



SoVD Pewsum
Herr Peter Saathoff
Wiard-Lüpkes-Straße 20
26736 Krummhörn

Betreff: Bitte um Thematisierung der Missstände in den Mieteinheiten der Wohnungsbaugesellschaft der LEG im Landkreis Aurich

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die freien Wohlfahrtsverbände des DRK Aurich, der Caritas Aurich sowie der Diakonie Aurich wenden uns heute mit einem dringenden Anliegen an Sie:
Die Wohnungsbaugesellschaft LEG im Landkreis Aurich und deren problematischen Abrechnungs- und Vermietungspraxen.

Anbei finden Sie ein Dokument, das detailliert die bestehenden Probleme und katastrophalen Zustände innerhalb der zugehörigen Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft darlegt. Diese reichen von unzureichender Instandhaltung und Sanierung der Wohngebäude über mangelnde Kommunikation mit den Mietern bis hin zu finanziellen Unregelmäßigkeiten.

Wir bitten Sie eindringlich, die Inhalte dieses Dokuments sorgfältig durchzulesen und die darin beschriebenen Probleme und Missstände bei der nächsten Sitzung des Sozialausschusses zu thematisieren. Es ist von größter Bedeutung, dass diese Themen auf die Tagesordnung gesetzt und umfassend diskutiert werden, um eine nachhaltige Lösung für die dargelegten Probleme zu erarbeiten.



Die Bürger und Bürgerinnen unseres Landkreises sind auf Ihre Unterstützung und Ihr Engagement angewiesen, um eine Verbesserung der Lebensumstände zu erreichen. Wir vertrauen darauf, dass Sie die nötigen Schritte einleiten werden, um die Missstände zu beheben und die Wohnsituation im Landkreis Aurich nachhaltig zu verbessern.

Für Ihre Mühe und Ihr Engagement danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.

Susanne Röttgert


 Caritasverband
Ostfriesland

Geschäftsführerin Caritasverband
Ostfriesland

Matthias Kaspers

Geschäftsführer Diakonisches Werk Aurich


 Diakonisches Werk
Ev.-Luth. Kirchenkreis Aurich
Kirchdörfer Straße 15
26603 Aurich
Tel: 04841-804100

Peter Ahrends

Kreisgeschäftsführer Deutsches Rotes Kreuz
e.V. Aurich


Deutsches Rotes Kreuz
Kreisverband Aurich
Kirchdörfer Straße 15
26603 Aurich



AnsprechpartnerInnen:
SRoetgert@caritas-os.de
mail@diakonieaurich.de
migrationsarbeit@drk-kv-aurich.de

Stellungnahme der freien Wohlfahrtsverbände an die Stadt und den Landkreis Aurich

Betreff: Prekäre Wohnsituation aufgrund steigender Heiz- und Nebenkosten sowie Mieterhöhungen im Landkreis Aurich, insbesondere bei den Wohnungen der Firma LEG Wohnen NRW GmbH und deren aktuelle sowie zukünftige Folgen für die Mieter, den Landkreis und die Stadt selbst

Aurich, 24.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die freien Wohlfahrtsverbände im Landkreis Aurich, möchten hiermit auf die gestiegenen Heiz- und Nebenkosten sowie Wohnraumkosten in unserem Landkreis aufmerksam machen. Insbesondere möchten wir auf die Situation der MieterInnen in den Wohnungen der Firma LEG Wohnen NRW GmbH hinweisen und die möglichen Auswirkungen auf den Landkreis und die Stadt benennen.

1. Problembeschreibung

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Allerdings hat sich die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt in den letzten Jahren deutlich zugespitzt. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum stellt mittlerweile nicht nur für Menschen in besonderen Lebenslagen wie obdachlose Menschen, Geflüchtete, Menschen mit Behinderung, ältere Menschen, Studierende und Auszubildende oder Menschen aus einkommensschwachen Haushalten eine große Herausforderung dar, sondern bereits Haushalte mit mittleren Einkommen sind betroffen.

Rückblickend auf die Ereignisse des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine zu Beginn des Jahres 2022 und der daraus resultierenden sogenannten Energiekrise, stellen steigende Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkostenabschläge grundsätzlich eine erhebliche finanzielle Belastung für MieterInnen des Landkreis Aurich dar. Jedoch fallen bereits seit 2019, insbesondere bei der von der LEG betriebenen Wohnkomplexe, exponentiell ansteigende Abschläge für Heiz- und Nebenkosten sowie immens hohe Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten immer wieder ins Auge. Diese Wohnungen werden hauptsächlich von sozial schwächeren gestellten MieterInnen bewohnt.

Das Unternehmen LEG Wohnen führt als Aktiengesellschaft 44 % der Mieteinnahmen als Dividenden an die Aktionäre ab. D. h. von jedem Euro Mieteinnahmen gehen 44 Cent an die Anteilseigner. Das Geschäftsmodell der LEG führt folglich dazu, sich an den Schwächsten der Gesellschaft zu bereichern und die gesellschaftliche soziale Ungleichheit weiter zu manifestieren. Die Immobilienplattform „MieterAKTIONärIn“ hat sich kritisch mit dem LEG-Halbjahresbericht 2023 auseinandergesetzt. Die Nebenkostenabrechnungen seien vielerorts intransparent. So betreibt die LEG eigene Tochterfirmen (z. B. Technik Service Plus, Wohn Service Plus), die Dienstleistungen rund um die Wohnungen der LEG anbieten und ausführen. Die dafür veranschlagten Preise sind nicht transparent und im Vergleich zu marktüblichen Preisen exorbitant hoch.



So lege das Tochterunternehmen Wohn Service Plus die tatsächlichen Bezugskosten für Kabelgebühren nicht offen. Des Weiteren komme es bei der Energie- und Wärmeversorgung zu undurchsichtigen Rechnungen. Die LEG hat die Zentralheizungen etlicher Wohnungen auf das Tochterunternehmen Energie Service Plus übertragen und stelle den MieterInnen über ihre 100-prozentige Tochtergesellschaft Heizkosten in Rechnung, ohne die konzernexternen Beschaffungs-, Wartungs- oder Messkosten offen zu legen. Abschließend geht aus dem Bericht der Immobilienplattform „MieterAKTIONärIn“ hervor, dass allgemeine Bestandsarbeiten durch die LEG als Modernisierung ausgewiesen werden sollen, um so die Miete an der Mietpreisbremse vorbei, signifikant zu erhöhen. (s. hierzu: <https://mieteraktionärin.de/leg-halbjahresbericht-leistung-runter-mieten-hoch/#more-1391>; <https://www.mvwit.de/category/vermieter/leg/>)

2. Auswirkungen/Folgen auf die Mieterinnen und Mieter

Die gestiegenen Neben- und Heizkosten bei der LEG haben direkte Auswirkungen auf die finanzielle Belastbarkeit der Mieterinnen und Mieter. Viele von ihnen sind bereits jetzt nicht in der Lage, die Zusatzraten aus alten Heiz- und Nebenkostenabrechnungen aus 2020/2021 zu begleichen. Denn: Gemäß der Anforderung der LEG, müssen Mietrückstände über einen Zeitraum von 12 Monaten getilgt sein. Konkret hat dies für viele MieterInnen bei Nachzahlungsbeträgen zwischen 1.000 bis 4.000 EUR eine monatliche Rate von knapp unter 100,00 EUR bis zu 330,00 EUR zur Folge. Seit 2022 kommen zudem Nachzahlungsbeträge aus Nebenkostenabrechnungen hinzu, welche exorbitante Posten der Müllentsorgung beinhalten. Die erhöhten Abschlagszahlungen, die bei Weitem die Angemessenheit übersteigen, führen dazu, dass sich MieterInnen aufgrund der bereits ergangenen Verschuldung gegenüber dem Wohnungsbetreiber bereits in 2022 am Rande bzw. unterhalb des Existenzminimums bewegt haben.

Und die Lage verschärft sich. Die für das Wirtschaftsjahr 2022 eingehenden Heizkostenabrechnungen sind in ihrer Rechnungsaufstellung fern jeglicher Realität. Die Nachzahlungsbeträge belaufen sich durchschnittlich bei einem 4 bis 6 Personenhaushalt auf 65 bis 85qm bei gleichem Verbrauch zum Vorjahr zwischen 1.500 und 6.000 EUR, trotz im Vorfeld geleisteter Abschläge. MieterInnen, die wegen der vorgenannten Gründe bereits eine Ratenzahlung bedienen, wird seitens der LEG verwehrt, eine erneute Ratenzahlung in Anspruch nehmen zu dürfen. Der Nachzahlungsbetrag muss in diesen Fällen in einer Summe beglichen werden. Ein Darlehn zur Tilgung der Nachzahlungsbeträge seitens der Leistungsträger kann zwar auch für Menschen erfolgen, die nicht im Leistungsbezug stehen, z.T. jedoch erst, wenn Hilfebedürftige nachvollziehbar an Rechnungsbelegen nachweisen können, wie die Nachzahlungsbeträge tatsächlich zustande gekommen sind. Entsprechende Nachweise aber verweigert die LEG. Die Menschen sind hilflos. Doch selbst wenn nach zermürenden Bemühungen ein Darlehn gewährt werden sollte, muss dieses zu mindestens 5% der Schuldenhöhe zurückgezahlt werden und führt zu weiterer prekärer finanzieller Belastung.

Besonders betroffen sind Menschen ohne Leistungsbezug bzw. Bezieher von Transferleistungen wie Kinderzuschlag und Wohngeld. Insbesondere junge Menschen, die grade erst am Anfang ihres Berufslebens stehen, geraten so in eine Überschuldung.

Ebenfalls betroffen sind EmpfängerInnen von Leistungen des Jobcenters. Für sie ist es von zentraler Bedeutung, dass die Mietkosten in tatsächlicher Höhe nur bis Ende der Karenzzeit des Jahres 2023 vom Jobcenter übernommen wurden. Ob SozialleistungsempfängerInnen oder junge Auszubildende/ Studierende: Die Folgen einer Überschuldung führen fast immer zur Stigmatisierung. Durch den ohnehin schon prekären Wohnungsmarkt ergibt sich die Folge, dass die Personengruppen mit einem SchufaEintrag bei verfügbaren Wohnungen ausgeschlossen werden. Hierdurch ergeben sich soziale Notlagen, Leben unterhalb des Existenzminimums und Obdachlosigkeit. Die aufgelaufenen Schulden



können leider auch nicht mit einer Verbraucherinsolvenz reguliert werden, da hierfür zunächst eine neue Unterkunft benötigt würde. Zudem kann in den meisten Fällen mangels ausreichender finanzieller Mittel eine Ratenzahlung nicht realisiert werden. Spätestens die nächste Nebenkostenabrechnung bzw. Mieterhöhung würde dazu führen, dass Zahlungsunfähigkeit bestünde.

Um die unverhältnismäßig hohen Mieten der LEG Wohnungen zu verdeutlichen, sei hier das Beispiel einer durchschnittlichen LEG Wohnung anhand eines realen Beispiels (anonymisierte Nachweise können bei Bedarf gerne vorgelegt werden) in Gegenüberstellung zu einer Neubauwohnung aus dem Jahr 2020 und einem angemieteten Einfamilienhaus aufgeführt:

LEG Wohnung Größe 68 qm², Bezirk Stadt Aurich, 3 Personenhaushalt (Haushaltsgemeinschaft steht im SGB II bzw. SGB XII Leistungsbezug)

	Bisherige Miete (Stand 12/2022)	Erhöhung ab 01.02.2023 durch BK Nachzahlung i.H.v. 1.423,87€	Erhöhung ab 01.08.2023 durch HK Nachzahlung i.H.v. 5.909,03€	Erhöhung ab 01.02.2024 durch BK Nachzahlung i.H.v. 929,84€	Erhöhung 01.08.2024 durch HK Nachzahlung i.H.v. 4.023,98€
Kaltemiete	473,82€	473,82€	473,82€	473,82€	473,82€
Betriebskosten	104,50€	239,00€	239,00€	249,70€	249,70€
Heizkosten	256,00€	256,00€	316,00€	316,00€	500,00€
Gesamtmiete	834,32€	968,82€	1.028,82€	1.039,52€	1.223,52€

(Im Vergleich zu dem o.g. Beispiel liegt die Angemessenheit der Unterkunftskosten, wie sie von den Leistungsträgern bei einem 3 Personen Haushalt auf 75 qm in der Stadt Aurich gewährt werden, bei einer monatlichen Bruttokaltemiete i.H.v. höchstens **551,00€** und Heizkosten/Erdgas i.H.v. höchstens **223,81€**. Die Differenz muss der Haushalt eigenständig aus seinen Regelleistungen begleichen. Obwohl in dem vorliegenden Fall die Leistungsträger Nachzahlungsbeträge aus den Heiz- und Betriebskosten bis zur Angemessenheit übernommen haben, weist die Haushaltsgemeinschaft mit Stand 08/2024 einen Mietrückstand von insgesamt **10.362,37€** auf.

Nimmt man hingegen die Beispiele einer Doppelhaushälfte mit einer Größe von 120 qm² aus dem Jahr 2003 und einer 70m² großen Wohnung aus dem Jahr 2024, die mittels einer Wärmepumpe beheizt wird, gestalten sich die Mieten folgendermaßen:

	Doppelhaushälfte, Bj. 2003, 120 m ²	Neubauwohnung, Bj. 2024, 70 m ²	LEG Wohnung, Bj. 1970, 68 m ²
Kaltemiete	1.050,00€	695,00€	473,82€
Betriebskosten	200,00€	100,00€	249,70€
Heizkosten	200,00€	Fallen nicht an, dadurch höhere Stromkosten	500,00€
Gesamtmiete	1.450,00€	795,00€	1.223,52€

(Quellen: Mietvertrag eines Einfamilienhauses, Stand 23.11.2023, Mietangebot immowelt vom 16.11.2023)



Selbst wenn man die unterschiedlichen Baustandards, höhere Stromkosten bei der Neubauwohnung usw. berücksichtigt, wird deutlich, wie übersteuert die Mieten der LEG Wohnungen sind.

3. Lösungsansätze

Um die gestiegenen Neben- und Heizkosten im Landkreis Aurich zu bewältigen, schlagen wir folgende Lösungsansätze vor:

a) Die Anpassung der Kosten der Unterkunft seitens der Leistungsträger an die realen Mietpreisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Rechtsbegriff der Angemessenheit soll durch konkrete Angaben ersetzt werden. Hierfür bedarf es Vorgaben für ein einheitliches und transparentes Verfahren zur Berechnung der Unterkunftskosten. Die Angaben zur Größe und Ausstattung der Wohnung sollten sich hierbei an den Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau orientieren.

b) Kommunale Förderung von energetischen Sanierungen: Durch energetische Sanierungen könnten die Heizkosten langfristig reduziert werden. Jedoch muss der Maßstab für eine Kostenbeteiligung von MieterInnen an der Gebäudesanierung die tatsächliche Energieersparnis bei den Nebenkosten für sie sein. MieterInnen dürfen nicht in die Situation geraten, dass sie aufgrund zu stark gestiegener Mieten durch Sanierungsmaßnahmen übermäßig belastet werden. Damit Betroffenen von Grundsicherungsleistungen nicht durch energetische Gebäudesanierungen benachteiligt werden, müssen die in diesem Rahmen gestiegenen Kaltmieten vor dem Hintergrund angepasster Angemessenheitsgrenzen durch die Leistungsträger übernommen werden.

c) Stärkere Kontrolle und Regulierung der Mietkosten: Es sollte von einer externen **unabhängigen** Fachstelle überprüft werden, ob Miet- und Betriebskosten angemessen sind und ob eine Begrenzung der Mietpreise rechtlich möglich ist, um eine weitere finanzielle Überlastung der Mieterinnen und Mieter zu verhindern.

d) Der Landkreis/die Stadt Aurich als Vermieter: Die Aufstockung kommunaler Wohnungsbestände als wirksames Instrument, den aktuellen Herausforderungen zu begegnen und die Belastungen der Mieter abzdämpfen.

e) Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Der Landkreis/die Stadt muss den sozialen Wohnungsbau fördern, indem es sich um weitere Fördermittel des Landes bemüht und gleichzeitig sozialen Wohnungsbau entprivatisiert. Die Vergabe von Liegenschaften, die sich an Höchstpreisen orientiert, muss aufgehoben und eine Vergabe nach sozialen Kriterien stärker berücksichtigt werden. Insbesondere die Kommunen haben hier bei der Bodenpolitik und der öffentlichen Wohnungsbewirtschaftung erheblichen Einfluss. Nur so kann verhindert werden, dass auf dem Rücken der Ärmsten weiterhin Gewinne abgeschöpft werden.

f) Einrichtung einer kommunalen Fachstelle bei Wohnraumproblemen und zur Verhinderung von Wohnungsverlust: Die Hilfesuchenden verstopfen die Beratungswege in den verschiedenen Angebotsstrukturen der freien Wohlfahrtspflege im Landkreis Aurich. Wir können die Missstände im sozialen Wohnungsbau allein nicht beeinflussen und auch keine Nebenkostenabrechnungen bzw. Mieterhöhungen bezuschussen.

Eine verbindliche Kooperation zwischen den unterschiedlichen Akteuren (Kommune, freien Trägern und Wohnungsunternehmen) kann effektiv helfen, Wohnraumverlust zu vermeiden. Das Beratungsangebot sollte ausgebaut und die Prävention von Wohnungsverlust verstärkt werden. Um



Wohnungsverlust zu vermeiden, sollten Räumungsklagen in einer Sammelstelle registriert und verhindert werden. Darüber hinaus sprechen wir uns dafür aus, eine Mietschuldenübernahme im SGB II auch als Beihilfe zu ermöglichen.

Abschließend möchten wir betonen, dass die gestiegenen Nebenkosten und Heizkosten im Landkreis Aurich eine ernsthafte Herausforderung darstellen, sowohl für betroffene MieterInnen, als auch für den Landkreis und die Stadt Aurich. Insgesamt erfordert die Problematik der gestiegenen Nebenkosten und Heizkosten im Landkreis Aurich (vor allem bei den Wohnungen der LEG) ein koordiniertes Vorgehen von allen beteiligten Parteien, einschließlich der Wohnungsgesellschaft, des Landkreises, der Stadt und der MieterInnen selbst. Nur durch konstruktive Zusammenarbeit kann eine nachhaltige Lösung gefunden werden, die sowohl den Interessen der Mieter als auch des Landkreises und der Stadt gerecht wird.

Wir hoffen daher, dass unsere Stellungnahme auf Ihr Interesse und Ihre Unterstützung stößt.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.

Susanne Röttgert

Geschäftsführerin Caritasverband
Ostfriesland


 Caritasverband
Ostfriesland

Matthias Kaspers

Geschäftsführer Diakonisches Werk Aurich


 Diakonisches Werk
Ev.-luth. Kirchenkreis Aurich
Kirchdorfer Straße 15
26603 Aurich
Tel: 04941-804180

Peter Ahrends

Kreisgeschäftsführer Deutsches Rotes Kreuz e.V.
Aurich


Deutsches Rotes Kreuz
Kreisgeschäftsführer Aurich
Sankt-Johannis-Platz 1
26603 Aurich