

Harald Rein

## **Wohnen und Hartz IV**

### **Wie ist die bundesweite Situation für MieterInnen?**

Der Wohnungsmarkt in Großstädten ist geprägt von steigenden Mietpreisen, einem Stillstand beim Bau bzw. Ausverkauf von bisher öffentlichen Wohnungsbeständen und einer damit einhergehenden räumlichen Trennung der Wohngebiete von sozialen (Teil)-Gruppen, z.B. in Form der Verdrängung von ärmeren Einkommensgruppen aus den Innenstädten.

24% der Haushalte geben heute über 40% ihres Nettoeinkommens für die Miete aus, eine Verdoppelung in zehn Jahren. Besonders hoch sind die Belastungen in Städten mit vielen Niedrigverdienern. In Frankfurt dürfte der Anteil für Wohnungsausgaben (Kaltmiete plus Betriebskosten) bei durchschnittlich rund 42% liegen.

Dies soll im Weiteren am Beispiel der gestiegenen Mietkosten und der damit verbundenen Verarmung und Verdrängung vieler SozialleistungsbezieherInnen in Frankfurt dokumentiert werden.

Beschrieben wird dieser Prozess mit dem Begriff Gentrification. Für den Sozialwissenschaftler Andrej Holm ist Gentrification „der Prozess einer baulichen und ökonomischen Aufwertung von Stadtvierteln, die mit Verdrängungsprozessen sozial und ökonomisch benachteiligter Bevölkerungsgruppen einhergeht. Typisch für Gentrificationprozesse sind ein kultureller Wandel in der Nutzung und Wahrnehmung des Quartiers und ein weitgehender Bevölkerungsaustausch von statusniederen durch statushöhere Bevölkerungsgruppen.“

Zwischen 2003 und 2010 ist die Zahl der Haushalte in Frankfurt von 354 000 auf 371 000 gestiegen, die Zahl der Wohnungen aber nur von 347 000 auf 363 000. Der Defizit an Wohnraum wird zwischen 7000 und 19 000 Wohnungen geschätzt. Gleichzeitig stehen etwa 1,8 Millionen Quadratmeter Büroflächen leer.

Bezogen auf 2012 stiegen die Mieten in Frankfurt um 8% auf 12,30 € pro Quadratmeter, der Bundesdurchschnitt lag bei 6,30 € pro Quadratmeter.

Als Beispiel sei das Ostend, ein eher einkommensschwacher Stadtteil, genannt. Mit der Ansiedlung der ‚Europäischen Zentral Bank (EZB)‘ stieg dort, im Zusammenhang mit den zu erwartenden Umstrukturierungen, die Vergleichsmiete, laut Mietspiegel, von 2009 zu 2010 um 11%. Tendenz weiter steigend!

***In den einkommensstarken Stadtteilen Westend 14,80 €/plus10%, Nordend 14,10 €, Bockenheim 14 €/plus 25%, Griesheim 9,50 €, Gallus 9,00 €***

Dieser Entwicklung wird kaum etwas von der Politik entgegengehalten, die Verknappung preisgünstigen Wohnraums wird sogar durch den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus noch verschärft.

1993 hat es rund 62 000 Sozialwohnungen in Frankfurt gegeben, 2011 sind es noch 30 852, die pro qm für rund 5 € angeboten werden konnten. Die Angaben wie viele Haushalte in Frankfurt ein Anrecht auf eine Sozialwohnung besitzen sind unterschiedlich, allerdings auf hohem Niveau. So geht eine Studie des Pestel-Instituts aus Hannover für 2010 von 77 570 Berechtigten aus, während im Tätigkeitsbericht 2008/2009 des Amtes für Wohnungswesen vermutet wird, dass 35% aller Frankfurter Haushalte, aufgrund niedrigem Einkommens, Anrecht auf eine Sozialwohnung besitzen. Dies wären für 2009 rund 120 000 Anspruchsberechtigte. Da sich die Einkommensgrenzen für den Bezug einer Sozialwohnung 2011 erhöht haben, dürfte sich der Kreis der Anspruchsberechtigten um 5% auf 146 000 Haushalte erhöht haben. Zum Vergleich: es stehen nur ca. 30 000 mietpreisgebundene Wohnungen dem gegenüber! Die vom Architekten Jürgen Ehlers geschätzten 146 000 Haushalte teilen sich auf in: 65 000 RentnerInnen, 37 000 Bedarfsgemeinschaften, 20 000 geringfügig Beschäftigte und 22 000 sozialversicherungspflichtige Vollzeitbeschäftigte.

*Bundesweit errechnete das Pestel-Institut einen Bedarf von 5,6 Millionen Sozialwohnungen, bei einer aktuellen Verfügbarkeit von 1,6 Millionen Wohnungen. Rund 100 000 Sozialwohnungen verschwinden pro Jahr vom Markt. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass immer mehr Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen und andererseits immer weniger Sozialwohnungen gebaut werden.*

*Wer weniger als 14 500 € als Einzelperson im Jahr in Frankfurt verdient = 1208 € netto monatlich hat Anspruch auf eine Sozialwohnung.*

Es lässt sich feststellen: Wohnen in Frankfurt steht in direktem Zusammenhang mit der Behandlung von Armen oder einkommensschwachen Menschen (also nicht nur Erwerbslose, sondern auch prekär Beschäftigte, NiedriglöhnerInnen, RentnerInnen mit geringen Renten usw.) in Frankfurt und nicht nur da.

### **Wie ist die Lage von MieterInnen, die Sozialleistungen beziehen?**

Seit Beginn der Einführung des Sozialgesetzbuches II durch die rot/grüne Regierungskoalition kann von einer systematischen Vertreibung von GrundsicherungsbezieherInnen aus ihren Wohnungen gesprochen werden (deren Durchführung aber unterschiedlich in Städten und Landkreisen gehandhabt wird).

Alle SozialleistungsbezieherInnen stehen unter dem Generalverdacht sich der Lohnarbeit zu entziehen, was als gesellschaftszersetzend angesehen wird. Auch deshalb ist Armut und sind die Transferleistungen ein Druckmittel gegen Arbeitende, es darf nicht zu viel sein und die Betroffenen dürfen sich nicht wohl fühlen, bzw. selbstorganisiert tätig sein.

Mit der Einführung von Hartz-IV konnte der Niedriglohnsektors in Deutschland zum Spitzenreiter in Europa werden und liegt nur knapp hinter den USA (25% der Beschäftigten arbeiten im Niedriglohnbereich).

Das „Beschäftigungswunder“ findet hauptsächlich mit Hilfe von Leiharbeit, befristeten Beschäftigungen, der Aufsplittung vormaliger Vollzeitarbeitsstellen und mit Unterstützung von Hartz-IV statt, denn wer Arbeitslosengeld II bezieht muss Arbeitsstellen zu jedem Preis annehmen, zumutbar ist alles und der angegliederte Sanktionsapparat sorgt für die „Integration ins Arbeitsleben“ bzw. den Rauswurf aus dem Leistungsbezug.

In diesem Zusammenhang sind auch die Kosten der Unterkunft und Heizung eingebettet.

*Die Niedriglohngrenze liegt bei 1890 € brutto im Monat, die Armutsquote entspricht der EU-Definition, die besagt, dass wer weniger als 60% des mittleren Nettoeinkommens erhält, als arm anzusehen ist.*

12,6% der Frankfurter Bevölkerung leben von staatlichen Mindestleistungen (Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Grundsicherung usw.), das sind 85 000 Menschen, davon gehen, aufgrund fehlendem Einkommens, regelmäßig über 20 000 Personen zu Tafelanbietern.

Ein Recht auf Freizügigkeit im Wohnen gibt es für LeistungsbezieherInnen nicht, es existiert eine Beschränkung der freien Wohnungswahl.

Der Mietspiegel hat die politische Aufgabe mitzuhelfen bei knappem Angebot das Mietniveau zu begrenzen. Zwar handelt es sich beim Frankfurter Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel, dennoch bestehen prinzipielle Zweifel an der Repräsentativität der Datenerhebung, als auch an der geografischen Zuweisung. Im Mietspiegel 2010 erhielten insbesondere BewohnerInnen in Bockenheim und der Innenstadt enorme Mieterhöhungen durch zweifelhafte Wohnlagenzuschläge; gab es z.B. früher vier unterschiedliche Wohnlagen in Bockenheim, so wurde nun fast ganz Bockenheim zu einer einheitlichen Wohnlage zusammengefasst, mit einem Lagezuschlag von 1,24 € pro qm. Prinzipielle Kritik gibt es auch an der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nur neu vereinbarte Mieten abbildet, ohne die Bestandsmieten zu berücksichtigen.

*Ein qualifizierter Mietspiegel muss repräsentativ sein, im Einzelnen dokumentiert werden, von der Gemeinde anerkannt sein und alle zwei Jahre angepasst werden. Die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines überprüfbaren „schlüssigen Konzepts“ erfolgen. So wurde in diesem Jahr der einfache Mietspiegel der Stadt Offenbach vom hessischen Landessozialgericht als rechtswidrig eingestuft. Die Grenze für Mieterhöhungen wird als ortsübliche Vergleichsmiete definiert. Diese ergibt sich aus den Mieten, die in einer Gemeinde in den letzten vier Jahren für eine vergleichbare Wohnung durch Vertragsabschlüsse oder durch Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis gebildet wurden. Mietervereinigungen sprechen hier von einer „politischen*

***Wertung“, da nicht alle, sondern nur die in den letzten vier Jahren erstmals gezahlten Mieten maßgeblich sind. Hierbei handelt es sich um eine Bundesgesetzgebung.***

Das Arbeitslosengeld II besteht aus dem Regelsatz (getragen vom Bund) und den Kosten der Unterkunft und Heizung (getragen von der Kommune). Die Kosten der Unterkunft möglichst niedrig zu halten ist ein Credo jeder Kommune und wird verstärkt durch Beschlüsse des Bundes seinen Anteil an der Finanzierung der Kosten der Unterkunft immer wieder abzusenken. Diese Kürzungen werden direkt an die BezieherInnen weitergegeben, z.B. durch interne Dienstanweisungen mit Einsparauflagen und immer rigideren Umsetzungen z.B. bei der Anerkennung von Mietobergrenzen oder Umzügen.

Für die Übernahme der Kosten der Unterkunft ist der Mietspiegel Grundlage. Ist die Miete zu hoch oder die Wohnung zu groß, erfolgt nach sechs Monaten die schriftliche Aufforderung zum Umzug, es sei denn der Vermieter reduziert die Miete oder ein Mitbewohner/Mitbewohnerin zieht ein. Resultat kann ein erzwungener Umzug sein. Die letzten Zahlen für Frankfurt stammen vom August 2011 mit 782 Zwangsumzügen.

In vielen Fällen wird die Differenz zwischen Realmiete und akzeptierter Miete von den Betroffenen selbst gezahlt, um im gewohnten Umfeld und in der oft langjährig bewohnten Wohnung bleiben zu können. Das bedeutet, sie zahlen den zu hohen Mietanteil vom Regelsatz (also Miete anstelle von Essen oder Bekleidung etc.).

***Noch deutlicher wird diese Entwicklung in Berlin sichtbar: 2011 erhielten 65 511 Personen eine Aufforderung ihre Kosten der Unterkunft und Heizung zu senken. Die Zahl der daraus resultierenden Umzüge stieg von 428 im Jahr 2009 auf 1313 im Jahr 2011.***

Einem möglichen Umzug muss das Jobcenter zustimmen. Der Umzug in eine gleichwertige neue Wohnung (auch bezüglich des Stadtteils und des sozialen Umfeldes oder bei Kindern der Erreichbarkeit der bisherigen Schule) liegt oft über den festgelegten Mietobergrenzen und wird abgelehnt.

Somit bleibt nur der Umzug in schlechtere Wohngebiete, in denen die Miete noch billiger ist.

Die Segregation nimmt zu: SozialleistungsbezieherInnen wohnen verstärkt in Gebieten mit überdurchschnittlichem Bestand an Sozialwohnungen (Goldstein-West, Niederursel, Nordweststadt, Unterliederbach). Nach dem 2011 veröffentlichten Monitoringberichtes des Frankfurter Sozialdezernates zeigte sich, dass in 14 Frankfurter Stadtteilen der Anteil an Menschen mit staatlichen Mindestleistungen über 20% liegt und in 12 Stadtteilen unter 4%.

Auch bei der Wohnfläche pro Einwohner zeigt sich das soziale Gefälle in der Stadt: in Griesheim muss ein Mensch mit durchschnittlich 29 qm Wohnfläche sich bescheiden, während im südlichen Westend für jeden Einwohner 49,6 qm zur Verfügung stehen.

Zwangsläufig bilden sich, so ein Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt, „Bezirke mit hoher Konzentration sozialer Gruppen und verdichteten Problemlagen“.

*Unter dem Begriff Segregation wird die räumliche Trennung der Wohngebiete von sozialen (Teil-)Gruppen in einer Stadt oder Region verstanden.*

### **Wärme (Heizung)**

Seit 2005 erhöhten sich die Heizölkosten im Bundesdurchschnitt um 62%, Gas um 31%, Fernwärme um 44% und Strom um 43%.

Wärmekosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Auffallend ist, dass in den letzten zwei Jahren Wärmerückzahlungen an den Energielieferanten vom Jobcenter nur noch teilweise übernommen werden, oft mit der Begründung die Betroffenen hätten die Kosten bewusst verursacht. In Frankfurt gibt es keine einheitliche Obergrenze für die maximal zu übernehmenden Heizkosten. Es gibt nur Berechnungen bei Zentralheizung/Gasetagenheizung, die sich an Heizmittelwerten des Frankfurter Mietspiegels orientieren. Individuelle Einzelfallprüfungen sind gefordert, die aber in der Verwaltungspraxis kaum eine Rolle spielen. Als Kriterium wird in Frankfurt von sog. Nichtprüfungsgrenzen ausgegangen. Übersteigen diese die tatsächlichen Heizkosten um mehr als 20% werden, nach einem vorherigen Warnschreiben, ein Jahr später nur die angemessenen Kosten übernommen.

Auch hier müssen die Betroffenen in vielen Fällen Heizkosten (insbesondere die Jahresabschlussrechnungen) aus ihrem Regelsatz begleichen.

Ob diese Form der Angemessenheitsprüfung einer gerichtlichen Prüfung standhalten würde ist eher ungewiss.

*Bei Zentralheizung: Heizungskosten der Nutzergruppe geteilt durch die Heizfläche der Nutzergruppe mal der tatsächlichen Wohnungsgröße.*

*Bei Einzelabnehmer (z.B. Gasetagenheizung, Stromheizung): Tatsächliche Wohnungsgröße mal (Mittel-)Wert Tabelle 1 des jeweils aktuellen Frankfurter Mietspiegels (2012: 1,09 € pro qm)*

*Im Bericht heißt es auch: „Die vorstehende Praxis wurde bislang noch keiner abschließenden gerichtlichen Prüfung unterzogen.“*

*Noch härter traf es Berliner LeistungsbezieherInnen. Dort hält das Landessozialgericht die Heizkostenzuschüsse für zu hoch bemessen und kippte die Sätze.*

### **Strom**

Die Kosten für Strom sind, im Unterschied zur Miete und zur Heizung, mit 29,69 € im monatlichen Regelsatz enthalten, die Summe deckt nur in den allerseltensten Fällen die tatsächlichen Kosten.

2008 mussten 13,8% aller Haushalte mit 11,5 Millionen Personen mehr als 10% ihres Haushaltsnettoeinkommens für Haushaltsenergie ausgeben.

Laut dem Stromvergleichsportal „Check 24“ liegen die realen Stromkosten im Schnitt etwa ein Drittel über dem im Regelsatz festgelegten Anteil für

Stromkosten. Ein Single-Haushalt zahlt durchschnittlich 42 € im Monat an Stromkosten.

Die Energiekosten haben sich nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes seit 2008 um 35% erhöht, während der Energiesatz bei Arbeitslosengeld II nur um 5,6 % anstieg.

In Deutschland sperren Strom- und Gasversorger jährlich über zwei Prozent der Anschlüsse, das sind rund 840 000 Haushalte, davon waren 2011 200 000 Hartz-IV-Haushalte betroffen.

Helga Spindler wies darauf hin, dass es noch zu Sozialhilfezeiten in diesem Bereich sorgfältige Untersuchungen gab. So wurde 1990 für einen Ein-Personen-Haushalt ein durchschnittlicher Verbrauch von 1781 kWh pro Jahr (148 kWh pro Monat), als sparsamer Energieverbrauch, vom Amt akzeptiert. Vergleicht man diesen Verbrauch mit dem aktuellen Regelsatzanteil Strom und dem durchschnittlichen kWh Preis von 0,23 Cent, so kommt man heute auf einen akzeptierten Verbrauch von 1300 kWh im Jahr, eine jährliche Unterdeckung für Einpersonenhaushalte von 110,63 €.

Feststellbar ist außerdem, dass LeistungsbezieherInnen in der Regel über ältere, oft reparaturanfällige und stromintensivere Haushaltsgeräte (das heißt alte oder gebrauchte Geräte) verfügen.

Stromschulden stellen übrigens eine der häufigsten Gründe für die Vergabe von Darlehen der Jobcenter dar, die wiederum die Verschuldungssituation der Betroffenen auf Dauer verschärft. Interessant in diesem Zusammenhang sind die Ratschläge im Bericht der Enquetekommission des NRW-Landtages 2008 zu den Auswirkungen stark steigender Energiepreise: „Kurzfristig können Mieter ... mit einem Absenken der Raumtemperaturen reagieren, mit Verzicht auf die volle Beheizung einzelner Räume etc.“

Deutlich werden sollte, dass ein Mindestmaß an Wasser, Elektrizität und Wärme als Teil des Rechts auf ein menschenwürdiges Leben zu sehen ist!

## **Forderungen**

**Ziel sollte sein, die gemeinsame Interessen von MieterInnen im Kampf für die Erhaltung ihres Wohnraumes sowie gegen Mieterhöhungen und von SozialleistungsbezieherInnen im Kampf für die Übernahmen der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung/Strom zu verdeutlichen.**

**Forderungen von MieterInnen, die auch unter den gegebenen Verhältnissen zu realisieren sind**

- Bau von Sozialwohnungen, Schaffung eines gemeinnützigen, nicht-profitorientierten Wohnungssektors, am besten selbstverwaltet, Unterstützung von Wohnungsgenossenschaften
- Mietspiegel wird durch alle Mieten gebildet
- Quote für bezahlbaren Wohnraum für Neubauprojekte

- Schaffung von Erhaltungssatzungen (dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder der Sicherung städtebaulicher Umstrukturierungen)
- Zweckentfremdungsverbot wieder einführen (keine Umwidmung, Verpflichtung leerstehenden Wohnraum zu vermieten) und die Wiedereinführung der zehnjährige Kündigungssperrfrist für Eigentümer
- Gesetzliche Obergrenzen für Mietsteigerungen
- Vorschriften für Bauträger, Sozialwohnungen zu bauen
- Enteignung als Entzug von Eigentum zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zum Wohl der Allgemeinheit (GG Art. 14)
- Kein Verkauf von öffentlichen Wohnungsbeständen
- Recht auf Belegung leerstehenden Wohnraums
- Keine energetische Sanierung auf Kosten der MieterInnen
- Keine Zwangsumzüge und Räumungen
- Senkung der Kappungsgrenze bei der ABG von 15% auf 5% in drei Jahren (Sicherstellung der Einfrierung der Mieten bei 50000 Wohnungen, das bedeutet, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 5 Prozent steigen darf.)
- Rekommunalisierung und Demokratisierung der ABG-Holding
- Sozialbindung bei ABG bei Auslaufen verlängern

**Forderungen von SozialleistungsbezieherInnen im Bereich Kosten der Unterkunft, Wärme und Strom, die auch unter den gegebenen Verhältnissen zu realisieren sind**

- Das Recht in der angestammten Wohnung zu bleiben und auf freie Wohnungswahl
- Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung
- Keine Pauschalierung der Wohnkosten
- Keine Zwangsumzüge
- Übernahme der vollen Stromkosten (raus aus dem Regelsatz)
- Kostenfreie Ersetzung alter Elektrogeräte
- Rekommunalisierung der Energieversorgung
- 1000 freie Kilowattstunden, keine Sperrung des Anschlusses
- Senkung der Mehrwertsteuer für Strom von 19 auf 1%, (zur Kompensation der Mehrwertsteuermindereinnahmen bundesweite Abgabenzahlung der großen Stromkonzerne).

**Perspektivische Forderungen, die unter Umständen ein anderes Gesellschaftssystem erfordern.**

Recht auf Stadt bedeutet ein ausreichendes Einkommen für Alle und die freie Teilhabe am sozialen und kulturellen Leben!

Hinter diesen Forderungen stehen der Wunsch nach einem anderen Verständnis von Arbeiten und Leben, einer anderen Form der Existenzsicherung und dies im

Zusammenhang mit der Erkämpfung einer freien sozialen Infrastruktur. Es geht um die Erkämpfung einer anderen Form von Sozialpolitik, als Bereitstellung einer möglichst kostenfreien sozialen Infrastruktur. Zum Beispiel der freie Zugang zu umweltfreundlicher Elektrizität, Wasser und Wärme als Teil des Rechts auf menschenwürdiges Leben.