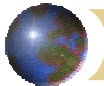


Wohnchancen im ländlichen Raum und privates Grundeigentum



Präsentation beim Deutschen Frauenring Oberlausitz e.V.
Kittlitz, 23. Juni 2008
Referent: Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH



Gliederung

1. Der Arbeitsmarkt im neuen Landkreis
2. Problembereiche bei den Unterkunftskosten
 - o Heizkosten
 - o Arbeitslosengeld II



Arbeitslosenquoten, Jahresdurchschnitt

Kreis:	Löbau-Zittau	NOL	Görlitz	Dresden
Quote 2007:	18,6 %	18,0 %	22,0 %	12,7 %
Quote 2006:	18,7 %	20,3 %	22,5 %	14,6 %
Quote 2005 :	21,5 %	20,8 %	24,6 %	15,0 %
Quote 2004 :	23,0 %			
Quote 2003 :	22,8 %			

D 2007: 9,0 %, Sachsen 2007: 14,7 %, B-W: 4,9 %

Wohnchancen

Kittlitz 23.6.2008

3



Arbeitsmarkt: SGB II-Daten Dez. 2007

Kreis / Stadt:	Löbau-Zittau	NOL	Görlitz	Kreis GR	Dresden
Empfänger ALG II:	16.907	9.903	8.734	35.544	45.672
davon mit anrech. Einkommen %	39,4	39,3	40,6	39,7	39,8
Empf. Sozialgeld:	4.769	2.862	2.585	10.216	14.149
Bedarfsgem.:	11.500	6.695	6.279	24.474	34.541
Personen in BG:	21.676	12.765	11.319	45.760	59.821
Bev. (15-64 J.):	90.160	63.750	36.384	190.294	344.849
ALG II-Quote in %:	18,8	15,5	24,0	18,7	13,25
Regelleist. Mio. €	3,95	2,39	2,14	8,48	11,29
LfU Mio. €	2,60	1,50	1,66	5,76	9,33



Charakterisierung unseres Arbeitsmarktes

- große Verbreitung von Niedriglöhnen (viele Aufstocker)
- relativ viele ALG II-Empfänger nicht geringfügig beschäftigt: ALG II als Kombilohn
- entlasten die Statistik, wenn sie mehr als 15 Stunden / Woche arbeiten

Wohnchancen

Kittlitz 23.6.2008

6



Warum sind wir arm?

- 46.000 Bewohner des neuen Landkreises (16 Prozent der Bevölkerung) auf Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld angewiesen
- Kaufkraft gemessen an der Bruttolohnsumme je Einwohner in der Stadt Görlitz und im Kreis Löbau-Zittau nur bei zwei Dritteln des Bundesdurchschnitts – Gründe:
 - geringe Beschäftigungsquoten
 - verfestigte Langzeitarbeitslosigkeit
 - niedriges Lohnniveau
- niedrige Löhne **Folge der geringen Arbeitsproduktivität**

Wohnchancen

Kittlitz 23.6.2008

7



Problembereiche bei den Unterkunftskosten

- Heizkosten
- ALG II
 - ✦ Heizkosten
 - ✦ Mangel an Kleinwohnungen
 - ✦ sozial gemischte Bewohnerstrukturen
 - ✦ Erhalt selbstgenutzten Wohneigentums



Heizkosten

- Rohölpreise erreichen fast täglich neue Rekordstände.
- Preisrisiken liegen allein bei den Mietern bzw. Eigentümern.
- Sozialleistungssysteme wie Wohngeld und ALG II sind darauf nicht eingerichtet → nicht flexibel genug
- Je ärmer die Betroffenen sind, desto lebenswichtiger sind die Konsumaktivitäten, auf die verzichtet werden muß → „fuel poverty“
- **Mietrecht:** Entlastung der Mieter beim Preisrisiko, ohne die Anreize zu sparsamem Verbrauchsverhalten zu beeinträchtigen → Vorschlag einer verbrauchsabhängigen Pauschale
- **Soziale Sicherung:** teilweiser Ausgleich steigender Brennstoffkosten, ohne die Anreize zu sparsamem Umgang mit Energie zu beeinträchtigen. Das geht:
 - Wohngeldnovelle
 - Versicherung gegen Brennstoffpreisschwankungen



Definitionen von „fuel poverty“

- Wo eine Kombination aus ärmlichen Wohnverhältnissen und niedrigem Einkommen dazu führt, daß ein Haushalt sich keine ausreichenden Raumtemperaturen zur Bewahrung von Gesundheit und Wohnkomfort leisten kann.
www.nea.org.uk/Glossary
- Wenn man sich eine angemessene Beheizung der Räume nicht leisten kann.
www.cpa.ie/povertyinireland/glossary.htm
- Mehr als 10 Prozent des Haushaltseinkommens müssen für Heizung, Strom, Kochen und Licht aufgewendet werden.
www.eeph.org.uk/resource/glossary/
- Ein Haushalt, der sich eine angemessene Raumtemperatur zu vertretbaren Kosten nicht leisten kann.
en.wikipedia.org/wiki/Fuel_poverty



Heizkosten beim ALG II

- Heizkostenobergrenzen z.Zt. Zwischen € 1,15 und € 0,96
→ für 2007 auch im Durchschnitt nicht ausreichend
- Obergrenzen: bei schematischer Anwendung
Kostenunterdeckung bzw. unangemessenes Sparen,
Umzugsdruck
- Bestandschutzperiode: vollständige Kostenübernahme „bis ein
Wohnungswechsel zumutbar und möglich ist“
- § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II
 - *individuelle* Angemessenheit
 - angemessene Berücksichtigung objektiver und subjektiver
Bestimmungsgründe der Heizkosten
 - nicht allein mit Hilfe quadratmeterbezogener Richtwerte
 - Bestimmungsgründe der Heizkosten: persönliche und familiäre
Verhältnisse, energetische Effizienz, Klima, Brennstoffpreise (!)
 - Heizkostenspiegel anstelle von Durchschnittswerten?
 - Vermutung: Tatsächliche Heizkosten sind auch angemessen.
 - **Nur unökonomisches Heizverhalten darf sanktioniert werden!**



Begriff der individuellen Angemessenheit

- § 22 Abs. 1 S. 1: individuelle Angemessenheit, die objektive und subjektive Bestimmungsgründe der Heizkosten in angemessener Weise zu berücksichtigen hat. Dafür sprechen unter anderem:
- die Konkretisierung des Begriffs der Angemessenheit in § 22 Abs. 1 S. 3 SGB XII (**Besonderheit des Einzelfalles**),
- § 33 S. 1 SGB I (wo für die Ausgestaltung nicht im einzelnen bestimmter Rechte die Berücksichtigung der **örtlichen und persönlichen Verhältnisse, des Bedarfs und der Leistungsfähigkeit** verlangt wird) und
- § 1 Abs. 1 Nr. 4 SGB II (wo die **Berücksichtigung familienspezifischer Lebensverhältnisse** verlangt wird)



Mangel an Kleinwohnungen

- Grundproblem der mangelnden Anpassung des Wohnungsbestandes nach Größen und Zuschnitten an die Bedürfnisse der ALG II-Empfänger
- KdU-Richtlinien müssen die **tatsächlichen Wohnungsmarktverhältnisse** angemessen widerspiegeln
- Obergrenzen so ziehen, daß entsprechende Wohnungen am örtlichen Wohnungsmarkt auch erhältlich sind
- erfordert laufende Wohnungsmarktbeobachtung



Sozial gemischte Bewohnerstrukturen

- einseitige Belegung bedeutet Ausschluß von Lebenschancen und verursacht hohe Folgekosten → keine Hartz IV-Ghettos
- Vorschlag: Differenzierung der Mietobergrenzen nach Wohnlagen (und ggf. nach anderen Merkmalen) in Anlehnung an die Vergleichsmiete; aber kein vollständiger Ausgleich für bessere Wohnlagen

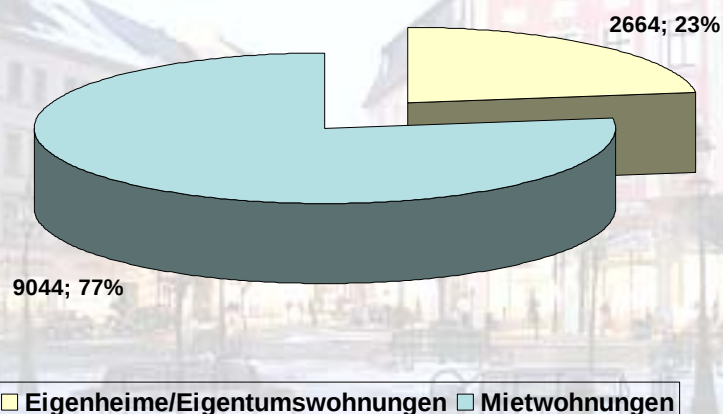
Wohnchancen

Kittlitz 23.6.2008

15



Aufteilung der Bedarfsgemeinschaften nach den Wohnarten



Stand: 18.12.2006

Gebietsstand: Kreis Löbau-Zittau



Probleme der Eigentümer

- Heizkosten für Mehrflächen
- Tilgungszahlungen nicht erstattungsfähig → besonders Eigentümer mit niedriger Restschuld betroffen
- Warum werden die betragsmäßigen Obergrenzen auf die Eigentümer angewendet? Unangemessenes Wohneigentum als Fall für die Vermögensprüfung.
- Modernisierung = Vermögensbildung
- Instandhaltung / Instandsetzung: äußerst restriktive Handhabung
- Unsere Forderung: Die Regelungen müssen so flexibel formuliert und gehandhabt werden, daß angemessenes Wohneigentum dauerhaft erhalten werden kann.



Fazit

- begrenztes Selbsthilfepotential
- Fallzahlen beim ALG II senken, um Spielraum für Entlastungen zu gewinnen → Vermittlung, Kommunal-Kombi
- keine Leuchtturmpolitik
- Übermäßige Haushaltsbelastung aufgrund der Arbeitsmarktsituation, unberechenbarer Kostenfaktor → interkommunale Ausgleichsregelungen



Kontakt

- URL: www.hogareal.de
- Tel.: 03583 – 61 1641
- e-mail: Stefan.Kofner@gmx.de