** die entsprechenden Werte ablesen, die – so die Vorgabe - als angemessen gelten sollen, weil sie jeweils das untere Viertel des gesamten Markts verfügbarer Wohnungen abbilden. Wenn statt des unteren Viertels das untere Drittel des Wohnungsmarkts als angemessen gelten soll, dann muss entsprechend die 33%-Linie abgelesen werden. Beide Verfahren sind gleichermaßen schlüssig und können nachvollziehbar und transparent hergeleitet werden. Sie haben per Definition die Eigenschaft, dass genau ein Viertel bzw. ein Drittel aller angebotenen Wohnungen der entsprechenden Größenklasse zu maximal dieser Miete verfügbar ist. Deutlich höhere Richtwerte führen zu unnötig hohen Kosten, da am Markt auch meist günstigere Wohnungen verfügbar sind. Deutlich niedrigere Richtwerte führen zu Werten, zu denen am aktuellen Markt gar keine Wohnungen verfügbar sind. Da sich Mietniveaus schnell ändern können, sollten die jeweiligen 25%-Werte bzw. 33%-Werte jährlich neu ermittelt werden.

Wenn man die Richtwerte konsequent entlang der 25%-Linie abliest, ergeben sich folgende Richtwerte (vgl. Abbildung 32):

Abbildung 32: Richtwerttabelle auf Basis des unteren Viertels aller verfügbaren Wohnungen (Empfehlung)

	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)*	Anteil angemessener Wohnungen
1-Personen-Haushalt	370	25%
2-Personen-Haushalt	440	25%
3-Personen-Haushalt	570	25%
4-Personen-Haushalt	620	25%
5-Personen-Haushalt	720	25%

* auf Basis des unteren Wohnungsmarktviertels, 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010

empirica

Die Pfeilspitzen verweisen auf die seit März 2011 geltenden Richtwerte in Mainz für die entsprechenden Haushaltsgrößen. Gemäß dieser Richtwerte werden von der Stadt Mainz Wohnungsqualitäten als angemessen angesehen, die etwa dem unteren Wohnungsmarktfünftel bis unteren Wohnungsmarktviertel aller verfügbarer Wohnungen entsprechen. Wir empfehlen, die Richtwerte jährlich zu aktualisieren. Bei weiter steigenden Neuvertragsmieten würde ansonsten der Marktanteil, der für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gilt, noch weiter schrumpfen.

Abbildung 33: Geltende Richtwerttabelle in der Stadt Mainz (seit März 2011)

	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)	Anteil angemessener Wohnungen
1-Personen-Haushalt	369	25%
2-Personen-Haushalt	428	22%
3-Personen-Haushalt	550	22%
4-Personen-Haushalt	616	22%
5-Personen-Haushalt	718	24%

Quelle: Stadt Mainz (vgl. Abbildung 30), eigene Berechnungen

empirica

Bei Verwendung einer solchen Richtwerttabelle, die allein auf die zulässige Nettomonatskaltmiete in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße abstellt (und wie sie nun auch von der Stadt Mainz verwendet wird), wird die Produkttheorie konsequent angewendet: Bei der Bewertung der Angemessenheit sind nicht mehr die einzelnen Charakteristika der Wohnung (z.B. Wohnungsgröße, Quadratmetermiete, Qualität) entscheidend, sondern allein die monatliche Nettomonatskaltmiete. Damit hat jede 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Mainz die freie Auswahl zwischen allen Wohnungen im Mainzer Stadtgebiet – solange sie nicht mehr als 428 Euro Miete im Monat kostet. Ob dies eine kleine Wohnung in der City oder eine größere am Stadtrand ist, ob eine einfache Altbauwohnung oder eine hochwertige Neubauwohnung ist – solange der Richtwert von 428 Euro im Monat nicht überschritten wird, sind die Unterkunftskosten angemessen und werden vollständig übernommen. Angemessen sind sie deshalb, weil sie tatsächlich das aktuelle Mietniveau im unteren Wohnungsmarktsegment widerspiegeln. Dies vereinfacht nicht nur die Bearbeitung, weil über die konkrete Wohnung außer der

Monatsmiete keine Details (Baualter etc.) mehr abgefragt werden müssen. Vor allem setzt es aber auch die Anreize richtig und für alle Bedarfsgemeinschaften gleich.

Die **Vorteile** dieses Verfahrens zur Herleitung von Angemessenheitskriterien – auch im Vergleich zu einem Mietspiegel – liegen auf der Hand: Da in diese Auswertung nur tatsächlich verfügbare Wohnungen einfließen, ist das Risiko, dass die Stadt Mainz die tatsächliche Höhe der Mietkosten aufgrund mangelnder Verfügbarkeit übernehmen muss, minimal. Es handelt sich um eine neutrale, empirisch fundierte Methodik, die transparent und nachvollziehbar auf einfache Weise Richtwerte herleitet. Dies ist auch für die Akzeptanz vor Gericht wichtig. Es ist inhaltlich begründet: Die Richtwerte sind an der tatsächlichen lokalen Marktsituation orientiert (Angebotsmieten) und alle Haushalte gleicher Größe werden gleich behandelt. Trotz impliziter Berücksichtigung auch von Lage, Qualität und Baualter der Wohnung (die sich in der Höhe der verlangten Miete widerspiegeln) ist es im Ergebnis Segregation und Preisbeeinflussung vermeidend. Es ist praxisbezogen und einfach in der Anwendung (übersichtliche Richtwerttabelle).

4.4 Aktuelle Ungleichgewichte am Markt

Das aktuelle Marktgeschehen spiegelt sich im Abgleich der aktuell Wohnungssuchenden (aktuelle Nachfrage) mit den aktuell zur Vermietung frei stehenden Mietwohnungen (aktuelles Angebot) wider.

4.4.1 Aktuelle Nachfrage

Die **aktuelle Wohnungsnachfrage** besteht im Wesentlichen aus allen Wohnungssuchenden, die z.B. morgens „in der Zeitung blättern“ und noch keine geeignete Wohnung gefunden haben. Deren Anzahl – und insbesondere die Anzahl derer, die im unteren Wohnungsmarktsegment nach einer Wohnung suchen, ist nicht bekannt. Messbar sind allenfalls die gemeldeten Wohnungsinteressenten, z.B. auf der Warteliste der Wohnbau Mainz GmbH oder bei der städtischen Wohnungsbörse. Auch die neu ausgestellten Wohnberechtigungsscheine können ein Indiz sein, da vermutlich nur solche Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen, die gerade auf Wohnungssuche sind.

Das dringendste Problem der Stadtverwaltung ist es sicherlich, für die bei der Wohnungsbörse gemeldeten Wohnungssuchenden eine Wohnung zu finden. Derzeit sind dort 167 Haushalte als wohnungssuchend gemeldet (Stand Januar 2010).

Die Gruppe der dort gemeldeten „**Empfänger von ALG II oder Grundsicherung, die unangemessenen oder überteuerten Wohnraum nutzen**“ kann möglicherweise dadurch reduziert werden, dass die zugrunde liegenden Richtwerte für Angemessenheit korrigiert werden (vgl. Kap. 4.3.3): Wenn die Richtwerte auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen (in 2009/2010) hergeleitet werden, dann wird es kein Problem sein, zu diesen Richtwerten (auch in 2011 noch) verfügbare

Wohnungen in Mainz zu finden. Ein Hemmnis könnte allenfalls in der Person des Wohnungssuchenden selbst liegen, die Vermieter davon abhalten, an ihn zu vermieten. Dafür wäre ein persönliche Betreuung und Begleitung bei der Wohnungssuche und z.B. bei der Verhandlung mit dem Vermieter hilfreich. Ggf. könnte die Stadt in Vertretung eine gewisse Sicherheit (z.B. als Bürge oder Ansprechpartner bei Problemen) übernehmen. Auch könnte betroffenen Haushalten ein (ehrenamtlicher) Pate zur Seite gestellt werden. In jedem Fall ist es sinnvoll, zu ermitteln, worin die Hemmnisse bei der Wohnungssuche genau bestehen, wenn rein physisch entsprechende Wohnungen in ausreichendem Maße frei und verfügbar sind.

Für **akute Notfälle** (von Obdachlosigkeit bedrohte, Jugendliche, Frauen im Frauenhaus) ist die erfolgte Einrichtung einer Übergangsunterkunft sinnvoll. Ggf. werden weitere benötigt. Zudem gibt es nach Angaben der Stadt Mainz für akute Notfälle auch eine Kooperationsvereinbarung der Stadtverwaltung mit der Wohnbau Mainz GmbH: Die Wohnbau Mainz stellt bei drohender Obdachlosigkeit durch Zwangsräumung kurzfristig Wohnraum zur Verfügung. Zur Mietsicherung wird ein so genanntes Trainingswohnen für sechs bis zwölf Monate vereinbart, mit dem die Stadt sich verpflichtet, die Miete bei Mietausfall selbst zu zahlen. - Für die Bewohner der Übergangsunterkunft müssen aber schnellstmöglich **dauerhafte Lösungen** gefunden werden, um die Unterkunft wieder für neue Notfälle frei zu haben. Eine dauerhafte Lösung kann der Zukauf weiterer Belegungsrechten in einfachen Wohnungsbeständen sein (vgl. Kap. 5.2.3).

4.4.2 Aktuelles Angebot

Das **aktuelle Wohnungsangebot** ist vor allem in den Wohnungsinseraten der Makler und Wohnungseigentümer erkennbar. Aber auch Vermietungen „unter der Hand“ oder durch Fensteraushänge etc. zeigen auf, welche Wohnungen gerade zur Vermietung angeboten werden. Ein Näherungswert für die Anzahl der angebotenen Wohnungen lässt sich über eine Fallzahlauswertung aus der empirica-Preisdatenbank entnehmen. Da aber niemals alle Wohnungsangebote bekannt sind und zudem durch die erforderliche Dopplerebereinigung Unschärfen entstehen, kann das aktuelle Wohnungsangebot am freien Markt ebenso wenig wie die aktuelle Nachfrage exakt beziffert werden. Messbar sind zumindest die freien Wohnungen, die zentral erfasst sind, wie Wohnungen, für die die Stadt Belegungsrechte hat sowie Wohnungen, die bei der Wohnbau Mainz GmbH und anderen größeren Wohnungsunternehmen frei werden und aktuell wieder vermietet werden können. Dauerhafte **Leerstände** sind in Mainz aber nur in Einzelfällen bekannt, nämlich nur bei Wohnungen mit bestimmten Mängeln (sog. Einfachstwohnungen). Die Stadt Mainz versteht unter Einfachstwohnungen Wohnungen ohne Bad und ohne Heizung. Der Qualitätsstandard dieser

Wohnungen ist also grenzwertig. Es muss diskutiert werden, ob und für wen dieser Wohnungsstandard überhaupt zumutbar ist.³⁹

Alle übrigen frei werdenden Wohnungen finden schnell wieder einen Nutzer. Der empirica-Leerstandsindex liegt seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2001 bei höchstens 2% in Mainz, was gerade einmal der Flexibilitätsreserve entspricht. Dies deutet auf einen eher angespannten Mietmarkt hin. Vermieter haben vermutlich meist die Auswahl unter mehreren Wohnungsinteressenten. Dies bedeutet für benachteiligte Gruppen (Migranten, kinderreiche Familien, Transferleistungsempfänger) tendenziell schlechtere Chance, eine der wenigen freien Wohnungen zu ergattern, als dies bei einem entspannten Markt mit zahlreichen Leerständen der Fall wäre. Diese Gruppen sind auf persönliche und finanzielle Hilfen bei der Wohnungssuche und –anmietung angewiesen.

Die effektivste Möglichkeit, das aktuelle Wohnungsangebot zu erhöhen, ist **Wohnungsneubau**. Unabhängig davon, in welchem Segment neuer Wohnraum entsteht, reduziert Wohnungsneubau die Knappheiten am Markt und wirkt daher immer tendenziell preissenkend. Selbst der Bau von Luxuswohnungen führt dazu, dass dort Haushalte einziehen, die an anderer Stelle Wohnungen frei machen und dort das Wohnungsangebot erhöhen (sog. Sickereffekte).⁴⁰ **Preisgünstige Neubauwohnungen** sind nur über den Bau sehr einfacher Qualitäten und/oder über eine Subventionierung des Neubaus (z.B. von Sozialwohnungen) möglich.

Derzeit werden von der Wohnbau Mainz GmbH in Mombach neue Sozialwohnungen gebaut. Über mehrere Jahre gestreckt entstehen hier zehn Gebäudezeilen mit jeweils 18 WE, zusammen also 180 WE. Nach Angaben der Wohnbau Mainz GmbH werden dort hauptsächlich 2-3-Zimmer-Wohnungen gebaut und nur eine 4-Zimmer-Wohnung pro Haus. Die EG-Wohnungen werden jeweils barrierefrei. Die Mietobergrenze wird bei 6,00 €/m², bzw. 7,00 €/m² und damit auf Mietspiegelniveau für bestehende Wohnungen liegen. Die Landesförderung führt hier also nicht dazu, dass Mieter zu günstigeren Mieten wohnen können, sondern dazu, dass sie - zur gleichen Miete - in Neubauwohnungen wohnen können.⁴¹ Es stellt sich also die Frage, inwiefern es wirklich sinnvoll ist, einfachere Qualitäten tatsächlich neu zu bauen (z.B. Neubau von Einfachstwohnungen).

Langfristig wird aus demographischen Gründen auch die Wohnungsnachfrage in Mainz schrumpfen. Als erstes fallen dann Wohnungen mit einfachen Qualitäten leer und werden dauerhaft unvermietbar, weil bei tendenziell sinkenden Preisen in ausreichender Zahl auch Wohnungen mit höheren Standards zur Verfügung stehen. Es ist zu überdenken, ob öffentliche Gelder für den Neubau solcher

³⁹ Vgl. dazu auch Diskussion im Workshop zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Anhang, Kap. 4.

⁴⁰ Zu den Flächenpotenzialen der Stadt Mainz vgl. auch empirica, Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008)

⁴¹ Bei einem möglichen Durchschnittswert von 6,25 €/qm für diese Neubauwohnungen ist dies auch für Mainzer Verhältnisse nicht wirklich günstig. Dies entspricht der Miete für eine 70er-Jahre-Wohnung mit 60-80 qm Wohnfläche und guter Ausstattung (vgl. Mietspiegel 2011, Abbildung 21). Und auch bei Neuverträgen liegen immerhin rd. 10% aller angebotenen 60qm-Wohnungen unterhalb dieser Miete (vgl. Abbildung 27).

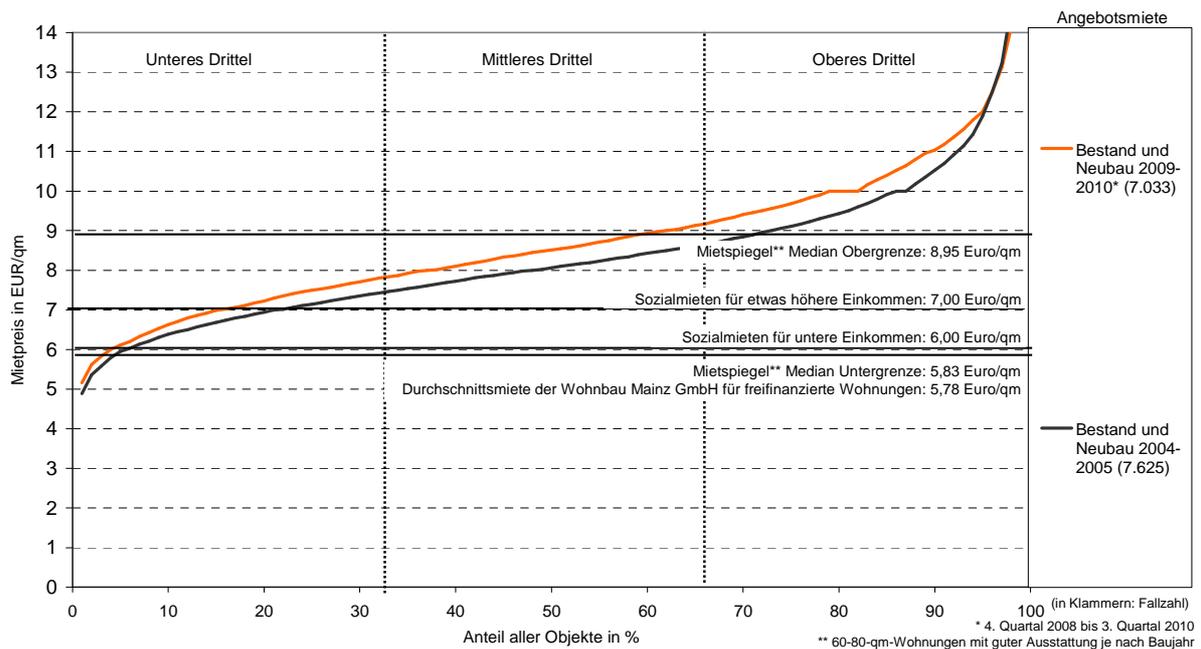
Risikowohnungen verwendet werden sollten. Da der Wohnungsbestand ohnehin mit der Zeit altert und ohne Sanierungsmaßnahmen⁴² allmählich an Wert verliert, könnte es kostengünstiger sein, auf ein möglichst starkes Qualitätsgefälle zu setzen: Der Neubau von anspruchsvollen, hochwertigen Wohnungen lässt Haushalte mit höheren Einkommen dorthin ziehen und kostengünstigere Wohnungen frei machen. Für die einfachsten Bestände, deren Qualitäten gerade noch zumutbar sind, könnte die Stadt Belegungsrechte kaufen (vgl. dazu auch Kap. 3.1.3). Der Eigentümer (z.B. die Wohnbau) spart hier Sanierungskosten und vermeidet dennoch Leerstand, weil die Stadt für einen Bezug durch bedürftige Haushalte sorgt.

4.4.3 Aktuelle Preise

Da sich weder das aktuelle Angebot noch die aktuelle Nachfrage im unteren Wohnungsmarktsegment exakt messen lassen, sind die **Preise im unteren Wohnungsmarktsegment** (aktuelle Neuvertragsmieten) ein besserer Indikator für Knappheiten als der Mengenvergleich. Steigende Mieten deuten auf zunehmende Knappheiten hin, sinkende Mieten auf eine wachsende Entspannung auf diesem Markt. Anders als Mieten in bestehenden Verträgen (Bestandsmieten), deren Erhöhung einem gesetzlichen Schutz unterliegen, können Neuvertragsmieten zwischen Vermieter und Mieter nämlich frei verhandelt werden. In der Praxis wird ein Vermieter immer versuchen, eine möglichst hohe Miete zu erzielen. Wenn er aber zu dieser Miete keinen Abnehmer findet, wird er die Miete entsprechend senken. Die resultierende Miete, zu der schließlich ein Mietvertrag zustande kommt, spiegelt also das aktuelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage wider (vgl. Kap. 4.3.2). Dabei konkurrieren die Mieten am freien Wohnungsmarkt mit den subventionierten Mieten. - Folgende Abbildungen zeigt zusammenfassend, wie sich die verschiedenen, derzeit in Mainz herrschenden Mieten (Neuvertragsmieten und Bestandsmieten) unterscheiden und wie sie zueinander in Bezug stehen (vgl. Abbildung 31 und Abbildung 32).

⁴² Sanierungsmaßnahmen, die sich unmittelbar in niedrigeren Heizkosten rentieren, sind natürlich immer wirtschaftlich und daher sinnvoll. Gemeint sind hier nur Sanierungsmaßnahmen, durch die sich die Wohnkosten erhöhen.

**Abbildung 34: Bandbreite der Neuvertragsmieten (Euro/qm) 2004/2005 und 2009/2010*;
Bestandsmieten und subventionierte Mieten im Vergleich**



Quelle: Stadt Mainz, Mietspiegel, empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung.

empirica

Um die Rentabilität des sozialen Wohnungsbaus für Investoren zu erhöhen, wurden im **Januar 2011** die **Mietobergrenzen (Sozialmieten) erhöht**: von 4,65 Euro/qm auf 6,00 Euro/qm für untere Einkommen und von 6,25 Euro/qm auf 7,00 Euro/qm für etwas höhere Einkommen. Dies mag den gewünschten Erfolg haben, dass tatsächlich mehr sozialer Wohnungsbau erfolgt. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Allerdings steht schon fest, dass die Mietobergrenzen für diese Wohnungen selbst für untere Einkommen **über** der durchschnittlichen Bestandsmiete freifinanzierter Wohnungen der Wohnbau GmbH liegen werden (5,78 Euro/qm) und gemäß Mietspiegel 2011 auch **über** der ortüblichen Vergleichsmiete für ältere 60-80-qm-Wohnungen mit guter Ausstattung. Neuvertragsmieten von frei finanzierten Wohnungen liegen allerdings immer noch darüber (nur 5% aller Wohnungsangebote liegen unter 6,00 Euro/qm). Ob diese Sozialwohnungen allerdings auch an Haushalte mit etwas höheren Einkommen vergeben werden sollten, ist zu überlegen: Denn für immerhin 15% aller am freien Markt angebotenen Mietwohnungen zahlt man noch weniger als die geltende Mietobergrenze (7,00 Euro/qm).

**Abbildung 35: Übersicht über Neuvertragsmieten (Euro/qm) in Mainz,
Bestandsmieten und subventionierte Mieten im Vergleich**

Aktuelle Neuvertragsmieten in Mainz (2009/2010*)

Oberes Drittel	9,17 €/m ²
Median	8,52 €/m ²
Unteres Drittel	7,83 €/qm
Unteres Viertel	7,50 €/m ²

Neuvertragsmieten in Mainz fünf Jahre zuvor (2004/2005)

Oberes Drittel	8,65 €/m ²
Median	8,06 €/m ²
Unteres Drittel	7,47 €/m ²
Unteres Viertel	7,14 €/m ²

Mieten in bestehenden Verträgen zum Vergleich:

Medianmiete frei finanzierte Wohnungen lt. Mietspiegel 2011** (je nach Baualter):	5,83 - 8,95 €/m ²
Durchschnittsmiete für freifinanzierte Wohnungen bei Wohnbau GmbH:	5,78 €/m ²

Suventionierte Mieten zum Vergleich:

Mietobergrenze für höhere Einkommen (bis 2010):	6,25 €/m ²
Mietobergrenze für höhere Einkommen (ab 2011):	7,00 €/m ²
tatsächliche Durchschnittsmiete für preisgebundene Wohnungen:	5,19 €/m ²
Kostenmiete in aktuellem Sozialwohnungsneubau	6,25 €/m ²
Mieten für Belegungsrechte im Bestand (je nach Baualter)**:	4,96 – 7,61 €/m ² ***
Mietobergrenze für untere Einkommen (bis 2010):	4,65 €/m ²
Mietobergrenze für untere Einkommen (ab 2011):	6,00 €/m ²
als angemessen geltende Mieten (ja nach Baualter)** (für alle Haushaltsgrößen; nur maximale Wohnungsgröße unterschiedlich)	5,83 – 7,10 €/m ²

* Auswertungszeitraum 4. Quartal 2008 bis 3. Quartal 2010

** hier: für 60-80 m²-Wohnung mit guter Ausstattung

*** 15% unter Medianmiete lt. Mietspiegel 2009.

Quelle: Stadt Mainz, Mietspiegel, empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), eigene Darstellung.

empirica

4.5 Fazit: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Eine Auflistung der messbaren Größenordnungen und die entsprechenden Kategorien von Wohnungsnachfragern und dem Wohnungsangebot (vgl. Abbildung 1) in Mainz zeigt Abbildung 36.

Abbildung 36: Überblick über Nachfrage und Angebot im Niedrigpreissegment (soweit Daten verfügbar), Mainz 2009

	Haushalte gesamt			Bedarfs-gemeinschaften (SGB II): Quelle: Arbeitsamt		Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)		Wohngeldempfänger		NEkoT (Niedrigeink.-bezieher ohne Transferleistungen)	SUMME Hilfeempfänger (ohne WBS und NEkoT)		nachrichtlich: Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS)	
	Anzahl	in %		Anzahl	in %	Anzahl*	in %	Anzahl	in %		Haushalte	Anzahl	in %	Anzahl
1 Person	50.033	50%	100%	3.833	8%	1.079	2%	706	1%		5.618	11%	665	1%
2 Personen	27.950	28%	100%	1.388	5%	539	2%	152	1%		2.079	7%	305	1%
3 Personen	11.394	11%	100%	993	9%		0%	108	1%		1.101	10%	226	2%
4 Personen	8.059	8%	100%	708	9%		0%	165	2%		873	11%	169	2%
5+ Personen	3.435	3%	100%	480	14%		0%	178	5%		658	19%	127	4%
Summe	100.871	100%	100%	7.402	7%	1.618	2%	1.309	1%		10.329	10%	1.492	1%

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit ...	Wohnungen				Sozialwohnungen*			Wohnbau Mainz*			nachrichtlich: frei gewordene Sozialwohnungen
	insgesamt	in %	in EZFH	in MFH	Anzahl	Verteilung (geschätzt)	in % vom Wohnungs-Bestand	Anzahl	Verteilung (geschätzt)	in % vom Wohnungs-Bestand	
...1 Zimmer**	18.017	18%			565	10%	3%	1.060	10%	6%	
... 2 Zimmern	24.735	24%			2.824	50%	11%	5.300	50%	21%	
... 3 Zimmern	28.759	28%			1.694	30%	6%	3.180	30%	11%	
... 4 Zimmern	15.445	15%			452	8%	3%	848	8%	5%	
... 5 Zimmern und mehr	15.112	15%			113	2%	1%	212	2%	1%	
Summe	102.068	100%	26.918	73.287	5.647	100%	6%	10.600	100%	10%	402
nachrichtlich: davon Wohnungen in Wohngebäuden	100.205										
nachrichtlich: Fehlbelegte Sozialwohnungen					4.316	76%					

* Verteilung auf Zimmeranzahl ist geschätzt. ** 1- und 2-Raum-Wohnungen (inkl. Küche) sind zu 1-Zimmer-Wohnungen zusammengefasst, 3-Raum-Wohnung (inkl. Küche) zu 2-Zimmer-Wohnungen usw.

Nachrichtlich: 7.402 Bedarfsgemeinschaften, davon 6.810 Mieterhaushalte. 1.309 Wohngeldempfänger, davon 1.264 Mieterhaushalte. Sozialhilfeempfänger nach SGB XII in 2009: 2.157 Personen. Hier: umgerechnet auf Haushalte (geschätzt). Haushalte mit Wohnberechtigungsschein für 2009.

Quellen: Stat. LA Rheinland-Pfalz (Wohnungsbestand, Wohngeldempfänger), Bundesagentur für Arbeit (Bedarfsgemeinschaften, Stand 30.6.2009), Stadt Mainz (Haushalte, Sozialwohnungen, WBS), Wohnbau Mainz GmbH (Anzahl Wohnungen Wohnbau Mainz GmbH und geschätzte Verteilung auf Wohnungsgrößen)

empirica

Hinweis: Haushalte mit WBS werden aufgrund der gesetzlichen Regelung zwar als unterstützungswürdig angesehen (Anspruch auf geförderte Wohnungen), können aber im engeren Sinne nicht als „Hilfeempfänger“ bezeichnet werden. Sie sind daher in Abbildung 36 nicht in der Summe aller Hilfeempfänger enthalten, sondern nur nachrichtlich ausgewiesen. Doppelzählungen sind möglich: Auch Bedarfsgemeinschaften oder Wohngeldempfänger können über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

Die Mainzer Wohnsituation der entsprechenden **Haushalte (Wohnungsnachfrage)** in den einzelnen Kategorien ist oben näher erläutert (vgl. Kap. 4.2.2 bis 4.2.5)⁴³. Aus der Übersicht wird folgendes deutlich:

- In Mainz leben gut **100.000 Haushalte**. Die Hälfte aller Haushalte besteht nur aus einer Person (Studenten, Senioren, sonstige Singles). Ein Viertel aller Haushalte sind 2-Personen-Haushalte, ein gutes Zehntel Drei-Personen-Haushalte. Nur in 11 % aller Haushalte leben mehr als drei Personen.
- Insgesamt erhalten 10% aller Haushalte in Mainz staatliche Unterstützung in Form von Sozialhilfe (SGB II), Grundsicherung (SGB XII) oder Wohngeld. Die meisten (9% aller Haushalte in Mainz) sind sog. Bedarfsgemeinschaften, die Sozialleistungen gemäß SGB II (7%) oder SGB XII (2%) erhalten. 1% aller Haushalte sind Wohngeldempfänger und etwa genauso viele haben in 2009 einen Wohnberechtigungsschein⁴⁴ erhalten.
 - Von den **Single-Haushalte** erhalten etwa 11 % staatliche Hilfen (die meisten durch Übernahme der Kosten der Unterkunft).
 - Für die **Haushalte mit zwei und mehr Personen** gilt: Je größer der Haushalt, umso eher werden staatliche Hilfen bei der Wohnraumversorgung in Anspruch genommen. Bei den **2-Personen-Haushalte** erhalten nur etwa 7% eine der hier aufgeführten staatlichen Hilfen (die meisten durch Übernahme der Kosten der Unterkunft).
 - Von den **Haushalten mit fünf und mehr Personen** hat jeder fünfte Haushalte Anspruch auf Unterstützung, die meisten durch Übernahme der Kosten der Unterkunft, relativ viele auch durch Wohngeld. Auffällig ist, dass unter den großen Haushalten besonders viele (4%) eine Wohnberechtigung für Sozialwohnungen (WBS) besitzen. Aufgrund der Haushaltsgröße stehen ihnen dabei nach dem Wohnraumförderungsgesetz 105 m² oder 5 Zimmer zu. Die meisten Sozialwohnungen sind aber deutlich kleiner.

Der gesamte **Wohnungsbestand (Wohnungsangebot)** der Stadt Mainz umfasst nicht nur Mietwohnungen, sondern auch Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser. Alle Wohnungen dienen der Wohnraumversorgung der Mainzer Bevölkerung. 15% aller Wohnungen in Mainz (einschließlich Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) haben 5 und mehr Zimmer, obwohl nur 3% aller Haushalte 5 und mehr Personen haben. Denn natürlich ist die Regel für Sozialwohnungen (1 Zimmer pro Person) nur die qualitative Untergrenze: Viele Haushalte,

⁴³ Über die Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen (NEKoT) liegen typischerweise keine exakten Daten vor. Sie sind hier dennoch aufgeführt, da sie sich ebenfalls im Niedrigpreissegment mit Wohnraum versorgen müssen.

⁴⁴ Doppelzählungen möglich.

insbesondere ältere Haushalte nach der Familienphase haben mehr als 1 Zimmer pro Person zur Verfügung. Damit wird auch der Knackpunkt im Vergleich zwischen Angebot und Nachfrage sichtbar: Nicht immer wohnen die kleinsten Haushalte auch in den kleinsten Wohnungen. Haushalte aller Größen (die es sich leisten können) konkurrieren um 5-Zimmer-Wohnungen.

Dies führt dazu, dass **große Haushalte** mit geringem Einkommen aus diesem Segment leicht „verdrängt“ werden: Bei Knappheit steigen die Preise für solche Wohnungen (vgl. Abbildung 29). und große Haushalte (Familien mit drei und mehr Kindern) mit geringem Einkommen haben das Nachsehen. Dies ist also eine Zielgruppe, die auf staatliche Unterstützung angewiesen ist. Viele dieser Großfamilien haben entsprechend auch einen WBS, aber der hilft in der Praxis nicht weiter: Nur etwa 2% aller Sozialwohnungen (geschätzt) verfügen über mehr als vier Zimmer (vgl. Abbildung 36).⁴⁵

Fazit: Die Tatsache, dass in Mainz gut 10 % aller Haushalte staatliche Leistungen zum Wohnen in Anspruch nehmen, ist an sich kein Grund zur Sorge. Besagt sie doch nur, dass es staatliche Hilfen gibt und diese auch genutzt werden. Probleme bei der Wohnraumversorgung entstehen dann, wenn trotz der Möglichkeit staatlicher Hilfen für einige Haushalte immer noch keine ausreichende Wohnraumversorgung sichergestellt werden kann. Dies ist z.B. derzeit für die bei der Wohnungsbörse gemeldeten Personen der Fall.

Zusätzlich zu den Möglichkeiten, Kosten der Unterkunft oder Wohngeld zu erhalten, besteht für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) auch die Möglichkeit eine mietgebundene, also kostengünstige, Sozialwohnung zu beziehen. De facto sind im Jahr 2009 in der Stadt Mainz zwar rd. 1.500 WBS ausgestellt worden, aber nur 400 Sozialwohnungen für diese Berechtigten sind im gleichen Zeitraum frei geworden. Ein Grund für die geringe Fluktuation in Sozialwohnungen liegt darin, dass 76% aller Sozialwohnungen von Fehlbelegern bewohnt werden, die unter den gegebenen Bedingungen wenig Anreiz sehen, diese Wohnung für Bedürftige frei zu machen. Eine höhere Fehlbelegungsabgabe würde die Fluktuation im Sozialwohnungsbestand erhöhen und damit die Chancen eines WBS-Haushalts, auch tatsächlich eine Sozialwohnung anmieten zu können, verbessern. Ein großes Potenzial zur besseren Wohnraumversorgung liegt für Mainz daher darin, die bestehenden Sozialwohnungen für andere Haushalte möglicherweise besser zu nutzen (Fehlbelegung reduzieren). Zudem besteht in Zusammenarbeit mit der Wohnbau Mainz GmbH die Chance über den Zukauf weiterer Belegungsrechte im Bestand, den Rückgang des klassischen Sozialwohnungsbaus abzumildern. Eine Feinsteuerung bei der Vermittlung der „richtigen Haushalte in die richtigen Wohnungen“ wird möglich, wenn über persönliche Kontakte zu den Betroffenen, die genauen

⁴⁵ Die Schätzung beruht auf folgenden Überlegungen: Nach Angaben der Wohnbau Mainz GmbH verwalten sie vorwiegend 2-Zimmer-Wohnungen. Die Hälfte ihres Wohnungsbestands sind preisgebundene Wohnungen. Unterstellt man daher für den Sozialwohnungsbestand der Stadt Mainz eine ähnliche Verteilung auf Wohnungsgrößen (Zimmerzahl), dann ergibt sich, dass 50% aller 2-Zimmer-Wohnungen in Mainz preisgebunden sind. Von preisgebundene 5-Zimmer-Wohnungen, auf die 5-Personen-Haushalte Anspruch haben, gibt es aber nur gut 100. Das sind 2% aller 5-Zimmer-Wohnungen in Mainz.

Hemmnisse bei der Wohnungssuche ermittelt werden und gleichzeitig unter Kenntnis der Gebäude und Quartiere freiwerdende Wohnungen bestmöglich für die Haushalte verwendet werden, die am stärksten auf diese Unterstützung angewiesen sind.

5. Fazit und Empfehlungen: Soziale Wohnraumversorgung in Mainz

5.1 Zukunftstrends

Eine Prognose der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Mainz insgesamt, wie empirica sie in 2008 ermittelt hat,⁴⁶ ist leichter in Zahlen zu fassen als eine Prognose der Wohnungsnachfrage **im unteren Wohnungsmarktsegment**. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen hängt die Nachfrage im unteren Segment sehr stark von der Wirtschaftsentwicklung und insbesondere der zukünftigen Arbeitslosenentwicklung in Mainz ab. Eine Prognose über die zukünftige Einkommensstruktur (Höhe und Streuung) der Mainzer Haushalte ist daher nicht möglich. Zum anderen lassen sich Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nicht exakt vorhersagen. Sie hängen stark von der Neubautentwicklung insgesamt, aber auch von dem zukünftigen Verhältnis von Angebot und Nachfrage **auf den einzelnen Teilmärkten** ab: Wenn Preise für hochwertige Wohnungen steigen, suchen Haushalte mit mittlerem Einkommen verstärkt auch im unteren Bereich des Wohnungsmarkts nach Wohnungen und treten damit eher in Konkurrenz zu Niedrigeinkommensbeziehern. Letztlich spielen auch persönliche Präferenzen eine Rolle, etwa hinsichtlich der Preiselastizität: Wie stark müssen die Immobilienpreise steigen, bis Studenten/Familien/Senioren an den Stadtrand oder ins Umland ziehen? Auch einkommensstarke Haushalte könnten größere Wohnungen im Umland teureren Wohnungen in der Stadt vorziehen und durch ihren Fortzug wieder Druck vom Markt nehmen. Wie viele Haushalte in welchem Jahr tatsächlich im unteren Wohnungsmarktsegment nach Wohnraum suchen werden und wie viele Wohnungen im Vergleich dazu im unteren Segment in Zukunft pro Jahr tatsächlich frei werden, ist nicht mehr in Zahlen zu fassen.

Dennoch lassen sich ausgehend von der heutigen Ausgangssituation einige Trends der Zukunft absehen:

- **Die Wohnungsnachfrage in Mainz wächst noch.** Mainz zählt kurz- und mittelfristig noch zu den wenigen wachsenden Wohnungsmarktregionen in Deutschland mit wachsenden Haushaltszahlen und steigenden Immobilienpreisen, was zu fortgesetzter Suburbanisierung führt.
- **Qualität macht sich bezahlt.** Langfristig wird auch in Mainz demographisch bedingt der Druck auf den Wohnungsmarkt nachlassen. Langfristig werden auch hier einige Wohnungen leer fallen.

⁴⁶ Vgl. empirica, Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008.

Dann werden nur noch die Wohnungen bewohnt werden, die den Wohnansprüchen der Nachfrager am besten gerecht werden (z. B. hinsichtlich Lage, Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit, Energiestandards, aber auch in Bezug auf das Wohnumfeld usw.). Daher ist bei jedem Neubau und bei jeder Sanierung auf entsprechende Qualität aus Nutzersicht zu achten. Das betrifft nicht nur die Ausstattung, sondern in hohem Maße auch städtebauliche und architektonische Qualitäten. Hierzu zählen z.B. der Grundriss, Privatheit in der Wohnung (Einsehbarkeit vermeiden), ausreichend private Freiflächen und Familienfreundlichkeit (z.B. Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und –fahräder, geschützte Innenbereiche zum Spielen). Zur Konkretisierung der angestrebten Qualitäten könnte ein Kriterienkatalog entwickelt werden, der versucht, die Wohnwünsche der Nutzer mit den gesamtstädtischen Ansprüchen an Städtebau und Architektur in Einklang zu bringen. Voraussetzung ist eine gute Kenntnis der jeweils gewünschten Zielgruppe und ihrer Wohnwünsche bzw. eine Einbindung der künftigen Nutzer in die Entwicklung dieses Katalogs.

- **Die Einkommensschere geht weiter auseinander:** Das Wohlstandsgefälle zwischen Einkommensstarken und Niedrigeinkommensempfängern wächst weiter, insbesondere bei der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten („Altersarmut“).⁴⁷ Neben Seniorenhaushalten, die mietfrei in der selbstgenutzten Immobilie wohnen, wird es Seniorenhaushalte geben, die kein eigenes Vermögen aufbauen konnten und auch nur über sehr geringe Renten verfügen. Mit dem Auseinanderdriften der Einkommen wird auch die Bandbreite der Wohnansprüche immer größer. Die zukünftige Wohnungsnachfrage richtet sich stärker auf Luxuswohnungen und auf Einfachstwohnungen. Der heutige Wohnungsbestand ist darauf noch nicht vorbereitet.
- **Mehr Differenzierung wird gefragt.** So gibt es in Mainz z.B. zu wenig große Wohnungen (ab 100 m² Wohnfläche), was sich auch in steigenden Preisen in diesem Segment widerspiegelt. Größere Wohnungen sind nicht für Großfamilien attraktiv, sondern auch für einkommensstarke Paare und für Durchschnittsfamilien. Eine Wohnfläche von 100 m² ist für eine vierköpfige Familie noch kein Wohnluxus. Mit steigendem Einkommen können sich immer mehr Haushalte größere Wohnungen leisten, verdrängen damit aber die einkommensschwachen Großfamilien, die auf größere Wohnungen angewiesen sind.
- **Verdrängungsprozesse nehmen zu.** In diesem Zusammenhang besteht die Gefahr, dass ganze Quartiere zu Aufsteiger- oder Absteigerquartieren werden, weil bestimmte Einkommensgruppen aus durch umfassende Sanierungsmaßnahmen insgesamt verteuerten Quartieren verdrängt werden. Unerwünschten Segregationstendenzen gilt es entgegenzuwirken.

⁴⁷ Eine auseinanderdriftende Einkommensschere bedeutet, dass arme Haushalte ärmer und wohlhabende Haushalte wohlhabender sein werden als heute. Es bedeutet nicht zwangsläufig, dass es mehr arme Haushalte geben wird.

- **Die Finanzierungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bleiben begrenzt.** Man kann nicht damit rechnen, dass die staatliche Wohnraumförderung noch einmal das Volumen der Vergangenheit erreichen wird. **Der klassische Sozialwohnungsbestand wird weiter abgebaut.** Auch die kommunalen Haushalte sind stark angespannt. Die Mittel, die für die Kosten der Unterkunft aufzubringen sind, können nicht beliebig ausgeweitet werden. Die wenigen öffentlichen Mittel müssen möglichst effizient und zielgenau eingesetzt werden, um wenigsten die wichtigsten sozialen Aufgaben noch erfüllen zu können. Fehlsubventionen müssen systematisch reduziert werden. Nur eine regelmäßige Evaluierung aller Maßnahmen kann aufzeigen, an welcher Stelle die öffentlichen Gelder am besten eingesetzt sind.
- **Demographischer Wandel:** Auch die Mainzer Bevölkerung wird im Schnitt älter werden. Zudem werden in Zukunft immer weniger Senioren jüngere Familienangehörige haben, die sich um sie kümmern können. Einige wohnen arbeitsmarktbedingt weiter weg oder haben aufgrund der beruflichen Anforderungen weniger Zeit zur Seniorenpflege. Durch den Geburtenrückgang der letzten Jahrzehnte wird es auch immer mehr Senioren geben, die niemals eigene Kinder oder Enkel hatten. Dadurch wird das generationenübergreifende Hilfsprinzip „Familie“ schwächer. Die sozialen Aufgaben der öffentlichen Hand nehmen zu.
- **Es wird immer benachteiligte Gruppen geben, die Unterstützung brauchen.** Migranten, Alleinerziehende, große Familien, einkommensarme Senioren usw. werden es immer schwerer haben als andere, eine adäquate Wohnung zu finden. Neben der faktischen Schwierigkeit, eine geeignete Wohnung zu finanzieren, erschweren auch persönliche Vorbehalte von Vermietern die Wohnungssuche für diese Zielgruppen.
- **Die Welt wird immer komplexer.** Mit jeder neuen Technologie (z.B. alle Folgeanwendungen des Internets) wird das Alltagsleben komplizierter. Gerade sozial benachteiligte Gruppen, Senioren und/oder Personen mit geringem Bildungsstand werden vom gesellschaftlichen Leben abgekoppelt, wenn sie mit der Entwicklung nicht mithalten können. Sie brauchen zunehmend persönliche Hilfestellung. Dies ist in Mainz durch die Zusammenlegung der klassischen Aufgaben von Wohnungs- und Sozialamt im Amt für soziale Angelegenheiten schon begonnen worden. Die Dienste des Jobcenters und des Amtes für soziale Angelegenheiten bis hin zur Jugendhilfe usw. müssen immer mehr ineinander greifen, um greifbare Erfolge zu erzielen.

5.2 Handlungsempfehlungen

5.2.1 Wohnungsbestand insgesamt erhöhen – nachfragegerechter Neubau

Rahmenbedingungen für nachfragegerechten Wohnungsneubau schaffen

Steigende Preise sind der Ausdruck von wachsenden Knappheiten. Um weiteren Preissteigerungen entgegen zu wirken, hilft jede Art der Angebotsausweitung. Mainz verfügt über Flächenpotenziale, die dafür genutzt werden können.⁴⁸ Auch der Neubau von anspruchsvollen, hochwertigen Wohnungen in attraktiven Lagen trägt über Sockel-effekte dazu bei, die Wohnraumversorgung im unteren Segment zu erleichtern.

In wachsenden Regionen wie Mainz werden die Mengeneffekt nicht vollständig bis zum einfachen Wohnungsmarksegment durchschlagen, weil auch zusätzliche Haushalte aus anderen Kommunen angelockt werden. Gleichzeitig wird aber auch eine Abwanderung dieser Haushalte verhindert. Dies nutzt der Stadt langfristig, wenn fast alle Regionen in Deutschland schrumpfen. Die Regionen, die junge, einkommensstarke Haushalte in den nächsten Jahren an sich binden können, werden langfristig die besseren Optionen haben, um auch einkommensschwächeren Haushalten gute Lebensbedingungen zu schaffen. Dazu zählt auch adäquater Wohnraum. Wenn dann auch in Mainz der Druck auf den Wohnungsmarkt nachlässt, werden die Preise nachgeben. Dann verfügt Mainz aber immer noch über attraktive und relative neue Wohnungsbestände – ein Plus, dass viele schrumpfende Regionen dann nicht mehr vorweisen können.

Bei Neubau und Sanierung auf nachhaltige Qualitäten achten

Wenn langfristig die Wohnungsnachfrage in Deutschland und auch in Mainz sinkt, dann werden sich die Haushalte auf die attraktivsten Bestände konzentrieren. Daher ist heute schon bei jeder Sanierung und jedem Neubau auf nachhaltige Qualitäten zu achten (z.B. Barrierefreiheit, Energiestandards, etc). Heute sind die Preise am Mainzer Wohnungsmarkt noch so hoch, dass sich solche Zusatzausgaben im Neubau noch rentieren. Die Nachfrage auch von z.B. einkommensstarken Senioren z.B. führt dazu, dass sich hochwertige barrierefreie Luxuswohnungen gut absetzen lassen. In einigen Jahren, wenn der Marktdruck nachlässt, können diese – dann nicht mehr neuen - Wohnungen auch von anderen, niedrigeren Einkommen finanziert werden, die dann ebenfalls eine Chance haben, barrierefrei zu wohnen. Auch vor diesem Hintergrund sollte auch heute schon auf hochwertige Wohnungsqualitäten geachtet werden, die auch die qualitativen Ansprüche höherer Einkommensgruppen befriedigen.

⁴⁸ Vgl. empirica, Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008.

5.2.2 Einfachen Wohnungen erhalten – nicht bauen

Sanierungsmaßnahmen gezielt aussetzen

Wenn derzeitig beklagt wird, es gebe nicht ausreichend viele Einfachstwohnungen, so ist zu bedenken, dass es sich dabei um Substandard-Wohnungen handelt, in denen eigentlich niemand leben möchte. Ziel muss es daher sein, für Hilfebedürftige ausreichend viele einfache Wohnungen anbieten zu können, die zumindest die unteren Qualitätsstandards erfüllen. Diese Wohnungen müssen aber nicht neu gebaut werden, denn sie sind im Bestand bereits vorhanden. Sie müssen aber für die Betroffenen zugänglich gemacht werden. Mit steigendem Wohlstand und wachsenden Ansprüchen, aber auch durch höhere gesetzliche Auflagen (z.B. auch an Energieverbrauch und Klimaschutz) werden immer mehr ältere Gebäude saniert. Wenn die Stadt Belegungsrechte kauft von Gebäuden, die ganz gezielt nicht saniert werden, sondern als einfache Wohnungen im Bestand erhalten bleiben, dann hat sie mehr Möglichkeiten besonderen Hilfebedürftigen Wohnraum anzubieten. Wer es sich leisten kann, versucht wieder auszuziehen und macht dadurch die Wohnungen für die nächsten Notfälle frei.

Bandbreite der vorhandenen Wohnungsqualitäten nach oben und unten ausweiten

Ein Verzicht auf Sanierung, also ein bewusstes „Alternlassen der Bestände“, würde das Qualitätsspektrum des Wohnungsangebots in Mainz nach unten erweitern. Wenn dies im Zusammenhang mit dem Zukauf neuer Belegungsrechte geschieht, kann die Zahl der sog. Einfachstwohnungen wieder steigen und wäre gleichzeitig den Wohnberechtigten und/oder Notfällen vorbehalten. Umgekehrt lässt sich durch den Bau hochwertiger Neubauwohnungen das Qualitätsspektrum noch oben erweitern. Beides würde dem Mainzer Wohnungsmarkt gut tun.

Mehr große Wohnungen bauen – im Bestand zusammenlegen

Die Tatsache, dass sich die Neuvertragsmieten vor allem für große Wohnungen am stärksten erhöht haben - gerade auch im unteren Marktsegment (vgl. Abbildung 29), zeigt, dass hier ein besonderer Bedarf bzw. ein besonders geringes Angebot herrscht. Möglicherweise treten auch kleinere Haushalte mit höherem Einkommen in Konkurrenz zu Niedrigeinkommensbeziehern. Weil auch sie in größeren Wohnungen wohnen wollen und diese auch finanzieren können, verdrängen sie Niedrigeinkommensbezieher aus dem Markt für große Wohnungen.

Da große Wohnungen rein physisch nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, helfen nur bauliche Maßnahmen um dieses Manko zu beheben. In Neubaumaßnahmen sollten systematisch die Möglichkeiten getestet werden, auch große Wohnungen zu bauen. Es gibt offensichtlich einen starken Markt mit ausreichend vielen Nachfragern, die auch hochwertige große Wohnungen finanzieren können. Bei Bestandsmaßnahmen, z.B. Sanierungsmaßnahmen, können die Möglichkeiten geprüft werden, mehrere kleine Wohnungen zu größeren zusammenzulegen. Für Privateigentümer wäre eine

Anreizprämie hilfreich, z.B. die Förderung von Wohnungszusammenlegungen. Für diese Wohnungen könnte die Stadt dann Belegungsrechte kaufen, um Mitnahmeeffekte zu vermeiden.

Häufig werden größere Wohnungen auch von Senioren bewohnt, die inzwischen lieber in einer kleineren Wohnung leben würden. Diese wollen ihr angestammtes Wohnumfeld meist nicht verlassen. Hier würde es helfen, gezielt im Wohnumfeld nach Möglichkeiten des Umzugs in eine kleinere Wohnung zu suchen, und dabei seitens der Stadt entsprechende Hilfestellungen und Beratungen (auch für Vermieter) anzubieten. Auch quartiersnahe Projekte für Wohnen im Alter können hier gute Ansätze bilden.⁴⁹

5.2.3 Bestand an preisgebundenen Wohnungen erhöhen – und vorhandene besser nutzen

Neue Belegungsrechte im Bestand kaufen

Der klassische Sozialwohnungsbestand wird weiter sinken. Neubau, der von vornherein nur preisgebunden vermietet werden soll, wird in dem gewohnten Maße nicht mehr stattfinden. Stattdessen sind andere, flexiblere und kostengünstiger Möglichkeiten gefragt.

Eine sinnvolle Mittelverwendung ist der Kauf neuer Belegungs- oder Benennungsrechte im Bestand, um auch über diesen Weg die Zahl der preisgebundenen Wohnungen in Mainz zu erhöhen. Im Vergleich zum Neubau neuer Sozialwohnungen hat dieses Vorgehen den Vorteil, räumlich und zeitlich flexibler zu sein. Die Preisbindung ist nicht physisch an eine bestimmte Wohnung gebunden, sondern kann je nach Bedarf an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet für bestimmte Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden. Dies kann bevorzugt in Wohnungen geschehen, die derzeit am freien Markt in zu geringer Anzahl verfügbar sind – etwa einfache, unsanierte Wohnungen mit entsprechend niedrigen Mieten, deren Qualitäten gerade noch zumutbar sind. Vor dem Ankauf von Belegungsrechten ist es aus Sicht der Stadt Mainz erforderlich, mit der Landesregierung vorab Gespräche zu führen, um eine längerfristige Planungssicherheit zu erlangen.

Fehlbelegungsabgabe erhöhen

Die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen sinkt nicht nur, weil immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung laufen. Sie sinkt auch, weil immer mehr preisgebundenen Wohnungen von Haushalten bewohnt werden, die eine Subventionierung gar nicht mehr nötig haben (sog. Fehlbeleger). Denn wenn das Einkommen nachträglich steigt, können die Haushalte dennoch in der subventionierten Wohnung wohnen bleiben. Es gibt zwar im Prinzip eine sog. Fehlbelegungsabgabe für diese Haushalte. Sie kann derzeit in Mainz aber noch nicht als Steuerungsinstrument genutzt werden, weil

⁴⁹ Lt. Angaben der Stadt Mainz hat die Stadt in den 1990er Jahren ein entsprechendes Programm gestartet, das aber nicht sehr erfolgreich war, weil das Gros der Senioren die angestammte Nachbarschaft nicht aufgeben wollte. Quartiersnähe ist also eine zwingende Voraussetzung.

sie - von der Landesregierung - zu niedrig angesetzt ist. Um vorhandene Sozialwohnungen wieder für die eigentliche Zielgruppe frei zubekommen, ist zu prüfen, wie Fehlbelegung über landes- oder kommunalen Steuerungsmöglichkeiten anreizverträglich bewertet, d.h. verteuert werden kann.

Inzwischen werden 76% aller Sozialwohnungen in Mainz von Haushalten bewohnt, deren Einkommen über der Einkommensgrenze liegt (oder die bereits andere Transferleistungen erhalten). Diese haben aber bessere Chancen eine Wohnung am Markt zu finanzieren als die rd. 1.400 Haushalte in Mainz, die jedes Jahr einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Sie bewohnen aber weiterhin die vorhandenen Sozialwohnungen, weil der Anreiz, aus der preisgünstigen Sozialwohnung auszuziehen, gering ist.⁵⁰ Eine Fehlbelegungsabgabe soll eine solche Fehlsubventionierung verhindern. Diesen Zweck kann sie aber nur erfüllen, wenn sie die gleichen Bedingungen schafft, denen sich ein Haushalt gegenüberstellt, der von vornherein leicht über der Einkommensgrenze liegt. Ein solcher Haushalt muss sich am freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Daher sollte die Fehlbelegungsabgabe so hoch angesetzt werden, dass sie zusammen mit der Sozialmiete (teilweise noch 4,65 €/m²) mindestens der Neuvertragsmiete für eine freifinanzierte Wohnung im unteren Marktsegment entspricht (derzeit etwa 7 bis 8 €/m² je nach Wohnungsgröße). Nur dann hat der betroffene Haushalte einen Anreiz, die Sozialwohnungen für Haushalte freizumachen, die noch stärker als er auf diese Wohnung angewiesen ist. Bei gegebenen Miethöhen in Mainz müsste die Fehlbelegungsabgabe daher vom ersten Cent der Überschreitung an daher **etwa auf 3 €/m² erhöht** werden. Die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe sind zweckgebunden zu verwenden, z.B. für den Einkauf neuer Belegungsrechte (s.o.). Wer alle zwei Jahre bei Überprüfung nach Einzug keinen Anspruch mehr auf einen neuen WBS hätte, sollte zur Zahlung dieser Fehlbelegungsabgabe angehalten werden.

Bemerkung: Jede Einkommensgrenze ist willkürlich und hat Nachteile für diejenigen, die nur wenig darüber liegen. Insofern kann es durchaus sinnvoll sein, eine geringe Einkommensüberschreitung durch eine geringe Fehlbelegungsabgabe zu berücksichtigen. Konsequenter und gerechter wäre ein solches Vorgehen aber nur, wenn auch bei der Ausstellung neuer WBS dieselben Überschreitungstoleranzen gelten würden: Auch ein Antragsteller für einen neuen WBS mit leichter Einkommensüberschreitung sollte dann eine Wohnberechtigung (WBS) erhalten – und von vornherein die entsprechende Fehlbelegungsabgabe zahlen.

Zentrales Vergabeverfahren von Sozialwohnungen mit festen Auswahlkriterien mit der Wohnbau Mainz GmbH erarbeiten

Solange an verschiedenen Stellen der Stadt die Wohnungen dezentral vergeben werden, besteht kein Überblick über den Gesamtnachfrage nach diesen Wohnungen. Ein zentrales Vergabeverfahren, das die Stadt zusammen mit der Wohnbau GmbH entwickelt und das schließlich von Wohnbau

angewendet wird, könnte helfen, die dringendsten Wohnraumversorgungsprobleme zuerst zu lösen. Auch ein virtuell zentrales Verfahren ist denkbar: Eine gemeinsame Datenbank über alle Wohnungsinteressenten, auf das alle Geschäftsstellen der Wohnbau gleichzeitig zugreifen können, könnte zusammen mit einem Punktbewertungssystem hinsichtlich der Dringlichkeit der Wohnungssuche die Wohnungsvergabekriterien vereinheitlichen. Dadurch könnten die Betroffenen nach dem Rang der Dringlichkeit mit preisgebundenem – aber auch mit frei finanzierten - Wohnraum versorgt werden. Die Durchschnittsmiete der Wohnbau liegt immer noch unter der entsprechenden Miete am privaten Markt. Diese Vorteile gilt es weiter zu nutzen und für die „richtigen“ Haushalte nutzbar zu machen. Die Geschäftsstellen der Wohnbau haben weiterhin die einzelnen Quartiere im Blick und können unter den dringendsten Fällen die geeignetsten für das Quartier auswählen.

Voraussetzung dafür sind geschulte Mitarbeiter, die das Gesamtkonzept ressortübergreifend im Blick haben. Regelmäßige Absprachen und ressortübergreifende Koordination sind erforderlich.

5.2.4 Mit KdU-Richtwerten die richtigen Anreize setzen

Richtwerte für Monatsnettokaltmiete an verfügbaren Wohnungen ausrichten

Angesichts der knappen öffentlichen Mittel war es nicht vertretbar, dass bisher in Mainz ein Hilfeempfänger praktisch angewiesen wurde, in eine teurere Wohnung zu ziehen.⁵¹ Diese Kostenerhöhung, die allein durch die Schaffung falscher Anreize entstand, ist inzwischen mit der Neuregelung im März 2011 gestoppt worden. Die Produkttheorie, nach der nur die monatliche Gesamtmiete in die Bewertung der Angemessenheit eine Rolle spielen soll, wird inzwischen systematisch angewendet. Kriterien der konkret bewohnten Wohnung (Baualter, Ausstattung, Größe) fließen korrekterweise nicht mehr in die Bewertung (Wahl des Richtwerts) mit ein.

Allerdings werden die Richtwerte immer noch auf Basis des Mietspiegels hergeleitet. Diese Methode wird von den Sozialgerichten anerkannt, ist aber nur dann praktikable, wenn die Neuvertragsmieten auf ähnlicher Höhe liegen, wie die Mietspiegelmieten (die vor allem Mieten in vermieteten Wohnungen widerspiegeln). Inhaltlich zielführender und plausibler nachvollziehbar sind Richtwerte, die von vornherein anhand der aktuellen Mieten verfügbarere Wohnungen ermittelt werden.⁵² Daraus ergäben

⁵⁰ Bis zu einer Einkommensüberschreitung von 20% über der geltenden Grenze beträgt die Sozialmiete weiterhin nur 4,65 €/m². Selbst bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 50%, zahlt der Haushalt immer noch insgesamt (Sozialmiete plus Fehlbelegungsabgabe) nur 5,29 €/m².

⁵¹ Zuvor wurden auch Bedarfsgemeinschaften zum Umzug aufgefordert, die in bescheidenen Verhältnissen wohnen, nämlich immer dann, wenn die aktuelle Miete für die bewohnte Altbauwohnung höher war als der Mietspiegel auswies. Wenn der Haushalt daraufhin dann in eine andere, neuere Wohnung umzog, galten die für diese Wohnung höhere Richtwerte – und er wohnte angemessen, obwohl die Stadt dann höhere Kosten hatte als vorher.

⁵² Neben den hier verwendeten Neuvertragsmieten öffentlicher Wohnungsanzeigen (empirica-Preisdatenbank), könnte es sinnvoll sein, auch die nicht öffentlich inserierten Wohnungsangebote der Wohnbau und anderer Wohnungsunternehmen mit aufzunehmen, soweit diese grundsätzlich auch allen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung stehen. Bei entsprechender Kooperation mit den Wohnungsunternehmen ist eine Aufnahme in die empirica-Preisdatenbank technisch kein Problem.

sich für Mainz unter Zugrundelegung des unteren Wohnungsmarktviertels folgende Richtwerte (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 37: Alternative Richtwerttabelle für Mainz auf Basis von Neuvertragsmieten

angemessen für BG mit	Richtwert in Euro
1 Person	370
2 Personen	440
3 Personen	568
4 Personen	620
5 Personen	720

empirica

Im Ergebnis liegen derzeit die Mieten verfügbarere Wohnungen im unteren Wohnungsmarktviertel in Mainz nicht weit entfernt von den seit März 2011 geltenden Richtwerten. Bei einer Aktualisierung, die wir für das Frühjahr 2012 empfehlen, würde es daher aber auch reichen, von vornherein nur die Neuvertragsmieten zu betrachten. Die Erstellung eines neuen Mietspiegels ist für die Aktualisierung der Mainzer Richtwerttabelle nicht erforderlich.

Bei Anwendung einer derartigen Richtwerttabelle hat die Bedarfsgemeinschaft selbst die Wahl, welches Baualter, welche Größe und welche Ausstattung und Lage die bewohnten Wohnungen haben soll, solange genau diese Monatsmiete nicht überschritten wird. Auch der Vermieter hat keinen Anreiz seine Miete bis zu einer bestimmten Höhe anzuheben, denn je nachdem, wie viele Personen in seine Wohnung ziehen, wird mehr oder weniger Miete als angemessen für diese Wohnung angesehen. Die Werte mögen im Vergleich zu heute teilweise hoch erscheinen. Da sie aber an den aktuellen Neuvertragsmieten ausgerichtet sind, haben diese hohen Werte durchaus ihre Berechtigung: Sollte eine Bedarfsgemeinschaft aktuell in ihrem bestehenden Mietvertrag eine geringere Miete zahlen, so kommt es der Stadt Mainz auf jeden Fall billiger, wenn sie den Haushalte wohnen lässt. Jeder Umzug würde die Miete erhöhen, da dann genau die hier ausgewiesenen, höheren Neuvertragsmieten zu zahlen sind.

Da die Werte aus den aktuellen Mieten verfügbarere Wohnungen in Mainz ermittelt wurden, fällt auch die Sorge weg, zu den ausgewiesenen Richtwerten keine Wohnungen am Markt zu finden. Dadurch reduzieren sich indirekt auch die Schwierigkeiten der **Wohnungsbörse**, Wohnungen für Haushalte zu finden, die aufgefordert wurden, ihre Unterkunftskosten zu senken. Denn zu den ausgewiesenen Richtwerten sind für alle relevanten Wohnungsgrößen Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment verfügbar – denn genau so wurden die Werte festgelegt.

Bewertung der Heizkosten überprüfen

Auffallend ist, dass ein Großteil der Heizkosten von Bedarfsgemeinschaften nicht anerkannt wurde. Hier ist zu prüfen, warum dies der Fall ist und wie die entsprechenden Heizkosten ermittelt wurden. (Die kalten Nebenkosten hingegen werden fast vollständig anerkannt.)

5.2.5 Quartiersbezogene Strategien entwickeln

Segregation: Ungewollte Verdrängungsprozesse verhindern

Die Umzugsanalyse zeigt: In Aufwertungsquartieren werden **Familien** und vor allem Alleinerziehende **verdrängt**. Steigende Preise lassen sie an den Stadtrand oder ins Umland ziehen, wo sie sich für gleiche Preise größere/bessere Wohnungen leisten können. Der Mainzer Wohnungsmarkt hat insbesondere im unteren Wohnungsmarktsegment zu wenig ausdifferenzierte Wohnungsqualitäten, zu wenig einfache Wohnungen. Die Sanierung einzelner Quartiere sollte, wo entsprechende Einflussmöglichkeiten bestehen (z.B. bei Beständen der Wohnbau GmbH), selektiv und behutsam möglichst dort erfolgen, wo die vorhandenen Bewohner die höheren Mieten auch zahlen können und wollen. Dies kann nach Augenschein (z.B. der private Gestaltung des Wohnumfelds) oder über persönliche Ansprache der Mieter abgeschätzt werden. Energetische Sanierungen, durch die die Heizkosten soweit sinken, dass die Bruttowarmmiete für die Mieter konstant bleibt, hingegen sind natürlich immer sinnvoll.

Bauliche Maßnahmen und soziale Betreuung verknüpfen

In diesem Zuge sind umfassende Quartiersentwicklungsstrategien zu entwickeln, die sich nicht nur um bauliche Maßnahmen, sondern auch z.B. auch um die Betreuung alleinstehender Senioren und die Vernetzung der Mütter vor Ort usw. umfasst. (Vgl. dazu auch die Sozialraumanalyse für Mainz.)

5.2.6 Individuelle Betreuung – nur ressortübergreifend möglich

Benachteiligte Gruppen am Wohnungsmarkt wie Migranten, Alleinerziehende, Großfamilien, einkommensschwache Senioren usw. sind auf besondere Hilfe und Unterstützung angewiesen. Dabei geht es nicht nur um finanzielle Hilfen (Kosten der Unterkunft, Wohngeld), sondern vor allem auch um eine persönliche und praktische Unterstützung. Hilfe bei der Wohnungssuche und Soziale Betreuung werden immer mehr Hand in Hand gehen müssen. Individuelle Ansprache und Begleitung werden erforderlich. Hier werden in Zukunft nicht nur die Zusammenarbeit von Sozialamt und Jobcenter verstärkt werden müssen (wie dies seit 2005 geschieht), sondern zunehmend auch Jugendhilfe, Familienhilfe, Integrationsbeauftragte usw. ressortübergreifend zusammenarbeiten müssen.

Um den Benachteiligten größere Chancen bei der Wohnungsvergabe zu ermöglichen, haben sich in anderen Städten auch persönliche Kontakte zu den Vermietern bewährt. Direktansprache der Vermieter, möglicherweise ergänzt um eine Bürgschaft durch die Stadt, reduziert das Risiko der Vermieter, auf möglichen Folgekosten (Mietnomaden, keine Mietzahlungen) sitzen zu bleiben. Auch persönliche Vorbehalte (z.B. gegen Ausländer) können bei Direktansprache und über die persönliche Vermittlung städtischer Mitarbeiter (Paten) eher ausgeräumt werden. Den Wohnungssuchenden helfen „Paten“, die sie bei den einzelnen Schritten bei der Wohnungssuche begleiten. Dies können durchaus auch ehrenamtliche Helfer sein.

5.2.7 Wohnungsmarktbeobachtung ausweiten und Datengrundlage verbessern

Datenlücken schließen

Nicht über alle Zielgruppen im unteren Wohnungsmarktsegment liegen gleiche empirische Informationen vor. Teilweise werden Daten erhoben, die aber noch nicht im Sinne der Wohnraumversorgung systematisch ausgewertet. Neben dem Ausbau aller Daten zur tatsächlichen Wohnsituation von Hilfeempfängern (z.B. der Bedarfsgemeinschaften) wäre es z.B. hilfreich, eine Statistik über die Wohnungssuche von WBS-Haushalten zu führen: Welche Haushalte beziehen tatsächlich eine Sozialwohnung innerhalb eines Jahres? Welche finden eine andere Wohnung – zu welchen Konditionen? Welche Haushalte beantragen im Folgejahr erneut einen WBS, weil sie weiterhin eine Wohnung suchen? Was sind die wichtigsten Hemmnisse bei der Wohnungssuche? Wie könnte man sie beheben?

Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts

Marktdaten, Preise und die Einkommensentwicklung ändern sich schnell. Ein Wohnraumversorgungskonzept kann nicht dauerhaft gelten ohne regelmäßig überprüft und aktualisiert zu werden.

Regelmäßige Evaluierung aller Maßnahmen

Angesichts knapper öffentlicher Kassen müssen öffentliche Maßnahmen zielgerichtet dort eingesetzt werden, wo sie den höchsten messbaren Nutzen bringen. Letztlich ist eine ständige Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich, um die Erfolge - oder auch Misserfolge - staatlicher Maßnahmen systematisch zu überprüfen. Daher sind Ziele zu formulieren und Überprüfungszeiträume festzusetzen.

ANHANG

1. Unterschiede zwischen den Stadtteilen

1.1 Stadtteile in Mainz

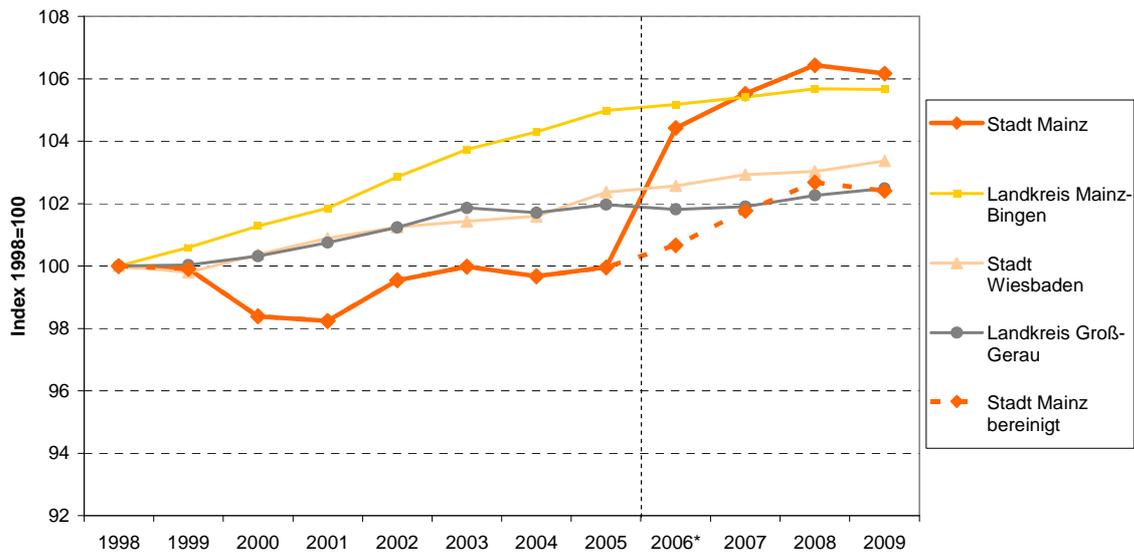
Abbildung 38: Überblick: Stadtteile der Stadt Mainz



Quelle: Stadt Mainz, eigene Bearbeitung

empirica

Abbildung 39: Entwicklung der Einwohnerzahl in Mainz und im Umland im Vergleich - 1998 bis 2009



je 1.1.

* Mainz: Statistikbereinigung und Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Vorjahr - Bereinigung um 7.000 Einwohner

P:\P2009\2009063_Mainz_Wohnraumversorgung\Daten\1_Nachfrageseite\Bev_Mainz_Umland.xls_Diagramm1

Quelle: Statistisches Bundesamt⁵³

empirica

Abbildung 40: Einwohner und Haushalte nach Stadtteilen 2009

	Einwohner		Haushalte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
15 = Altstadt	15.907	8%	10.268	10%
16 = Neustadt	26.186	13%	16.224	16%
24 = Oberstadt	19.633	10%	9.625	10%
25 = Hartenberg/Münchfeld	15.661	8%	7.951	8%
31 = Mombach	13.096	7%	6.462	6%
41 = Gonsenheim	21.222	11%	9.783	10%
42 = Finthen	13.778	7%	6.446	6%
51 = Bretzenheim	18.579	9%	9.305	9%
52 = Marienborn	3.800	2%	2.001	2%
53 = Lerchenberg	5.976	3%	2.787	3%
54 = Drais	3.088	2%	1.452	1%
61 = Hechtsheim	14.902	8%	7.023	7%
62 = Ebersheim	5.461	3%	2.290	2%
71 = Weisenau	10.788	5%	5.129	5%
72 = Laubenheim	8.615	4%	4.125	4%
Summe	196.692	100%	100.871	100%

Quelle: Stadt Mainz

empirica

⁵³ Es gibt unterschiedliche Datenquellen zur Einwohnerzahl von Mainz vorliegen (Stadt Mainz und Statistisches Bundesamt). Beide zeigen den gleichen Trend für die Stadt Mainz. Die Einwohnerzahlen beider Quellen unterscheiden sich geringfügig voneinander (zum 1.1.2008 lag die Einwohnerzahl nach Angaben der Stadt Mainz rd. 1% höher als nach Angaben des Statistischen Bundesamtes).

Abbildung 41: Haushaltsstruktur nach Stadtteilen 2009

	Haushalte insgesamt	davon mit									
		1 Person	in %	2 Personen	in %	3 Personen	in %	4 Personen	in %	5 und mehr Personen	in %
15 = Altstadt	10.268	6.937	68%	2.248	22%	607	6%	337	3%	139	1%
16 = Neustadt	16.224	10.289	63%	3.628	22%	1.271	8%	670	4%	366	2%
24 = Oberstadt	9.625	4.946	51%	2.766	29%	985	10%	638	7%	290	3%
25 = Hartenberg/Münchfeld	7.951	4.149	52%	2.133	27%	796	10%	607	8%	266	3%
31 = Mombach	6.462	2.905	45%	1.882	29%	781	12%	593	9%	301	5%
41 = Gonsenheim	9.783	4.074	42%	2.890	30%	1.320	13%	1.020	10%	479	5%
42 = Finthen	6.446	2.485	39%	2.078	32%	915	14%	682	11%	286	4%
51 = Bretzenheim	9.305	4.323	46%	2.568	28%	1.155	12%	901	10%	358	4%
52 = Marienborn	2.001	965	48%	563	28%	259	13%	159	8%	55	3%
53 = Lerchenberg	2.787	1.000	36%	977	35%	389	14%	285	10%	136	5%
54 = Drais	1.452	565	39%	447	31%	196	13%	189	13%	55	4%
61 = Hechtsheim	7.023	2.788	40%	2.178	31%	1.036	15%	753	11%	268	4%
62 = Ebersheim	2.290	628	27%	784	34%	409	18%	341	15%	128	6%
71 = Weisenau	5.129	2.336	46%	1.454	28%	671	13%	479	9%	189	4%
72 = Laubenheim	4.125	1.643	40%	1.354	33%	604	15%	405	10%	119	3%
Summe	100.871	50.033	50%	27.950	28%	11.394	11%	8.059	8%	3.435	3%

Legende: orange = deutlich über städtischem Durchschnitt, grün = deutlich unter städtischem Durchschnitt.

Quelle: Stadt Mainz

empirica

Abbildung 42: Hilfeempfänger nach Stadtteilen 2009

Haushalte	HH gesamt		Bedarfs-gemeinschaften (SGB II): Quelle: Stadt Mainz		Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII)		Wohngeld-empfänger		nachrichtlich: Haushalte mit Wohnberechtigungs-schein (WBS)		NEKoT (Niedrigeink.-bezieher ohne Transferleistungen)	SUMME Hilfeempfänger (ohne WBS und NEKoT)	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl*	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %		Anzahl	in %
15 = Altstadt	10.268	10%	692	7%	158	2%			127	1%		850	8%
16 = Neustadt	16.224	16%	1.516	9%	317	2%			125	1%		1.833	11%
24 = Oberstadt	9.625	10%	557	6%	113	1%			270	3%		670	7%
25 = Hartenberg/Münchfeld	7.951	8%	651	8%	115	1%			220	3%		766	10%
31 = Mombach	6.462	6%	723	11%	125	2%			79	1%		848	13%
41 = Gonsenheim	9.783	10%	583	6%	152	2%			3	0%		735	8%
42 = Finthen	6.446	6%	637	10%	218	3%			25	0%		855	13%
51 = Bretzenheim	9.305	9%	402	4%	65	1%			105	1%		467	5%
52 = Marienborn	2.001	2%	270	13%	52	3%			105	5%		322	16%
53 = Lerchenberg	2.787	3%	327	12%	62	2%			56	2%		389	14%
54 = Drais	1.452	1%	20	1%	9	1%			27	2%		29	2%
61 = Hechtsheim	7.023	7%	307	4%	76	1%			59	1%		383	5%
62 = Ebersheim	2.290	2%	191	8%	40	2%			40	2%		231	10%
71 = Weisenau	5.129	5%	395	8%	89	2%			116	2%		484	9%
72 = Laubenheim	4.125	4%	175	4%	28	1%			59	1%		203	5%
Summe	100.871	100%	7.446	7%	1.618	2%			1.492	1%		9.064	10%
nachrichtlich: k.A.			10				1.309		0			10.383	

*Zuordnung unter Ann., dass 50% in 1-Pers.HH+50% in 2-Pers.HH leben.

Bemerkung: Sozialhilfeempfänger nach SGB XII in 2009: 2.157 Personen. Hier: umgerechnet auf Haushalte (geschätzt).

Quelle: Stadt Mainz (Bedarfsgemeinschaften hier: 31.12.2009)

empirica

1.2 Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine nach Stadtteilen in Mainz

Abbildung 43: Anteil der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in der Stadt Mainz nach Wohnsitz, 2005-2010 (1. Halbjahr)

	2005		2006		2007		2008		2009		1. Hj. 2010	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %								
Altstadt	194	10%	172	9%	176	10%	132	8%	127	9%	80	9%
Hartenberg/Münchfeld	143	7%	136	7%	132	8%	146	9%	125	8%	69	8%
Neustadt	393	20%	363	18%	304	18%	297	18%	270	18%	141	17%
Oberstadt	243	12%	312	16%	253	15%	217	13%	220	15%	102	12%
Bretzenheim	116	6%	99	5%	75	4%	88	5%	79	5%	45	5%
Drais	5	0%	3	0%	2	0%	7	0%	3	0%	3	0%
Ebersheim	44	2%	33	2%	33	2%	37	2%	25	2%	16	2%
Finthen	119	6%	153	8%	113	7%	114	7%	105	7%	55	6%
Gonsenheim	146	7%	148	7%	120	7%	106	7%	105	7%	53	6%
Hechtsheim	77	4%	92	5%	68	4%	48	3%	56	4%	35	4%
Laubenheim	20	1%	39	2%	30	2%	25	2%	27	2%	20	2%
Lerchenberg	66	3%	55	3%	66	4%	57	4%	59	4%	30	4%
Marienborn	52	3%	53	3%	45	3%	48	3%	40	3%	30	4%
Mombach	168	9%	144	7%	145	8%	129	8%	116	8%	79	9%
Weisenau	85	4%	87	4%	73	4%	76	5%	59	4%	45	5%
auswärtige Wohnungssuchende	93	5%	90	5%	100	6%	90	6%	76	5%	46	5%
Summe	1.964	100%	1.979	100%	1.735	100%	1.617	100%	1.492	100%	849	100%

Quelle: Stadt Mainz

empirica

1.3 Wohnungsbestand und Sozialwohnungsbestand in den Stadtteilen in Mainz

Abbildung 44: Wohnungsbestand nach Stadtteilen 2009

Wohnungen*	Insgesamt	WE in EZFH		WE in MFH		Sozialwohnungen			Fehlbelger
		Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in % vom MFH-Bestand	je 1.000 HH	Anzahl
15 = Altstadt	9.337	422	5%	8.915	95%	411	5%	44,0	374
16 = Neustadt	15.067	124	1%	14.943	99%	456	3%	30,3	138
24 = Oberstadt	10.285	2.108	20%	8.177	80%	290	4%	28,2	248
25 = Hartenberg/Münchfeld	7.590	957	13%	6.633	87%	451	7%	59,4	202
31 = Mombach	6.263	1.901	30%	4.362	70%	395	9%	63,1	300
41 = Gonsenheim	9.677	3.908	40%	5.769	60%	512	9%	52,9	282
42 = Finthen	6.499	2.730	42%	3.769	58%	899	24%	138,3	807
51 = Bretzenheim	9.482	3.373	36%	6.109	64%	461	8%	48,6	427
52 = Marienborn	2.076	605	29%	1.471	71%	0	0%	0,0	0
53 = Lerchenberg	2.742	1.015	37%	1.727	63%	664	38%	242,2	621
54 = Drais	1.377	714	52%	663	48%	0	0%	0,0	0
61 = Hechtsheim	7.187	3.294	46%	3.893	54%	228	6%	31,7	298
62 = Ebersheim	2.185	1.426	65%	759	35%	237	31%	108,5	194
71 = Weisenau	5.172	1.951	38%	3.221	62%	465	14%	89,9	275
72 = Laubenheim	4.476	2.384	53%	2.092	47%	178	9%	39,8	150
Summe	99.415	26.912	27%	72.503	73%	5.647	8%	56,8	4.316

* in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Quelle: Stadt Mainz

empirica

1.4 Fehlbeleger nach Stadtteilen

Abbildung 45: Fehlbelegeranteil in den Sozialwohnungen in Mainz, 2005-2009

	2005		2006		2007		2008		2009	
	Anzahl	davon Zahler								
Altstadt	470	14%	384	14%	380	15%	372	18%	374	17%
Neustadt	155	17%	157	18%	157	14%	158	15%	138	20%
Oberstadt	400	19%	250	29%	249	27%	249	24%	248	29%
Hartenberg/Münchfeld	304	16%	223	13%	223	10%	214	14%	202	13%
Mombach	496	15%	322	19%	304	21%	300	17%	300	14%
Gonsenheim	295	15%	295	13%	292	13%	282	16%	282	12%
Finthen	852	14%	852	11%	827	11%	807	12%	807	11%
Bretzenheim	429	23%	429	21%	431	24%	427	23%	427	21%
Marienborn	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Lerchenberg	618	15%	618	14%	620	19%	621	19%	621	18%
Drais	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Hechtsheim	313	20%	302	19%	296	16%	304	18%	298	17%
Ebersheim	223	9%	223	8%	205	11%	194	10%	194	9%
Weisenau	454	24%	417	18%	399	20%	400	18%	275	22%
Laubenheim	153	18%	153	15%	153	13%	150	15%	150	15%
Summe	5.162	17%	4.625	16%	4.536	16%	4.478	17%	4.316	16%

Quelle: Stadt Mainz

empirica

1.5 Preisentwicklung (Neuvertragsmieten)

Abbildung 46: Entwicklung von Neuvertragsmieten (Nettomonatskaltmiete, Median-Preis in Euro je m²) nach Stadtteilen 2004/2005 und 2009/1. Halbjahr 2010

	2004/2005		2009/1. Hj. 2010		Veränderung in %
	Anzahl Fälle	Median-Preis in EUR/qm	Anzahl Fälle	Median-Preis in EUR/qm	
Altstadt	364	8,83	856	9,54	8,0%
Bretzenheim	364	8,47	433	8,82	4,1%
Drais	143	8,12	75	8,45	4,1%
Ebersheim	143	6,96	88	7,46	7,1%
Finthen	457	7,83	397	7,85	0,3%
Gonsenheim	603	8,05	486	8,48	5,3%
Hartenberg	395	8,19	364	9,04	10,4%
Hechtsheim	601	7,90	461	8,00	1,3%
Laubenheim	433	8,10	309	8,09	-0,1%
Lerchenberg	179	7,91	150	7,54	-4,7%
Marienborn	264	7,83	95	8,08	3,2%
Mombach	345	7,62	306	8,00	4,9%
Neustadt	468	8,17	558	8,54	4,5%
Oberstadt	111	9,45	297	9,29	-1,8%
Weisenau	254	8,05	208	8,58	6,5%
ohne Stadtteilangabe	2501	8,13	328	8,51	4,7%

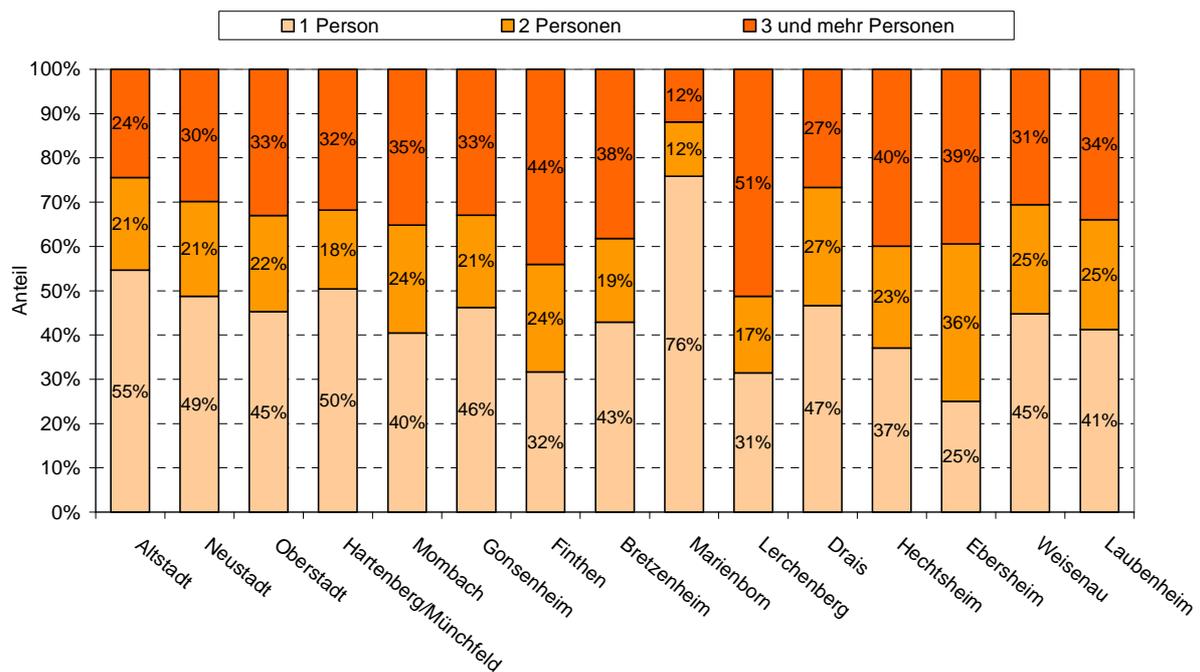
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

1.6 SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Mieter) nach Stadtteilen

Abbildung 47: SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Mieter) nach Haushaltsgröße

	Bedarfsgemeinschaften SGB II (Mieter)	davon mit...				
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen
Altstadt	602	55%	21%	12%	8%	4%
Neustadt	1.431	49%	21%	14%	9%	7%
Oberstadt	484	45%	22%	18%	7%	7%
Hartenberg/Münchfeld	512	50%	18%	14%	11%	7%
Mombach	687	40%	24%	14%	12%	10%
Gonsenheim	528	46%	21%	13%	9%	10%
Finthen	603	32%	24%	20%	13%	11%
Bretzenheim	366	43%	19%	16%	14%	8%
Marienborn	261	76%	12%	5%	5%	3%
Lerchenberg	312	31%	17%	21%	19%	11%
Drais	15	47%	27%	13%	0%	13%
Hechtsheim	278	37%	23%	20%	10%	9%
Ebersheim	180	25%	36%	19%	12%	9%
Weisenau	373	45%	25%	14%	12%	4%
Laubenheim	165	41%	25%	16%	12%	7%
gesamt	6.800	45%	22%	15%	11%	8%
ohne Angabe	3	67%	33%	0%	0%	0%



Quelle: Stadt Mainz

empirica

Hinweis: Die vorhandenen Daten zur Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) können bei Bedarf noch weiter auch auf Stadtteilebene ausgewertet werden, z.B. durchschnittliche Wohnfläche, Unterkunftskosten, Heizkosten usw.

2. Sonderauswertung „Wohnsituation von Bedarfsgemeinschaften nach SGB II“

2.1 Bewohnte Wohnfläche

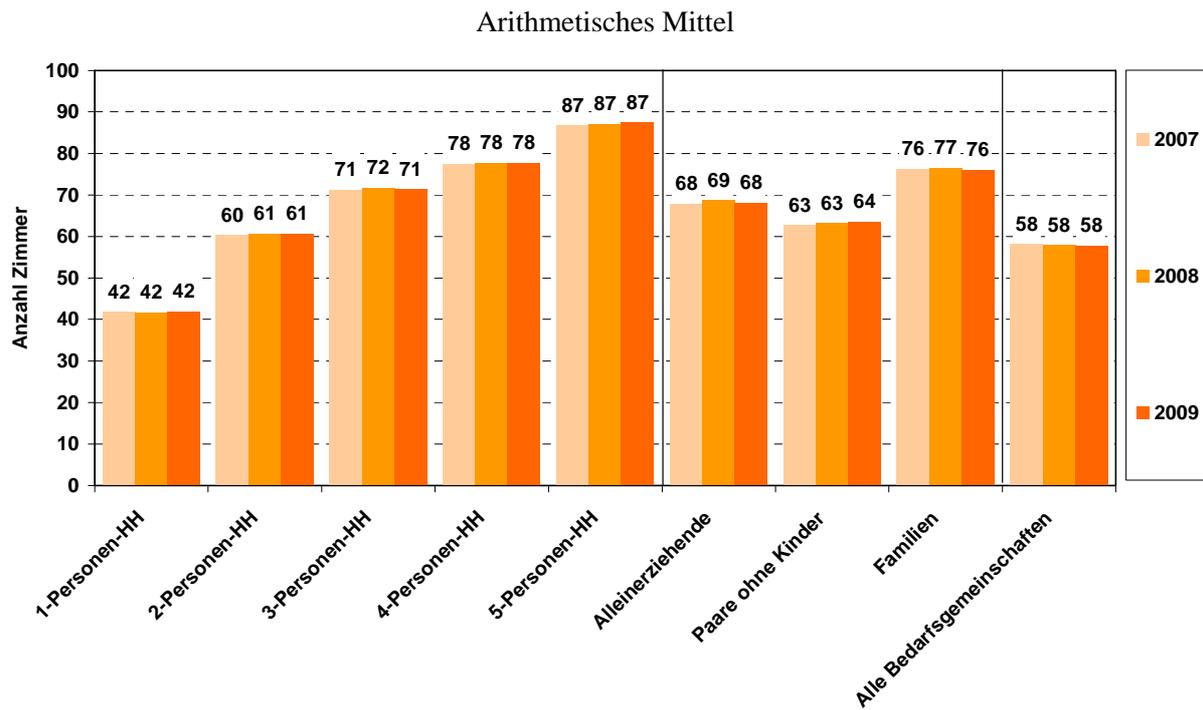
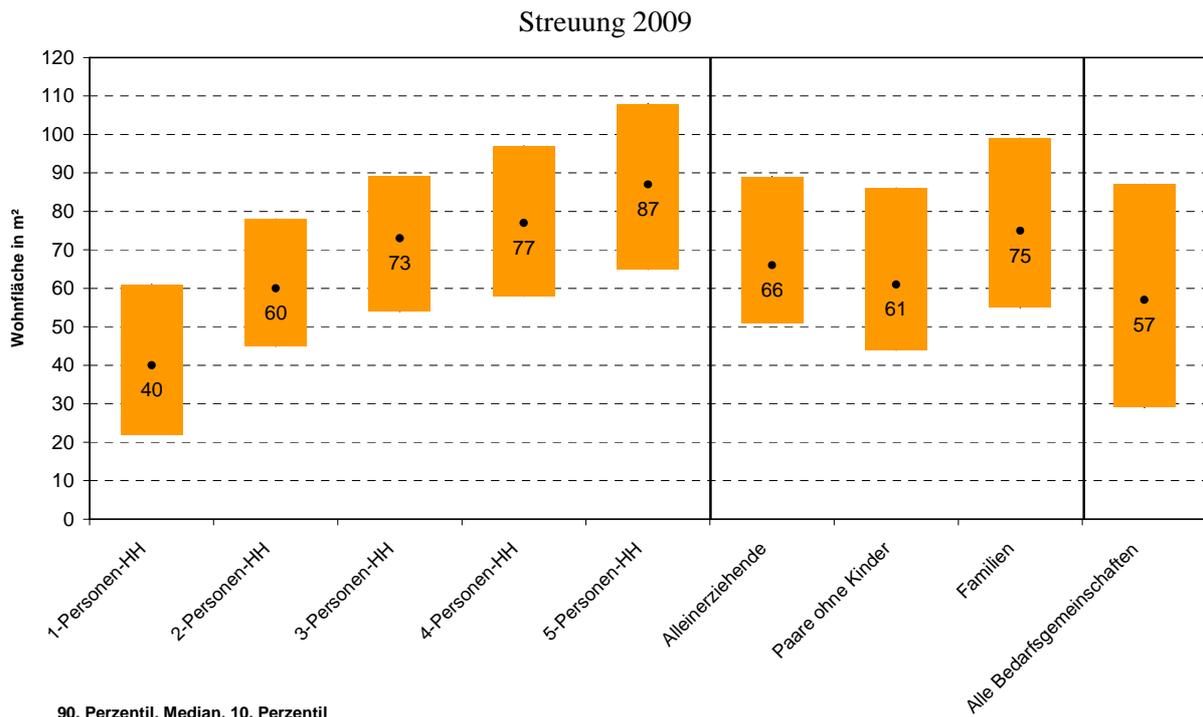
Die folgende Abbildung (Abbildung 48) zeigt die Größe der von Bedarfsgemeinschaften in Mainz bewohnten Wohnungen: Der schwarze Punkt in der oberen Grafik („Streuung 2009“) stellt den Median dar (Wohnungsgröße der jeweils mittleren Wohnung), der orangefarbene Balken die Bandbreite der Streuung.⁵⁴

Die Bedarfsgemeinschaften bewohnen im Mittel eine 57 m²-Wohnung. Erwartungsgemäß wächst die bewohnte die Wohnfläche mit der Größe des Haushalts, allerdings nicht proportional: 1-Personen-Haushalte verfügen im Mittel über 40 m² Wohnfläche, 2-Personen-Haushalt über 60 m² und 5-Personen-Haushalte nur über 87 m². Umgerechnet auf die Pro-Kopf-Wohnfläche bedeutet dies, dass Personen in einer 5-Personen Bedarfsgemeinschaft im Schnitt nur über 17 m² Wohnfläche pro Person verfügen, Personen in einem 2-Personen-Haushalt über 30 m² und Personen in einem Single-Haushalt über 40 m².

Laut Wohnraumförderungsgesetz gelten für Sozialwohnungen für 1-Personen-Haushalte bis zu 50 m² Wohnfläche, für 2-Personen-Haushalte bis zu 60, für 3-Personen-Haushalte bis zu 80, für 4-Personen-Haushalte bis zu 90 und für 5-Personen bis zu 105 m² Wohnfläche als gerechtfertigte Wohnungsgröße. Die gleichen Wohnungsgrößen werden in Mainz auch für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II als angemessen angesehen. De facto wohnen aber 50% aller **1-Personen-Bedarfsgemeinschaften** nur auf **maximal 40 m²**. Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen werden zwar 80 m² zugesprochen, die Hälfte aller 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften wohnt aber nur auf maximal 73 m². Noch größer ist die Diskrepanz bei größeren Haushalten: Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen werden 90 m² und Bedarfsgemeinschaften mit 5 Personen 105 m² zugesprochen. De facto lebt die Hälfte aller 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften nur auf 77 m² und die Hälfte aller 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften sogar nur auf 87 m². Nur die obersten 10% aller 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften leben wirklich in einer Wohnung mit 105 m² Wohnfläche.

⁵⁴ Hier: 10% bis 90%-Perzentil, d.h. Minimum- und Maximumwerte ohne Extremwerte.

Abbildung 48: Bewohnte Wohnfläche der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

In der unteren Grafik sind die Durchschnittswerte („Arithmetisches Mittel“) im Zeitablauf abgebildet.⁵⁵ Aussagefähige Daten sind nur über die Jahre 2007 bis 2009 verfügbar. In diesem Zeitraum haben sich die Größen der bewohnten Wohnungen nicht verändert (vgl. Abbildung 48 unten). Alleinerziehende wohnen im Schnitt etwa so wie ein durchschnittlicher 2-Personen-Haushalt und damit in deutlich kleineren Wohnflächen als klassische Familien, die etwa Wohnflächen wie ein durchschnittlicher 4-Personen-Haushalt zur Verfügung haben. (Zur Statistik „Bedarfsgemeinschaften nach Stadtbezirken“, vgl. Anhang)

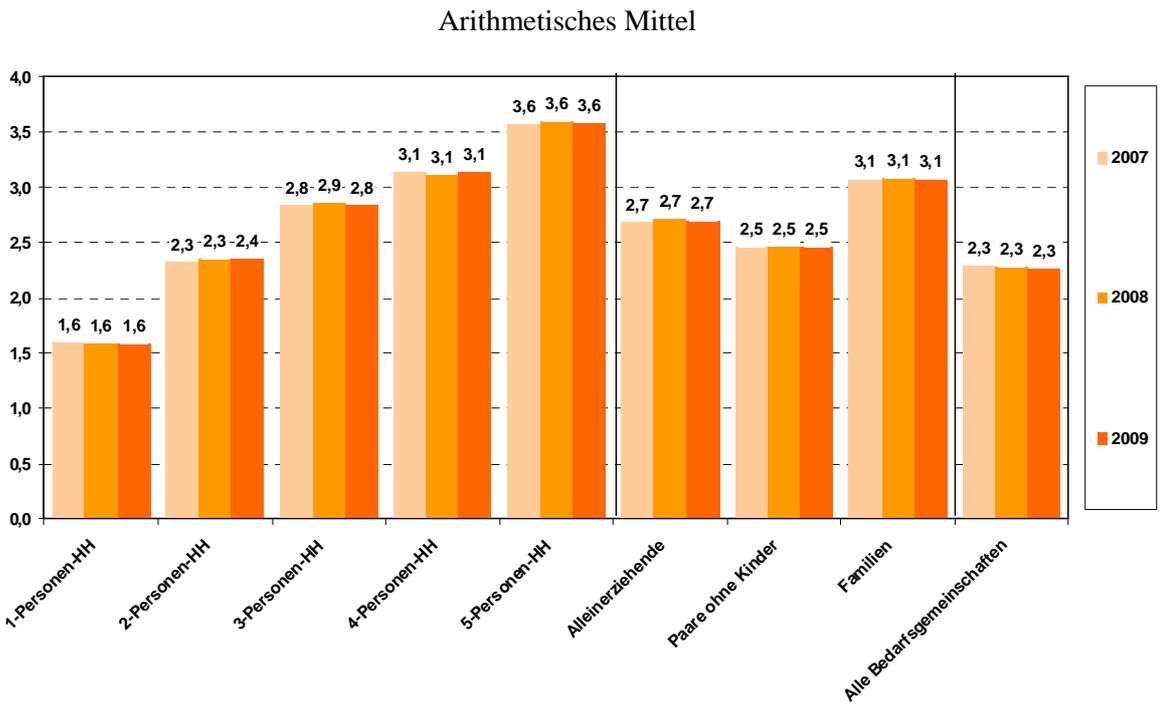
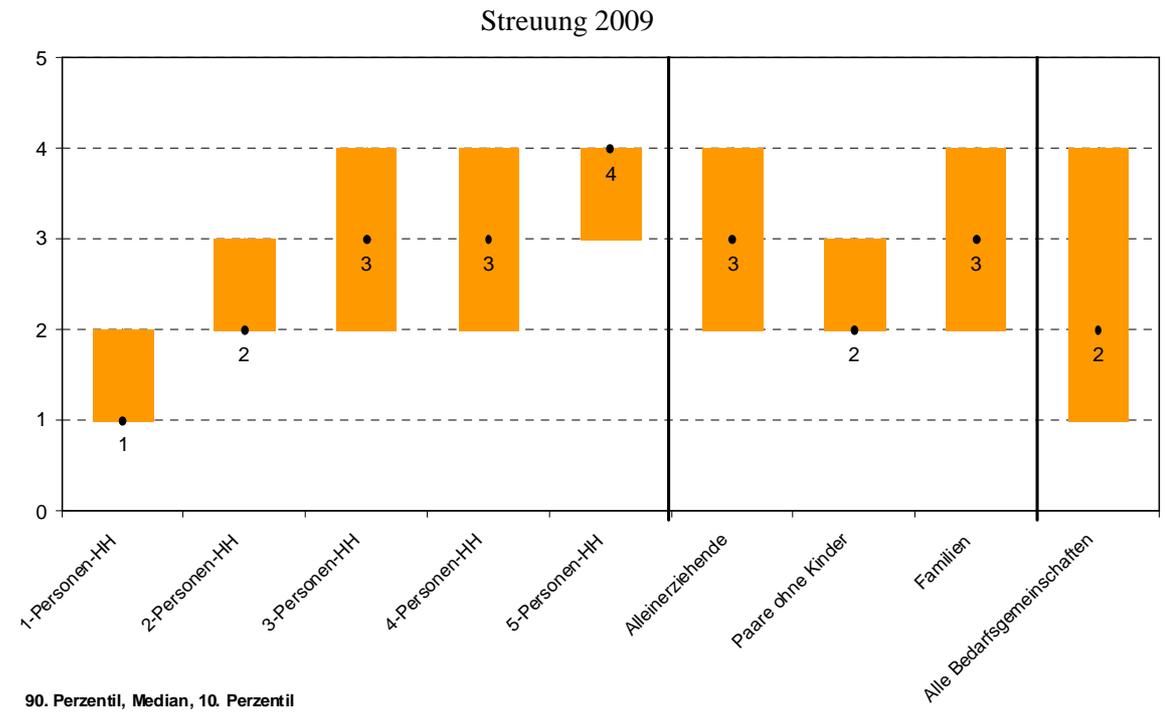
2.2 Tatsächliche Zimmerzahl

Im Mittel verfügen Bedarfsgemeinschaften in Mainz über eine Wohnung mit zwei Zimmern. 1-Personen-Haushalte haben im Mittel 1 Zimmer zur Verfügung (manche auch 2), 2-Personen-Haushalte und Paare ohne Kinder wohnen im Mittel in einer 2-Zimmer-Wohnung (manche auch in einer 3-Zimmerwohnung). Sowohl 3- als auch 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften und sowohl Familien als auch Alleinerziehende bewohnen jeweils im Mittel 3 Zimmer (manche auch nur 2 und manche mit 4 Zimmer). **5-Personen-Haushalte haben nur Wohnungen mit 3-4 Zimmer zur Verfügung** (vgl. Abbildung 49).

Die Zahl der bewohnten Zimmer hat sich in den letzten zwei Jahren praktisch nicht verändert.

⁵⁵ Wenn der Durchschnittswert (=arithmetisches Mittel) stark vom Wert der mittleren Wohnung (=Median) nach oben abweicht, so bedeutet dies, dass es ein paar „Ausreißer nach oben“ gibt, die den Durchschnittswert zwar nach oben ziehen, aber nur Einzelfälle sind, so dass der Median niedriger bleibt.

Abbildung 49: Tatsächliche Zimmerzahl der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

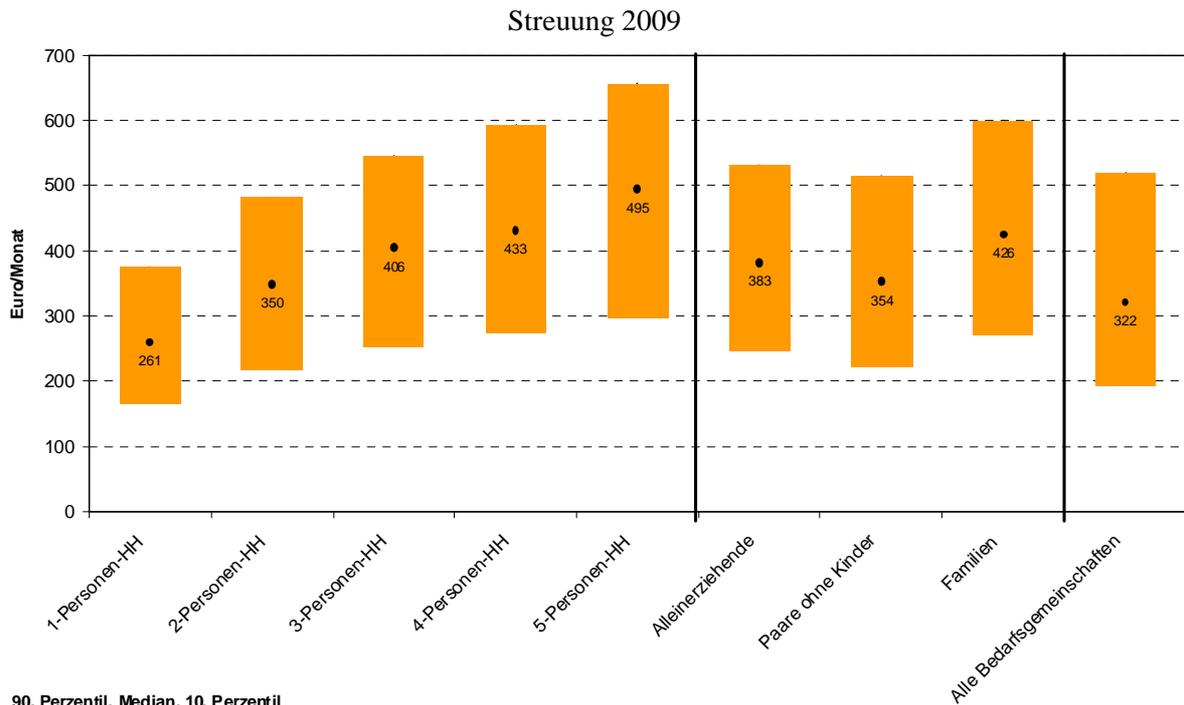
2.3 Tatsächliche Unterkunftskosten (Nettokaltmiete)

Die tatsächlichen Unterkunftskosten (Nettomonatskaltmiete je Bedarfsgemeinschaft) liegen in Mainz in 2009 im Mittel bei rd. 320 Euro/Monat. 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zahlen dabei im Mittel 260 Euro/Monat, 2-Personen-Haushalte mit 350 Euro/Monat deutlich mehr. Auffällig ist, dass 3- und 4-Personen-Haushalte im Mittel eine ähnlich hohe Miete zahlen (410 bzw. 430 Euro/Monat), während 5-Personen-Haushalte deutlich mehr für ihre Wohnung aufbringen müssen (rd. 500 Euro/Monat).

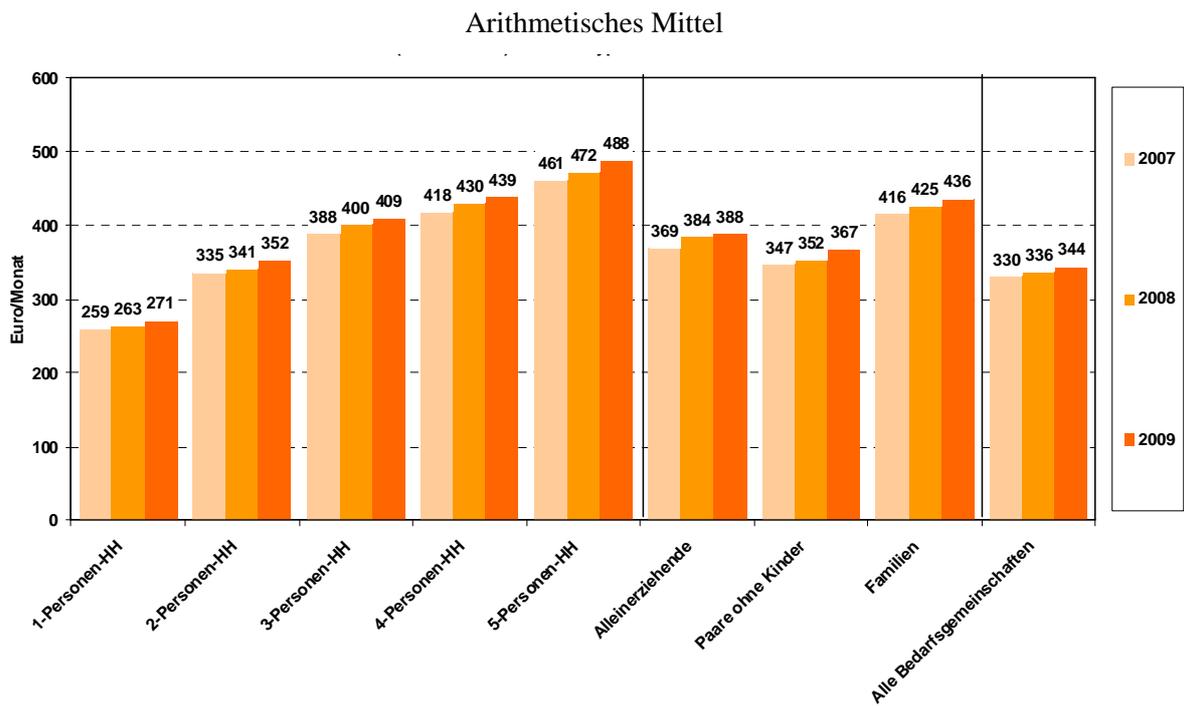
Während die Wohnungsgrößen im Zeitablauf zwischen 2007 und 2009 unverändert geblieben sind, haben sich die Unterkunftskosten im gleichen Zeitraum erhöht: Im Durchschnitt zahlt eine Bedarfsgemeinschaft statt 330 inzwischen 344 Euro Miete im Monat, was einer jährlichen Mietsteigerung von ca. 2% p.a. entspricht. Die Mietpreissteigerung beträgt innerhalb von zwei Jahren für 1-Personen-Haushalte nur rd. +10 Euro/Monat. Die übrigen Haushalte haben im Schnitt aber +20 Euro/Monat und 5-Personen-Haushalt sogar im Schnitt +30 Euro/Monat in 2009 mehr zu zahlen als in 2007 (alle Werte auf 10 Euro gerundet).

Bezogen auf die Wohnungsgröße zahlen alle Mehrpersonenhaushalte im Schnitt etwa gleich viel Miete (vgl. Abbildung 51): etwa zwischen 5,60 bis 5,90 €/m² Wohnfläche. Lediglich 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften zahlen mit 6,90 €/m² Wohnfläche deutlich mehr. Die Preissteigerungen innerhalb der beiden Jahre wird auch hier deutlich: Alle Haushaltstypen zahlen in 2009 etwa 20 bis 30 Cent mehr pro Quadratmeter Wohnfläche als noch in 2007.

Abbildung 50: Tatsächliche Unterkunftskosten (Nettomonatskaltmiete) der Bedarfsgemeinschaft* in Mainz nach Haushaltstyp



90. Perzentil, Median, 10. Perzentil

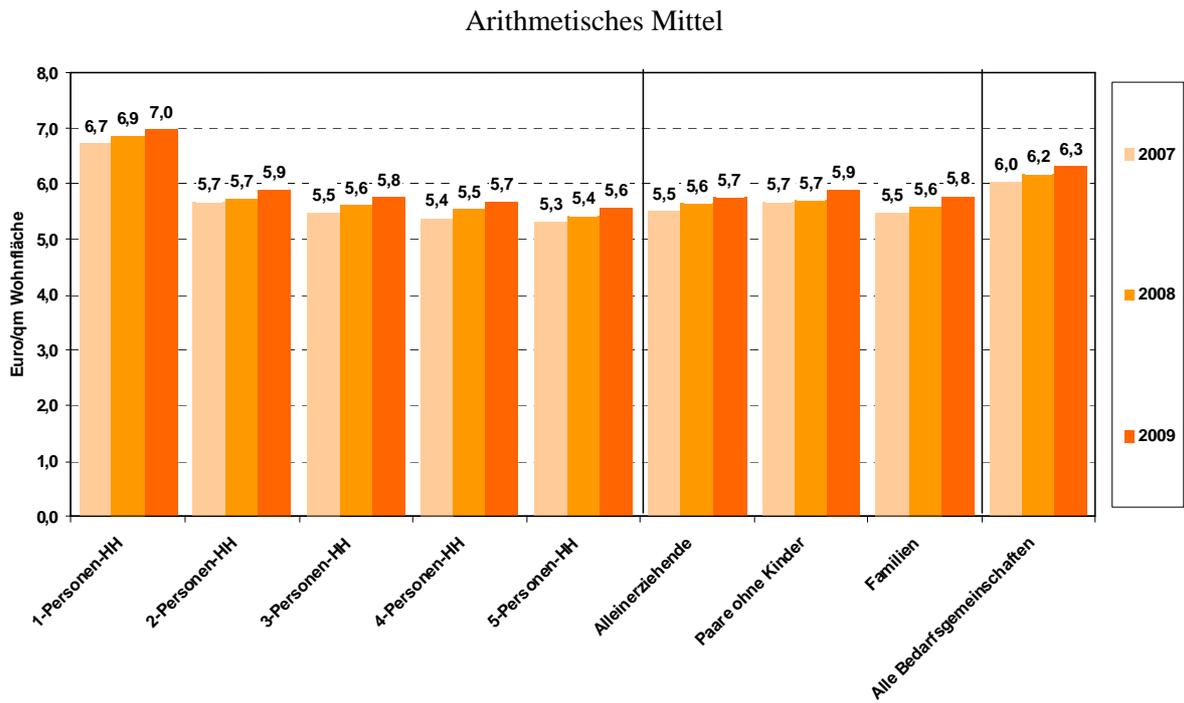
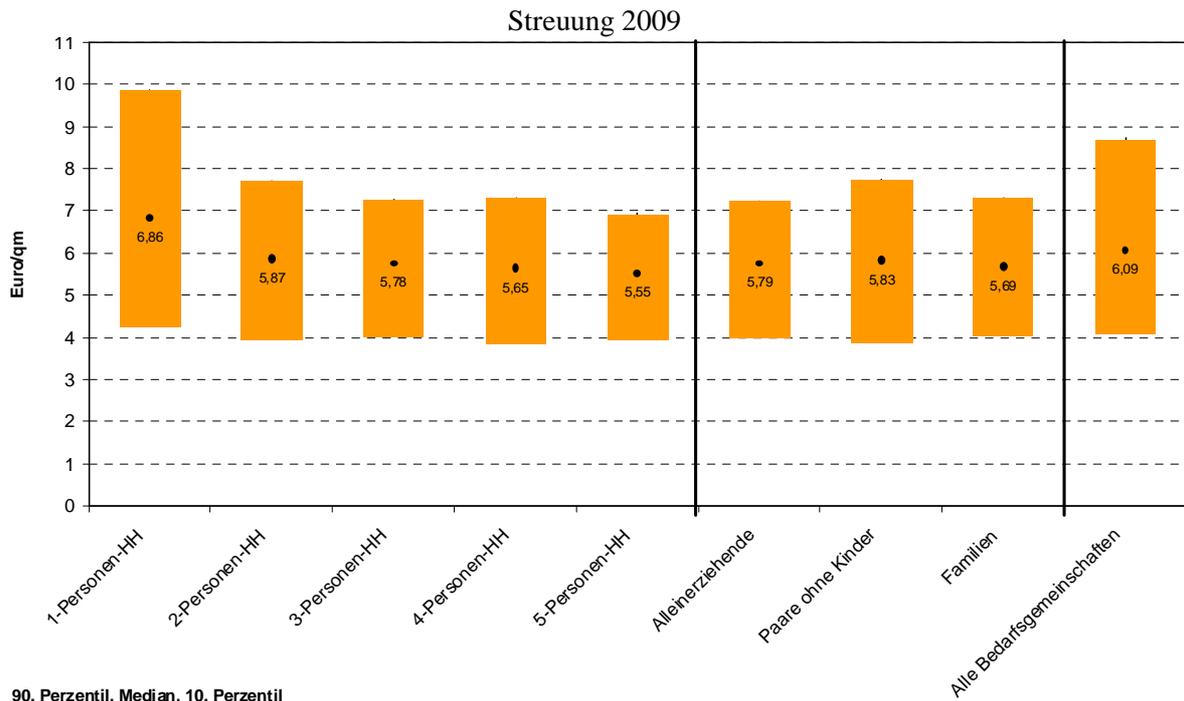


* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 51: Tatsächliche Unterkunftskosten (€/m²) der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp



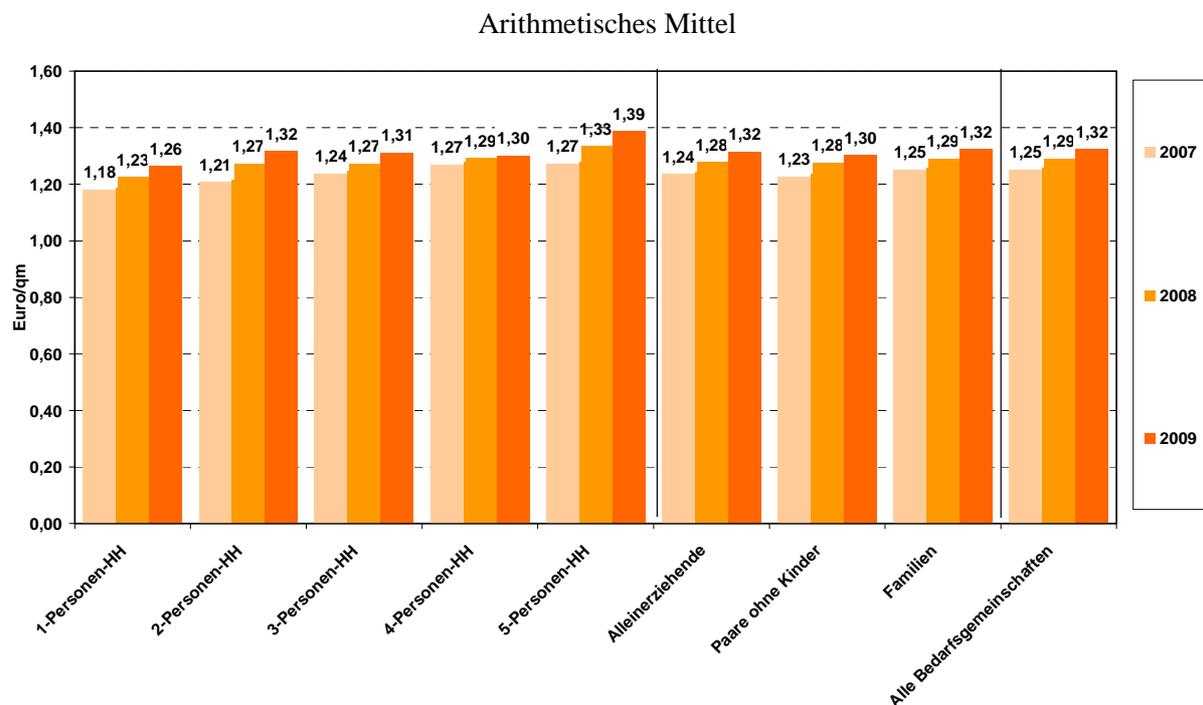
* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

2.4 Tatsächliche Heizkosten

Im Mittel zahlt eine Bedarfsgemeinschaft in Mainz 66 Euro Heizkosten pro Monat (vgl. Abbildung 53). 1-Personen-Haushalte zahlen im Mittel 45 Euro, 4-Personen-Haushalte mit 93 Euro mehr als das doppelte, 5-Personen-Haushalt zahlen mit 112 Euro pro Monat sogar das 1,5fache. Auffällig sind die vereinzelt Ausreißer nach oben:⁵⁶ Der Mittelwert der Heizkosten (vgl. Abbildung 53 unten) liegt über dem Medianwert (oben). Dies deutet darauf hin, dass **einzelnen Haushalte deutlich höhere Heizkosten** haben als andere. Beispiel: 10% aller 1-Personen-Haushalte zahlen sogar mehr als 90 Euro Heizkosten pro Monat (oberes Ende der Säule), 10% zahlen hingegen weniger als 20 Euro pro Monat (unteres Ende der Säule).

Im Schnitt sind die Heizkosten für alle Bedarfsgemeinschaften in zwei Jahren um +4 Euro pro Monat gestiegen, dabei aber unterschiedlich stark für die einzelnen Haushaltstypen: Für 4-Personen-Haushalte sind die Heizkosten im Schnitt nur um +2 Euro gestiegen, für 2-Personen-Haushalte hingegen um +8 und für 5-Personen-Haushalte sogar um +10 Euro pro Monat, und dies, obwohl sich die Wohnflächen je Bedarfsgemeinschaft im Schnitt nicht verändert haben (vgl. Abbildung 48 oben).

Abbildung 52: Tatsächliche Heizkosten pro Monat je Quadratmeter Wohnfläche in Mainz nach Haushaltstyp 2009 -

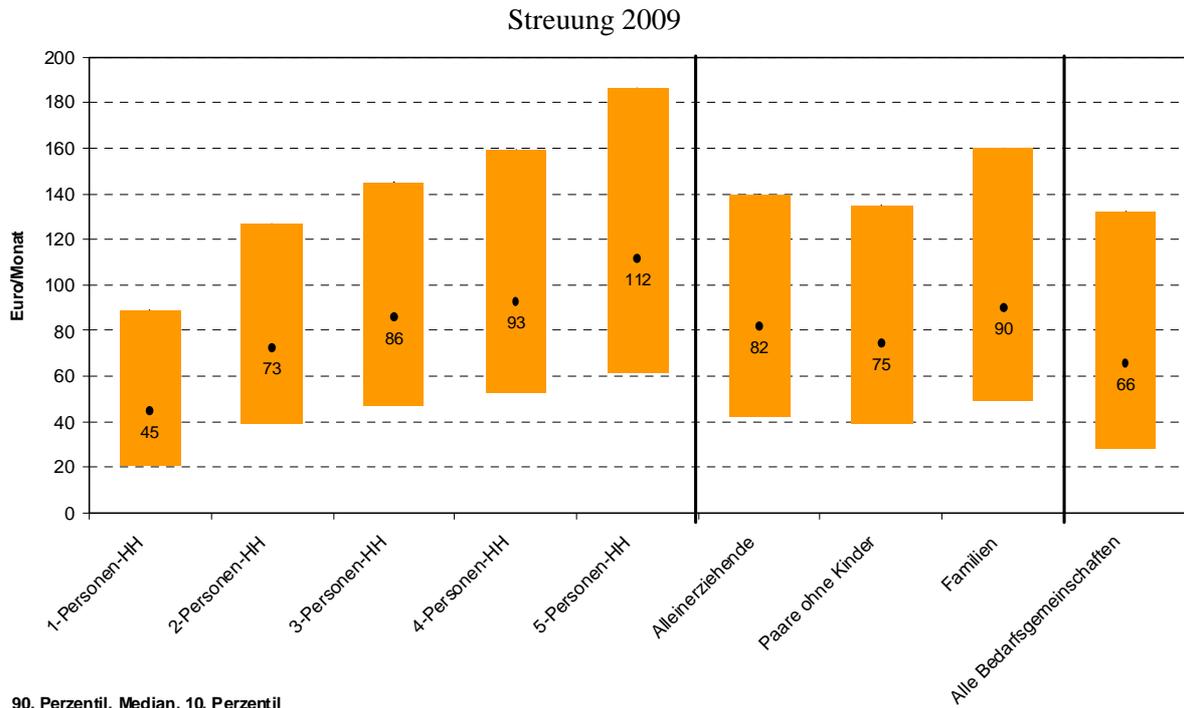


* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

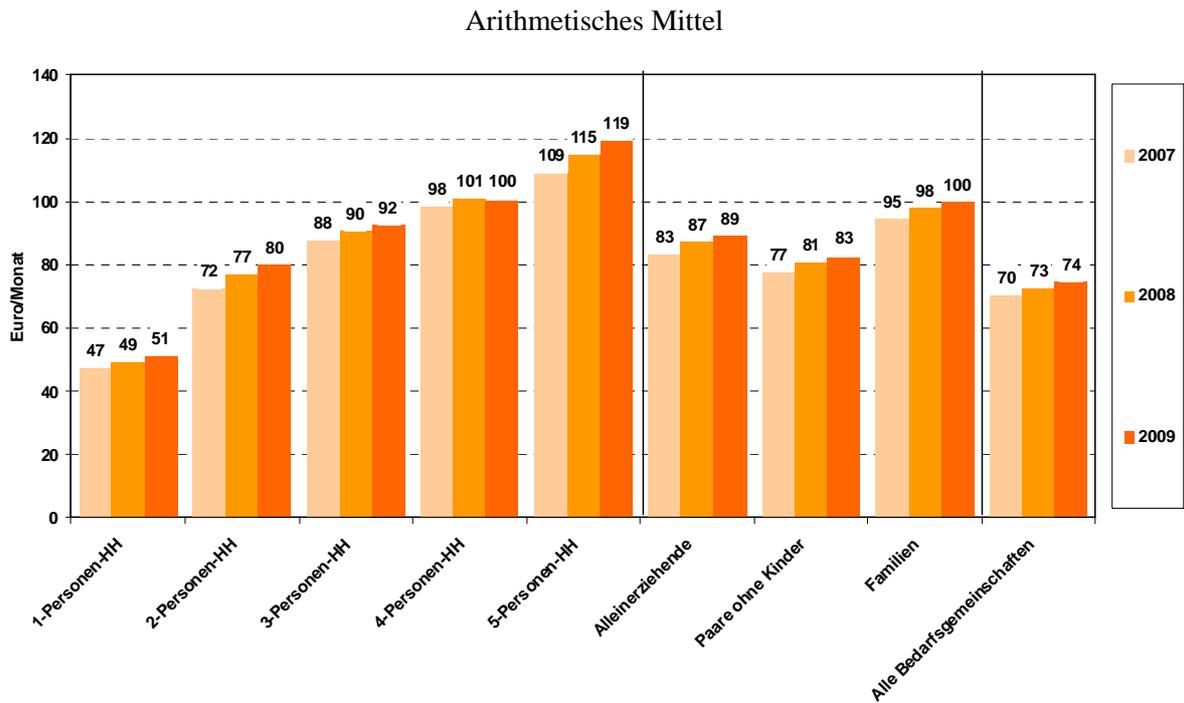
empirica

⁵⁶ Der Medianwert (= Heizkosten der mittleren Wohnung) liegt bei allen Haushaltstypen nicht in der Mitte der Säule, sondern darunter.

Abbildung 53: Tatsächliche Heizkosten pro Monat in Mainz nach Haushaltstyp



90. Perzentil, Median, 10. Perzentil



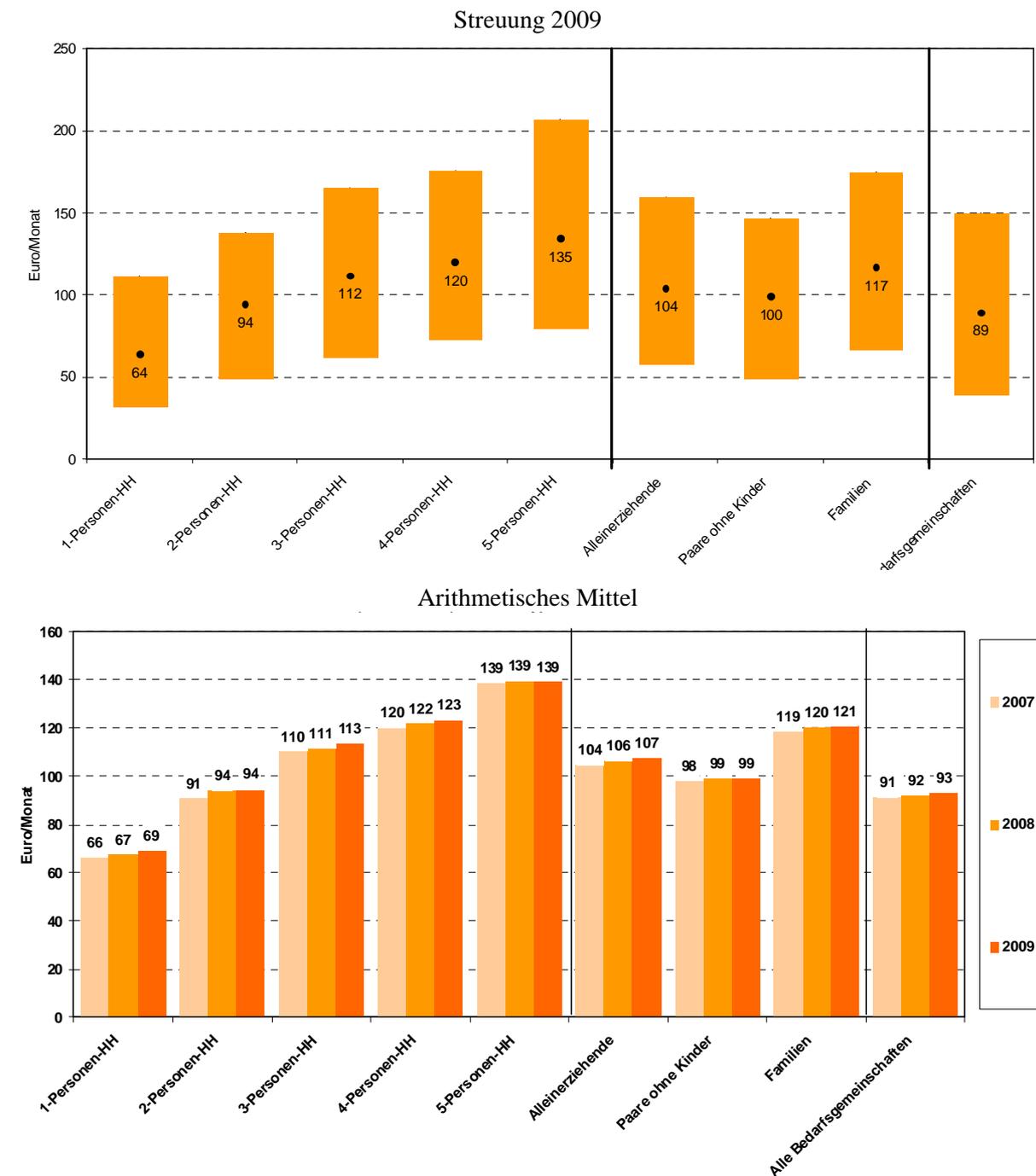
* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

2.5 Tatsächliche kalte Nebenkosten

Im Mittel zahlen die Bedarfsgemeinschaften in Mainz rund 90 Euro kalte Nebenkosten im Monat (vgl. Abbildung 54). 1-Personen-Haushalte zahlen im Mittel 64 Euro, 5-Personen-Haushalte 135 Euro im Monat. Im Laufe der letzten beiden Jahre sind die kalten Nebenkosten etwa konstant geblieben.

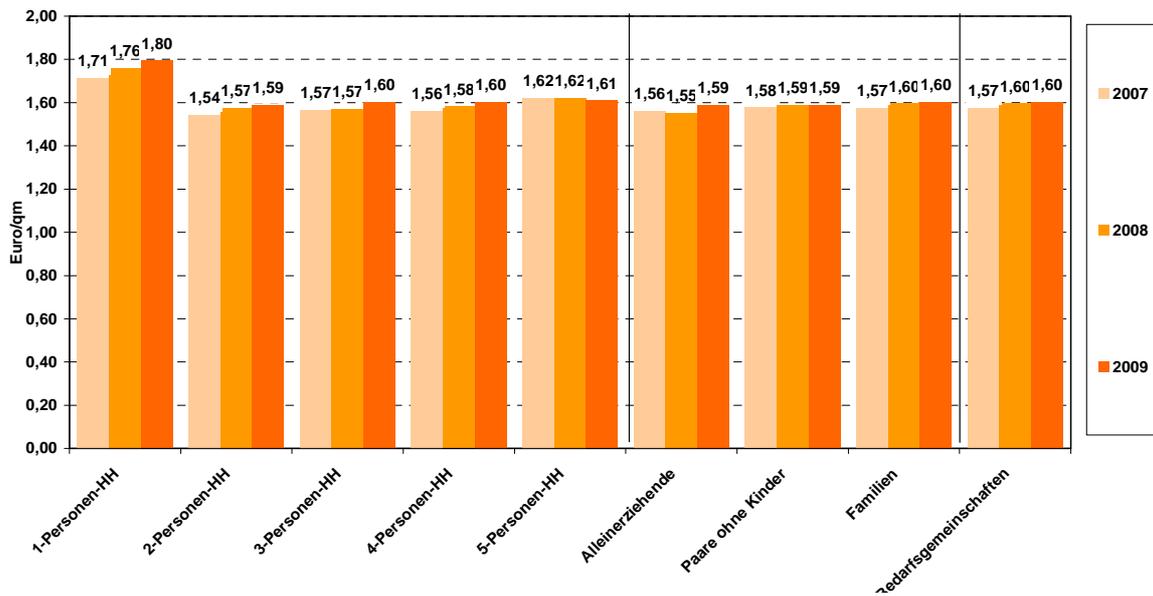
Abbildung 54: Kalte Nebenkosten Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 55: Tatsächliche kalte Nebenkosten pro Monat je Quadratmeter Wohnfläche in Mainz nach Haushaltstyp 2009 (Arithmetisches Mittel)



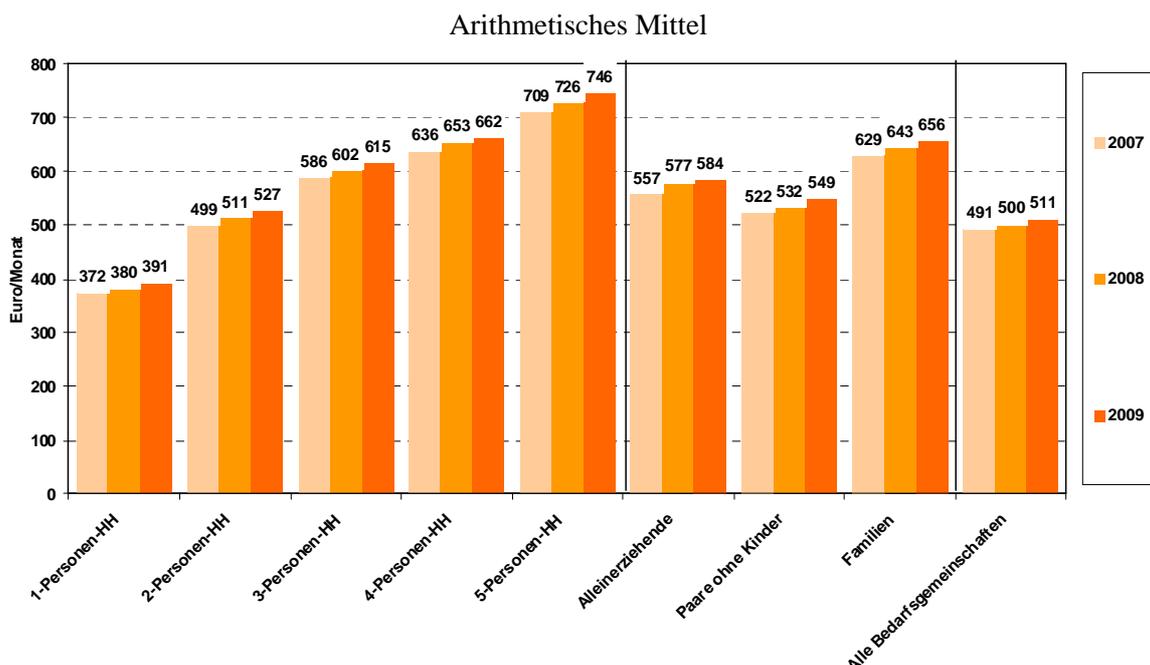
* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

2.6 Tatsächliche Bruttowarmmiete

Aus der Summe der Nettokaltmiete mit den kalten Nebenkosten und den Heizkosten ergibt sich die Bruttowarmmiete – hier berechnet als Durchschnittswerte für die einzelnen Haushaltstypen.

Abbildung 56: Tatsächliche Bruttowarmmiete der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz (Arithmetisches Mittel)



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

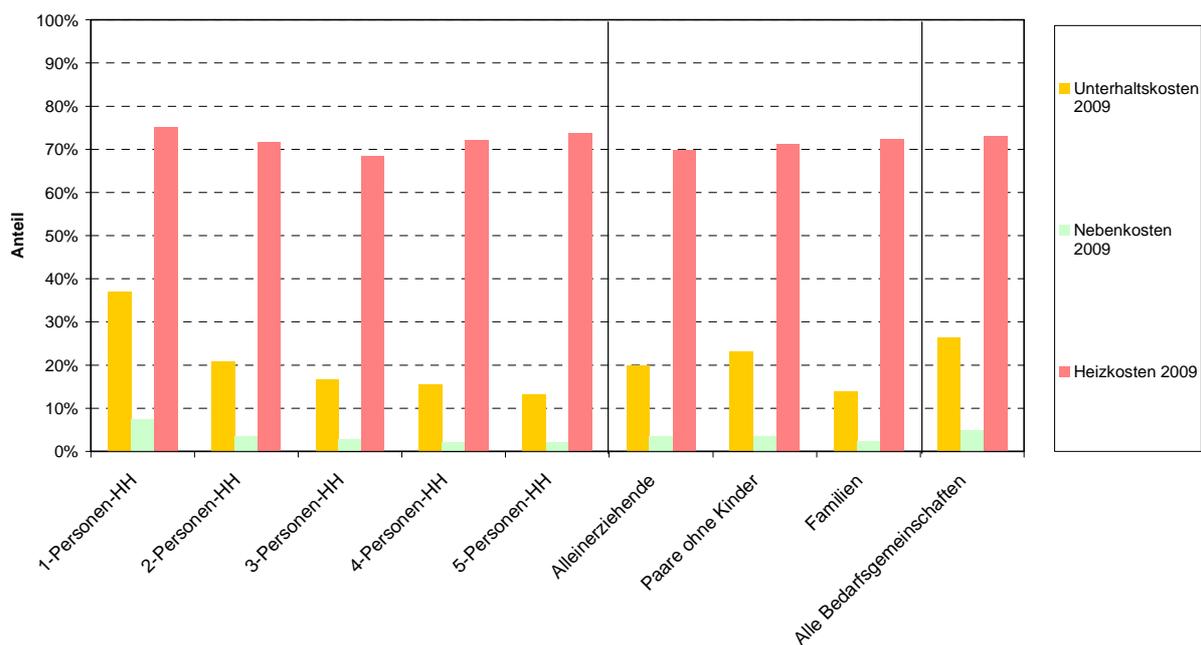
empirica

2.7 Anerkannte und nicht-erkannte Kosten der Unterkunft

Kosten der Unterkunft und Heizung müssen zwar von der Kommune übernommen werden, aber nur wenn sie „angemessen“ sind. (Zur genauen Definition, was in Mainz als angemessen gilt, vgl. Kap. 4.3.3.2). Im Schnitt werden pro Haushalt etwa 15 bis 20 Euro/Monat **nicht als angemessen anerkannt und daher auch nicht von der Kommune übernommen** (vgl. Abbildung 58). Diese Differenz müssen die Haushalte selbst übernehmen. In 2009 wurde für 1.800 BG (von insgesamt 6.800 BG, die zur Miete wohnen) nicht die kompletten Unterkunftskosten anerkannt (vgl. Abbildung 57).

Auffällig ist, dass etwa 10% der Heizkosten **nicht anerkannt** werden (vgl. Abbildung 59). Die kalten Nebenkosten werden praktisch **komplett anerkannt** (vgl. Abbildung 60).

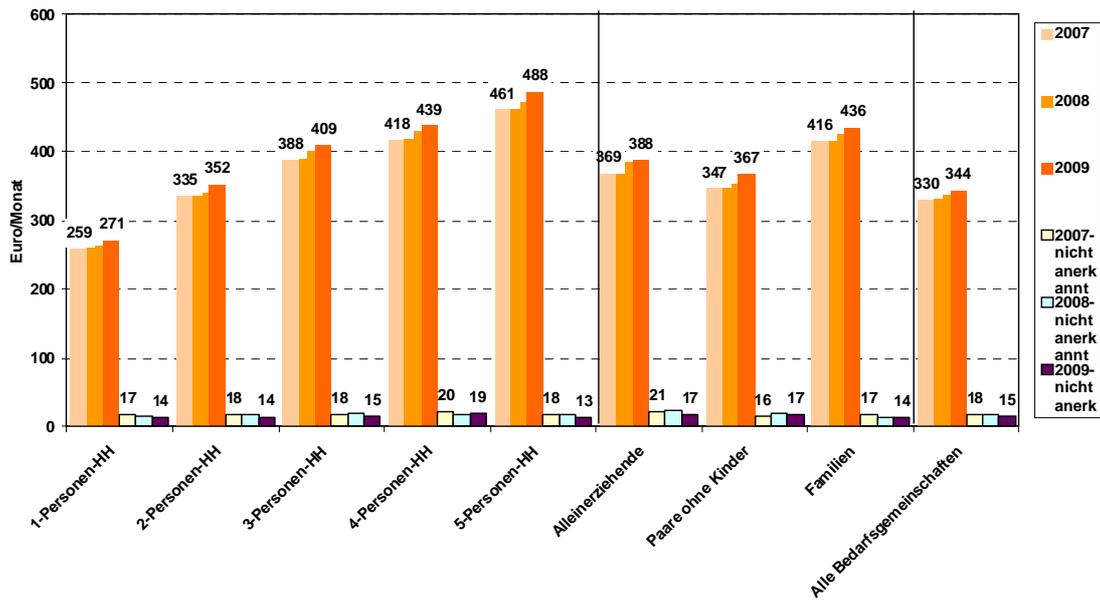
Abbildung 57: Anteil der Bedarfsgemeinschaften*, deren Kosten der Unterkunft und Heizung nicht vollständig anerkannt wurden



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

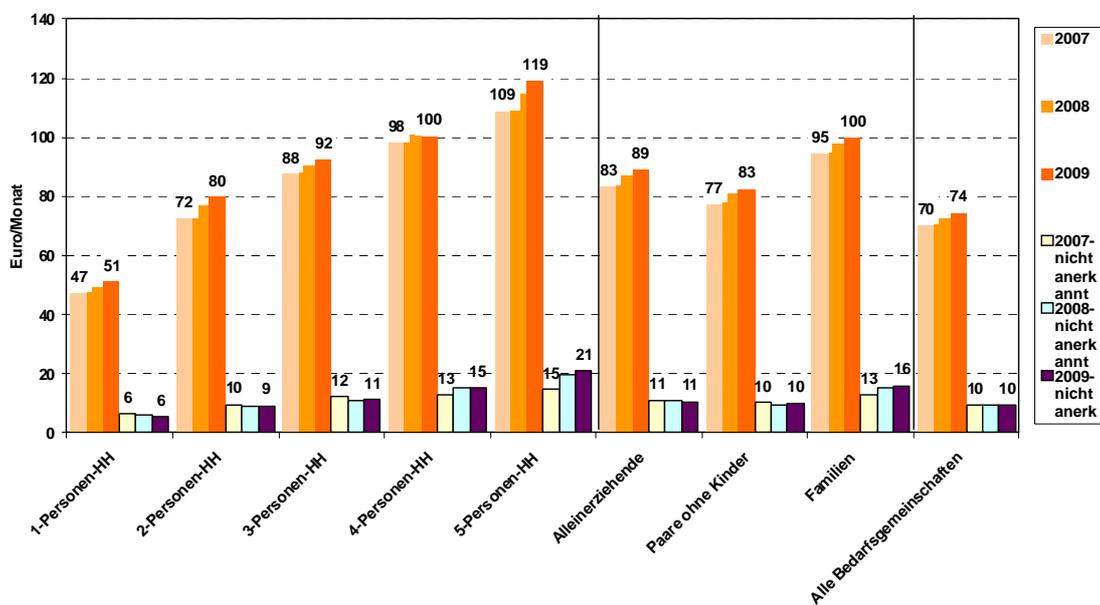
Abbildung 58: Tatsächliche und nicht-erkannte Nettokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp (arithmetisches Mittel)



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

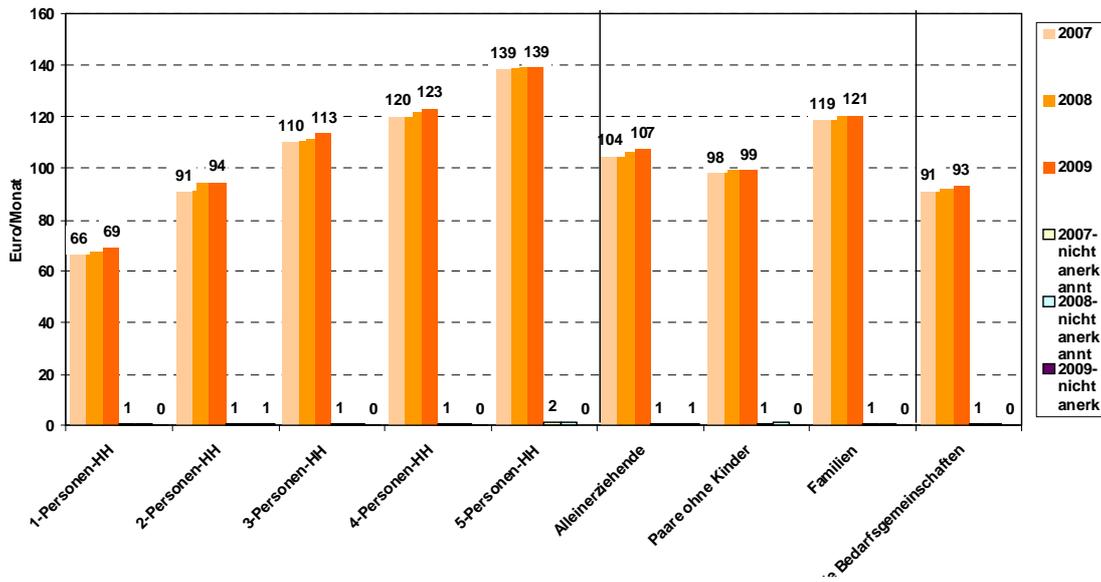
Abbildung 59: Tatsächliche und nicht-erkannte Heizkosten der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp (arithmetisches Mittel)



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

Abbildung 60: Tatsächliche und nicht-erkannte Nebenkosten der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp (arithmetisches Mittel)

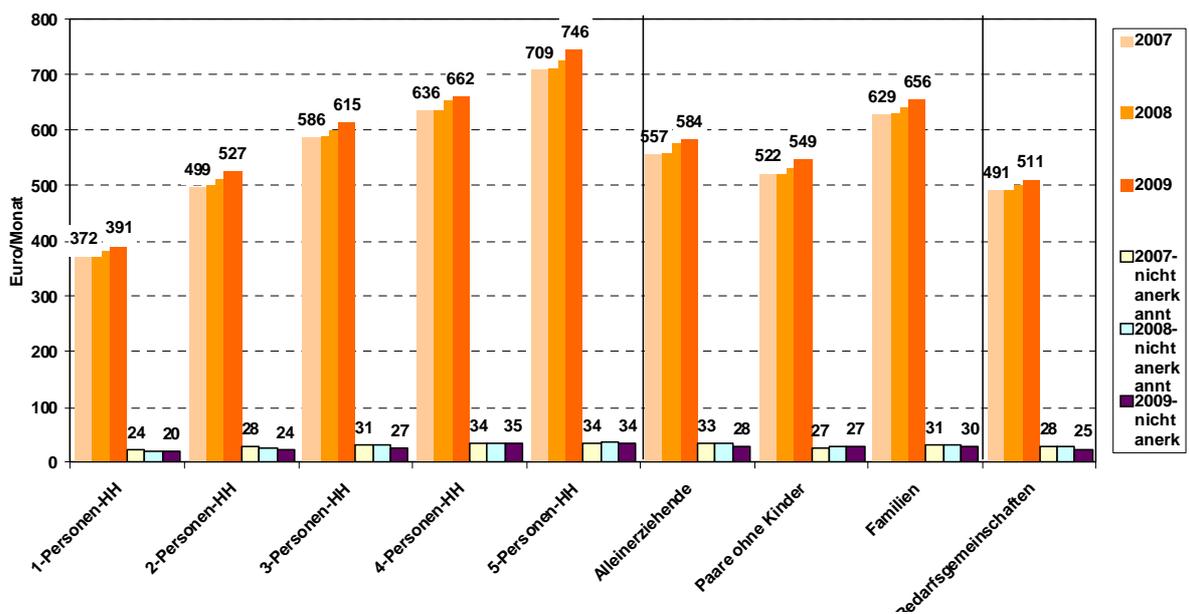


* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

Aus der Summe Nettokaltmiete, Heizkosten und kalte Nebenkosten ergibt sich die Bruttowarmmiete. Entsprechend ist auch ein Vergleich der tatsächlichen Bruttowarmmiete mit der anerkannten Bruttowarmmiete möglich (vgl. Abbildung 61).

Abbildung 61: Tatsächliche und nicht-erkannte Bruttowarmmiete der Bedarfsgemeinschaften* in Mainz nach Haushaltstyp



* Mieterhaushalte mit Angaben zur Wohnfläche. In der Summe: 6704 (in 2007), 6493 (in 2008) und 6800 (in 2009).
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sonderabfrage der Stadt Mainz. Eigene Darstellung.

empirica

3. Bisher geltende Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft in Mainz

Die Stadt Mainz verwendete bis einschließlich Februar 2011 noch ein anderes Verfahren zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten. Im Folgenden wird dieses nun überholte Verfahren zur Bestimmung angemessenen Unterkunfts-kosten in Mainz dargestellt, um aufzuzeigen, welche teils unerwünschten Anreizsysteme dadurch geschaffen wurden.

3.1 Maximale Wohnungsgrößen

Für Bedarfsgemeinschaften und Sozialhilfeempfänger (SGB II und SGB XII) galten in Mainz die gleichen maximalen **Wohnungsgrößen** wie für Sozialwohnungen (vgl. Kap. 3.1.1):

- Alleinstehende bis zu 50 m² (oder ein Wohnraum)
- Für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 60 m² (oder zwei Wohnräume)
- Für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 80 m² (oder drei Wohnräume)
- Für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 90 m² (oder vier Wohnräume)

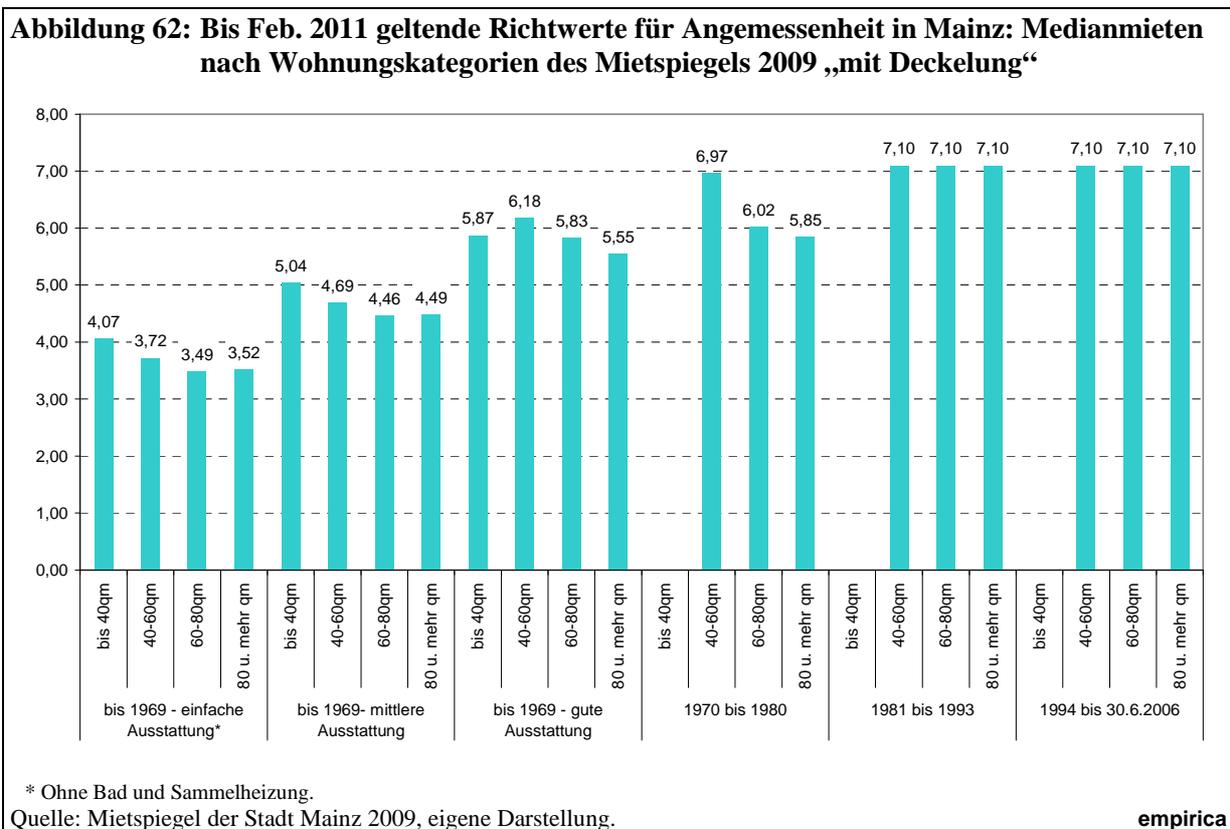
Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen wurden zusätzlich 15 m² (oder ein Wohnraum mehr) angesetzt. Als zumutbarer **Umzugsradius** galt das gesamte Stadtgebiet Mainz. Hinsichtlich der Wohnungsqualität wurde nicht die Miete im unteren Wohnungsmarktsegment zugrunde gelegt (zum unteren 2/3-Wert des Mietspiegels wären lt. Aussage der Stadt kaum Wohnungen verfügbar), sondern die Medianmiete gemäß Mietspiegel. Um dennoch der Forderung auf die Beschränkung des unteren Wohnungsmarktsegments zu entsprechen, galt diese Medianmiete mit einer gewissen Deckelung: Höher als der Durchschnitt aller Medianmieten über alle Wohnungskategorien, das waren hier 7,10 €/m², durfte in keiner Wohnungskategorie der Quadratmeterpreis sein. Bei Wohnungen mit einfacher Ausstattung (d.h. ohne Bad und ohne Sammelheizung), die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind, wurde von den jeweiligen Werten der mittleren Ausstattung, jeweils ein Abzug von 0,97 €/m² vorgenommen.⁵⁷ Bei den Kosten der Unterkunft für 2- und 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften wurde zusätzlich beurteilt, ob jeweils wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Faktoren überwogen, weil die zulässige Höchstgrenze der Wohnung (60qm bzw. 80qm) genau auf der Grenze zweier Wohnungskategorien des Mietspiegels lag.⁵⁸

⁵⁷ Quelle: Stadt Mainz, Ausführungen des Amts für Soziale Leistungen vom 19.2.2009.

⁵⁸ „Bei Überschneidungen der Quadratmeterzahl, wenn die Wohnung exakt 40 m², 60 m² oder 80 m² groß ist, ist von dem niedrigeren Wert auszugehen, wenn bei der Wohnung wohnwertmindernde Faktoren überwiegen, bzw. von dem höheren Wert auszugehen, wenn bei der betreffenden Wohnung die wohnwerterhöhenden Faktoren überwiegen.“ Vgl. Stadt Mainz, Ausführungen des Amts für Soziale Leistungen vom 19.2.2009.

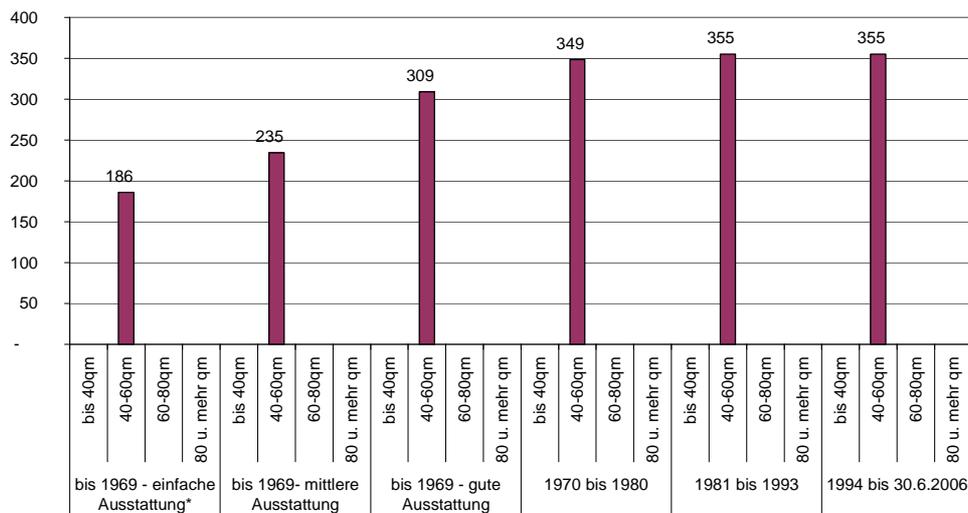
3.2 Angemessene Mieten

Zur Feststellung üblicher („angemessener“) Mieten für solche Wohnungen: Die angemessenen Kosten der Unterkunft nach §22 SGB II wurden auf Basis des Mietspiegels festgelegt. Damit flossen nur Mietkosten aus bestehenden Mietverhältnissen in die Berechnung mit ein. Es galt wie vom Gesetzgeber gefordert die Produkttheorie, jedoch wurde bei den Grenzwerten zusätzlich nach Ausstattungsqualität und Bauperiode unterschieden. Damit ergaben sich die angemessenen Gesamtmietkosten über die Multiplikation der für die jeweilige Bedarfsgemeinschaftsgröße entsprechenden Wohnungsgrößen-Grenzwerte mit dem für die Ausstattungsqualität, der Bauperiode und der Größe der tatsächlichen Wohnung korrespondierenden Quadratmeterpreis.

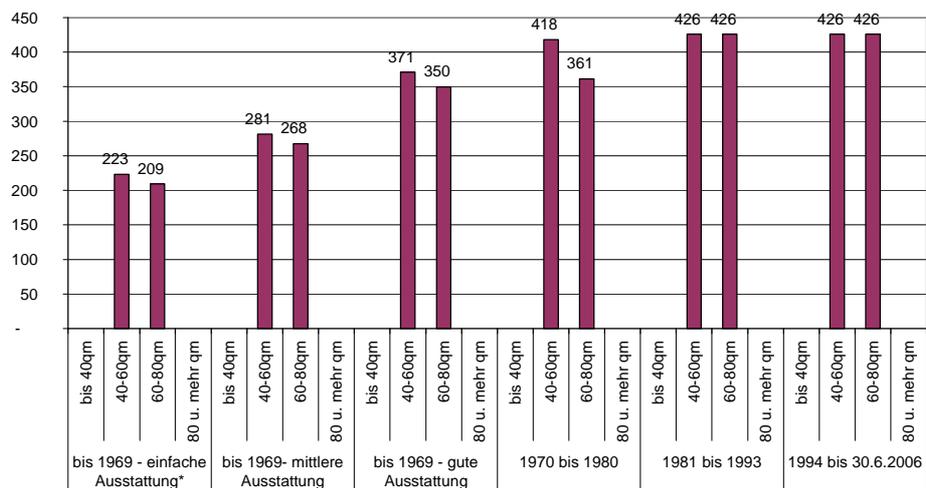


Daraus ergaben sich zum Beispiel für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft folgende Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft: Für eine Wohnung mit (bis zu) 50 m² Wohnfläche wurde eine Quadratmetermiete von bis zu 3,72 €/m² als angemessen angesehen, wenn es sich um eine Altbauwohnung (Baujahr vor 1969) mit einfacher Ausstattung handelte, bis zu 4,69 €/m², wenn es sich um eine Altbauwohnung mit mittlere Ausstattung handelte und bis zu 6,18 €/m², wenn es sich um eine Altbauwohnung mit guter Ausstattung handelte. Für jüngere Wohnungen galt: Für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1970 und 1980 galten bis zu 6,97 €/m² angemessen und für Wohnungen ab dem Baujahr 1981 bis zu 7,10 €/m² (=Deckelungsbetrag).

**Abbildung 63: Bis Feb. 2011 geltende Richtwerte für angemessenen Kosten der Unterkunft
- für einen 1-Personen-Haushalt in einer 50 m²-Wohnung in Mainz**



- für einen 2-Personen-Haushalt in einer 60 m²-Wohnung in Mainz:



* Ohne Bad und Sammelheizung.

Quelle: Stadt Mainz, eigene Darstellung.

empirica

Bewohnte ein Haushalt jeweils die höchstens zulässige Wohnungsgröße (z.B. 50qm für einen 1-Personen-Haushalt), ergaben sich daraus die maximale Richtwerte für Monatsmieten, die von der Stadt Mainz übernommen wurden, weil sie als angemessene Kosten der Unterkunft für 1-Personen-Haushalte beurteilt wurden (vgl. Abbildung 63): Bis zu 186 Euro/Monat wurden übernommen, wenn es sich um eine Altbauwohnung mit einfacher Ausstattung handelte, bis zu 235 Euro/Monat, wenn es sich um eine Altbauwohnung mit mittlere Ausstattung handelte, und bis zu 309 Euro/Monat, wenn es sich um eine Altbauwohnung mit guter Ausstattung handelte. Für jüngere Wohnungen galt: Für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1970 und 1980 wurden bis zu 349 Euro/Monat als angemessen angesehen und für Wohnungen ab einem Baujahr nach 1980 bis zu 355 Euro/Monat. Für größere Bedarfsgemeinschaften ergaben sich die Richtwerte entsprechend. - In Abbildung 63 für 2-Personen-

Haushalte waren jeweils zwei Richtwerte je Baualtersklasse ausgewiesen, die in Abhängigkeit davon galten, ob jeweils wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Faktoren überwogen

Die in Abbildung 63 dargestellten Werte galten aber nur, wenn der Haushalt gerade die zulässige maximale Wohnungsgröße bewohnte. Wenn er aber eine größere (oder kleinere) Wohnung bewohnte, so galten die dafür gültigen Quadratmeterrichtwerte multipliziert mit der maximal zulässigen Wohnungsgröße. Dies bedeutete im Ergebnis: Es gab **keine pauschalen Monatsmietenhöchstwerte** als Richtwerte (wie dies die reine Anwendung der Produkttheorie zur Folge hätte), sondern es handelte sich um eine Kombination aus pauschalen (Quadratmeter-)Richtwerten, die je nach Größe und Qualität der tatsächlichen Wohnung unterschiedlich hoch ausfielen.

3.3 Unerwünschte Anreize

Daraus ergaben sich **Unstimmigkeiten**, z.B. im Vergleich verschiedener Haushaltsgrößen: Für einen 1-Personen-Haushalt, der in einer 70er-Jahre-Wohnung mit 50 m² Wohnfläche lebte, wurden bis zu (50qm*6,97 €/m²=) 349,50 Euro übernommen, wenn die Wohnung aber 61 m² hat, wurden aber nur bis zu (50qm*6,02 €/m²=) 301 Euro im Monat anerkannt. Das ist wenig einsichtig. Umgekehrt wurden für einen 2-Personen-Haushalt, der in der gleichen 50 m²-Wohnung wohnte, bis zu (60qm*6,97 €/m²=) 418 Euro übernommen, wenn der gleiche Haushalt aber auf 81 m² wohnte, bis zu (60qm*5,85 €/m²=) 351 Euro im Monat und damit nur soviel, wie der 1-Personen-Haushalt für eine 50 m²-Wohnungen gleichen Baujahrs erstattet bekam – obwohl dort doch eine Person weniger mit in der Wohnung lebte.

Die Vermischung von pauschalen (Quadratmeter-)Richtwerten und den konkreten Eigenschaften der tatsächlichen Wohnung hatte ein **Paradoxon** zur Folge: Wenn ein 1-Personen-Haushalt bescheiden in einer kleinen einfachen alten Wohnung wohnte, für die er 200 Euro Miete im Monat zahlte, so wurden ihm diese Unterkunftskosten nicht als angemessen anerkannt (weil der Richtwert für eine solche Wohnung überschritten wurde: 50qm mal 3,49 €/m² = 174,50 Euro). Er wurde aufgefordert, seine Unterkunftskosten zu senken. Zog er daraufhin in eine neuere und größere Wohnung um, für die er z.B. 350 Euro Miete im Monat zahlte, so wurde diese Miete vollständig übernommen, weil sie unter dem für diese Wohnungen geltenden Richtwert (50qm mal 7,10 €/m²= Richtwert von 355 Euro) lag und daher als angemessen galt. Im Prinzip schafften die bis Februar 2011 geltenden Richtwerte in Mainz daher einen Anreiz für Bedarfsgemeinschaften **in größere und teure Wohnungen umzuziehen**.

3.4 Verfügbarkeit angemessener Wohnungen

Die alleinige Berücksichtigung der Mieten des Mietspiegels hatte zur Folge, dass die **Verfügbarkeit** solcher Wohnungen nicht beachtet wurde. Der Mietspiegel sagt nur aus, dass es in bestehenden

Mietverträgen solche Mieten gibt, nicht aber, dass man auch aktuell zu solchen Mieten noch Wohnungen finden kann.

Eine Auswertung der aktuellen Neuvertragsmieten tatsächlich verfügbarer (d.h. in öffentlichen Inseraten angebotener) Mietwohnungen zeigt, dass es zu den bis Februar 2011 geltenden Richtwerten unterschiedlich viele angemessene Wohnungen in Mainz verfügbar waren: Altbauwohnungen mit mittlerer Ausstattung wurden zu diesen Richtwerten praktisch kaum noch angeboten (nur 0 bis 8% aller angebotenen Altbauwohnungen mit mittlerer Ausstattung lagen unter dem Richtwert, vgl. Abbildung 64). Das heißt, Bedarfsgemeinschaften hatten kaum eine Chance in eine solche Altbauwohnung zu ziehen. Leichter war es für sie, eine 80er-Jahre-Wohnung zu finden, die angemessen ist, denn von allen 80er-Jahre-Wohnungen, die in Mainz in den entsprechenden Wohnungsgrößenklassen zur Vermietung angeboten wurden, waren 30 bis 77% angemessen. Auch hier wurde also durch die Festlegung der Richtwerte in Abhängigkeit vom Baualter – und ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit und der aktuellen Neuvertragsmieten - ein **Anreiz** geschaffen, beim Umzug eher **in jüngere Wohnungen mit besserer Ausstattung zu ziehen**.

3.5 Bewertung der bis Februar 2011 geltenden Richtwerte

Die bis Februar 2011 in Mainz praktizierte Vorgehensweise hatte folgende Nachteile:

- Ein Mietspiegel benennt Mietpreise aus bestehenden, z.T. langjährigen Mietverträgen, deren Mietniveau nur langsam angehoben wird. Es konnte sein, dass Bedarfsgemeinschaften aktuell zu diesem Mietpreisniveau kaum mehr verfügbare Wohnungen vorfanden. Dies zeigte sich beispielsweise bei Wohnungen vor 1969.
- Für eine Bedarfsgemeinschaft ergaben sich unterschiedliche angemessene Gesamtmieten je nach dem, in welcher Wohnung sie lebte. Damit bestand ein Anreiz, von einer einfachen, älteren Wohnung in eine qualitativ bessere und neuere Wohnung zu ziehen, da für diese höhere angemessene Kosten der Unterkunft galten. Dies bedeutete für die Stadt Mainz höhere Kosten. Gleichzeitig wurden Bedarfsgemeinschaften in besseren Wohnungen dadurch gegenüber Bedarfsgemeinschaften in einfachen Wohnungen bevorteilt.
- Mit dem bis Februar 2011 geltenden Verfahren der Verwendung des Median-Preises und höherer Richtwerte für gute Ausstattungsqualität und neuere Wohnungen stand damit Bedarfsgemeinschaften in Mainz weit mehr als nur das „untere“ Wohnungsmarktsegment zur Auswahl (vgl. 80er Jahre Wohnungen).
- Bei dieser Art der Festlegung angemessener Kosten der Unterkunft handelte es sich um ein vergleichsweise kompliziertes Verfahren. Einfacher ist die Verwendung einer kurzen Richtwerttabelle mit nur einem Richtwert je Haushaltsgröße ohne Berücksichtigung von

Ausstattungsqualität und Baualter, wie sie nun seit März 2011 auch in der Stadt Mainz verwendet wird.

Abbildung 64: Geschätzter Anteil angemessener, verfügbarer Wohnungen an allen Wohnungen nach dem bisher in Mainz üblichen Verfahren (Januar 2009-Juni 2010)*

**Anteil angemessener Wohnungen an allen Wohnungen in Mainz 2009 bis 2. Quartal 2010
(Kombination mittlere und gute Ausstattung)**

bis 50qm (1-Personen-Haushalt)				
Baualtersklassen	Anzahl Wohnungen	Richtwert in Euro (Monats-Gesamtmiete)	Anzahl angemessener Wohnungen	Anteil angemessener Wohnungen
bis 1969 (Wert für mittlere Ausstattung)	310	234,50	25	8,1%
bis 1969 (Wert für gute Ausstattung)	310	309,00	103	33,2%
1970 bis 1980	276	348,50	189	68,5%
1981 bis 1993	211	355,00	163	77,3%
1994 bis 2006	137	355,00	71	51,8%
>50 bis 60qm (2-Personen-Haushalt)				
Baualtersklassen	Anzahl Wohnungen	Richtwert in Euro (Monats-Gesamtmiete)	Anzahl angemessener Wohnungen	Anteil angemessener Wohnungen
bis 1969 (Wert für mittlere Ausstattung)	118	281,40	6	5,1%
bis 1969 (Wert für gute Ausstattung)	118	370,80	16	13,6%
1970 bis 1980	49	418,20	11	22,4%
1981 bis 1993	78	426,00	24	30,8%
1994 bis 2006	100	426,00	13	13,0%
>60 bis 80qm (3-Personen-Haushalt)				
Baualtersklassen	Anzahl Wohnungen	Richtwert in Euro (Monats-Gesamtmiete)	Anzahl angemessener Wohnungen	Anteil angemessener Wohnungen
bis 1969 (Wert für mittlere Ausstattung)	256	356,80	2	0,8%
bis 1969 (Wert für gute Ausstattung)	256	466,40	49	19,1%
1970 bis 1980	122	481,60	36	29,5%
1981 bis 1993	103	568,00	62	60,2%
1994 bis 2006	201	568,00	80	39,8%
>80 bis 90qm (4-Personen-Haushalt)				
Baualtersklassen	Anzahl Wohnungen	Richtwert in Euro (Monats-Gesamtmiete)	Anzahl angemessener Wohnungen	Anteil angemessener Wohnungen
bis 1969 (Wert für mittlere Ausstattung)	91	404,10	1	1,1%
bis 1969 (Wert für gute Ausstattung)	91	499,50	1	1,1%
1970 bis 1980	61	526,50	7	11,5%
1981 bis 1993	46	639,00	18	39,1%
1994 bis 2006	87	639,00	5	5,7%
>90 bis 105qm (5-Personen-Haushalt)				
Baualtersklassen	Anzahl Wohnungen	Richtwert in Euro (Monats-Gesamtmiete)	Anzahl angemessener Wohnungen	Anteil angemessener Wohnungen
bis 1969 (Wert für mittlere Ausstattung)	71	471,45	0	0,0%
bis 1969 (Wert für gute Ausstattung)	71	582,75	5	7,0%
1970 bis 1980	74	614,25	18	24,3%
1981 bis 1993	49	745,50	22	44,9%
1994 bis 2006	61	745,50	16	26,2%

* Nur Schätzwerte; Datenbasis sind online-Immobilienanzeigen; Anzeigen ohne Baualtersangabe wurden nicht berücksichtigt. Zugrunde gelegt wurden die vorgegebenen Werte für Wohnungen mittlerer/guter Ausstattung unter Berücksichtigung des Deckelungsbetrages von 7,10€/m². Bei der Interpretation der dargestellten Anteile ist zu berücksichtigen, dass ein Mehrfamilienhaushalt natürlich auch eine kleinere als die vorgesehene Wohnungsgröße wählen kann.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) auf Basis Richtwerte der Stadt Mainz

empirica

4. Ergebnisse des Workshops mit Verwaltung und Wohnungsunternehmen

Am 14. Juni 2011 fand im Stadthaus Mainz ein Workshop mit Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern von Wohnungsunternehmen statt. Darin wurden zunächst die wichtigsten **Erkenntnisse der bisherigen Untersuchungen** zur Sozialen Wohnraumversorgung in Mainz dargestellt:

- In Mainz werden pro Jahr deutlich mehr Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, als Sozialwohnungen frei werden. Vor allem fehlt es an großen Wohnungen, auch an großen Sozialwohnungen. Dadurch ist der Wohnberechtigungsschein (WBS) für viele Großfamilien wertlos: Für 130 Großfamilien mit neu ausgestellttem WBS standen in 2009 nur etwa 10 freigewordene Sozialwohnungen zur Verfügung.
- 76% aller Sozialwohnungen sind mit Haushalten belegt, die mehr verdienen als Haushalte mit neu ausgestellttem Wohnberechtigungsschein (vgl. Abbildung 65). Daraus ergibt sich die Frage nach den Möglichkeiten einer besseren Feinsteuerung „richtiger Haushalte“ in die „richtigen Wohnungen“.

In Arbeitsgruppen und anschließend im Plenum wurden Fragen zu zwei Themenblöcken erörtert. Im ersten Themenblock ging es um die angestrebten **Wohnungsmenge** für die Stadt Mainz:

- **Wie viel Neubau insgesamt wäre ideal für die Stadt Mainz bis 2030? Wie hoch sollte der Geschosswohnungsanteil sein?**

Im Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008⁵⁹ wird bis 2020 für die Mainzer Bevölkerung eine Neubaunachfrage von im Schnitt 435 WE p.a. (brutto) ermittelt, davon 120 WE p.a. (28%) als Neubaunachfrage im Geschosswohnungsbau und 315 WE (72%) als Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern. **Tatsächlich** lag der EZFH-Anteil am Neubau in 2008 aber nur bei 27% (vgl. Abbildung 65: Baufertigstellungen in 2008). Vertreter der Wohnungswirtschaft im Workshop halten eine Zielgröße von 28% Geschosswohnungsbau für zu niedrig (bzw. 72% EFZH-Wohnungsbau für zu hoch). Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung schätzen, dass eher ein Geschosswohnungsbauteil von 50-60 % beim Neubau (also ein EZFH-Anteil von 40-50%), wie er im Durchschnitt der letzten Jahre zu beobachten war, eine realistische und marktgängige Größenordnung wäre. Die Stadtverwaltung ergänzt, dass der Geschosswohnungsanteil der Neubaunachfrage höher liegen könnte, wenn es gelänge, beim Neubau von Geschosswohnungen **Einfamilienhausqualitäten** zu schaffen. Große hochwertige barrierefreie Neubauwohnungen (z.B. im Erdgeschoss) fänden derzeit schon hohen Absatz.

⁵⁹ empirica, Wohnungsmarktgutachten Mainz 2008, Juni 2009.

Eine wichtige Nachfragegruppe für Mainz sind Studenten. Das Studierendenwerk Mainz weist darauf hin, dass durch den erwarteten Doppeljahrgang der Abiturienten, den Wegfall der Bundeswehr und die neuen Studiengebühren in den Nachbarbundesländern die Studentenzahlen in Mainz in die Höhe schnellen werden, so dass es zu einer aktuell besonders hohen Wohnungsnachfrage kommt, die in der Nachfrageprognose nicht berücksichtigt werden konnte. Ein Teil dieser zusätzlichen Nachfrage wird durch die in den nächsten fünf Jahren in Mainz geplanten rd. 1.400 neuen Wohnheimplätze bedient werden können (1.000 davon werden vom Studierendenwerk errichtet) Die Wohnungswirtschaft rechnet langfristig jedoch nicht mit einem dauerhaften Engpass für Studierende (Einmaleffekt, langfristig werden die Studierendenzahlen wieder sinken). Dennoch bleibt der Wohnungsmarkt in Mainz für kleine Haushalte und Haushalte mit niedrigen Einkommen für einige Jahre besonders angespannt.

▪ **Wie viel Neubauwohnungen sollten idealerweise freifinanziert, wie viel gefördert sein?**

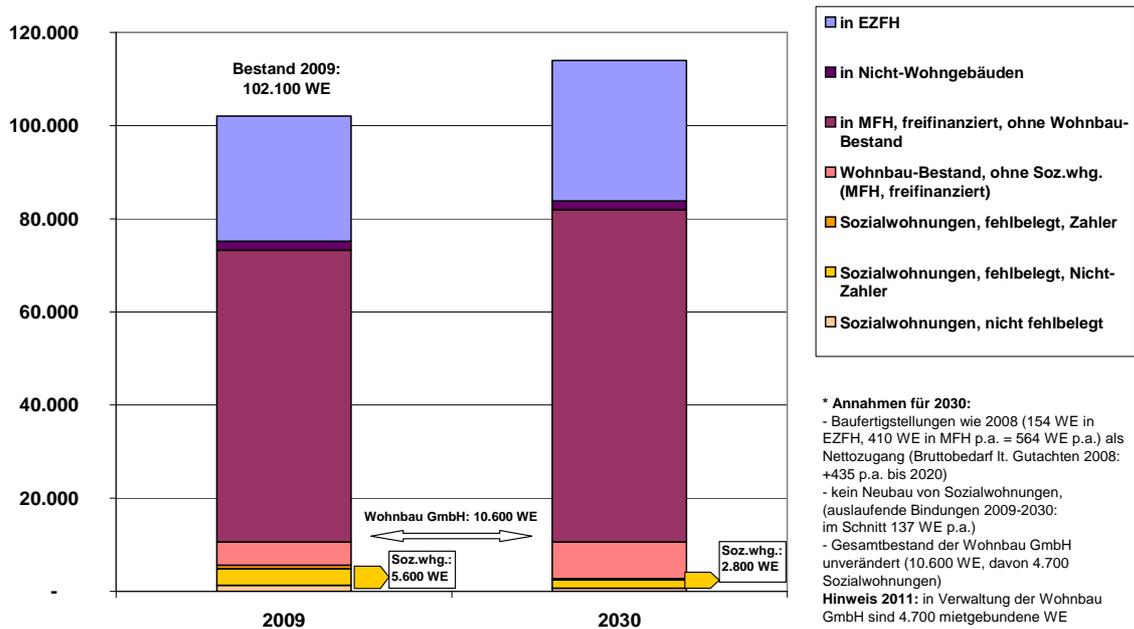
Um einen kompletten Ersatz für alle bis 2030 aus der Bindungen laufende Sozialwohnungen zu schaffen, müssten im Schnitt pro Jahr 140 WE neue preisgebundene Wohnungen hinzu kommen. Dies entspräche einem Drittel des Bauvolumens von Geschosswohnungen in 2008. Inwiefern diese Größenordnungen angesichts der bisherigen Zurückhaltung der Investoren überhaupt erreicht werden könnte, bleibt unsicher. Die Erhöhung der Mietobergrenzen zum Januar 2011 soll die Investitionsbereitschaft erhöhen. Die Wohnungsunternehmen stehen diesen Erwartungen allerdings skeptisch gegenüber.

▪ **Was ist der „ideale“ Sozialwohnungsanteil an Gesamtbestand?**

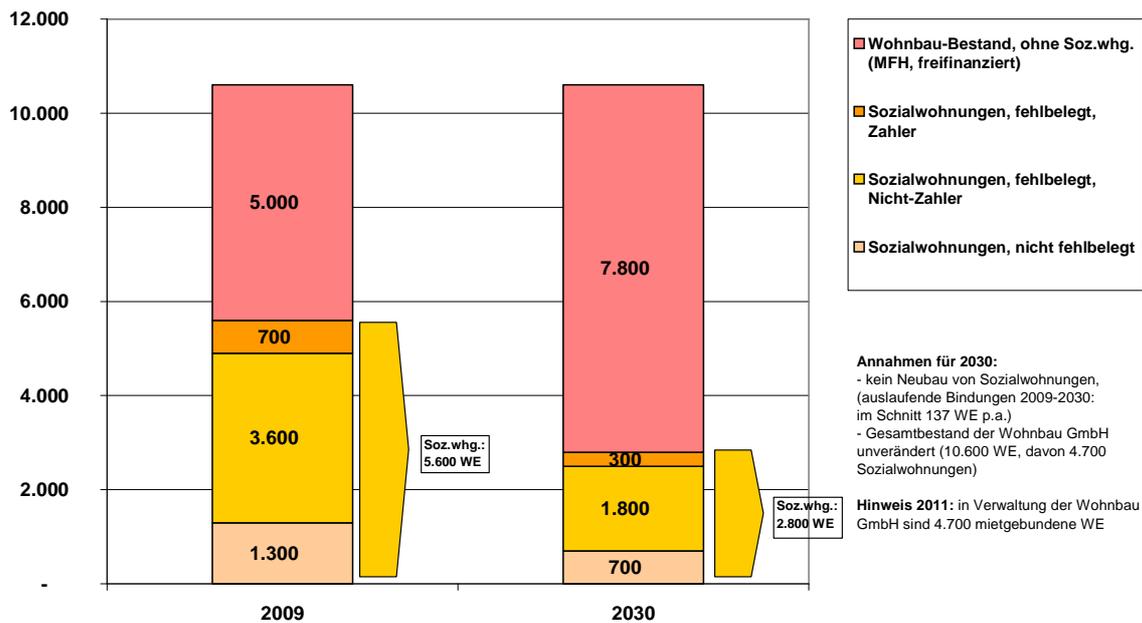
Die Stadtverwaltung hält einen Sozialwohnungsanteil von **5-10%** für erforderlich. Die Begründung lautet: 10% aller Haushalte sind Hilfeempfänger (inkl. der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und Wohngeldempfänger). Idealerweise kann man allen Hilfeempfängern eine Sozialwohnung anbieten. 10% des gesamten Wohnungsbestands der Stadt entspricht etwa dem Wohnungsbestand der Wohnbau GmbH. Diese Größenordnung erscheint als gewisse Obergrenze.

Die Wohnungswirtschaft setzt den idealen Sozialwohnungsanteil etwas niedriger an. Wenn man das Auslaufen der Bindungen akzeptiere ohne Ersatz zu schaffen, dann läge der Sozialwohnungsbestand in 2030 immer noch bei **gut 3%**. Das würde nach Ansicht der Wohnungswirtschaft auch ausreichen.

Abbildung 65: Wohnungsangebot in Mainz, 2009 und Fortschreibung 2030



Ausschnittvergrößerung (unterer Teil der Säule):



Quelle: Stat. LA Rheinland-Pfalz (Wohnungsbestand), Stadt Mainz (Sozialwohnungen), Wohnbau Mainz GmbH (Anzahl Wohnungen Wohnbau Mainz GmbH), eigene Berechnungen (Fortschreibung, Annahmen vgl. Anmerkung) **empirica**

▪ **Was ist der ideale Umgang mit Fehlbelegern?**

Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre es ideal, wenn man für alle Fehlbeleger die Fehlbelegungsabgabe auf die Differenz zur Marktmiete für die entsprechende Wohnung

erhöhen könnte.⁶⁰ Die Fehlbelegungsabgabe von Haushalten, die trotz der Abgabe nicht aus der Wohnung ausziehen, könnte dazu verwendet werden, Ersatzbelegungsrechte für diese Wohnungen im Bestand zu kaufen. Zu klären wäre, ob dazu Verhandlungen mit dem Land erforderlich sind oder ob es die Möglichkeit gibt, auf städtischer Ebene eine Abgabe zu erheben, die z.B. bei Einzug im Mietvertrag vereinbart werden kann.

Ein alternativer Vorschlag der Wohnungswirtschaft sieht vor, sich aus den Bindungen der fehlbelegten Wohnungen freizukaufen und nur die derzeit nicht fehlbelegten Sozialwohnungen (1.300 WE) dauerhaft vorzuhalten. Dies bedeutete ein schnelleres Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands und führte zu einem Sozialwohnungsbestand von gut 1% des Wohnungsbestands, hätte als Nebeneffekt aber, dass es aktuell keine Fehlbeleger mehr gäbe. Der komplette Freikauf der fehlbelegten Wohnungen wird von der Stadtverwaltung allerdings abgelehnt. Sie hält dieses Vorgehen nicht für zielführend, weil damit das eigentliche Problem, die Wohnraumversorgung von Hilfsbedürftigen, nicht gelöst wird.

- **Wie können trotz Auslaufen der Bindungen und geringem Neubau neue Belegungsrechte geschaffen werden, z.B. im Bestand?**

Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse am Verkauf von Belegungsrechten im Bestand. Allenfalls die Wohnbau GmbH wäre bereit darüber nachzudenken, erwartet allerdings einen hohen Verwaltungsaufwand für beide Seiten. Für die wenigern (heutigen) Belegungsrechte im Bestand lohne der Aufwand aus ihrer Sicht nicht. Man könne sich stattdessen auch vorstellen, entsprechende Vermietungsmöglichkeiten über eine bilaterale Zielvereinbarung mit der Stadtverwaltung zu regeln. Die Stadtverwaltung sieht hingegen keinen hohen Verwaltungsaufwand, da das Belegungsrecht erst greife, wenn die Wohnung frei ist. Ein zusätzlicher geringfügiger Verwaltungsaufwand besteht aus Sicht der Stadtverwaltung nur in der Bestandsverwaltung.

Eine Wohnraumakquise bei privaten Vermietern wird von der Stadtverwaltung begrüßt.

Noch offene Diskussionspunkte: In der Zielvereinbarung müsste festgehalten werden, wie viele Wohnungen die Wohnbau GmbH unter Marktmiete anbieten soll, für wie viele davon die Stadt ein Belegungsrecht erhalten soll und wie die Wohnbau GmbH sich refinanzieren soll (Entschädigung für entgangene Marktmiete). Die Kernfragen konnten in diesem Zusammenhang noch nicht beantwortet werden: Wie viele mietpreisgebundenen Wohnungen kann die Stadt (mit Hilfe der Wohnbau) tatsächlich refinanzieren? Wie eng sollte die

⁶⁰ Durch die Erhöhung der Sozialmiete auf sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche zum 1.1.2011 hat sich die Differenz zur Marktmiete verringert: Die Differenz zum Median der Neuvertragsmieten für gebrauchte Wohnungen beträgt statt 3,85 Euro/qm nur noch 2,50 Euro/qm für untere Einkommen und statt 2,25 Euro/qm sogar nur noch 1,50 Euro/qm für etwas höhere Einkommen.

Zielgruppe definiert werden (Einkommensgrenzen)? Und wie viel unterhalb der Marktmiete sollte die Fördermiete liegen? Diese Fragen müssten vor Formulierung einer Zielvereinbarung auch verwaltungsintern noch geklärt werden.

Zu untersuchen wäre in diesem Zusammenhang auch, durch welche anderen Anreize - auch über die Wohnbau GmbH hinaus - das Interesse der Wohnungswirtschaft am Verkauf von Belegungsrechten erhöht werden könnte. Unter welchen Bedingungen wären Unternehmen, oder auch private Vermieter bereit, ihre Wohnungen an Bedürftige zu vermieten? Für private Vermieter könnten die Hemmnisse andere sein also für Wohnungsunternehmen (z.B. fehlender Informationen über diese Option der Vermietung). Es gibt Städte, die mit der persönlichen Ansprache privater Vermieter gute Erfahrungen gemacht haben.⁶¹

Der zweite Themenblock beschäftigte sich mit Fragen der erforderlichen **Wohnungsqualitäten**.

- **Welches Qualitätsspektrum sollte vorhanden sein (Gesamtbestand)?**

Bei den Workshop-Teilnehmern bestand Einigkeit darüber, dass ein breites Spektrum von Wohnungsqualitäten am Markt vorhanden sein sollten, um für verschiedenen Einkommen und Ansprüche adäquaten Wohnraum anbieten zu können. Die Wohnungswirtschaft hält es für wichtig, auch beim Wohnungsneubau auf hochwertige Qualitäten zu achten. Größere Wohnungen, auch für 2-3 Personen-Haushalte, mit gehobener Ausstattung hätten langfristig gute Vermarktungschancen.

- **Wie kann die Stadt Mindestqualität gewährleisten?**

Nach längerer Diskussion über die Definition einer Mindestqualität kamen die Teilnehmer zu dem Schluss, dass ein absoluter Mindeststandard definieren werden kann, der für alle Bevölkerungsgruppen ohne Ausnahme gleichermaßen gelten müsse. Zum absoluten Mindeststandard zählt nach Meinung der Workshop-Teilnehmer das Vorhandensein von Bad und Heizung. Die Stadtverwaltung sieht sich teilweise gezwungen, an einige Bedürftige auch Wohnungen unterhalb dieses Mindeststandard zu vermitteln (z.B. wenn aufgrund persönlicher Verhaltensauffälligkeiten des Mieters kein Vermieter besserer Wohnungen zur Aufnahme dieser Klientel bereit sei). Dennoch sollte es aus Sicht der Stadtverwaltung zum Ziel werden, auch für diese Bevölkerungsgruppen den absoluten Mindeststandard (Bad und Heizung) anbieten zu können.

Die Wohnbau GmbH berichtet, dass sie aktuell ca. 1000 freifinanzierte Einfachstwohnungen auch unterhalb dieses Mindeststandards vermietet. Die Wohnbau GmbH würde diese gerne modernisieren und über den Mindeststandard anheben, wenn die Stadt bereit wäre, die in der

⁶¹ Vgl. z.B. Karlsruhe mit dem Programm "Wohnraumakquise durch Kooperation".

Folge entsprechend höheren Mieten für ihre Klientel (z.B. auch für verhaltensauffällige Mieter) zu zahlen. Auch andere Wohnungsunternehmen melden Interesse, ihre bisher noch preisgebundenen Wohnungsbestände aufzuwerten, um auch nach Auslaufen der Bindung für langfristige Vermietbarkeit zu sorgen. Die Stadt weist darauf hin, dass bis zum Auslaufen der Bindung die leistungsrechtlich angemessenen Mietobergrenzen eingehalten werden müssen. In der Folge wurde lebhaft diskutiert, welche Wohnungen noch an Härtefälle vermietet werden können, wenn alle Wohnungen (auch Einfachstwohnungen) soweit aufgewertet sind, dass auch andere Bevölkerungsgruppen dort gerne einziehen.