



Chancen für Alg2-Bezieher auf dem Kölner Wohnungsmarkt

Ergebnisse einer Auswertung
von Wohnungsanzeigen
im August 2007

DIE LINKE.KÖLN
FRAKTION IM RAT DER STADT KÖLN

Vorwort

Preisgünstiges Wohnen in Köln ist so gut wie unmöglich. Das wissen vor allem diejenigen in Köln, die – aus welchen Gründen auch immer – umziehen müssen und auf finanzielle Unterstützung angewiesen sind. In den Räumen der ARGE werden sie immer wieder mit der in Köln geltenden Mietobergrenze konfrontiert.

Cindy und Johannes Kolter vom Arbeitskreis Soziales/Hartz IV der Fraktion DIE LINKE. Köln haben sich in Zusammenarbeit mit der Partei DIE LINKE. Köln die Mühe gemacht, die Erfahrungen derjenigen, die in Köln umziehen, in einer Mietanalyse darzustellen. Die Analyse zeigt: Die Ein-Personen-Haushalte, die in Köln ca. 50 % ausmachen, sind die am stärksten betroffene Bevölkerungsgruppe. Sie müssen für ihre Wohnungen mehr bezahlen als alle anderen, und keine ihrer Wohnungen entspricht der ARGE-Preisklasse. Für einen Alleinstehenden ist es in Köln praktisch unmöglich, eine Wohnung (bis 45 qm) zu finden, deren „angemessene“ Miete einschließlich der Nebenkosten nur 310,50 Euro beträgt. Aber auch für die übrigen Haushalte gilt: Das Angebot von Wohnungen mit „angemessener“ Miete ist verschwindend gering und zudem wenig attraktiv.

Die Fraktion DIE LINKE. Köln hält die derzeitige Mietobergrenze für völlig unrealistisch und fordert eine Anpassung an den in Köln verlangten durchschnittlichen Quadratmeterpreis.

Michael Kellner

Fraktion DIE LINKE. Köln

Haus Neuerburg
Gülichplatz 1-3, 50667 Köln
Tel. 0221-221-278 40, Fax 0221-221-278 41
email: DieLinke.Koeln@stadt-koeln.de

Metzer Str. 24, 50674 Köln
Tel. 0221-240 60 95, Fax 0221-923 50 01
email: buero-kv-koeln@dielinke.org

Copyright: Cindy und Johannes Kolter
Tel. 0173-823 79 15, email: ckolter@gmx.net, jkolter@gmx.de
V.i.S.d.P.: Michael Kellner, Fraktion DIE LINKE. Köln
April 2008

DIE LINKE.KÖLN
FRAKTION IM RAT DER STADT KÖLN

DIE LINKE.
Kreisverband Köln

Zu unserer Untersuchung

Wir haben einen Monat (August 2007) lang Wohnungsanzeigen aus Zeitung und Internet herausgeschrieben. Dabei konnten wir fast 1750 Anzeigen auswerten. Unterm Strich werden auf dem Kölner Wohnungsmarkt keine Wohnungen angeboten, die von der ARGE als angemessen anerkannt werden. Damit haben Alg2-Bezieher keine Chance, in eine neue Wohnung umzuziehen.

Wir haben mit wissenschaftlichen Methoden bewiesen, was zuvor nur als vage Behauptung im Raum stand. Mit dieser Studie haben Betroffene erstmals eine Grundlage, mit der sie nachweisen können, warum sie keine günstigere Wohnung gefunden haben.

Weil es sie auf dem freien Wohnungsmarkt nicht gibt!

Mit solidarischen Grüßen

*Dipl.Psych. Cindy Kolter, Sprecherin DIE LINKE. Ortsverband Köln-Nord,
Johannes Kolter, DIE LINKE. Ortsverband Köln-Nord*

Foto: GAG-Wohnungen



Chancen für AIG2-Bezieher¹ auf dem Kölner Wohnungsmarkt

Ergebnis einer Auswertung von Wohnungsanzeigen im August 2007

- ⇒ Für AIG2-Bezieher ist de facto kein Angebot vorhanden
- ⇒ Erst eine Toleranz von ca. 5 Euro/m² gäbe Betroffenen die Chance, eine Wohnung zu finden

Anlass für die Erhebung

Zum Lebenszyklus eines jeden Menschen gehört es, gelegentlich die Wohnung zu wechseln. Gründe hierfür sind z. B. das Ablaufen eines Mietvertrags oder der erklärte Eigenbedarf eines Vermieters. Außerdem kam es im Jahr 2005 beispielsweise zu 2.432 so genannten Wohnungsnotfällen², wobei 5.118 Personen obdachlos wurden. 92 % dieser Personen mussten ihre Wohnung aufgrund einer fristlosen Kündigung verlassen, 5 % aufgrund einer behördlichen Maßnahme und 3 % wegen sonstiger Umstände wie der Zerstörung der Wohnung durch Unglücksfälle.

AIG2-Bezieher, denen ein Umzug bevorsteht, müssen eine neue Wohnung vor Abschluss eines Mietvertrags von der ARGE³ genehmigen lassen, damit die Kosten der Unterkunft in vollem Umfang übernommen werden. Andernfalls müssen sie Teile der Miete oder gar die gesamte Miete aus anderen Sozialleistungen, die bspw. für Kinderbetreuung oder Lebensunterhalt vorgesehen sind, bestreiten.

Die ARGE wiederum genehmigt ausschließlich Wohnungen, die in Größe und Preis als angemessen erachtet werden. Dafür hat die Stadt Köln folgende Kriterien festgelegt:

¹ Um umständliche Satzkonstruktionen zu vermeiden, gelten hier und im Folgenden alle männlichen Bezeichnungen gleichermaßen auch für die weibliche Form.

² Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln, 2005

³ ARbeitsGEmeinschaft – Zusammenschluss aus Bundesagentur für Arbeit und der Kommune (Sozialamt) nach § 6 SGB II

1. Die Mietobergrenze beträgt 6,90 Euro/m² und
2. die Größe der Unterkunft darf für eine Person 45 m² und für jede weitere Person zusätzliche 15 m² nicht überschreiten.

Die festgelegte Mietobergrenze⁴ setzt sich zusammen aus einer Mietpauschale von 5,10 Euro/m² zzgl. einer sog. Kaltnebenkostenpauschale von 1,80 Euro/m². Diese Mietobergrenze wurde kürzlich vom Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW von 4,80 Euro um 0,30 Euro angehoben. Die folgende Untersuchung dient nunmehr der Überprüfung, inwiefern die Vorgaben seitens der Stadt Köln der Realität auf dem freien Wohnungsmarkt entsprechen und ob die Erhöhung ausreichend ist.

Fragestellung

Dementsprechend geht die vorliegende Untersuchung im Wesentlichen zwei Fragen nach:

- a) Gibt es auf dem freien Wohnungsmarkt in Köln Angebote, die von der Stadt Köln als angemessen erachtet werden?
- b) In welchen Stadtteilen befinden sich diese Wohnungen?

Methode der Erfassung und Zeitraum der Stichprobe

Es wurden die Angebote des Immobilienmarktes aus dem Kölner Stadt-Anzeiger vom 4./5., 11./12., 18./19., 25./26.8.2007 und 1./2.9.2007 sowie kalaydo.de und immo24.de für den Zeitraum vom 1. bis zum 31. August 2007 ausgewertet. Es handelte sich um 1747 Datensätze, von denen 87 Datensätze wegen fehlender Angaben oder Dopplung nicht berücksichtigt werden konnten. Die Stichprobe umfasst somit 1660 Wohnungsanzeigen. Dabei wurden die Kaltmieten, die Größe, (falls angegeben) die Nebenkosten und die Postleitzahl des Stadtteils erfasst.

Die Auswertung erfolgte in Segmenten nach höchstzulässiger Wohnungsgröße, die in Abhängigkeit der Personenzahl einer Bedarfsgemeinschaft⁵ (BG) unterteilt wurden. Daraus ergeben sich 7 Segmente:

⁴ Quelle: Ausschuss Soziales und Senioren, 29.10.2007

⁵ Bezeichnung lt. SGB II von AIG2-Beziehern, die in einem Haushalt zusammen leben. (vormals Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft)

1-Personen-BGen mit einer maximal zulässigen Wohnfläche von 45m² und der Mietobergrenze von 310,50 Euro,
 2-Personen-BGen mit einer maximal zulässigen Wohnfläche von 60m² und der Mietobergrenze von 414,00 Euro u.s.w.

ARGE-Kriterien für die Angemessenheit			
Personen	Max. Größe [m ²]	Max. Kaltmiete [€]	inkl. NK [€]
1	45	229,50	310,50
2	60	306,00	414,00
3	75	382,50	517,50
4	90	459,00	621,00
5	105	535,50	724,50
6	120	612,00	828,00
7	135	688,50	931,50

Tabelle 1

Berechnet wurden zunächst Anzahl und Mittelwerte der Kaltmieten und Nebenkosten in Euro sowie die jeweiligen Quotienten mit der Wohnfläche in Euro/m². Diese Quotienten wurden mit der gegebenen Mietobergrenze von 6,90 Euro/m² verglichen. Bei 826 Datensätzen fehlte die Angabe der Nebenkosten. Hier wurde der Quotient aus Mietpreis pro Wohnfläche mit der Pauschale für die reine Kaltmiete von 5,10 Euro/m² verglichen. Abschließend wurden die Unterkünfte gezählt, die von der Stadt Köln als angemessen erachtet werden.

Ergebnis

a) Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt in Köln, die von der Stadt Köln als für AIG2-Bezieher angemessen erachtet werden

Die Anzahl der Angebote verteilt sich in den Größen bis 75 m² annähernd gleichmäßig auf die einzelnen Segmente, ab der Größe von 75 m² nimmt die Anzahl der Angebote deutlich ab. Bei den einzelnen Unterkünften ist zu berücksichtigen, dass die Größe nicht proportional zur Anzahl der Zimmer ist. So werden beispielsweise Zwei-Zimmer-Wohnungen angeboten mit einer Größe von 30 m² oder auch Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe

von 120 m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt für Kaltmieten um 8,50 Euro und für Mieten inkl. Nebenkosten um 10,40 Euro, mit einer Ausnahme. Wohnungen bis 45 m² liegen im Schnitt ca. 2 Euro/m² über dem Mittelwert aller Angebote. In Tabelle 2 ist auf den ersten Blick erkennbar, dass der Anteil der als angemessen erachteten Unterkünfte am Gesamtangebot mit 0,30 % verschwindend gering ausfällt. Es ist de facto kein Angebot vorhanden, das von der ARGE als angemessen erachtet werden würde.

Unterkünfte nach Personenzahl					
Personen	Obergrenze für die Größe [m²]	Anzahl der Angebote	Mittelwerte <u>ohne</u> Nebenkosten [€/m²]	Mittelwerte <u>inkl.</u> Nebenkosten [€/m²]	Anzahl angem. Unterkünfte
1	45	389	10,12	12,29	0
2	60	353	8,56	10,89	0
3	75	407	8,40	10,39	0
4	90	256	8,44	10,43	2
5	105	124	8,31	9,86	1
6	120	81	8,38	10,04	0
> 6	> 120	50	8,71	10,55	2
Gesamtzahl der Unterkünfte:		1660	Gesamtzahl der angemessenen Unterkünfte:		5
			Anteil am Gesamtangebot:		0,30%

Tabelle 2

Aufgrund der erschreckend geringen Anzahl an Treffern verteilen wir die erfassten Kaltmieten auf folgende 4 Preisklassen, um die Lage realistisch einschätzen zu können:

- ⇒ bis 5,10 Euro
- ⇒ 5,11 € bis 7,50 Euro
- ⇒ 7,51 bis 10,00 Euro
- ⇒ über 10,00 Euro

Weil sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Wohnungen bis 45 m² auffallend vom Durchschnitt der restlichen Wohnungen abhebt, wurden die Preisklassen wiederum aufgeteilt in eine Größenordnung bis 45 m² und eine ab 45 m².

Anzahl der Angebote nach Preisklassen für die Kaltmiete in €/m ²					
Max. Gr. [m ²]	bis 5,10	5,11 bis 7,50	7,51 bis 10,00	über 10,00	Summe
gesamt	5	396	936	323	1660
bis 45 m ²	0	22	204	163	389
ab 45 m ²	5	374	732	160	1271

Tabelle 3

Die Verteilung des Gesamtangebots zeigt deutlich eine Anhäufung in der Klasse von 7,51 bis 10 Euro/m². Damit liegen 56 % der Angebote um bis zu 5 Euro/m² über der von der ARGE festgesetzten Obergrenze der Kaltmiete von 5,10 Euro/m². Die restlichen Angebote verteilen sich annähernd gleichmäßig auf die Preisklassen von 5,11 bis 7,50 Euro/m² und über 10 Euro/m². Der Vorgabe der ARGE für Kaltmieten entsprechen 5 Angebote.

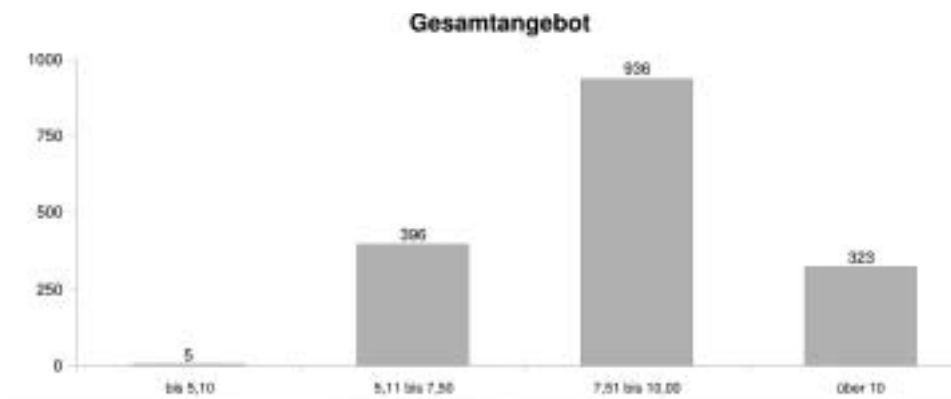


Bild 1

Preisklassen in Euro/m²

In der ARGE-Preisklasse befinden sich keine Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m². Einige Wenige in dieser Größenordnung kosten zwischen 5,11 und 7,50 Euro/m². Über die Hälfte der insgesamt 323 Wohnungen in der Preisklasse über 10 Euro/m² sind hier zu finden (Bild 2). 52 % dieser Größenordnung befinden sich in der Preisklasse zwischen 7,51 und 10 Euro/m².



Bild 2

Preisklassen in Euro/m²

Die restlichen Wohnungen verteilen sich analog zum Gesamtangebot.

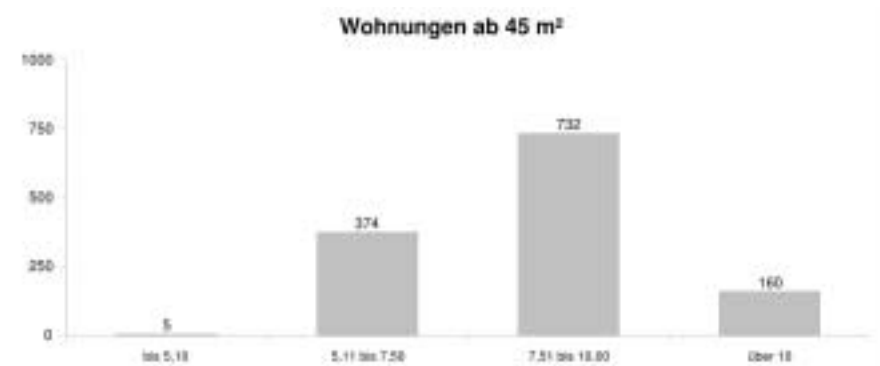


Bild 3

Preisklassen in Euro/m²

b) Wo befinden sich die „angemessenen“ Wohnungen?

Bild 4 auf Seite 11 zeigt eine Übersicht der in der Stichprobe angebotenen Wohnungen und die durchschnittlichen Kaltmieten nach Stadtteilen, sowie die Lage der 5 als angemessen erachteten Angebote. Diese befinden sich in den weniger attraktiven Stadtteilen oder Randgebieten von Köln: Chorweiler, Marsdorf, Kalk, Höhenhaus.

Betrachtet man die 5 Wohnungen, die aufgrund von Miete und Größe als angemessen eingestuft werden können, etwas genauer, wird man feststellen, dass sie wegen zu geringer Anzahl von Zimmern nicht für die Anzahl der Personen geeignet sind, der sie der Größe nach zugeordnet werden.

Fazit

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass AIG2-Bezieher unter den von der ARGE auferlegten Kriterien keine Chance haben, eine Wohnung in Köln zu finden. Die aktuelle Mietobergrenze (inkl. NK) von 6,90 Euro/m² liegt deutlich unter den durchschnittlich auf dem Wohnungsmarkt verlangten Mietpreisen.

Betrachtet man die aktuelle Mietobergrenze im Zusammenhang mit dem Kölner Mietspiegel wird man feststellen, dass die Kaltmiete von 5,10 Euro/m² dort vorwiegend „Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden“ in „einfacher Wohnlage“ ohne Heizung zugeordnet wird. „Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.“⁶ Bei der Ermittlung dieser Mietobergrenze wurde offenbar völlig außer Acht gelassen, dass Eigentümer ihre Mietobjekte ständig modernisieren, um mit dem Gebrauchswert auch den Marktwert zu steigern. Die Erhebung zeigt, dass keine Wohnungen angeboten wurden, die diesen Kriterien entsprechen.

Um die Chancen der Wohnung suchenden AIG2-Bezieher nachhaltig zu erhöhen, müsste mindestens ein Quadratmeterpreis (inkl. NK) von 9,30 Euro toleriert werden. Damit läge die Toleranz bei ca. 35 %. Allerdings wären allein stehende AIG2-Bezieher bei einer solchen Toleranz immer noch stark benachteiligt. Dieser Personenkreis bildet mit einem Anteil⁷ von ca. 50% an der Gesamtzahl der Bedarfsgemeinschaften die größte Untergruppe der AIG2-Bezieher und kann nicht vernachlässigt werden. Eine wirkliche Chance, eine Wohnung zu finden, hat diese Gruppe nur bei einer Mietobergrenze (inkl. NK) von 11,80 Euro.

⁶ Quelle: Kölner Mietspiegel 1. September 2006, Rheinische Immobilienbörse

⁷ Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln, 2005

Außerdem bleibt noch anzumerken, dass ca. zwei Drittel der Angebote von Immobilienmaklern stammen und daher eine Courtage von bis zu 2,38 Monatsmieten fällig werden würde. Diese Kosten werden von der ARGE nicht einmal als Darlehen übernommen. Wer von 347 Euro/Monat leben muss, braucht über eine solche Zahlung erst gar nicht nachzudenken.

Wer sich einmal auf Wohnungssuche befunden hat, der weiß, dass die Entscheidung oft sehr schnell gefällt werden muss. Besichtigungstermine finden meist an Wochenenden statt und man bekommt spätestens am darauf folgenden Dienstag einen Anruf, bei dem man sich entweder für oder gegen die besichtigte Wohnung zu entscheiden hat. Ein Genehmigungsverfahren hindert AIG2-Bezieher an einer spontanen Zusage und macht das Finden einer neuen Wohnung nahezu unmöglich.

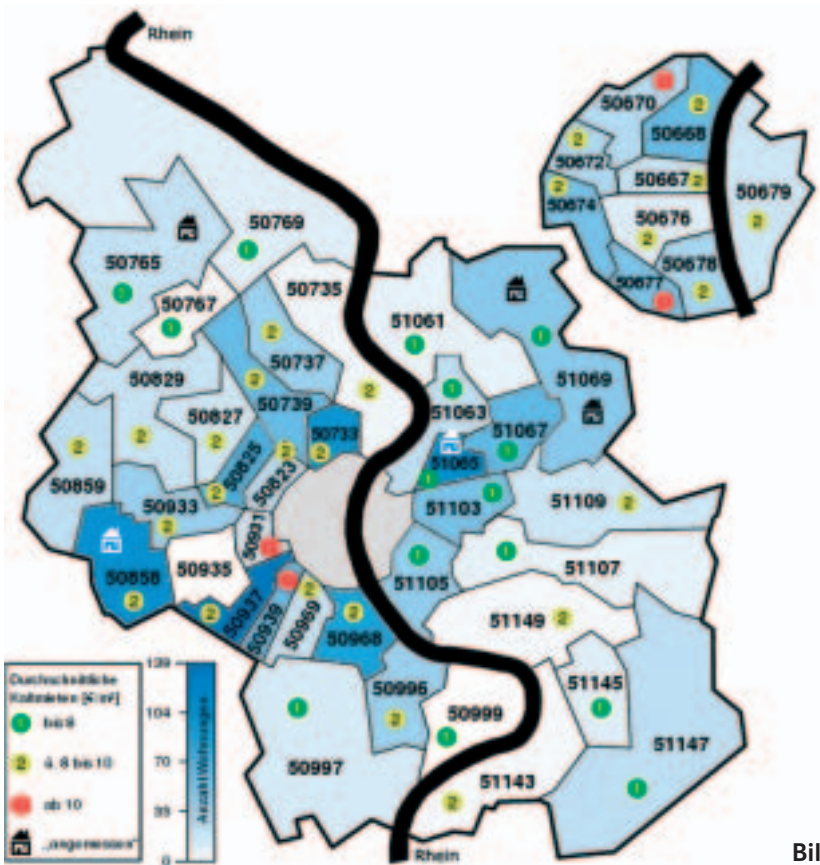


Bild 4



www.linksfraktion-koeln.de

www.dielinke-koeln.de