

# Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

## Gebäude und Umfeld

### Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsanierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



## Vermarktung und Marketing

### Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

## Städte und Partner

### Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

## Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



### Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Impressum

Chefredakteur  
Gerd Warda  
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter  
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

## Sozialmanagement

# Hartz IV und die Wohnungswirtschaft - das müssen Sie für 2009 wissen

Hartz IV ist in der Wohnungswirtschaft ein Dauerthema. Fehlentscheidungen von der ARGE, bei der Übernahme der Unterbringungskosten, oder Kürzung des ALG II. Die Mitarbeiter in der Vermietungsabteilung oder im Sozialmanagement kämpfen täglich mit den Schwächen des Gesetzes. Sabine Petter, unsere Hartz IV-Expertin, schreibt, was Sie wissen müssen.

>> Zum 1.7.2008 hat es die zweite Erhöhung der Regelleistung gegeben:

- Alleinstehende 351 Euro
- Partner (beide) 316 Euro
- Kinder (- unter 14 J.) 211 Euro
- Kinder (über 14 J.) 281 Euro

Berechnungen, die eine Senkung des Regelsatzes aufgrund willkürlicher Stichproben jenseits der Sachkenntnis der Sozialpolitik empfehlen, können hier nicht berücksichtigt werden. Wohnungswirtschaftler können sich nicht an provokativen Diskussionen beteiligen, sie müssen mit dem umgehen, was ihnen in Mietrückstandslisten, vor dem Schreibtischen und in Wohnungen als Folge von Problemen ihrer Mieter/ Mitglieder mit Hartz IV begegnet. Allerdings erfahren sie viele der Schwächen des Gesetzes nach wie vor in ihrer praktischen Arbeit, unter anderem durch Fehlentscheidungen von ARGEN bezüglich der Kosten der Unterkunft (KdU) oder bei Kürzungen des ALG II.

Inzwischen sorgen Gerichtsurteile dafür, dass der Umgang mit diesem Gesetz, das selbst von verantwortlichen Ministern Hartz IV genannt wird, nicht langweilig wird. Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden. Weil es auffiel, dass viele der Kläger ihren Bescheid nicht verstanden hatten, gingen einige Sozialgerichte dazu über, sie ihnen zu erklären, mit der Folge, dass viele Klagen wieder zurückzogen. Diese Beratung ist für die Sozialgerichte also sehr sinnvoll - doch wäre es eigentlich Aufgabe der ARGEN, die Hartz-IV-Bezieher so zu beraten, dass sie verstehen, was und warum ihnen was bewilligt wird - oder auch nicht.

*Hartz IV hat auf jeden Fall in einem Bereich Arbeitsplätze geschaffen: Wegen der weiter anschwellenden Flut von Klagen vor den Sozialgerichten wegen Entscheidungen der ARGEN mussten zahlreiche Sozialrichter neu eingestellt werden.*

## Das Bundessozialgericht

>> Das Bundessozialgericht hat in seinem Urteil vom 7.11.2006 Folgendes verlangt:

- Die ARGEN sollten immer Einzelfallprüfungen wegen der Angemessenheit der KdU vornehmen, u.a. ob eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung tatsächlich verfügbar ist.
- Auch für größere Wohnungen oder einen gehobenen Wohnstandard, als die Obergrenzen für die KdU vorsehen, sind genaue Prüfungen erforderlich: Sie könnten bei günstiger Miete anerkannt werden.
- Der § 8 WoGG stellt allenfalls einen gewissen Richtwert dar. Ein Zuschlag von etwa 10 % zu den Tabellenwerten sollte vorgenommen werden.
- Ein Umzug in einen anderen Wohnort könnte i.d. Regel nicht verlangt werden.
- Die ARGEN sollen ggf. eigene Tabellen über den örtlichen Wohnungsmarkt erstellen.

## Das Bundesverfassungsgericht

>> Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinem Urteil vom 20.12.2007 fest, dass die Hartz IV-Arbeitsgemeinschaften (ARGen) mit der Verfassung nicht vereinbar sind. Die Bestimmungen des § 44b SGB II verletzen durch die einheitliche Aufgabenwahrnehmung von kommunalen Trägern und der BfA in den ARGEn die Gemeindeverbände in ihrem Anspruch auf eigenverantwortliche Aufgabenerledigung und verstoßen gegen die Kompetenzordnung des GG und gegen den Grundsatz der Verantwortungsklarheit. Die ARGEn sind von der Sozial- und der Arbeitsverwaltung getrennte Organisationseinheiten, in denen die Fachaufsicht für die Umsetzung von Weisungen nicht sichergestellt werden kann. Unklarheiten über Einwirkungsmöglichkeiten und Verantwortungszurechnung führten zu Freiräumen, die eine Verselbständigung d. ARGEn ermöglichten. Bis 2010 sollen Änderungen vorgenommen werden.

Manche Wohnungsunternehmen könnten hierin die Bestätigung dafür finden, warum bei manchen ARGEn so vieles im ARGEn zu liegen scheint (ein deutlicher Anzeiger ist das häufige Verschwinden von Akten). Die Veränderungen, die ab 2010 auf die ARGEn zukommen, könnten langfristig für mehr Klarheit sorgen, kurzfristig allerdings wieder viel Unruhe in diese ohnehin störungsanfälligen Institutionen bringen. Falls nicht die Verfassung dafür geändert wird...

## Der Bundesrechnungshof verlangt klare bundeseinheitliche Regeln für die KdU:

>> Er hat am 19.12.2007 das Arbeitsministerium aufgefordert, umgehend per Rechtsverordnung einheitliche Richtlinien zur Bewilligung von Wohnraum für Hartz-IV-Empfänger zu erlassen. Dabei sollten regionale und individuelle Besonderheiten berücksichtigt werden. Bisher wäre es bei gleichen Voraussetzungen zu unterschiedlichen Obergrenzen und Wohnungsstandards bei den KdU und zu uneinheitlichen und teilweise rechtswidrigen Gesetzesanwendungen und Ungleichbehandlungen der ALG-II-Empfänger gekommen. Hinzu kämen Schwierigkeiten beim Verwaltungsvollzug sowie eine starke Belastung der Sozialgerichte. Dem Bund und den Kommunen entstünden dadurch erhebliche Mehrausgaben. Einzelfallentscheidungen der Gerichte hätten keine Änderung bewirkt. Einzelne ARGEn hätten bisher z.T. gesetzliche Vorgaben missachtet (Berlin, Hessen).

Sabine Petter

## Wir empfehlen aufgrund der Gesetzesänderungen bis zum 1.1.2007

- Mietobergrenzen sollten zum Thema von Verhandlungen mit ARGEn und Sozialämtern gemacht werden. Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen haben schon Senkungen der Mietobergrenzen erreicht, nachdem sie nachgewiesen hatten, dass die verlangten Wohnungen nicht in ausreichender Zahl am Markt vorhanden sind.
- Wohnungsunternehmen sollten sich von Wohnungsbewerbern, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, eine schriftliche Zustimmung der ARGE/Optionskommune zum Umzug vorlegen lassen. Sonst werden die Kosten der Unterkunft (KdU) nicht übernommen.
- Zieht ein ALG-II-Empfänger aus einer Wohnung mit bislang angemessenen Kosten in eine andere Wohnung mit zwar höheren, aber immer noch angemessenen Kosten, werden nur die bisherigen Kosten der Unterkunft übernommen. Wohnungsunternehmen sollten sich daher auch in diesem Fall Kostenübernahmeerklärungen von der ARGE unterschreiben lassen – oder lieber auf die Vermietung verzichten. Sonst sind Mietschulden förmlich vorprogrammiert!

### **Begriffsklärungen:**

**Hartz IV Arbeitslosengeld II = ALG II = nachrangige staatliche Leistung, nach Sozialgesetzbuch II = SGB II = Grundsicherung für Arbeitssuchende. Für arbeitsfähige (ab 3 Std. tgl.) Hilfebedürftige = Menschen mit zu geringem Einkommen (u.a. Geringverdiener mit Arbeit)**

**Regelleistung Leistung für den Lebensunterhalt im ALG II inkl. Kleidung, Schulmaterialien, Möbeln, Haushaltsgeräten, Energiekosten, ohne Kosten der Unterkunft, Kranken- und Rentenversicherung**

**KdU Kosten d. Unterkunft, durch Kommunen finanziert u. geregelt Sozialgeld Beiträge nach SGB II für Angehörige von ALG II-Beziehern**

**Wohngeld für Geringverdiener (nach dem WoGG = Wohngeldgesetz) Das gibt es für ALG II- und die Bezieher von SGB XII (u. vergleichbare Leistungen) nicht mehr; ist in den KdU enthalten**

**Arbeitsgemeinschaften (ARGE) Zusammenführung von Sozialämtern und Agenturen für Arbeit zur Betreuung und Beratung von Hartz IV-Empfängern, meist in Jobcentern**

**Optionskommunen führen die ALG-II-Organisation und -Beratung ganz in eigener Hand durch, meist durch ihre Sozialämter.**

**Träger sind die das ALG II ausführenden Institutionen, entweder ARGEn oder Sozialämter, z.T. mit sehr unterschiedlichen Namen**

- Der § 22 SGB II ermöglicht die Übernahme von Mietschulden durch die Arbeitsgemeinschaften, jedoch nur als Darlehen. Dies ist eine Verbesserung gegenüber der alten Gesetzesversion – aber da viele Wohnungsunternehmen Kunden haben, die in kaum vorstellbare soziale Not geraten, sollte für besondere Fälle unbedingt die Möglichkeit der Übernahme als Zuschuss angestrebt werden.
- Entgegen einigen zwischenzeitlichen Gerichtsurteilen sind Kosten für Strom und Warmwasserbereitung aus der Regelleistung zu tragen. Daher sollten Wohnungsunternehmen darauf achten, dass die Kosten für Warmwasserbereitung mit den Kosten der Unterkunft durch die ARGEn direkt überwiesen oder in Abtretungserklärungen extra aufgeführt werden.
- Auch im neuen Gesetzentwurf ist eine Kürzung der Kosten der Unterkunft bei Pflichtverletzungen des ALG-II-Empfängers vorgesehen. Hier besteht massiver Verhandlungsbedarf. Denn dem Gesetzgeber ist offenbar nicht bewusst, dass der ALG-II-Empfänger auf diese Weise zusätzlich durch drohende oder tatsächliche Obdachlosigkeit bestraft wird – und die Wohnungsunternehmen durch steigende Mietschulden und Leerstände.
- Hartz IV ist nicht nur selbst in Bewegung, sondern hält auch die Wohnungswirtschaft auf Trab. Denn auch wenn die bisherigen Gesetzesänderungen einige Verbesserungen enthalten, können die hier aufgeführten Themen schwere unerwünschte Folgen für die Empfänger selbst und für ihre Vermieter haben. Daher sind weitere Verhandlungen dringend erforderlich. ■

*Haben Sie Fragen dazu? Rufen Sie  
gerne an:*

*Sabine Petter,*

*Sozialmanagement in der Woh-  
nungs- und Immobilienwirtschaft,*

*Tel. 040/43 09 68 11*

## So geht's nicht weiter ...



Der Wohnungsmarkt hat sich verändert. Und Sie? Denken Sie strategisch in die richtige Richtung? Wir optimieren die Vermarktung Ihrer Wohnungen und helfen Ihnen, Leerstände mit Leben zu füllen. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an [info@stolpundfriends.de](mailto:info@stolpundfriends.de). Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.