

---

# Wohnungspolitischer Rundbrief

der PDS-Landtagsfraktion Thüringen

---

Ausgabe 2 2. Halbjahr 2005

Liebe MitstreiterInnen,

wie versprochen erscheint nun die zweite Ausgabe des Wohnungspolitischen Rundbriefes. Wir berichten über Neues im Bereich der Wohnungspolitik und dokumentieren parlamentarische Initiativen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle für das rege Interesse und hoffen, auch mit dieser Ausgabe auf positive Resonanz zu stoßen.

Einen Hinweis möchten wir an dieser Stelle noch geben: Sofern Anfragen nur in ihrer Fragestellung abgedruckt sind, liegen uns die Antworten der Landesregierung noch nicht vor. Die Antworten können selbstverständlich bei uns nachgefragt werden.

Natürlich stehen wir auch wieder für weitergehende Informationen und Nachfragen zur Verfügung. Wir sind im Thüringer Landtag unter den Telefonnummern 0361-3772311 und 0361-3772608 erreichbar.



Viele Grüße

Heidrun Sedlacik

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
I. Parlamentarische Initiativen.....	3
1. Kleine Anfragen .....	3
2. Mündliche Anfragen, Aktuelle Stunden und andere Anträge.....	8
II. Presseberichte .....	9
1. Pressemitteilungen.....	9
2. Pressespiegel .....	10
III. Termine vor Ort.....	11
1. 23.03.2005 - PDS-Politiker diskutierten mit Wohnungsunternehmen .....	11
2. Arbeitsgemeinschaft der wohnungspolitischen Sprecher in Schwerin am 17.06.2005 .....	13
(1) Strategische Schwerpunkte der Städtebauförderung Bericht: Helmut Holter, Landesbauminister Mecklenburg- Vorpommern.....	14
(2) PDS-Wohnungspolitiker fordern: Grundrecht auf menschenswürdiges Wohnen im Grundgesetz verankern! .....	14
IV. Neues auf Bundesebene .....	15
1. Bauministerkonferenz in Stralsund am 10. Juni 2005 .....	15
2. Wohn- und Lebensqualität.....	16
3. Entsperrung von 41,3 Mio. Euro für die Altschuldenentlastung.....	17
4. Thesen der PDS für das Bundestagswahlprogramm 2005 .....	17
V. Probleme rund um Harzt IV - Hartz IV und Wohnen .....	18

## **I. Parlamentarische Initiativen**

### **1. Kleine Anfragen**

Die kleine Anfrage **345** vom 10.05.2005 der Abgeordneten Sedlacik (PDS):

#### **Regelungen zur Erstattung der Unterkunftskosten für Bezieher von Arbeitslosengeld II in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten**

Die Bezieher von Arbeitslosengeld II haben gemäß Zweitem Buch Sozialgesetzbuch Anspruch auf angemessenen Wohnraum. Die Kosten dafür sind von den Kommunen zu tragen, die in eigener Verantwortung darüber entscheiden, was als angemessener Wohnraum gilt. Jüngsten Pressemeldungen zufolge bestehe die Befürchtung, dass es auch in Thüringen zu massenhaft "Zwangsumzügen" kommen könne, weil viele Thüringer Empfänger von Arbeitslosengeld II eine zu große oder zu teure Wohnung haben.

**Ich frage die Landesregierung:**

**1. In welchen Landkreisen und kreisfreien Städten haben die jeweiligen Kreistage bzw. Stadträte über die Höhe der angemessenen Wohnkosten entschieden und in welchen Landkreisen und kreisfreien Städten lediglich die Landräte bzw. die Oberbürgermeister?**

Antwort:

In den Landkreisen Altenburger Land, Eichsfeld, Hildburghausen, 11m-Kreis, Kyffhäuserkreis, Nordhausen, Saale-Orla-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt, Sömmerda, Sonneberg und dem Wartburgkreis wurde durch den Kreistag, in den kreisfreien Städten Jena und Suhl durch den Stadtrat über die Höhe der angemessenen Wohnkosten entschieden.

In den Landkreisen Gotha, Greiz und dem Unstrut-Hainich-Kreis erfolgte die Festlegung der Angemessenheit der Wohnkosten durch den Landrat/Landrätin, in den kreisfreien Städten Eisenach und Erfurt durch den Oberbürgermeister.

Im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und in den Städten Gera und Weimar wurden durch die Verwaltung Empfehlungen zur Angemessenheit der Wohnkosten erstellt.

**2. Bis zu welcher Höhe der Kaltmiete pro Quadratmeter übernehmen die Thüringer Landkreise und kreisfreien Städte die Kosten (bitte Aufstellung nach jeweiligen Landkreisen und kreisfreien Städten)?**

Antwort:

Siehe Tabelle Spalte 2; diese enthält eine Übersicht zu den angemessenen Kaltmieten. Zu unterscheiden sind die Brutto- und die Nettokaltmiete. In der Bruttokaltmiete sind die Betriebskosten (außer Heizkosten) enthalten. Der Quadratmeterpreis ist in der Regel abhängig von der Wohnungsgröße. Die angegebenen Werte sind als Richtgrößen zu betrachten. Entscheidend ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnkosten immer der Einzelfall. Baujahr, Zustand und -lage der Wohnung sind Faktoren, die zu berücksichtigen sind.

**3. Bis zu welcher Höhe der Heiz- und anderen Betriebskosten pro Quadratmeter übernehmen die Thüringer Landkreise und kreisfreien Städte die Kosten (bitte Aufstellung nach jeweiligen Landkreisen und kreisfreien Städten)?**

Antwort:

Siehe Tabelle Spalte 3; diese enthält eine Übersicht zu den Heiz- und Betriebskosten, die von den Landkreisen bzw. kreisfreien Städten übernommen werden.

**4. In welchen Landkreisen und kreisfreien Städten wurde die Angemessenheit der Wohnkosten auf der Grundlage eines gültigen Mietspiegels festgelegt?**

Antwort:

In den Landkreisen Altenburger Land, Saale-Holzland-Kreis, Saale-Orla-Kreis, Sonneberg, Unstrut-Hainich-Kreis, Wartburgkreis sowie in den Städten Eisenach, Erfurt, Gera und Jena wurde die Angemessenheit der Wohnkosten auf der Grundlage eines gültigen Mietspiegels festgelegt. In den anderen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten erfolgte die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft auf der Grundlage des § 8 Wohngeldgesetz bzw. in Abstimmung mit den örtlichen Vermietern.

**5. Ist bekannt, in wie vielen Fällen Empfänger von Arbeitslosengeld II die Aufforderung erhalten haben, sich eine andere Wohnung zu suchen?**

Antwort:

Siehe Tabelle Spalte 4; diese enthält eine Übersicht zu der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die in einer Wohnung leben, in der die Miete die Angemessenheitsgrenze übersteigt. Einige Landkreise bzw. kreisfreien Städte konnten keine Daten liefern. Zu berücksichtigen ist, dass eine über der Angemessenheitsgrenze liegende Miete nicht zwangsweise zu einem Umzug führt. Es besteht die Möglichkeit, dass der übersteigende Betrag auch durch die Bedarfsgemeinschaft selbst getragen wird.

1	2	3	4
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Antwort zu Frage 2:	Antwort zu Frage 3:	Antwort zu Frage 5:
LK Altenburger Land	1 PHH bis 202,00 Euro 2 PHH bis 320,00 Euro 3 PHH bis 378,00 Euro 4 PHH bis 440,00 Euro 5 PHH bis 503,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 63,00 Euro (Bruttokaltmiete) PHH = Personenhaushalt	1 PHH bis 43,00 Euro 2 PHH bis 68,00 Euro 3 PHH bis 80,00 Euro 4 PHH bis 93,00 Euro 5 PHH bis 107,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 13,00 Euro (Heizkosten) PHH = Personenhaushalt	ca. 450 Bedarfsgemeinschaften haben Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze liegen
LK Eichsfeld	3,33 bis 5,22 Euro in Abhängigkeit zur Haushalts- u. Wohnungsgröße, Bau- jahr sowie Lage der Wohnung	1,00 Euro Betriebskosten / qm 1,00 Euro Heizkosten / qm	Es wurden bisher keine Umzüge veranlasst. Es erfolgt ab Juli eine Reduzierung der Zahlungen.
LK Gotha	5,11 Euro (Bruttokaltmiete)	1,00 Euro Betriebskosten / qm 1,00 Euro Heizkosten / qm	ca. 280 Bedarfsgemeinschaften haben Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze liegen
LK Greiz	Grundlage § 8 Abs. 1 Wohngeld- gesetz (WoGG) in Abhängigkeit der Mietstufe für ab dem 01.01.66 bezugsfertig gewordene Wohnungen	1,80 Euro Betriebs- plus Heizkosten / qm	Es wurden bisher keine Umzüge veranlasst.
LK Hildburghausen	1 PHH bis 268,00 Euro 2 PHH bis 357,00 Euro 3 PHH bis 446,25 Euro 4 PHH bis 505,75 Euro 5 PHH bis 565,25 Euro (Bruttokaltmiete) PHH = Personenhaushalt	1,15 Euro Heizkosten / qm	ca. 100 Bedarfsgemeinschaften haben zu hohe Kosten der Unterkunft. Bei 10 Bedarfsgemeinschaften ist bereits ein Umzug erfolgt.

LK Ilm-Kreis	1 PHH bis 230,00 Euro 2 PHH bis 310,00 Euro 3 PHH bis 365,00 Euro 4 PHH bis 425,00 Euro PHH = Personenhaushalt	1-3 Personenhaushalte 0,60 bis 1,20 Euro Betriebskosten / qm 1,00 Euro Heizkosten / qm	keine Daten vorhanden
LK Kyffhäuserkreis	Grundlage § 8 Abs. 1 WoGG in Abhängigkeit der Mietstufe für ab dem 01.01.66 bezugsfertig gewordene Wohnungen	Heiz- u. Betriebskosten bis 2,00 Euro / qm	ca. 650 Bedarfsgemeinschaften haben Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze liegen
LK Nordhausen	4,20 Euro	Heiz- u. Betriebskosten bis 2,00 Euro / qm	262 Gespräche mit Bedarfs- gemeinschaften zur Höhe der Kosten der Unterkunft
LK Saale- Holzland-Kreis	4,50 Euro Eisenberg 4,16 Euro Landkreis	1,00 Euro Betriebskosten / qm 1,00 Euro Heizkosten / qm	ca. 430 Bedarfsgemeinschaften haben Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze liegen
LK Saale-Orla- Kreis	1 PHH bis 238,80 Euro 2 PHH bis 331,50 Euro 3 PHH bis 367,50 Euro 4 PHH bis 416,50 Euro 5 PHH bis 465,50 Euro jede weitere Person im Haushalt + 49,00 Euro (Bruttokaltmiete) PHH = Personenhaushalt	1 PHH bis 45,00 Euro 2 PHH bis 65,00 Euro 3 PHH bis 75,00 Euro 4 PHH bis 85,00 Euro 5 PHH bis 95,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 10,00 Euro (Heizkosten) PHH = Personenhaushalt	keine Daten vorhanden
LK Saalfeld- Rudolstadt	1 PHH bis 230,00 Euro 2 PHH bis 310,00 Euro 3 PHH bis 365,00 Euro 4 PHH bis 425,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 50,00 Euro (Bruttokaltmiete) PHH = Personenhaushalt	0,80 Euro Heizkosten / qm	keine Daten vorhanden

LK Schmalkalden-Meiningen	Grundlage § 8 Abs. 1 WoGG in Abhängigkeit der Mietstufe für ab dem 01.01.66 bezugsfertig gewordene Wohnungen	Heiz- plus Betriebskosten bis 2,00 Euro / qm	keine Daten vorhanden
LK Sömmerda	1 PHH bis 230,00 Euro 2 PHH bis 310,00 Euro 3 PHH bis 365,00 Euro 4 PHH bis 425,00 Euro 5 PHH bis 485,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 60,00 Euro (Bruttokaltmiete) PHH = Personenhaushalt	1 PHH bis 44,00 Euro 2 PHH bis 54,00 Euro 3 PHH bis 68,00 Euro 4 PHH bis 77,00 Euro 5 PHH bis 86,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 9,00 Euro (Heizkosten) PHH = Personenhaushalt	ca. 580 Bedarfsgemeinschaften haben Unterkunftskosten, die über der Angemessenheitsgrenze liegen
LK Sonneberg	4,30 Euro	Heiz- plus Betriebskosten bis 1,70 Euro / qm	bisher noch kein Fall
LK Unstrut-Hainich-Kreis	5,00 Euro	Betriebskosten 1,00 Euro / qm Heizkosten 1 Euro / qm	2
LK Wartburgkreis	5,80 – 6,20 Euro (Bruttokaltmiete)	Heizkosten 1,10 – 1,30 Euro / qm	keine Daten vorhanden
LK Weimarer Land	1 PHH bis 185,00 Euro 2 PHH bis 250,00 Euro 3 PHH bis 290,00 Euro 4 PHH bis 335,00 Euro 5 PHH bis 380,00 Euro jede weitere Person im Haushalt + 45,00 Euro	Heiz- plus Betriebskosten bis 2,00 Euro / qm	13 Umzüge, 3 Aufforderungen
Stadt Eisenach	4,60 Euro	Betriebskosten 1,05 Euro / qm Heizkosten 1,45 Euro / qm	keine Daten vorhanden
Stadt Erfurt	4,70 Euro	Heiz- plus Betriebskosten bis 2,00 Euro / qm	bisher noch kein Fall

Stadt Gera	4,01-4,41 Euro (Nettokaltmiete)	bis 45 qm 81,00 Euro bis 60 qm 108,00 Euro bis 75 qm 135,00 Euro bis 90 qm 162,00 Euro ab 100 qm 180,00 Euro	keine Daten vorhanden
Stadt Jena	4,10 Euro	Betriebskosten 1,00 Euro / qm Heizkosten 1,00 Euro / qm	1272 Bedarfsgemeinschaften haben Wohnkosten, die über der Grenze der Angemessenheit liegen
Stadt Suhl	3,90 Euro	Heiz- plus Betriebskosten bis 2,00 Euro	keine Daten vorhanden
Stadt Weimar	4,35 Euro	Betriebskosten 1,00 Euro / qm Heizkosten 1,00 Euro / qm	140 Bedarfsgemeinschaften haben Wohnkosten, die über der Grenze der Angemessenheit liegen. Bisher wurden 40 Umzüge realisiert.

Die kleine Anfrage **382** vom 08.06.2005 der Abgeordneten Sedlacik (PDS):

### Stadtumbau Ost - Förderpraxis in Thüringen

Aus einer aktuellen Pressemitteilung der Ostthüringer Zeitung geht hervor, dass ein Zeulenrodaer Wohnbauunternehmen statt der auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts geplanten Rückbaumaßnahme nun den Totalabriss des Plattenbaus (Stadtachtring 2-7) vorsieht, weil nur der Abriss gefördert werde. Genau in diesen Plattenbau wurden aber erst Mieter umgelenkt, deren Wohnblock 2004 abgerissen wurde. Die Verunsicherung der Mieter ist groß. Die Förderpraxis wird kritisch bewertet.

### Ich frage die Landesregierung:

**1. Wie bewertet die Landesregierung die oben geduldete Situation in der Stadt Zeulenroda?**

**2. Handelt es sich bezüglich der Stadt Zeulenroda um einen Einzelfall? Sind der Landesregierung weitere ähnliche Fälle bekannt? Wenn ja, welche?**

**3. Wie ist die allgemeine Förderpraxis des Rückbaus im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost in Thüringen?**

**4. Teilt die Landesregierung die Auffassung, dass Rückbaumaßnahmen gegenüber dem Totalabriss Mehrkosten verursachen? Wie begründet die Landesregierung Ihre Auffassung?**

**5. Was unternimmt die Landesregierung, um den Rückbau bei entsprechender Nachfrage konkurrenzfähig zum Totalabriss zu machen?**

Die kleine Anfrage **383** vom 08.06.2005 der Abgeordneten Sedlacik (PDS):

### **Wohnwandel in Thüringen – mehr Lebensqualität für alle Generationen**

Unter dem Thema "Wohnwandel – mehr Lebensqualität für alle Generationen" fanden die diesjährigen Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft Mitte Mai in Suhl statt. Entwicklungstendenzen wie sinkende Bevölkerungszahl bei gleichzeitigem Anstieg des Anteils älterer Menschen, Veränderung der Arbeitswelt und veränderte Lebensformen kennzeichnen den Wohnwandel und erfordern entsprechende Rahmenbedingungen. Die Landesregierung wird in der Pflicht gesehen, die Anstrengungen der Wohnungswirtschaft beim Stadtumbau so zu unterstützen, dass jedem Menschen unabhängig von Alter und sozialem Stand ein menschenwürdiges Wohnen möglich ist.

**Ich frage die Landesregierung:**

**1. Welche Strategie verfolgt die Landesregierung zur Realisierung der von der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft geforderten Einheit von Rückbau, Modernisierung und Aufwertung sowie teilweise Neubau, da der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insbesondere durch Leerstand, Mietschulden, Kommunalabgaben und Altschulden reale Grenzen gesetzt sind?**

**2. Welche Prioritäten setzt das Land bei der Bewilligung von Anträgen, da der Bedarf der Wohnungswirtschaft an Fördermitteln seit Jahren den Haushaltsrahmen des Landes übersteigt?**

**3. Wie wird die Landesregierung mit den aus Hartz IV resultierenden Wohnungsproblemen der Mieter sowie der Hauseigentümer konzeptionell umgehen, um soziale Ausgrenzung zu verhindern?**

**4. Wie trägt das Land dafür Sorge, dass für ALG-II-Empfänger genügend angemessener Wohnraum zur Verfügung steht?**

**5. Wie würdigt die Landesregierung das Engagement der Wohnungsunternehmen, durch sozial verantwortliche Vermietungsstrategien ihren Beitrag zur Sicherung des sozialen Friedens im Land zu leisten?**

**6. Wie will die Landesregierung dem steigenden Bedarf an Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Wohnen auch im hohen Alter ermöglichen, entsprechen?**

## **2. Mündliche Anfragen, Aktuelle Stunden und andere Anträge**

Mündliche Anfrage des Abgeordneten Matschie (SPD) vom 17.03.2005

### **„Förderung der Thüringer Wohnungswirtschaft“**

Aus der Thüringer Wohnungswirtschaft ist zu vernehmen, dass im Bereich der Wohnungsbauförderung vom Land zugesagte Fördermittel letztlich nicht ausgereicht wurden. Daraus ergeben sich erhebliche Probleme, angefangen von verzögerten Investitionen bis hin zu Liquiditätsengpässen von Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

### **Ich frage die Landesregierung:**

1. Stimmt es, dass bis zum heutigen Zeitpunkt keine Auszahlungen von für 2004 geplanten Wohnungsbau-Fördermitteln möglich waren, weil eine entsprechende Landesbürgschaft gegenüber der Thüringer Aufbaubank aussteht?

2. In welcher Höhe wurden für das Jahr 2004 Fördermittel für den Wohnungsbau zugesagt und in welcher Höhe wurden Fördermittel letztlich ausgezahlt?

3. Wann werden die noch ausstehenden Fördermittel ausgezahlt, um den Unternehmen die Möglichkeit zu geben, die im Jahr 2004 liegen gebliebenen Projekte in 2005 zu realisieren?

## II. Presseberichte

### 1. Pressemitteilungen

04.05.2005

**Dr. Karin Kaschuba (PDS)**

**Fehlende kleine Wohnungen sind politisch zu verantworten**

**Angesichts des Fehlens kleiner Wohnungen für Hartz-IV-Betroffene in Jena weist die stellvertretende Vorsitzende der PDS-Fraktion im Thüringer Landtag und PDS-Fraktionsvorsitzende im Jenaer Stadtrat, Dr. Karin Kaschuba, auf die politisch verursachten Fehlentwicklungen hin.**

Zunächst sei es ja durchaus positiv, dass Jena im Gegensatz zu anderen Thüringer Städten kaum Leerstand habe, was vor allem mit den steigenden Studierenden- und Einwohnerzahlen sowie dem attraktiven Rückbau von Plattenbauten zu tun habe, so die Abgeordnete weiter. Dass es nun an kleinen Wohnungen für Alg-II-Empfänger mangelt, "kann nicht ernstlich der Stadt zum Vorwurf gemacht werden, sondern haben die Hartz-IV-Verfechter von Rot-Grün bis zur CDU zu verantworten", betont Frau Dr. Kaschuba.

Gleichzeitig warnt sie vor einem "Wohnungsbau eigens für Hartz-Betroffene". Das wäre "fatal und würde die Betroffenen, womöglich noch in besonderen Wohngebieten zusammengeführt, erneut stigmatisieren", sagte die PDS-Abgeordnete.

Jena als Kommune, die das Optionsmodell umsetzt, müsse jetzt adäquate Lösungen suchen. Die Abgeordnete fordert die Thüringer Landesregierung auf, die Kosten der Unterkunft vollständig an die Kommunen weiterzureichen. Zudem müssten Bund und Land gemeinsam Lösungen suchen, damit den Kommunen eine Ersatzfinanzierung für abweichende Wohnungsgrößen möglich wird, so Karin Kaschuba abschließend.

08.06.2005

**Heidrun Sedlacik (PDS)**

**So geht die Rechnung beim Stadtumbau in Thüringen nicht auf**

**Die Kritik der Kommunen an Äußerungen des Thüringer Ministers für Bau und Verkehr auf der Sömmerdaer Konferenz zum Stadtumbau wird von der PDS-Abgeordneten und wohnungspolitischen Sprecherin Heidrun Sedlacik geteilt.**

Andreas Trautvetter hatte erklärt, dass die Kommunen durch die Erhöhung des Eigenanteils beim Stadtumbau "zu mehr Wirtschaftlichkeit"

gezwungen würden. "Aber es ist doch klar, dass die meisten Thüringer Kommunen aufgrund ihrer schlechten Haushaltssituation nicht in der Lage sind, einen erhöhten Eigenanteil aufzubringen", betont Frau Sedlacik. Verlierer dieser kurzsichtigen Landespolitik seien Kommunen, Unternehmen und Mieter gleichermaßen: "Private und öffentliche Folgeinvestitionen bleiben aus, der wirtschaftsfördernde Faktor der Städtebauförderung geht verloren."

Die PDS-Politikerin befürchtet zudem vermehrt Zwangsumzüge bei Arbeitslosengeld- II-Empfängern in unsanierte Plattenbauten. "Das führt zur Stigmatisierung der Menschen, macht ganze Wohnviertel zu sozialen Brennpunkten und kehrt alle Anstrengungen der Städtebauentwicklung ins Gegenteil um." Auch Trautvetter habe vor Dumping-Mieten, die den Wohnungsmarkt kaputt machen, gewarnt und vier bis fünf Euro Kaltmiete pro Quadratmeter als Voraussetzung für weitere Investoren genannt. "Die Landesregierung sollte darauf Einfluss nehmen, dass dies auch Gradmesser bei der Festlegung der Angemessenheit von Wohnraum ist", betonte die Abgeordnete abschließend.

## **2. Pressespiegel**

15.03.2005 –Thüringische Landeszeitung

### **Althaus pocht auf Zulage fürs Eigenheim**

22.3.2005- Ostthüringer Zeitung

### **Schwerpunkte für die Dorferneuerung verändert**

23.03.2005- Die Welt

### **Bewohner von Plattenbauten mit ihrem Wohnumfeld zufrieden**

30.03.2005 – Thüringer Allgemeine

### **Jeder Zehnte wird überprüft**

Hartz IV: Kontrollen zu Wohnungsgrößen auf Hochtouren / 45

Quadratmeter für eine Person als Richtwert

23.04.2005 – Thüringische Landeszeitung

### **DGB warnt vor Zwangsumzug**

Neue Belastung für ALG-II-Empfänger

26.04.2005 – Freies Wort

### **Zwangsumzüge sind selten**

SPD und Arbeitsagenturen sehen kein Problem, wohl aber die

Gewerkschaft

28.04.2005 – Thüringische Landeszeitung

### **Umzugswelle im Land verhindern**

Wohnungsgesellschaften appellieren an die Politiker

06.05.2005 – Osterländer Volkszeitung  
**In Jena fehlen kleine Wohnungen**

11.05.2005 – Südthüringer Zeitung  
**Stadtumbau ins Stocken geraten**  
Unternehmen wollen mehr Planungssicherheit

12.05.2005 – Neues Deutschland  
**Mehr Stadt für weniger Bürger**

12.05.2005 – Thüringische Landeszeitung  
**Tafelsilber nicht verscherbeln**  
Trautvetter: Appell gegen Verkauf von Wohnungsgesellschaften

12.05.2005 – Ostthüringer Zeitung  
**Minister sieht im Stadtumbau eine Chance**  
Innenstädte sollen attraktiver werden

12.05.2005 – Südthüringer Zeitung  
**Hartz IV belastet Wohnungswirtschaft**

### III. Termine vor Ort

#### 1. 23.03.2005 - PDS-Politiker diskutierten mit Wohnungsunternehmen

„Der Leerstand wird unser größtes Problem“  
Leerstehende Wohnungen sind auch in Neuhaus am Rennweg ein Problem.

NEUHAUS – „Es ist ein langsames Sterben.“ So charakterisiert Michael Zitzmann, Prokurist der Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ in Neuhaus am Rennweg, die Bevölkerungsentwicklung in der Rennsteigregion. Die aktuelle demographische Entwicklung – junge Familien wandern ab, der Altersdurchschnitt steigt und es kommt nichts nach – fällt den Wohnungsunternehmen in Neuhaus und Umgebung auf die Füße. Die Arbeitsgruppe Wohnen der Thüringer PDS und die Landtagsabgeordnete Heidrun Sedlacik kam am Montag in die Rennsteigstadt, um sich ein aktuelles Bild von der Wohnungssituation zu machen.

Zwei kommunale Wohnungsunternehmen und ein privater Hausverwalter saßen mit am Tisch und diskutiert wurde über die Perspektiven preiswerten Wohnraumes in der Region. An Engagement haben es die

beiden Wohnungsunternehmen in Neuhaus, die Wohnungsbaugenossenschaft „Einheit“ und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft, nicht fehlen lassen. Durch die Wohnungsbaugenossenschaft wurden seit der Wende von 1 200 Wohneinheiten 835 Wohneinheiten modernisiert und saniert. Rund neun Millionen Euro wurden durch die Genossenschaft dafür aufgewendet.

Noch weit höher waren die Aufwendungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, die rund 25 Millionen Euro in Sanierung und Modernisierung investierte.

Eher bescheiden nehmen sich neben den beachtlichen Wohnungsbeständen dieser beiden Gesellschaften die Wohnungen aus, die Sebastian Griebel als privater Anbieter verwaltet. Aber auch er hat 140 größtenteils sanierte Wohneinheiten unter seiner Verwaltung.

Doch der Blick ist weitgehend pessimistisch, denn den Wohnungsanbietern fehlt es an Mietern. „Der Leerstand ist unser größtes Problem“, bemerkt Gerold Schwarz, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft, eine Aussage die Ulrich Faust, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft nur bestätigen kann. Inzwischen haben sich die Wohnungsunternehmen darauf eingestellt und stehen mit um 15 Prozent leer stehender Wohnungen im landesweiten Vergleich durchaus noch gut da. „Wir können damit leben“, so Faust, „auch wenn es schöner wäre, wenn es nicht so wäre.“ Und Privatvermieter Griebel weiß, dass das Wohnungsgeschäft ein hartes Brot ist: „Man muss um jeden Mieter kämpfen.“ Da müsse man schon mit Blumenstrauß und einer Flasche Sekt und noch etwas mehr kommen, um gute Mieter zu bekommen und auch zu halten.

Ändern könne an dieser Situation nur etwas die Politik, lautete das allgemeine Urteil in der Runde. „Die Politik ist gefordert, Arbeitsplätze zu schaffen“, meinte Prokurist Zitzmann. Geschehe dies nicht, dann werde es in einer Region wie in Neuhaus zum langsamen Sterben führen. Neuhaus Bürgermeisterin Marianne Reichelt (PDS) stimmte dem zu, räumte aber ein, dass mit den Gewerbegebieten in Neuhaus und dem Glaswerk in Ernstthal inzwischen stabile Unternehmen bestünden, die Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt hätten.

Reichen tue das alles nicht, meinte Landtagsabgeordnete Sedlacik, die vor allem eine verfehlte Strukturpolitik in Land und Bund für die Misere verantwortlich machte. Ihre Neuhäuser Parteikollegin Reichelt hatte auch eine konkrete Forderung an den Thüringer Landtag: „Lasst uns doch wenigstens erst einmal die begonnenen Projekte zu Ende führen.“ Sie spielte damit auf geförderte Sanierungs- und Rückbauprojekte in Neuhaus an, die nun nicht weiter gefördert würden, dafür aber wieder neue Projekte begonnen wurden.

Eine düstere Vorhersage ist indessen nicht eingetreten, wenigstens vorerst: Hartz-IV führte in Neuhaus und Umgebung nicht zur befürchteten „Völkerwanderung“. „Wir haben uns frühzeitig mit den Hartz-IV-Leuten an einen Tisch gesetzt“, bemerkte Schwarz. Im Gespräch haben Wohnungsgenossenschaft und Wohnungsgesellschaft den potenziellen Hartz-IV-Empfängern beim Ausfüllen der Anträge geholfen und Abtretungserklärungen vereinbart, so dass die Miete direkt von der Arbeitsagentur an die Wohnungsunternehmen überwiesen wurde. Während solche Vereinbarungen relativ unbürokratisch mit der Arbeitsagentur in Sonneberg möglich waren, stellte sich die Arbeitsagentur in Saalfeld quer, bemerkte Schwarz. Sein Unternehmen hat aber auch im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt Wohnungen und Mieter.

Selbst wenn es zum äußersten kommen sollte und die Arbeitsagentur einen Umzug verlangt, will man den Mietern entgegen kommen. „Wir bieten dann einen Umzug innerhalb unseres Wohnungsbestandes an“, sagte Zitzmann. Doch bisher sei dies noch nicht von der Arbeitsagentur von Mietern seines Unternehmens verlangt worden.

## **2. Arbeitsgemeinschaft der wohnungspolitischen Sprecher in Schwerin am 17.06.2005**



**(1) Strategische Schwerpunkte der Städtebauförderung**  
**Bericht: Helmut Holter, Landesbauminister Mecklenburg-**  
**Vorpommern**

- Auszug-

Die Städtebauförderung sollte nicht als Subventionstatbestand gelten. Städtebauförderungsmittel müssen auch nach 2009 erhalten bleiben. Es besteht eine gesamtdeutsche Verantwortung für den Erhalt der Städte.

Wie sollen die Städte schrumpfen?

Es geht nur von außen nach innen, deshalb werden 2/3 der Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in Mecklenburg-Vorpommern in die Innenstädte gelenkt.

Innenstadt-Initiative: In den Innenstädten ist kaum Rückbau vorgesehen. Alle 2 Jahre wird ein Landesbaupreis ausgelobt, um den Prozess zu unterstützen.

Die raumordnerische Planung sieht vor: Keine neuen Bebauungsgebiete im ländlichen Raum; Vorrang hat die Innenstadtentwicklung.

H. Holter kämpfte als einziger Bauminister noch für die Eigenheimzulage. Modifizierung ja, aber keine völlige Abschaffung. Eine standortbezogene Förderung / Ausreichung wird von ihm befürwortet, um die Strategie „Stärkung der Innenstadt“ zu ergänzen.

Junges wohnen in den Innenstädten und altengerechter Umbau wird in Mecklenburg-Vorpommern gefördert.

Wie weiter mit dem Stadtumbau Ost?

Thüringen will ein umfangreiches Monitoring vorschlagen, Mecklenburg-Vorpommern will die integrierten Stadtentwicklungskonzepte fortschreiben, sonst die Regularien beibehalten.

Mecklenburg-Vorpommern hat das Stadtumbauprogramm geöffnet auch für Dörfer, ohne Konzeptvorschriften. Abrissmittel werden direkt an die Wohnungsunternehmen überwiesen.

Durch die Bundestagswahl wird der Bundeshaushalt 2006 voraussichtlich nicht vor Mitte 2006 stehen. Das hat Auswirkungen auf die Programme zur Städtebauförderung, die demnach wieder erst später wirksam werden.

**(2) PDS-Wohnungspolitiker fordern: Grundrecht auf**  
**menschenwürdiges Wohnen im Grundgesetz verankern!**

Auf ihrer turnusmäßigen Beratung forderten die wohnungspolitischen

Sprecherinnen und Sprecher der PDS-Fraktionen sowie die Arbeitsgemeinschaft Wohnen in Schwerin, das Recht auf menschenwürdiges Wohnen ins Grundgesetz aufzunehmen!

„Gerade durch den mit dem Arbeitslosengeld II weiter vorangetriebenen Sozialabbau und die dadurch verschärfte drohende Altersarmut ist ein verbrieftes Recht auf eine sichere, dem Bedarf entsprechende Wohnung notwendiger denn je“, erklärte die Wohnungspolitische Sprecherin, Heidrun Sedlacik.

In diesem Zusammenhang werden die Arbeitsgemeinschaften (Argen) und optierenden Kommunen aufgefordert, den vorhandenen Spielraum bei den Kosten der Unterkunft im Sinne der Betroffenen zu nutzen. Dabei seien alle Umstände des Einzelfalls wie z.B. Lebensalter, Dauer des bisherigen Mietverhältnisses, krankheitsbedingte Faktoren und Schulnähe umfassend zu berücksichtigen, um Umzüge wegen Arbeitslosigkeit und damit drohende Stigmatisierung zu vermeiden. „Dabei kommt den Kommunalparlamenten, den Beiräten bei den Argen und gegebenenfalls auch den Landesregierungen als mögliche Moderatoren dieser Prozesse große Verantwortung zu“, so Sedlacik.

Die PDS-Politikerinnen und -Politiker warnen darüber hinaus vor dem weiteren Verkauf von kommunalen Wohnungen und Versorgungsunternehmen.

Auch eine weitere Entlastung der Wohnungsunternehmen im Sinne der Altschuldenhilfe wird angemahnt, da Leerstand zunehmend auch bisher gesunde Wohnungsunternehmen bedroht.

Kinder- und familienfreundliche Wohnviertel und bezahlbare Wohnformen auch für ältere Bürgerinnen und Bürger sind nötig, um soziale und kulturelle Entmischung mit all ihren negativen Folgen zu vermeiden.

#### **IV. Neues auf Bundesebene**

##### **1. Bauministerkonferenz in Stralsund am 10. Juni 2005**

Stolpe: Stadtumbau Ost greift

„Die erste Bilanz beim Stadtumbau Ost fällt erfolgreich aus. Ende dieses Jahres läuft das Programm vier Jahre. Wir erreichen dann die Halbzeit. Mein Fazit lautet: Der Stadtumbau Ost greift bereits“, sagte Bundesbauminister Stolpe heute auf der Bauministerkonferenz in Stralsund. Der Minister wies darauf hin, dass der Wohnungsleerstand in den neuen Ländern seit 2004 erstmals zurückgehe. Auch die Abwanderung ins Umland der Städte und in die alten Länder sei

rückläufig. Die Bindung der Bürger an ihre Heimatstädte wachse. „Wir haben den Stadtumbau Ost als lernendes Programm angelegt. Deshalb muss jetzt geklärt werden, was wir noch verbessern können. Die Aufwertung der Städte und Quartiere wird künftig stärkeres Gewicht haben, nachdem der Wohnungsrückbau sichtbar vorangekommen ist“, so Stolpe.

Bis Ende Februar 2005 sind durch das Stadtumbauprogramm Bewilligungen für den Rückbau von 177.590 Wohnungen ausgesprochen worden. Davon ist der Abriss von 79.480 Wohnungen bereits vollzogen. Darüber hinaus sind aus den Mitteln von Länderprogrammen 22.039 Wohnungen abgerissen worden. Das ergibt insgesamt 101.519 abgerissene Wohnungen.

Stolpe erklärte, dass der Rückbau auch durch die Altschuldenhilfe unterstützt werde. Damit würden Wohnungsunternehmen mit mindestens 15% Leerstand entlastet. Die Bundesregierung habe die Altschuldenhilfe in mehreren Schritten von 300 Millionen Euro 2001 auf insgesamt 1, 146 Milliarden Euro entsprechend dem Bedarf aufgestockt. Damit könnten alle 325 Wohnungsunternehmen, die fristgerecht einen Antrag gestellt haben, zusätzliche Altschuldenhilfe erhalten. „Über 320 Millionen Euro Altschuldenhilfe sind bereits an die Unternehmen für rund 80.000 abgerissenen Wohnungen ausgezahlt worden. Damit wird der Stadtumbauprozess weiter beschleunigt“, sagte Stolpe.

Damit nimmt das Bundesbauministerium Empfehlungen und Ergebnisse der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften auf. Sie sollen durch die wissenschaftliche Studie näher untersucht werden. Die Kommission schlägt vor, dass Mieter ihre Genossenschaftsanteile erhöhen, um Wohnkosten im Alter zu verringern. Auch Dauerwohnrechte oder Spareinrichtungen bei den Genossenschaften könnten eine Alternative bei der Altersvorsorge sein.

## **2. Wohn- und Lebensqualität**

Städte und Regionen müssen die Wohn- und Lebensqualität speziell für Kinder und Familien verbessern. So könne man der Ursache von Bevölkerungsabnahme und Alterung und der niedrigen Geburtenrate entgegenwirken. Dies betont die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Raumordnungsbericht 2005, den das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung erstellt hat. Angefangen von Wohnung, Wohnumfeld und Mobilitätsangeboten über Kindergarten, Schule, Nachbarschaftszentren, Beruf und Betrieb bis hin zu Sozial- und Freizeiteinrichtungen könnten materielle und organisatorische Verbesserungen erreicht werden, die es den Menschen erleichterten, sich den Wunsch nach Familie mit Kindern zu erfüllen. Dies sei ein Problem, dem sich alle Regionen, insbesondere aber die ländlichen Räume stellen müssen.

### **3. Entsperrung von 41,3 Mio. Euro für die Altschuldenentlastung**

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat die bisher gesperrten Kassenmittel in Höhe von 41,3 Mio. Euro zur Altschuldenentlastung der im Rahmen des Stadumbaus Ost zum Abriss vorgesehenen Wohnungsbestände freigegeben.

Ohne diese Entsperrung hätten in diesem Jahr keine Kassenmittel mehr zur Verfügung gestanden und der Abriss von dauerhaft leer stehenden Wohnungsgebäuden wäre ins Stocken geraten, obwohl die Altschuldenentlasten vom Parlament bereits beschlossen wurde und entsprechende haushaltsrechtliche Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung gestellt worden waren.

### **4. Thesen der PDS für das Bundestagswahlprogramm 2005**

*Die AG Wohnen hat sich am 04.06.2005 nach ausführlicher Debatte auf folgende Thesen verständigt, die nach Meinung unserer Mitglieder als Bausteine für das PDS-Bundestags-Wahlprogramm dienen können. Die Thesen wurden am 17. Juni 2006 auf dem Treffen mit den wohnungspolitischen SprecherInnen der Landtage abgestimmt.*

- Eine sichere, dem Bedarf entsprechende Wohnung gehört zu den Grund-Voraussetzungen sozialer Sicherheit und Menschenwürde.  
Die PDS wendet sich gegen eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse durch den mit Hartz IV weiter vorangetriebenen Sozialabbau mit drohender Altersarmut.  
Das Wohnen muss für alle Bürgerinnen und Bürger bezahlbar sein und bleiben. Räumungen und Zwangsumzüge müssen verhindert werden.
- Schluss mit dem Ausverkauf öffentlichen Eigentums an Wohnungen und kommunalen Versorgungsunternehmen an Finanzfonds.  
Kommunale Unternehmen sind zu erhalten und genossenschaftliche Wohnformen sollen gestärkt werden.  
(Über eine halbe Million öffentlicher Wohnungen sind in den letzten Jahren von Bund, Ländern und Kommunen verkauft worden. Deren Finanzlage hat dies nur wenig entlastet – dafür wurde ihr Einfluss auf verträgliche Mieten und Betriebskosten immer geringer.)
- Wir wollen kinder- und familienfreundliche Wohnviertel und bezahlbare Wohnformen für Ältere fördern. Der soziale, generationsübergreifende und kulturelle Zusammenhalt in den Wohnvierteln ist durch größere Transparenz und aktive Bürgerbeteiligung bei der Stadtgestaltung und Erneuerung zu stärken.

- Wir sind für eine bedarfsgerechte, öffentliche Wohnbauförderung – das schließt auch die Wohneigentumsförderung für Familien mit Kindern ein - vorrangig in Innenstädten und Regionen, in denen akuter Wohnungsmangel herrscht und die Mieten in die Höhe schnellen.

## **V. Probleme rund um Hartz IV - Hartz IV und Wohnen**

In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten ist die Theorie vom „angemessenen Wohnraum“ nur Illusion, denn es fehlen kleine Wohnungen.

Mit dem Hartz-IV-Gesetz wurde den Landkreisen und kreisfreien Städten die Verantwortung übertragen, angemessene Wohnkosten für ALG-II-Empfänger zu übernehmen. Dazu bedarf es transparenter und verbindlicher Regelungen. In vielen Regionen wurden Kriterien ohne konsequente Berücksichtigung des tatsächlichen Wohnungsangebotes in so genannten Unterkunftsrichtlinien festgelegt, mit der Folge, dass viele Betroffene zum Umzug aufgefordert wurden.

In Berlin ist man einen anderen Weg gegangen. Sozialsenatorin Heidi Knake-Werner und Finanzsenator Thilo Sarrazin haben sich nach zähem Ringen in der Frage des Wohnraums für Hartz-IV-Betroffene auf eine sinnvolle sozialverträgliche Regelung geeinigt.

Die neuen Regelungen berücksichtigen konsequent die Bedingungen am Berliner Wohnungsmarkt. Es gibt hinreichend große Wohnungen, die in ihren Gesamtkosten jedoch nicht teurer ist. Eine Festlegung, die sich nach der Quadratmeterfläche der Wohnung richtet, wurde deshalb ausgeschlossen. Einziges Prüfkriterium ist künftig deshalb die Brutto-Warmmiete.

Es werden umfassende Härtefallregelungen definiert, die insbesondere für Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen und über 60jährige gelten sollen. Behindertengerechte Wohnungen gelten z.B. in der Regel als angemessen.

Die Berliner Regelung ermöglicht Arbeitslosen, in ihrem gewohnten sozialen Umfeld zu bleiben und sich auf Arbeitssuche begeben zu können statt auf die Suche nach einer neuen Wohnung.

Die Ausführungsvorschrift zur Regelung der Angemessenheit des Wohnraums für Bezieherinnen und Bezieher des ALG II und für Bedarfsgemeinschaften nach ALG II soll ab dem 1. Juli 2005 in Berlin gelten.

Pressemitteilung zur Senatsvorlage Nr. ...

## **Kriterien für die Angemessenheit der Wohnungskosten für Langzeitarbeitslose vorgelegt**

Der Senat hat in seiner heutigen Sitzung die von der **Senatorin für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz Dr. Heidi Knake-Werner** vorgelegten Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnung) beraten und zur Kenntnis genommen. Sie sollen zum 1. Juli 2005 in Kraft treten und werden nun dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der Ausführungsvorschriften ist die Sicherung angemessenen Wohnraumes für hilfebedürftige Erwerbsfähige und ihre Familienangehörigen. Hauptkriterium für die Prüfung der Angemessenheit wird künftig die Brutto-Warmmiete einer Wohnung – unabhängig von ihrer Größe – sein. Es wurden folgende Richtwerte in Relation zur Haushaltsgröße festgelegt:

- 1-Personen-Haushalt: 360 €,
- 2-Personen-Haushalt: 444 €,
- 3-Personen-Haushalt: 542 €,
- 4-Personen-Haushalt: 619 €,
- 5-Personen-Haushalt: 705 €.

Für jede weitere Person im Haushalt erhöht sich der Richtwert um 50 €. Bei selbst genutztem Wohneigentum werden die tatsächlichen Aufwendungen – außer den Tilgungsraten – erstattet.

Die Kosten der Wohnung einschließlich Heizkosten werden grundsätzlich zunächst für ein Jahr ab Beginn des Leistungsbezuges in der tatsächlichen Höhe übernommen. Sofern diese Kosten die Richtwerte übersteigen, gelten erst im Anschluss an diesen Zeitraum die Regelungen zur Senkung der Wohnungskosten – erstmalig ab 1. Januar 2006.

Bei bestehendem Wohnraum können in besonders begründeten Einzelfällen die Richtwerte um bis zu 10 % überschritten werden. Das gilt insbesondere für Alleinerziehende und Schwangere, über 60-jährige Hilfeempfangende und Familien mit kleinen Kindern sowie für Menschen mit mindestens 15-jähriger Wohndauer. Zweckentsprechend genutzte behindertengerechte Wohnungen – insbesondere für Rollstuhlbenutzer/-innen – werden in der Regel als angemessen bewertet.

Ergibt die Angemessenheitsprüfung, dass die Wohnkosten die Richtwerte überschreiten, wird der Hilfebedürftige aufgefordert, diese Kosten z.B. durch Untervermietung oder durch Umzug innerhalb von 6 Monaten zu reduzieren. In besonderen Fällen kann diese Frist auch auf bis zu 12 Monate erweitert werden. Einer Aufforderung zum Wohnungswechsel muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für einen Zeitraum von in der Regel 2 Jahren vorangehen. Auch die Möglichkeit der Zuzahlung

(Selbstbeteiligung beim unangemessen hohen Teil der Mietzinsen) durch den Hilfeempfangenden wird eingeräumt.

Senatorin Dr. Knake-Werner: „Mit der nun vorgelegten Regelung wird Rechtssicherheit für die vielen Langzeitarbeitslosen und ihre Familien sowie für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den 12 Berliner Job-Centern geschaffen. Die Richtwerte sind so bemessen, dass maximale Transparenz und Leistungsgerechtigkeit gesichert werden. Fast 80 % des Berliner Wohnungsbestandes stehen so auch weiterhin für alle Berlinerinnen und Berliner zur Verfügung. Umzugswellen und eine weitere soziale Aufspaltung unserer Stadt werden ausgeschlossen.“

---

Impressum:

Herausgegeben von der PDS-Landtagsfraktion im Thüringer Landtag  
Heidrun Sedlacik (MdL)

Redaktion: Diana Kölbel (V.i.S.d.P.)

Anschrift: Arnstädter Straße 51, 99096 Erfurt,  
Tel. 0361 / 377 26 08, Fax 0361 / 377 24 16  
[koelbel@pds-fraktion-thueringen.de](mailto:koelbel@pds-fraktion-thueringen.de)  
[www.pds-fraktion-thueringen.de](http://www.pds-fraktion-thueringen.de)

---