



Auswirkungen von Hartz IV

auf die Wohnungswirtschaft

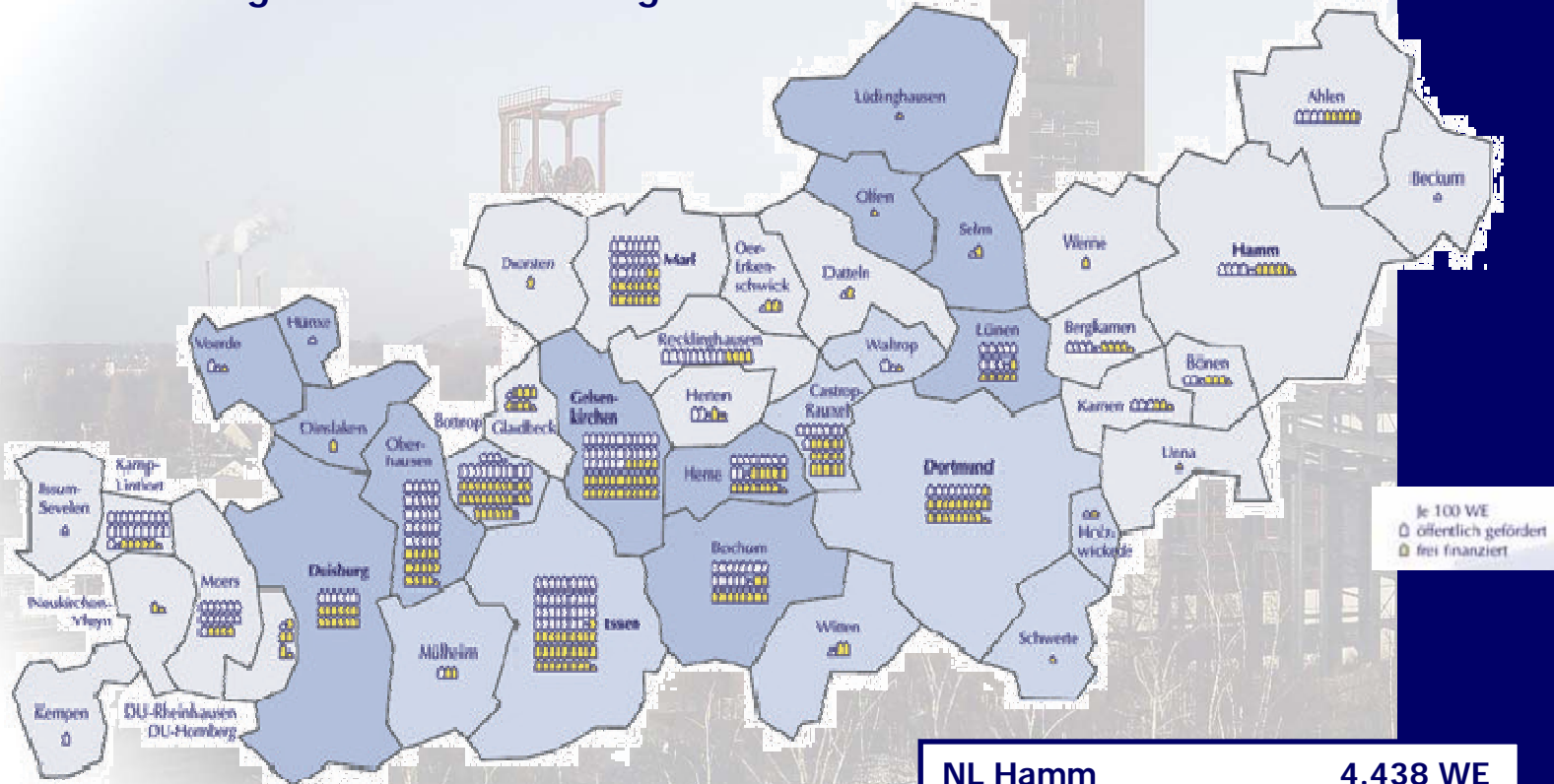
Vortrag Rainer Düwel

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Einleitend möchte ich darauf hinweisen, dass die Auswirkungen und Erfahrungen von THS-spezifischen Faktoren geprägt sind, so dass sie nicht grundsätzlich die Situation aller Wohnungsunternehmen repräsentieren. Gemeint ist insbesondere, dass wir von Seiten der THS sehr frühzeitig und intensiv verschiedenste Informationsquellen genutzt haben, um uns über den jeweiligen Entwicklungsstand der rechtlichen Bestimmungen, der organisatorischen Umsetzung insgesamt und im Speziellen jeweils vor Ort in gut 40 Städten und Kommunen informiert haben.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Regionale Verteilung des Wohnungsbestandes im Ruhrgebiet



NL Hamm	4.438 WE
NL Dortmund	6.978 WE
NL Gelsenkirchen	9.804 WE
NL Essen	10.441 WE
NL Duisburg	5.936 WE
NL Linker Niederrhein	5.024 WE
NL Marl	6.261 WE

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Wir haben die über lange Zeit aufgebauten Kontakte nutzen können, um rechtzeitig Absprachen mit den entsprechenden Institutionen zu treffen. So waren wir bereits im vergangenen Jahr bemüht, bei den von Hartz IV betroffenen Kunden unsere aktuellen Kenntnisstände in laufenden Beratungsgesprächen einzubringen und haben die Betroffenen auf die bevorstehenden Änderungen vorbereitet.

Anfang Dezember des vergangenen Jahres haben wir unsere Mitarbeiter der Kundenbetreuung mit allen notwendigen Informationen im Rahmen einer internen Schulung versorgt, die neben den allgemeinen Informationen zu den Leistungen nach SGB II auch die konkreten Angaben zu den einzelnen Bezirken, den Mietobergrenzen und die getroffenen Absprachen beinhaltete. Gleichwohl möchte ich Ihnen nicht vorenthalten, welche Sorgen und Nöte uns im Vorfeld dieser Gesamtaktion plagten.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Sorgen und Nöte im Vorfeld:

- Das Verhalten der Sozialämter und der Agentur für Arbeit.
- Der Umgang der Mieter mit SGB II.
- Die Zahlungsweise der Ämter.
- Die Zahlungsmoral der Mieter in Abhängigkeit der Zahlungsweise der Ämter.
- Die Angemessenheit von Wohnraum und die Aufforderung zum Umzug.
- Sonstige Gründe.



⇒ Verhalten der Sozialämter
und der Agentur für Arbeit

?

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Verhalten Sozialämter / Agentur für Arbeit

Ende des Jahres 2004 kam es in den Sozialämtern des **Linken Niederrheins** zu einem Bearbeitungsstau, der durch die Umstellungsarbeiten und den Zeitaufwand für die Schulung der Mitarbeiter bedingt war. Darüber hinaus war der Beratungsbedarf der Hilfeempfänger zu decken, die den ALG II – Antrag stellen mussten. Dieser Bedarf wurde am Linken Niederrhein relativ gut gedeckt. Die Zusammenarbeit mit den Arbeitsagenturen wurde früh genug intensiv betrieben.

Besonders kreativ zeigte sich das Sozialamt **Moers**. Dort wurden von den bisherigen Sozialhilfeempfängern nicht das Ausfüllen des 16-seitigen Antrages verlangt, sondern es wurde eine eigene „abgespeckte“ zweiseitige Version entwickelt, in der lediglich die Daten erhoben wurden, die dem Amt noch nicht vorlagen. In Moers stellte man zudem fest, dass die Rentenversicherungsnummern vieler Hilfeempfänger, die in den vergangenen Jahren an einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme teilgenommen hatten, bereits bekannt waren. Auch diese wurden nicht erneut abgefragt, sondern intern aus den Datenbeständen übertragen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass es zum Jahresbeginn in Einzelfällen auch am **Linken Niederrhein** aufgrund der allgemeinen programmtechnischen Probleme zu Zahlungsverzögerungen kam, wie auch in den Medien berichtet wurde. Darüber hinaus gab es einige Fälle, bei denen sich die Antragsbearbeitung etwas hinzog. In **Kamp-Lintfort** trägt nach wie vor der Umstand dazu bei, dass die Akten zur Bearbeitung zwischen der Außenstelle der Agentur für Arbeit und der Zentrale in Wesel hin und her gesandt werden.
- Die Beratung der Leistungsberechtigten in den Bereichen **Hamm, Dortmund** und **Umgebung** durch die Behörden war durchweg gut. Entgegen vieler Befürchtungen wurden alle Betroffenen angeschrieben und eingeladen. Die Unterstützung bei der Beantragung erfolgte dann bei der persönlichen Vorsprache in den jeweiligen Ämtern. Schwierig war es lediglich für unsere Kunden, diese Termine zu bekommen. Es kam zu längeren Wartezeiten. Außerdem gab es keine festen Ansprechpartner, so dass die persönliche Situation bei erneuten Besuchen immer wieder geschildert werden musste.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- In **Werne** gab es ebenfalls die bekannten EDV-technischen Probleme. In Einzelfällen führte das zu Auszahlungsproblemen im Januar, die aber im Februar ausgeglichen wurden.
- In **Gelsenkirchen**, **Bochum** und **Herne** war die präventive Beratung der Ämter durchweg sehr gut.
- In **Essen** wurde häufig über die mangelnde Erreichbarkeit und die oftmals nicht eindeutig geklärten Zuständigkeiten Klage geführt. werden.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

⇒ Zahlungsweise /
Zahlungsmoral

?

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- Am **Linken Niederrhein** erfolgen nur in den Fällen direkte Zahlungen an die THS, bei denen auch in der Vergangenheit das Sozialamt die Miete überwiesen hat. Abtretungen von Arbeitslosenhilfe haben zum 01.01.2005 ihre Wirkung verloren. Diese wurden durch neue Abtretungserklärungen ersetzt. Im **Kreis Wesel** funktioniert die Übertragung der Leistungen an THS in begründeten Einzelfällen bisher problemlos.
- Die meisten ALG II – Empfänger leisten die Mietzahlungen weiterhin selbst. Am **Linken Niederrhein** gab es keine besonderen Ausfälle zu verzeichnen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- Auch in **Marl** werden die ehemaligen Sozialhilfeempfänger weiter vom Sozialamt betreut, dort ist ebenfalls sichergestellt, dass die bis dato erfolgten Mietüberweisungen an den Vermieter auch weiterhin so geleistet werden.
- Schwieriger gestaltet es sich bei den neuen ALG II-Leistungsempfängern. Diese Mieter erhalten das Geld für die Mietzahlung direkt ausgezahlt. Eine Überweisung der Mietzahlungen an den Vermieter nehmen die Agenturen für Arbeit wohl nur vor, wenn dies zur Sicherung des Wohnraums gem. § 22 Abs. 4 SGB II von Nöten ist. Nach unseren Informationen wird diese Verfahrensweise offensichtlich in allen Städten und Kommunen, in denen wir Bestände haben, praktiziert. Gleichwohl ist es auch in diesen Fällen nur vereinzelt zum Zahlungsausfall im Januar gekommen. Hier bleibt abzuwarten, wie sich die weiteren Monate entwickeln.

⇒ angemessener Wohnraum /
Aufforderung zum Umzug

?

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- Am **Linken Niederrhein** (hier Kamp Lintfort) soll die Wohnungsgröße für einen 1-Personen-Haushalt 45 qm nicht überschreiten. Für jede weitere Person erhöht sich der Anspruch um zusätzlich 15 qm. Die Mietobergrenzen sind mit 5,50 bis 5,85 € für das Kreisgebiet so bemessen, dass zunächst keine größeren Schwierigkeiten zu erwarten sind. Darüber hinaus hat man sich hier darauf verständigt, nach einer Produktberechnung zu verfahren. Bei Alleinstehenden wird in **Kamp-Lintfort** demnach ein Höchstbetrag von 247,50 € (=45 qm x € 5,50) berechnet. Solange dieser Betrag nicht überschritten wird, sind Abweichungen der einzelnen Faktoren (wie hier in diesem Beispiel die Wohnungsgröße) zulässig, so dass eine Wohnung mit 50 qm und bei einer Miete von 4,95 € (50 qm x 4,95 € = 247,50€) akzeptiert wird.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

- Spezifische Erfahrungen zur Frage der Angemessenheit der Wohnung gibt es jedoch bisher nicht. Meines Wissens ist es hier noch zu keiner Umzugs-Aufforderung gekommen. Dies kann aber auf den Umstand basieren, dass die hiesigen Kommunen entschieden haben, zunächst abzuwarten. Einerseits waren die Ämter mit den Anträgen und der Umstellung so stark belastet, dass eine Bearbeitung dieser Thematik aus diesen Gründen zunächst nicht erfolgen sollte, andererseits war für die Kommunen zum Zeitpunkt der Umstellung unbekannt, mit welcher Fallzahl hierbei zu rechnen ist.
- Anders stellt sich die Situation in unserer Niederlassung in **Duisburg** dar. Dort wird mit Mietobergrenzen etc. seit jeher (Sozialhilfe) restriktiver verfahren.
- Der Einzugsbereich der NL Duisburg umfasst die Städte **Duisburg**, **Oberhausen** und den **Kreis Wesel**, somit sind insgesamt drei unterschiedliche Ausgestaltungen des SGB II nach Hartz IV zu verzeichnen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

➤ Mietobergrenzen

• Stadt Duisburg:

- 3,94 Euro/qm Miete
- 1,79 Euro/qm Betriebskostenvorauszahlung
- Heizkostenvorauszahlungen bis zur ersten Jahresabrechnung in geforderter Höhe, danach werden nur noch die durchschnittlichen Vorauszahlungen gezahlt (Gesamtkosten dividiert durch Quadratmeter der Heizfläche). Diese Obergrenzen wurden vom Sozialamt übernommen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Mietobergrenzen am Beispiel der Stadt Oberhausen:

1 Personen-Haushalt	45-50 qm	216,00 Euro
2 Personen-Haushalt	60 qm	270,00 Euro
3 Personen-Haushalt	70 qm	315,00 Euro
4 Personen-Haushalt	85 qm	380,00 Euro
5 Personen-Haushalt	95 qm	430,00 Euro
6 Personen-Haushalt	105 qm	475,00 Euro
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	zzgl. 45,00 Euro

Hinzu kommen Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen von je 1,00 Euro/qm. Ein Überschreiten der Wohnfläche kann dann hingenommen werden, falls die Nettomiete nicht überschritten wird, wobei nur Beträge für Vorauszahlungen auf die Höchstquadratmeterzahl akzeptiert werden. Für junge Menschen (bis 25 Jahre) gelten pauschal 197,00 Euro Warmmiete einschließlich aller Vorauszahlungen!

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Kreis Wesel - Stadt Voerde:

Bis Baujahr 1999 = 5,29 Euro/qm Miete und gestaffelt nach der Quadratmeterzahl analog zum Wohnungsbindungsgesetz.

Einzelperson = 45 qm zuzüglich 15 qm für jede weitere Person. Vorrauszahlungen werden in faktischer Höhe übernommen.

In Duisburg sollte bei einer Überschreitung der Obergrenze (Nettomiete zuzüglich der Vorauszahlungen) die Miete nur bis zu sechs Monaten in voller Höhe gezahlt werden. Die Agentur für Arbeit in Duisburg kann aber zur Zeit dem Sozialamt keine Daten übermitteln, um hier eine Übersicht zu erhalten. Somit ist bei einer Überschreitung von 40 % der Gesamtkosten eine Aufforderung zur Absenkung der Mietkosten, ggf. auch durch einen Umzug, nur bei den vom Sozialamt geführten Fällen möglich. Hier ist nur ein Fall bekannt.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

In Oberhausen sollte bei einer geringen Überschreitung der Mietobergrenze keine Aufforderungen an die Bezieher von ALG II ergehen. Das ist der politische Wille des Stadtrates.

Nach verschiedenen Gesprächen mit der dortigen Bundesarbeitsagentur konnte allerdings in Erfahrung gebracht werden, dass bereits entsprechende Anschreiben auch bei geringfügiger Überschreitung konzipiert und zum Versand bereitlagen. Durch die Intervention der Qualitätssicherung des Sozialamtes Oberhausen wurde dieses dann unterlassen. Darüber hinaus war es uns möglich, bereits im November 2004 Gespräche mit den Führungsgremien der im **Kreis Wesel** beteiligten Kommunen zu führen, in denen wir grundlegende Informationen über die organisatorische und inhaltliche Umsetzung erhielten und Absprachen über den gemeinsamen Umgang mit der Umstellung treffen konnten. So wurde für den Kreis Wesel frühzeitig festgehalten, dass in den Fällen, in denen bisher die Mietzahlung von den Sozialämtern direkt an die THS ging, das auch nach der Umstellung auf das SGB II fortgesetzt wird. Darüber hinaus wurden mögliche Problemstellungen früh genug erörtert und das Vorgehen miteinander abgestimmt.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

In **Castrop Rauxel** wurden schon im Vorfeld Mieter aufgefordert, sich eine kleinere Wohnung zu suchen, ohne dass Mietgrenzen feststanden. Das geschah erst Anfang Januar und die Miethöhen richteten sich nach dem Sozialhilfesatz.

Auch in **Hamm** finden vereinzelt Aufforderungen zum Umzug in eine angemessene Wohnung statt.

In **Essen** ist bisher nur ein aktueller Fall bekannt. Danach wohnt eine allein stehende Dame in einer 3,5 Raum-Wohnung. Hier sucht die gesetzliche Betreuerin nach einer kleineren Wohnung. Für Neuvermietungen habe wir den Kundenbetreuern frühzeitig im vergangenen Jahr empfohlen, sich an den bisherigen Höchstgrenzen für Sozialhilfeempfänger zu orientieren. Hierdurch wurden Schwierigkeiten mit der Angemessenheit der Wohnungsgröße zum 01.01.2005 ausgeschlossen.

⇒ Spätere Auswirkungen

?



Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Wie häufig demnächst Aufforderungen zum Umzug zu erwarten sind, kann aus vorgenannten Gründen auch hier nicht sicher prognostiziert werden. Hier sind die Analysen der Kommunen abzuwarten.

In **Kamp-Lintfort** sind wir derzeit in regelmäßigem Austausch mit der kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Wohnungsnotfälle“, die sich aus dem Sozialamt, dem Ordnungsamt und der Diakonie zusammensetzt. Hier werden wir frühzeitig über entsprechende Tendenzen informiert.

In **Moers** werden wir mit dem Amtsleiter des Sozialamtes und einem Koordinator der Agentur für Arbeit erneut das Gespräch aufnehmen, sobald hier diesbezüglich Erkenntnisse vorliegen. Unseres Erachtens ist zwar nicht mit einer massiven Fallzahl, aber doch mit einer Zunahme von Umzügen zu rechnen, da eine größerer Anzahl von Haushalten betroffen ist. Weiterhin ist zu erwarten, dass durch andere Aspekte des SGB II zukünftig negative Auswirkungen auftreten, die sich nicht nur auf die Angemessenheit der Unterkunft beziehen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Befürchtungen

Folgende allgemeine Befürchtungen gab es im Vorfeld der Umstellung auf das SGB II:

- Anträge werden nicht rechtzeitig gestellt.
- In der Folge kommt es zu vermehrten Mietrückständen.
- Es wird vermehrt zum Umzug wegen Unangemessenheit der Unterkunft aufgefordert.

Diese Befürchtungen waren für unseren Bereich aufgrund der frühzeitigen Informationen, der intensiven Vorbereitungen und der Beratungen unbegründet. Es unterliegt jedoch der Spekulation, wie sich dies ohne diese Vorbereitungen gestaltet hätte.

Wie bereits erwähnt, sind jedoch für die Zukunft negative Auswirkungen durch das SGB II zu erwarten. Zunächst sind hier unseres Erachtens nach zwei zentrale Themen von Bedeutung:

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

1. Fortfall von einmaligen Beihilfen / Pauschalen

Entgegen der Rechtslage bis zum 31.12.2004 gibt es nun nach SGB II so gut wie keine einmaligen Beihilfen mehr. Aus den monatlichen Pauschalen, die nun ausgezahlt werden, sollen Kosten für Kleidung, Reparatur oder Ersatz von Mobiliar, Renovierungskosten, Schulbedarf etc. durch Ansparung finanziert werden. Einerseits erscheinen die Pauschalen zu gering, um diese Bedarfe tatsächlich zu decken, andererseits ist fraglich, inwieweit die Haushalte den Ansparprozess tatsächlich realisieren. Das kann innerhalb des laufenden Jahres dazu führen, dass Bedarfssituationen eintreten, die nicht gedeckt werden können. Als Folge hieraus sind Mietrückstände durchaus denkbar. Es ist deshalb unseres Erachtens wichtig, auf Mietrückstände von ALG II – Empfängern noch intensiver zu reagieren als bisher.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

2. Sanktionen

Es ist nicht absehbar, wie sich die vorgesehenen Sanktionen nach SGB II auswirken bzw. wie häufig diese eintreten werden. Es ist jedoch zu befürchten, dass es Haushalte geben wird, die aufgrund vorliegender sozialer Problemlagen in der Einhaltung erteilter Auflagen nicht konsequent genug bzw. keine Nachweise über die Einhaltung erbringen können und so von Sanktionen betroffen sind. Bei den vorgesehenen Kürzungen, die in diesen Fällen eintreten, sind auch Auswirkungen auf die zu leistenden Mietzahlungen zu befürchten.

Diese Prozesse gilt es intensiv zu beobachten. Bei auflaufenden Mietrückständen sollte unserer Meinung nach, die Agentur für Arbeit umgehend informiert werden und die Überweisung der Mietzahlung von Amts wegen sofort an die THS erfolgen.

Auswirkungen von Hartz IV auf die Wohnungswirtschaft

Sie sehen meine Damen und Herren, einige unserer Befürchtungen, die wir noch im Herbst des letzten Jahres hatten, sind zwar eingetreten, aber bei weitem nicht in dem erwarteten Umfang. Auch wenn es derzeit sehr ruhig an der Hartz IV Front erscheint, ist dennoch zu erwarten, dass immer wieder Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft auftreten können, wenn die Vollausswirkungen dieser Regelungen eintreten. Gleichwohl kann auch der Umzug in eine kleinere Wohnung von Vorteil sein, wenn dafür eine größere Wohnung frei wird. Denn gerade im Ruhrgebiet und auch im THS-Wohnungsbestand übersteigt der Bedarf an größeren Wohnungen das Angebot, während die Situation bei kleineren Wohnungen genau umgekehrt ist. So können vermeintlich trübe Gesetzeslagen zumindest auf den zweiten Blick auch positive Seiten für die unternehmerische Wohnungswirtschaft haben. Für die betroffenen Bürger bleibt und ist es eine große Herausforderung.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.