

## **Festlegung der Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung in der Stadt Nürnberg nach dem SGB II und SGB XII**

### **1. Grund für die Neuregelung der Richtwerte**

Die Stadt Nürnberg hat zum 1.1.2005 im Rahmen der Einführung des SGB II erstmals die Richtwerte<sup>1</sup> für angemessene Mietkosten bei Transferleistungsbezug am Nürnberger Mietenspiegel orientiert. Dabei wurde festgelegt, dass bei Veröffentlichung eines neuen Mietenspiegels die Richtwerte jeweils überprüft und angepasst werden. Aufgrund des neuen Mietenspiegels, der im August 2008 erschien, ist eine weitere Anpassung vorzunehmen. Diese Neuregelung gilt sowohl für das SGB II als auch für das 3. (Hilfe zum Lebensunterhalt) und 4. Kapitel (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) des SGB XII.

#### **1.1. Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II**

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II sind die kreisfreien Städte und Kreise (Kommunale Träger im Sinne des § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SGB II). Die Zuständigkeit für die Festlegung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft liegt deshalb beim Sozialamt, das die Erbringung der kommunalen Leistungen in der Arbeitsgrundlage „Kommunale Leistungen im Rahmen des SGB II“ regelt. Im Juni 2008<sup>2</sup> erhielten in Nürnberg 26.185 Bedarfsgemeinschaften mit 49.913 Personen SGB II-Leistungen. Hiervon bekamen 25.361 Bedarfsgemeinschaften Leistungen für Unterkunft und Heizung. Die Stadt Nürnberg hat im Jahr 2007 für Unterkunft und Heizung 109 Mio. €<sup>3</sup> aufgewendet. Die Kosten sind im Vergleich mit dem Jahr 2006 (108 Mio. Euro) angestiegen, obwohl die Zahl der Leistungsempfänger gesunken ist<sup>4</sup>.

Der Anteil der Haushalte mit einer Person liegt bei 43,9 %, mit zwei Personen bei 25,5 %, so dass in diesem Segment der größte Wohnungsbedarf besteht. Die Drei-Personen-Haushalte liegen bei 15,8 %, die Vier-Personen-Haushalte bei 9,2 %, Fünf- und Mehr-Personen-Haushalte bei 5,6 %.

#### **1.2. Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB XII**

Derzeit erhalten 5.665 Fälle Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen des 3. und 4. Kapitels des SGB XII. Die anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung sind je Leistungsberechtigten von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung von 12/2006 zu 12/2007 um zwei Prozent gestiegen. Im 4. Kapitel des SGB XII gestaltet sich die Verteilung der Haushalte folgendermaßen: 61,7 % sind Ein-Personen-Haushalte, 29,8 % 2 Personen-Haushalte, 5,8 % Drei-Personen-Haushalte. Auch bei den Beziehern von Leistungen nach dem 3. Kapitel des SGB XII handelt es sich meist um Ein-Personen-Haushalte.

### **2. Rechtliche Grundlagen für die Festlegung von Richtwerten für die Kosten für Unterkunft und Heizung**

#### **2.1. Allgemeine Anforderungen**

Grundlage für die Festlegung von Richtwerten für die angemessenen Mietpreise sind § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII. Nach diesen Vorschriften sind Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit sie angemessen sind. Mit der Ermittlung der

---

<sup>1</sup> Auf Empfehlung des Deutschen Vereins soll nicht mehr von Mietobergrenzen gesprochen werden, sondern von Richtwerten

<sup>2</sup> Arbeitsmarkt in Zahlen / Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende der Bundesagentur für Arbeit / Wohn- und Kostensituation / Kreis Nürnberg, Stadt / Juni 2008 / Daten nach einer Wartezeit von drei Monaten

<sup>3</sup> Die Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft beträgt derzeit 28,6 % (§ 46 Abs. 5 bis 10 SGB II)

<sup>4</sup> Siehe hierzu auch TOP 2 Sozialausschuss vom 13.11.2008 / Kommunale Leistungen nach dem SGB II / Benchmarking 2007 der 16 großen Großstädte Deutschlands

örtlich angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung haben sich seit Inkrafttreten des SGB II zum 1.1.2005 eine Vielzahl von Gerichten beschäftigt, unter anderem auch das Bundessozialgericht, das bestimmte Schritte für die Ermittlung von örtlichen Richtwerten vorgibt. Mittlerweile sind vom Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge „Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II“ basierend auf der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts herausgegeben worden. Auch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales hat auf Anraten des Bundesrechnungshofes „Hinweise zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“, unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände und des Deutschen Vereins veröffentlicht. Der Bundesrechnungshof<sup>5</sup> hat vor allem gerügt, dass bundesweit unterschiedliche Kriterien bei Ermittlung der Angemessenheit der Aufwendungen bei Unterkunft und Heizung verwendet werden.

### **3. Passgenauigkeit der bisherigen Richtwerte für die Unterkunftskosten**

Wie oben gezeigt sind die meisten Transferleistungsbezieher in Nürnberg Ein-Personen-Haushalte. Mit einigem Abstand folgen die Zwei-Personen-Haushalte. Hieraus ergibt sich das größte Nachfragesegment auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, mit der Folge, dass ein starker Nachfragedruck auf kleinere günstige Wohnungen entsteht.

#### **3.1. Passgenauigkeit der Richtwerte im SGB II**

Im Jahr 2008 lagen 24,86 % (2007:12 %) der Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften über den derzeitigen Richtwerten, wobei die meisten Überschreitungen im Rahmen von 10 % liegen. Bei den Zwei-Personen-Haushalten liegen 27,5 % (2007:15 %) der Wohnungen über den Richtwerten. Bei drei Personen gibt es 15 % (2007:7 %) Überschreitungen. Ab vier Personen sind liegen die meisten Wohnungen innerhalb der Richtwerte. Im Vergleich zu 2007 ist eine Steigerung der Mietpreise und damit auch der Überschreitungen der unverändert gebliebenen Richtwerte festzustellen. Da 71 % der Leistungsbezieher in Wohnungen bis 1976 wohnen, ist davon auszugehen, dass die Überschreitungen hauptsächlich aufgrund der bisher tendenziell zu niedrigen Richtwerte bei den beiden älteren Baualtersklassen zustande kommen.

#### **3.2. Passgenauigkeit der Richtwerte im SGB XII**

Die SGB XII-Bezieher wohnen günstiger als die SGB II-Bezieher, da es zu wesentlich geringeren Überschreitungen der Richtwerte kommt; allerdings ist auch hier festzustellen, dass die Überschreitungen der Richtwerte hauptsächlich bei den älteren Wohnungen gegeben ist und die neueren Wohnungen mit den Richtwerten korrespondieren. 75,3 % der Leistungsbezieher wohnen in Wohnungen bis Baujahr 1976. Bei den Ein-Personen-Haushalten liegen 18 % über den Richtwerten, bei den Zwei-Personen-Haushalten noch 9,1 %. Im SGB XII-Bereich fällt jedoch auf, dass die Überschreitungen in der Regel dann auftreten, wenn die Wohnungen wesentlich größer sind als angemessen. Dies resultiert daraus, dass die Leistungsbezieher in der Grundsicherung im Alter oftmals schon sehr lange in der Wohnung gelebt haben und die Wohnungsgröße auf Kinder und Partner abgestimmt war.

#### **3.3. Abgleich mit den Wohnungsangeboten der WBG<sup>6</sup>**

Die problematische Wohnungsversorgung bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird auch von der WBG geschildert. Von der WBG können derzeit bei Ein-Personen-Haushalten so gut wie keine Wohnungen mehr vermittelt werden, die mit den Richtwerten korrespondieren, vor allem nicht bei den älteren Baualtersklassen. Bei zwei Personen können Wohnungen erst ab der Baualtersklasse 1977 vermittelt werden. Bei Wohnungen ab drei Personen gibt es nur geringe Probleme mit den Richtwerten.

<sup>5</sup> Der Bundesrechnungshof weist allerdings auch darauf hin, dass die komplizierten Regelungen des SGB II und die daraus folgenden hohen Anforderungen an die Bearbeiter unterschätzt werden.

<sup>6</sup> Es fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen der WBG und dem Sozialamt statt. Eine Abstimmung der Richtwerte mit der WBG ist notwendig, da viele Leistungsbezieher in Wohnungen der WBG wohnen.

## 4. Basis für die Festlegung der Richtwerte

### 4.1. Ermittlung der angemessenen Wohnungsgröße

Grundlage für die Bestimmung der Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001. In Bayern ergeben sich die als angemessen zu betrachtenden Wohnungsgrößen aus Art. 12 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Bayern (BayWoFG) in Verbindung mit den Hinweisen des Staatsministeriums des Innern zu den entsprechenden Wohnungsgrößen. Für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wurden bisher in Nürnberg niedrigere Werte angewendet, als in den Hinweisen des Ministeriums vorgegeben. Deshalb müssen die Wohnungsgrößen an die geltende Rechtslage angepasst werden. Dies bedeutet, dass zukünftig 50 qm (bisher 45 qm) für eine Person und 65 qm (bisher 60 qm) für 2 Personen als angemessen angesehen werden.

### 4.2. Festlegung des angemessenen Quadratmeterpreises

Entscheidend ist, welche Aufwendungen nach den maßgeblichen Verhältnissen für eine zur Bedarfsdeckung geeignete Unterkunft entstehen würden. Nach Meinung des Bundessozialgerichts kommt es letztendlich allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers an. Einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage, Baujahr etc. sind nicht isoliert zu betrachten, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessenen hohen Kosten belastet wird.

**Folge: Richtwerte nach Baualtersklassen, wie bisher in der Stadt Nürnberg festgelegt, sind deshalb nach der Rechtsprechung nicht mehr zulässig.**

#### 4.2.1. Örtlicher Mietenspiegel als Basis in Nürnberg

In Nürnberg wird der Mietenspiegel 2008 als Erkenntnisquelle für die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises angewendet. Ergänzend werden andere aussagekräftige Daten wie durchschnittliche Mietpreise der Wohngeld-, SGB II und SGB XII-Bezieher, Mietpreise der örtlichen Wohnungsunternehmen und Auswertungen der örtlichen Presse über Wohnungsangebote herangezogen.

#### 4.2.2. Auswirkungen des Mietenspiegel 2008 auf die neuen Richtwerte

Der Mietenspiegel 2008 wurde erstmals nicht nach der Methode des Tabellen-Mietenspiegels, sondern des Regressions-Mietenspiegels ermittelt, so dass die Werte des Mietenspiegels 2006 mit den 2008 nur eingeschränkt vergleichbar sind. **Die bloßen Veränderungen des Mietenspiegels 2008 zu 2006 können deshalb auch nicht als Basis für die Festlegung der neuen Richtwerte dienen.** Die Durchschnittsmieten haben sich im Vergleich zum Mietenspiegel 2006 kaum verändert. Mietsteigerungen sind jedoch bei einigen größeren Wohnungen über 80 qm und in höherem Maße bei Wohnungen unter 40 qm zu verzeichnen. Immerhin wohnen 14 % der Bedarfsgemeinschaften im SGB II unter 40 qm, im SGB XII 17,9 %.

Die Änderungen der Kriterien des Mietenspiegels 2008 werden verstärkte Auswirkungen auf die Wohnungssegmente haben, in denen ein großer Teil der Transferleistungsbezieher lebt. Dies resultiert aus dem Wegfall des Abschlags in Höhe von bis zu 20 % für eine fehlende Zentralheizung. Da das Merkmal „Einzelöfen“ nur noch einen Minuswert von 2 bzw. 3 Punkten bewirkt, können diese Wohnungen jetzt unter die Wohnqualität „normal“ fallen. Die Mietpreise dieser Wohnungen älterer Baujahre werden deshalb steigen. Da gerade in diesen Wohnungen viele Leistungsbezieher wohnen, könnte es hier zu Kostensteigerungen für die Stadt Nürnberg kommen. Bei den Wohnungen mit Zentralheizung und den Wohnungen neuerer Baujahre ergeben sich aus den Kriterien des Mietenspiegels 2008 kaum Mietpreisssteigerungen, bei manchen Neubauwohnungen sogar Abschläge.

## 5. Festlegung der Richtwerte 2008 anhand der gewonnenen Erkenntnisse

Nachdem die Festlegung von Richtwerten nach Baualtersklassen bei den Gerichten auf große Ablehnung stößt, hat sich das Sozialamt entschieden wieder einheitliche Richtwerte festzulegen. Es sollte aber nach einiger Zeit überprüft werden, ob die einheitlichen Richtwerte sich in der Praxis bewähren, bzw. ob es dadurch zu höheren Kosten für die Unterkunft kommt.

### 5.1. Berücksichtigung der Wohnqualität

Nach der Rechtsprechung wird nur einfacher Wohnraum als angemessen anerkannt. Ein großer Teil der Wohnungen in Nürnberg sind der Wohnqualität „normal“ und „gut“ zuzuordnen. Relativ wenige Wohnungen fallen unter die Qualitätsstufe „einfach“<sup>7</sup>. Als Grundlage für die Festlegung der Richtwerte muss deshalb die Anwendung der Wohnqualität „normal“ erfolgen.

### 5.2. Berücksichtigung von Betriebskosten

Der Nürnberger Mietenspiegel weist nur Nettokaltmieten aus. Da die Betriebskosten, abhängig von den Gegebenheiten des Mietobjektes, sehr unterschiedlich sind, ergaben Recherchen einen bundesweiten Mittelwert von 1,45 € pro Quadratmeter. Da auch bislang Betriebskosten in Höhe von 1,45 € zur Festlegung der Richtwerte herangezogen wurden und diese Einschätzung bestätigt wurde, wird dieser Wert weiterhin berücksichtigt.

Das Sozialamt sieht aber im Einzelfall Einsparungspotential bei den Betriebskosten, die mittlerweile einen großen Teil der Mietkosten ausmachen. In diesem Bereich wäre es sinnvoll, die von den Leistungsempfängern eingereichten jährlichen Betriebskostenabrechnungen mietrechtlich zu überprüfen. Kommunen, die diese Möglichkeit nutzen, berichten über positive Erfahrungen und Einsparungsmöglichkeiten, da sich eine große Zahl der Abrechnungen nach Überprüfung als fehlerhaft herausstellt. So hat die Stadt Mainz drei Mitarbeiter beschäftigt, die jede Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung überprüfen (sog. Mietpreisbehörde). Da für diese Überprüfungen fundierte Kenntnisse des Mietrechts notwendig sind und auch ein erhöhter Zeitaufwand entsteht, kann dies nicht durch die Sachbearbeitung abgedeckt werden. Anbieten würde sich eine Zusammenarbeit mit dem Mieterverein Nürnberg, der diesbezüglich den Kontakt mit uns aufgenommen hat. Auch die Einrichtung einer internen Prüfstelle käme in Betracht.

### 5.3. Festlegung des neuen Richtwertes

Da die Festlegung nicht mehr nach Baualtersklassen erfolgt, musste ein möglichst passgenauer Mittelwert pro Haushaltsgröße gefunden werden. Aufgrund von Vergleichen mit den Mietpreisen in bestimmten Segmenten des Nürnberger Wohnungsmarktes wurde festgestellt, dass ein Aufschlag in Höhe von 30 % auf den unteren Wert der Spanne der Qualitätsstufe „normal“ des Mietenspiegels 2008 eine hohe Übereinstimmung mit den vorhandenen für Leistungsbezieher angemessenen Wohnungen ergibt. Diese Berechnung wurde dann für alle Baualtersklassen mit Ausnahme „ab Baujahr 1996“ und alle Wohnungsgrößen vorgenommen. Diese neueste Baualtersklasse wurde hierbei rechtsprechungskonform weggelassen. Aus den so ermittelten Quadratmeterpreisen wurde ein Durchschnittswert gebildet.

Nach Anwendung dieser Berechnung auf alle Wohnungsgrößen ergab sich bei Vergleich mit den bisherigen Richtwerten folgendes Bild:

Die Richtwerte für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erreichten im Abgleich mit den größeren Haushalten einen prozentual höheren Wert im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten. Dies resultiert aus den höheren anerkannten Quadratmeterzahlen, was eine Steigerung um ca. 10 % gegenüber den alten Werten bewirkt.

Die neuen Werte für die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erreichten deshalb die bisherige Baualtersklasse „1977 bis 1990“, die neuen Werte ab den Drei-Personen-Haushalten erreichten hingegen nur die Werte der bisherigen Baualtersklasse „1969 bis 1976“.

Dies hätte eine Benachteiligung der größeren Haushalte mit Kindern zur Folge. Aus Gründen der Einheitlichkeit war es deshalb notwendig, auch die Richtwerte ab drei Personen, die sich aus der Berechnung ergeben hatten, um 10 % anzuheben.

<b>1-Personen-Haushalte:</b>	<b>356 Euro</b> (vorher 312/322/344/370 Euro)
<b>2-Personen-Haushalte:</b>	<b>441 Euro</b> (vorher 392/403/453/489 Euro)
<b>3-Personen-Haushalte:</b>	<b>560 Euro</b> (vorher 490/503/566/611 Euro)

<sup>7</sup> Auswertung des Amtes für Statistik anhand der dem Mietenspiegel zugrundeliegenden Wohnungsdaten

**4-Personen-Haushalte:** 667 Euro (vorher 581/607/657/706 Euro)

**5-Personen-Haushalte:** 771 Euro (vorher 678/708/767/823 Euro)

## 6. Abgleich der ermittelten Werte mit der Datenlage

### 6.1. Vergleich der neuen Richtwerte mit den Wohnkosten der SGB XII-Bezieher

Es besteht eine hohe Passgenauigkeit der Richtwerte mit den Mieten der SGB XII-Haushalte, da bei allen Haushaltsgrößen nahezu 90 % der Mieten unter den Richtwerten liegen.

### 6.2. Vergleich der neuen Richtwerte mit den Wohnkosten der SGB II-Bezieher

Die Überschreitungen sind im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten bei allen Haushaltsgrößen zurückgegangen, nur bei 5 Personen kam es zu einer leichten Steigerung. Es kam allerdings zu einer Verschiebung der von zu hohen Mietkosten betroffenen Leistungsbezieher. Die Bewohner älterer Baujahre werden jetzt unter dem Richtwert liegen, die Bewohner von Neubauwohnungen werden jetzt über dem Wert liegen. Es wird jedoch ein Bestandsschutz auf die alten Richtwerte eingeräumt, solange der Leistungsbezug besteht.

### 6.3. Vergleich der neuen Richtwerte mit den Mietkosten bei Neuanmietung von gefördertem Wohnraum, den Mieten der Wohngeldbezieher, den Mieten der WBG, der dem Mietspiegel 2008 zugrundeliegenden Mietpreisen und Auswertung des allgemeinen Wohnungsmarktes auf Basis von Zeitungsanzeigen

Siehe hierzu das ausführliche Rechtsgutachten, das beim Sozialamt angefordert werden kann.

## 7. Kostenentwicklung

Der Wegfall der Baualtersklassen und die dadurch bedingte Erhöhung der Richtwerte gegenüber den Werten der beiden älteren Baualtersklassen, wird durch den Wegfall des höheren Wertes für Neubauwohnungen nicht kompensiert werden. Auch die höheren angemessenen Quadratmeterzahlen bei Ein- und Zwei-Personen Haushalten, die zusätzlich ein Ansteigen des Richtwertes in diesem Segment bewirkt haben, werden vermutlich zu Kostensteigerungen führen, da diesem Segment die meisten Leistungsbezieher zuzuordnen sind. Andererseits war gerade im Bereich der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, wie gezeigt, eine merkbare Erhöhung der Richtwerte unabdingbar.

## 8. Festlegung von neuen Richtwerten für die Heizung

Die Richtwerte für die Heizkosten müssen aufgrund von Energiepreissteigerungen angepasst werden. So hat die N-Ergie ihre Kunden angeschrieben, dass die Preise für Erdgas ab Januar 2009 um ca. 20 % angehoben werden.

### 8.1. Erwägungen für die Festlegung der neuen Richtwerte für die Heizkosten

Die neuen Werte sollten grundsätzlich großzügiger als bisher angesetzt werden, da nach der Rechtsprechung die monatlichen Heizkostenabschläge in der Regel immer zu übernehmen sind, da erst bei der jährlichen Abrechnung feststeht, ob die tatsächlich verursachten Kosten noch angemessen sind. Die neuen Richtwerte werden auf einer Basis von 1,35 € Heizkosten pro Quadratmeter festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass von diesem Wert auch die kostenintensiveren Heizungsarten wie Einzelöfen oder Nachtspeicherheizungen und die Beschaffung von Erdöl bei kleinen Wohneinheiten erfasst werden.

### 8.2. Richtwerte für Heizkosten in Nürnberg

1 Person 50 qm	2 Personen 65 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 90 qm	mehr Personen
68 €	88 €	101 €	122 €	tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung x 1,35 € mind. 122 €

### **8.3. Einbindung des Energieschuldenpräventionsprojektes des Sozialamtes**

In den Fällen, die die Richtwerte erheblich übersteigen, wird zukünftig das Energieschuldenpräventionsprojekt, das vom Sozialamt initiiert wurde, eingebunden. Stellen die Energieberater fest, dass die erhöhten Heizkosten für die konkrete Wohnung notwendig sind, werden sie von der Arge Nürnberg oder dem Sozialamt anerkannt; stellen die Energieberater hingegen fest, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, werden die Klienten geschult, wie sie die Heizkosten reduzieren können. Der Vorteil der Einbindung des Projekts liegt darin, dass der Leistungsträger eine fundierte und rechtlich haltbare Stellungnahme erhält, wie viel Heizkosten tatsächlich für eine bestimmte Wohnung benötigt werden. Sinnvoll wäre es auch im Bereich der Heizkostenabrechnungen eine Stelle –wie bereits oben bei den Betriebskostenabrechnungen vorgeschlagen– einzurichten, die die Abrechnungen auf ihre rechtliche Korrektheit überprüft.

### **9. Auswirkungen des SGB II auf den Wohnraummarkt**

Derzeit wird eine Studie des Bundesamtes für Raumwesen und Bauordnung, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem Thema „Auswirkung der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen“ durchgeführt. An dieser Studie hat auch das Sozialamt mitgewirkt.

Bisherige Erkenntnisse der Studie sind:

- Eine erhöhte Nachfrage nach kleinen Wohnungen im einfachen Marktsegment mit der Folge von Angebotsverknappungen auch für einkommensschwächere Haushalte, die keinen Anspruch auf staatliche Leistungen haben (z. B. Rentner, Studierende, Alleinerziehende).
- Auf entspannten Wohnungsmärkten, z. B. in schrumpfenden Städten, haben die ALG II-Regelungen dazu geführt, dass einige Wohnungsunternehmen ansonsten nicht mehr markt-gängige Wohnungen gezielt an Bedarfsgemeinschaften vermieten. Dadurch werden teilweise die Ziele des Stadtumbaus konterkariert.
- Die verstärkte Nachfrage nach unsanierten Wohnungen (energetische Modernisierungen verteuern die Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften häufig zu stark) steht im Widerspruch zum umweltpolitischen Ziel der Bundesregierung, den CO<sub>2</sub>-Verbrauch zu reduzieren.
- Verstärkung bestehender stadträumlicher Konzentrations- und Segregationstendenzen im Zuge von Neuvermietung bedingt durch die Angemessenheitskriterien. Die lokalen Angemessenheitskriterien definieren de facto häufig die "niedrigste Miete" (Vermieter heben ihre günstigsten Mieten auf Angemessenheitsniveau an), wodurch es zur Verteuerung des Angebots für Nicht-Bedarfsgemeinschaften sowie Steigerungen der Kosten der Unterkunft kommt.
- Als zentrales Problem der Kommunen hat sich der starke Anstieg der Betriebs- und Heizkosten erwiesen. Dadurch wurden in fast allen Städten die ursprünglich geplanten Haushaltsetats mehr oder weniger massiv überschritten, da sich die Kosten der Unterkunft nach der Brutto-Warmmiete bemessen.

Auch die WBG berichtete über eine höhere Nachfrage nach einfachen Zweiraum-Wohnungen, die früher schlecht zu vermieten waren und eigentlich in Dreiraum-Wohnungen umgewandelt werden sollten.