



Wohnst
Du
noch?

www.armut-bedroht-alle.de

Reader

Zur landesweiten Aktionswoche

„Armut bedroht alle“

13. - 19. Oktober 2014

IMPRESSUM

Herausgeber: Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e.V.

Stauffenbergstr. 3,
70173 Stuttgart

Telefon: 0711 / 619 67-0

Fax: 0711 / 619 67-67

E-Mail: info@liga-bw.de

Web: www.liga-bw.de

ÜBER DIESEN READER

Dieser Reader wurde durch die *Arbeitsgruppe Aktionswoche 2014* des Aktionsbündnisses erstellt.

Erstellung des Berichts:

Dr. Ulrike Hahn

*Vorsitzende des Liga-Ausschusses Arbeit und Existenzsicherung,
Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.*

Roland Saurer

*Sprecher der Landesarmutskonferenz Baden-Württemberg (LAK-BW),
Netzwerk der Basis- und Betroffeneninitiativen*

Christa Cheval-Saur

*Landesarbeitsgemeinschaft der Arbeitslosentreffs und Arbeitslosenzentren
Baden-Württemberg (LAGALO)*

Heinz Pawliczek

Mitglied der Landesarmutskonferenz Baden-Württemberg

Michael Wolff

*Sprecher der Liga-AG Straffälligen- und Wohnungslosenhilfe
Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V.*

Gesamtkoordination:

Michael Wolff

INHALT

Vorwort	5
I. Zahlen und Fakten zur Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg	6
1. Gebäude und Wohnungen.....	6
2. Steigende Nachfrage nach Wohnraum	6
3. Entwicklung der Wohnkosten	7
3.1 Kosten für Kaltmiete	7
3.2 Mietnebenkosten.....	8
4. Ausgewählte weiterführende Informationsquellen	9
II. Positionen und Hintergrundinformationen	10
1. Wohnen ist ein Menschenrecht	10
1.1 Erläuterungen.....	10
1.2 Hintergrundinformationen.....	12
1.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	12
2. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum	12
2.1 Erläuterungen.....	12
2.2 Hintergrundinformationen.....	14
2.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	15
3. Ghettoisierung und Gentrifizierung müssen vermieden werden	15
3.1 Erläuterungen.....	15
3.2 Hintergrundinformationen.....	16
3.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	18
4. Wohnungsnotfälle und Wohnungsverluste müssen verhindert werden	18
4.1 Erläuterungen.....	18
4.2 Hintergrundinformationen.....	20
4.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	21
5. Wohnen muss bezahlbar bleiben	22
5.1 Erläuterungen.....	22
5.2 Hintergrundinformationen.....	24
5.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	27
6. Zum Wohnen gehört auch Heizung und Strom	27
6.1 Erläuterungen.....	27
6.2 Hintergrundinformationen.....	28
6.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen.....	28
III. Idee für eine Straßenaktion	30
1. Erläuterung der Idee	30
2. Mögliche Fragen zu den zentralen Positionen	30

VORWORT

Wohnen ist ein tiefes menschliches Grundbedürfnis, Wohnen ist existenziell. Nur die Wohnung, die „dritte Haut“ des Menschen, kann die menschlichen Bedürfnisse nach Schutz, Rückzug und einem privaten Ort erfüllen.

Allerdings: bezahlbare und dennoch angemessene Wohnungen sind längst ein Mangel, zum Teil sogar ein „Luxusgut“. Das trifft in besonderer Weise auf das wirtschaftlich prosperierende Land Baden-Württemberg zu. Wohnungsmangel bei steigender Nachfrage nach Wohnraum führt zu rasant steigenden Mietpreisen. Das trifft in besonderer Weise auf Städte wie beispielsweise Stuttgart, Freiburg oder Konstanz zu, aber es sind auch in ländlichen Gebieten längst kaum noch günstige Wohnungen zu finden. Dieser Mangel trifft Menschen mit niedrigen Einkommen am härtesten. Armutsgefährdung und soziale Ausgrenzung sind immer stärker verbunden mit einem Mangel an angemessenem und bezahlbarem Wohnraum.

Das macht die Landesweite Aktionswoche „Armut bedroht alle“ in diesem Jahr unter dem Motto „Wohnst Du noch?“ zum Thema.

Auch in diesem Jahr erhalten Sie mit dem vorliegenden Reader Zahlen und Fakten, Positionen und Hintergrundinformationen für Ihre örtlichen Aktionen. Zum Inhalt des Readers:

Im ersten Abschnitt finden Sie grundsätzliche Zahlen und Fakten zur Wohnraumversorgung in Baden-Württemberg. Diese sollen einen ersten Überblick geben und die Relevanz des Themas aufzeigen.

Der zweite Abschnitt stellt den Hauptteil dar. Hier werden die sechs Forderungen des Aktionsbündnisses benannt und näher erläutert. Für die Befassung und die Diskussionen vor Ort möchten wir Ihnen einige Hintergrundinformationen aufzeigen und auf Informationsquellen verweisen.

In Abschnitt 3 möchten wir Ihnen eine konkrete Möglichkeit beschreiben, wie Sie eine Aktion vor Ort umsetzen könnten.

Die landesweite Aktionswoche „Armut bedroht alle“ lebt von den Initiativen und der Umsetzung vor Ort. Das Aktionsbündnis auf Landesebene möchte Sie daher nochmals dazu aufrufen, vom 13. bis 19.10.2014 an möglichst vielen Orten in Baden-Württemberg zusammen mit vielen weiteren Akteuren, Initiativen und Verbänden gegen Wohnungsnot aktiv zu werden!

Im Namen der Arbeitsgruppe Aktionswoche 2014 des Aktionsbündnisses,

Stuttgart im Juli 2014

Dr. Ulrike Hahn

*Vorsitzende des
Liga-Ausschusses
Arbeit und Existenzsicherung*

Roland Saurer

*Sprecher der LAK-BW,
Netzwerk der Basis- und
Betroffeneninitiativen*

Christa Cheval-Saur

*Landesarbeitsgemeinschaft der
Arbeitslosentreffs und
Arbeitslosenzentren BW*

I. ZAHLEN UND FAKTEN ZUR WOHNRAUM- VERSORGUNG IN BADEN-WÜRTTEMBERG

1. Gebäude und Wohnungen

In Baden-Württemberg gab es am Stichtag 09.05.2011 insgesamt 2.455.219 Gebäude mit 5.156.271 Wohnungen.¹ Davon waren:

- 81,4 Prozent in Eigentum von Privatpersonen (in absoluten Zahlen = 1.998.042),
- 16,0 Prozent in Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften, privatwirtschaftlichen Wohnungs- und anderen Unternehmen (in absoluten Zahlen = 391.883),
- 1,2 Prozent in Eigentum von Kommunen/kommunalen Wohnungsunternehmen und von Bund oder Land (in absoluten Zahlen = 32.519),
- 1,0 Prozent in Eigentum von Wohnungsgenossenschaften (in absoluten Zahlen = 24.009),
- 0,4 Prozent in Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck (gemeinnützig, mildtätig oder kirchlich) (in absoluten Zahlen = 8.766).

Von den Gebäuden mit Wohnraum hatten im Jahr 2011 anteilig 28 Prozent nur eine Wohnung, 20,7 Prozent zwei Wohnungen, 26,1 Prozent drei bis sechs Wohnungen, 15,2 Prozent sieben bis zwölf Wohnungen und 10,1 Prozent 13 und mehr Wohnungen. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen lag bei 94,5 m² bei durchschnittlich 4,5 Räumen pro Wohnung. Diese Wohnungen wurden zu 52,1 Prozent vom Eigentümer bewohnt und zu 47,9 Prozent zu Wohnzwecken vermietet (zum Teil auch mietfrei). Lediglich 4 Prozent der Wohnungen standen im Durchschnitt in Baden-Württemberg leer.²

In Stuttgart sind es ca. 11.000 Wohnungen und 400.000 m² Gewerberäume, die leer stehen. Die Initiative „Wohnraum ist kein Spiel“ hat einen Leerstandsmelder initiiert. Unterstützt wird die Initiative unter anderem vom Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.³

2. Steigende Nachfrage nach Wohnraum

Im Folgenden wird die (groß-)städtische Situation beschrieben. Die Situation im ländlichen Raum gestaltet sich vielfach ähnlich, kann aber auch davon abweichen.

¹ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2013: Zensus Kompakt. Ergebnisse des Zensus 2011. S.60, 64.

² Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. S.19. Verfügbar unter: https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsaeetze/2014_01_Gebaeude_und_Wohnungsbestand.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [zuletzt geprüft: 22.05.14].

³ Vgl. http://www.mieterinitiativen-stuttgart.de/content/Leerstandsmelder_Stuttgart_Flyer.pdf [zuletzt geprüft: 01.07.14].

In den letzten Jahren ist eine steigende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Daraus resultiert vielerorts ein stark angespannter Wohnungsmarkt, weil insbesondere zu wenige Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung stehen. Die Nachfrage an Wohnraum steigt unter anderen aufgrund von sinkenden Haushaltsgrößen und älter werdender Bevölkerung. Es besteht ein größerer Bedarf an bezahlbaren Kleinwohnungen. Gleichzeitig sind Einzelpersonen und Paare ohne Kinder aus Sicht der Vermieter aber auch die beliebtesten Mieter. Eine besonders große Wohnungsnot gibt es in den Städten. Die Gründe dafür sind unter anderem:

- Die Familien bleiben vermehrt in den Städten (bessere Infrastruktur und höhere Mobilität etc.) und ziehen weniger in die ländlichen Gebiete,
- die Zahl der Studierenden hat stark zugenommen. Es besteht daher ein Zusammenhang zwischen Hochschulstandorten und Wohnungsmarkt-Brennpunkten,
- die Auslandszuwanderung hat 2013 gegenüber 1995 den höchsten Stand erreicht.

3. Entwicklung der Wohnkosten

Die Wohnkosten setzen sich aus den Kosten für die Kaltmiete und den Wohnnebenkosten zusammen, wozu unter anderem die Energiekosten gehören.

3.1 Kosten für Kaltmiete

Durch die hohe Nachfrage nach Mietwohnraum bei knappem Angebot steigen die Mietpreise. In der Folge sind sie für Haushalte mit niedrigem Einkommen nur noch schwer bis gar nicht mehr bezahlbar.

Die Berechnung des Anteils der Bruttokaltmiete am Haushaltseinkommen ermöglicht eine Einschätzung der Mietkostenbelastung der Haushalte. In Baden-Württemberg lag im Jahr 2010 die Mietbelastungsquote bei rund 22 Prozent. Die Haushalte gaben also im Durchschnitt gut ein Fünftel ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus. Einpersonenhaushalte sind stärker belastet als Mehrpersonenhaushalte, in denen häufig mehrere Personen zum Haushaltsnettoeinkommen beitragen. Haushalte mit einem geringen Einkommen müssen einen deutlich höheren Anteil für das Wohnen zur Miete aufbringen (bis zu mehr als einem Drittel) als besser verdienende Haushalte (bis zu weniger als einem Achtel).⁴

Die Differenz zwischen Bestands- und Marktmiete (Neuvermietung) liegt in Baden-Württemberg bei bis zu 33 Prozent (siehe Abbildung 1). Das heißt, Mieter, die jetzt oder vor kurzem eine Wohnung bezogen haben, müssen eine bis zu 33 Prozent höhere Miete zahlen als Mieter in bestehenden Mietverhältnissen, z.B. in der Nachbarwohnung.

⁴ Vgl. Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.13-14. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

Abbildung 1: Bestands- und Marktmieten im Vergleich

Ort	Bestandsmiete €	Marktmiete €	Differenz €	Differenz %
Konstanz	7,27	9,70	2,43	33
Heidelberg	7,20	9,50	2,30	32
Freiburg	7,58	9,50	1,92	25
Sindelfingen	6,96	8,70	1,74	25
Tübingen	7,95	9,60	1,65	21
Ludwigsburg	7,51	8,80	1,29	17
Stuttgart	8,20	9,60	1,40	17
Esslingen	7,39	8,40	1,01	14

Referenzwohnung: 75 m² Wohnfläche, zehn Jahre alt, normale Vollaussstattung und Wohnlage.

Quelle: F+B-Mietspiegelindex 2013 und F+B Wohnindex 4. Quartal 2013. Verfügbar unter <http://www.mieterbund.de/> → Politik → Mietpreise [zuletzt geprüft: 14.05.14].

Eine Auswahl an Städten in Baden-Württemberg mit einem Mietspiegel finden Sie unter: <http://www.service-bw.de/zfinder-bw-web/lifesituations.do?llmid=0&llid=1228283>

Das Online-Immobilienportal Immowelt.de hat die Miethöhe der auf seinen Internetseiten angebotenen und nachgefragten Wohnungen ausgewertet und kommt zu einem Durchschnittspreis von 7,95 Euro pro m² in Baden-Württemberg (Stand April 2014).⁵ Diese Angaben stellen lediglich einen Trend dar und sind nicht repräsentativ.

3.2 Mietnebenkosten

Neben der Kaltmiete stellen die Nebenkosten eine erhebliche monatliche Belastung für die Haushalte dar.

„Im Durchschnitt gaben Familien in Baden-Württemberg [im Jahr 2010] pro Monat 75 Euro für kalte und 155 Euro für warme Nebenkosten aus. [...] Auswertungen auf der Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zeigen, dass sich die Nettomieten in Baden-Württemberg von 1995 bis 2011 um rund 25 [...] [Prozent] erhöht haben. [...] Die Wohnungsnebenkosten sind dagegen deutlich stärker angestiegen. [...] Die Kosten für Strom haben sich seit 1995 um rund 58 [...] [Prozent] gesteigert, für Gas um rund 81 [...] [Prozent] und für Heizöl um mehr als 240 [...] [Prozent].“⁶

⁵ Verfügbar unter: <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-baden-wuerttemberg/mietspiegel> [zuletzt geprüft: 15.05.14].

⁶ Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.14-15. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

4. Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Der Zensus 2011 in Baden-Württemberg – Wissen, was morgen zählt.

Verfügbar unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Zensus/ZensusBW.asp> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

Empirica AG, im Auftrag der Bertelsmann Stiftung, 2013: Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten – Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte.

Verfügbar unter: http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-D314CCA2-DB5AF093/bst/xcms_bst_dms_38453_38454_2.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

Bundeszentrale für politische Bildung, 2014: Wohnen. Aus Politik und Zeitgeschichte 20-21/2014, Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament.

Verfügbar unter: http://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/APuZ_2014-20-21_online.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

II. POSITIONEN UND HINTERGRUNDINFORMATIONEN

1. Wohnen ist ein Menschenrecht

Wir fordern deshalb:

Wohnungen dürfen nicht dem Markt allein als Ware überlassen werden. Das Recht auf Wohnen soll in die Verfassung des Landes Baden-Württemberg Eingang finden!

1.1 Erläuterungen

Wohnraum wird, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, immer knapper. Darüber hinaus wird, gerade im wirtschaftlich prosperierenden Land Baden-Württemberg, der Wohnungsmarkt zunehmend von Finanzmarktakteuren bestimmt. Dies hängt auch mit den niedrigen Renditemöglichkeiten auf dem herkömmlichen Finanzanlagemarkt zusammen.

„Das gesellschaftliche Konstrukt des Marktes[, auch des Wohnungsmarktes,] wird im Regelfall durch Beziehungen von Tauschpartnern bestimmt, die sie als isolierte Individuen danach streben, den eigenen Nutzen zu erhöhen. [...] Ohne angemessene Kaufkraft und angemessenes Leistungsvermögen der Partner kommt ein marktförmiger Tausch nicht zustande.“⁷

Neben dem Marktaspekt ist Wohnen aber auch ein elementares Bedürfnis, „[...] deren Befriedigung ein menschenwürdiges Leben und gesellschaftliche Beteiligung ermöglichen. Die eigene Wohnung ist ein Rückzugsort [...], ein Schutz- und Gestaltungsraum unantastbarer Identität [...].“⁸ Dies gilt auch für diejenigen, die nicht genügend leistungsfähig und kaufkräftig sind.

Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte von 1948 (AEMR)⁹ kennt in Art.25 Abs.1 AEMR deshalb ein Recht auf Wohnen:

„Jeder hat das Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet, einschließlich Nahrung, Kleidung, Wohnung, ärztliche Versorgung und notwendige soziale Leistungen, sowie das Recht auf Sicherheit im Falle von Arbeitslosigkeit, Krankheit, Invalidität oder Verwitwung, im Alter sowie bei anderweitigem Verlust seiner Unterhaltsmittel durch unverschuldete Umstände.“

⁷ Hengsbach, Friedhelm, 2014: Wohnen ist kein Gut wie viele andere. S.2. Verfügbar unter: http://www.sankt-georgen.de/nbi/uploads/media/wohnen_ist_kein_gut_hengsbach_maerz2014.pdf [zuletzt geprüft: 01.07.14].

⁸ Hengsbach, Friedhelm, 2014: Wohnen ist kein Gut wie viele andere. S.2. Verfügbar unter: http://www.sankt-georgen.de/nbi/uploads/media/wohnen_ist_kein_gut_hengsbach_maerz2014.pdf [zuletzt geprüft: 01.07.14].

⁹ Verfügbar unter <http://www.un.org/depts/german/menschenrechte/aemr.pdf> [zuletzt geprüft: 19.05.14].

Auch in Art.11 Abs.1 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 (UN-Sozialpakt)¹⁰ ist ein Recht auf angemessenes Wohnen verankert:

„Die Vertragsstaaten erkennen das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen. Die Vertragsstaaten unternehmen geeignete Schritte, um die Verwirklichung dieses Rechts zu gewährleisten, und erkennen zu diesem Zweck die entscheidende Bedeutung einer internationalen, auf freier Zustimmung beruhenden Zusammenarbeit an.“

Der UN-Sozialpakt ist keine unverbindliche Absichtserklärung: Er garantiert allen Menschen Rechte, die kein Staat gefährden darf bzw. für deren Einhaltung ein Staat zuständig ist. Laut UNO gehören zum Recht auf Wohnen:

- Sicherheit des Besitzes, z.B. durch Urkunden. Aber auch wenn Menschen keine Papiere über ihre Wohnung besitzen, dürfen sie nicht einfach vertrieben werden und müssen immer Zugang zu Gerichten haben,
- Zugang zu sauberem Trinkwasser, Energieversorgung, medizinische Versorgung, sanitäre Anlagen etc.,
- Bezahlbarkeit der Unterkunft,
- Bewohnbarkeit der Unterkunft: Schutz vor Kälte, Hitze, Feuchtigkeit, Wind und Regen,
- Schulen, Arbeit etc. müssen in erreichbarer Nähe der Wohnung liegen.

In Art.34 Abs.3 der Grundrechte-Charta der Europäischen Union¹¹ wird zu sozialer Sicherheit und Unterstützung folgendes formuliert:

„Um die soziale Ausgrenzung und die Armut zu bekämpfen, anerkennt und achtet die Union das Recht auf eine soziale Unterstützung und eine Unterstützung für die Wohnung, die allen, die nicht über ausreichende Mittel verfügen, ein menschenwürdiges Dasein sicherstellen sollen, nach Maßgabe des Unionsrechts und der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften und Gepflogenheiten.“

In Deutschland gibt es kein „Grundrecht auf Wohnen“ im Sinne eines sozialen Rechtsanspruchs bzw. Sicherstellungsanspruchs, da Grundrechte in der Systematik des Grundgesetzes¹² Abwehrrechte des Bürgers gegen den Staat darstellen. Es sollte aber durch den Landesgesetzgeber geprüft werden, ob das Recht auf (angemessenes) Wohnen in die Landesverfassung¹³ Eingang finden könnte.

¹⁰ Verfügbar unter: <http://www.sozialpakt.info/internationaler-pakt-ueber-wirtschaftliche-soziale-und-kulturelle-rechte-3111/> [zuletzt geprüft: 19.05.14].

¹¹ Verfügbar unter: http://www.europarl.de/resource/static/files/europa_grundrechtecharta/_30.03.2010.pdf [zuletzt geprüft: 19.05.14].

¹² Verfügbar unter: <http://www.bundestag.de/grundgesetz> [zuletzt geprüft: 19.05.14].

¹³ Verfügbar unter: http://www.landtag-bw.de/files/live/sites/LTBW/files/dokumente/rechtliche_grundlagen/Landesverfassung.pdf [zuletzt geprüft: 19.05.14].

1.2 Hintergrundinformationen

Die Verankerung des Rechts auf Wohnen in der Landesverfassung wird hier weniger im juristischen, sondern vielmehr in sozialpolitischem Sinne verfolgt. Die Forderung soll verdeutlichen, dass das Land dafür Sorge tragen muss, dass eine den Lebensumständen angemessene Wohnsituation für jeden Menschen möglich, selbstverständlich ist. Dies ist zur Einhaltung der Menschenwürde unabdingbar.

Drei Bundesländer haben in ihren Landesverfassungen das Recht auf Wohnen bereits aufgenommen:¹⁴

- Berlin, in Art.19 Abs.1,
- Bayern, in Art.106,
- Bremen, in Art.14.

1.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Amnesty International: Mit Menschenrechten gegen Armut – Wohnen, in Würde – Das Recht auf Wohnen.

Verfügbar unter: <https://www.amnesty.de/mit-menschenrechten-gegen-armut/wohnen-wuerde/das-recht-auf-wohnen-stoppt-rechtswidrige-zwangsräumung> [zuletzt geprüft: 19.05.14].

Deutsches Institut für Menschenrecht, 2014: Information der Abteilung Internationale Menschenrechtspolitik anlässlich des Berichts der Sonderberichterstatterin für angemessenes Wohnen, Raquel Rolnik.

Verfügbar unter: http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/uploads/tx_commerce/Information_der_Abteilung_Int_Menschenrechtspolitik_anlaesslich_des_Berichts_der_UN_Sonderberichterstatterin_zu_Menschenrechtsverteidiger_innen_Margaret_Sekaggya.pdf [zuletzt geprüft: 19.05.14].

2. Es fehlt bezahlbarer Wohnraum

Wir fordern deshalb:

Das Land Baden-Württemberg muss dringend mehr in den sozialen Mietwohnungsbau investieren!

2.1 Erläuterungen

Der Wohnungsmarkt ist an vielen Orten in Baden-Württemberg stark angespannt. Insbesondere in den Ballungsräumen sind günstige Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und Wohnungen für sozialleistungsberechtigte Haushalte zu den festgesetzten Mietobergrenzen kaum vorhanden.

¹⁴ Vgl. Gerlach, Johann Wilhelm, 1981: Recht auf Wohnraum und Hausbesetzung. In: Der Spiegel, H.19/1981, S.56 ff. Verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-14332092.html> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

Ein Grund dafür ist, dass sich die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen in Baden-Württemberg in den vergangenen 10 bis 15 Jahren mehr als halbiert hat.¹⁵ Dies liegt unter anderem daran,

- dass die hohe Anzahl der in der Nachkriegszeit geförderten Wohnungen jetzt aus der Bindung fallen,
- dass es für Investoren derzeit wenig attraktiv ist in den sozialen Wohnungsbau zu investieren; niedrige Kreditzinsen auf der einen Seite stehen auf der anderen Seite hohen Förderauflagen und geringerer Mietrendite entgegen.

„Ende 2010 gab es in Baden-Württemberg rund 63.000 Mietwohnungen, die auf Grund von Förderleistungen in der sozialen Wohnraumförderung Belegungs- und Mietbindungen unterliegen. Ihr Bezug setzt einen Wohnberechtigungsschein voraus. Dieser wird in Baden-Württemberg unter bestimmten Bedingungen, zu denen das Einhalten festgelegter Einkommensgrenzen gehört, von den Gemeinden erteilt. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übertrifft das Angebot bei Weitem.“¹⁶ Laut Pestel-Institut Hannover besteht ein errechneter Bedarf von 500.000 Sozialwohnungen in Baden-Württemberg.¹⁷

Nach dem Auslaufen der Mietpreisbindung werden die Mieten in der Regel nach und nach der Höhe der unregulierten Miete auf dem örtlichen Wohnungsmarkt angepasst und sind dadurch häufig für die früheren Mieterhaushalte nicht mehr bezahlbar.

„Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung wurde im Zuge der Föderalismusreform mit Wirkung vom 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegen seitdem das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich sowie die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Anstelle von Bundesfinanzhilfen erhalten sie hierfür bis Ende [...] [Ende 2019] vom Bund eine Kompensation in Höhe von 518,2 [...] [Millionen] Euro jährlich.“¹⁸ Diese vom Bund bereitgestellten Finanzmittel sollten laut Empfehlungen einer Studie von Regio Kontext, unter anderem im Auftrag des Deutschen Mieterbundes, von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert und eins zu eins in die soziale Wohnraumförderung fließen.¹⁹

Die Landesregierung hat gleich nach Antritt die Höhe der Mietwohnraumförderung auf 40 Millionen Euro erhöht²⁰ (davon 34,4 Millionen Euro für die soziale Mietwohnraumförderung)²¹ und die dazuge-

¹⁵ Vgl. Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.26. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

¹⁶ Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.26. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

¹⁷ Vgl. Pestel-Institut, 2012: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland. S.10-11. Verfügbar unter: <http://www.pestel-institut.de/images/18/Studie%20Sozialer-Wohnungsbau%2008-2012.pdf> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

¹⁸ Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.25. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

¹⁹ Vgl. Regio Kontext, 2013: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt. S.3,64. Verfügbar unter: http://www.regiokontext.de/upload/Studie_Bezahlbares_Wohnen.pdf [zuletzt geprüft: 20.05.14].

²⁰ Vgl. Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg, 2014: Stellungnahme zum Landeswohnraumförderprogramm 2014. S.2. Verfügbar unter: http://p220784.webspaceconfig.de/fileadmin/vereine/lv_bw/pressemeldung/2014/Stellungnahme%20Landeswohnraumf%F6rderprogramm2014.pdf [zuletzt geprüft: 20.05.14].

hörigen Richtlinien ausgeweitet, was zu begrüßen ist.²² Mit dem aktuellen Landeswohnraumförderprogramm soll der Neubau von 690 sozialen Mietwohnungen gefördert werden. Vor dem Hintergrund, dass jährlich rund 4.800 Sozialmietwohnungen aus der Bindung fallen, werden dadurch aber höchstens ein Zehntel der Sozialwohnungen neu gebaut, die jährlich wegfallen.²³

Neben dem Neubau von sozialen Mietwohnungen ist es wichtig, bestehende Wohnungen bewohnbar und bezahlbar zu erhalten. Die Miete in Neubauwohnungen ist im Normalfall immer teurer als in Bestandswohnungen, da hohe Baukosten über die Mieten wieder erwirtschaftet werden müssen.

Ein Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen in Baden-Württemberg ist nur mit einem Bündel von Maßnahmen erreichbar. Deshalb bedarf es einer Gesamtkonzeption des Landes zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung, mit dem Ziel eine flächendeckende Versorgung mit Wohnraum für alle Menschen, insbesondere am unteren Einkommensrand, her- und sicherzustellen. Das wohnungspolitische Maßnahmenpaket (Zweckentfremdungsverbot, Umwandlungsverordnung, Mietpreisbremse etc.) welches die Landesregierung im Juli 2013 auf dem Weg gebracht hat, sollte als einen guten Anfang hierfür vollendet und umgesetzt werden.

Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg fordert die Landesregierung auf, die Bundesmittel zur Wohnraumförderung mindestens so zu ergänzen, dass der Gesamtumfang des Landesprogramms 100 Millionen Euro beträgt. Außerdem dürften die Mittel ausschließlich zweckgebunden und des Weiteren zielgenau und bedarfsgerecht mit einem Schwerpunkt auf dem Mietwohnungsbau eingesetzt werden. Fördermittel, die in einem Programmjahr nicht abgerufen würden, müssten dem Programmvolumen des Folgejahres zugerechnet werden.

2.2 Hintergrundinformationen

Inhalte des ersten und zweiten wohnungspolitischen Maßnahmenpakets der Landesregierung:²⁴

- Zweckentfremdungsverbot: Die Gemeinden können eine Satzung erlassen (derzeit bereits in Freiburg), nach der Wohnungen nur mit Genehmigung der Gemeinde zweckentfremdet, also z.B. abgerissen oder in Gewerberäume oder Ferienwohnungen umgewandelt werden dürfen,

²¹ Vgl. Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.24. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

²² Vgl. Landesportal Baden-Württemberg, Pressemitteilung vom 17.12.2013: Landeswohnraumförderprogramm 2014 hat Volumen von rund 63 Millionen Euro. Verfügbar unter: <http://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/landeswohnraumfoerderungsprogramm-2014-hat-volumen-von-rund-63-millionen-euro/> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

²³ Vgl. Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg, 2014: Stellungnahme zum Landeswohnraumförderprogramm 2014. S.3. Verfügbar unter: http://p220784.webspaceconfig.de/fileadmin/vereine/lv_bw/pressemeldung/2014/Stellungnahme%20Landeswohnraumf%F6rderprogramm2014.pdf [zuletzt geprüft: 20.05.14].

²⁴ Vgl. Landesportal Baden-Württemberg, Pressemitteilung vom 16.07.2013: Landesregierung bringt wohnungspolitisches Maßnahmenpaket auf den Weg. Verfügbar unter: <http://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/landesregierung-bringt-wohnungspolitisches-massnahmenpaket-auf-den-weg/> [zuletzt geprüft: 20.05.14]; vgl. Landesportal Baden-Württemberg, Pressemitteilung vom 13.05.2014: Eckpunkte für zweites wohnungspolitisches Maßnahmenpaket beschlossen. Verfügbar unter: <http://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/eckpunkte-fuer-zweites-wohnungspolitisches-massnahmenpaket-beschlossen/> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

- Umwandlungsverordnung: Wenn eine Gemeinde (derzeit z.B. Stuttgart-Nordbahnhofsviertel) zuvor eine Erhaltungssatzung für ein bestimmtes Gebiet erlassen hat, schafft die Verordnung den rechtlichen Rahmen, damit Gemeinden der Verdrängung von Mietern bei Umwandlungsspekulationen (bei Verkauf von Wohnungen an große Investoren) vorbeugen können,
- Veräußerung von Grundstücken des Landes: Die Landesregierung schuf die Möglichkeit, landeseigene Grundstücke für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung verbilligt veräußern zu können,
- Mietpreisbremse (geplant in 2015): Mit der Senkung der Mieterhöhungsgrenze (so genannte Kappungsgrenze; vgl. § 558 BGB) bei Neuvermietungen und Bestandsmieten von 20 auf 15 Prozent geht das Land über die Pläne des Bundes hinaus.
- Verlängerung der Kündigungssperrfrist (geplant ab Frühjahr 2015): Wer eine umgewandelte und vermietete Wohnung kauft, um dort selber einziehen zu können, muss nicht nur einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund haben und die gesetzlichen Kündigungsfristen beachten, sondern auch die gesetzlichen Kündigungssperrfristen (vgl. § 577 a BGB) einhalten. Die allgemeine Kündigungssperrfrist beträgt drei Jahre und beginnt, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Während der nächsten drei Jahre darf dieser keine Kündigung mit der Begründung „Eigenbedarf“ oder „wirtschaftliche Verwertung“ aussprechen. Das Land will die Gemeinden ermächtigen, dort wo Wohnungsnot herrscht, die Kündigungssperrfrist auf bis zu zehn Jahre zu erhöhen.

2.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

L-Bank – Staatsbank für Baden-Württemberg: Wohnraumförderung in Baden-Württemberg – Von A wie Antrag bis Z wie Zuteilung.

Verfügbar unter: <https://www.l-bank.de/lbank/inhalt/nav/foerderungen-und-finanzierungen/wissenswertes-zur-wohnraumfoerderung/wohnraumfoerderung-in-baden-wuerttemberg-so-funktioniert.xml?ceid=108226> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

Aktionsgemeinschaft Impulse für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg, 2013: Impulse für den Wohnungsbau in Baden-Württemberg – Positionspapier.

Verfügbar unter: <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/w/files/laender/positionspapier-27-02-2013.pdf> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

3. Ghettoisierung und Gentrifizierung müssen vermieden werden

Wir fordern deshalb:

Die Kommunen müssen in der Wohnraumversorgung und Sozialplanung besser steuern!

3.1 Erläuterungen

Die wachsende soziale Ungleichheit in Deutschland zeigt sich immer offenkundiger im sozialen Auseinanderdriften der Milieus in Wohngebieten und Quartieren. Die soziale Segregation trägt zum sozi-

alen Ausschluss ganzer Quartiere und ihrer Bewohner bei und hat gesellschaftliche Folgekosten. Ein aktueller Fall, der bundesweit Aufsehen erregt hat, ist z.B. der von Kalle Gerigk in Köln.²⁵

Durch den Aufbau von kommunalen Wohnraumversorgungs- und integrierten Stadtentwicklungskonzepten mit Quartiersmanagementansätzen können Tendenzen von Ghettoisierung und Gentrifizierung verhindert und aufgebrochen und soziale Durchmischung der Quartiere erzielt werden oder erhalten bleiben.

Kommunaler Wohnraum (derzeit nur 1,2 Prozent der Gebäude mit Wohnraum in Baden-Württemberg) muss wieder ausgebaut werden und als Faktor einer kommunalen Sozialpolitik ausreichend zur Verfügung gehalten werden, um steuernd eingreifen zu können. Die Veräußerung kommunalen Wohneigentums, vor allem in Zeiten klammer kommunaler Kassen, ist kurzsichtig. Vielfach werden die kommunalen Baugesellschaften als „Cash Cows“ betrachtet und sollen eine möglichst hohe Rendite für den Gemeindehaushalt erwirtschaften.

3.2 Hintergrundinformationen

Der Begriff Ghettoisierung beschreibt eine Extremform von Segregation. „Segregation ist nichts anderes als eine räumliche Abbildung sozialer Ungleichheit in einer Gesellschaft. Alle Bewohner einer Stadt kennen das Phänomen, dass sich soziale Gruppen unterschiedlich auf Wohnstandorte verteilen. Die Qualität des Wohnstandortes korrespondiert häufig mit dem sozialen Status der Gruppe: So gibt es so genannte Studentenviertel, Armutsviertel, Stadtteile, in denen überwiegend Migranten, ältere Menschen oder Familien leben. Segregation beschreibt also die räumliche Absonderung einer Bevölkerungsgruppe nach Merkmalen wie sozialer Schicht, ethnisch-kulturellem Hintergrund oder Lebensstil. Dies ist Realität und Normalität in vielen Großstädten. Auch wenn Segregation in den Medien häufig als Problem dargestellt wird, wird Segregation an sich nicht als problematisch erfahren. Wenn die Segregation freiwillig geschieht, das heißt, wenn Personen ähnlichen Lebensstils und ähnlicher Milieus - beispielsweise Künstler, junge Familien oder Migranten - ein Wohngebiet einem anderen vorziehen und dort in großer Zahl als Mieter und Eigentümer wohnen, ist dies kein Problem. Im Gegenteil, es können sich Netzwerke und Unterstützungsstrukturen bilden. Erst wenn sich die Segregation verbindet mit einer deutlichen Ungleichverteilung von Lebenschancen und gesellschaftlichen Privilegien über die in Frage stehenden sozialen Gruppen, wird sie zu Ausgrenzung, Ghettoisierung und Diskriminierung. Diese unfreiwillige Form der Segregation ist nicht Ergebnis einer Wohnstandortwahl, sondern von Zwängen, beispielsweise des Wohnungsmarktes. Die bestehenden sozialen Ungleichheiten werden durch die räumliche Konzentration von sozial und ökonomisch Benachteiligten noch verstärkt.“²⁶

„Der Begriff Gentrifizierung wurde in den 1960er Jahren von der britischen Soziologin Ruth Glass geprägt, die Veränderungen im Londoner Stadtteil Islington untersuchte. Abgeleitet vom englischen Ausdruck „gentry“ (= niederer Adel) wird er seither zur Charakterisierung von Veränderungsprozessen in Stadtvierteln verwendet und beschreibt den Wechsel von einer statusniedrigeren zu einer

²⁵ Spiegel Online vom 16.04.14: Zwangsräumung in Köln: „Ich kam mir vor wie ein Terrorist“. Verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/kalle-gerigk-zwangsräumung-bei-koelner-mieter-a-964833.html> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

²⁶ Deutsches Institut für Urbanistik, 2006: Was ist eigentlich Segregation? In: Difu-Berichte, H.1/2006. Verfügbar unter: <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-12006/segregation.html> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

stathöheren (finanzkräftigeren) Bewohnerschaft, der oft mit einer baulichen Aufwertung, Veränderungen der Eigentümerstruktur und steigenden Mietpreisen einhergeht.

Ausgangssituation bei solchen Prozessen ist häufig zunächst Leerstand. In solche leerstehenden Gebäude ziehen „Kreative“, die sie als Ateliers und für preiswertes Wohnen nutzen. Dies wiederum verändert das Image zuvor unattraktiver Quartiere, die sich nun in „Szenequartiere“ wandeln und damit öffentliche Aufmerksamkeit – und Begehrlichkeiten – auf sich ziehen.

Im Zusammenhang mit dem Aufwertungsprozess erfolgt oft die Verdrängung sowohl der alteingesessenen, gering verdienenden Bevölkerung als auch von langansässigen Geschäften, die dem Zuzug der neuen kaufkräftigeren Bevölkerung und deren entsprechend veränderten Nachfrage weichen müssen. In der Regel sind es innerstädtische Viertel, die von Gentrifizierung betroffen sind.

Wie schnell Gentrifizierungsprozesse voranschreiten, hängt dabei stark von intervenierenden Faktoren, wie etwa den jeweiligen Mietgesetzen ab.

Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes zeigt, dass – auch durch das seit der Jahrtausendwende zunehmende Agieren internationaler Finanzinvestoren auf dem deutschen Immobilienmarkt – hierzulande Gentrifizierung zu einem wachsenden Problem geworden ist.

Neben der Tatsache, dass Gentrifizierungsprozesse selten konfliktfrei verlaufen, ist auch die Belastung öffentlicher Haushalte von Bedeutung. Geht Gentrifizierung mit einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte einher, steigen meist auch die Ausgaben der öffentlichen Hand für die Absicherung des Wohnens derjenigen Bevölkerungsschichten, die sich ihre alten Wohnungen aufgrund von Mietpreissteigerungen nicht mehr leisten können.²⁷

In einigen Städten in Baden-Württemberg (siehe Auswahl) gibt es bereits so genannte SEK oder STEK (Stadtentwicklungskonzept) oder ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept):

- Filderstadt (<http://www.filderstadt.de/site/Filderstadt-Internet/get/5674238/Brosch%C3%BCre%20ISEK%20-%20Prozess%202012.pdf> [zuletzt geprüft: 20.05.14]),
- Göppingen (<http://www.goepingen.de/site/Goepingen-Internet/get/1289378/Stadtentwicklungskonzept%20G%C3%B6ppingen%202030%20.pdf> [zuletzt geprüft: 20.05.14]),
- Heidenheim ([http://www.stadt-heidenheim.name/e-komm/sitzung/ge_sourc.nsf/aeef3078b256b88c12567c1003cc4da/cca73e97d3b04ec0c1257b670021852f/\\$FILE/GR033-2013Anlage1.pdf](http://www.stadt-heidenheim.name/e-komm/sitzung/ge_sourc.nsf/aeef3078b256b88c12567c1003cc4da/cca73e97d3b04ec0c1257b670021852f/$FILE/GR033-2013Anlage1.pdf) [zuletzt geprüft: 20.05.14]),
- Karlsruhe (<http://www.karlsruhe.de/b4/buergerengagement/karlsruhe2020.de> [zuletzt geprüft: 20.05.14]),
- Ludwigsburg (<http://www.fona.de/de/15216> [zuletzt geprüft: 20.05.14]),
- Nürtingen (<https://www.nuertingen.de/nuertingen-fuer-alle/bildung-leben/bauen-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept/> [zuletzt geprüft: 20.05.14]),

²⁷ Deutsches Institut für Urbanistik, 2011: Was ist eigentlich Gentrifizierung? In: Difu-Berichte, H.4/2011. Verfügbar unter: <http://www.difu.de/publikationen/difu-berichte-42011/was-ist-eigentlich-gentrifizierung.html> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

- Stuttgart (<http://www.stuttgart.de/item/show/145886/1> [zuletzt geprüft: 20.05.14]).

3.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Deutscher Städtetag, 2013: Integrierte Stadtentwicklungsplanung und Stadtentwicklungsmanagement – Strategien und Instrumente nachhaltiger Stadtentwicklung.

Verfügbar unter:

http://www.staedtetag.de/imperia/md/content/dst/veroeffentlichungen/mat/mat_integrierte_stadtentwicklungsplanung_2013_web_korr.pdf [zuletzt geprüft: 20.05.14].

Andrej Holm, Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften, Stadt- und Regionalsoziologie: Gentrification Blog – Nachrichten zur Stärkung von Stadtteilmobilisierungen und Mieter/innenkämpfen.

Verfügbar unter: <https://gentrificationblog.wordpress.com/> [zuletzt geprüft: 20.05.14].

4. Wohnungsnotfälle und Wohnungsverluste müssen verhindert werden

Wir fordern deshalb:

In jeder Kommune muss es verbindlich einen Ansprechpartner geben, um Wohnungsverlust frühzeitig zu verhindern. Eine landesweite Wohnungsnotfallstatistik ist einzuführen!

4.1 Erläuterungen

Eine Wohnung verliert man in der Regel nicht von heute auf morgen. In den meisten Fällen ist dies ein schleichender Prozess, ausgelöst durch Kündigung, Überschuldung, Krankheit oder persönliche Schicksale. Häufig sind die betroffenen Menschen nicht oder erst zu spät bereit, sich für die Ausnahmesituation Unterstützung von Experten im juristischen, medizinischen oder pädagogischen Bereich einzuholen, häufig gibt es aber auch gar kein Anlaufstellen und Ansprechpartner seitens der Kommune.

Durch die Sanktionspraxis im SGB II und SGB XII, bei der auch die Kosten der Unterkunft und Heizung, insbesondere bei unter 25-jährigen Menschen, sanktioniert werden können, wird der Wohnungsverlust unter Umständen auch durch die behördliche Verwaltungspraxis forciert. Dies ist unbedingt zu unterlassen, da es sich um eine unverhältnismäßige Maßnahme handelt, die international geltende Menschenrechte missachtet.

Frühzeitig einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern, kann eine persönliche Katastrophe, insbesondere von Familien mit Kindern, vorbeugen und erspart nicht zuletzt den Kommunen hohe Folgekosten. Laut Aussagen des Deutschen Städtetages von 1987 ist Obdachlosigkeit bis zu siebenmal teurer als ihre Verhinderung.²⁸

²⁸ Deutscher Städtetag, 1987: Sicherung der Wohnungsversorgung in Wohnungsnotfällen und Verbesserung der Lebensbedingungen in sozialen Brennpunkten – Empfehlungen und Hinweise. S.73 ff.

Den Wohnungsverlust zu verhindern, bedeutet daher, frühzeitig die Anzeichen zu erkennen und die Ursachen zu lösen. Hierfür bedarf es in jeder Kommune professionelle und sensible Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, die bekannt und erreichbar sind (Komm-Struktur). Darüber hinaus muss aber auch aufsuchende Arbeit geleistet werden, sobald sich Anzeichen für einen drohenden Wohnungsverlust zeigen (Geh-Struktur).

Seit 1999 liegt die Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) für Zentrale Fachstellen für die Wohnungsnotfallhilfe vor, die eine sozial-, wohnungs- und ordnungspolitische Ämterbündelung in Stadtkreisen empfiehlt und bislang insbesondere in Nordrhein-Westfalen erfolgreich umgesetzt wird.²⁹

Der Deutsche Verein für öffentliche und freie Fürsorge hat 2013 Empfehlungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern erarbeitet.³⁰ Die Empfehlungen beinhalten vier Kernaussagen:

- Vorhandene Instrumente zur Wohnungssicherung einsetzen: Vorhandene gute Möglichkeiten werden bisher nicht vollständig eingesetzt, in kommunale Konzepte gießen.
- Fachstellenkonzept umsetzen, Präventionsnetzwerke ausbauen: Behördliche Zusammenarbeit über Zuständigkeitsgrenzen hinweg ausbauen, Vernetzung mit freien Trägern schaffen.
- Prävention planen und steuern: Daten über Kündigungs-/Räumungsfälle erheben und auswerten, um Problemlagen erkennen und frühzeitig unterstützen zu können, Berichtserstattung auf örtlicher Ebene zur Anzahl der Wohnungsnotfälle und Räumungsklagen und zur Zusammenarbeit zwischen den intervenierenden Behörden/Trägern einrichten.
- Nachhaltigkeit sicherstellen: Unterschiedliche Dienstleistungen verknüpfen, genau hinschauen bei Personen, die mehrfach Mietschulden haben (= Anzeichen für weitergehenden Hilfebedarf), weitergehende Beratung sicherstellen.

In Baden-Württemberg gibt es laut einer nicht veröffentlichten Erhebung der Liga der freien Wohlfahrtspflege Baden-Württemberg (kurz: Liga) derartige Ämterbündelungen oder Fachstellen (oder ihn ähnlicher Weise) in bisher elf Städten³¹ (teilweise plus Umland).

Wenn das Ausmaß der drohenden und eingetretenen Wohnungsverluste bekannt ist, kann sozialplanerisch darauf reagiert werden. Aus diesem Grund bedarf es einer vergleichbaren Wohnungsnotfallstatistik auf kommunaler Ebene, die auf Landesebene zusammen getragen wird.

Die Liga erhebt seit 1993 jährlich am letzten Freitag im September (Stichtag) die Anzahl der wohnungslosen Menschen in Angeboten der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII und deren soziodemographische

²⁹ Vgl. Ministerium für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MAS-SKS)/Landesarbeitsgemeinschaft der Öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege in Nordrhein-Westfalen (LAG Ö/F)/Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (KGSt), 1999: Zentrale Fachstellen zur Hilfe in Wohnungsnotfällen. Ein Handbuch zur Umsetzung in den Kommunen. Verfügbar unter: <http://www.ils-forschung.de/download/fachstellen-1255.pdf> [zuletzt geprüft: 07.05.14].

³⁰ Vgl. Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, 2013: Empfehlungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern. Verfügbar unter: http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen_archiv/2013/DV-17-13-Praevention-von-Wohnungslosigkeit [zuletzt geprüft: 22.05.14].

³¹ Zu benennen sind hier die Städte Esslingen, Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Lörrach, Mengen, Pforzheim, Radolfzell, Sigmaringen, Stuttgart, Weil am Rhein.

Merkmale.³² Es wäre eigentlich die Aufgabe der Kommunen und des Landes hier eine offizielle Wohnungsnotfallstatistik einzuführen, regelmäßig durchzuführen und kostenlos zu veröffentlichen. Momentan gibt es erste Bestrebungen in diese Richtung. Hieran ist die Liga beteiligt.

Eine besondere Problematik machen die Stichtagserhebungen der Liga der freien Wohlfahrtspflege im Hinblick auf den Wohnungsverlust von jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren deutlich, der in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen hat. Wie Fachleute der Wohnungslosenhilfe so auch Jugendhilfe gleichermaßen beschreiben, geht es dabei einerseits um junge Frauen und Männer, die im Zusammenhang mit anhaltenden Konflikten die Wohnung der Herkunftsfamilie oder der Partnerin bzw. des Partners verlassen oder „vor die Tür gesetzt“ werden. Einige verlieren mangels beruflicher Integration die Wohnung, die sie zwischenzeitlich allein bewohnt hatten. Wieder andere werden aus Therapie- oder Jugendhilfeeinrichtungen oder Strafvollzug entlassen, ohne Wohnraum zu finden. Aufnahmehäuser, betreute Wohnformen und stationäre Angebote der Wohnungslosenhilfe werden von den jungen Menschen zumeist nicht genutzt. Auch von Expertinnen und Experten der Wohnungslosenhilfe wird darauf hingewiesen, dass sie diese Einrichtungen sowohl in Bezug auf den Zielgruppenzuschnitt als auch im Hinblick auf die Intensität und Form der Unterstützungsleistungen für junge Wohnungslose nicht für angemessen halten. Betreute Wohnformen für junge Volljährige sind im Rahmen der Jugendhilfe³³ prinzipiell realisierbar. In der Praxis sind jedoch zum einen durch das Verfahren zur Gewährung dieser Leistung zumeist hohe Hürden gesetzt. Zum anderen sind die bestehenden Angebote nach § 41 SGB VIII auch konzeptionell nicht ausreichend passfähig zur Lebenslage der beschriebenen Zielgruppe, weil in der Regel in sehr kurzer Zeit ein stringentes Verfolgen von im Hilfeplan vereinbarten Zielen eingefordert wird. Erforderlich sind hier spezifische Unterstützungsformen zur Prävention von Wohnungslosigkeit, die in der Zusammenarbeit zwischen Jugendhilfe und Wohnungslosenhilfe realisiert werden.

4.2 Hintergrundinformationen

Im Folgenden werden einige Praxisbeispiele für präventive Hilfe beschrieben:

- Die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit in Stuttgart geht mit der fallverantwortlichen Koordination aller notwendigen Hilfen und Dienste sowie mit – für SGB II und XII verbindlichen – Lösungsvorschlägen eine kleinere, aber ebenfalls wirksame Lösung an. Räumungsklagen werden von den Amtsgerichten zentral an die Fachstelle gemeldet.
- Weiter geht der Ansatz in Karlsruhe mit der Fachstelle Wohnungssicherung. Sie fasst nicht nur die Leistungen nach SGB II und XII zusammen, sondern darüber hinaus auch Wohnraumakquise, ordnungsrechtliche Unterbringung, Sozialplanung für die Hilfen nach §§ 67 ff. SGB XII sowie Schuldnerberatung.
- Die erfolgreiche Bündelung zersplitterter Zuständigkeiten in Landkreisstrukturen gelingt mit einer Zentralen Fachstelle, wie sie etwa im Kreis Esslingen eingerichtet wurde. Die Zuständigkeit für Mietrückstände wurde aus der Zuständigkeit des Jobcenters (SGB II) herausgenom-

³² Vgl. Liga der freien Wohlfahrtspflege Baden-Württemberg, 2013: Liga Stichtagserhebung 2013. Frauen und Männer in sozialer Ausgrenzung und Wohnungsnot. Erhebung im Hilfesystem nach §§ 67 ff. SGB XII in Baden-Württemberg. Verfügbar unter: http://www.liga-bw.de/uploads/media/Stichtagserhebung_2013.pdf [zuletzt geprüft: 22.05.14].

³³ Geregelt in § 41 SGB VIII; die Hilfe kann bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres gewährt und auch über das 21. Lebensjahr hinaus fortgesetzt werden.

men und auf das Kreissozialamt (SGB XII) übertragen. Dorthin gehen die Mitteilungen der Amtsgerichte über Räumungsklagen. Mit dem Konzept gelingt die Einbeziehung der Ordnungsämter von Gemeinden und Städten, der Wohnbaugesellschaften, der Schuldnerberatungsstellen und der Sozialen Dienste, die mit aufsuchender Hilfe auch besondere soziale Schwierigkeiten ermitteln können. In einer hohen Zahl von Fällen kann hier drohender Wohnungsverlust abgewendet werden.

Im Landkreis Lörrach haben die Städte Lörrach und Weil am Rhein Fachstellen in Trägerschaft des AGJ Fachverbandes für Prävention und Rehabilitation in der Erzdiözese Freiburg (AGJ-Fachverband) mit dem Aufgabenschwerpunkt Wohnungssicherung eingerichtet. Diese Fachstellen erhalten in Delegation neben den Jobcentern und dem Landkreis ebenfalls die Mitteilungen über Räumungsverfahren vom Amtsgericht und die Zwangsäumungsmittelungen von den Kommunen. Die Fachstellen kooperieren einzelfallbezogen sehr eng mit dem Landkreis und dem Jobcenter, mit kommunalen Wohnbaugesellschaften, Schuldnerberatungsstellen, den Trägern der freien Wohlfahrtspflege und den Ordnungsämtern. Die zwischenzeitlich bewährte und wirksame Arbeitsweise der Fachstelle ist aufsuchende Hilfe.

Ebenfalls wird der AGJ-Fachverband in Kooperation mit dem Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg im Zeitraum von 2014-2016 im Rahmen des „Modellprojekts Fachstelle Wohnungssicherung mit dem Schwerpunkt von Hilfen für Familien im ländlichen Raum“ vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) gefördert. Mit diesem Modellprojekt wird die Tätigkeit der Fachstelle auf den Landkreis Lörrach ausgeweitet. Die wissenschaftliche Evaluation erfolgt über die Duale Hochschule Villingen-Schwenningen.

Bezogen auf die Problematik des Wohnungsverlusts von jungen Erwachsenen bis 25 Jahren gibt es bereits an mehreren Standorten positive Erfahrungen, mittels niedrigschwelliger Übergangswohnmöglichkeiten einer Verfestigung von Wohnungslosigkeit erfolgreich entgegen zu wirken. Wissenschaftlich evaluiert und dokumentiert sind insbesondere zwei Modellprojekte.³⁴

Um verallgemeinerbare konzeptionelle Eckpunkte für andere Orte abzuleiten, ist es jedoch notwendig, weiteres Erfahrungswissen zu generieren. Zudem ist es bislang nicht gelungen, Finanzierungskonzepte an der Schnittstelle von SGB VIII und SGB II zu entwickeln, die weitgehend unabhängig sind von Spenden und Projektförderungen und das Angebot auch bei schwankender Belegung verlässlich absichern.

4.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, 2010: Wohnungsnotfalldefinition.

Verfügbar unter: http://www.bagw.de/media/doc/POS_10_BAGW_Wohnungsnotfalldefintion.pdf

[zuletzt geprüft: 22.05.14].

³⁴ Heimstiftung Karlsruhe, 2012: „Notübernachtungsstelle für junge Erwachsene“ (NOKU). Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitung. Verfügbar unter: http://www.heimstiftung-karlsruhe.de/files/abschlussbericht_der_wissenschaftlichen_begleitung_notuebernachtungsstelle_fuer_junge_erwachsene_noku_pdf_58_kb.pdf [zuletzt geprüft: 21.07.14];

Landesstiftung Baden-Württemberg, 2006: Raus aus der Sackgasse, Dokumentation des Programms „Hilfen für Straßenkinder und Schulverweigerer“, hier insbesondere S.45 ff. Verfügbar unter: http://www.bwstiftung.de/uploads/tx_ffbwspub/raus_aus_der_sackgasse.pdf [zuletzt geprüft: 21.07.14].

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, 2013: Integriertes Notversorgungskonzept: Ordnungsrechtliche Unterbringung und Notversorgung – Definitionen und Mindeststandards.

Verfügbar unter: http://www.bagw.de/media/doc/POS_13_Integriertes_Notversorgungskonzept.pdf
[zuletzt geprüft: 22.05.14].

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, 2014:Aufruf zu einer Nationalen Strategie zur Überwindung von Wohnungsnot und Armut in Deutschland.

Verfügbar unter:

http://www.bagw.de/media/doc/DOK_BAGW_Nationale_Strategie_Wohnungsnotf%C3%A4lle.pdf
df [zuletzt geprüft: 22.05.14].

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, 2014: VIII. Präventionstagung am 27.05.14. Prävention durch Kooperation. Wohnraum schaffen, Wohnungsverlust verhindern.

Unterlagen verfügbar unter: http://www.bagw.de/de/tagungen/prvtg_basis/praev_viii.html [zuletzt geprüft: 01.07.14].

5. Wohnen muss bezahlbar bleiben

Wir fordern deshalb:

Städte und Landkreise müssen die Mietobergrenzen im SGB II und XII alle zwei Jahre realitätsgerecht anpassen, das Wohngeld muss reformiert und die Mietpreisbremse wirksam umgesetzt werden!

5.1 Erläuterungen

a) Mietobergrenzen

Die Leistungen für das monetäre Existenzminimum umfassen nach SGB II und XII neben dem Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts (§ 20 SGB II, §§ 28 ff. SGB XII) und ggf. Mehrbedarfen (§ 21 SGB II, § 30 SGB XII), bezüglich der Mietobergrenzen die Kosten der Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII). Über die Höhe der Bedarfe für Unterkunft und Heizung wird lediglich ausgeführt, dass sie in tatsächlicher Höhe anerkannt werden, soweit diese angemessen sind. Wenn die Kosten unangemessen hoch sind, wird der/die Leistungsberechtigte aufgefordert, diese zu senken (ggf. Wohnungswechsel).

Eine Definition dessen, was unter angemessen zu verstehen ist, wurde im Gesetz nicht vorgenommen. Die Höhe der angemessenen Kosten hängt vom örtlichen Mietwohnungsmarkt ab. Bedingt durch zahlreiche Klagen nach Inkrafttreten des SGB II (und XII) hat das Bundessozialgericht (BSG) in ständiger Rechtsprechung Beurteilungskriterien entwickelt. Eine wichtige Konkretisierung erfolgte mit der Festlegung auf die „Produkttheorie“ im Urteil vom 07.11.06.³⁵ Im Urteil vom 22.09.09 hat das BSG ein Anforderungs- und Prüfschema zur Ermittlung der Kosten entwickelt, das so genannte

³⁵ Verfügbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=64333&s0=&s1=&s2=&words=&sensitive> [zuletzt geprüft: 22.05.14].

„Schlüssige Konzept“ (Näheres siehe unter 5.2.a).³⁶ Hilfsweise können auch die Tabellenwerte zu § 12 WOGG herangezogen werden. Im Rahmen der konkreten Angemessenheit hat das BSG auch persönliche Gründe genannt, durch die eine Kostensenkungsmaßnahme als unzumutbar gilt, insbesondere besondere Belange von Kindern und alleinerziehenden Eltern).³⁷

Die Verantwortung für die Festsetzung von Mietobergrenzen zur Feststellung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung liegt bei den Kommunen. Insbesondere in den Ballungsräumen sind die Mietpreise in der Vergangenheit stark angestiegen. In örtlichen Mietobergrenzen wurde diese Mietpreisentwicklung überwiegend nicht rechtzeitig oder gar nicht nachvollzogen, so dass es aktuell kaum noch Wohnungen zu den festgelegten Mietobergrenzen gibt.

Grundsicherungsempfänger, die keine Wohnung finden, die den angemessenen Kosten entspricht, bleiben auf den übersteigenden Kosten sitzen. Sie sind gezwungen, einen Anteil ihrer Wohnungskosten aus dem ohnehin niedrigen Regelbedarf zur Sicherung des Lebensunterhalts zu bezahlen. In der Folge unterschreiten sie regelmäßig das Existenzminimum. Damit es nicht dazu kommt, sollten die Kommunen zukünftig mindestens alle zwei Jahre die Höhe der Mietobergrenzen überprüfen bzw. neu ermitteln. Hierbei ist ein Katalog von besonderen Härten zu berücksichtigen, z.B. besondere Lebenssituation von alleinerziehenden Eltern, Erziehung von Kinder, Pflegebedürftigkeit, vorübergehende Notlage, langjährig bestehendes Mietverhältnis etc.

b) Wohngeld

Mieterhöhungen und hohe Energiekosten haben die Wohnkostenbelastung vieler Mieterhaushalte auf Rekordniveau steigen lassen. Mit der Wohngeldnovelle 2009 wurde das durchschnittliche Wohngeld erhöht, unter anderem durch die Steigerung der Miethöchstbeträge von 90 Euro auf rund 140 Euro. Außerdem wurde eine Heizkostenpauschale eingeführt. Sie betrug 24 Euro bei Ein-Personen-Haushalten und 31 Euro bei Zwei-Personen-Haushalten sowie zusätzlich 6 € für jedes weitere Haushaltsmitglied. Die Höhe der Wohngeldleistungen ist seit 2009 nicht weiter gestiegen. Im Gegenteil hat der Gesetzgeber bei der erneuten Änderung des Wohngeldgesetzes, die zum 01.01.2011 in Kraft getreten ist, die Heizkostenpauschale wieder abgeschafft, wodurch sich der Wohngeldanspruch der Betroffenen wieder reduzierte.

Nun soll das Wohngeld zum 01.04.15 erstmals wieder erhöht werden. Wenn es nach dem Deutschen Mieterbund geht, ist die Anpassung der Wohngeldleistungen und der Miethöchstbeträge an die tatsächliche Mietpreisentwicklung längst überfällig. Daneben fordert er die Wiedereinführung einer Energiekostenkomponente, in der neben den Heizkosten nun auch die Stromkostensteigerungen berücksichtigt werden.

Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) weist auf den Zusammenhang zwischen Arbeitslosengeld II und Wohngeld hin. Nach der Einführung des SGB II ist die Bedeutung des Wohngelds rapide gesunken. Mit der Ausweitung prekärer Arbeitsverhältnisse stieg die Anzahl der Aufstocker im SGB II, de-

³⁶ Verfügbar unter:

<https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=126155&s0=Kosten%20der%20Unterkunft&s1=&s2=&words=&sensitive> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

³⁷ Vgl. Caritasverband für die Diözese Mainz e.V., 2014: Angemessene Wohnfläche und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen. In: Sozialrechtsbrief Nr. 1/2014. Verfügbar unter:

<http://www.dicvmainz.caritas.de/beitraege/sozialrechtsbriefe/350259/?searchterm=sozialrechtsbrief> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

ren Mietkosten nicht mit Wohngeld bezuschusst wurden, sondern über die Unterkunftskosten in der Grundsicherung.³⁸ In einer gemeinsamen Erklärung fordern Städtetag und DGB eine Entlastung für arme Familien und finanzschwache Städte. Sie verweisen darauf, dass etwa 300.000 Bedarfsgemeinschaften ausschließlich wegen ihrer Unterkunftskosten auf Leistungen im SGB II angewiesen sind.³⁹

Langfristig sollten das Kindergeld und ggf. auch der Kinderzuschlag und das Wohngeld zu einer zusammenhängenden präventiven Maßnahme, einer Art Kindergrundsicherung, ausgebaut werden, die den Eintritt ins SGB II für viele verhindert.

c) Mietpreisbremse

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat einen Referentenentwurf eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) vorgelegt. Mit dem Entwurf soll die Vereinbarung des Koalitionsvertrags, eine Mietpreisbremse einzuführen, umgesetzt werden. Ziel der Reform ist es, ein wirksames Instrument zur Dämpfung des Preisanstiegs bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen zu schaffen. Für Wiedervermietungen soll eine Mietobergrenze eingeführt werden. Das Gesetz soll im Jahr 2015 in Kraft treten.

Die Einführung einer Mietpreisbremse, nach der die Miete bei Wiedervermietung höchstens zehn Prozent über der örtüblichen Vergleichsmiete liegen darf, ist zu begrüßen. Diese Preiskontrolle führt aber nicht zu einer Lösung der Wohnungsknappheit, welche bei hoher Nachfrage in Ballungsgebieten die Miete erst hochtreibt. Außerdem gilt sie nur in Bundesländern, die durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen haben. Diese Voraussetzung und die Ausnahmen, die im Referentenentwurf für Neubauten und modernisierte Wohnungen vorgesehen sind, führen im Ergebnis dazu, dass nur ein kleiner Teil des Wohnungsmarktes von der Regelung profitieren wird und der Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte nicht verbessert wird.

Bedenklich ist auch die Streichung der Bußgeldvorschrift für unangemessen hohe Mietentgelte, durch die verhindert werden soll, dass Mietpreise mehr als 20 Prozent über der örtüblichen Vergleichsmiete liegen.

5.2 Hintergrundinformationen

a) Mietobergrenzen

Dem so genannten “Schlüssigen Konzept“ beinhaltet folgende Kriterien:

- Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, wie sie für den sozialen Wohnungsbau auf Länderebene geregelt sind. Für Baden-Württemberg gelten folgende Wer-

³⁸ Deutscher Gewerkschaftsbund, 2014: Steigende Mietpreise – Wohngeld reformieren, Armutsrisiko mindern. Arbeitsmarkt auf den Punkt gebracht 2/2014. Verfügbar unter: <http://www.dgb.de/themen/++co++4e15694e-ab54-11e3-b498-52540023ef1a> [zuletzt geprüft: 22.05.14].

³⁹ Deutscher Städtetag/Deutscher Gewerkschaftsbund, Pressemitteilung vom 12.11.13: Gemeinsame Erklärung. Entlastungen für einkommensarme Familien und finanzschwache Städte kombinieren. Verfügbar unter: <http://www.dgb.de/presse/++co++a842d260-4bb6-11e3-a110-00188b4dc422> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

te: 45 m² für eine Person, 60 m² für zwei Personen, 75 m² für drei Personen, 90 m² für vier Personen und 15 m² für jede weitere Person, unabhängig von der Anzahl der Räume.

- Zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete sollen Vergleichsräume gebildet werden (am Wohnort oder unter Einbezug eines weiteren Umfeldes). Räumliche Nähe, Infrastruktur und Verkehrsanbindung bilden einen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Die Abgrenzung von Vergleichsräumen mit gleichem Preisniveau soll den Zwang von Umzügen in billigere Regionen vermeiden.
- Die Kosten für eine solche angemessene Wohnung sollen ermittelt werden. Als Grundlage kann ein Mietspiegel herangezogen werden. Wenn die Kommune keinen Mietspiegel erstellt, können der Preisspiegel des Verbandes Deutscher Makler oder Mietobergrenzen der Wohngeldtabelle einen Anhaltspunkt bieten.
- Es soll geprüft werden, ob innerhalb der ermittelten abstrakten Grenzwerte (bezüglich Vergleichsräume und Kosten) in hinreichendem Umfang Wohnraum auf dem lokalen Wohnungsmarkt verfügbar ist.

Wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine Wohnung zu diesen angemessenen Bedingungen verfügbar ist oder ein Umzug aus bestimmten Gründen (vgl. § 22 Abs.1 S.3 SGB II, vgl. § 35 Abs.1 S.2 SGB XII) nicht zumutbar ist, muss die Miete in voller Höhe durch den Leistungsträger übernommen werden.

Vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurde 2013 eine „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ herausgegeben.⁴⁰ Der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge erarbeitete 2014 ebenfalls „Empfehlungen zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung“.⁴¹

Mittlerweile ist es unter Juristen strittig, ob das Konzept von der Angemessenheitsobergrenzen mit den Vorgaben des BVerfG aus dem Urteil vom 09.02.2010 (1 BvR 1/09), wonach die Grundsicherungsleistungen plausibel ermittelt werden müssen, vereinbar ist.⁴²

b) Wohngeld

„Um angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich abzusichern, können einkommensschwache Haushalte Wohngeld beantragen. Das Wohngeld ist ein von Bund und Land getragener Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum und soll Menschen helfen, deren Einkommen nicht ausreicht, um die Kosten einer angemessenen Wohnung zu tragen. Die Höhe des Wohngeldanspruchs hängt insbesondere von der Haushaltsgröße, dem Gesamteinkommen und der Höhe der zu berücksichtigenden Miete bzw. Belastung (Höchstbeträge) in Abhängigkeit vom Mietniveau des

⁴⁰ Verfügbar unter: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/arbeitshilfe-kosten-der-unterkunft-kdu.pdf?__blob=publicationFile [zuletzt geprüft: 01.07.14].

⁴¹ Verfügbar unter: http://www.deutscher-verein.de/05-empfehlungen/empfehlungen_archiv/2013/DV-15-13-KdU-Empfehlungen-Auszug [zuletzt geprüft: 22.05.14].

⁴² siehe Klageschrift mit Bezug auf „Angemessenheit der Unterkunftskosten“: http://www.armut-bedroht-alle.de/pdf/2014_06_16_Klageschrift_zu_Angemessenheit_der_Unterkunftskosten.pdf.

Wohnortes ab.“⁴³ In der Regel keinen Anspruch auf Wohngeld haben unter anderem Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII).

„2011 erhielten in Baden-Württemberg 77.732 Personen Wohngeld, das heißt auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner kamen sieben Wohngeldempfängerinnen und Wohngeldempfänger. [...] Das Wohngeld hat eine deutliche Entlastungswirkung. Im Durchschnitt mussten die Haushalte durch die Gewährung von Wohngeld 2011 anstatt 430 Euro monatlich nur noch 299 Euro für Wohnkosten aufbringen. Die Gesamtausgaben für das Wohngeld lagen in Baden-Württemberg bei 166 [...] [Millionen] Euro.“⁴⁴

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde die Verbesserung der Leistung des Wohngeldes angekündigt, indem Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden. Laut Deutschem Mieterbund müsste der Bund hierfür Finanzmittel in Höhe von mindestens 500 Millionen Euro im Haushalt einplanen. Dies ist in den Planungen für die Haushalte 2015-2018 bisher nicht geschehen.⁴⁵ Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass das Wohngeld in näherer Zukunft reformiert wird.

c) Mietpreisbremse

In der Debatte um den Nutzen und die Wirkung der Mietpreisbremse gibt es unterschiedliche Meinungen.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) betrachtet die Preiskontrolle sehr kritisch und als nicht geeignet, um die Wohnungsmärkte in den Ballungsgebieten zu entspannen. Eher im Gegenteil würde dieses Instrument weitere Bauherren abschrecken, neue Mietwohnungen zu bauen. Stattdessen sollte der Wohnungsbau stärker gefördert werden.⁴⁶

Der Deutsche Mieterbund sieht die Mietpreisbremse als unverzichtbar, um die Mietpreis-Auswüchse auf den Wohnungsmärkten zu stoppen. Sie schützt bei Neuvermietung vor völlig unverhältnismäßigen und überzogenen Mietpreisen. Die aktuellen Wohnungsbaugenehmigungszahlen würden zeigen, dass die Mietpreisbremse nicht abschreckend wirkt, so der Mieterbund.⁴⁷

⁴³ Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.24. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

⁴⁴ Familienforschung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, 2013: Familien und Wohnen. In: Report Familien in Baden-Württemberg, H.1/2013, S.25. Verfügbar unter: http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Fafo/Familien_in_BW/R20131.pdf [zuletzt geprüft: 15.05.14].

⁴⁵ Vgl. Deutscher Mieterbund, 2014: Keine Mittel für mehr Wohngeld. In: MieterZeitung, H.2/2014, S.13.

⁴⁶ Kholodilin, Konstantin A./Ulbricht, Dirk, 2014: Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. In: DIW Wochenbericht, H.15/2014, S.319-327. Verfügbar unter: http://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.442364.de/14-15.pdf [zuletzt geprüft: 22.05.14].

⁴⁷ Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung vom 20.03.14: Mietpreisbremse und Bestellerprinzip im Maklerrecht kommen. Verfügbar unter: [http://mieterbund.de/index.php?id=325&tx_ttnews\[tt_news\]=24033&cHash=f78ef6f6f7d7dd3933e5776072a01191](http://mieterbund.de/index.php?id=325&tx_ttnews[tt_news]=24033&cHash=f78ef6f6f7d7dd3933e5776072a01191) [zuletzt geprüft: 22.05.14]; Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung vom 10.04.14: Mietpreisbremse für Wiedervermietungen unverzichtbar. Verfügbar unter: [http://mieterbund.de/index.php?id=325&tx_ttnews\[tt_news\]=24341&cHash=a19d7b5fd7bd0a7a83a6dd24043f2906](http://mieterbund.de/index.php?id=325&tx_ttnews[tt_news]=24341&cHash=a19d7b5fd7bd0a7a83a6dd24043f2906) [zuletzt geprüft: 22.05.14].

5.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Steffen, Johannes, 2013: 630 Millionen Euro zu Lasten des Lebensunterhalts. Hartz-IV-Haushalte blieben auf Unterkunftskosten sitzen. Portal Sozialpolitik.

Verfügbar unter: <http://www.portal-sozialpolitik.de/info-grafiken/hartz-iv-kosten-der-unterkunft> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

Klerks, Uwe, 2011: Die neuen Regelungen zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten – Stein der Weisen oder Stein des Anstoßes? Info also 5/2011.

Verfügbar unter: http://www.info-also.nomos.de/fileadmin/infoalso/doc/Aufsatz_infoalso_11_05.pdf [zuletzt geprüft: 01.07.14].

Deutscher Städtetag, 2014: Wohngeld und Kosten der Unterkunft nach dem SGB II.

Verfügbar unter:

http://www.deutscherstaedtetag.de/imperia/md/content/dst/extranet/5_stadtentwicklung/wohnen/2014/pp_wohngeld_kosten_unterkunft_sgb_ii.pdf [zuletzt geprüft: 22.05.14].

Spiegel Online vom 20.03.14: Mietpreisbremse. Was Mieter und Eigentümer jetzt wissen müssen.

Verfügbar unter: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mietpreisbremse-auswirkungen-fuer-makler-mieter-eigentuemmer-a-959803.html> [zuletzt geprüft: 22.05.14].

6. Zum Wohnen gehört auch Heizung und Strom

Wir fordern deshalb:

Klimaschutz und Energiewende, die wir ausdrücklich unterstützen, sind sozialverträglich auszugestalten. Einkommensschwache Haushalte müssen dabei im Blick sein!

6.1 Erläuterungen

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)⁴⁸ hat dazu beigetragen, dass Haushaltsenergie immer teurer wird. Das trifft vor allem einkommensschwache Haushalte, die mit ihrem Einkommen den Bedarf an Strom und Gas nicht mehr decken können. Die Preissteigerungen sind vom Regelbedarf nicht mehr gedeckt, es laufen Energieschulden auf. Menschen verlieren zunehmend ihre Wohnung, weil sie die stark steigende Energiekosten nicht mehr bezahlen können. Anlässlich der Bundesweiten Aktionswoche Schuldnerberatung im Juni 2014 wurde bekannt, dass jeder vierte Ratsuchende, der sich 2013 an einer Schuldnerberatung wandte, von Energieschulden betroffen war, mit durchschnittlich 1.300 Euro Schulden.⁴⁹

Aber nicht die Überlegungen und der Grundansatz des EEG sind ausschlaggebend für die Schieflage, sondern wie das EEG umgesetzt wird. Ein Grund für die hohen Strompreise sind die Ausnahmen für die Industrie. Derzeit bekommen ca. 2.100 Unternehmen Vergünstigungen im Wert von rund fünf

⁴⁸ Verfügbar unter: http://www.gesetze-im-internet.de/eeg_2009/ [zuletzt geprüft: 22.05.14].

⁴⁹ SWR 1 vom 22.06.14: Private Überschuldung. Erhöhter Schuldenstand durch Energierechnungen. Verfügbar unter: <http://www.swr1.de/swr1/bw/programm/private-ueberschuldung-erhoehter-schuldenstand-durch-energierechnungen/-/id=446250/did=13500798/nid=446250/tnkvbf/> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

Milliarden Euro. Firmen mit sehr hohem Stromverbrauch zahlen nur 0,05 Cent Ökostrom-Umlage pro Kilowattstunde, die Bürger dagegen 6,24 Cent.

Es bedarf, gerade für einkommensschwache Haushalte, einer sozial gerechten Ausgestaltung der unverzichtbaren Energiewende. Durch die höhere EEG-Umlage bei Bürgern nimmt der Staat mehr Mehrwertsteuer ein, welche auch wieder für eine sozialverträgliche Energiewende eingesetzt werden sollte.

Die günstigen Wohnungen sind in der Regel energetisch schlecht saniert, was oft hohe Heizkosten nach sich zieht, die aber nicht im Regelbedarf des SGB II und XII abgedeckt sind. Auf diese Wohnungen sind Bezieherinnen und Bezieher von Grundsicherung und Hilfe zum Lebensunterhalt aber aufgrund der Mietobergrenzen angewiesen. Daher sollten für Leistungsberechtigte im SGB II und XII die Stromkosten analog zur Regelung der Heizkosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden, sofern dem Anspruchsberechtigten kein konkret zu hoher Verbrauch durch unwirtschaftliches Verhalten nachgewiesen wird.

Ein besonderes Problem ergibt sich für die Bezieher von Grundsicherungsleistungen, wenn ihre Wohnung energetisch modernisiert wird. Das zieht in der Regel stark erhöhte Mieten nach sich. Hier ist sicherzustellen, dass auch nach einer entsprechenden Mieterhöhung weiterhin Kosten der Unterkunft und Heizung vollständig übernommen werden.

Stromsperrungen darf es deshalb nicht mehr geben. Die Versorgung mit Strom gehört zur Menschenwürde. Außerdem ist es Aufgabe des Staates, dass die notwendige Stromversorgung für alle sichergestellt wird. Bei drohenden Stromsperrungen muss daher auch bei bestehenden Schulden sichergestellt werden, dass der Strom weiter fließt.

6.2 Hintergrundinformationen

Der Monitoringbericht 2012 der Bundesnetzagentur⁵⁰ veröffentlicht erstmals für den Bereich der Grundversorgung mit Strom bundesweite Zahlen zur Unterbrechung der Lieferungen für das Jahr 2011. Auf Baden-Württemberg heruntergebrochen ergeben sich folgende Zahlen:

- | | |
|--|---------------|
| – Androhung Stromsperrung: | 759.429 Fälle |
| – Vom Lieferanten beauftragte Stromsperrung: | 156.893 Fälle |
| – Vom Netzbetreiber durchgeführte Unterbrechung der Stromversorgung: | 39.007 Fälle |

6.3 Ausgewählte weiterführende Informationsquellen

Mitgliedsverbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Freie Wohlfahrtspflege/Nationalen Armutskonferenz u.a., 2013: Charta zur sozial gerechten Energiewende – Gesellschaftliche Forderungen an die Politik.

⁵⁰ Verfügbar unter:

http://www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Allgemeines/Bundesnetzagentur/Publikationen/Berichte/2012/MonitoringBericht2012.pdf?__blob=publicationFile [zuletzt geprüft: 22.05.14].

Verfügbar unter: http://armutsnetzwerk.de/data/charta_energiewende_web.pdf [zuletzt geprüft: 22.05.14].

Deutscher Caritasverband, 2013: Energiearmut – Teilhabe ermöglichen – Eckpunkte und Position zur Bekämpfung von Energiearmut. Neue caritas spezial.

Verfügbar unter:

http://www.caritas.de/cms/contents/caritasde/medien/dokumente/stellungnahmen/positionzurbekaempfung/nc_spezial_energiearmut_algii.pdf?d=a&f=pdf [zuletzt geprüft: 22.05.14].

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, 2014: Dossier Energiearmut – Energiearmut bekämpfen, Daseinsvorsorge sichern.

Verfügbar unter: <http://www.vz-nrw.de/media228457A> [zuletzt geprüft: 01.07.14].

III. IDEE FÜR EINE STRAßENAKTION

Wir möchten Ihnen eine Idee vorstellen, durch die Sie Menschen zum Nachdenken anregen, eventuell leichter mit Interessierten ins Gespräch kommen und auf unsere zentralen Forderungen aufmerksam machen könnten.

1. Erläuterung der Idee

Dies könnte gut gelingen, wenn Sie die Fragen z.B. auf Din A3 -Papier schreiben/drucken, für die Widerstandsfähigkeit mit Folie bekleben oder laminieren und die Plakate, z.B. in einer Fußgängerzone, auf den Boden legen. So könnten Sie für Ihre Anliegen eine hohe Aufmerksamkeit bei der „Laufkundschaft“ erzeugen. In der Nähe könnten Sie dann zum Gespräch und für Nachfragen zur Verfügung und weitere Materialien verteilen.

2. Mögliche Fragen zu den zentralen Positionen

Leitfrage: Wohnst Du noch?!

Position 1: Wohnen ist ein Menschenrecht

- Wie fänden Sie es, wenn alle Menschen an Ihrem Ort ganz selbstverständlich in einer Wohnung wohnen könnten?
- Wie fänden Sie es, wenn es ein verbrieftes Recht für jedermann auf eine Wohnung gäbe?
- Sollte es nicht ein verbrieftes Recht für jedermann auf eine Wohnung geben?

Position 2: Es fehlt bezahlbarer Wohnraum

- Sollte es nicht an Ihrem Ort für alle Menschen eine erschwingliche Wohnung geben?
- Wie viel würden Sie an Miete für eine Wohnung bezahlen?
- Finden Sie es gut, dass nicht jeder eine erschwingliche Wohnung findet?
- Wie fänden Sie es, wenn es erschwingliche Wohnungen für alle gäbe?
- Wären Sie nicht auch froh um eine Stadtverwaltung, die die angespannte Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt entschärft?

Position 3: Ghettoisierung und Gentrifizierung müssen vermieden werden

- Möchten Sie nur unter ihresgleichen wohnen?
- Was halten Sie davon, wenn ärmere Menschen an den Stadtrand vertrieben werden?

Position 4: Wohnungsnotfälle und Wohnungsverluste müssen verhindert werden

- Was würden Sie tun, wenn Sie Ihre Wohnung verlieren würden?
- Glauben Sie, Ihre Stadtverwaltung tut genug dafür, dass alle wohnen können?
- Wie fänden Sie es, wenn man seine Wohnung erst gar nicht verliert?

Position 5: Wohnen muss bezahlbar bleiben

- Wenn Sie Ihre Arbeit verlieren würden, wäre es dann nicht gut, wenn wenigstens die Wohnung sicher wäre?
- Was würde Ihr Vermieter sagen, wenn Sie ihm jahrelang zu wenig Miete überweisen würden?

Position 6: Zum Wohnen gehört auch Heizung und Strom

- Wie sollen Leute mit kleinem Geldbeutel die Energiewende bezahlen?
- Sollen wir etwas Gutes für das Klima tun und dabei Menschen mit kleinem Geldbeutel in die Not treiben?

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns schreiben würden, ob diese Idee erfolgreich war oder welche anderen Ideen Sie für die Umsetzung einer Straßenaktion haben/hatten.

Vielen Dank und gutes Gelingen!