

Sperrfrist für Presseveröffentlichungen: 13. Dez. 2004

Die Wohnung in Hartz IV: völlig ungesichert

Eine offene Frage war bislang, wie die Wohnung mit der Hartz-IV-Reform ab Januar 2005 gesichert ist. Mieten, Neben- und Heizkosten werden nur übernommen, wenn sie "angemessen" sind.

Das Diakonische Werk Württemberg hat deshalb in 11 Stadt- und Landkreisen im Ländle untersucht, wie die Kosten einer einfachen Wohnung mit den Höchstsätzen der Sozialämter abgesichert sind. Maßstab war der Mietspiegel für eine 25 Jahre alte Wohnung im unteren Preissegment. Ebenfalls wurde die Deckung durchschnittlicher Neben- und Heizkosten untersucht, so weit auch hier Obergrenzen von den Sozialämtern gesetzt werden.

Das ernüchternde Ergebnis: In nur einem der 11 Kreise waren die Kosten einer einfachen Wohnung ausreichend gedeckt. Die fehlenden monatlichen Beträge können in vielen Fällen auch mit Hungern nicht vom monatlichen Regelsatz von 345 Euro abgespart werden. An Unterdeckungen ergaben sich folgende Spitzenwerte:

Kaltmiete	Göppingen	Unterdeckung bis zu 40%
Nebenkosten ohne Heizung	Rhein-Neckar-Kreis	Unterdeckung bis zu 58%
Heizkosten	Karlsruhe	Unterdeckung bis zu 37%

Unter dem Strich ergeben sich z.B. in Eppelheim für eine Alleinstehenden monatliche Fehlbeträge von 107 Euro, einer vierköpfigen Familie fehlen 217 Euro. Für das dortige Heidelberger Mietniveau gibt es vom Rhein-Neckar-Kreis die Höchstsätze für kleine Gemeinden im Odenwald

Mit diesen enormen Fehlbeträgen sind viele Arbeitslose mit ihren Familien von Wohnungsverlust und Obdachlosigkeit bedroht. Für die Hilfebedürftigen ergibt sich ein Teufelskreis von auflaufenden Mietrückständen, die zur Kündigung führen – gleichzeitig lässt sich mit den marktfremden Sätzen keine andere Wohnung finden.

Bei der Untersuchung viel zudem auf, dass in zahlreichen Landkreisen die Höchstsätze seit der letzten Untersuchung im Jahr 2000 nicht verändert wurden, obwohl sich seitdem die Kaltmieten um 6,4% und die Nebenkosten um 7,8% erhöht haben.

Neben dem Drama für die Betroffenen ergibt sich auch für die Kreise ein schlechtes Geschäft: bei zu niedrigen Sätzen müssen Kosten für Umzüge, Kauttionen und Schäden in großer Zahl übernommen werden.

Die Diakonie fordert dringend Vorgaben des Gesetzgebers, wie angemessene Unterkunftskosten marktgerecht zu bemessen sind. Diese Verpflichtung nach § 27 SGB II wurde bislang nicht umgesetzt. Dabei sind die Höchstgrenzen an der ortsüblichen Vergleichsmiete am Wohnort auszurichten (Mietspiegel u.ä.).

Wie sind die Wohnungskosten gesichert? - Untersuchung mit Blick auf Hartz IV

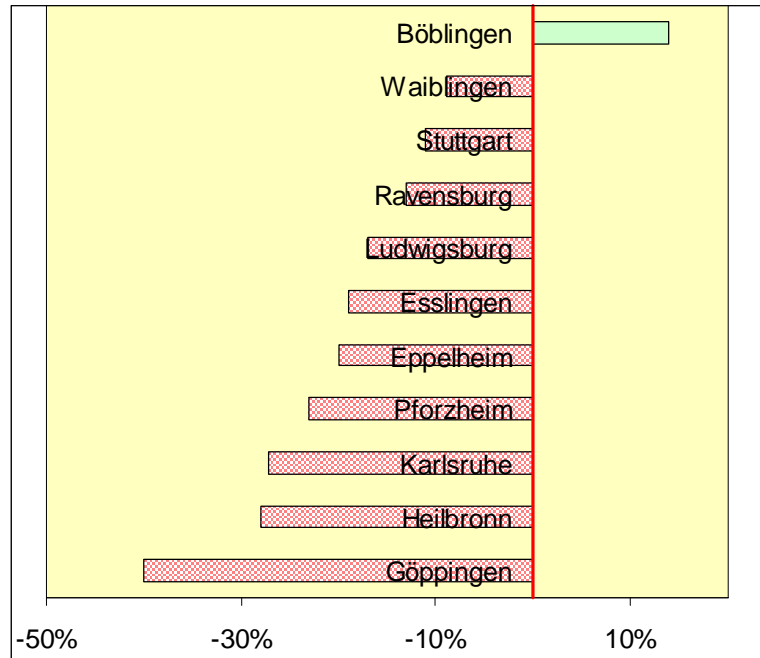
Untersuchung des Diakonischen Werkes Württemberg in 11 Land-/Stadtkreisen Ba-Wü's - Stand 7/04
Frieder Claus, Ref. Wohnungslosenhilfe + Armut

Wie ist die Kaltmiete einer 25 Jahre alten Wohnung im unteren Preissegment durch die örtlichen "Mietobergrenzen" der Sozialämter gesichert ?

Bemessung örtlicher Mietspiegel, jeweils mit Index Stat. Landesamt Ba-Wü fortgeschrieben
Ausnahme Karlsruhe: Hilfsweise Bemessung an Wohngeldtabelle, da kein Mietspiegel existiert

Spitzenwerte der Unterdeckung

Böblingen	+ 14 %
Waiblingen	- 9 %
Stuttgart	- 11 %
Ravensburg	- 13 %
Ludwigsburg	- 17 %
Esslingen	- 19 %
Eppelheim	- 20 %
Pforzheim	- 23 %
Karlsruhe	- 27 %
Heilbronn	- 28 %
Göppingen	- 40 %



Wie sind die Verbrauchskosten einer Gasheizung (260 kWh/qm It. SozMin. Ba-Wü) durch die Obergrenzen der Sozialämter gedeckt?

Spitzenwerte der Unterdeckung

Karlsruhe	- 37%
Ravensburg	- 36%
Heizkostenpauschale SozMin. Ba-Wü	- 33%
Heilbronn	- 28%
Rhein-Neckar-Kreis	- 25%
Göppingen	- 22%

Bemessung:
Preise der örtlichen Gasversorger und
örtliche Obergrenzen d. Sozialämter

Wie sind die "kalten" Nebenkosten durch die Obergrenzen der Sozialämter gedeckt?

Spitzenwerte der Unterdeckung

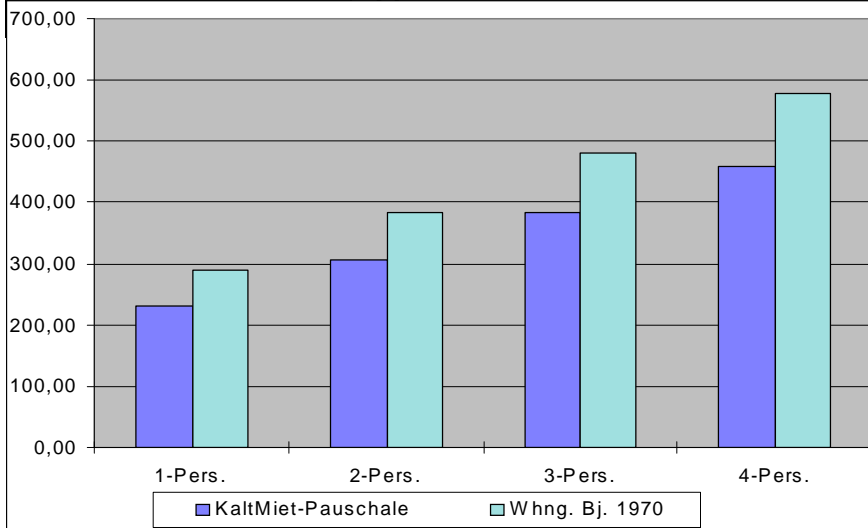
Rhein-Neckar-Kreis	- 58%
Karlsruhe	- 49%
Heilbronn	- 20%

Bemessung:
Durchschnittl. Nebenkosten aus Erhebung
Esslinger Wohnungsunternehmen 1/2000
und Mietspiegel Frankfurt 2002, indiziert

Fehlbeträge - z.B. Wohnen in Eppelheim

Es gelten die "Angemessenheitsgrenzen" des Sozialamts

Bsp. Rhein-Neckar-Krs Kaltmiete am Bsp. Eppelheim



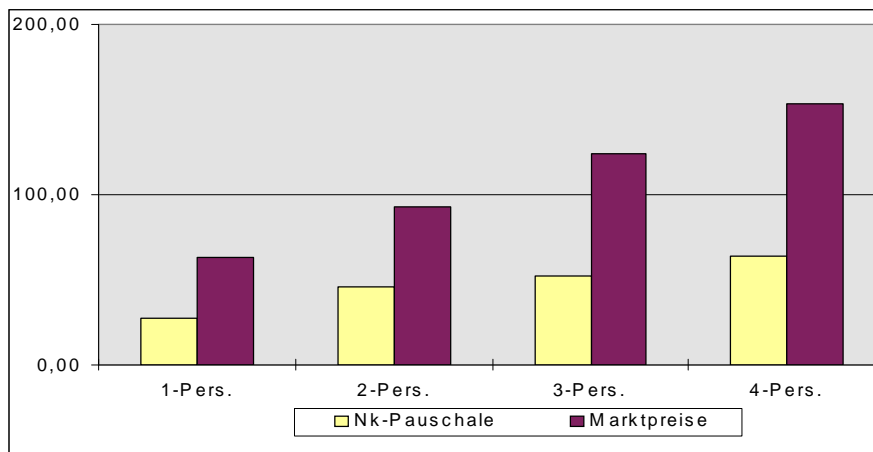
Was fehlt einer Mieterin / einem Mieter mit einer Wohnung in Eppelheim?
 Das Mietniveau richtet sich an der Universitäts- und Touristikstadt Heidelberg aus, die Obergrenzen des Sozialamts am Niveau von Odenwald-gemeinden.
 Für den gesamten Rhein-Neckar-Kreis gibt es einen einzigen Satz

Maßstab:
 Ortsübl. Miete einer Wohnung Bj. 1970 im unteren Bereich.
 Lt. Mieterverein hier Mietspiegel Heidelberg 6,65 €/qm (9/01 Bj.70-79) ./ 8% Abschlag f. Eppelheim + Index 4,9% = 6,42€/qm

Fehlbetrag 58,79 € 78,60 € 98,25 € 117,90 €

Zur Miete einer 34 Jahre alten Wohnungen fehlen 25%

Nebenkosten ohne Heizung



Maßstab:
 Durchschnittl. Nebenkosten ohne Heizung
 Marktpreise aus Mittelwerten Frankfurter Mietspiegel 2002 und Erhebung Esslinger Wohnungsunternehmen 2000, jeweils indiziert

Fehlbetrag 35,96 47,70 71,90 89,25

Monatl. Unterdeckung 51 – 58%

Fehlbetrag gesamt

	1-Pers.	2-Pers.	3-Pers.	4-Pers.
Kaltmiete	58,79	78,60	98,25	117,90
Nebenk.	35,96	47,70	71,90	89,25
Heizkosten	12,40	11,65	10,85	10,07
gesamt	107,15	137,95	181,00	217,22

Diese Fehlbeträge können aus der Regelleistung nicht mehr aufgebracht werden