

	F 37/2017
Datum:	19.10.2017

Az.:

Öffentliche Sitzung

Nichtöffentliche Sitzung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Soziales und Gesundheit

16.11.2017

**Angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Euskirchen
hier: Anfrage der Fraktion DIE LINKE**

Sehr geehrter Herr Landrat,

für die nächste Sitzung des Sozialausschusses bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Nach welchen Maßgaben und unter Einbeziehung welcher Faktoren erfolgt die Ermittlung der maximalen Höhe der angemessenen Unterkunftskosten im Kreis Euskirchen? Auf welche Daten greift die Verwaltung zurück, sofern in der Kommune kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt? In welchen zeitlichen Abständen werden die Werte aktualisiert?
2. Verfügt der Kreis über ein sog. Schlüssiges Konzept i.S.d. Forderung der Sozialgerichte zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft? Wenn ja, wie lautet es?
3. Wie beurteilt der Kreis vor diesem Hintergrund Berichte wie z.B. den LEG-Wohnungsmarktreport NRW, der im Kreis Euskirchen in den letzten Jahren die höchste durchschnittliche Mietsteigerung aller Landkreise in NRW ausgemacht hat und in Weilerswist und Euskirchen auf Spitzenwerte von 6,91 EUR/qm bzw. 6,40 EUR/qm bei den Angebotsmieten kommt? Wie fließen solche Erkenntnisse bei der Anpassung der angemessenen Kosten der Unterkunft mit ein?
4. Welche Chancen sieht die Verwaltung unter diesen Bedingungen insbesondere in den Kommunen mit hohen Durchschnittsmieten für AsylbewerberInnen und anerkannte Flüchtlinge, aus den Flüchtlingsunterkünften in eigenen Wohnraum zu gelangen?
5. In wie vielen Fällen wurden LeistungsempfängerInnen im Kreis in den letzten vier Jahren aufgefordert, ihre Kosten der Unterkunft zu senken, weil ihre Mietkosten nicht (mehr) den Richtwerten zur Angemessenheit der Unterkunftskosten entsprachen? Die Fragesteller bitten jeweils um eine einzelne Auflistung für die Jahre 2013-2016.

Begründung:

Die Fragesteller sind der Auffassung, dass die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft im Kreis zumindest in einzelnen Gebieten zu niedrig angesetzt sind. Der Zuzug von Flüchtlingen wird in den kommenden Jahren den Nachfragedruck gerade im Bereich des preiswerten Wohnraums weiter steigen lassen, ohne dass für die Fragesteller erkennbar ist, wie dies bei der Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Kreis miteinfließt. Besonders ernst ist die Lage dadurch für Flüchtlinge, deren Integration in die Gesellschaft nicht gelingen kann, wenn sie dauerhaft in den Flüchtlingsunterkünften wohnen müssen und zudem durch die Wohnsitzauflage ohnehin weniger Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt besitzen.

Auch Maßnahmen des Jobcenters wie die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft bzw. letztlich zum Umzug wirken dadurch kontraproduktiv, weil sie nur zu einem weiteren Nachfragedruck und damit Mietsteigerung auf dem Wohnungsmarkt führen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Bell
(Fraktionsvorsitzender)

gez. Tobias Haßdenteufel
f.d.R. Tobias Haßdenteufel
(Fraktionsgeschäftsführer)

**Angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Euskirchen
hier: Anfrage der Fraktion DIE LINKE**

Zu den gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Nach welchen Maßgaben und unter Einbeziehung welcher Faktoren erfolgt die Ermittlung der maximalen Höhe der angemessenen Unterkunftskosten im Kreis Euskirchen? Auf welche Daten greift die Verwaltung zurück, sofern in der Kommune kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt? In welchen zeitlichen Abständen werden die Werte aktualisiert?

Die derzeit geltenden Angemessenheitswerte für die kreisangehörigen Kommunen des Kreises Euskirchen wurden nach einer entsprechenden Auswertung zum 01.07.2017 angepasst. Zuvor erfolgte eine Anpassung 2009 und 2012, die Beträge im Bereich Wohngeld wurden vom Gesetzgeber im Vergleich dazu 2009 und 2016 angepasst.

Der Träger der Sozialhilfe hat dazu seinerseits einen Auftrag zur Datenauswertung und -erhebung an IT NRW erteilt und darum gebeten, für jede Kommune im Kreis Euskirchen alle vorhandenen Wohngeldfälle hinsichtlich der tatsächlich zu zahlenden Kaltmieten (Grundmiete plus Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten) auszuwerten und zu ermitteln. Die Auswertung enthält kommunenscharf und nach Wohnungsgrößen gestaffelte Kaltmietpreise.

Da diese Auswertung von IT NRW aber nicht die alleinige Grundlage für eine angemessene Referenzmiete sein sollte, wurden zusätzlich alle im Kreisgebiet vorhandenen Mietspiegel in die Beurteilung der angemessenen Wohnungsmiete einbezogen. Alle von den kreisangehörigen Städten und Gemeinden (ohne Mitwirkung des Sozialhilfeträgers) erstellten Mietspiegel beziehen sich auf frei finanzierten Wohnraum und wurden in Zusammenarbeit mit dem Haus- und Eigentümerverschein und dem Mieterverein erstellt, so dass es sich hierbei um eine relativ verlässliche und objektive Wiedergabe der Mietensituation in den kreisangehörigen Kommunen handelt.

Bei der Festlegung der angemessenen Wohnungsmieten ab dem 01.07.2017 hat der Sozialhilfeträger Altbauwohnungen, die bis 1975 bezugsfertig wurden und Wohnungen mit schlechter Ausstattung (= ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad) völlig unberücksichtigt gelassen und aus den Werten der Gruppen III und IV für Wohnraum mittlerer Wohnlagen für jede Wohnungsgröße Durchschnittsmietpreise errechnet. Die hierin enthaltenen Werte weisen die m²-Miete (kalt ohne Nebenkosten und ohne Heizung aus).

Die ermittelten Durchschnittsmieten werden vom Sozialhilfeträger hinsichtlich der Mietpreisentwicklungen im Kreisgebiet ergänzend anhand der Wohnungsangebote in der Tagespresse, den Wochenblättern etc. aber auch anhand von Angeboten im Internet kontinuierlich beobachtet. Ferner werden die vorhandenen Mietspiegel ebenfalls anhand der Mietpreisentwicklung am Wohnungsmarkt durch die Kommunen bei Bedarf angepasst.

Sofern kein qualifizierter Mietspiegel vorlag, wurden die Werte anhand der übrigen o. g. Kriterien ermittelt. Dadurch wurden auch die Mietsteigerungen der letzten Jahre entsprechend berücksichtigt

2. Verfügt der Kreis über ein sog. Schlüssiges Konzept i. S. d. Forderung der Sozialgerichte zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft? Wenn ja, wie lautet es?

Der Kreis Euskirchen hat bislang aus Kostengründen und aufgrund des weiterhin bestehenden Prozessrisikos auf die externe Beauftragung eines schlüssigen Konzeptes verzichtet, da selbst diese vor Gericht oftmals nicht anerkannt werden. Stattdessen dienen die unter 1. dargestellten Ausführungen als Grundlage für eine entsprechende Vorlage an die Sozialgerichte, deren Entscheidungen dann auch stark von der jeweiligen Kammer abhängig waren. Der Landkreistag hat hierzu aktuell mitgeteilt, dass die Länder eine ASMK-Arbeitsgruppe eingesetzt haben, die Eckpunkte für eine gesetzliche Änderung erarbeiten soll und an der auch der Deutsche Landkreistag ebenfalls beteiligt ist. Leitgedanke sei dabei ein deutlicher Zuwachs an Rechtssicherheit kommunaler (schlüssiger) Konzepte sowie eine Verwaltungsvereinfachung dieser sehr komplexen und anspruchsvollen Materie. Vor diesem Hintergrund macht aus Sicht der Verwaltung eine Beauftragung zur Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

3. Wie beurteilt der Kreis vor diesem Hintergrund Berichte wie z. B. den LEG-Wohnungsmarktreport NRW, der im Kreis Euskirchen in den letzten Jahren die höchste durchschnittliche Mietsteigerung aller Landkreise in NRW ausgemacht hat und in Weilerswist und Euskirchen auf Spitzenwerte von 6,91 €/ qm bzw. 6,40 €/ qm bei den Angebotsmieten kommt? Wie fließen solche Erkenntnisse bei der Anpassung der angemessenen Kosten der Unterkunft mit ein?

Da dem Träger der Sozialhilfe die Mietsteigerungen der letzten Jahre bewußt waren, wurden die Werte im Sommer 2017 neu angepasst. Die neuen Werte der Angemessenheitsgrenzen für einen Einpersonenhaushalt liegen lediglich in Weilerswist und Euskirchen unter den im LEG-Wohnungsmarktreport NRW (LEG = Immobilienunternehmen als AG in Düsseldorf) veröffentlichten Werten. In allen anderen Kommunen liegen die Werte des Kreises darüber oder ganz marginal um 1-2 Cent darunter.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass in die Berechnung der Angemessenheitswerte des Kreises unter Einbeziehung der Mietspiegel lediglich Wohnungen und Häuser ab dem Baujahr 1976 berücksichtigt wurden und insofern ältere, günstigere Immobilien, die einen niedrigeren Wert zur Folge hätten nicht einbezogen wurden. Insbesondere in der Gemeinde Weilerswist sind durch große Baugebiete neue Wohnungen und Häuser entstanden, die sich auch in den Werten des LEG-Wohnungsmarktreportes NRW widerspiegeln, jedoch für Empfänger von Sozialleistungen aufgrund der gesetzlichen Vorschriften durchweg nicht in Frage kommen. Jedoch sind diese Immobilien für Pendler sehr interessant, da Weilerswist aufgrund der guten Verkehrsanbindung mittlerweile zum Speckgürtel von Köln zählt und diese Personen dann auch bereit sind, hier entsprechend höhere Mieten zu zahlen.

4. Welche Chancen sieht die Verwaltung unter diesen Bedingungen insbesondere in den Kommunen mit hohen Durchschnittsmieten für AsylbewerberInnen und anerkannte Flüchtlinge, aus den Flüchtlingsunterkünften in eigenen Wohnraum zu gelangen?

Zunächst ist festzustellen, dass die Angemessenheitswerte gleichermaßen für alle Personen gelten, unabhängig von deren „Status“ (Asylbewerber*innen, anerkannte Flüchtlinge, Deutsche, etc.). Letztlich hängt die Chancengleichheit jedoch ausschließlich vom Vermieter ab, so dass die Angemessenheitswerte nur einen Faktor darstellen - die Zurückhaltung insbesondere privater Vermieter gegenüber Asylbewerber*innen und Flüchtlingen (vor allen Dingen bei männlichen Einzelpersonen) bildet einen weiteren. Erschwerend kommt hinzu, dass es aufgrund der jeweiligen Mietstufen (Wohngeld) für Investoren derzeit – wenn überhaupt – nur noch in Euskirchen und Weilerswist lohnenswert ist, entsprechende Wohnungen zu errichten und zur Verfügung zu stellen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch für

Menschen, die keine Sozialleistungen beziehen, feststellbar ist, dass derzeit insbesondere für Einzelpersonen Wohnraum schwer erhältlich ist und nur sehr begrenzt zur Verfügung steht.

Insofern würde eine weitere Erhöhung der Angemessenheitswerte nicht zwingend eine Verbesserung dieses Zustandes bewirken, jedoch zu einer Situation führen, in der möglicherweise Empfänger von Sozialleistungen viel eher eine Wohnung beziehen könnten als ein geringverdienender Arbeitnehmer. Da diese Thematik auch in der Sozialkonferenz Anfang November besprochen wurde und hier von den Kommunen keine nennenswerten Probleme gemeldet wurden (es wurde sogar geäußert, dass der o. g. Personenkreis zum Teil lieber in der Gemeinschaftsunterkunft verbleiben möchte statt eine eigene Wohnung zu beziehen, vor allem wenn die Alternative kein zentral gelegener Wohnort ist) und auch der Fachaufsicht des Kreises diesbezüglich keine anderen Erkenntnisse hat, sind die aktuellen Werte zur Angemessenheit für Wohnraum im Kreis Euskirchen kein maßgebliches Hindernis, in Bezug auf die Möglichkeit des o.g. Personenkreises eigenen Wohnraum zu beziehen.

5. In wie vielen Fällen wurden LeistungsempfängerInnen im Kreis in den letzten vier Jahre aufgefordert, ihre Kosten der Unterkunft zu senken, weil ihre Mietkosten nicht (mehr) den Richtwerten zur Angemessenheit der Unterkunftskosten entsprachen? Die Fragesteller bitten jeweils um eine einzelne Auflistung für die Jahre 2013-2016.

Eine entsprechende Rückfrage beim Jobcenter hat ergeben, dass hierzu keine belastbaren Zahlen mitgeteilt werden können, da das entsprechende IT-System ALLEGRO der Bundesagentur für Arbeit keine Kennzeichnung für Kostensenkungsverfahren vorsieht und insofern eine Auswertung nicht möglich sei. Hierzu müsste sodann jede einzelne Leistungsakte angesehen werden. Die gleiche Rückmeldung erfolgte von Seiten der Kommunen für den wesentlich geringeren Anteil im Bereich SGB XII.

gez. i.V. Poth

B E S C H L U S S

über das Ergebnis der Sitzung des Ausschusses für Soziales und Gesundheit am 16.11.2017 im Sitzungssaal 2 des Kreishauses in Euskirchen, Jülicher Ring 32

TOP 3

**Angemessene Kosten der Unterkunft im Kreis Euskirchen
hier: Anfrage der Fraktion DIE LINKE**

F 37/2017

Die Anfrage wurde von der Verwaltung mit Schreiben vom 06.11.2017 beantwortet.

Herr Bell, DIE LINKE, merkt hierzu an, dass die Beantwortung nicht vollständig zufriedenstellend ausgefallen ist. Zu bemängeln sei insbesondere, dass zu Frage Nr. 5 (Anzahl der Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII, die in den Jahren 2013-2016 aufgefördert wurden, ihre Kosten der Unterkunft zu senken) von der Verwaltung keine Zahlen genannt werden können. In der heutigen Zeit sollte eine entsprechende Datenbasis vorhanden sein, so dass es möglich sein sollte, entsprechende Auswertungen vorzunehmen.

Zum Hintergrund der Anfrage erläutert Herr Bell, dass nach Auskunft einer Flüchtlingsinitiative in Weilerswist gravierende Schwierigkeiten bestehen, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Herr Bell kritisiert, dass nicht in allen Kommunen Mietspiegel vorhanden sind, die als Grundlage für die Ermittlung von angemessenen Unterkunfts-kosten herangezogen werden könnten.

Der Allgemeine Vertreter des Landrates, Herr Poth, merkt hierzu an, dass er die Kritik in Teilen nachvollziehen kann. Allerdings löse das Vorhandensein von Mietspiegeln allein nicht die bestehenden Probleme. Diese seien vielmehr auf die Tatsache zurückzuführen, dass insgesamt zu wenig Wohnraum zur Verfügung stehe.

Da die Planungshoheit für die Wohnraumentwicklung bei den Städten und Gemeinden liege, könnten die Probleme auch nicht allein durch den Kreis gelöst werden. Die Wohnraumprobleme sind jedoch hinreichend bekannt und bereits Gegenstand zahlreicher Erörterungen gewesen. Aus diesem Grunde sei die Problematik auch ein Handlungsfeld im Kreisentwicklungskonzept.

Herr Vermöhlen, SPD, macht darauf aufmerksam, dass in den ländlicheren Regionen noch Wohnungsleerstand zu verzeichnen ist. Allerdings finde auf Grund des knappen Angebots in den Ballungsräumen derzeit eine Verdrängung in diese ländlicheren Regionen statt.

Herr Fiebrich, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN, teilt die Auffassung, dass der Wohnungsmangel ein großes Problem darstelle, welches im Kreis Euskirchen zudem durch den Zuzug aus den Ballungsräumen noch vergrößert werde.

Er ist dankbar dafür, dass die Problematik im Ausschuss erörtert wird, zumal auch zahlreiche Menschen betroffen sind, die bereits wohnungslos sind und ebenfalls bezahlbaren Wohnraum suchen. Auch

nach seiner Einschätzung werden Zuzüge in die ländlichen Regionen, in denen noch ausreichend Wohnraum vorhanden ist, zukünftig noch deutlich zunehmen.

Herr Poth merkt an, dass der Kreis beabsichtige, verfügbare Daten des Bundes und des Landes auf den Kreis Euskirchen herunter zu brechen und entsprechend zu verwerthen. Auf Grund der Zuständigkeiten bleibe es jedoch dabei, dass die Städte und Gemeinden in diesen Prozess eingebunden werden müssen.

Frau Nitsche, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN, fragt an, ob nicht verwertbare Zahlen zum sozialen Wohnungsbau (z.B. von der EUGEBAU) verfügbar sind.

Interessant wären in diesem Zusammenhang auch Daten über die jeweilige Dauer von Mietpreisbindungen, da sich hieraus ein Überblick über die künftige Verfügbarkeit von sog. Sozialwohnungen ergeben könnte.

Nach zwischenzeitlichen Recherchen betrug der Bestand an sozialen Wohneinheiten Ende 2016 im Stadtgebiet Euskirchen 1.362 Wohneinheiten, im Stadtgebiet Mechernich 207 Wohneinheiten und im restlichen Kreis 1.002 Wohneinheiten. Weitere Informationen zur Dauer von Mietpreisbindungen konnten leider nicht in Erfahrung gebracht werden.

Herr Kolvenbach, CDU, vermutet, dass das Problem des Wohnungsmangels zukünftig alle Kommunen betreffen werde, da in der Vergangenheit zu wenig sozialer Wohnungsbau stattgefunden habe.