

LANDEsarbeitsgemeinschaft SOZIALE BRENNPUNKTE Hessen e.V.

Dokumentation über die Wohn- und Mietensituation in
den Sozialen Brennpunktsiedlungen Hessens. (Querschnitt)

Die vorliegende Dokumentation entstand anlässlich eines Antrages der Mitgliederversammlung der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte Hessen e.V. vom 2.4.1977. Es wurde hier aus verschiedenen Wohngebieten berichtet, daß nach der teilweise erfolgten Umsiedlung von Bewohnern aus Obdachlosensiedlungen in neu errichtete Sozialwohnungen, diese mit nicht mehr tragbaren Mieten belastet und einer verstärkten Abhängigkeit vom Sozialamt ausgesetzt seien. Gleichzeitig wurde von dem Versuch einer Mieterinitiative, sich gegen die häufigen Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau zu wehren, berichtet. Vor diesem Hintergrund wurde der Antrag formuliert, eine Dokumentation über die Wohn- und Mietensituation in sozialen Brennpunktsiedlungen zu erstellen.

Es standen Informationen von Bewohnern und Sozialarbeitern aus 8 Wohngebieten zur Verfügung. Die Angaben beruhen teilweise auf ausführlichem Zahlenmaterial, teilweise auch auf subjektive Erfahrungen und Einschätzungen der Bewohner und Sozialarbeiter in diesen Siedlungen. Die Gesamtheit der zusammengetragenen Informationen läßt verallgemeinerbare Aussagen und Urteile über die Politik hessischer Gemeinden und der hessischen Landesregierung seit dem 5jährigen Bestehen der Grundsätze des Hessischen Sozialministers zur Verbesserung der Lage der Obdachlosen zu, in denen den hessischen Gemeinden empfohlen wurde, 'durch vorbeugende Maßnahmen Obdachlosigkeit zu verhindern und sich das Ziel zu setzen, die bestehenden Obdachlosensiedlungen aufzulösen oder zu einem normalen Wohngebiet auszubauen'. Daß sich die teilweise erfolgte Umsetzung dieser Grundsätze auf die individuelle und kollektive Lebenssituation ehemals Obdachloser insbesondere unter dem Blickpunkt der Wohnungsversorgung sehr widersprüchlich ausgewirkt hat, und daß die oft nur halbherzig betriebene Auflösung von Obdachlosensiedlungen zu einer Verschärfung der Probleme dieser Brennpunkte geführt hat, belegen die für diese Dokumentation gesammelten Informationen.

1. Beschreibung der Siedlungen

Offenbach-Lohwald: Im Wohngebiet sind von 1973 - 1975 112 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues errichtet worden. Ab Mai 1975 erfolgten die ersten Einzüge. Zuvor standen auf dem gleichen Gebiet mehrere hundert Schlichtwohnungen, die von 1952 - 1964 gebaut worden waren und die bis 1976 abgerissen wurden. Die Bewohner dieser Unterkünfte verweigerten zum Schluß die Zahlung der Nutzungsgebühren, um so Druck auszuüben auf den Bau von neuen Wohnungen. Rund 70 Haushalte aus den alten Unterkünften sind in die neuen Sozialwohnungen des Lohwaldes eingezogen. Die anderen Haushalte zogen in Neubausiedlungen nach Lauterborn und nach Bieber-West.

Rüsselsheim: In Rüsselsheim waren in zwei Wohngebieten (Paul-Hessemer-Str. und Bensheimer Str.) 1963 - 1965 jeweils 4 Wohnblocks in Schlichtbauweise errichtet worden. Seit 1975 wurden davon jeweils 2 abgerissen. Die vom Abriß betroffenen Haushalte (insgesamt 14) sind über das gesamte Stadtgebiet verstreut in Normalwohnungen eingezogen. Die noch verbliebenen Blocks haben in der Paul-Hessemer-Str. 24 Wohneinheiten, in der Bensheimer Str. 28 Wohneinheiten.

Paul-Hessemer-Str.: Von den 24 WE sind 20 belegt. Darin wohnen 59 Personen. Davon sind 46 Personen Ausländer (≈ knapp 80 %) und 13 Deutsche.

Bensheimer Str.: Von den 28 Wohneinheiten sind 21 belegt. Hier wohnen 76 Personen. Davon sind 60 Zigeuner (= 80 %) und 16 Deutsche.

Nachdem hier vor allem die aktiven und 'starken' Bewohner und Familien ausgezogen sind, finden sich unter den Zurückgebliebenen vor allem Alleinstehende, die mit gesundheitlichen, psychosozialen und wirtschaftlichen Problemen überlastet sind. Von den ausländischen Familien will ein Teil wegen der niedrigen Nutzungsgebühren wohnen bleiben.

Neulsenburg Offenbacher Str.: Hier wurden 1968/69 3 Blocks in Schlichtbauweise mit Laubengängen und insgesamt 45 Wohneinheiten errichtet. Die Blocks befinden sich in einem dicht besiedelten Wohngebiet der Stadt. Insgesamt wohnen dort 114 Personen, davon sind 50 Ausländer. Von diesen 50 Ausländern sind wiederum 38 Türken. Während 1971 in der Siedlung erst 1 ausländische

Familie gewohnt hat, sind seit 1975 zunehmend Ausländer eingewiesen worden. Deren Anteil macht jetzt fast 50 % aus. Weiter sind hier ähnlich wie in Rüsselsheim rund 30 % der Erwachsenen alleinstehende 'problembelastete' Männer.

Darmstadt Rodgastr.: Im Wohngebiet sind 33 Wohneinheiten in Flachbauweise (nicht unterkellert) aus den dreißiger Jahren; 52 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues 1965, 30 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues von 1960 und 60 Wohneinheiten in Schlichtbauweise, die noch 1972 (!) erbaut worden sind.

In die Schlichtwohnungen waren zu Anfang vor allem Bewohner einer aufgelösten Obdachlosensiedlung Darmstadts und aus einem anderen Obdachlosengebiet der Stadt eingewiesen. Danach wurden Personen aus dem gesamten Stadtgebiet, die wegen Mietschulden ihre Normalwohnung verloren hatten, eingewiesen.

Im gesamten Wohngebiet zeigt sich die Tendenz eines verstärkten Zuzuges von ausländischen Familien. 1976 lebten in den Schlichtwohnungen 4 ausländische Familien, 1977 waren es bereits 7.

Wiesbaden Schelmengraben: Seit 1969 entsteht hier ein reines Neubauwohngebiet. Z.Zt. sind 2000 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues erstellt. Bis zum Endausbau 1978 werden es 2200 Wohneinheiten sein. In der Siedlung wohnen rund 80 ehemals obdachlose Familien aus verschiedenen Obdachlosensiedlungen Wiesbadens. Davon ist der überwiegende Teil alleinstehende Frauen mit Kindern.

~~Daneben gibt es im Wohngebiet einen hohen Ausländeranteil, einen hohen Anteil von Spätaussiedlern, von alten Leuten und kinderreichen Familien. Von den 'Normalbürgern' werden die kinderreichen, die ehemals Obdachlosen und die Sozialhilfeempfänger als die 'Asozialen' des Wohngebietes angesehen. Der schlechte Ruf der Siedlung und der von außen auf das Wohngebiet ausgeübte soziale Druck wird von den 'Normalbürgern' an diese finanziell benachteiligten Gruppen weitergeben. Gleichzeitig streben die besser gestellten Haushalte (z.B. Landesbedienstete) danach, aus dem Schelmengraben wieder auszuziehen.~~

Wiesbaden Preßberger Str.: Hier sind 43 Sozialwohnungen errichtet worden für die Bewohner der ehemaligen Unterkünfte. Die Wohnungen wurden 1967/77 bezogen. Daneben gibt es 64 Wohneinheiten des Sozialen Wohnungsbaues aus dem Jahr 1952 und 88 Wohneinheiten, die 1936 gebaut wurden.

Ungefähr 400 Personen über 18 Jahre wohnen hier und 100-150 Kinder. Von den erwachsenen Personen sind rund 70 über 65 Jahre alt und rund 100 erwachsenen Ausländer 3 25 % der Erwachsenen.

Marburg Waldtal: Die Siedlung hat 68 Wohneinheiten in Schlichtbauweise, die 1956-1960 gebaut wurden; 18 Wohneinheiten wurden noch 1973 (!) erbaut. Weiterhin gibt es im Wohngebiet 236 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues aus den Baujahren 1958-1966 und mit unterschiedlicher Ausstattung; 45 Einfamilienhäuser in Privatbesitz aus den Jahren 1949-1957; 11 als Notunterkünfte gebaute Häuser von 1926/27 und 104 Wohneinheiten des neuen sozialen Wohnungsbaues von 1975/76.

Im Waldtal sind insgesamt 346 Haushalte, davon sind 67 Haushalte als 'obdachlos' untergebracht (= 18,4 %). Von diesen obdachlosen Haushalten ist knapp die Hälfte über 5 Jahre obdachlos.

Gießen Margarethenhütte: Im Wohngebiet sind insgesamt 96 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues und in Schlichtbauweise. Baujahre waren 1965, 1967 und 1973.

2. Die Schlichtwohnungen - Nutzungsgebühren, Mängelkatalog und Rechtsverhältnis

In den meisten Siedlungen haben die dort vorhandenen Schlichtwohnungen eine Vielzahl oft gesundheitsgefährdender Mängel, die oft seit Errichtung dieser Wohnungen bestehen und bis heute entweder überhaupt nicht oder nur unzureichend behoben werden. Im Vergleich dazu werden Nutzungsgebühren von durchschnittlich 3,- DM/qm erhoben. Die Kosten des Wohnens in diesen nicht nur 'schlichten', sondern auch schlechten Wohnungen erhöhen sich meist noch durch unverhältnismäßig hohe, notwendige Ausgaben für Strom, Heizung usw. Das Rechtsverhältnis zwischen Bewohnern dieser Einfachstwohnungen und dem Eigentümer (häufig die Gemeinde) scheint oft willkürlich gestaltet zu sein. Manche Bewohner erhalten einen Mietvertrag, andere wiederum nicht.

<u>NeuIsenburg:</u>	1-Raum-Wohnung (20 qm)	61,- DM
	2-Raum-Wohnung (32 qm)	91,- DM
	3-Raum-Wohnung (39-42 qm)	113,- DM
	4-Raum-Wohnung (60 qm)	170,- DM

- Mängelkatalog:
- 20 cm dicke Außenwände, so daß Kälte und Nässe eindringt. (Zum Vergleich: die Breite des hier benutzten Papierbogens ist 21 cm!)
 - Da die Wohnungen mit Laubengängen versehen sind, kommt man von draußen direkt in die Wohnungen rein. Bei jedem Türöffnen geht Heizwärme verloren.
 - Zimmer, die 4 Türen und Kamin haben (keine Stellfläche)
 - 4 Steckdosen in einer 3-Zimmer-Wohnung. Die zusätzlichen Steckdosen wurden von den Bewohnern selbst angebracht.
 - In allen Wohnungen nur 1 Raum mit Ofenanschluß und Ölofen. Alle anderen Räume müssen elektrisch beheizt werden.
 - Die teilweise nachträglich eingebauten Duschen wurden mit 15-Ltr.-Boilern versehen.

Einzelne deutsche Haushalte in diesen Wohnungen haben einen Mietvertrag. Alle Ausländer des Wohngebietes sind ohne Mietvertrag und bekommen auch keinen. Grundsätzlich scheint hier zu gelten: 'Wer einen guten Eindruck macht bekommt einen Mietvertrag!'.

Darmstadt Rodgaustr.: Eine 4-Raum-Wohnung mit rund 80-86 qm kostet rund 220,- DM. Die 60 Wohnungen wurden noch 1972 in Fertigbauweise erstellt und wiesen von Anfang an erhebliche Bau- und Konstruktionsmängel auf:

- mangelhaftes Zusammenfügen von Fertigbauteilen, undichte Außenfugen
- undichte Decken (wenn in den oberen Wohnungen geduscht wird, geht das Wasser durch die Decke)
- feuchte Wände
- undichte Fenster, da billigstes Material verwendet wurde
- schlechte Isolierung
- schlechte Heizmöglichkeiten und schlecht ziehende Kamine, so daß die Wohnungen nicht warm werden
- Dusche und Klo in einem Raum, der nicht beheizbar ist
- nur ein Teil der Räume ist direkt beheizbar
- zu kleine Durchlauferhitzer, die später durch größere ersetzt wurden
- häufige Kurzschlüsse durch schlechtes Stromnetz

Alle Bewohner haben hier einen Mietvertrag.

<u>Rüsselsheim:</u>	1-Raum-Wohnung	(20-25 qm)	39,- DM
	2-Raum-Wohnung	(ca. 31 qm)	46,50 DM
	3-Raum-Wohnung	(ca. 51 qm)	76,50 DM

Die 4 für den Abriß vorgesehenen Blocks (wobei laut Planung der Abriß längst überfällig ist) haben nasse Wände mit Schwamm- bildung, schlechte Wärme- und Geräuschisolierung usw.

Die Bewohner sind ohne Mietvertrag.

Wiesbaden Preßberger Str.: Die Einfachstwohnungen haben alle eine Größe von 30-50 qm (1 1/2 - 2-Raum-Wohnungen) und kosten 127,- bis 170,- DM.

- Mängelliste:
- Außenputz abgefallen
 - Löcher in den Hauswänden
 - Treppenhäuser seit 20 Jahren nicht renoviert
 - Fensterrahmen seit 12 Jahren nicht gestrichen
 - feuchte Keller
 - teilweise keine Duschen; teilweise wurden Duschen selbst eingebaut

Margarethenhütte Gießen: Eine 2-Raum-Schlichtwohnung kostet ca. 70,- DM.

- Mängelliste:
- nasse Wände
 - Schimmelbildung
 - Installationen sind undicht
 - Fensterrahmen verrotten
 - schlechte elektrische Anlagen
 - schlechte Isolierung

Die Bewohner haben Nutzungsverträge.

3. Die Sozialwohnungen - Miethöhe und Mängellisten

In verschiedenen Wohngebieten wurden in den letzten Jahren entweder die alten Übergangswohnungen vollständig oder teilweise abgerissen und durch neue Sozialwohnungen ersetzt oder es wurden vereinzelt Bewohner aus Übergangswohnungen (hier vor allem Familien und Frauen mit Kindern) in Normalwohngebiete umgesiedelt, und das heißt in der Regel, in Wohnungen des neuen sozialen Wohnungsbaues. Die ehemaligen Bewohner von Notunterkünften sehen sich jetzt mit Mietpreisen konfrontiert, die bereits ein Durchschnittsverdiener nicht mehr bezahlen kann.

Beispiel: Offenbach-Lohwaldsiedlung

Auf dem Gelände der ehemaligen Notunterkünfte wurden hier in der Zeit von 1973 bis 1975 112 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues für die Bewohner errichtet. Für 32 dieser Wohneinheiten, die 1973 gebaut wurden, war ein qm-Preis von 4,40 DM (warm) geplant. Die qm-Miete betrug 1977 bereits 6,10-6,30 DM (warm). Mit dem Wegfall des staatlichen Zinszuschusses wird sich die Miete 1978 um weitere 0,70 DM/qm auf 6,85 DM bzw. 7,03 DM monatlich erhöhen. Auf eine Wohnung für eine kinderreiche Familie übertragen heißt das folgendes: Bei Einzug am 1.6.1973 betrug die Miete für eine 143,99 qm große Wohnung 588,95 DM warm. Nach der letzten Mieterhöhung vom 1.5.1977 betrug die Miete 821,40 DM. Mit dem Wegfall des staatlichen Zinszuschusses 1978 wird die Miete für diese Wohnung 1007,93 DM betragen.

Oder: Eine Wohnung mit 135,37 qm für 9 Personen verteuerte sich in 2 1/2 Jahre wie folgt:

Dez. 1974:	6,55,90	DM
Apr. 1975:	688,69	DM
Jul. 1976:	7.07,-	DM
Jun. 1977:	781,32	DM

Erhöhungsfaktoren bei diesen Wohnungen waren vor allem die Änderung der II. Berechnungsverordnung, Erhöhungen von Betriebskosten, Erhöhung durch die Bauschlußabrechnung usw.

Auch für die übrigen 80 Wohneinheiten im Lohwald, die 1973-1975 fertiggestellt wurden ergeben sich ähnlich hohe Mieten. Hier betrug bei Einzug der Mietpreis bereits rund 6,20 DM/qm monatlich. Daß der Mietpreis bis heute ungefähr gleich geblieben ist und damit die Preissteigerungen nicht offen sichtbar werden liegt

an der Tatsache, daß bei der Mietpreisberechnung bei Einzug angenommen wurde, daß alle 80 Wohnungen vermietet und benutzt würden. 17 Wohnungen blieben jedoch unvermietet, so daß sich für die übrigen Mieter überhöht angesetzte Betriebskosten ergaben. Die Betriebskosten (vor allem die Heizungskosten) werden inzwischen jedoch nur für die tatsächlich vermieteten Wohnungen berechnet.

Beispiel: Wiesbaden-Schelmengraben

In dieses NEUBAUwohngebiet mit über 2000 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues sind rund 80 Haushalte aus verschiedenen Obdachlosensiedlungen der Stadt Wiesbaden eingezogen. Die Höhe der Mieten und ihre Steigerung wird an folgenden Beispielen für verschiedene Bauabschnitte des Wohngebietes deutlich:

16.12.1972 Erstbezug:	5,10 DM/qm
Ende 1977:	7,03 DM/qm
1.4.1973 Erstbezug:	4,57 DM/qm
Ende 1977:	6,32 DM/qm
1.12.1972 Erstbezug:	4,82 DM/qm
Ende 1977:	6,58 DM/qm
16.8.1969 Erstbezug:	4,26 DM/qm
Ende 1977:	6,80 DM/qm ohne Heizung
	7,30 DM/qm mit Heizung

Wie sich im einzelnen die Miete erhöht, welche Kostenbestandteile davon betroffen sind und wie häufig die Erhöhungen stattfinden zeigt das folgende Beispiel:

Eine 5-Zimmer-Wohnung mit 120 qm Wohnfläche kostete bei Einzug 1973 543,40 DM (warm). Seit dem 1.11.1976 kostet die gleiche Wohnung 774,95 DM. Mit dem Wegfall des staatlichen Zinszuschusses 1978 wird sich die Miete um weitere 0,70 DM/qm erhöhen, d.h. die Wohnung wird 1978 rund 840,- DM kosten. Innerhalb von 4 Jahren wurde hier die Miete 12-mal erhöht, wie aus der folgenden Übersicht hervorgeht:

Mieterhöhungen am Beispiel einer 5-Zimmer-Wohnung, 120 qm,
Erstbezug Januar 1973 in Wiesbaden-Schelmengraben

1.6.73	+ 0,66	Hauswartkosten	544,06 DM
1.10.73	+ 6,80	Straßenreinigung, Kanalgeb.	550,86 DM
1.1.74	+ 1,74	Kanalgebühren	552,60 DM
1.3.74	+43,--	??????????	595,60 DM
1.5.74	+ 6,82	Straßenreinigung, Gartenpflege, Gen.Antenne, Müllabfuhr, Kanalgeb., Hauswartkosten	602,42 DM
1.10.74	+14,33	Grundsteuer, Wasserversorg., Straßenreinigung	616,75 DM
1.2.75	+39,37	Grundsteuer, Sach-Vers., Instandhaltung, Verwaltungskosten, Straßenreinigung, Hauswartkosten, Stromkosten	656,12 DM
1.6.75	+ 5,43	Wasserversorgung, Gartenpflege	661,55 DM
1.10.75	-12,03	Heizungsvorauszahlung	649,52 DM
1.1.76	+24,06	Heizungsvorauszahlung	673,58 DM
1.4.76	+22,71	Grundsteuer, Müllabfuhr, Stromkosten, Sonst.Betriebskosten, Wasserversorgung, Kanalgeb., Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Hauswartkosten	696,29 DM
1.11.76	+78,66	Bauschlußabrechnung Eigenkapitalzinsen, Abschreibung Gebäude-Waschanlage-Zentralheizung-Gemeinschaftsant.-Warmwasser, Straßenreinigung, Gartenpflege, Mietausfallwagnis, Sonst. Betriebskosten, Müllabfuhr, Stromkosten, Hypothekenzinsen, Wasserversorgung, Kanalgebühren, Schornsteinreinigung	774,95 DM

Bei Einzug betrug die Miete 543,40 DM. Bis zum 1.11.1976 hat sie sich um 231,55 DM auf 774,95 DM erhöht!

Bei qm-Mieten von über 6,- DM, die die ehemaligen Bewohner von Notunterkünften jetzt für ihre Neubau-Sozialwohnungen zu bezahlen haben, ist anzunehmen, daß der Zustand dieser Wohnungen mangelfrei ist. Daß dies nicht zutrifft, zeigen die Beschwerden über die häufig schlechte Bauausführung und die Verwendung billigen und schlechten Materials und die dadurch bedingten Wohnungsmängel. Nicht selten bestehen diese seit dem Erstbezug der Wohnungen und sind bis heute nicht behoben worden. In den Sozialwohnungen des Schelmengrabens in Wiesbaden wurden beispielsweise folgende Mängel festgestellt:

- Fehlende Isolierung zwischen Fenster und Fensterbank, so daß Wasser eindringt,
- schlechte Ausführung der Flachdächer, die oberen Wohnungen sind dadurch naß,
- Risse in den Wänden,
- Mängel in der elektrischen Anlage
 - z.B. In einer Wohnung konnte man nur Licht ansache, wenn man den Stecker eines elektrischen Gerätes in die Steckdose steckt. Knipst man den Lichtschalter an, passiert nichts
 - Wände eines Badezimmers standen unter Strom.
 - Schalter, die nicht funktionieren
 - Kein Strom vorhanden
 - Kabel wurden nicht nach VDE-Vorschrift parallel zur Wand gelegt, sondern quer rübergezogen, so daß man beim Dübeln auf die Kabel stößt.
 - Scheinbar sehr empfindliche Aufzüge, die unverhältnismäßig gestört sind.
- Wasserhähne mit Verbindungsrohren aus schlechtem Material
- schlechte Geräuschisolierung
- Bei nicht tragenden Teilen wurden z. B. Wände aus mit Gipsplatten bespannten Holzgerüsten verwendet; dadurch größere Hellhörigkeit,
- undichte Verbindung von tragenden Wänden und Holz-Gips-Wänden, so daß Spalten entstehen,
- Versorgungsschächte im Bad sind mit Plastik verkleidet und an der Öffnung nur mit einem Spiegel verdeckt. Man kann dadurch von Wohnung zu Wohnung hören (Haustelefon),
- Mängel, die bei der Baubegehung nach Einzug von den Mietern angegeben worden sind, sind bis heute noch nicht behoben worden.

In der Mängelliste der Sozialwohnungen in der Lohwaldsiedlung in Offenbach sind ebenfalls eine Reihe von Erstmängeln vorhanden, die zum Teil immer noch nicht behoben sind. Im einzelnen

wurde hier von folgenden Mängeln berichtet:

- Risse in den Decken
- gerissene Waschbecken
- Waschbeckenabrisse, (die nicht auf unsachgemäße Behandlung zurückgeführt werden können),
- schlechtes Tapezieren,
- schlechte Materialverwendung.

Durch die meisten Mängel ist der Wohnwert der Wohnungen erheblich beeinträchtigt. Daß die Bauherren, also die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften den Mängelbeschwerden der Mieter entweder gar nicht oder nur unzureichend nachgehen, ist ebenfalls eine übereinstimmende Erfahrung der Mieter in diesen Wohngebieten. In einem anderen Zusammenhang wird darauf jedoch noch später eingegangen werden.

4. Folgen des Umzugs in Sozialwohnungen für die ehemaligen Bewohner von Notunterkünften

Ehemals Obdachlose, die in Sozialwohnungen umgezogen sind, wohnten vorher beengt und schlecht. Auf Grund des Nutzungsverhältnisses waren ihre Rechte eingeschränkt. Die Nutzungsgebühren für die Unterkünfte konnten sie jedoch oft selbst bezahlen und so ihren Lebensunterhalt einschließlich der 'Miete' durch eigenes Einkommen sichern. Dies ist ihnen jetzt infolge der hohen 'Sozialmieten' nicht mehr möglich. Sie haben zwar jetzt einen Mietvertrag und eine bessere Wohnung, sind dafür aber in eine oft lebenslängliche Abhängigkeit von Sozialamt geraten. Es ist ihnen kaum noch möglich, ihre Finanzlage und den Anteil der Miete daran zu überblicken und es ist ihnen unmöglich geworden, jemals aus eigenem Einkommen Mieten von 600,-, 800,- DM und mehr zu bezahlen. Die Folge ist oft Resignation und Aufgeben der Bemühungen um eigene Mietpreiszahlung und ein sich zwangsläufig ergebendes lebenslängliches Einrichten und Arrangieren mit der Sozialamtsabhängigkeit.

In einigen Wohngebieten, in denen vor einigen Jahren die Frage des Umzuges in neu zu errichtende Sozialwohnungen aktuell war, so z.B. in Wiesbaden Preßberger Str., in der Lohwald-Siedlung in Offenbach, im Waldtal in Marburg, wurde die mit einem Umzug

verbundene verschärfte Abhängigkeit vom Sozialamt von vielen ehemals Obdachlosen und noch Obdachlosen vorausgesehen.

In der Preßberger Str. in Wiesbaden wollten laut einer Befragung die Familien, die in den Einfachstwohnungen lebten, nicht in die neuen Sozialwohnungen einziehen, deren Bau gerade für die Obdachlosen dieses Wohngebietes geplant war. Als Grund wurden die hohen Sozialmieten angegeben. Für die alten Wohnungen konnten sie die Miete von höchstens 200,- DM noch aus eigenem Einkommen bezahlen; für die Sozialwohnungen mit Mieten von 500,- bis 800,- DM und mehr war das nicht mehr möglich. Die Folge war, daß vor allen diejenigen in die neuen Wohnungen einzogen, die bereits abhängig vom Sozialamt waren. Das wiederum führte zu einer Verschärfung der Konflikte zwischen Sozialhilfeempfängern, die in den neuen Sozialwohnungen leben, und denjenigen, die in schlechten Wohnungen leben und aus eigenem Arbeitseinkommen die Miete bezahlen.

Auch in anderen Siedlungen sträubten sich Bewohner von Notunterkünften dagegen, in die neuen Sozialwohnungen einzuziehen aus Angst, die Mieten nicht tragen zu können, aus Angst vor Mietschulden und dem dann möglicherweise wieder folgenden Abstieg und der Rückkehr zu erneuter Obdachlosigkeit.

5. Sozialamtspraxis - Übernahme von Mieten und Mietrückständen

Es ist eine übereinstimmende Erfahrung von Bewohnern und Sozialarbeitern aus Brennpunktsiedlungen, daß die vor einigen Jahren begonnene aktive Umsiedlungspolitik und Auflösung von Obdachlosengetthos inzwischen stagniert. Mit der Verschlechterung der Finanzlage der Gemeinden hat sich jetzt auch die Bereitschaft der Sozialämter verringert, Mietschulden zu übernehmen, um dadurch Obdachlosigkeit zu vermeiden und Mieten zu übernehmen, um Obdachlosigkeit aufzuheben. Das letztere gilt insbesondere für die Übernahme von Mieten für neue Sozialwohnungen. Zum Teil wird jetzt sogar den Mietern, die vor einigen Jahren aus den Einfachstwohnungen in die Sozialwohnungen umgezogen sind, nahegelegt, sich billigere Wohnungen zu suchen.

Marburg-Waldtal: In die 110 neu gebauten Sozialwohnungen des Wohngebietes sind rund 20 Familien aus den Übergangswohnungen des Waldtales eingezogen. Bei fast allen werden die Mieten vom Sozialamt übernommen. Seit Verschlechterung der Finanzlage der Kommunen und den Kommunalwahlen in Marburg weist das Sozialamt jedoch immer wieder darauf hin, daß sich unzugswillige Bewohner des Waldtales billige Wohnungen suchen sollen, obwohl gerade die neuen Sozialwohnungen der Neuen Heimat für Waldtalbewohner errichtet wurden. Inzwischen gibt es für Waldtalbewohner auch keine Wohnungen der Neuen Heimat mehr mit Kostentübernahme durch das Sozialamt. Räumungsklagen in diesem Wohngebiet sind jedoch bisher noch nicht bekannt geworden.

Lohwald-Offenbach: Von den 112 Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaues konnten seit der Fertigstellung bisher nur ca. 95 vermietet werden. Bei rund 1/3 der Haushalte wird vom Sozialamt ergänzend Miete gezahlt, bei einem weiteren Drittel wird die volle Miete übernommen. Für alle Lohwaldbewohner aus den alten Übergangshäusern, die in die Sozialwohnungen eingezogen sind (das sind 57 Familien), hat die Stadt eine Mietausfallgarantie übernommen.

Hinsichtlich der Mietenübernahme läßt sich die Einstellung der Stadt Offenbach und des Sozialamtes wie folgt charakterisieren: Solange im Lohwald noch Wohnungen leerstehen und die Stadt keine anderen Einweisungsmöglichkeiten hat in Form von Schlichtwohnungen wird die Miete vom Sozialamt übernommen, um so zu vermeiden, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen noch vergrößert wird. Trotzdem läßt sich seit einiger Zeit auch hier feststellen, daß bei einem Antrag auf Übernahme von Mietschulden zur Vermeidung von Obdachlosigkeit jedesmal ein Begründungs- und Durchsetzungskampf zwischen Sozialamt und den in der Siedlung tätigen Sozialarbeitern entsteht, der hier mit einer zunehmend größeren Arbeits- und Nervenbelastung für die Sozialarbeiter verbunden ist.

Innerhalb der Siedlung sind bisher 2 Räumungsklagen erhoben worden und Räumungsurteile ergangen. Die Stadt hat dabei die Wiedereinweisung in die gleiche Wohnung angeordnet, so daß die Mieter jetzt in vertragslosem Zustand in den Normalwohnungen

leben.

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes Offenbach stieg die Zahl der Räumungen von rund 40 im Jahr 1974 auf rund 120 im Jahr 1977; ein deutlicher Beweis für die insgesamt nachlassende Bereitschaft des Sozialamtes, Mietrückstände zu übernehmen, um so den Zustand der Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Rüsselsheim: Hier gibt es die amtliche Regelung, daß 2mal die Mietschulden vom Sozialamt übernommen werden. Dies gilt allerdings nur für Familien. Für Alleinstehende werden grundsätzlich keine Mietrückstände übernommen. Hier erfolgt die Einweisung in die noch bestehenden Notunterkünfte der Stadt, was wiederum zu einer Verschärfung der Probleme in diesen Unterkünften führt.

Wiesbaden: Bis 1974 wurden von der Stadt Wiesbaden in Rahmen der von ihr aktiv betriebenen Umsiedlung Obdachloser relativ großzügig die Mieten übernommen. 1975 hieß es dann bereits, daß 'wir nicht mehr blind Mieten übernehmen'. Seitdem gibt es die inoffizielle Faustregel, daß zweimal Mietrückstände übernommen werden, danach wird dann Räumung und Einweisung in Notunterkünfte vorgenommen. Liegen in Verbindung mit den Mietrückständen auch Klagen über Störungen, Belästigungen usw. vor, versucht das Sozialamt, die Mieten nicht zu übernehmen. Eine weitere Entwicklung ist, daß seitens des Sozialamtes z.B. versucht wird, die Heizkostennachzahlungen von den Mietern selbst zahlen zu lassen, auch wenn sie Sozialhilfeempfänger sind. Bei hohen Nachzahlungen heißt es dann, es sei unwirtschaftlich gehandelt worden.

Weiterhin wird auch hier versucht, Mieter von Sozialwohnungen, deren Miete vom Sozialamt übernommen wird, auf kleinere Wohnungen zu verweisen und einen Umzug nahezu legen. So z.B. bei einer Familie, deren Kinder im Heim untergebracht sind. Muß diese Familie jetzt in eine kleinere Wohnung ziehen, so wird sich die Möglichkeit, die Kinder aus dem Heim zu sich zu holen, weiter verringern, denn dazu ist wiederum ausreichender Wohnraum erforderlich. Darüberhinaus wurde in anderen Fällen seitens des Sozialamtes angedroht, die Miete nicht mehr zu übernehmen, wenn nicht eine andere Wohnung gesucht wird.

Im Wohngebiet Wiesbaden Preßberger Str. gab es innerhalb eines Jahres nach Bezug der neuen Sozialwohnungen 2 Fälle, in denen die Mieter die hohen Sozialmieten nicht mehr bezahlen konnten. Im ersten Fall war der Mieter im Juni 1976 eingezogen. Nach einigen Monaten gab es die ersten Mietrückstände, die noch vom Sozialamt übernommen wurden. Auf Grund der Tatsache, daß es auch künftig zu Mietrückständen kommen würde (die Miete beträgt hier über 6,- DM/qm) hat sich der Mieter eine billigere Wohnung gesucht, die sich in einem für den Abriß vorgesehenen Haus befindet.

In dem anderen Fall kam es ebenfalls zu Mietrückständen und zur Räumungsklage. Noch während des Räumungsverfahrens konnte der Mieter eine billige Altbauwohnung finden.

Darmstadt-Rodgaustr.: Hier gibt es die amtsinterne Anweisung, daß keine Mietrückstände durch das Sozialamt übernommen werden. Laufende Mieten werden i.d.R. bis zu 300,- DM vom Sozialamt übernommen.

6. Die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften - Praktiken im Umgang mit den Mietern

Bewohner aus Brennpunktsiedlungen und ehemals Obdachlose, die jetzt in 'normalen' Sozialwohnungen leben, deren Miete sie nicht mehr selbst bezahlen können, sind über die jetzt verstärkte Abhängigkeit vom Sozialamt hinaus häufig einer ganzen Reihe von Disziplinierungs- und Diskriminierungsstrategien seitens der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ausgesetzt. Aus der Vielzahl der einschlägigen Erfahrungen, die die Mieter in Umgang mit Vertretern der Wohnbaugesellschaften gemacht haben, entwickelte sich häufig eine hilflose und resignative Haltung gegenüber diesen Gesellschaften. Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften werden häufig als übermächtig angesehen. 'Gegen die kann man doch nichts machen,' und 'die machen mit uns, was sie wollen'.

So durften z.B. in Kassel lediglich 6 obdachlose Familien aus den abgerissenen Schlichtwohnungen eines Wohngebietes in die

an gleicher Stelle neu-erbauten Sozialwohnungen der 'Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Kassel' einziehen. Und dies auch nur, nachdem seitens der zuständigen Sozialarbeiter und Ämter eine 'Unbedenklichkeitserklärung' und 'Wohlverhaltensprognose' vorgelegt wurde und zusätzlich eine Mietgarantie des Sozialamtes erfolgte. An sämtliche anderen obdachlosen Familien, für die ebenfalls eine Mietübernahmegarantie seitens des Sozialamtes vorgelegt wurde, vermietete die 'Gemeinnützige' keine Wohnung in diesem Wohngebiet.

In Rüsselsheim lehnte die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft den Antrag eines in den Baracken wohnenden Jugendlichen auf Zuweisung einer Sozialwohnung ab. Dem Jugendlichen wurden die Mietschulden seines Vaters vorgehalten und der Antrag durch die Verzögerungstaktik der Wohnbaugesellschaft verschleppt.

In der gleichen Stadt überrückete ein Vertreter der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft ein fast debiles Ehepaar, 'freiwillig' in die alten, für den Abriß vorgesehenen Notunterkünfte einzuziehen, weil hier die 'Miete' billiger sei, als in der bisherigen Normalwohnung. Das Ehepaar lebt jetzt mit einem Nutzungsvertrag in der Schlichtwohnung.

Neben solchen und ähnlichen Diskriminierungen der Bewohner von Notunterkünften durch Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften verschärft sich die unsichere und abhängige Situation von umgesiedelten Obdachlosen durch die fast überall anzutreffenden Kontrollbesuche seitens der Vertreter von Wohnbaugesellschaften und die rigide Praxis bei der Einleitung von Räumungsverfahren.

Häufig ist damit eine fehlende Benachrichtigung der Sozialämter (bzw. eine verspätete) verbunden, die von der Räumung erst dann erfahren, wenn die Mieter bereits auf der Straße stehen (so z.B. der 'Verein für Arbeiterwohnungen' in Darmstadt).

Bei der Einreichung von Räumungsklagen nach 2monatigem Mietrückstand zeichnet sich die Neue Heimat in Wiesbaden durch folgende Besonderheit aus: In einer Vorphase führt der Sozialarbeiter der Neuen Heimat Hausbesuche bei Mietern durch, über die Beschwerden vorliegen. Er besucht gleichzeitig die Mitmieter und fordert sie auf, diese Beschwerden schriftlich einzureichen. Dann verschickt die Neue Heimat Drohbriefe. Treten jetzt Mietrückstände

auf, so wird die Räumungsklage eingereicht mit der Begründung 'Mietrückstände', nicht mit der Begründung 'Mietwidrigen Verhaltens' o.ä. Wenn innerhalb der 4-wöchigen Frist von Beginn der Klage an die Mietrückstände nicht beglichen sind, besteht die Neue Heimat in der Verhandlung auf das Räumungsurteil, auch wenn zu erkennen ist, daß der Mieter einige Tage später die Rückstände bezahlen wird. Nach dem Urteil 'darf' der Mieter in seiner Wohnung bleiben. Aber das Räumungsurteil hängt jetzt wie ein Damoklesschwert über die Mieter, die jederzeit herausgesetzt werden können.

Den Diskriminierungspraktiken der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften widerspricht es andererseits nicht, wenn sie bevorzugt Sozialhilfeempfänger als Mieter nehmen. Dies ist allerdings weniger das Ergebnis einer Auswahl zwischen verschiedenen Mietern, sondern die Erfahrung, daß der Durchschnittsverdiener die Sozialmieten nicht mehr bezahlen kann und sich eine Sozialwohnung nicht mehr leisten kann. Diejenigen, die eine Wohnung mit 700,- bis 800,- DM Miete bezahlen können, ziehen aber nicht freiwillig in Wohngebiete, in denen zwar neue Sozialwohnungen stehen, denen aber nach wie vor der Ruf des ehemaligen Obdachlosengetthos anhaftet. Das Sozialamt garantiert so den Wohnungsbaugesellschaften die normalerweise untragbaren Sozialmieten.

7. Mieterinitiativen

In drei der hier genannten Wohngebiete hat es Initiativen von Mietern aus Sozialwohnungen gegeben, und zwar im Waldtal in Marburg, in Darmstadt Rodgaustr. und in Schelmengraben in Wiesbaden. In zwei dieser Mieterinitiativen stand das Problem der unzureichenden bis fehlenden Instandhaltung und Reparaturleistung seitens der Wohnungsbaugesellschaften im Mittelpunkt (Waldtal-Marburg und Darmstadt-Rodgaustr.); in der dritten Initiative ging es um die Kontrolle und Überprüfung der Mietpreisberechnung und Aufdeckung unkorrekter bis fehlerhafter Mieterhöhungen durch die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Neue Heimat. Hier war, wie bereits an anderer Stelle dieser Dokumentation berichtet, innerhalb von 4 Jahren z.T. 10-12 mal die Miete erhöht worden. Die Kerngruppe dieser Mieterinitiative im Schelmengraben in Wiesbaden wird eine eigene Dokumentation über den Ablauf und die Erfahrungen im Umgang mit einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erstellen, so daß in diesem Rahmen nicht mehr im einzelnen davon berichtet wird.

Der Mieterinitiative in Darmstadt-Rodgaustr. war die Erfahrung der Mieter in den Sozialwohnungen vorausgegangen, daß der Vermieter, der 'Bauverein für Arbeiterwohnungen', die ihm gemeldeten Reparaturen in der Regel nicht ausführt, obwohl in der Mietpreisberechnung immer auch ein Pauschalbetrag für Instandhaltungen enthalten ist. Die Folge war, daß die Mieter Reparaturen oft auf eigene Rechnung ausführten, anstatt entweder das Recht der Mietminderung zu praktizieren oder die Kosten für die erfolgten Reparaturen der Wohnungsbaugesellschaft in Rechnung zu stellen. Die Durchführung von Reparaturen auf eigene Kosten bedeutet für den Mieter nichts anderes als eine 'indirekte Erhöhung der Miete'.

Das Ergebnis der Initiative, die zu Beginn von rund 40 Mietern unterstützt wurde und an deren Ende, nicht zuletzt durch die Spaltungs- und Abwiegel-Strategie der Wohnungsbaugesellschaft, sich nur noch wenig Mieter interessiert zeigten, war, daß Renovierungen jetzt teilweise erfolgten, aber diese oft nur miserabel durchgeführt wurden. Die Mieter waren hier nicht mehr in der

Lage, die Durchführung der Reparaturen auf ihre Vollständigkeit und Korrektheit hin zu kontrollieren.

Anlaß der Initiative von Mietern aus älteren Sozialwohnungen im Waldtal in Marburg war eine Mietpreiserhöhung, gegen die sich die Mieter auflehnten. Rücksprachen und Beratungen mit Vertretern des Mietervereins ergaben, daß keine juristische Handhabe gegen die Erhöhung bestand. Die Stoßrichtung des Unmutes verlagerte sich dann auf die Forderung an die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, notwendige Reparaturen in den Wohnungen, in der Wohnanlage durchzuführen und die Funktionsmängel zu beheben. In der dann folgenden Auseinandersetzung mit der Wohnungsbaugesellschaft erreichten die Mieter, unterstützt durch die im Wohngebiet tätige Projektgruppe und durch den von außen kommenden Mieterverein, die Durchführung einer Reihe von Reparaturen und Verbesserungen in den vernachlässigten Außenanlagen und im Wohnblock. Parallel dazu renovierten die Mieter in Eigenarbeit die Hausflure, nachdem sich die Wohnungsbaugesellschaft geweigert hatte, diese zu renovieren. Das Material für diese Selbsthilfeaktion wurde allerdings von der Gesellschaft zur Verfügung gestellt.

Erfahrungen von Mieterinitiativen im Umgang mit gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sind überwiegend negativ. Bei gemeinschaftlichem Initiativwerden von Mietern verwenden die Wohnungsbaugesellschaften eine Reihe von Strategien, um diesen Versuchen des Sich-wehrens Herr zu werden. Dazu gehören Versuche, ~~Initiativen zu spalten, zu diffamieren, zu 'kaufen', zu über-~~tölpeln. Im folgenden sind einzelne Verhaltensbestandteile solcher Strategien aufgelistet, die von Mieterinitiativen im Umgang mit gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften erfahren wurden:

Wohnungsbaugesellschaften

- lehnen Mieterinitiativen als Verhandlungspartner ab,
- verweisen auf die Institution 'Mieterbeirat', der als Auffangorgan für Beschwerden dient; damit wird versucht, die Entstehung unabhängiger Mieterorganisationen abzuwürgen,
- reagieren nicht auf Schreiben von Initiativgruppen, bzw. richten die Antwortschreiben an den einzelnen Mieter,

- drängen Mieterinitiativen in die 'linke' Ecke ab, 'Aufwiegler, Kommunisten' usw.,
- boykottieren die Mieterversammlungen der Mieterinitiative,
- machen 'Hausbesuche' bei Mietern, die in öffentlicher Sitzung ihre Beschwerden über Wohnungsmängel usw. vorbringen,
- schieben den schwarzen Peter den Mietern selbst zu, z.B. angeblich unsorgsames Umgehen mit der Wohnung, Selbstverschulden von Mietschäden,
- versuchen, die Gruppe zu spalten, indem die Schuld einzelnen Mietern zugeschoben wird (in einem Fall fiel daraufhin die gesamte Mieterversammlung über diese 'Asozialen' her),
- gibt Rederecht nur den Mietern, die z.B. unmittelbar von einer Mieterhöhung betroffen sind,
- bieten besonders aktiven Mietern andere und bessere Wohnungen außerhalb des Wohngebietes an,
- sagen Mängelüberprüfung und Mängelbeseitigung zu, führen diese aber gar nicht, bzw. nur teilweise und unzureichend durch,
- führen Reparaturen in den Teilen des Wohngebietes durch, in denen die aktiven, zur Gegenwehr bereiten Mieter wohnen,
- spreizen mit Teilinformationen und Halbwahrheiten ab,
- verweisen auf den juristischen Weg.

Aus diesen Erfahrungen im Umgang mit gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und aus den Erfahrungen über die Arbeit und die Schwierigkeiten von Mieterinitiativen lassen sich einige wichtige Ratschläge für künftige Initiativen herausfiltern:

- Mieterinitiativen sollten nicht versuchen, in Verhandlungen mit der Wohnungsgesellschaft Veränderungen im Mietpreis durchzusetzen, sondern nur hingehen, um möglichst viel an Informationen herauszuholen.
- Gerichtliche Prozesse in kleinen Bereichen (z.B. Instandhaltungen, Mietminderung etc.) können die Unantastbarkeit großer Wohnungsgesellschaften aufbrechen und so z.T. das Bewusstsein vieler Mieter von der Übermacht dieser Gesellschaften auflösen. Erfolge im Kleinen haben den Effekt einer Stärkung der Mieter bei der Durchsetzung ihrer Rechte als Mieter. Wichtig ist hier die Heranziehung eines guten Rechtsanwaltes.
- Aufgrund der Kompliziertheit des Mietrechtes und der Berechnung des Mietpreises (vor allem im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau) sollte in einer Mieterinitiative jeder einen kleinen speziellen Bereich bearbeiten.

- Eine wichtige Aufklärungsfunktion von Mieterinitiativen besteht darin, Politikern und anderen wichtigen Personen das Gesamtproblem 'Sozialmiete' darzulegen und deren Informationsmangel zu beseitigen. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Wissens um die formal-juristischen Bestimmungen und die praktisch immer wieder erfolgenden Überschreitungen gesetzlicher Bestimmungen usw.