

An den
Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises
Herrn Hermann-Josef Tebroke
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Bergisch Gladbach, 02.06.2015

Regionale Richtlinie zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten gem. § 22 SGB II/§ 29 SGB XII in den Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises

Sehr geehrter Herr Tebroke,

hiermit bitte ich Sie, im Rahmen der Einwohnerfragestunde gemäß §14 Geschäftsordnung für den Kreistag in der Sitzung des Kreistags folgende Fragen zu beantworten. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass Sie nach dem Informationsfreiheitsgesetz NRW zur Auskunft verpflichtet sind.

Da die Jobcenter diese Daten elektronisch erfassen, wird es ein leichtes für Sie sein, meine Frage zu den Kosten der Unterkunft im Rheinisch-Bergischen Kreis zu beantworten?

Fragen:

1. Wie viele Bedarfsgemeinschaften nach Gemeinden im Kreisgebiet gegliedert bezahlen ein Teil der Grundmiete oder Betriebskosten ihrer Unterkunft aus den Transferleistungen, die für den Bedarf für den Lebensunterhalt gedacht sind, und wie viele Personen sind davon betroffen?
2. Wann beabsichtigen Sie die zu geringen Ansätze in der regionalen Richtlinie zur „Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten gem. § 22 SGB II/§ 29 SGB XII in den Kommunen des Rhein.-Berg. Kreises“ aus Mai 2012 an die gestiegen und realen Kosten der Unterkünfte (Grundmiete und Betriebskosten) so anzupassen, dass sie nicht nur die niedrigsten Mieten der schlechtesten Wohnungen berücksichtigt?

Erläuterung:

Der Rheinisch-Bergischer Kreis zahlt an Betroffene zu wenig für die Kosten der Unterkunft aus.

Leistungsempfänger, die vom Jobcenter Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch SGBII (Hartz4) beziehen, erhalten die Leistungen aus zwei Quellen. Die Kosten der Unterkunft (Miete und Betriebskosten der Wohnung) werden von den Kommunen bezahlt, während der Bedarfssatz für den Lebensunterhalt (z.B. Kleidung, Nahrung, Strom, Telefon oder Kinderspielsachen u.a.) vom Bund geleistet wird. Für die angemessene Höhe der Kosten der Unterkunft werden regionale Richtlinien erarbeitet, die für die dortigen Jobcenter verbindlich sind. Für den Rheinisch-Bergischen Kreis wurde diese zuletzt 2012 durch den Landrat angepasst und auf feste Werte gedeckelt.

Tatsächliche Wohnungskosten steigen merklich an!

Seither sind die Kosten für die Mieter merklich gestiegen, jedoch die Werte in der regionalen Richtlinie wurden nicht erhöht. Dabei geht es nicht nur um Nebenkosten, sondern auch um steigende Grundmieten.

Hauptgründe für höhere Nebenkosten sind die Energie- und Wasserpreise, dauernd steigende kommunale Abwasser- und Müllgebühren und vielerorts auch höhere Grundsteuern für die Eigentümer. In der Summe sind diese Betriebskosten insgesamt von 2012 bis 2015 um ca. 3,5 % gestiegen.

Die Ursache für Kostensteigerung bei den Grundmieten ist in Sanierungsmaßnahmen, auf die hohe Nachfrage und stärkere Spekulation am Immobilien- und Wohnungsmarkt zu suchen.

Die meisten Leistungsbezieher SGBII sind froh, wenn sie in einer Wohnung leben, deren Kosten vollständig vom Jobcenter bezahlt werden, obwohl es immer weniger Sozialwohnungen gibt. Da es in Bergischen Land nur eine begrenzte Anzahl solcher Wohnungen gibt, leben zahlreiche von Hartz4 abhängige Menschen in billigen aber Zuständen oder zu teuren Wohnungen, deren Kosten vom Jobcenter nicht vollständig gezahlt werden. Diese Gruppe wird täglich größer, denn der Bedarf an günstigen Wohnung steigt an und es wird immer schwieriger eine Wohnung zu finden, die vom Jobcenter als „angemessen“ eingestuft wird. Es gibt einfach zu wenig günstige Wohnungen im Bergischen Land.

Betroffene zahlen Teil der Wohnungskosten selbst, weil das Jobcenter nicht leisten will.

Immer mehr Mieter zahlen einen Teil der Miete und Nebenkosten somit aus dem Bedarfssatz, mit dem sie eigentlich ihren Lebensunterhalt bestreiten sollen. Sie haben keine andere Wahl, wenn sie ihre Wohnung nicht verlieren wollen. Die Bedarfsätze sind zwar um einige wenige Euro gestiegen, doch wird es für einen Menschen mit wenig Geld, sehr knapp, wenn man 5-15% davon noch für die Kosten der Unterkunft aufbringen muss.

Wenn die Nebenkostenabrechnung höher ausfällt als das Jobcenter zahlen will, müssen auch diese zusätzlichen Kosten von den Mieter aus dem Bedarfssatz gezahlt werden. Tatsächlich lagen die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohnungen in Deutschland laut Deutscher Mieterbund (DMB) schon 2012 bei 2,20 € pro Quadratmeter. Das Jobcenter Rhein-Berg hat mit 1,94 €/qm also schon 2012 ca. 10% unter den tatsächlichen Betriebskosten gezahlt. Seither sind diese Kosten um. 3,5% gestiegen. Die Jobcenter müssten eigentlich die Steigerung von 3,5% seit 2012, also durchschnittlich ca. 2,28 pro Quadratmeter zu Grunde legen. Bei einer 50qm Wohnungen können viele Betroffenen also leicht auf 17,- € monatlich sitzenbleiben.

„Dynamischer“ Wohnungsmarkt und Wohnungspreise im Rheinisch-Bergischen Kreis

Laut Wohnungsmarkt Report der LEG und der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln gehört der Rheinisch-Bergische Kreis zu den teuren Wohnungsmarkregionen. Trotz dieses schon hohen Mietpreisniveaus sind auch dort die Grundmieten jährlich zwischen 0,1% in Leichlingen und 1,8% in Bergisch Gladbach (2012-2013) gestiegen (Marktbericht Kreissparkasse). Auch der Mietspiegel von Haus und Grund (HuG) weist im Wohnkostenbericht 2014 eine Preissteigerung für Rösrath und Bergisch Gladbach von +1,3% aus. Seit 2012 sind dort die Durchschnittsmieten als um mindestens um 3,1% gestiegen.

Nach dem Marktbericht der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln liegt die durchschnittliche Quadratmetermiete in Bergisch Gladbach bei 7,78 € und in Rösrath 7,27 €. Für Leichlingen legt der Marktbericht eine durchschnittliche Miete von 6,74€ (+0,1%), in Wermelskirchen von 6,25 € (+1,1%) und in Burscheid 6,08 € (+0,7%) zugrunde. Das Jobcenter zahlt für Bergisch Gladbach aber nur 6,70 €/qm, für Rösrath 6,00 €/qm, für Leichlingen nur 5,71 €/qm, für Burscheid nur 5,20 €/qm, und Wermelskirchen zwischen 4,10 €/qm und 5.49€/qm. Damit liegen die Werte der Richtlinie für das Jobcenter Rheinisch Bergische Kreis zwischen 0,88 €/qm (in Burscheid) und 2,15 €/qm (in Wermelskirchen) unter der tatsächlichen Durchschnittsmieten. In Wermelskirchen kann es somit passieren dass die Wohnung zu einem Drittel nicht mehr vom Jobcenter als angemessen anerkannt wird, obwohl die Miete sogar deutlich unter dem durchschnittlichen Preisen liegt.

Berechnungen der niedrigsten Wohnungsqualität.

In Bergisch Gladbach liegt die Richtlinie des Kreises im unteren Bereich des Mietspiegels von HuG für Wohnungen Baujahr 1961-1976 in mittlerer Wohnlage mit einfacher Ausstattung. Dies sind nach

Auswertung des Zensus2011 aber nur etwas mehr als ein Drittel aller Wohnungen im Kreisgebiet. Mehr als Hälfte aller Wohnungen ist entweder jüngeren Baujahres oder liegt in guten Wohnlagen, ist besser ausgestattet oder deutlich zu groß. Danach liegt die Richtlinie des Kreises auf sehr niedrigen Niveau, denn die Mehrzahl der Wohnungen in der Region finden wir zu diesen Mietpreisen nicht. Es ist offensichtlich, dass selbst bei einfachsten und günstigen Wohnungen (Mietspiegel HuG) eine Differenz von mindestens 0,60 €/qm zu der angewandten Richtlinie des Kreises besteht. Gegenüber der Durchschnittsmiete über alle Wohnungen ausweist liegt die Differenz in Bergisch Gladbach sogar bei mindestens 1,08 €/qm. Mieter in neueren Wohnungen trifft es besonders hart, denn da liegt die Differenz noch höher. Dieses Missverhältnis lässt sich im gesamten Kreisgebiet nachweisen. Die Jobcenter zahlen diese Differenz nicht aus und für eine Einzelperson, welche Anspruch auf eine kleine 50 qm Wohnung hat, bedeutet häufig mehr als 15,- € monatlich zusätzliche Grundmiete aus dem Bedarfssatz, oft mehr.

In der Summe mit den gestiegenen Nebenkosten können das schnell 10% des Geldes werden, mit denen die Betroffenen eigentlich ihren Lebensunterhalt bestreiten sollen. So „reduziert“ sich das tatsächlich monatlich verfügbare Geld in vielen Fällen von monatlich 399,- € auf 367,- € oder nach weniger. Oft liegt das sogar deutlich schlechter und 40-50 € übriggeblieben Wohnungskosten sind bei viele Leistungsbezieher keine Seltenheit.

Der Landrat muss handeln und Richtlinie an die Realität anpassen!

Der Rheinisch-Bergische Kreis orientiert sich nicht an den durchschnittlichen Mietkosten des durchschnittlichen Wohnungsbestands, sondern an den niedrigsten Mieten der schlechtesten Wohnungen. Mit seiner Richtlinien setzt der Landrat die Obergrenze für die Leistungen zu den Kosten der Unterkunft am untersten Niveau an. Das ist nicht nur realitätsfremd und hat nichts mit der Wohnungsmarktlage in der Region zu tun, sondern es ist unmenschlich und unsozial, denn es belastet die von Erwerbslosigkeit betroffenen Menschen unverhältnismäßig stark und widerspricht dem Sozialstaatsprinzip unserer Verfassung.

Die Kinderarmut im Kreisgebiet ist im letzten Jahr weiter angestiegen, immer mehr Menschen gehen zu den lokalen Tafeln. denn das Geld, was die Jobcenter für Lebensmittel auszahlen reicht nicht aus. Die weitere rigide Anwendung der niedrigen Werte aus der Richtlinie des Kreises für die Kosten der Unterkunft forciert die weitere Gentrifizierung und drängt viele Menschen aus ihren angestammten Stadtteilen hinaus. Die damit verbundenen negativen Effekte für das soziale Zusammenleben und städtebaulichen Ziele werden sehenden Auges in Kauf genommen. Auch die steigenden kommunale Gebühren und Steuern belasten gerade diejenigen, die am wenigsten haben. In Bergisch Gladbach werden die Abwassergebühren sogar jährlich erhöht, um daraus erwirtschaftete Millionengewinne in den Haushalt umzuschichten.

Eine Erhöhung auf die wirklichen regionalen Durchschnittswerte der Grundmieten und Betriebskosten würde die Kommunen zusätzliche belasten, was die politischen Mehrheiten vermeiden wollen. Dafür nehmen sie wissentlich im Kauf, dass viele Menschen im Kreis darunter leiden und damit noch stärker an den Rand gedrängt werden.

Stattdessen sollten die Kommunen dieser negativen Entwicklungen schon durch eine realistische und angemessene Festlegung der Höhe der Kosten der Unterkunft wirksam entgegenreten. Notwendig ist eine Anhebung der angemessenen Kosten auf den tatsächlichen Betriebskostenspiegel um mind. 0,40 €/qm auf 2,34 €/qm und die zu erstattenden Kosten für die Grundmiete sollte auf das tatsächliche Mietniveau in den Kommunen angehoben werden. Ziel muss es sein, dass ein menschenwürdiges Wohnen ermöglicht wird. Das bedeutet keine Luxuswohnung, sondern eine einfache durchschnittlich solide Unterkunft. Mehr nicht, aber auch nicht weniger, denn das muss drin sein!

Mit freundlichen Grüßen,

Tomás M. Santillán