

RUNDER TISCH

zu den Auswirkungen der Hartz-Gesetze in Freiburg

c/o Martin Klauss

Schwarzkehlchenweg 30, 79111 Freiburg,

Tel. 0761/442275, Fax 0761/4766008

runder-tisch-freiburg@web.de

Die Chancen von BezieherInnen von ALG II auf dem freien Wohnungsmarkt in der Stadt Freiburg

Ergebnis einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburg

- Wohnungen zu den für BezieherInnen von ALG II festgesetzten Bedingungen sind auf dem freien Wohnungsmarkt praktisch nicht vorhanden
- Insbesondere für Alleinstehende gibt es de facto kein Angebot
- Erst bei einer Erhöhung der zulässigen Kaltmiete um ca. 2 €/qm hätten BezieherInnen von ALG II realistische Chancen, Wohnungen zu finden
- Die durchschnittliche Kaltmiete liegt um gut 3 €/qm über dem festgesetzten Satz von 5,62 €/qm, in einzelnen Segmenten (vor allem für Alleinstehende) noch deutlich mehr darüber
- Die durchschnittliche Kaltmiete der freien Wohnungsangebote in Freiburg erhöhte sich in den letzten Jahren deutlich und stetig

0. Anlass für die vorliegende Erhebung

Anlass für die vorliegende Erhebung des RUNDEN TISCHES ist die Situation eines großen Teils der BezieherInnen von ALG II in Freiburg, die nach den Vorgaben des SGB 2 bezüglich der Wohnungsgröße und der Festsetzung der zulässigen Kaltmiete pro qm durch die Stadt Freiburg in Wohnungen leben, die als „zu teuer“ angesehen werden.

Jährlich werden entsprechend Hunderte von ALG II – Bedarfsgemeinschaften schriftlich und mündlich aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken, bzw. in Wohnungen umzuziehen, die den festgesetzten Anforderungen entsprechen.

Vom Gesetzgeber festgelegt wurden Höchstgrenzen für die Wohnungsgröße (Tabelle 1). Für die erste Person einer Bedarfsgemeinschaft wurde die Höchstwohnfläche auf 45 qm begrenzt, für jede weitere Person werden 15 qm zusätzlich akzeptiert, wobei zu beachten ist, dass die ArGe Freiburg im Gegensatz zu anderen Städten Kinder unter 3 Jahren in diesem Sinne nicht als Personen zählt.

Tabelle 1 Vorgaben für ALG II – BezieherInnen:

Größe BG / Personen	Maximale Wohnfläche	Maximaler Kaltmietpreis*
1	45 qm	252,90
2	60 qm	337,20
3	75 qm	421,50
4	90 qm	505,80
5	105 qm	590,10

Für jede weitere Person werden 15 qm mehr anerkannt
Quadratmeter-Höchstpreis für Freiburg-Stadt: 5,62 €

*bei max. Wohnfläche zu 5,62 €/qm

Von der Stadt Freiburg festgelegt wurde als zulässige Kaltmiete pro qm ein Betrag von 5,62 €/qm (zum Vergleich: für Freiburg-Land gilt der Höchstsatz von 5,11 €/qm). Dieser Wert wurde bei Einführung von Hartz IV Anfang 2005 übernommen aus den Bestimmungen für die (bis Ende 2004 bestehende) „Sozialhilfe“. Zuletzt geändert wurde dieser Betrag im Jahr 2002, als nach Urteilen des Sozialgerichtes der bis dahin feststehende Wert von 4,60 €/qm erhöht wurde, der in entsprechenden Urteilen als zu niedrig für Freiburger Verhältnisse beurteilt worden war.

Zusammenfassend lässt sich feststellen: nach den rechtlichen Vorgaben darf eine Wohnung für einen allein stehenden Erwerbslosen in Freiburg höchstens 45 qm groß sein, und (bei 5,62 €/qm) höchstens 252,90 € kosten. Bei 2 Personen höchstens 60 qm für 337,20 € etc (siehe Tabelle 1).

Neben den sehr begrenzten Möglichkeiten, über die städtische Notfalldatei oder die Freiburger Stadtbau günstige Wohnungen zu finden bietet sich als einzige nennenswerte Möglichkeit der „freie Wohnungsmarkt“, wie er sich in den Vermietungsanzeigen der örtlichen Presse darstellt.

1. Fragestellung

Entsprechend dieser Druck - Situation vieler MitbürgerInnen geht die vorliegende Untersuchung der Frage nach, welche Chancen eine Bezieherin / ein Bezieher von ALG II in Freiburg hat, eine Wohnung zu finden, die den Vorgaben entspricht. Herausgefunden werden sollte außerdem, wie sich diese „Chancen“ für ALG II - Bedarfsgemeinschaften verschiedener Personenzahl darstellen.

Die Erhebung wurde angelegt aus der Sicht eines Beziehers von ALG II, der aufgefordert wird, sich ein günstigere Wohnung zu suchen, und beginnt, alle ihm zugänglichen Medien zu nutzen. Der Erhebungs – Zeitraum von mehr als 3 Monaten wurde Im Sinne aussagekräftiger Ergebnisse gewählt; er ist angesichts des Zeitdrucks, dem sich ein Erwerbsloser angesetzt fühlt, eigentlich eher zu lang angesetzt.

2. Erfassungsmethode und Umfang der Erhebung

Im Zeitraum vom 27.05.06 bis zum 31.08.06 wurden von MitarbeiterInnen des RUNDEN TISCHES mehr als 5000 Wohnungsanzeigen in Zypresse, Schnapp und Badischer Zeitung erfasst. Von den Anzeigen für das Stadtgebiet Freiburg enthielten 4461 exakte Angaben zur Größe und zur Kaltmiete. Entsprechend der Zielrichtung der Erhebung konnten nur diese Anzeigen berücksichtigt werden.

Nicht berücksichtigt wurden Einzelzimmer, Untermiet- und WG-Angebote (soweit dies aus der Anzeige ersichtlich war), wie auch Anzeigen mit entsprechenden Einschränkungen, durch welche die Wohnung für BezieherInnen von ALG II nicht in Frage kam, wie beispielsweise „nur für Berufstätige“, „Student“, „Wochenendheimfahrer“ etc. Einschränkende Angaben, wie etwa: „Anteile für Wohnungsgenossenschaften“, die ein Angebot für viele, aber nicht für alle BezieherInnen von ALG II ausschließen, wurden mit berücksichtigt.

3. Methode und Auswertung

Die Wohnungsanzeigen wurden als Gesamtheit und in 7 einzelne Segmente aufgeteilt ausgewertet. Die einzelnen Segmente entsprechen den gesetzlichen Vorgaben für die höchstzulässige Grundfläche einer Wohnung in Abhängigkeit von der Personenzahl in einer Bedarfsgemeinschaft (Tabelle 1).

Die Auswertung erfolgte in Stufen von jeweils 1 €/qm (außer Stufe 1 „bis 5,62€ und Stufe 2 mit 0,88 €) mit der Absicht, die Verteilung der Wohnungsangebote auf verschiedene Preisklassen darzustellen. Darüber hinaus wurde für jedes Segment die durchschnittliche Kaltmiete pro qm ermittelt.

Die Verteilung auf Preisklassen erlaubt eine realistische Einschätzung der Chancen, eine Wohnung aus dem akzeptablen Preissegment und in der passenden Größe zu finden. Die Durchschnittspreise pro qm erlauben im Vergleich mit den Ergebnissen der Auswertung von Wohnungsanzeigen des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg für das Jahr 2004 qualifizierte Aussagen über die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise auf dem freien Markt insgesamt, wie auch für die einzelnen Segmente mit unterschiedlicher Personenzahl im Verlauf der vergangenen Jahre.

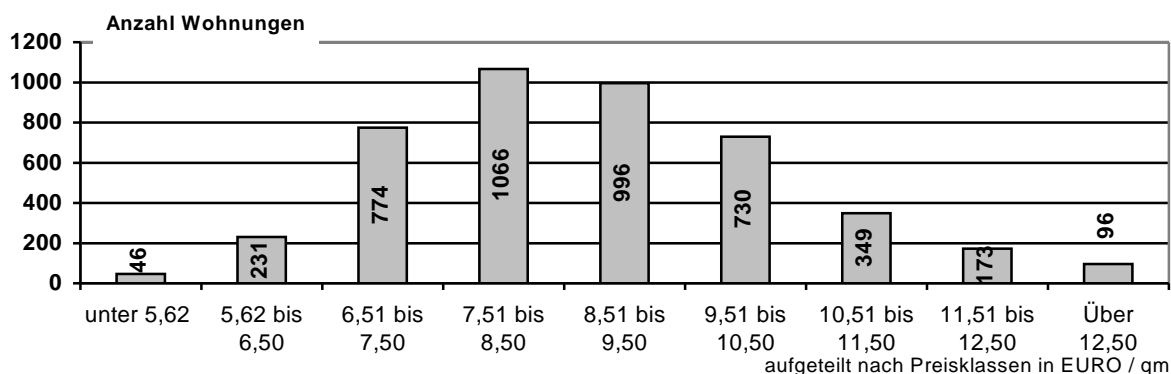
4. Ergebnisse

Tabelle 2 Ergebnisse der Auswertung von Wohnungsanzeigen im Jahr 2006

Kaltmieten in EURO/qm		unter 5,62	5,62 bis 6,50	6,51 bis 7,50	7,51 bis 8,50	8,51 bis 9,50	9,51 bis 10,50	10,51 bis 11,50	11,51 bis 12,50	Über 12,50	Durchschnitt
Insgesamt erfasst	4461	46	231	774	1066	996	730	349	173	96	8,77
bis 45 qm (1 Pers.)	1365	Nichts unter 5,81	5	46	165	283	429	220	128	89	10,05
45 bis 60 qm (2 Pers.)	916	10	39	121	249	263	164	45	21	4	8,67
60 bis 75 qm (3 Pers.)	721	12	39	188	197	161	73	41	9	1	8,24
75 bis 90 qm (4 Pers.)	561	13	47	148	195	121	20	17	0	0	7,86
90 bis 105 qm (5 Pers.)	375	9	40	138	80	72	15	17	4	0	7,81
105 bis 120 qm (6 Pers.)	263	Nichts unter 5,70	33	52	124	36	14	0	2	2	7,98
Über 120 qm (mehr als 6 Pers.)	260	2	28	81	56	60	15	9	9	0	8,01

4.1 Insgesamt nur einzelne passende Angebote

Schaubild 0 alle Angebote



Die Auswertung nach Preisklassen zeigt für die Gesamtheit aller Wohnungsanzeigen wie auch in allein Einzelsegmenten nahezu ideale Normalverteilungen (Tabelle 2). Die größte

Häufigkeit von Angeboten liegt bei der Gesamtheit aller Angebote in der Preisklasse von 7,51 bis 8,50 €/qm (Schaubild 0), bei den kleineren Wohnungen allerdings um eine (Schaubild 2) bzw. um zwei (Schaubild 1) Preisklassen nach oben verschoben.

Schaubild 1 Wohnungen bis 45 qm

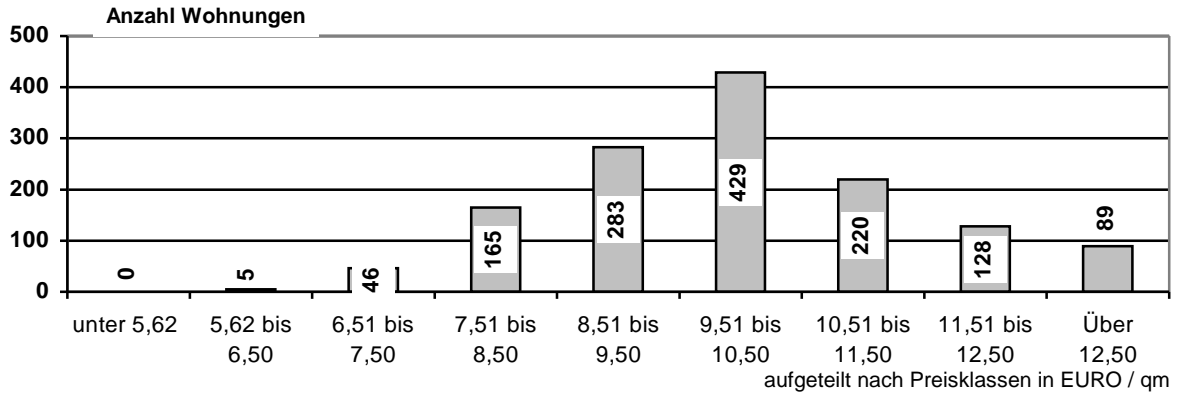
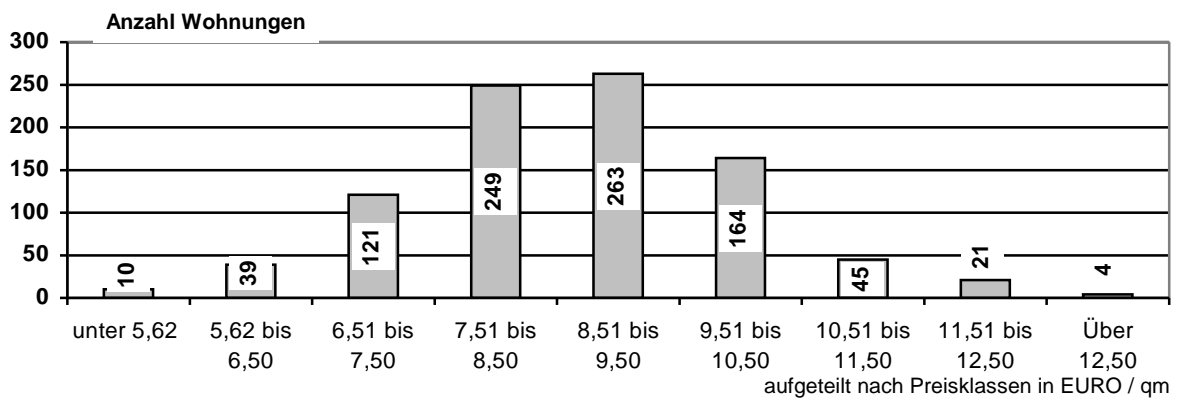
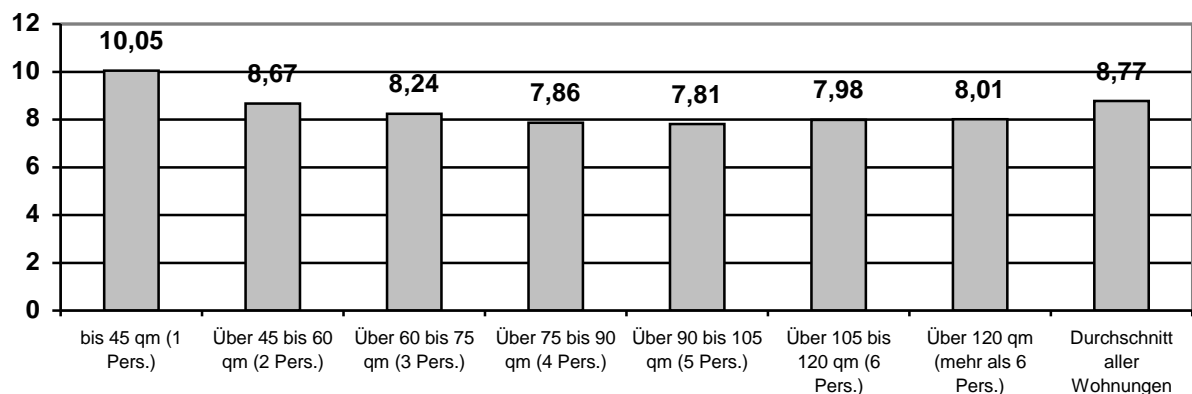


Schaubild 2 Wohnungen über 45 bis 60 qm



Ein ähnliches Bild ergibt sich für die durchschnittlichen Kaltmieten: für die Wohnungen bis zu 45 qm (ein - Personen - Haushalte) liegt die Durchschnittsmiete um deutlich mehr als einen EURO über dem Durchschnitt aller Wohnungen, während die andere Segmente nicht allzu weit vom Gesamt - Mittelwert nach unten abweichen (Schaubild 8)

Schaubild 8 Durchschnittliche Kaltmieten (EURO / qm)



Insgesamt fanden sich innerhalb von 3 Monaten in allen Segmenten zusammen lediglich 46 Angebote für Wohnungen, die den festgelegten Maßstäben genügten. Das entspricht ca. einem Prozent aller Angebote. Mit weiteren 231 Angeboten (5 % von allen) finden sich in der nächsten Preisklasse (bis 6,50 €/qm) nicht wesentlich mehr angebotene Wohnungen, wobei festzustellen ist, dass dieses Angebot an preisgünstigem Wohnraum in der Praxis nicht wirklich vollständig für die wohnungssuchenden ALG II – EmpfängerInnen verfügbar ist. Bei einem nicht unerheblichen Teil dieser Wohnungen wird eine Einlage (Genossenschaft) verlangt, die Übernahme von Einrichtungsgegenständen (Küche etc.) erwartet, oder die einschränkenden Bedingungen („berufstätig“ o. äh.) sind in der Anzeige noch nicht enthalten und werden erst auf Nachfrage genannt. In manchen Fällen ist auch einfach niemand erreichbar, wie durch Probeanrufe festgestellt wurde.

4.2 Für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person gibt es kein Angebot

Für Ein-Personen-Haushalte war in den Zeitungsanzeigen keine den Vorgaben genügende Wohnung zu finden. Das niedrigste Angebot für eine Wohnung bis zu 45 qm lag innerhalb dreier Monate bei 5,81 €/qm. Ganze 5 Wohnungen lagen in der Preisklasse bis 6,50 €/qm und auch bis 7,50 €/qm fanden sich nur 46 Angebote. Erst eine Anhebung der derzeit gültigen Grenze von 5,62 €/qm um mindestens zwei EURO würde wohnungssuchenden EmpfängerInnen von ALG II die Chance eröffnen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine den Vorgaben entsprechende Wohnung zu finden.

4.3 Auch größere Wohnungen gibt es zu den festgelegten Vorgaben praktisch nicht

Auch in den anderen Segmenten finden sich jeweils nur vereinzelte oder auch gar keine Wohnungsangebote zu den festgelegten Vorgaben (siehe Schaubilder 3 bis 7 im Anhang). Erst eine Anhebung der Quadratmeter – Kaltmiete auf mehr als 7 €/qm würde auch bei größeren Bedarfsgemeinschaften eine wirkliche Chance ergeben, passende Wohnungen zu finden.

5. Entwicklung der Mietpreise seit 1995

Im Infodienst des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg vom Januar 2005 werden die Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen vom Herbst 2004 (16.10. bis 20.11.04) veröffentlicht. Ausgewertet wurden dabei u.a. 2189 Wohnungsangebote für das Stadtgebiet Freiburg im Hinblick auf die durchschnittlichen Kaltmieten aller Anzeigen und für einzelne Segmente in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Entsprechende Vergleichsdaten aus den Jahren 1995 bis 2003 wurden mit aufgeführt.

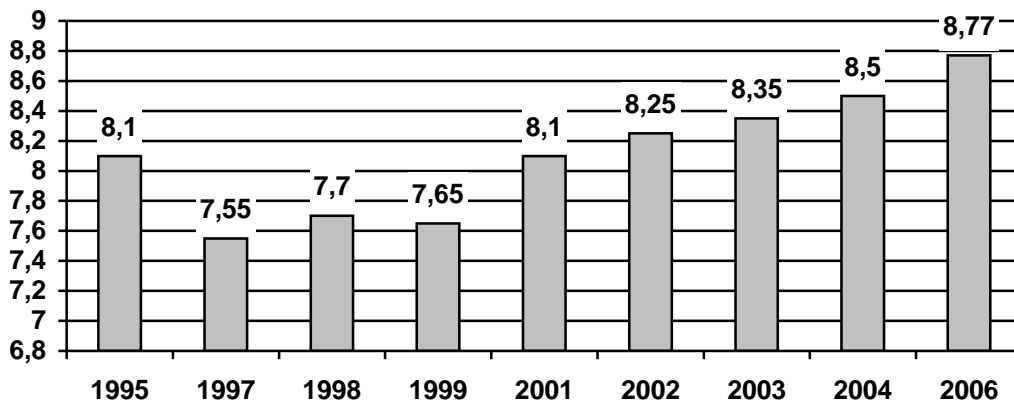
Tabelle 3 Durchschnittliche Kaltmiete (EURO/qm) nach Zahl der Zimmer (bis 2004) bzw. nach Größe der Wohnung (2006) in Freiburg

Wohnungsgröße Wohnfläche	2006	Wohnungsgröße Zahl der Räume	2004	2003	2002	2001	1999	1998	1997	1995
Bis 45 qm	10,05	1 und 1,5	9,55	9,10	8,95	8,60	8,45	8,50	8,25	8,55
45 bis 60 qm	8,67	2 und 2,5	8,55	8,50	8,40	8,15	7,55	7,60	7,45	8,15
60 bis 75 qm	8,24	3 und 3,5	8,15	8,20	8,00	8,05	7,15	7,20	7,25	7,75
75 bis 90 qm	7,86	4 und 4,5	8,00	7,85	8,20	7,55	7,00	6,95	7,15	7,45
90 bis 105 qm	7,81	5 und mehr	7,75	7,95	7,30	7,55	7,20	6,80	7,00	7,35
insgesamt	8,77	insgesamt	8,50	8,35	8,25	8,10	7,65	7,70	7,55	8,10

Quelle: Daten von 1995 bis 2004 aus: Infodienst der Stadt Freiburg, Amt für Statistik und Einwohnerwesen, 27.01.2005, eigene Erhebung und Berechnungen für 2006

5.1 Die Mieten steigen seit Jahren stetig

Schaubild 9 Durchschnittliche Kaltmiete in Freiburg in EURO / qm



Quelle: Infodienst Amt für Statistik (1995 bis 2004), 27.01.2005, eigene Berechnungen (2006)

Die Ergebnisse des Stat. Amtes machen deutlich, dass nach einem kurzfristigen Rückgang der Mietpreise in den Jahren 1996/97 bis zum Jahr 1999 kaum Änderungen auftraten. Ab dem Jahr 1999 setzte eine stetige Steigerung der Mieten ein, die vom Stat. Amt bis zum Jahr 2004 nachgewiesen wird.

Die Ergebnisse der vorliegenden Erhebung schließen an diese Entwicklung nahtlos an. Der Steigerung der Durchschnittsmiete zwischen 1999 und 2004 von 7,65 auf 8,50 €/qm als Ergebnis der Erhebungen des Stat. Amtes folgt ein Wert von 8,77 €/qm für 2006 als Ergebnis der vorliegenden Untersuchung (Tabelle 3). Das bedeutet innerhalb der letzten 7 Jahre einen Anstieg der durchschnittlichen Kaltmiete pro qm um knapp 15%.

5.2 Insbesondere kleine Wohnungen werden teurer

Auch in den einzelnen Segmenten ergeben sich ähnliche Entwicklungen; auffällig wiederum die Zahlen für kleine Wohnungen: der Anstieg für 1- bis 1,5 – Zimmer-Wohnungen von 8,45 (1999) auf 9,55 €/qm setzt sich nach der vorliegenden Untersuchung fort für Wohnungen bis 45 qm (für die in etwa gleiche Gruppe von Ein-Personen-Haushalten¹) bis zum Jahr 2006 zu einem Wert von 10,05 €/qm. Dies entspricht einer Steigerung um 19% in den letzten 7 Jahren.

Die entsprechenden Steigerungsraten für die anderen Segmente liegen zwischen 8,50 und 15,20% für den gleichen Zeitraum von 1999 bis 2006. Im Einzelnen: +14,8% für Wohnungen mit 2 und 2,5 Zi. bzw. 45 bis 60 qm, +15,2% für Wohnungen mit 3 und 3,5 Zi. bzw. 60 bis 75 qm, +12,2% für Wohnungen für Wohnungen mit 4 und 4,5 Zi. bzw. 75 bis 90 qm und +8,50% für Wohnungen für Wohnungen mit 5 und mehr Zi. bzw. über 90 bis 105 qm.

¹ Das Stat. Amt teilt die Wohnungen in einzelne Segmente auf nach der Anzahl der Zimmer, die vorliegende Erhebung nach der Wohnfläche, die im Rahmen des ALG II Bedarfsgemeinschaften zusteht. Entsprechend wurden je Person ein Zimmer zugeordnet. Zu beachten ist außerdem, dass in der Erhebung des Stat. Amtes auch Einzelzimmer berücksichtigt werden, die im Allgemeinen erhöhte Mietpreise aufweisen.

Fazit

Die Kaltmietpreise im freien Angebot der Zeitungsanzeigen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Insbesondere ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen gegenüber dem Zeitraum, in dem die Daten für die Festsetzung der derzeit gültigen Obergrenzen für die Wohnungen von BezieherInnen von ALG II erhoben wurden.

Vergleichbar sind die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung auch mit Feststellungen im derzeit (noch) gültigen Freiburger Mietspiegel, dessen Datenerhebung aus dem Jahr 2003 stammt. Die durchschnittliche Kaltmiete für Neuvermietungen liegt demnach mit 6,99 €/qm um knapp 1,40 €/qm über dem Grenzwert für ALG II – EmpfängerInnen in Höhe von 5,62 €/qm.

Wohnungen zu den derzeit gültigen Vorgaben sind auf dem freien Wohnungsmarkt de facto nur in Ausnahmefällen zu finden.

Anhang

Schaubilder 3 bis 7

Schaubild 3 Wohnungen über 60 bis 75 qm

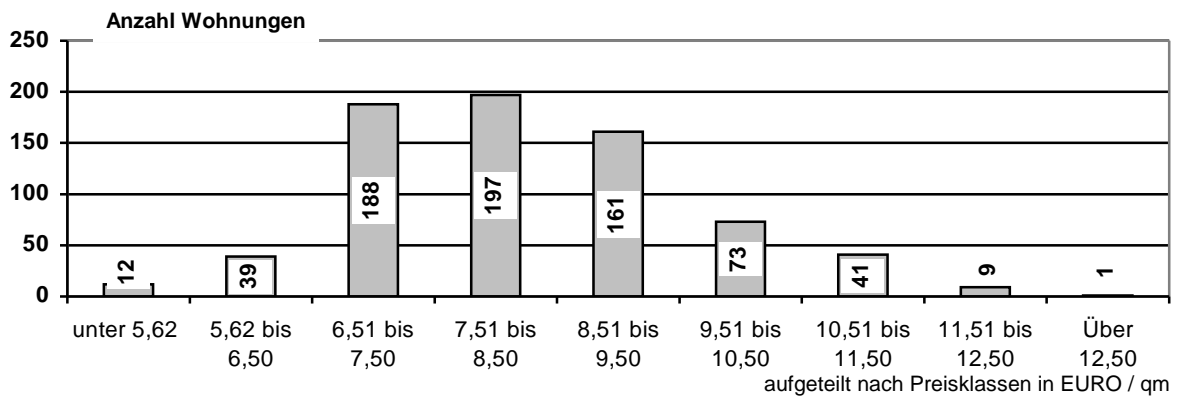


Schaubild 4 Wohnungen über 75 bis 90 qm

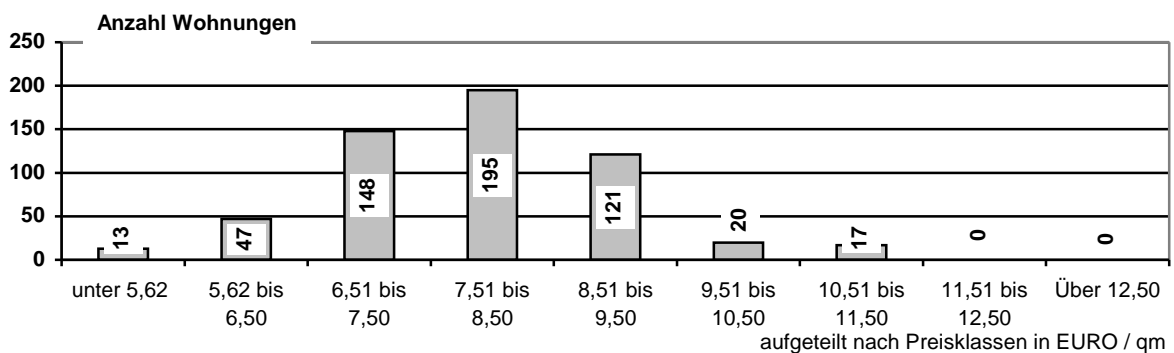


Schaubild 5 Wohnungen über 90 bis 105 qm

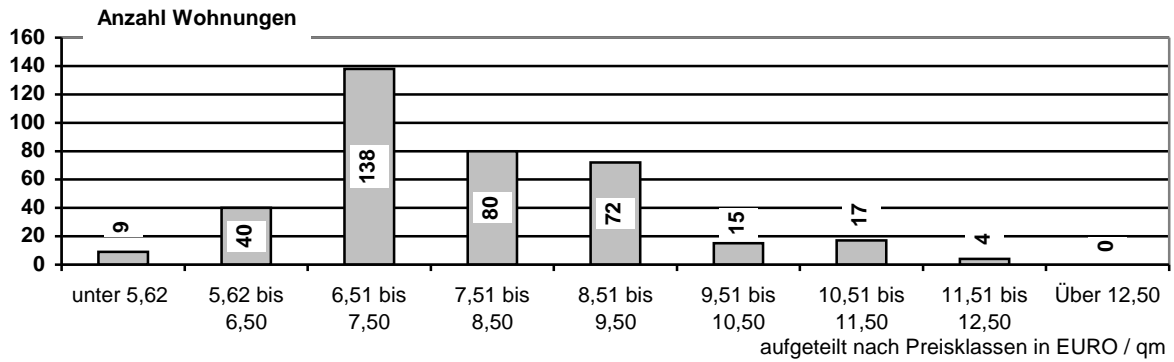


Schaubild 6 Wohnungen über 105 bis 120 qm

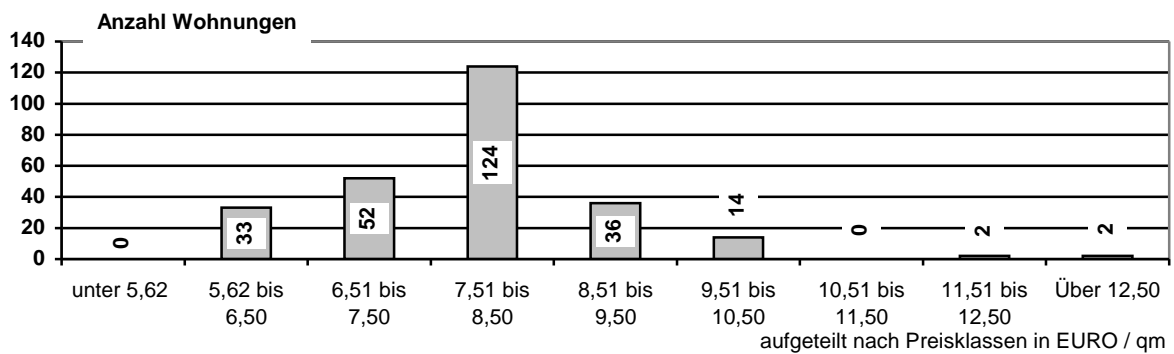
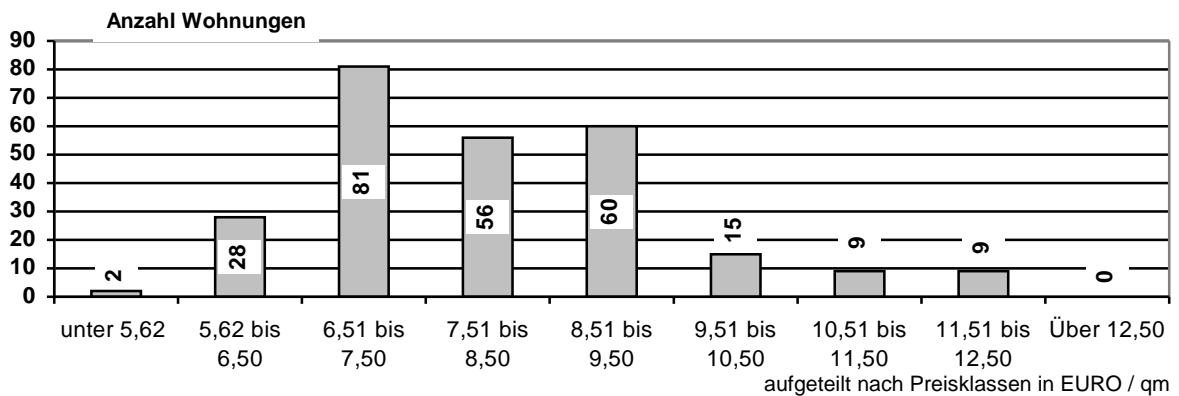


Schaubild 7 Wohnungen über 120 qm



Herausgeber:

RUNDER TISCH zu den Auswirkungen der Hartz – Gesetze in Freiburg,
c/o M. Klauss, Schwarzkehlchenweg 30, 79111 Freiburg, Fax 0761/4766008

Mitgearbeitet haben:

Brigitte Kremer, Michaela Lüther, Evelin Witte, Martin Klauss, Jürgen Rombach

Diese Untersuchung
kann bezogen werden:

per Mailanfrage bei: runder-tisch-freiburg@web.de

Schutzgebühr: 0,50 €