

Pressemitteilung des SPD-Ortsvereins Zittau

Auf Initiative von Professor Stefan Kofner vom Fachbereich Bauwesen der Hochschule Zittau / Görlitz und des SPD-Ortsvereins Zittau hat am 12.3.2007 in Zittau im Café Filmriß ein Fachgespräch zur Handhabung der Unterkunftskostenregelungen des Arbeitslosengeldes II im Landkreis Löbau-Zittau stattgefunden.

Als Experten waren neben Professor Kofner Dr. Rolf Oppelt, der Leiter des Fachdienstes Arbeit und Beschäftigung, Marian Melde von der ZAK e.V. und Karsten Görlach und Harald Kaulich, beide Vorstände der WGO Wohnungsgenossenschaft Oberlausitz eingeladen. Moderiert wurde die Veranstaltung von Elke Fasler, der SPD-Ortsvereinvorsitzenden.

Professor Kofner ist in seinem Impulsreferat auf die Probleme der Kommunen mit dem Arbeitslosengeld II eingegangen. Er hat diese staatliche Transferleistung und insbesondere die Leistungen für Unterkunftskosten als unberechenbaren Kostenfaktor in den kommunalen Haushalten bezeichnet und interkommunale Ausgleichsregelungen zugunsten besonders belasteter Kommunen gefordert.

Auch auf die Besonderheiten des regionalen Arbeitsmarktes ist Professor Kofner in seinem Vortrag eingegangen. Die Arbeitslosenquote im Landkreis sei mit 18,7 Prozent im Jahresdurchschnitt 2006 für ostdeutsche Verhältnisse zwar nicht übermäßig hoch und sie weise eine deutlich fallende Tendenz auf, doch liege der Landkreis bei der Quote der ALG II-Bezieher mit 19,0 Prozent der 15-64-Jährigen in Ostdeutschland mit an der Spitze. In Sachsen werde dieser Wert nur von den Stadtgemeinden Hoyerswerda und Görlitz übertroffen. Unter den Landkreisen weisen nur einige Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern noch etwas höhere Bezugsquoten auf.

Außerdem gibt es im Landkreis deutlich mehr ALG II-Bezieher als registrierte Arbeitslose. Die Erklärung: Ein großer Teil der ALG II-Bezieher ist beschäftigt und darum nicht als arbeitssuchend registriert. Das Arbeitslosengeld II habe gerade in dieser Region für viele Bezieher Kombilohncharakter. Dies spiegelt auch die große Verbreitung von Niedriglöhnen im Landkreis wider.

Die im Landkreis Löbau-Zittau geltenden Mietobergrenzen wurden von Professor Kofner anhand von Vergleichszahlen aus anderen Gemeinden als angemessen bezeichnet. Sie lägen insbesondere mitten in der Spanne der Neuvermietungsmieten laut RDM-Preisspiegel. Viele Gemeinden hätten hier deutlich restriktivere Regelungen getroffen. Der Fachdienstleiter hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Mietobergrenzen im Durchschnitt von den Beziehern nur zu 62 Prozent ausgeschöpft wurden. Dies wurde in der Diskussion aber auch auf den hohen Anteil an Eigentümerhaushalten zurückgeführt, die bei Schuldenfreiheit nur vergleichsweise geringe Kosten verursachen würden.

Im Bezug auf den Aufbau der Tabelle mit den Mietobergrenzen hat Professor Kofner eine Verfeinerung der Darstellung der Ausstattungsmerkmale und des baulichen Zustands angeregt. Dies setzt aber angesichts fehlender Mietspiegel zusätzliche statistische Erhebungen voraus. Die vorhandenen Regelungen seien aber auch im Hinblick auf die Bewahrung gemischter Bewohnerstrukturen nicht treffsicher genug. Professor Kofner hat sich in diesem Zusammenhang für eine Differenzierung der Mietobergrenzen für die Bestandsmieter ausgesprochen (etwa nach Wohnla-

gen oder in Anlehnung an die Vergleichsmiete), allerdings mit einem Abschlag für die bessere Wohnlagen als Kompensation für den individuellen Vorteil.

In der Diskussion wurde weiterhin auf die Angemessenheit der Heizkostenobergrenze eingegangen. Angesichts der bei den Wohnungsunternehmen in der Region gemessenen Werte ist sie mit 1,15 Euro / m² im Durchschnitt angemessen, aber nicht in jedem Einzelfall. So kann es etwa bei einem schlecht gedämmten Objekt mit alten Fenstern zu überdurchschnittlichen Verbräuchen kommen, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Angemessen wäre hier eine Regelung mit nach dem energetischen Gebäudestandard differenzierenden Heizkostenobergrenzen. Dies würde die Anreize zur Heizkostensparnis für alle ALG II-Bezieher verbessern. Der administrative Aufwand dafür wäre aber nicht unerheblich.

In der Region Löbau-Zittau ist die Lage der Wohneigentümerhaushalte, die ALG II beziehen wegen ihres hohen Anteils an allen Beziehern (23 Prozent, entspricht 3.269 Wohneigentümern) von großer Bedeutung. Bis heute hat es zwar noch keine Veräußerungen gegeben, doch müssen sich viele Eigentümer sehr stark einschränken, um ihr Wohneigentum halten zu können. In 152 Fällen greifen die Kappungen, so daß keine vollständige Erstattung der zuschufähigen Lasten stattfindet.

Die Eigentümerhaushalte leiden außerdem darunter, daß Tilgungszahlungen nicht erstattungsfähig sind. Dies führt zu dem absurden Effekt, daß insbesondere Eigentümer mit niedriger Restschuld Probleme haben, ihr Haus zu halten. Angesichts dessen hatte Professor Kofner angeregt, bei den Eigentümern keine Obergrenzen anzuwenden. Unangemessenes Wohneigentum sei ein Fall für die Vermögensprüfung. Der Leiter des Fachdienstes hat hier aber Bedenken im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit den Mieterhaushalten geltend gemacht. In der Diskussion wurde an dieser Stelle eingewendet, daß die Eigentümer auch keine regelmäßigen Zuschüsse für notwendige Instandhaltungen erhielten. Dagegen seien Instandhaltungskosten bei der Wohnraummiete einkalkuliert und würden insoweit auch mit übernommen. Tatsächlich können solche Zuschüsse in begründeten Fällen für nicht wohnwerterhöhende Maßnahmen aber im Einzelfall beim Fachdienst beantragt werden. Dabei müssen aber die Mietobergrenzen insgesamt eingehalten werden. In der Diskussion überwog die Meinung, daß die Regelungen so flexibel formuliert und gehandhabt werden müßten, daß Wohneigentümer angemessenes Wohneigentum dauerhaft erhalten können. In diesem Zusammenhang wurde auch kritisiert, daß aufgrund obergerichtlicher Rechtsprechung die Eigenheimzulage bei investiver Verwendung auf den ALG II-Anspruch anzurechnen sei. Ein weiteres Problem der Eigentümer sind die vielfach deutlich höheren Heizkosten pro Quadratmeter, die insoweit sie die Obergrenze oder die Flächenobergrenze überschreiten, von den Eigentümern selbst zu tragen sind.

Ausführlich diskutiert wurde auch die Möglichkeit, durch das Abschließen von Zimmern die Wohnkostenbelastung innerhalb der Mietobergrenzen zu halten. Dahinter steht offenbar die Befürchtung der Vermieter, daß die betreffenden Wohnungen nach Auszug des ALG II-Empfängers nicht wiedervermietet werden könnten. Als Folgen des Abschließens sinken die Grundmiete (aber nicht die Quadratmetermiete) und die Heizkosten, so daß der ALG II-Empfänger in der Wohnung verbleiben kann. Hier stellt sich natürlich die Frage, warum man nicht die Quadratmetermiete senkt und die Zimmer offen läßt. Das Problem sind die Quadratmeterobergrenzen im Bezug auf die Heizkosten. Der Mieter muß die zusätzlichen Heizkosten für eine unangemessen große Wohnung selbst tragen.

In der Diskussion herrschte aber dennoch die Ansicht vor, daß das Abschließen von Zimmern keine adäquate Antwort auf das Grundproblem, der mangelnden Anpassung des Wohnungsbestandes nach Größen und Zuschnitten an die Bedürfnisse der ALG II-Empfänger sei. Insbesondere fehlt es an Kleinwohnungen mit weniger als 45 Quadratmeter Wohnfläche, denn der größte Teil der Bedarfsgemeinschaften im Landkreis sind Einpersonenhaushalte. Auf mittlere Sicht sind hier bauliche Anpassungen erforderlich, deren Finanzierung der örtlichen Wohnungswirtschaft ohne besondere Fördermittel aber schwer fallen dürfte.

Nach zwei Jahren Arbeitslosengeld II stellt sich die Lage zusammenfassend wie folgt dar: Die von manchen erwartete Umzugswelle ist ausgeblieben. Die Zahl der Mietschuldner ist nur leicht angestiegen und die ALG II-Empfänger sind in dieser Gruppe nicht überrepräsentiert. Das Hauptproblem bleibt die Knappheit angemessener Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte. Auf lange Sicht kann ein Sinken der Wohnqualitäten aufgrund unterbliebener Instandhaltungen besonders auch im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums nicht ausgeschlossen werden. Die Zusammenarbeit zwischen Hilfeempfängern, Vermietern und dem Fachdienst ist angesichts der Materie erstaunlich reibungslos und kooperativ.

Für die Zukunft bleibt die Aufgabe der regelmäßigen Überprüfung und ggf. auch der Verfeinerung der Richtlinien für die Kosten der Unterkunft. Dies sollte in Kooperation mit den betroffenen Mietern und Vermietern geschehen.

Kontakt

Prof. Dr. Stefan Kofner
Hochschule Zittau / Görlitz
Theodor-Körner-Allee 16
02763 Zittau
Tel.: 03583 / 61 1641
Fax: 03583 / 61 1627
S.Kofner@hs-zigr.de