

Angemessenheit? – fragwürdige Grenzsetzungen der Kosten der Unterkunft durch den Grundsicherungsträger MainArbeit. Kommunales Jobcenter Stadt Offenbach

Eine Denkschrift der Erwerbsloseninitiative SGB2Dialog Offenbach e.V.

In dieser Schrift geht es vornehmlich um die kritische Darstellung der Angemessenheitsproblematik im Bereich der Umsetzung der Sozialgesetzbücher (SGB) II und XII durch den Grundsicherungsträger.

„Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.“ § 22 SGBII

Die Frage nach den für Bezieher von Transferleistungen (SGBII und SGB XII) *angemessenen* Kosten der Unterkunft (KdU), das sind: Grundmiete, Heizungs- und Nebenkosten, führt in massenhaften Streitfällen vor die Sozialgerichte. Bisher konnten auch die höchsten Sozialgerichte keine allgemeingültige Klärung darüber herbeiführen, wie denn Angemessenheit überhaupt zu definieren sei.

Aus dieser Not und dem Versagen des Gesetzgebers in dieser Frage haben sich die Sozialgerichte, den Grundsicherungsträgern folgend, die Mietspiegel der Kommunen (soweit vorhanden) und Kreise zum Maßstab der Angemessenheit für die KdU im Bereich des Sozialgesetzbuchs genommen.

Sozialgerichte und der Grundsicherungsträger nutzen vorhandene Mietspiegel bei einer Kappungsgrenze von ca. 50-60% der im Spiegel angeführten höchsten Mietwerte, die zur normativen Festlegung von Angemessenheitsgrenzen im Bereich der Sozialgesetzgebung dient. Dieses Verfahren treibt Missbrauch mit der Intention der im Bürgerlichen Gesetz Buch (BGB) § 558 festgehaltenen Regelung über Mieterhöhungen vermieteten Wohnraums. Der Mietspiegel ist mithin keine Rechtsnorm, sondern stellt nach BGB lediglich ein Beweismittel der Kontrahenten bei Mietstreitigkeiten dar, der von den Zivilgerichten als solches anerkannt wird.

Insofern sind die sogenannten ortsüblichen Vergleichsmieten des Mietspiegels für Wohnungssuchende irreführend. Weder können sie sich gegenüber Vermietern auf ihn berufen, noch ein Gericht wegen übersteuerten Mieten anrufen. Hier zählt allein die Marktmiete. Die Marktmiete nimmt ihrem Wortlaut entsprechend keine Rücksicht auf das pekuniäre Einkommen des Wohnungssuchenden. Denn die Wohnung ist zu einer Ware wie der Staubsauger oder das Angebot des Supermarktes geworden – jeder bekommt die Ware, wenn er den geforderten Preis gewillt ist zu zahlen.

Nun hat der Gesetzgeber mit der x-ten Änderung des SGBII im März 2011, durch Einfügen des §22c SGBII, einfache wie qualifizierte Mietspiegel als normierendes

Kriterium zur Ermittlung der Angemessenheit legitimiert. Obwohl er die oben geschilderte Praxis nachträglich sanktioniert, ändert das nicht das Geringste an dem realitätsfernen Umgang mit dem äußerst fragwürdigen Instrument (vor allem des einfachen) Mietspiegel. In dieser Schrift beziehen wir uns auf das Offenbacher Beispiel und die aus Offenbach bekannten Daten, Fakten und Zahlen.

Inhaltsverzeichnis

Mietspiegel in Offenbach	S. 3
Illusion des Mietspiegels und Realität des Wohnungsmarktes	S. 4
Das Verhältnis von Mietspiegel zu den Kosten der Unterkunft und dessen Exekution durch den GrundSicherungsträger	S. 5
Der Offenbacher Mietspiegel und das „schlüssige Konzept“ der MainArbeit zur Er- mittlung der angemessenen Referenzmiete.....	S. 7
Absolute Zahlen	S.10
Untersuchung des realen Wohnungsmarkts und die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Offenbach	S.11
Zusammenfassung und Fazit	S.13
Schlussbemerkung	S.15

Der Mietspiegel in Offenbach

Der Offenbacher Mietspiegel, als einfacher Mietspiegel nach BGB § 558c, ist Resultat der Verhandlung zwischen dem Magistrat der Stadt, dem Mieterverein und dem Verein der Immobilieneigentümer „Haus und Grund Offenbach“. Demokratisch legitimiert ist lediglich indirekt der Magistrat Offenbachs in seiner Eigenschaft als „Herr“ der städtischen Verwaltung. Der Mietspiegel hat zu keiner Zeit die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung als höchstem beschlussfassendem Organ der Stadt Offenbach erhalten. Somit ist der Mietspiegel der Stadt keine Rechtsnorm oder Satzung, gleichwohl wird er als normsetzend im Zivil- wie im Sozialrecht benutzt. Mag dies für das Zivilrecht nicht so sehr von Belang sein, wird es im Sozialrecht um so bedeutungsvoller. Das heißt die Rechtsetzungen durch die unteren Sozialgerichte, die den Mietspiegel und andere Daten zur normativen Grundlage der Angemessenheit von Kosten der Miete für Bezieher von Transferleistungen benutzen, tangieren die personal materielle Existenz der Bezugsberechtigten der Rechtskreise SGB II und SGB XII.

Ende März 2011 wurden im Bundesgesetzblatt umfassende Änderungen des SGBII und SGBXII verkündet. Der Gesetzgeber folgt der aus der Not geborenen Praxis der Sozialgerichte, Mietspiegel und andere Datensammlungen zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen, indem er diese im § 22c SGBII als Norm festlegt. Voraussetzung hierfür ist aber der Erlass einer Satzung nach §22a SGBII, die für Offenbach nicht vorgesehen ist. Soweit wir erkennen können, hat sich das Bundessozialgericht (BSG) jedoch in seinen Urteilen zu dieser Frage immer auf den qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB) nach Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) bezogen. Soweit andere Daten zur Ermittlung der Angemessenheit herangezogen werden, ist vom Grundsicherungsträger der Nachweis zu erbringen, dass unterhalb der von diesen festgelegten Grenze auch tatsächlich ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.¹ Letzteres wird nicht nur von der „Erwerbsloseninitiative SGB2Dialog“ bezweifelt.

Im Folgenden wird der Versuch unternommen, den Nachweis nicht ausreichenden Wohnraums für Hilfeberechtigte nach SGBII und SGBXII zu den verfügbaren Bedingungen der Grundsicherungsträger Offenbachs zu führen.

Wie oben beschrieben stellt der Offenbacher Mietspiegel (OMS) einen Interessenkompromiss dreier Verhandlungspartner dar. Er ist ein einfacher Mietspiegel nach § 558c BGB, der keinerlei Auskunft über die Quantität des in verschiedenen Rubriken und Kategorien aufgespaltenen „Wohnungsmarktes“ gibt. Die statistische Basis ist ein Ausschnitt aus der Gesamtzahl von 3.000 Mietwohnungen in Offenbach, die nach

¹ Wir werden im Kapitel „Der Offenbacher Mietspiegel und das schlüssige Konzept ...“ darauf zurückkommen.

Aussage im Mietspiegel über das Stadtgebiet verteilt sind und deren „Mieten innerhalb der letzten vier Jahre neu festgesetzt oder geändert worden sind“. Der dem OMS zugrunde liegende Wohnungsbestand gehört ausschließlich den größten Wohnungsbaugesellschaften: Der Gemeinnützigen Baugesellschaft Offenbach (GBO), der Nassauischen Heimstätte und der Baugenossenschaft Odenwaldring. Die statistische Basis des OMS liegt mit knapp 7% (geschätzt) deutlich unter 10% des gesamten Wohnungsbestandes vermietbarer Wohnungen der Stadt und ist zugeschnitten ausschließlich auf ehemalige Träger des sozialen Wohnungsbaus und damit als statistisches Werkzeug u.E. unglaubwürdig.²

Ehemalig deshalb, weil sozialer Wohnungsbau in Offenbach seit Mitte der 80iger Jahre, wenn überhaupt, dann nur noch marginal stattfindet und ehemalige der Sozialbindung unterliegende Wohnungen bis auf einen Restbestand von ca. 4.000 aus dieser entlassen sind. Das aber heißt, dass die angesprochenen Gesellschaften die Mieten zunehmend dem des „freien Wohnungsmarktes“ angeglichen haben. Gleichwohl ist von dieser Strukturveränderung des Marktes im OMS kaum etwas zu finden. Mit anderen Worten bietet der OMS keineswegs eine realistische Darstellung des Wohnungsmarktes, sondern vielmehr als abgeleitete Darstellung des Mietpreisgefüges eine Argumentationshilfe für Bestandsmieter bei Mieterhöhungsbegehren des Vermieters. Dabei ist beim OMS davon auszugehen, dass er als politisch gewolltes Instrument dazu dient, Mieterhöhungen für Bestandsmieter im Zaum zu halten, während bei Neuvermietungen die Regeln des freien Marktes gelten, dessen Einhegung durch die „Wesentlichkeitsgrenze“ des § 3 des Wirtschaftstrafgesetzes (WiStG) erfolgt.

Illusion des Mietspiegels und Realität des Wohnungsmarktes

Folgt man diesen Hinweisen, wird auch die moderate Mietpreissteigerung, die der Offenbacher Mietspiegel verzeichnet, verständlich. Ein einfacher Vergleich beweist das sozialpolitische Interesse der Mietspiegelkonzeption in Offenbach. Eine Gegenüberstellung der Daten 2002 und 2010 weist Mieterhöhungen vornehmlich bei Wohnungen in einfachen und mittleren Wohnlagen und älteren Baujahres zwischen 0 – 8,4% und 0 – 5,9% auf. Wobei kleine (35-59qm) und mittelgroße (60-70qm) Wohnungen die kräftigsten Steigerungen erfuhren. Demnach blieben die Mieterhöhungen mit 0,7 – 1,05% pro Jahr deutlich unter der Inflationsrate des Zeitraums. Andere, vor allem jüngere Wohnungen, weisen Miet-erhöhungen zwischen 0 und 4,6% in acht Jahren auf. Dies mag für den dem Mietspiegel zugrundeliegenden Sektor korrekt sein, weist aber lediglich auf dessen Funktion, nämlich die Bestandssicherung langjähriger Mietverhältnisse hin. Es

² Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss aber (...) auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben. Dies kann unter anderem dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (BSG 18.6.2008 B 14/7b AS 44/06 R). Im neuen Mietspiegel 2012 vom 7.12.11 ist die statistische Basis gar nicht mehr genannt. Außerdem hat man die Baualtersklassen „bis 1948“ und „1949-1960“ zu einer einzigen zusammengezogen.

gibt keinerlei Hinweis auf den sich bewegenden Wohnungsmarkt von Kündigung und Neuanmietung der fluktuierenden Bevölkerungsanteile in Offenbach.

Ein Blick ins Internet genügt, um sich Klarheit über die durchschnittlichen Mieten zu verschaffen. So weist die Mietpreistabelle für Offenbach bei „immowelt.de“ Durchschnittsmieten von 9,12-9,51€/m² für bis 40m² und 7,59-7,64 €/m² für 40-50m² zwischen 1.April und 31. Mai 2011 auf. Die Hamburger Immobilien Beratung F+B verzeichnet laut OP vom 6.5.11 für Offenbach einen Durchschnittsmietpreis von 7,60 €/m², was auch durch Immobilienscout24 bestätigt wird. Hingegen liegen die Mietspiegelpreise von Wohnungen in Standardausstattung (Bad und Heizung) gebaut zwischen 1961 und 1978 je nach Wohnlage zwischen 5,10 und 6,75 €/m² und der Durchschnittswert aller Wohnungen liegt laut OMS bei 6,18€/m² und damit um ca. 1,40€/m² also 18,4% unter dem von F+B ermittelten Durchschnitt. Mit anderen Worten heißt das: Wer glaubt, Wohnungssuchende könnten zu den im Offenbacher Mietspiegel angegebenen Mietpreisen eine Wohnung anmieten, ist einer Illusion aufgesessen.

Der Mietspiegel ist eine Sache, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für ALGII-Anspruchsberechtigte und Bezieher von Sozialhilfe eine Zweite und der reale Wohnungsmarkt eine wiederum ganz andere Sache.

„Ein Mietspiegel gibt somit repräsentativ das Mietpreisgefüge eines Wohnungsmarktes wieder. Ein Wohnungsmarkt wird hierdurch im Regelfall gerade nicht abgebildet.“ (Holger Gautzsch: „Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII“ 9.4.2011 S.15)

Im Hinblick auf das Geschehen am Wohnungsmarkt erscheinen denn auch die Angaben der Internetseiten eher realistisch. Gleichwohl ist nicht in Abrede zu stellen, dass hin und wieder auch „Wohnraum“ zu Preisen angeboten wird, die die KdU-Tabelle des Jobcenters MainArbeit Offenbach für Bezieher von Arbeitslosengeld für angemessen unterstellt. Tatsächlich findet dann Hausen in feuchten und schwer beheizbaren aufgelassenen Fabrikgebäuden, Kellern oder provisorisch hergerichteten Dachböden, in unrenovierten Hinterhöfen und heruntergekommenen Alt- oder ehemaligen Sozialbauten zu Preisen von 3,5-5,5 Euro pro qm, je nach Baualtersklasse, statt. So werden noch heute etwa in der Hans Böckler Siedlung oder an der Seligenstädter Straße Wohnungen ohne Heizung und mit nur einer Brennstelle vermietet. In diesen Behausungen vereisen des Winters Innenfenster und -bänke durch Atem- und Kochdunst teilweise millimeterdick und die Raumtemperatur bewegt sich nicht über 14 Grad hinaus. So kann vielfach nur von Notunterkünften gesprochen werden, mit denen sich erwerbslose Singles und Familien abfinden müssen. Inwieweit dies den Vorgaben der „Grundsicherungsbehörde“ MainArbeit in Zusammenarbeit mit dem Sozialdezernat der Stadt Offenbach geschuldet ist, muss nun untersucht werden.

Das Verhältnis von Mietspiegel zu den Kosten der Unterkunft und dessen Exekution durch den Grundsicherungsträger

In Ermangelung einer vom Gesetzgeber (Bundestag) vorgegebenen Richtschnur, etwa im Sinne einer Verpflichtung der Kreise und Kommunen zu einer wissenschaftlichen Studie über die jeweiligen Marktmieten und daraus abgeleiteter „Angemessenheit“, benutzen die Grundsicherungsträger und in deren Folge auch die Sozialgerichte, unisono dasjenige

Instrument, das ihnen quasi in den Schoß gefallen war, den Mietspiegel. Dass dieser ein Instrument sein konnte, um sozialrechtliche Ansprüche nach den neuen Sozialgesetzen (Agenda 2010) der Regierung Schröder/Fischer und der späteren Regierung Merkel/Müntefering zu minimieren oder ganz abzuwehren, liegt in Kalkül und Absicht der neuen Sozialgesetzgebung. Diesen Umgang mit dem MS kritisiert auch der Deutsche Mieterbund Offenbach 2010:

„Er (der Mietspiegel) ist auch nicht zur Regulierung sozialrechtlicher Ansprüche konzipiert, wenn gleich er willkürlich dazu herangezogen wird. Dieses geschieht jedoch nicht unter mietrechtlichen Aspekten und entspricht nicht dem eigentlichen Sinn des Mietspiegels.“ (s.o.)

Schlussfolgernd aus obigen Feststellungen, ist zu sagen, dass der Mietspiegel als Instrument zum Finden von Angemessenheit von Unterkunft und Heizung ungeeignet ist und das Beharren auf ca. 50-60% der im OMS angeführten höchsten Kosten für Wohnraum dazu führt, dass Bezieher von Arbeitslosengeld, die von Amts wegen aufgefordert sind, vermittels Umzug in eine billigere Wohnung, ihre KdU zu senken, keine entsprechende Wohnung finden können (näheres S.7). So hält der „Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II“ die Mitarbeiter des Jobcenters MainArbeit Offenbach an, dem Leistungsbezieher bei erfolgloser Suche nach geeignetem Wohnraum in Offenbach darauf hinzuweisen, diese auf das Umland auszudehnen³. Diese Aufforderung ist zumindest zweifelhaft, weil sie einigen Entscheidungen der Sozialgerichte entgegensteht. Mit anderen Worten steht es den Mitarbeitern des Jobcenters nicht zu, Wohnungssuchende zum Zweck der Einhaltung der Angemessenheitsgrenze auf freie Wohnungen außerhalb ihres Amtsbereichs zu verweisen und auf diese Weise unter Druck zu setzen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich vermerkt, dass die in der KdU-Tabelle festgelegten Kosten eine absolute Grenze darstellen, die nicht überschritten werden darf. Die Kosten der Unterkunft, die zunächst bekannt sein müssen, bevor über deren etwaige Angemessenheit entschieden wird, werden von der MainArbeit nicht als Gesamtkosten für Wohnen und Heizen ausgewiesen, sondern aufgespalten in Kaltmiete, Heizkosten und Nebenkosten. Überschreitet einer der drei Faktoren das gesetzte Limit, ist die Übernahme der Kosten insgesamt auch dann abzulehnen, wenn die Summe der Einzelkosten der anzumietenden Wohnung unter der Summe der in der Tabelle genannten Einzelposten liegt. Dieses Verfahren erschwert erfolgreiche Wohnungssuche zusätzlich.

Die Energiediskussion und auch die Einsicht, mehr Investitionen in effiziente Energienutzung zu leiten, führen seit Jahren zu besseren passiven Maßnahmen der Energieminimierung im Wohnungsbau. So gehen immer mehr Unternehmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus dazu über, ihre alten Vielfamilienhäuser mit 10-15 cm Wärmedämmung, wärmedämmenden Fenstern zu versehen und ihre Heizanlagen zu optimieren. Diese sinnvollen Investitionen haben für die Mieter einen doppelten Effekt: 1.

³ Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II S.32, MainArbeit. Kommunales Jobcenter Offenbach, Dienstanweisung 4.4.2011

Müssen sie weniger Geld zum Heizen ausgeben. 2. Wird die Grund- oder Kaltmiete um die Abschreibung der getätigten Investition erhöht.

Für Bezieher von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II und XII kann das den Auszug aus der bislang angestammten Wohnung bedeuten. Da wie oben beschrieben der Grundsicherungsträger die Kosten der Unterkunft nur dann übernimmt, wenn jeder einzelne Kostenfaktor die gesetzte Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet, kann bei heraufgesetzter Kaltmiete, sofern sie die Angemessenheit dann überschreitet, die Übernahme der KdU durch den Grundsicherungsträger vollständig gestrichen werden. Dem Betroffenen bleibt nichts anderes, als sich nach einer neuen Bleibe umzusehen, deren Kosten sich im gesetzten Rahmen der Angemessenheit bewegen.

Der Sinn dieser und weiterer Restriktionen, die im Leitfaden zu finden sind, ist, ungeachtet menschlicher Schicksale und Nöte, das Verkürzen von Leistungen zum Zwecke der Entlastung öffentlicher Haushalte und damit die indirekte Steigerung privater Gewinne. Dass Ersteres ganz unverblümt auch gesagt wird, zeigt ein Protokollauszug der Sitzung des Beirats der MainArbeit vom Dezember 2007:

„Weiterhin soll verstärkt der Missbrauch von Leistungen bekämpft und letztlich auch die Summe der gezahlten passiven Leistungen (finanzielle Zuwendungen für den Lebensunterhalt) gesenkt werden. Weiterhin verwies sie (die Sozialdezernentin) darauf, dass mit Inkrafttreten des SGB II die Zahl der Wohngeldempfänger um 90% zurückgegangen sei. In entsprechendem Umfang sei die Zahl der Bezieher von KdU – Leistungen gestiegen. Da das Wohngeld aus Bundesmitteln finanziert worden sei, belaste die Zahlung der Kosten für die Unterkunft in Millionenhöhe den Haushalt der Stadt Offenbach, auch (wenn) ein Teil dieses Geldes vom Bund erstattet werde.“

Und was erhofft sich die Sozialdezernentin Offenbachs von der Umwandlung von der ARGE MainArbeit zum zugelassenen kommunalen Träger (zkT), der sogenannten „Options- kommune“? „ Deutliche Einsparungen im Sozialetat.“

Offenbacher Mietspiegel und das „schlüssige Konzept“ der MainArbeit zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete

Im Wesentlichen geht es also um zwei Behauptungen, die von den politisch Verantwortlichen und der Leitung des Jobcenters ohne Nachweis ihrer Richtigkeit veröffentlicht werden.

1. Der Mietspiegel als Grundlage zur Feststellung der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft sei von den Sozialgerichten anerkannt. Womit dann auch die Angemessenheit der KdU gerichtlich positiv sanktioniert sei.
2. Es gäbe für alle Bezieher von ALGII und Sozialhilfe in Offenbach genügend Wohnungen, die den Richtwerten der von der MainArbeit ausgearbeiteten Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung entsprechen.

Zu 1. Wie oben beschrieben findet der Mietspiegel in Sozialgerichtsverfahren aus Mangel einer anderen Grundlage in strittigen Fragen zu der Angemessenheit der KdU Verwendung. Dies geschieht aus blanker Not, nicht aber deshalb weil der Mietspiegel eine gesicherte Norm zur Feststellung der Angemessenheit im Bereich des SGB darstellte. Wir haben gezeigt, dass der OMS keine Grundlage eines, wie vom Bundessozialgericht gefordertes, „schlüssiges Konzepts“ sein kann, was mit seinem Urteil vom 20.12.11 der 4. Senat des Bundessozialgericht voll umfänglich bestätigte. (B 4 AS 19/11 R) ⁴

Zu 2. Wie die Erfahrung derjenigen Beratungsstellen, die sich mit Hilfe und Beratung für Menschen beschäftigen, die auf ALGII angewiesen sind, zeigt, sind die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft und Heizung zu niedrig angesetzt, was auch vom Wohnungsamt der Stadt bestätigt wird. Tatsache ist, dass sich zu Preisen der vom Jobcenter erstellten KdU-Tabelle nur selten Wohnungen finden lassen. (s. Dokumentenanhang) Das wird auch durch das „schlüssige Konzept“ der MainArbeit Kommunales Jobcenter Stadt Offenbach unfreiwillig bestätigt. (s.u.)

Die Berechnung der „Angemessenheit“ der KdU geschieht unseres Dafürhaltens eher interessengeleitet, ausgerichtet am Haushalt der Stadt, als an den realen Mieten, sei es im freien privaten Wohnungsbau oder im ehemals geförderten Wohnbau größerer Gesellschaften.

Die „Berechnung der angemessenen Mieten aufgrund des Mietspiegels“ erfolgt durch eine Drittelung der Differenz zwischen höchster und niedrigster Miete eines Segments (Quadratmeterpreis und Baujahr). Ein Drittel der Differenz wird der niedrigsten Miete zugeschlagen. Als niedrigster Preis werden z.B. 2,80€ und als höchster 7,40€ für bis 79m² Wohnraum der vor 1949 bezugsfertig war. Der niedrigsten Miete wird nun ein Drittel der Differenz von 4,60€, 1,53€ zugeschlagen, was dann einen „angemessenen“ vom Grundsicherungsträger zu tragenden Kaltmietpreis von 4,33€ für den Quadratmeter ergibt. Diese Rechnung wird auf alle Segmente der bis 1994 erstellten Wohnungen angewendet. Wohnungen ab 1995 werden Beziehern von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe grundsätzlich nicht zugebilligt.

Die Annahme einer niedrigsten Quadratmetermiete für bis 59m² große Wohnungen von 2,80€ (Bj. bis 1949), 3,60€ (Bj. 1949-60), 4.80€ (Bj. 1961-78) und 5.65€ (Bj. 1979-94) erscheint einigermaßen willkürlich. Wenn es überhaupt Wohnungen zu solchen Preisen gibt, muss es eine Mindestanzahl davon geben, um für die vorgegebene Berechnung überhaupt relevant zu sein. (Denn sonst könnte man Quadratmeterpreise auch noch unter diesen Werten ansetzen und damit die Angemessenheitsgrenze weiter nach unten verschieben.) Die Frage nach der Qualität solchen Wohnraums ist dabei noch nicht erörtert. So entsteht der Verdacht, dass mit Hilfe des Mietspiegels, der ja keine Angaben darüber macht, in welcher Quantität und Qualität Wohnungen eines bestimmten Segments überhaupt vorhanden sind, die Kosten der Unterkunft künstlich herab gesetzt und haushälterische Vorgaben der politisch Verantwortlichen erfüllt werden. Ist schon der Mietspiegel ein politisch ausgehandeltes Instrument, so ist es die Angemessenheit der

⁴ Das Urteil bezieht sich auf den Mietspiegel der Stadt Duisburg

Kosten der Unterkunft und Heizung im Bereich des SGBII um so mehr, als sie sich maßgeblich an politisch interessierten Vorgaben orientiert, anstatt am aktuellen Wohnungsmarkt und der Lebenswirklichkeit der Wohnungssuchenden.⁵

Dem hält das Jobcenter der Stadt Offenbach die Behauptung entgegen: „In Offenbach besteht grundsätzlich keine Unterversorgung mit Wohnraum. Es wird regelmäßig ein Teil der Wohnungsangebote gesammelt, bei denen eine Zusicherung erfolgt ist.“ Und zieht daraus den kühnen Schluss: „Wohnraum in dem in der Mietwerttabelle genannten Preissegment steht somit nachweislich ausreichend zur Verfügung.“⁶ Weil also dem Grunde nach keine Unterversorgung besteht, steht auch im Preissegment der Mietwerttabelle (der KdU) genügend Wohnraum zur Verfügung. Beweis: Man sammelt regelmäßig einen Teil der Angebote, bei denen eine Zusicherung erfolgte. Nun ist eine Teilsammlung von Wohnungen für Bezieher von ALGII, für die die Kosten der Unterkunft und Heizung vollständig übernommen werden, kein „Nachweis“ der Richtigkeit der Behauptung, dass für alle diese Klienten ausreichend Wohnraum verfügbar ist. Richtig muss es wohl heißen, dass nur der Teil der Angebote gesammelt wird, der eine Zustimmung von Seiten des Jobcenters erfahren hat. Dann aber gibt es noch jenen Teil, dem nicht zugestimmt wurde; derjenige Teil also, dessen KdU nicht oder nicht vollständig von dem Grundsicherungsträger MainArbeit übernommen wird. Diesen Teil dürfte es aber gemäß den Behauptungen von Jobcenter und Sozialdezernat gar nicht geben, weil es im Preissegment der Mietwerttabelle ausreichend, d.h. für jeden, genügend Wohnraum gibt.

Dass es diesen Teil gleichwohl gibt, bestreitet eigentlich auch der Geschäftsführer der MainArbeit nicht. Im Jahr 2008 berichtet die MainArbeit von 400 bis 600 Bedarfsgemeinschaften, die aus ihren Regelsätzen einen Teil der Miete bestreiten, weil sie keine billigere Unterkunft finden. Die über das Stadtgebiet verteilten Notunterkünfte, die regelmäßig für 100 Bedarfsgemeinschaften benötigt werden, widersprechen der Behauptung vom ausreichenden Wohnraum. Auch die interne Anweisung der Geschäftsführung des Jobcenters Offenbach an ihre Mitarbeiter, wohnungssuchende „Kunden“ auf Regionen außerhalb der Stadtgrenze zu verweisen, widerspricht der Behauptung von ausreichendem Wohnraum in Offenbach. Und die Sozialdezernentin Offenbachs antwortet auf die Frage nach genügend Wohnraum: „Aktuell steht für alle Leistungsberechtigten genügend angemessener Wohnraum zur Verfügung.“ Aber auf die Frage, wie der Wohnraum als ausreichend quantifiziert wurde, lautet die Antwort: „Es gibt kein Verfahren zur präzisen Quantifizierung des Wohnraumbedarfs. Es handelt sich

⁵ Hierzu verweisen wir auf die „Interne Dienstanweisung Nr. 08 1.4.2011“ des Landkreises Starnberg zu der Angemessenheit der Unterkunftskosten SGB II u. XII. Dort heißt es: „Obergrenzen für angemessene Kaltmieten: Aufgrund der Auswertungen der 2009 und 2010 veröffentlichten Wohnungsanzeigen und unter Beachtung der angemessenen Wohnflächen und des angemessenen Wohnstandards ergeben sich (die) Obergrenzen für Kaltmieten. (Vollständige Dienstanweisung im Dokumentenanhang) Hierzu auch Holger Gautzsch: „Die Bedeutung von Mietspiegeln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen für die Bestimmung der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII“ in Wohnungswirtschaft und Mietrecht November 2011.

⁶ Konzept zur Ermittlung der Referenzmiete (KdU) MainArbeit 7/2011

um Erkenntnisse im laufenden Prozess der Beratung und Leistungsgewährung im Bereich SGBII.“⁷

Wenn es also kein Verfahren gibt, wie kann dann behauptet werden, dass genügend Wohnraum vorhanden sei?

Absolute Zahlen

Vergleicht man die absoluten Zahlen der zur Verfügung stehenden 1- und 2-Zimmerwohnungen in Offenbach mit der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit einer und zwei Personen, so erfährt die Behauptung des ausreichenden Wohnraums eine weitere Tendenz zur Unglaubwürdigkeit.

In Offenbach gibt es laut Bauamt im Jahr 2008 insgesamt 6 967 Ein- und Zweizimmerwohnungen.⁸ Dieser Anzahl stehen 5702 Ein- und Zweipersonenbedarfsgemeinschaften (Sozialbericht 2008) gegenüber.

Wir müssen vermuten, dass ein sehr großer Anteil dieser Wohnungen für Transferleistungsberechtigte nicht zur Verfügung steht, weil:

1. Ein Teil dieser Wohnungen von ihren Eigentümern genutzt wird, weil
2. Ein Teil nach 1995 bezugsfertig wurde, weil
3. Die Mietkosten für einen großen Teil über der Angemessenheitsgrenze liegen, weil
4. Die Vermieter nicht an Bezieher von Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe vermieten und auch Normalverdiener solche Wohnungen bewohnen.

Damit gerät die Behauptung des Magistrats vollständig ins Wanken. Denn es ist höchst unwahrscheinlich, dass 5 702 (81,8%) Wohnungen von ALG-Beziehern genutzt werden und nur 1265 (18,2%) Wohnungen unter die von 1.-4. aufgezählten Kriterien fallen.

Dies bedeutet, dass die Wohnungen mit einer Größe zwischen 35-60m² mit 11,6% Anteil an allen Wohnungen in Offenbach, das umstrittenste Segment des Wohnungsmarktes ist. Wer will bestreiten, dass dann Bezieher von Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe gegenüber den besser gestellten Bewerbern das Nachsehen haben?

Man muss entweder sehr ignorant sein, soll man der Behauptung vom „ausreichenden Wohnungen“ für Bezieher von ALGII und Sozialhilfe zustimmen, oder man fügt sich als Sozialpolitiker_in dem Diktat der Finanzpolitik und biegt in öffentlichen Verlautbarungen die Wirklichkeit in eigenem Interesse zurecht, ganz nach dem Motto, wenn die Realität nicht meinen Wünschen entspricht, um so schlimmer für die Realität und für die in diesem Fall betroffenen Bezieher von ALGII oder Sozialhilfe.

⁷ Vorlage an den Magistrat 217/11

⁸ Sozialbericht 2008 Stadt Offenbach und Bauaufsichtsamt/Amt für Arbeitsförderung und Statistik.

Untersuchung des realen Wohnungsmarkts und die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Offenbach (SGB II und SGB XII)

Jeder Wohnungssuchende, gleichgültig welche persönlichen Umstände die Notwendigkeit des Suchens erzwingen, muss sich am real existierenden Wohnungsmarkt orientieren. Der Wohnungsmarkt, auch in Offenbach, funktioniert wie jeder andere Markt nach Angebot und Nachfrage. So sind die Mietpreise Preise des Marktes, die sich weder nach persönlichen noch nach den Wünschen von Sozialdezernent_innen oder Amtsträgern der Jobcenter richten und schon gar nicht richten, sie sich nach der jeweiligen finanziellen Lage der Kommunen.

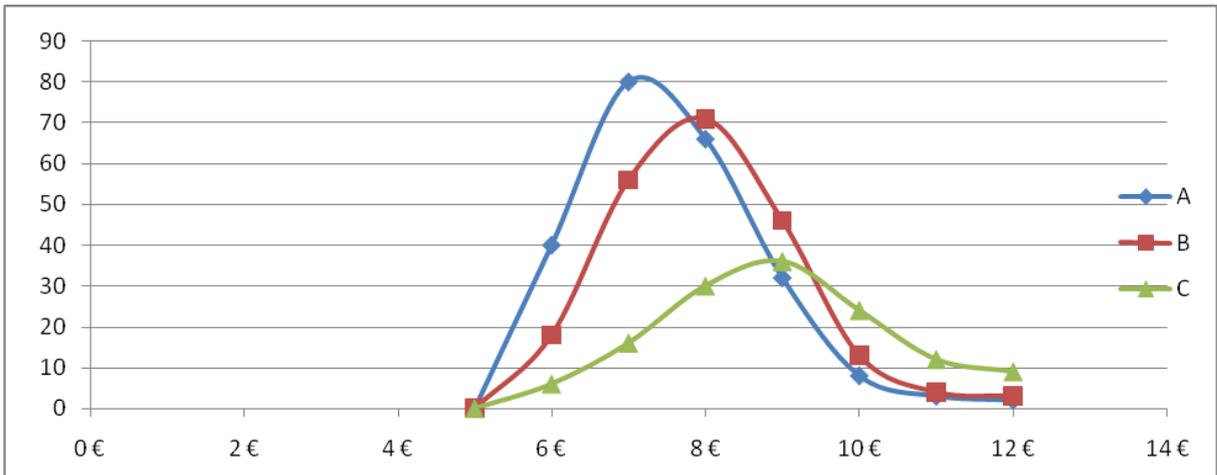
Für Bezugsberechtigte von Arbeitslosengeld II (aber auch für Bezieher von Sozialhilfe SGBXII) gilt die Regel der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft. Was angemessen ist, definiert der Örtliche Grundsicherungsträger auf Grundlage des Gesetzes (§ 22 SGB II). Übersteigen die Kosten für Unterkunft und Heizung die vorgegebene Angemessenheit, so sind diese solange anzuerkennen, solange es dem Leistungsberechtigten nicht möglich ist, durch einen Wohnungswechsel oder auf andere Art die Kosten zu senken, „in der Regel jedoch längstens für sechs Monate“, so das Gesetz. In den meisten Fällen können die Kosten nur durch Umzug in eine billigere Wohnung dauerhaft gesenkt werden. Die sofort einsehbare Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass am Wohnungsmarkt genügend Wohnungen zu den vorgegebenen Kosten angeboten werden und auch Leistungsbezieher nach SGB II und XII zum Zuge kommen und nicht von Vermietern, Managern von Wohnbaugesellschaften und Maklern von vornherein abgewehrt werden.

Um dem für die Grundsicherung in Offenbach im weitesten Sinn verantwortlichen Personenkreis vorzuführen, wie weit Wunsch und harte Wirklichkeit auseinander klaffen, haben wir über ein viertel Jahr hinweg den Offenbacher Wohnungsmarkt daraufhin beobachtet, welche und wie viele Wohnungen, die den Angemessenheitsforderungen der „MainArbeit. Jobcenter Offenbach Stadt“ gerecht werden, im Verlauf dieser Zeitspanne angeboten wurden.

An dieser Stelle nehmen wir das Ergebnis vorweg. Die vollständige Erhebung ist als Dokument dem Anhang beigegeben.

Die Erhebung umfasst ein Angebot für Offenbach von mehr als 600 Wohnungen in 4 Stichproben von Anfang September bis Anfang Dezember 2011, wobei Mehrfachangebote derselben Wohnung nur einmal gezählt wurden. Dabei haben wir uns auf den größten „Internetmarktanzeiger“, Immobilienscout 24, beschränkt, der auch die Wohnungen von Baugesellschaften, Genossenschaften Maklern und Privatvermietern anbietet,

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl der untersuchten Wohnungsangebote im Verhältnis zum geforderten Quadratmeterpreis dar. Die blaue Kurve A umfasst Angebote der Wohnungsgröße von 60-75m², die Kurve B der Größen von 45-60m² und die Kurve C die Wohnungen der Größe bis 45m². Angebote der Wohnungen über 75m² wurden deshalb nicht aufgenommen, da der Bedarf, relativ zu allen anderen, sehr gering erscheint.



A = 60-75m² B = 45-60m² C bis 45m² Anzahl der ausgewerteten Wohnungsangebot von 31. August bis 7. Dezember 2011 in 4 Stichproben.

Bei dieser Untersuchung ging es um die Beantwortung der Frage: Gibt es, wie von dem Jobcenter Mainarbeit und dem Sozialdezernat der Stadt Offenbach immer wieder behauptet, genügend Wohnraum zu den vorgegebenen Konditionen für Hilfeberechtigte Wohnungssuchende?

Die folgende Tabelle vergleicht die am realen Markt geforderten Preise und zeigt die Preisunterschiede in € zu den gewährten Preisen der Angemessenheit (KdU).

Baujahre	φPreis €/m ²	φ KdU €/m ²	Differenz €	Anzahl	untere 50%	
bis 1948	6,7	4,33	2,37	59	30	
1949-60	6,23	4,83	1,4	22	11	A
1961-78	6,43	5,6	0,83	119	60	60-75 m ²
1979-94	6,94	6,6	0,34	37	19	
Baujahre	Preis €/m ²	KdU €/m ²	Differenz €	Anzahl	Untere 50%	
bis 1948	7,54	4,33	3,21	54	27	
1949-60	6,3	4,83	1,47	26	13	B
1961-78	6,95	5,6	1,35	109	55	45-60 m ²
1979-94	7,63	6,6	1,03	28	14	
bis 1948	7,42	4,37	3,05	22	11	
1949-60	6,61	4,97	1,64	13	7	C
1961-78	7,67	5,75	1,92	73	37	bis 45 m ²
1979-94	8,66	6,68	1,98	34	17	

Die Tabelle zeigt, dass in allen Marktsegmenten ganz erhebliche Unterschiede zwischen Angeboten des Wohnungsmarktes und der zugestandenen Leistung des Grundsicherungsträgers bestehen. Ganz eklatant ist die Differenz im Bereich sogenannter Altbauten vor 1949.

Das wichtigste Ergebnis unserer Erhebung ist, dass sich unter 602 untersuchten Angeboten nur insgesamt 20 Wohnungen fanden, die der Angemessenheitsgrenze entsprachen. Es kann sein, dass bei noch näherer Betrachtung, einige Wohnungen, die die Angemessenheit aufgrund zu hoher Heizungskosten übersteigen, nicht zur Verfügung stehen. Möglich ist, wie wir auf telefonische Anfrage von Anbietern zu hören bekamen, dass das eine oder andere Wohnungsangebot aus technischen Gründen gar nicht vermietet werden kann. Desweiteren ist nicht auszuschließen, dass Sachbearbeiter des Jobcenters die eine oder andere Wohnung aus uns nicht nachvollziehbaren Gründen für unangemessen halten und die Kostenübernahme ablehnen.

Zusammenfassung und Fazit

Im „Konzept zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete im Sinne der Rechtsprechung des BSG („schlüssiges Konzept Stand 07/2011)“ der MainArbeit-Jobcenter Stadt Offenbach heißt es lapidar: (als) „Grundlage für die Berechnung der angemessenen Nettomiete wird der Offenbacher Mietspiegel herangezogen.“ Weitere eigene Datenerhebungen zum aktuellen Wohnungsmarkt gibt es demnach nicht oder sie finden keinen Eingang in das Konzept als weitere Grundlage zur Ermittlung der Angemessenheit. Wie ausführlich dargelegt, ist insbesondere der Offenbacher Mietspiegel (OMS) als Grundlage zur Berechnung der Angemessenheit nach §22 SGBII ungeeignet. Ungeeignet ist er, denn:

1. Als ausgehandelter politischer Kompromiss dreier Interessengruppen zur Regelung von Mieterhöhungsbegehren kann der OMS nicht Grundlage zur Regelung sozialrechtlicher Ansprüche sein.
2. Die quantitative Datenbasis des OMS ist untauglich zur Ermittlung einer Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Bezieher von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe.
3. Der OMS macht keinerlei Aussage darüber, ob überhaupt und in welcher Anzahl Wohnungen zur Verfügung stehen, die zur Ermittlung der „angemessenen Nettomiete“ vom Grundsicherungsträger herangezogen werden.
4. Der OMS erfüllt nicht die vom Bundessozialgericht (BSG) eingeforderten Voraussetzungen eines „schlüssigen Konzepts“ zur Berechnung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.⁹

Das aus dem OMS abgeleitete „schlüssige Konzept“ der Angemessenheit erscheint uns aus mehreren Gründen weder schlüssig noch, in seinem Ergebnis, angemessen. Das „Konzept“ benutzt Preissegmente aus dem Mietspiegel, ohne den Nachweis ihres für die Berechnung relevanten Vorhandenseins vorzuzeigen. In einem Bericht der Offenbach Post

⁹ Hierzu nimmt der 9. Senat des Hessischen Landessozialgerichts explizit Stellung und verwirft diese Art der Angemessenheitsfindung. (L9 AS 239/08 vom 20.12.2010; Juris Abs.:72 S. 14) Siehe auch S. 7

vom 8.12.2011 zum Mietspiegel 2012 heißt es: „Die Offenbacher Durchschnittskaltmieten beginnen bei 2,80 bis 3,80 Euro für die nur sehr seltenen und sehr alten Einfachstwohnungen ...“ Gleichwohl bilden diese sehr seltenen und sehr alten Einfachstwohnungen, die möglicherweise auf dem Markt schon lange nicht mehr angeboten werden, gewissermaßen die Basis zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete.

Das Verfahren, die Differenz zwischen diesen billigsten Behausungen zu den im OMS erscheinenden höchsten Mieten derselben Kategorie zu bilden, diese Differenz zu dritteln und dieses Drittel auf den niedrigsten Preis aufzuschlagen, erscheint dem Betrachter ausgesprochen willkürlich. Warum wird die Differenz nicht halbiert, geviertelt, gefünftelt oder gezwölftelt oder durch eine andere beliebige Zahl dividiert? Weshalb überhaupt ein solches Verfahren, das keinerlei Schlüssigkeit und keinen Realitätszusammenhang erkennen lässt als den der etatpolitischen Absicht. Genau dem hat das BSG in seinen Urteilen immer wieder versucht einen Riegel vorzuschieben. Dennoch scheitert dies wohl immer wieder an der Ignoranz der Grundsicherungsträger. So wird bei genauer Betrachtung kein Sozialgericht höherer Instanz dem „schlüssigen Konzept“ des Jobcenters MainArbeit Folge leisten und eher dem klagenden Bezugsberechtigten Recht geben.

Diese Schwierigkeiten – Widerspruch und Klageverfahren – könnte der Eigenbetrieb MainArbeit. Kommunales Jobcenter Stadt Offenbach elegant vermeiden, wenn er das Konzept beispielsweise des Landkreises Starnberg (Dokument im Anhang) sich zu eigen machte.

Hierzu möchten wir noch einmal Holger Gautzsch zitieren: „Dieses für die Angemessenheitsgrenze fehlerträchtige und streitfördernde Hilfsverfahren (Gemeint ist die Ableitung der Angemessenheit aus Mietspiegeln und dessen Derivaten. J.G.) ließe sich vermeiden, wenn bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze auf aktuell bestehende Mietangebote, somit Neuvermietungen abgestellt wird. Dieses entspricht der Auslegung des Angemessenheitsbegriffs, derzufolge billigerer Wohnraum auch tatsächlich zur Verfügung stehen muss.“

Aus der eigenen Marktbeobachtung (S. 9 ff) erschließt sich, dass dieser billigere Wohnraum, auf den die MainArbeit als angemessen verweist, in Offenbach äußerst selten angeboten wird. (So ist uns im Verlauf unserer Recherche im April 2011 ein einziges Angebot unter 4,33€/m² zur Kenntnis gelangt.) Wenn bei 602 angebotenen Wohnungen lediglich 18 Wohnungen in den Bereich der von der MainArbeit ausgewiesenen Referenzmiete kommen, dann lässt das sehr an der Behauptung des ausreichenden Wohnraums für Bezieher von Transferleistungen zweifeln.

Die Zweifel werden bestärkt, wenn man die mehr als 2.000 Einzelpersonen und Familien mit ins Bild nimmt, die beim Wohnungsamt gemeldet sind und auf eine Sozialwohnung warten. Dagegen nimmt sich die Anzahl jener Bedarfsgemeinschaften (>100 BG), die sich in Notunterkünften aufhalten müssen, bescheiden aus. Aber jede einzelne Person oder Familie, die gezwungen ist, in solchen Unterkünften zu hausen oder auf monate- manchmal jahrelanger Suche nach einer *angemessenen* Wohnung ist, ist ein Hinweis auf mangelnden Wohnraum zu den Bedingungen der „MainArbeit-Jobcenter Stadt

Offenbach“. Leistungsberechtigte nach SGB II oder XII treten beim konkurrierenden Wettbewerb quasi unter umgekehrten Bedingungen auf – sie sollen darauf hoffen, dass ihr Niedrigangebot, das die aufgerufene Miete noch unterschreitet, den Zuschlag bekommt. Oder, der Wohnungssuchende wird von Amts wegen angehalten eine Senkung der Miete auszuhandeln. Das stellt die Realität auf den Kopf und er wird immer der Verlierer sein.

Aus den vorgeführten Ungereimtheiten und Widersprüchen ergeben sich für die Erwerbsloseninitiative SGB2Dialog Offenbach nachstehende Forderungen:

- 1. Die Stadt Offenbach als Trägerin des Eigenbetriebs „MainArbeit. Kommunales Jobcenter Stadt Offenbach“ ist aufgefordert, durch Beobachtung des aktuellen Offenbacher Wohnungsmarktes ein objektiv jederzeit nachvollziehbares Angemessenheitstableau festzustellen.**
- 2. Aufgrund dieser Beobachtung wird eine Mietkostentabelle für den Rechtsbereich SGB II und XII erarbeitet, der für jeden Bezieher von ALGII oder Sozialhilfe angemessenen Wohnraum garantiert – und zwar so, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung in vollem Umfang vom Grundsicherungsträger übernommen werden können.**
- 3. Darüber hinaus ist die Stadt Offenbach aufgefordert, für eine Belebung des sozialen Wohnungsbaus Sorge zu tragen.**

Schlussbemerkung

Die Einführung des Mietspiegels als Maßstab der Angemessenheit, die ihren Niederschlag in der KdU-Tabelle findet, ist nicht allein eine Verlegenheitslösung, sondern instrumentalisiert einen Beweisbehelf des BGB zum Zweck der Kostenminderung im Sozialbereich, SGB II und SGBXII. Wie oben festgestellt wurde, reflektiert der kommunale Mietspiegel nicht den aktuellen Wohnungsmarkt und dessen Preisbildung, sondern gibt die Bestandsmieten ausgewählter Baugesellschaften wieder, deren durchschnittliches Mietniveau sich zunehmend nur knapp unter dem des freien Marktes bewegt. So müssen Bezieher von Transferleistungen aus Kostengründen sich mit billigem unzumutbarem Wohnraum, wie weiter oben beschrieben, abfinden oder aus ihrer Regelleistung einen Teil der Miete bestreiten, weil zu den „Angemessenheitspreisen“ des Jobcenters kein oder viel zu wenig Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Frage der Angemessenheit ist eine nach der Würde des Menschen (§ 1 GG); sie ist keine des jeweiligen Einkommens. Weder der Gesetzgeber noch die Sozialgerichte haben sich mit solchen Fragen prinzipiell auseinandergesetzt, am allerwenigsten die das Sozialgesetz exekutierenden Grundsicherungsträger. Für alle beteiligten Organe des Bundes, der Länder und der Gemeinden scheint es ausschließlich darum zu gehen, den in Not geratenen Menschen noch soviel an finanziellen Mitteln zuzugestehen, dass deren materielles Verhungern gerade noch ausbleibt. So werden „Tafeln“ ebenso ins

etastistische Kalkül gezogen, wie Kleiderkammern und caritative Kulturveranstaltungen, auf deren Leistungen nur all zu gern anlässlich politischer Sonntagsreden hingewiesen wird. Damit werden die staatlichen und privaten Verursacher und Nutznießer der Verelendung moralisch und finanziell entlastet.

Sollte die Stadt, entgegen ihren momentanen Verlautbarungen, dann doch vom Recht zum Erlass einer Satzung zur Pauschalierung der Kosten für Wohnen und Heizung Gebrauch machen (wie es sich bereits durch das Ansinnen abzeichnet, die Kosten für Heizung in nächster Zeit verstärkt zu pauschalieren), wird dies sicher den Haushalt der Kommune entlasten, es wird aber auch viele Familien und Einzelpersonen aus ihren angestammten Wohnungen vertreiben. Welche sozialen Kosten daraus erwachsen, geht in die Etatbetrachtung nicht ein. Mit der Überführung der ARGE MainArbeit GmbH in einen Eigenbetrieb der Stadt Offenbach treten zum 1.1.2012 neue, den Leistungsberechtigten gegenüber verantwortliche „Mitspieler“ auf den Plan. Es ist die Stadtverordnetenversammlung als satzungsgebendes Organ mit ihren Ausschüssen. Es sind aber insbesondere die von ihr gewählten Mitglieder der Betriebskommission, die als Kontrollorgane der Betriebsleitung des Eigenbetriebs „MainArbeit-Jobcenter Stadt Offenbach“, sich in besonderer Verantwortung auch gegenüber den Bezugsberechtigten befinden.

Wir möchten an dieser Stelle der Hoffnung Ausdruck verleihen, dass Stadtverordnete und die gewählten Mitglieder von Betriebskommission und Beirat sich mit unserer Denkschrift befassen und eine Änderung der Systematik zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete im oben geschildertem Sinne herbeiführen.

Johannes Günther Dezember 2011
Vorstand Erwerbsloseninitiative SGB2Dialog Offenbach e.V.
Tabellen und Grafik: Manfred Maier

Quellen: Sozialberichte 2008 u. 09 der Stadt Offenbach
Bauaufsichtsamt Offenbach
Antwort des Magistrats (Vorlage 217/11)
Zeitungsartikel
MainArbeit 4.4.2011: Leitfaden zur Anwendung des § 22 SGB II
MainArbeit 07/2011: Konzept zur Ermittlung der angemessenen Referenzmiete
Mietspiegel der Stadt Offenbach/M 2002-2012