

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Hartz IV und der Wohnungsmarkt NRW

Dokumentation der Tagung von IRPUD und NRW.BANK am 16. April 2008





in Kooperation mit dem

IRPUD

Institut für Raumplanung, TU Dortmund

Wfa

Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf

Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Johanniterstr. 3
48145 Münster

Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.wfa-nrw.de
www.nrwbank.de
wfa@nrwbank.de

Rückfragen an:

Wohnungsbauförderungsanstalt

Ulrich Kraus, Team Wohnungs-
marktbeobachtung

Telefon (0211) 91741-7656
wfa-infocenter@nrwbank.de

IRPUD

Dr. Anja Szypulski, Fachgebiet Stadt-
und Regionalsoziologie,

Telefon (0231) 755-2290
anja.szypulski@tu-dortmund.de

Dortmund/Düsseldorf, Juli 2008

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Inhalt

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| 1 | Programm (Einladungsflyer) | 3 |
| 2 | Grußworte | 5 |
| | Prof. Dr. Blotevogel, IRPUD | 5 |
| | Ernst Gerlach, NRW.BANK | 5 |
| 5 | Beiträge der Referenten | |
| | <i>..... alle online als PDF-Datei unter www.raumplanung.uni-dortmund.de/IRPUD</i> | |
| 4 | Fragen und Diskussionen (Zusammenfassung) | 7 |
| 4.1 | Warum ist Hartz IV für den Wohnungsmarkt - über die Problematik der unmittelbar Betroffenen hinaus - interessant?..... | 7 |
| 4.2 | Angemessenheit in Theorie und Praxis | 8 |
| 4.3 | Hartz IV als Verstärker sozialer Entmischung?..... | 9 |
| 4.4 | Umzugshäufigkeit und Freizügigkeit | 9 |
| 4.5 | Grundsicherungsrelevante Mietspiegel und Angebotsanalysen als Grundlage für Angemessenheitskriterien | 10 |
| 4.6 | Die Situation der Vermieter | 10 |
| Anhang: | | |
| 5 | Fortsetzung des Erfahrungsaustauschs? | 11 |
| 6 | Material und Literatur | 12 |
| 7 | Links | 13 |
| 8 | Teilnehmerliste | 15 |
| 9 | Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt NRW | 20 |

per Post bitte
mit 0,45€
frankieren

Fachtagung 16. April 2008

IRPUD • Institut für Raumplanung
Technische Universität Dortmund
44221 Dortmund

Erstes Dortmunder wohnungspolitisches Kolloquium

Die Fachtagung bildet den Auftakt zu einer Reihe von Kooperationsprojekten mit der NRW.BANK zum Themenfeld Wohnungsmarkt

Hartz IV und der Wohnungsmarkt

- **Mittwoch**
- **16. April 2008**
- **9.30 Uhr**

Anspruchspartnerinnen:

- Anja Szypulski
FG Stadt- und Regionalsoziologie,
Fakultät Raumplanung, TU-Dortmund,
anja.szypulski@tu-dortmund.de

- Ulrich Kraus
Team Wohnungsmarktbeobachtung,
Wohnungsbauförderungsanstalt NRW
Anstalt der NRW.BANK,
wfa.infocenter@nrw.bank.de

Technische Universität Dortmund
Campus Süd
Rudolf-Chaudoire-Pavillon
Baroper Straße 297
44221 Dortmund

Kooperationsveranstaltung:
IRPUD Institut für Raumplanung
TU Dortmund



Anmeldeschluss ist der 07. April 2008
Hartz IV und der Wohnungsmarkt
Hiermit melde ich mich verbindlich zur Teilnahme an:

Name, Vorname

Institution

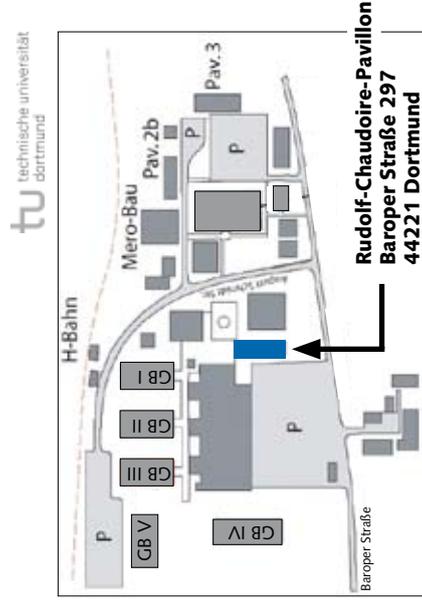
Straße/Ort

Fon/E-Mail

Datum/Unterschrift

Fax: 0231 / 755 - 4788
Fon: 0231 / 755 - 2291
E-mail: irpud.rp@tu-dortmund.de

Anmeldeschluss 07.04.2008



Mit der „Grundsicherung für Arbeitssuchende“, besser bekannt als Hartz IV, wurde das Leistungssystem der Sozialhilfe in modifizierter Form auf alle Langzeitarbeitslosen und ihre Familien ausgedehnt. Damit verbunden war ein Umbau der Wohnbeihilfen für einkommensschwache Haushalte. Die Mehrheit der bisherigen Wohngeldempfänger (in den Großstädten bis zu 20% der Haushalte) unterliegt nun den Regeln von SGB II und XII: Ihre Wohnkosten werden komplett übernommen, so lange sie „angemessen“ sind. Was angemessen bedeutet, definieren die Kommunen – und kanalisieren damit einen großen Teil der Wohnungsnachfrage. Die Folgen für die Leistungsempfänger wie für den Wohnungsmarkt hängen davon ab, wie gut die Angemessenheitsgrenzen zur örtlichen Wohnungsmarktrealität passen. Leider gibt es bislang kaum Untersuchungen zu dieser Frage.

Mit der Tagung möchten die Veranstalter daher in einem fachübergreifenden Erfahrungsaustausch bisherige Erkenntnisse zusammentragen und zur Diskussion stellen. Unter anderem sollen folgende Themen diskutiert werden:

Wie gehen die zuständigen Behörden mit den Unterkunftskosten um?

Wie wird „angemessen“ definiert?

Welchen Spielraum lassen Rechtsprechung und Kostendruck?

Was sind die häufigsten Konflikte?

Welche Wirkungen zeigen sich im Quartier?

Passen die kommunalen Angemessenheitskriterien zur Wohnungsmarktlage?

Wie lassen sich „angemessene“ Kriterien ermitteln?

Die Tagung richtet sich an Kommunen, ARGEN, Wohnungsunternehmen und andere Fachleute mit Bezug zum Thema.

9.30 Uhr Registrierung

10.00 Uhr Begrüßung

Prof. Dr. Hans H. Blotevogel
Leiter Institut für Raumplanung IRPUD

Ernst Gerlach, *Vorstand der NRW.BANK*

10.15 Uhr Vorträge und Diskussion

Hartz IV und der Wohnungsmarkt – Einführung in das Programm

Ulrich Kraus, *Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa), Anstalt der NRW.BANK, Düsseldorf*

Kosten der Unterkunft in der Praxis – Überblick über die Praxis der ARGEN und Optionskommunen

Block 1

Rechtliche Vorgaben, Rechtsprechung und aktuelle Probleme vor Gericht im Zusammenhang mit den KdU

Martin Schilling[§], *Richter, Sozialgericht Düsseldorf*

Aktuelle Entwicklungen und Tendenzen. Bericht aus einem laufenden

Forschungsprojekt des Bundes

Robert Wäblinger, *Analysen + Konzepte, Hamburg*

Die Unterkunftskosten aus Sicht eines Wohnungsunternehmens

Christian Knibbe, *VBW Bauen und Wohnen GmbH*

Kernprobleme bei den Unterkunftskosten aus Betroffenensicht

Harald Thomé, *Erwerbslosenverein Tacheles e.V., Wuppertal*

Diskussion • Moderation

Anja Szypulski, *Fakultät Raumplanung, TU Dortmund*

12.30 Uhr Mittagspause mit Imbiss

13.30 Uhr Vorträge und Diskussion

Block 2 **Unterkunftskosten und Wohnungsmarkt-Realität**

Hartz IV im Quartier. Eine Untersuchung zu den Auswirkungen im Stadtteil

Dr. Sebastian Müller, *Planungsforschung, Dortmund*

Wie angemessen sind die kommunalen Angemessenheitskriterien? Eine Untersuchung des aktuellen Wohnungsangebots in NRW

Ulrich Kraus, *Wfa, Düsseldorf*

Diskussion • Moderation

Anja Szypulski, *Fakultät Raumplanung, TU Dortmund*

14.45 Uhr Kaffeepause

15.00 Uhr Podiumsdiskussion

• **Holger Gautzsch**, *Rechtsanwalt, Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.*

• **Lothar Melinin**, *ARGE Dortmund*

• **Martin Schillings**, *Richter, Sozialgericht Düsseldorf*

Gelegenheit für Fragen aus dem Publikum und gemeinsame Diskussion

15.45 Uhr Zusammenfassung und Ausblick

Ulrich Kraus, *Wfa, Düsseldorf*

16.00 Uhr Ende der Veranstaltung

Grußworte

Grußwort Prof. Dr. Blotevogel, IRPUD



Herzlich Willkommen zu unserer Veranstaltung *Hartz IV und der Wohnungsmarkt*. Ich spreche hier zu Ihnen als geschäftsführender Leiter des IRPUD, des Instituts für Raumplanung an der TU Dortmund. Wir sind die zentrale Forschungseinrichtung der Fakultät Raumplanung, erbringen für diese aber auch eine Reihe von Dienstleistungen in Forschung und Lehre. Dazu gehört auch die Organisation von Veranstaltungen wie dieser.

Wir freuen uns sehr über die zahlreichen Anmeldungen; einigen Interessenten mussten wir sogar Absagen aussprechen. Offenbar haben wir ein aktuelles Thema

gewählt, das vielen unter den Nägeln brennt.

Die heutige Veranstaltung soll der Auftakt sein für eine lose Reihe weiterer Veranstaltungen, die unter dem Namen „Dortmunder wohnungspolitische Kolloquien“ aktuelle Themen aufgreifen und fachliche Diskussionen anregen möchten.

Die Veranstaltung ist außerdem das erste Teilprojekt einer Kooperation zum Thema Wohnungsmarkt, Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik, die im vergangenen Jahr zwischen IRPUD und NRW.BANK vereinbart worden ist. Wir sind sehr froh über diese Zusammenarbeit, mit der wir den wissenschaftlichen Austausch, aber auch den Transfer zwischen Wissenschaft und Praxis fördern möchten. Geplant ist unter anderem eine Zusammenarbeit bei der Themenfindung und Betreuung von Diplomarbeiten; eine weitere Idee ist der Aufbau eines Forschungsnetzwerks mit anderen wissenschaftlichen Einrichtungen.

Herzlich danken möchte ich an dieser Stelle diejenigen, die diese Veranstaltung vorbereitet haben: Das sind vor allem Herr Hofmann und Herr Kraus von der NRW.BANK sowie Anja Szypulski und Alexandra Hill vom IRPUD.

Univ.-Prof. Dr. Hans H. Blotevogel ist geschäftsführender Leiter des IRPUD, des Instituts für Raumplanung an der TU Dortmund.

Grußwort Ernst Gerlach, NRW.BANK



Herzlich Willkommen auch im Namen der NRW.BANK zu unserer gemeinsamen Veranstaltung. Vorab vielleicht ein paar Worte, was die NRW.BANK eigentlich ist: Die NRW.BANK war bis 2001 Teil der WestLB. In den 1990er Jahren hatte der EU-Wettbewerbskommissar die Vermischung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Aufgaben in der WestLB beanstandet. Daraufhin hat die WestLB die Bereiche, die öffentliche Aufgaben bzw. die Finanzierung öffentlicher Aufgaben wahrnehmen, in die NRW.BANK ausgegliedert. Dazu gehörten neben den Landesbeteiligungen insbesondere die Wirtschafts- und die Wohnraumförderung. Vor diesem Hin-

Ernst Gerlach ist Vorstandsmitglied der NRW.BANK, der Förder- und Strukturbank des Landes Nordrhein-Westfalen.

tergrund wird auch klar, warum die NRW.BANK die Kooperation mit dem IRPUD gesucht hat: Wohnungsbau- und Städtebauförderung sind ganz zentrale Förderbereiche unseres Hauses.

Die Wohnraumförderung ist in unserem Geschäftsbereich Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) angesiedelt. Die Wfa setzt seit nunmehr 50 Jahren die Wohnraumförderprogramme des Landes um. Aktuell sind rund 20 Mrd. € als Förderdarlehen ausgeliehen. Seit ihrer Gründung hat die Wfa allein für den Neubau etwa 56 Mrd. € an Fördermitteln ausgezahlt und damit rund 2,28 Mio. Wohnungen mitfinanziert – das sind immerhin 46 Prozent aller Wohnungen, die in diesem Zeitraum in NRW entstanden sind.

In Zukunft wird eine Förderung an Bedeutung gewinnen, die die Fragen von Wohnungsmarkt, Städtebau und Infrastruktur zusammenführt. Wohnungsnahe und kommunale Infrastruktur ist ein ganz wichtiges Thema, allerdings - angesichts der Lage der öffentlichen Haushalte - auch ein schwieriges. Als NRW.BANK wollen wir hier ansetzen und Möglichkeiten entwickeln, wie man die wirtschaftlich und gesellschaftlich dringend notwendi-

gen Infrastrukturinvestitionen in Zukunft über Kredite finanzieren kann. Da liegen die Lösungen nicht immer auf der Hand, und aus unserer Zusammenarbeit mit dem IRPUD erhoffen wir uns hierfür Ideen und Anregungen.

Heute steht allerdings die Frage im Vordergrund, inwiefern auch in Zukunft Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht. Denn in der Politik herrscht die Meinung vor, dass wir Wohnraumförderung zumindest nicht mehr in dem Maße brauchen, wie wir sie in der Vergangenheit praktiziert haben. Das ist sicherlich nicht völlig falsch. Allerdings wissen wir aus unserer Wohnungsmarktbeobachtung aber auch, dass erstens die regionalen Disparitäten gerade innerhalb von NRW enorm sind. Zweitens müssen wir uns nach wie vor die Frage stellen - und diese Frage steht heute im Mittelpunkt - ob der vorhandene Wohnraum für wirtschaftlich schwächere Haushalte bezahlbar ist. Wir erwarten uns also von der heutigen Tagung eine Menge Anregungen, wo wir noch günstigem Wohnraum benötigen, in welchen Marktsegmenten und für wen.



Fragen und Diskussionen

Rückfragen zu den Vorträgen, Diskussionen im Publikum und auf dem Podium sind hier thematisch strukturiert zusammengefasst.



1. Warum ist Hartz IV für den Wohnungsmarkt - über die Problematik der unmittelbar Betroffenen hinaus - interessant?

Deutschlandweit und in NRW beziehen ca. 10 % der Haushalte Transferleistungen nach SGB II und XII und müssen daher „angemessen“ wohnen. Schätzungsweise noch einmal so viele Haushalte sind aufgrund niedriger Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Der Unterschied ist aber die Vollsubventionierung der Wohnkosten unter der Angemessenheitsbedingung der: Die Betroffenen haben keine Möglichkeit, in ihrem Budget andere Prioritäten zu setzen. Mit der Definition der „Angemessenheit“ durch die Kommunen **kanalisiert die öffentliche Hand also die Wohnungsnachfrage der Bedarfsgemeinschaften**. Dabei handelt es sich wie gesagt im Durchschnitt um 10 % der Haushalte; in der Städteregion Rhein-Ruhr, anderen Großstädten und in weiten Teilen Ostdeutschlands sogar um 15-25 %. Darüber hinaus vermutet man Signaleffekte für weitere Haushalte, die sich für „Hartz IV-gefährdet“ halten und vorsorglich angemessene Wohnungen suchen.

Auf der Angebotsseite gibt es Hinweise, dass sich einige Vermieter darauf einstellen. Sie entwickeln ein Hartz IV-Segment, das speziell nach den Anforderungen des Angemessenheitsregimes bewirtschaftet wird: Die Nettomiete muss niedrig sein, dafür sind Lage, Wohnqualität, Service sowie energetische Standards sekundär. Junk-Immobilien werden somit wieder in Wert gesetzt, mit entsprechend negativen städtebaulichen und sozialen Folgen. Investitionen, die unter Marktbedingungen sinnvoll wären, bleiben aus.

In der **Politik** herrscht für diese Probleme ein **Zuständigkeitsvakuum**: Hartz IV ist Arbeitsmarktpolitik, und Randbereiche wie die KdU-Frage interessieren die zuständigen Institutionen in erster Linie unter Kostengesichtspunkten - weniger in ihren Auswirkungen. Darum gab es im Vorfeld und nach wie vor kaum Abstimmung und Verknüpfung mit anderen Politikfeldern, in die das Angemessenheitsregime hineinwirkt - etwa Integration und soziale Stadtentwicklung, Wohnungspolitik und Klimaschutz. Ähnlich ist es auf kommunaler Ebene: Die Abstimmung mit den ARGEN klappt z.T. nicht. Zudem nutzen viele Kommunen offenbar ihren Handlungsspielraum nicht.

2. Angemessenheit in Theorie und Praxis

Von mehreren Referenten und Fachleuten aus dem Publikum wird bestätigt, dass die ARGEN sehr häufig die aktuelle Rechtsprechung der Sozialgerichte - auch des Bundessozialgerichts - ignorieren. Beispiele:

- Statt der vorgeschriebenen Produktmethode werden Wohnflächen immer noch als K.O.-Kriterium verwendet.
- Statt Heiz- und Betriebskosten in voller Höhe zu übernehmen, werden nur Pauschalen gezahlt - obwohl dass nur zulässig ist, wenn z.B. verschwenderisches Heizverhalten nachgewiesen worden ist, nicht aber, wenn der Bauzustand, alte oder defekte Heizungen etc. die Ursache sind (darauf hat der Mieter keinen Einfluss).
- Maklergebühren und Kautionen werden nicht übernommen, sondern vorgeschossen und ratenweise wieder von der Regelleistung abgezogen. Das ist rechtswidrig, aber häufige Praxis.

Publikumsfrage: **Wie lässt sich denn erreichen, dass die ARGEN entsprechend der Rechtsprechung handeln?** Gibt es da keine Aufsichtsbehörde? Antwort: Die Sozialgerichte entscheiden immer nur Einzelfälle, die Entscheidungen sind nicht unmittelbar bindend für die ARGEN - zumindest argumentieren die meisten ARGEN so. Darum müssen viele gleich gelagerte Fälle auch immer wieder neu vor Gericht verhandelt werden. Das Sozialgericht Düsseldorf z.B. bekommt monatlich ungefähr doppelt so viele neue Verfahren, wie es in dem Monat abarbeiten kann. Auch wenn die Bedarfsgemeinschaften im Urteil nicht immer Recht bekommen, ist doch die Erfolgsquote recht hoch - zumal viele Verfahren mit einem Vergleich zugunsten der Bedarfsgemeinschaft (BG) enden, da die ARGEN Präzedenzurteile gern vermeiden.

Die obere Instanz der ARGE ist die Bundesagentur für Arbeit, die offenbar in erster Linie Kosten(senkungs)ziele vorgibt, aber keine Anweisungen zur rechtskonformen Umsetzung der KdU-Regelungen. Auch Arbeitsloseninitiativen berichten von der Schwierigkeit, selbst gegen erwiesenermaßen rechtswidrige Entscheidungen

der ARGEN rechtlich vorzugehen. Eine verbindliche steuernde Wirkung kann wohl nur eine Bundesverordnung entfalten, die das Gesetz ja ermöglicht, die die Bundesregierung aber bisher nicht erlassen möchte. *Nachtrag:* Auf Bitte der Bundesregierung hat der **Deutsche Verband für öffentliche und private Fürsorge** „Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizkosten im SGB II“ veröffentlicht, die zur Standardisierung der kommunalen Vorgaben beitragen können (s. separate Literaturliste).

Weitere Anmerkungen aus dem Publikum:

- Wie sind die Kosten für zur Wohnung gehörige **Stellplatz- und Garagemieten** zu handhaben? Bei Neubauten sind Garagen ja z.T. baurechtlich gefordert, aber die Kosten werden von den ARGEN nicht übernommen. Die BG müssen dann 50-60 € aus eigener Tasche zuschießen. Antwort eines Sozialrichters aus dem Publikum: Laut Rechtsprechung müssen Stellplatzkosten übernommen werden, wenn mit dem Vermieter nicht vereinbart werden kann, sie aus dem Mietvertrag herauszulösen (d.h. der Vermieter muss sie separat von der Wohnung anderweitig vermieten können).
- Ein Sozialarbeiter der Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft berichtet, dass die **Mietspiegel**, an denen sich einige Kommunen orientieren, leider oft die **reale Marktsituation nicht widerspiegeln**. Wenn man Mietspiegel zugrunde legt, muss man dafür sorgen, dass sie auch aktuell sind. Die Kommunen sparen Kosten zulasten der Hartz IV-Empfänger.
- Dr. Volker Busch-Geertsema (giss, Bremen) weist auf einen bisher kaum erwähnten Aspekt hin: **Wenn die KdU nicht in voller Höhe übernommen werden, tragen die BG die Differenz in der Regel aus eigener Tasche, d.h. aus dem Betrag, der für das Existenzminimum vorgesehen ist.** Das betraf laut dem Bericht der Bundesagentur von Ende 2006 immerhin 12,7 %, d.h. damals eine halbe Mio. BG mit rund 1 Mio. Personen. Dazu kommen noch die Einschnitte durch

auf die Regelleistung angerechnete Maklergebühren und Kautionen (s. o.). So würden viele BG z.T. durch rechtswidriges Verhalten der ARGEN unter das Existenzminimum und in die Schuldenfalle getrieben (zumal ja Mietschulden nur noch als Darlehen übernommen werden).

- Sigmar Gude (Topos Stadtforschung, Berlin) verweist auf eine Studie seines Büros zur Situation in Berlin. Stichprobenschätzungen zufolge, die inzwischen durch die Berliner ARGE bestätigt wurden, liegen in Berlin etwa 20-25 % der BG über den schon recht hoch angesetzten Angemessenheitsgrenzen.
- Ein Richter aus dem Publikum kommentiert das Problem der VBW Bauen und Wohnen, Bochum, dass die ARGE keine KdU übernimmt, wenn die Wohnung größer ist als die Wohnflächengrenzen nach VV WoBindG: Wenn dem so ist, handelt die ARGE konträr zum Stand der Rechtsprechung, nach der (spätestens nach dem BSG-Urteil von Nov. 2006) **nur die Kosten, nicht aber die Fläche ausschlaggebend** sein dürfen. Kommentar aus dem Publikum: Die ARGE Bochum nutzt die Produkttheorie für bestehende Wohnverhältnisse, bei Neubezug wird - rechtswidrig - die Wohnfläche als Ausschlusskriterium herangezogen.

3. Hartz IV als Verstärker sozialer Entmischung?

Im Publikum wird die vermutete Folge der Angemessenheitsregelung diskutiert, dass die alleinige Konzentration auf billige Wohnungen die **soziale Segregation** verstärke. Aus den bisherigen Beiträgen und den Erfahrungen der Mietervereine wird deutlich: Hartz IV stabilisiert nicht nur bestehende Segregationsmuster, sondern verstärkt tatsächlich die Segregation und lässt neue benachteiligte Räume entstehen- wenn auch nicht schlagartig, so doch peu à peu. Gerade in entspannten Märkten sorgt allein das Preisgefüge dafür, dass BG vor allem in unattraktiven und damit günstigen Lagen Wohnungen finden.

Können nun die Kommunen diese negativen Folgen, die den erklärten Integrationszielen der meisten Städte entgegenstehen, etwas entgegensetzen - und zwar bevor neue Brennpunkte entstehen? Was ist etwa von der Idee **kleinräumig differenzierter Mietobergrenzen/-richtwerte** zu halten, die es betroffenen Haushalten ermöglichen würden, im bisherigen, möglicherweise „besseren“ Stadtteil zu bleiben? Die Rechtsprechung steht dem zumindest nicht entgegen, fordert sie doch auch die Möglichkeit, im bisherigen Lebenszusammenhang zu bleiben, was in größeren Orten ein Verbleib im eigenen Stadtteil bedeuten kann. Beispiele gibt es etwa aus Bremen und Hamburg, die für einzelne Stadtteile Zuschläge zur Mietobergrenze vorsehen. Aus NRW sind keine Beispiele bekannt, jedoch versucht die ARGE Dortmund generell, Umzüge zu vermeiden, indem sie relativ großzügige Toleranzbereiche vorsieht (z.B. Mindestüberschreitung der Mietgrenze von monatlich 50 €).



Podium: Holger Gutzsch (Mieterverein Dortmund) und Martin Schillings, Richter am Sozialgericht Düsseldorf

4. Umzugshäufigkeit und Freizügigkeit

Zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs notwendig wären Informationen zum Umzugsverhalten von Hartz IV-Empfängern. Dazu gibt es jedoch keine umfassende Statistik; allenfalls halten einzelne ARGEN nach, wie viele BG zum Umzug aufgefordert wurden, daraufhin umgezogen sind oder ohne Aufforderung - aus familiären oder Arbeitsplatzgründen - die Wohnung gewechselt haben. Die befürchteten Massenmzüge sind in den meisten Gemeinden dank einer grundsätzlichen Toleranz bei bestehenden Mietverträgen ausgeblieben. Nach Erkenntnissen von Herrn Gude (Topos Stadtforschung Berlin) liegt die Umzugsmobilität der Hartz IV-Haushalte deutlich unter dem Durchschnitt. Als Grund vermutet er in erster

Linie den Engpass im preisgünstigen Marktsegment, der die Mobilität natürlich einschränkt. Herr Melihen (ARGE Dortmund) weist darauf hin, dass die ARGEN freiwilligen Umzügen nur dann zustimmen, wenn konkrete Jobangebote oder zwingende familiäre Gründe das erfordern. Ansonsten **„gibt es natürlich Freizügigkeit, aber halt nicht die Finanzierung dieser Freizügigkeit“**.

Laut Mietervereinen ist es sehr schwierig, die ARGEN von der Notwendigkeit freiwilliger Umzüge zu überzeugen, aber auch bei notwendigen Umzügen sind die Widerstände groß. Zudem wird aus dem Publikum darauf hingewiesen, dass seit dem Fortentwicklungsgesetz bei sog. Wunschumzügen die neue Miete nicht höher sein darf als die alte - selbst dann, wenn auch die neue Miete unterhalb der angemessenen Mietobergrenzen/-richtwerte liegt. Wer also von Anfang an in einer sehr günstigen Wohnung wohnt, kommt da kaum wieder heraus. Umgekehrt wird ein informierter Hartz IV-Empfänger bei einem Umzug versuchen, keine sehr günstige Wohnung zu beziehen, um sich den Spielraum für spätere Umzüge nicht zu nehmen.

5. Grundsicherungsrelevante Mietspiegel und Angebotsanalysen als Grundlage für Angemessenheitskriterien

Es kommt die Frage auf, wer überhaupt in der Lage ist, lokale Angebotsanalysen durchzuführen, die

- den ARGEN/Kommunen als Grundlage für die Ermittlung realistischer und gerechter Angemessenheitskriterien und
- den Sozialgerichten im Streitfall als Entscheidungsgrundlage dienen können?

Mietervereine, die dazu oft angefragt werden, können lediglich Hinweise liefern, aber keine empirischen Erhebungen leisten, wie sie wohl für gerichtsfeste Gutachten notwendig wären. Eine laufende Erhebung der Wohnungsanzeigen ist zwar mit einem gewissen Aufwand verbunden, aber der beste Weg - insbesondere dann, wenn die Erhebung noch um die neu vermieteten Objekte der Wohnungsunternehmen und die durch die Kommune

vermittelten Sozialwohnungen ergänzt wird. Alternativ gibt es inzwischen mehrere Firmen, die mit der Datenbank von Internet-Wohnungsanzeigen arbeiten, die auch die Wfa nutzt. Für die meisten Regionen in NRW ist diese Datenbank durchaus repräsentativ. Die Wfa versorgt Interessierte gern mit ausführlicheren Informationen.

Mietervereinsvertreter und Richter Schillings weist erneut darauf hin, dass nicht nur die allgemeine Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung zu berücksichtigen sei, sondern auch die **Möglichkeit der konkreten BG, eine solche Wohnung anzumieten**. Prof.'in Ruth Becker greift diesen Punkt auf: Die Wohnungsmarktforschung hat gezeigt, dass einige Nachfragergruppen wie Migranten, Alleinerziehende und Einkommensschwache ganz generell Wohnungen nur erschwert oder unter Inkaufnahme einer höheren Miete anmieten können (**„Diskriminierungszuschlag“**, für Vermieter: **„Risikozuschlag“**). Die pauschalierte Betrachtung von „Angemessenheit“ stößt hier also an deutliche Grenzen. Prof.'in Becker plädiert für die Idee **„grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“**, die die tatsächliche Verfügbarkeit von Wohnungen für die Betroffenen-Gruppen berücksichtigen. Herr Schillings würde so etwas begrüßen, ist aber skeptisch, zumindest was die Vorstellung betrifft, mit einem umfassenden Marktgutachten jeden Fall lösen zu können.

Fazit: Eine Angebotsanalyse kann die Frage der konkreten Angemessenheit also nicht vollständig klären, immerhin aber zeigen, ob nicht schon die abstrakten Mietobergrenzen/-richtwerte der Städte an der Marktrealität vorbeigehen.

6. Die Situation der Vermieter

Frau Vogel von Haus und Grund Rheinland erklärt die **Situation privater Vermieter:** Anders als Wohnungsunternehmen sind Vermieter **gegenüber Mietausfallrisiken schlecht abgesichert** (Bedienung laufender Kredite aus den Mieteinnahmen, Alterssicherung über die Miete, kein Kapitalpuffer für größere Reparaturarbeiten oder Mietausfälle). Auch für bürokratische Auseinandersetzungen mit der ARGE oder dem Sozialamt fehlen Zeit und

Fachkenntnis. Daher vermieten private Vermieter vorsichtiger und vermeiden potenzielle Risikogruppen. Das Risiko lässt sich aber erheblich senken, wenn die ARGEN auch mit den privaten Vermietern in Kontakt treten und z.B. die Miete direkt überweisen. Das würde die Bereitschaft privater Vermieter, an Hartz IV-Empfänger zu vermieten, erheblich erhöhen.

Laut Arndt von Horn von der Allbau (Essen), gibt es ähnliche **Risiken auch für große Wohnungsunternehmen** - wenn sie auch nicht gleich so existenzbedrohend sind: So wird die Miete zwar in den meisten Fällen anfangs direkt von der ARGE an die Vermieter überwiesen (mit Einverständnis des Mieters). Allerdings hat der nach einiger Zeit die Möglichkeit, das Einverständnis zu widerrufen, um die Überweisung selbst zu bekommen und weiterleiten zu können. In einigen Fällen klappt das auch, in vielen aber auch nicht, sodass der Mieter in Zahlungsrückstand gerät, bis ggf. sogar Zwangsräumung droht. Eine **verbesserte Kommunikation** durch die ARGE könnte die Probleme entschärfen, bevor sie sich zuspitzen.

Aus dem Publikum verstärken sich die Hinweise darauf, dass sich **Teile der Wohnungswirtschaft strategisch tatsächlich auf das „Angemessenheitsregime“ einstellen**. Bestände, die auf dem freien Markt schwer zu vermieten sind - weil z.B. die Nebenkosten zu hoch sind, die Lage aber energetische Investitionen nicht lohnend erscheinen lässt - werden an Hartz IV-Empfänger vermietet. Z.T. unter Verzicht auf einen Teil der Nettomiete könnten die Unternehmen so zumindest einen gewissen - und relativ sicheren - Cashflow sicherstellen. Angesichts der Probleme bei der Übernahme von Nebenkosten und des Risikos, dass sich ein Hartz IV-Angebotssegment mit niedrigen Nettomieten und hohen Nebenkosten herausbildet, das weder den Klimaschutz noch den Kostensenkungszielen des Bundes gerecht wird, kommt der **Vorschlag auf, mittels Bundesverordnung die Mietobergrenzen/-richtwerte von Nettokalt auf Brutto warm umzustellen**. Innerhalb dieser Grenzen hätten die Nachfrager mehr Spielraum, und die unsinnige Subventionierung von Substandardwohnungen wäre aufgehoben.



Fortsetzung des Erfahrungsaustauschs?

Ergebnisse der Teilnehmerumfrage

- 111 Personen haben die Feedback-Fragebögen zurückgegeben.
 - 110 davon hatten Interesse an der Dokumentation der Veranstaltung.
 - 104 Personen würden den **Erfahrungsaustausch** zum Thema **gern fortsetzen**.
- 94 davon wünschen sich **weitere Fachtagungen**. 56 Personen sind an einem **Austausch über E-Mail und Internet** (E-Mail-Newsgroup/Mailinglist, Website) interessiert. 36 Teilnehmer/innen könnten sich eine **thematische Arbeitsgruppe** vorstellen.

Material und Literatur

Andres, Gerd (2007): Grundsicherung für Arbeitsuchende – Grundlagen für intensive, individuelle Hilfe. In: Demo Heft 5/2007, S. 18.

Becker, Irene; Hauser, Richard (2006): Verteilungseffekte der Hartz-IV-Reform. Ergebnisse von Simulationsanalysen. Edition sigma, Berlin.

Betzelt, Sigrid (2007): Hartz IV aus Gender-Sicht: Einige Befunde und viele offene Fragen. In: WSI Mitteilungen Heft 6/2007, S. 298-304.

BMAS (2008): Lebenslagen in Deutschland. Der 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Entwurf des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 19. Mai 2008, insbesondere die Kapitel „Wohnen“ (S. 109-118) und „Wohnungslose“ (S. 157-161).

Bundesagentur für Arbeit (2006): Grundsicherung für Arbeitsuchende: Wohnsituation und Wohnkosten. Bericht der Statistik der BA. Nürnberg

Bundesrechnungshof (2008): 2. Bericht nach § 88 Abs. 2 BHO über die Ergebnisse einer Kontrollprüfung zur Durchführung der Grundsicherung für Arbeitsuchende - Richtlinien der Grundsicherungsträger zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch. Vorgelegt im Haushaltsausschuss des Dt. Bundestags. Bonn

Busch-Geertsema, Volker (2006): Hartz IV - Folgen und Risiken für das Wohnen einkommensschwacher und sozial ausgegrenzter Bürgerinnen und Bürger, in: Rosenke, Werena (Hrsg.) Integration statt Ausgrenzung - Gerechtigkeit statt Almosen. Herausforderungen für eine bürger- und gemeindenahere Wohnungslosenhilfe (Heft 58 - Reihe Materialien zur Wohnungslosenhilfe), Bielefeld, BAG Wohnungslosenhilfe e.V., 2006, S. 88-102

Busch-Geertsema, Volker; Evers, Jürgen (2007): Auswirkungen der Hartz-

Gesetzgebung auf die Hilfe in Wohnungsnotfällen in Schleswig-Holstein. Abschlussbericht der Studie im Auftrag des Diakonischen Werks Schleswig-Holstein. Bremen

Busch-Geertsema, Volker; Evers, Jürgen (2007): Auswirkungen von Hartz IV auf die Hilfen in Wohnungsnotfällen. Erste Zwischenergebnisse einer Untersuchung im Auftrag des Diakonischen Werkes Schleswig-Holstein, in: Wohnungslos 1/2007, S. 15-25

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (2008): Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II). Berlin

Eichhorst, Werner; Sesselmeier, Werner (2006): Die Akzeptanz von Arbeitsmarktförmen am Beispiel von Hartz IV. Hrsg. v. der Friedrich-Ebert-Stiftung. Bonn.

GEWOS (2007): Preisgünstiger Wohnraum in Bremen 2006/07. Analyse für die Stadt Bremen. Bericht Hamburg August 2007. Hamburg

Gude, Sigmar (2005): Sozialstruktur und Lebensverhältnisse der Hartz IV-Empfänger in Kreuzberg. TOPOS Sozialforschung Berlin.

Kolf, Ingo (2005): Unterkunftskosten bei Hartz IV: Wie teuer dürfen ALG-II-Bezieher wohnen? In: Soziale Sicherheit Heft 6/2005, S. 203-210.

Kramme, Annette MdB (2008): Rechtsprechungs-Übersicht zum SGB II (Arbeitslosengeld II). Berlin

Lachmann, Harald (2007): Zimmerklau bei Hartz-IV-Empfängern. In: Demo Heft 5/2007, S. 14.

Meyer, Marc (2005): Wohnen unter Hartz IV. In: Standpunkt: sozial, S. 56-62.

Mezger, Erika (2007): Eine erste Zwischenbilanz. In: Demo 5/2007, S. 13-14.

Nowak, Martina (2007): Hartz IV – Informationen für allein Erziehende zum Arbeitslosengeld II. Arbeitskreis Alleinerziehenden Arbeit Bamberg, o. V.

Petter, Sabine (2007): Verhandlungen mit den ARGEn lohnen sich – Abtretungserklärungen anstreben. In: Die Wohnungswirtschaft Heft 11/2007, S. 82-84.

Pflug, Detlef (2007): Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II am Beispiel eines Dresdner Stadtteils – Grundlagen, Bestandsaufnahme, Veränderungsbedarf. Diplomarbeit. Evangelische Hochschule für Soziale Arbeit, Dresden.

Rostock, Petra; Wersing, Maria; Künzel, Annegret (2007): Frauen diskriminierend oder geschlechterpolitisch konzeptionslos? In: Berghahn, Sabine (Hg.) 2007: Unterhaltung und Existenzsicherung – Recht und Wirklichkeit in Deutschland. Nomos-Verlag, Baden-Baden, S. 305-322.

Rudolph, Clarissa; Niekant, Renate (Hg.) (2007): Hartz IV – Zwischenbilanz und Perspektiven. Verlag Westfälisches Dampfboot, Münster.

Runder Tisch zu den Auswirkungen der Hartz-Gesetze in Freiburg (2006): Die Chancen von BezieherInnen auf dem freien Wohnungsmarkt in Freiburg. Ergebnis einer Auswertung von Wohnungsanzeigen. Freiburg, Oktober 2006. *Download unter:* <http://www.tacheles-sozialhilfe.de/> → *Aktuelles* → 2007

Spellbrink, Wolfgang (2005): Die Vorschläge der Hartz-Kommission – 3 Jahre danach. In: info also Heft 5/2005, S. 195-204.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2006): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Info 2006 – Schwerpunkt: Hartz IV. Düsseldorf.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2007): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Info 2007 – Schwerpunkt: Preise für Wohnen. Düsseldorf.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2008, im Erscheinen): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kraus, Ulrich (Bearb.) (2006/2007): Angemessenheit des Mietwohnungsangebots in Düsseldorf, Duisburg und Essen. Drei Sonderauswertungen aus der Wohnungsmarktbeobachtung NRW auf Basis der Zeitungsanalyse. Düsseldorf. 3 PDF-Dateien, *Download unter* www.komwob.de → *Arbeitsgruppen* → *AG Methoden* → *Material*. *Dort finden sich auch weitere Analysen der Städte Mönchengladbach, Bochum und Bielefeld.*

Links

www.tacheles-sozialhilfe.de

www.nrwbank.de → Wohnraumförderportal → Wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de → Arbeitsgruppen → AG Methoden

www.sozialgerichtsbarkeit.de Zentrale Webplattform der Sozialgerichte

www.bag-shi.de Bundesarbeitsgemeinschaft der Erwerbslosen- und Sozialhilfeinitiativen e.V.

www.deutscher-verein.de Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge (u.a. Empfehlungen zu den KdU-Leistungen)

www.diakonie-fid.de Fachinformationsdienst des Diakonischen Werks

www.bagw.de Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V.

www.erwerbslos.de Koordinierungsstelle gewerkschaftlicher Arbeitslosengruppen

www.sozialticker.com

Teilnehmerliste

| | |
|------------------------------|---|
| Alles, Roland | Institut Wohnen und Umwelt |
| Andrä, Carola | Arbeitsgemeinschaft ME-aktiv |
| Appel, Günter | Stadt Lünen |
| Bankamp, Gerald | Kreisverwaltung Soest |
| Bargatzky, Udo | Zentr. Wohnungsfachstelle Mülheim an der Ruhr |
| Barteldrees, Heinz-Willy | ARGE Hagen |
| Bättig, Michael | Arbeitslosenselbsthilfe, Oldenburg |
| Bauknecht, Ted | Sozialforschungsstelle Dortmund |
| Baumann, Rolf | ARGE Aachen |
| Prof. Dr. Becker, Ruth | TU Dortmund |
| Bellenhaus, Heike | Kreis Soest |
| Benden, Heinz-Günter | Bundesstadt Bonn |
| Best, Jürgen | Baugenossenschaft Niederberg eG |
| Bestgen-Schneebeck, Andrea | Stadt Duisburg |
| Prof. Dr. Hans H. Blotevogel | TU Dortmund, IRPUD |
| Bölting, Torsten | WIR Wohnen im Revier/InWIS |
| Bonefeld, Verena | ARGE Rhein-Kreis Neuss |
| Dr. Busch-Geertsema, Volker | GISS Ges. f. innov. Soziforsch u. Soziplanung, Bremen |
| Ciesielski, Bert | Kreis Wesel |
| Czarnitzki, Karl-Heinz | ARGE Kreis Aachen |
| Prof. Dr. Davy, Benjamin | TU Dortmund |
| Dallmann, Andreas | Arbeitslosenselbsthilfe, Oldenburg |
| Derici, Murat | Sozialgericht Duisburg |
| Döhmer, Sabine | BMVBS |
| Döring, Reinhard | Stadt Essen |
| Drifthaus, Andreas | Sozialgericht Detmold |
| Dworschak, Gaby | Beratungsstelle f. alleinstehende Wohnungslose |
| Dyba, Friedhelm | Dorstener Arbeitslosentreff |
| Eberle, Anne | Gewerkschaft Ver.di Dortmund |
| Echternkamp, Regine | Stadt Bielefeld |
| Ehrlich-Speckbrock, Vera | ARGE Märkischer Kreis |
| Eismann, Stefan | GGW Gelsenkirchen |
| Elbers, Heinz | Stadt Hamm |
| Dr. Engel, Heike | Inst. f. Sozialforschung u. Gesellschaftspolitik |
| Englender, Gerard | TU Dortmund, Student |

| | |
|-----------------------------|--|
| Federmann, Nico | Mieterverein Wuppertal |
| Fedrowitz, Micha | TU Dortmund, IRPUD |
| Fischer, Rudolf | Arbeit Hellweg Aktiv (aha) |
| Fischer, Thomas | Rechtsanwalt |
| Flensberg, Susanne | ARGE Oberhausen |
| Flunkert, Nadine | |
| Frerich, Michael | ARGE Kreis Warendorf |
| Fröhlke, Ulrich | Stadt Velbert |
| Fuchs, Reinhold | Stadt Köln / ARGE Köln |
| Füller, Johannes | Spar- u. Bauverein Paderborn |
| Gaida, Dietmar | Fachhochschule Dortmund |
| Gaube, Andrea | Hochschule Wismar |
| Gaudszun, Corinna | Stadt Köln |
| Gautzsch, Holger | Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. |
| Gebauer, Roland | |
| Gerlach, Ernst | NRW.Bank, Düsseldorf |
| Goeke, Ursula | Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH |
| Goerrig, Mirjam | Uni Duisburg-Essen |
| Grebe, Robert | Stadt Essen |
| Gregarek, Bernd | Landessozialgericht NRW |
| Grimm, Andrea | Empirica GmbH |
| Gude, Sigmar | TOPOS Stadtforschung |
| Hagedorn, Jens | Stadt Bielefeld |
| Halbauer, Swantje | Bergischer Mieterring, Wuppertal |
| Hamacher, Michael | Stadt Aachen |
| Hamisch, Barbara | Stadt Münster |
| Hedel, Ronald | Stadt Gelsenkirchen |
| Heinze, Michael | Bergische Universität Wuppertal |
| Heitkämper, Wilhelm | Mieter u. Pächter e. V. Dortmund |
| Hensellek, Julia | Studentin, TU Dortmund |
| Hermann, Norbert | Unabhängige Sozialberatung Bochum |
| Hill, Alexandra | TU Dortmund, IRPUD |
| Hinrichs, Christian | TU Dortmund |
| Dr. Hochstadt, Stefan | Fachhochschule Dortmund |
| von Horn, Arndt | Allbau, Essen |
| Hoffmann, Aichard | Mieterverein Bochum |
| Holtgrawe, Heiko | AKOPLAN e. V. |
| Holtstiege-Tauch, Elisabeth | Arbeitsgemeinschaft Münster |
| Hötker, Raimund | Stadt Rheine |

| | |
|-------------------------|---|
| Hülser, Hans-Walter | Stadt Krefeld |
| Janssen Hilke | ILS Dortmund |
| Jünger, Manfred | ARGE Aachen |
| Kahlert, Sylvia | Stadt Mönchengladbach |
| Kämper, Andreas | GOE Bielefeld/Stadt Bielefeld |
| Katter, Stefan | Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft Soest |
| Keller, Ulf | Universität Hannover |
| Kemmerling, Herbert | Stadt Ahaus |
| Keßler, Markus | Kreisverwaltung Paderborn |
| Kivelip, Falk | BFW NRW |
| Kleine-Möllhoff, Werner | Deutsche Annington Ruhr GmbH |
| Kleinhempel, André | AWO UB Hamm-Warendorf |
| Kloth, Cornelia | Stadt Duisburg |
| Knibbe, Christian | VBW Bauen u. Wohnen GmbH, Bochum |
| Knops, Hans | Mieterverein Aachen |
| Koczwara, Monika | Rheinisch-Bergischer Kreis, Wohnungsbauförderung, Bergisch Gladbach |
| Kolling, Bodo | Stadt Essen |
| Kraus, Ulrich | NRW Bank, Düsseldorf |
| Krekau, Sabine | Stadt Neuss |
| Kreßmann, Kathleen | Leibnitz-Institut f. ökolog. Raumentwicklung |
| Kretschmann, Sonja | Stadt Dortmund, Amt f. Wohnungswesen |
| Krümmel, Ullly | |
| Lagua, Marion | Märkischer Kreis, Altena |
| Lange, Monika | Architektin |
| Lehmann, Robert | Student, TU Dortmund |
| Lepper, Astrid | Regionaldirektion NRW der Bundesagentur für Arbeit |
| Lierhaus, Helmut | Mieterverein Dortmund e. V. |
| Loke, Wolfgang | Stadt Bochum |
| Loyal, Alexander | Bau- u. Wohnungsgenoss. Lippstadt eG |
| Mägdefrau, Nadine | TU Dortmund, IRPUD |
| Martins, Johann | TU Dortmund, IRPUD |
| Mehilen, Lothar | ARGE Dortmund |
| Meininghaus, Julia | Stadt Dortmund, Wohnungsamt |
| Meissner, Ilja Michael | ARGE Krefeld |
| Meyer, Christian | MBV NRW, Düsseldorf |
| Michalak, Maria-Theresa | TU Dortmund |
| Mirtschin, Daniela | Bergischer Mietering, Wuppertal |

| | |
|--------------------------|--|
| Mohr, Monika | Stadt Leverkusen, Planungsamt |
| Dr. Müller, Sebastian | Planungsforschung Dortmund |
| Müller, Ralf | ARGE Köln |
| Neumann, Werner | Stadt Unna |
| Niemann, Hans-Jürgen | Wohnungsbauförderungsanstalt Hamm |
| Oberem, Ralf | ARGE Oberhausen |
| Osterhage, Frank | ILS Dortmund |
| Otto, Melanie | TU Dortmund |
| Dr. Owetschkin, Dimitrij | Ruhr-Universität Bochum |
| Pahnke-Vogel, Christiane | ARGE Oberhausen |
| Peselmann, Tanja | Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH |
| Pfefferle, Julian | TU Dortmund, Student |
| Piepenstock, Martin | Stadt Hagen |
| Piniek, Sonja | Ruhr-Universität Bochum |
| Pott, Carsten | Baugenossenschaft Ibbenbüren |
| Rauen, Stefan | InWo Universität zu Köln |
| Reimetz, Heinz | Stadt Essen |
| Remer, Hasso | Evonik Wohnen GmbH |
| Reska, Reinhild | Dorstener Arbeitslosentreff |
| Ring, Rosemarie | TU Dortmund, FWR |
| Röhrig, Inge | Rheinisch-Bergischer Kreis, Bergisch Gladbach |
| Rosendahl, Christian | ARGE Kreis Wesel |
| Rosenke, Werena | Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e.V. |
| Ruhl, Wolfgang | ARGE Bochum |
| Rutzen, Silvia | Studentin, TU Dortmund |
| Schillings, Martin | Sozialgericht Düsseldorf |
| Schliesing, Wolfgang | DAT Dorstener Arbeitslosentreff e.V. |
| Schmidt, Kathrina | TU Dortmund |
| Schneider, Ulrike | Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg |
| Schroeder, Stephan | Sozialagentur Mülheim an der Ruhr |
| Schuckardt, Evelyn | Fraktion Die Linke, Oldenburg |
| Schulte, Birgit | Stadt Essen |
| Schumacher, Ewald | Landessozialgericht Essen |
| Schütte-Haermeyer, Uta | Moderation u. Management in der Stadt(teil)entwicklung |
| Schwarz, Michael | TOPOS Stadtforschung, Berlin |
| Schwickert, Scott | ARGE Krefeld |
| Silberg, Oliver | Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH |
| Söhngen, Uwe | Landessozialgericht NRW |

| | |
|----------------------|--|
| Stein, Rainer | Stadt Essen |
| Stephan, Ellen | GTaktiv GmbH Arbeitsvermittlung, Gütersloh |
| Sternkopf, Martin | Stadt Remscheid |
| Stiefelhagen, Marcus | Bundesstadt Bonn |
| Dr. Szypulski, Anja | TU Dortmund |
| Tebbe, Annika | Studentin, TU Dortmund |
| Theiner, Mirco | DMB Nordrhein-Westfalen e.V. |
| Thomé, Harald | Erwerbslosenverein Tacheles e.V. Wuppertal |
| Tries, Daniel | TU Dortmund, IRPUD |
| Tschöpe, Gabriele | Vestische Arbeit, Recklinghausen |
| Unger, Knut | MieterInnenverein Witten u. Umgebung e.V. |
| Vogel, Elisabeth | Landesverband Haus & Grund Rheinland |
| Waiblinger, Robert | Analysen + Konzepte, Hamburg |
| Walde, Wilhelm | Stadt Frechen |
| Dr. Westphal, Helmut | European Center for Housing Research |
| Wehner, Julia | ARGE Duisburg |
| Westhoff, Stefan | Stadt Oberhausen |
| Winter, Julia Clara | Studentin, TU Dortmund |
| Wolf, Andreas | Sozialberatungsdienst Herford |
| Wolfgang Knepper | ARGE Kreis Warendorf |
| Wyrwich, Andreas | TU Dortmund |
| Dr. Zerweck, Daniel | Stadt Leverkusen |

Veröffentlichungen der Wfa zum Wohnungsmarkt NRW

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online oder per E-Mail, Telefon oder Telefax bestellt werden. Vergriffene Veröffentlichungen können Sie im Internet als PDF-Datei herunterladen. Den aktuellen Stand finden Sie auf unserer Homepage www.wfa-nrw.de.

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

Info –Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen
seit 1994 – aktuell: 2007

Tabellenband – Daten und Zeitreihen zum Info 1998 bis 2005 (anschl. eingestellt, Daten weiterhin auf Anfrage)

Wohnungsmarkt NRW aktuell – neue Reihe mit aktuellen Ergebnissen, vierteljährlich, seit I/2008

Detailergebnisse und Sonderthemen Tagungsdokumentationen

„Hartz IV und der Wohnungsmarkt“ am 16. April 2008 an der TU Dortmund

„Wohnen in der Stadtregion Aachen“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 5. September 2007 in Aachen

„Wohnen in und um Bielefeld“ im Rahmen der NRW.BANK-Wochen am 23. August 2007

„Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik“ auf dem NRW.BANK-Ideenschiff am 1. Juni 2006

Der Wohnungsmarkt und Hartz IV
Analysen zum Angebot angemessener Mietwohnungen in Düsseldorf, Duisburg und Essen, 2006/2007

Wohnungsmärkte in NRW regional analysiert – Befragungsergebnisse 2005

Mieterbefragung Jahrgänge 1997, 1999, 2001 – zuletzt als **Wohnen zur Miete**

Empirische Ergebnisse – Wohnungsmarktbarometer, Wohnungswirtschaftliche Befragung, Mieterbefragung 2003

Mieten in Nordrhein-Westfalen 2002
Sonderauswertung zu Mietenniveau und Dynamik in den Regionen

Städte zu Dörfern – Dörfer zu Städten
Positionspapier der Wfa 2001

Wohnungsmarktbarometer – jährliche Expertenbefragung seit 1997

Begriffserläuterungen
Fachlexikon Wohnungswesen und Statistik; auch online unter www.wfa-nrw.de

Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)
Regionale Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet – Endbericht zum Modellversuch, aktuelle Regionalanalysen

Auf der Website des Initiativkreises kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (www.komwob.de) finden Sie:

Dokumentation der Startertagung und Endbericht zum Modellversuch KomWoB

Wohnungsmarktberichte der Städte
Übersicht und Links

Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen sowie weitere Materialien

Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Soziale Wohnraumförderung
(ehemals Geförderter Wohnungsbau)
Förderstatistik des Wohnraum- und Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2006

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2006

Bericht zur Ausgleichszahlung
(ehemals Fehlbelegungsabgabe)
jährlich 1996 bis 2005

