

**Sebastian Müller**

## **Wie Wohnen prekär wird**

**Finanzinvestoren, Schrottimmobilien und Hartz IV**

## **Impressum:**

Wie Wohnen prekär wird

Sebastian Müller  
Sozialforschungsstelle Dortmund  
Zentrale wissenschaftliche Einrichtung der TU Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr.181  
ISSN: 0937-7379

1. Auflage Dortmund, 2012

© Kooperationsstelle Wissenschaft-Arbeitswelt

Sozialforschungsstelle  
Technische Universität Dortmund  
Iris Kastel-Driller  
Evinger Platz 17  
D-44339 Dortmund  
Tel.: +49(0) 231-8596-140  
Fax: +49(0) 231-8596-144  
eMail: Kastel@sfs-dortmund.de

<http://www.sfs-dortmund.de>

<http://www.kowa-dortmund.de>

Umschlaggestaltung: Michael Banos

Layout: Iris Kastel-Driller

Fotos: Sebastian Müller

Karte: Sebastian Müller/ Schrift-Verkehr. Büro für Publizistik und Planung, Dr. Ing. Jürgen Brunsing

Druck: druckwerk gmbh kollektiv dortmund

Schutzgebühr: 1,50 Euro

# Inhalt

<b>Vorwort</b> von Helmut Lierhaus	5
<b>1. Einleitung</b>	7
1.1 Ort und sachlicher Kern der Studie	7
1.2 Aufbau der Studie	7
1.3 Danksagung	9
<b>2. Prekarität und Orte der Prekarisierung</b>	10
2.1 Prekär statt fair, Prekarisierung der Beschäftigung	10
2.2 Prekarisierung der Einkommen, Hartz IV	11
2.3 Orte und Räume prekärer Lebenslagen	12
2.4 Städtische Prekarisierung, Räume des Hartz IV-Bezugs in Dortmund Interview mit Familie T.	13 15
<b>3. Kosten der Unterkunft – ein Mechanismus der Prekarisierung</b>	18
3.1 Die KdU - Quote	18
3.2 Die KdU - Regeln – Was sind KdU - angemessene Wohnverhältnisse?	19
3.3 KdU - Praxis in Dortmund – kein Ausreißer in Deutschland	21
3.4 Staatlich organisierte Prekarisierung Interview mit Anne E.	23 24
<b>4. Prekarisierung durch Finanzinvestoren</b>	28
4.1 Wohnungsprekarisierung durch Finanzinvestoren in Deutschland	28
4.2 Private Equity-Privatisierung und Mehrfachverkäufe in Dortmund	30
4.3 Prekarisierung der Wohnverhältnisse durch „Bad Banks“ für Wohnungen?	33
4.4 Wohnungsverkäufe	34
4.5 Mieterhöhungen	35
4.6 Entlassung von Beschäftigten und Prekarisierungsfolgen	36
4.7 Kürzung bei der Instandhaltung bedeutet Prekarisierung	38
<b>5. Prekäres Wohnen</b>	43
5.1 Der Wohnungsmarkt für Hartz IV - Haushalte in NRW Interview mit Herrn Y	43 44
5.2 Der Wohnungsmarkt für Hartz IV - Haushalte in Dortmund	47
5.3 SGB II - Quoten in Dortmunder Private Equity-Quartieren Interview mit Sandra S.	48 52

<b>6.</b>	<b>Allianzen für faire Wohnverhältnisse – Handlungsmöglichkeiten in Sachen Wohnungs - Private Equity</b>	54
6.1	Mietrecht als Instrument gegen die Prekarisierung von Wohnverhältnissen	55
6.2	Bauordnungsrechtliche Möglichkeiten gegen die Prekarisierung von Wohnverhältnissen	57
6.3	Subsistenz, Anwaltliche Sozialarbeit – das Beispiel Sprickmannplatz	59
6.4	Die große Anstrengung: Vergesellschaften durch Bewohner - Initiativen	62
<b>7.</b>	<b>Fazit und Perspektiven</b>	67
<b>8.</b>	<b>Literatur</b>	71
<b>9.</b>	<b>Verzeichnis Tabellen</b>	74

Der Autor

Dr. Sebastian Müller, bis Ende 2005 Dozent an der Fakultät Raumplanung der TU-Dortmund und Akademischer Oberrat am Fachgebiet Stadt- und Regionalsoziologie, arbeitet heute als freiberuflicher Wissenschaftler. Aktuelle Arbeitsschwerpunkte sind Prekarisierung von städtischen Wohnverhältnissen, soziale Exklusion, soziale Gerechtigkeit.

## Vorwort

Wir haben uns daran gewöhnt, nach den volkswirtschaftlichen Kosten bzw. nach den volkswirtschaftlichen Verlusten unseres wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Handelns zu fragen. Was kostet Umweltverschmutzung oder umkehrt, welchen volkswirtschaftlichen Nutzen hat der Umweltschutz? Was kostet der Autoverkehr unter Einbeziehung aller Folgewirkungen, was kostet ein undurchlässiges Schulsystem? Die Reihe ließe sich noch lange fortsetzen.

Sebastian Müller fragt in dieser Broschüre nach den Auswirkungen des Verkaufs von Wohnungen an „Heuschrecken“. Im globalen Maßstab sind die Folgen mittlerweile bekannt. Millionen Hausbesitzer haben Wohnung und Altersvorsorge in der Finanzmarktkrise verloren, als Immobilienblasen in den USA, in Irland und Spanien platzten. Sebastian Müller geht es aber nicht (so sehr) um den Globus, sondern um die Lage vor die Haustür. Die Erpinghofsiedlung im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde hat 21 Prozent ihrer Bewohner zwischen 1998 und 2009 verloren, die ganze Stadt in diesem Zeitraum nur 2 Prozent. „Fast eine Flucht“ schreibt die WAZ. Zwei Eigentümer ohne erkennbare Investitionsbereitschaft, die Terra Heimbau Zwei und die Grundstücksgesellschaft BSB VIII & Co KG, hatten hier einen immensen Schaden angerichtet. Fehlende Investitionen und Ausbluten bedeutet keine Arbeit für das Immobiliengewerbe, keine Umsätze für die lokale Ökonomie und keine Auslastung für die kommunale Infrastruktur. Hochgerechnet auf allein 45.000 Wohnungen in Dortmund bei Finanzanlegern, davon 8.000 in prekären Besitz- und Bewirtschaftungsverhältnissen, entgehen der Stadt jährlich Millionenbeträge.

Sebastian Müller hat auch Menschen hinter den deprimierenden Zahlen gefunden, insbesondere die aktiven Mieterinnen und Mieter, die sich gegen den Verfall ihrer Nachbarschaft und ihres Quartiers stemmen. Die soziale Qualität des Quartiers steht in den Nachbarschaften unübersehbar im Vordergrund. Sie wird durch die Interviews von Sebastian Müller erfahrbar. Zwei Aspekte sind es, die in ihnen deutlich werden: Die besonders ausgeprägte soziale Verletzbarkeit von Mietern und Mieterinnen in den Private Equity-Siedlungen und ihre Sorge, durch Herabwirtschaften und Vernachlässigung der Bestände sozial ausgegrenzt und vergessen zu werden.

Das war für den Mieterverein Dortmund Anlass, für die bedrohten Siedlungen aktiv zu werden und eine Veröffentlichung wie diese wertzuschätzen.

Helmut Lierhaus

Sprecher Mieterverein für Dortmund und Umgebung 1987-2011



## 1. Einleitung

„Es ist wissenschaftlich erwiesen“, schrieb die Süddeutsche Zeitung im Juni 2010 in einem Interview mit der FDP-Bildungsexpertin, Renate Will, „dass der soziale Hintergrund um so stärker auf den Schulerfolg durchschlägt, je früher die Kinder in Hauptschüler, Realschüler und Gymnasiasten sortiert werden. Selbst begabte Kinder schaffen es nicht, diesen Nachteil bis zur vierten Klasse auszugleichen.“ Illustriert war der Artikel durch ein Foto. Das Foto zeigte Jugendliche mit Kapuzenpullis und Schirmmützen, Kinder von Hartz IV-Eltern vermutlich, vor der Kulisse eines Wohnblocks im Stil der 70er Jahre, und die Sätze darunter kommentieren es: „Wer in Nürnberg-Langwasser aufwächst, hat bedeutend schlechtere Chancen, aufs Gymnasium zu wechseln, als ein Kind, das in Grünwald bei München geboren wird. Das hat nichts mit Begabung zu tun. Es ist schlicht ungerecht“. (SZ 25.06.10, S. 30)

### 1.1 Ort und sachlicher Kern der Studie

Nürnberg-Langwasser ist offensichtlich im Verständnis der Süddeutschen Zeitung ein Stadtviertel kumulierter Armutsrisiken, der gesellschaftlichen und politischen Versäumnisse und Zumutungen für sowieso schon ökonomisch unterdurchschnittlich schlecht Gestellte. Es ist ein Ort prekärer Lebensverhältnisse. Der räumliche Fokus dieser Untersuchung wird auf eine „Hauptstadt“ der Prekarisierung von Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnissen gerichtet sein: auf Dortmund. Dieser Text befasst sich mit Armutsrisiken und der Prekarisierung von Wohnverhältnissen in Dortmund-Westerfilde, Dortmund-Eving und Dortmund-Huckarde. Es hätte aber auch Nürnberg-Langwasser sein können. Ich werde an diesem Material die These begründen, dass das wohnungspolitische Unglück, das die neuen Regulierungen der Hartz IV-Reform des SGB II mit seiner stark restriktiven Übernahme von Wohnungskosten verursachte, durch den unregulierten Verkauf von Millionen einfacher Mietwohnungen in ohnehin schon strukturschwachen Städten und Quartieren Deutschlands an Finanzinvestoren deutlich vertieft wurde. Mit Milliardenbeträgen kauften zwischen 2003 und 2006 internationale Finanzmarkt-Fonds unter anderem in Dortmund ca. 45.000 Wohnungen, z.B. in Dortmund-

Eving, Dortmund-Westerfilde, Dortmund-Huckarde und den anderen 10 Stadtteilen Dortmunds, die von mir untersucht wurden. Mittlerweile haben sich diese Investoren als Desinvestoren erwiesen, die ihre Bestände herunter wirtschaften. Der Kaufrausch klang im internationalen Crash zahlreicher Fonds und Investitionsbanken seit 2007 so schnell ab wie er zuvor angeschwollen war. Dafür nehmen die Insolvenzen und die Weiterverkäufe von kleineren „Wohnungspaketen“ zu.

### 1.2 Aufbau der Studie

Die politische Bedeutung der Studie reicht angesichts der deutschlandweiten Entwicklungen aber über Dortmund und das Ruhrgebiet hinaus. Für die Wohnungssituation in ganz Deutschland gilt nämlich mittlerweile, wie eine aktuelle Umfrage zeigt, dass Haushalte in prekären Einkommensverhältnissen in deutlich stärkerem Maße durch Feuchtigkeit in der Wohnung und Lärmbelästigung im Wohnumfeld betroffen sind als nicht armutsgefährdete Haushalte. Höher belastet sind sie auch durch Umweltbelastung und durch Kriminalität im Wohnquartier (Dekkel 2010). Voraussetzung dafür sind ein städtisches Wohnumfeld und die Konzentration von sozialen Problemlagen. Hier konzentrieren sich heute vor allem Haushalte und Menschen, die von Hartz IV-Bezügen leben müssen und die über ihre mangelhaften Wohnverhältnisse verbittert sind. 14 Prozent von ihnen klagen, dass sie über keinen ausreichenden Wohnraum verfügten, weitere 6 Prozent bemängeln, dass die Wände der Wohnung feucht seien, wie eine Studie des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung ermittelte (Christoph 2008). Dieser Befund ist ein starker Hinweis darauf, dass sich der soziale Ort aktueller Prekarisierungsprozesse diversifiziert hat, heraus aus der Sphäre der Arbeit und der Arbeitslosigkeit in die Sphäre des Alltagslebens und des Wohnens. Das werde ich im zweiten Kapitel dieser Broschüre genauer diskutieren.

Auf ca. 7 bis 8 Millionen wird die Anzahl der Haushalte geschätzt, die in Deutschland derzeit Hartz IV-Einkommen beziehen und deren Mieten, allgemeine Umlagen, Heizkosten und manchmal auch Umzüge die Kommunen – in Grenzen – begleichen (BMVBS 2009). Nach den Hartz IV-Reformen bestehen die mittlerweile notorisch finanzschwachen Kommunen,

Jobcenter oder Sozialämter, die diese „Kosten der Unterkunft und Heizung“ großen Teils übernehmen, auf einem niedrigen Wohnniveau. Es greift nicht nur die Not um sich, dass Wohnungen minderwertig ausgestattet sind und die Miethöhe gedeckelt ist, sondern auch die Angst vor dem Verlust der Wohnung geht um. Wer Kosten der Unterkunft nach dem neuen SGB II von 2005 bezieht, muss befürchten, dass die gewohnten oder im Bekanntenkreis üblichen Wohnungsgrößen und Mieten über restriktiven Angemessenheitskriterien liegen und für Hartz IV-Bezieher und –Bezieherinnen deshalb unerreichbar sind. Wer nach den Kriterien des lokalen Jobcenters zu teuer oder auf zu großer Wohnfläche lebt, muss in der Regel in eine kleinere oder billigere Wohnung umziehen. Wer innerhalb der bescheidenen Limits der staatlichen „Angemessenheit“ wohnt, kann gezwungen werden, einen Umzug am Ort in eine gleich große, bessere, aber teurere zu unterlassen. Jobcenter und Sozialämter brauchen nur den günstigeren Mietpreis der alten Wohnung zu bezahlen, entschied das Bundes-Sozial-Gericht (taz 2./3. Juni 2010, 6). Wer sich dem Zwang nicht fügt, wird abgestraft. Besonders scharf werden die unter 25-Jährigen bestraft. Ihnen wird der Regelsatz bereits bei der ersten Regelverletzung vollständig gestrichen, mit der zweiten Mahnung können auch die Unterkunftskosten ausgesetzt werden. 97.000-mal wurde 2008 eine solche Totalkürzung der Unterkunftszuschüsse bei unter 25-Jährigen verhängt (vgl. taz 18.08.2009). Wie viele Male war wohl – mindestens zeitweilig - Wohnungslosigkeit die unmittelbare Folge? Ich werde näher im dritten Kapitel dieser Studie darauf eingehen.

Die Hartz IV-Gesetzgebung hat einen historisch und geographisch bestimmten Ort. Sie gilt als Reaktion der deutschen Bundesregierung 2004/ 2005 auf den globalen Verfall sozialstaatlicher Sicherungssysteme. Auch finanzwirtschaftlich vollzog sie zeitgleich einen Globalisierungsschub, der sich auf den deutschen Wohnungsmärkten als problematisch erwies. Die deutsche Bundesregierung passte 2003 ihr Investitionsgesetz (InfG) zur „Sicherung des Finanzplatzes Deutschland“ an aktuelle internationale Anlagestrategien an. Unter anderem wurden so genannte Private Equity-Fonds auf dem deutschen Finanz-, Beteiligungs- und Immobilienmarkt zugelassen, die

große Mengen von Investitionskapital an der „Wallstreet“ oder der „Londoner City“, oft außerhalb von Börsen und Banken sammeln, meist um kurzfristige Industriebeteiligungen zu kaufen oder zu kreditieren. Angelsächsische und andere Private Equity-Fonds griffen ab 2003 aber auch auf die deutschen Immobilienmärkte zu. Sie entwickelten sich alsbald zum entscheidenden Hebel einer um sich greifenden und fast immer spektakulär bekämpften Privatisierung von etwa 1,8 Mio. Mietwohnungen ehemals gemeinschaftlicher, öffentlicher und unternehmensbezogener Wohnungsgesellschaften. Die wohnungswirtschaftliche Debatte diskutierte bisher fast ausschließlich mit Bewunderung den „Hebel“ des hohen Fremdkapitaleinsatzes von Private Equity beim Kauf, der Investoren Gewinnmargen von 20 Prozent und mehr verschaffe. In den Siedlungen und auf den lokalen Wohnungsmärkten wurden aber mehr oder weniger rasch und ausgeprägt die sozialen Folgen der Zulassung der Private Equity-Spekulation in Form von Desinvestition sichtbar. Durch die Privatisierung wurde die Zahl der ökonomisch sicher und langfristig erschwinglichen, weil sozial eingepreisten Mietwohnungen in Deutschland ein weiteres Mal schmerzlich verringert, mit deutlich regionalem Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, wo einige kommunale und fast alle großen Werkwohnungsbestände, sowie umfangreiches Wohnungseigentum des Bundes wie des Landes an internationale Private Equity-Fonds veräußert wurden.

Scharfe Rationalisierungsschnitte der neuen Investoren-Eigentümer bei den Reparaturen, der Grünpflege und der Instandhaltung von Häusern und Wohnungen führten binnen Kurzem in einer großen Zahl ihrer Wohnsiedlungen zu Leerständen, Vernachlässigung und Standardabsenkung in einem Ausmaß, der von den Mieterinnen und Mietern aus eigener Kraft nicht aufgefangen werden konnte. Jetzt entstehen dort Quartiere, in die Verlierer des sozialökonomischen Wandels, der Strukturkrisen von Kohle und Stahl, der Rationalisierung in den Betrieben und der Hartz-Reformen abgedrängt werden, und wo sich die Prekarisierung von Beschäftigungsverhältnissen in die Prekarisierung der Wohnverhältnisse hinein fortsetzt. Die Wohnungsökonomie von Private Equity trägt dazu bei, dass sich Wohnverhältnisse verschlechtern und die soziale Entmischung eine



Eigendynamik wie in den randstädtischen Plattenbausiedlungen der neuen Bundesländer entwickelt, „der mit Leerstandbekämpfung nicht beizukommen ist“ (Keller 2005, 12). Das wird im Einzelnen Gegenstand des vierten Kapitels dieser Studie sein.

Arbeitet der Text bis hierhin auf, wie soziale Prekarisierung sich durch Hartz IV und Wohnungsprivatisierung vertieften, so macht er dann eine politische Wende. Er schlägt vor, die Kämpfe um die neuen Wohnungsfragen als sozialpolitische Kämpfe auf Augenhöhe der Kämpfe um Mindestlöhne, für Umverteilung der Lasten der sozialen Sicherungssysteme von den unteren und mittleren Einkommensschichten zu den oberen und für eine dringend bessere Statussicherung in der Hartz IV-Sozialgesetzgebung zu begreifen. Der Text fragt aber speziell, was denn nötig und möglich wäre zu tun, um wenigstens in den Mietwohnungsbeständen des Private Equity gegen die immer fürchterlicheren Wohnverhältnisse anzukommen. Der Text schlägt vor auszuprobieren, wie weit Mieter und Mieterinnen und städtische Ämter mit den bestehenden Rechtsinstrumenten des Mietrechts und des Bauordnungs- und Planungsrechts kommen, um die Prekarisierung der Wohnsubstanz abzustellen. Er warnt aber davor, sich auf diesen Grundlagen in individuellen Klagen und isolierten Ämterauseinandersetzungen zu verkämpfen. Weil die Prekarisierungsform des Private Equity mit den anderen einhergeht, argumentiert der Text für ein Verschränken der individuellen Zugriffe in einem Handlungskonzept von lokalen Allianzen für faire Wohnverhältnisse und in der Verschränkung von Ideen für Arbeitspolitik, Sozialpolitik und Wohnungspolitik. Diese letzte Verschränkung bewegte sich und bewegt sich noch auf vielerlei Plattformen, von den Plattformen der quartiersbezogenen, der aktivierenden und motivierenden sozialen Arbeit für solidarische Quartiere bis hin zu den Modellen solidarischer Arbeit, kommunitärer gegenseitiger Versicherung und Unterstützung und der Gemeinschafts-, Gemeinden- und Genossenschaftsbewegungen. Hier zeigt der Text: Vieles ist möglich, wenn solidarische Menschen und Politik das wirklich wollen und die Kraft dafür finden.

### 1.3 Danksagung

Die gesellschaftliche Welt der Mieter und Mieterinnen, in die die Private Equity-Aufkäufe einbrachen, erkunde ich seit 2006. Ich danke allen, die mit mir über meine Erfahrungen diskutiert haben. Ich danke Mietern und Mieterinnen, die sich bereitwillig haben interviewen lassen. Bei den empirischen Untersuchungen haben mich der Mieterverein Dortmund, namentlich Helmut Lierhaus und Rainer Stücker, und die Kooperationsstelle Wissenschaft – Arbeitswelt im Institut Sozialforschungsstelle der Universität Dortmund durch Klaus Kock sehr uneigennützig unterstützt. Bei ihnen bedanke ich mich sehr für diese Unterstützung und für die Geduld, bis ich die Ergebnisse in einen größeren Text bringen konnte. Dankbar bin ich auch meinen drei Praktikanten, die mir geholfen haben, allen voran Ted Bauknecht. Zwei der Interviews, die er für seine Diplomarbeit geführt hat, habe ich in diesen Text übernehmen können. Dem von Holger Gautzsch verfassten Kommentar zur Praxis der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und den Gesprächen mit ihm verdanke ich wesentliche juristische Einsichten. Ein Besuch bei Thomas Kollmann in Münster-Kinderhaus hat mich ermutigt, der Kombination von politischem Agieren, sozialer Unterstützung und Mobilisierung vor Ort einen erheblichen Stellenwert einzuräumen, wenn es darum geht, Private Equity in die Schranken zu weisen. Gefördert und gefordert haben mich durch ihr unermüdliches wohnungspolitisches Engagement und ihre Kooperationsangebote während der Arbeit an diesem Thema auch immer wieder Knut Unger, Geschäftsführer des Mieterverein Witten, und die übrigen Kolleginnen und Kollegen im Mieterforum Ruhr.

## 2. Prekarität und Orte der Prekarisierung

Insbesondere unter dem Eindruck der Arbeiten von Robert Castel hat sich die Auffassung erneut durchgesetzt: „Exklusion gehört zum Kerninventar gesellschaftlicher Entwicklungen“ (Willisch 2008, 310). Und es war Robert Castel, der schlechender Exklusion in den Beschäftigungsverhältnissen einen neuen Namen gab, Prekarität: „Nennen wir diese labileren Verhältnisse zur Arbeit, die gegen Stabilität und Konsistenz des klassischen Beschäftigungsverhältnisses abstecken, Prekarität“ (Castel 2007, 7). Die Reihe >Fair statt prekär< hat sich seit 2004 der Erfahrung solcher, neuer Exklusionspraktiken auf den Arbeitsmärkten in der Region Dortmund-Unna-Hamm gestellt und zur empirischen Untersuchung prekärer Beschäftigungsverhältnisse beigetragen (Stackelbeck 2004; Mörchen 2005; Kock, Pröll, Stackelbeck 2006).

### 2.1 Prekär statt fair: Prekarisierung der Beschäftigung

Was die Prekarisierung Dortmunder Beschäftigungsverhältnisse angeht, so waren schon 2007 in Dortmund nur noch 65,9 Prozent der Erwerbstätigen in einem klassischen Normalarbeitsverhältnis, d.h. in einem sozialversicherungspflichtigen Vollzeitarbeitsverhältnis beschäftigt. Atypische Beschäftigungsverhältnisse gab es freilich bereits darunter durch einen erheblichen Anteil in Leiharbeit Beschäftigter, der in Dortmund den bundesweit geschätzten 2,4 Prozent-Anteil weit überschritt. 15,4 Prozent der Dortmunder Erwerbstätigen konnten oder mussten, wie die Tabelle 1 zeigt, nur in einem sozialversicherungspflichtigen Teilzeitarbeitsverhältnis unterkommen. 18,7 Prozent der nicht selbständigen Erwerbstätigen in Dortmund

arbeiteten in Minijobs (Boeckmann 2009), die zwar staatlich minimal sozialversichert, aber bei einem maximal möglichen Monatsverdienst von 400 EUR nicht existenzsichernd sind. Die Zahl derer, die unterbezahlt, prekär selbständig in Werkverträgen oder auf Honorarbasis oder im Praktikum beschäftigt wurden und werden, lässt sich nicht einmal schätzen, ist aber durch viele Einzelfälle belegt (Mörchen 2006, Kock, Pröll, Stackelbeck 2006).

Angesichts der in Dortmund, aber nicht nur hier rasch zunehmenden, atypischen und deregulierten Beschäftigung stellt Klaus Kock die Abkehr vom Normalarbeitsverhältnis, die Aufweichung traditioneller Beschäftigungsstandards von Arbeitnehmern oder Arbeitnehmerinnen auf dem Dortmunder Arbeitsmarkt in den Mittelpunkt seiner Untersuchungen, betont aber, „dass Prekarität weder als Sachzwang noch allein subjektives Unsicherheitsempfinden von Beschäftigten ist, sondern als Moment eines aktiven Erlebens und Verarbeitens von Deregulierungsprozesse im Beschäftigungssystem begriffen werden kann“ (Kock 2009, 1). Dort bezeichnet Klaus Kock als Prekarisierung einen Prozess des gesellschaftlich Ungleichmachens und der Marginalisierung in der gesellschaftlichen Arbeitsteilung. Er sieht Prekarität in sozialen Nahbeziehungen, in der Bewertung von Lebensstandards, in den sozialen Teilhaberechte und dem kulturellen Ausdruck von Statusdifferenz entstehen, hält aber mit Castel an der Prekarität von Beschäftigungsverhältnissen als dem zentralen Mechanismus der Prekarisierung fest. Er benennt sieben Entwicklungen (Kock 2009, 29ff.), die Beschäftigungsverhältnisse heute prekär werden lassen: die Entwicklung vom tarifvertraglich geregelten zum „frei“ ausgehandelten Arbeitsverhältnisse, die Auflösung von klar als „Personal“ konturierten Beleg-

Tab. 1: Verteilung der Beschäftigungsformen in Dortmund

Beschäftigungsformen in Dortmund	Männer			Frauen			Gesamt			
	SV-Vollzeit	SV-Teilzeit	Minijobs	SV-Vollzeit	SV-Teilzeit	Minijobs	SV-Vollzeit	SV-Teilzeit	Minijobs	
<b>Arbeitsplätze absolut</b>	<b>2007</b>	96.906	6.387	16.624	56.126	29.436	26.912	153.032	35.823	43.536
	<b>2000</b>	108.297	4.686	9.132	59.748	24.438	20.786	168.045	29.124	29.918
<b>Anteile in Prozent</b>	<b>2007</b>	80,8%	5,3%	13,9%	49,9%	26,2%	23,9%	65,9%	15,4%	18,7%
	<b>2000</b>	88,7%	3,8%	7,5%	56,9%	23,3%	19,8%	74,0%	12,8%	13,2%

Kooperationsstelle Wissenschaft-Arbeitswelt, K. Boeckmann 2009  
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

schaften durch den massiv zunehmenden Einsatz von Subunternehmen in den Betrieben, von Vollzeitbeschäftigung zum Teilzeitjob, von betriebsinternen Aufstiegsmärkten zu permanenten Anstellung auf Probe oder im Praktikum, von der Beschäftigungsgarantie zu einem ständigen Heuern und Feuern, vom Miteinander in solidarischen Belegschaften zum Gegeneinander in der Konkurrenz um Arbeitsplätze. Klaus Kock typisierte Prekarität von Beschäftigung schließlich so: 1. "... Prekär ist ein Beschäftigungsverhältnis, wenn kein existenzsicherndes Einkommen erzielt wird und keine selbständige Lebensführung gewährleistet ist. 2. ... Prekarität zeigt sich in einem Mangel an Schutzregelungen, die geeignet wären, das Individuum vor Unsicherheiten des Marktes und den Wechselfällen des Lebens zu schützen. 3. ... Prekär sind auch solche Beschäftigungsverhältnisse, die es den betreffenden Arbeitenden verunmöglichen, sich in kollegiale Verhältnisse am Arbeitsplatz einzubringen, die vor Willkür und/oder ungebremster Flexibilisierung schützen könnten." (Kock 2009, 29)

## 2.2 Prekarisierung der Einkommen: Hartz IV

Dieser Blickwinkel ist aber noch zu eng. Aus dem Blick gerät dabei die Prekarisierung von bereits aus den Arbeitsstrukturen und Beschäftigungsverhältnissen weitgehend Ausgeschlossenen. Was die Dortmunder Verhältnisse angeht und gesellschaftlich ebenso dramatisch ist wie die Deregulierung der Beschäftigung, ist die Existenz von ca. 16,8 Prozent „Überflüssigen“ 2006 (Bude 2008b) in der Bevölkerung, das heißt von länger als ein Jahr Arbeitslosen. Nach der Hartz IV-Gesetzgebung zählen sie seit Januar 2005 zum Arbeitslosenhilfekreis des SGB II. Mitte 2009 wird die Zahl der Haushalte in Dortmund, die Transfereinkommen nach SGB II beziehen, auf 45.000 bis 50.000 geschätzt und der Anteil der Armen<sup>1</sup> auf 18 Prozent der Bevölkerung (Stücker 2009). Ein Rückgang der Arbeitslosigkeit, den Hartz durch den Rückschnitt des alten Arbeitslosengeldes, angebliches Fallmanagement und so genannte Eingliederungsvereinbarungen für Hartz IV-Bezieher herbei zwingen wollte, war selbst in den Zeiten des kurzen Aufschwungs 2007/2008 nicht wirklich zu ver-

zeichnen. Der deutliche Anstieg der Beschäftigung 2007/2008 verringerte nur die Arbeitslosenquote der kürzer als ein Jahr Beschäftigungslosen, also SGB I-Bezieherinnen und -Bezieher. Hartz IV förderte die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt offensichtlich nicht. Eher wirkt es überdurchschnittlich ausgrenzend, auch auf der ökonomischen Seite der Förderung. Eine Vielzahl von Untersuchungen zu den Lebensbedingungen von SGB II-Empfängern zeigt (vgl. Deckel 2010), dass die materielle Ressourcen



Foto: Fußballkids in der vier mal weiter verkauften Fischsiedlung, Do-Eving, Finanzinvestor IMW (2006)

für ein Leben in Würde durch Grundsicherung und Kosten der Unterkunft nach SGB II nicht gewährleistet sind, sondern dass die Prekarisierung von Einkommen sich durch die Geringfügigkeit der Hilfen durchsetzt und auch für die Verdienste im Niedriglohnsektor wirksam wird. Die Jobcenter, die die örtliche Umsetzung der Agenda 2010 zu leisten haben, funktionieren als Exklusionsmaschinen. In einer Befragung von 400 Hilfeempfängern gaben 80 Prozent der Befragten an, dass sie unter den Bedingungen ständiger existentieller Not leben (Münch 2010, 14f). Das existentielle Problem der SGB II-Bezieher ist es im besseren Fall, sich durch Verbrauch des in guten Zeiten Ersparten, durch Scheinselbständigkeit und mit „Aufstocken“ durch Hartz IV über Wasser zu halten. Für den schlechteren Fall des ausschließlichen Bezugs von staatlichen Hilfen gilt es, zusätzlich die Prozesse der subjektiv entblößenden und strukturell bürokratischen Antragstellung, Bewilligung und Kontrollen auszuhalten und mit ihnen zu leben.

<sup>1</sup> Anmerkung: Nach der weiterhin akzeptierten EU-Definition gilt als arm, wer weniger als 60% des mittleren Äquivalenzeinkommens der jeweiligen Nation zur Verfügung hat.

Seit 2002 wird der auf Einkommensprekarisierung aufmerksamen Sichtweise in den Sozialverbänden und in der Einkommensstatistik des Statistischen Bundesamtes durch einen Begriff des „prekären Wohlstands“ Rechnung getragen (Statistisches Bundesamt, 2002): „Der Einkommenszone des prekären Wohlstands werden vom Statistischen Bundesamt diejenigen Haushalte zugerechnet, deren Einkommen sich zwischen 50 Prozent und 75 Prozent des arithmetischen Mittels der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen bewegen. Etwa ein Viertel aller Haushalte ist dieser Einkommenszone zuzurechnen, allerdings zwei Drittel all jener Haushalte, in denen fünf und mehr Personen leben.“ (Vogel 2008, 297). Seit Jahren hat sich daran nichts zum Positiven für die Betroffenen verändert. Im Gegenteil scheint sich die prekäre Neuorganisation der Arbeitsverhältnisse, die wachsende Unsicherheit familiärer Netzwerke und die Erosion wohlfahrtsstaatlicher Sicherungen und Institutionen ausgebreitet zu haben. Den zeitdiagnostischen Konsens zur Ausbreitung von Einkommensprekarität fasst Andreas Willisch daher so zusammen: „Wer wollte bestreiten, dass sich unsere Gesellschaft in einem beklagenswerten Zustand befindet: Annähernd fünf Millionen Arbeitslosen, einem abgehängten Ostdeutschland, Gebieten mit unübersehbaren Verödungsfolgen zwischen Weser, Ruhrgebiet, Erzgebirge und Vorpommern stehen politische Reformbemühungen gegenüber, an deren Erfolg nur wenige glauben mögen. Auf den ersten Blick scheint es, als seien diese Verwerfungen mit den sich verfestigenden Randlagen und der zunehmenden Verwundbarkeit bis hinein in die Mittelschichten das Resultat eines marginalisierenden Exklusionsprozesses“ (Willisch 2008, 309).

Die individualisierende aber auch systemisch wieder stärker ausgrenzende deutsche Gesellschaft stellt einen Kurzschluss zwischen individuellen Lebensbiographien und deregulierten strukturellen Rahmenbedingungen her und bedroht mit prekärer Exklusion die in der „falschen“ Branche und im „falschen“ Arbeitsvertrag Beschäftigten, die mit einer „falschen“ Herkunft als Migrantinnen, die „falsch“ Ausgebildeten und die mit der „falschen“ Sozialhilfe. Die an einem „falschen“ Ort Wohnenden kommen dazu, wie diese Untersuchung zeigen wird. Die Prekarisierung von Einkommensarmen organisiert demnach heute eine

Gleichzeitigkeit von Drinnen und Draußen sowohl in existentieller Hinsicht als auch im individuellen Bewusstsein der Betroffenen, vor allem aber der veröffentlichten Meinung nach. Wir möchten allerdings zeigen, dass das Drama der „Einkommensprekären“ zwar auch darin besteht, dass sie gesellschaftlich weder drinnen noch draußen sind, dass der Skandal aber ist, dass sie zunehmend vergessen und verdrängt – wenn auch noch nicht abgeschrieben werden. Sie werden an die Ränder der sozial integrierten Welt verschoben. Diese Ränder sind keine exotischen Territorien, es sind die Sozialräume, in denen administrativ nicht in Entwicklungspolitiken, sondern in ein- und ausgrenzenden Sozialpolitiken gedacht und gehandelt wird. Und es sind die problembeladenen oder schlecht beleumundeten Stadtteile und Straßen von Großstädten und Großstadtregionen. Gerade weil dies keine Ghettos sind, wurden sie von der Globalisierung erfasst. Es mag für die subjektiven Biographien problematisch sein, wenn das Risiko, überflüssig zu werden, und die befristete Beschäftigung sich ausbreiten wie ein Ölfleck. Das wird hier nicht diskutiert. Aber es ist doch gesellschaftspolitisch problematisch, wenn sich die Destabilisierung der Beschäftigung mit Mittellosigkeit und diese sich mit „negativer Diskriminierung“ (Castel 2009, 8) also mit sozialer Abspaltung gegenüber gesellschaftlich als erfolgreich begriffenen Milieus und Lebensweisen der Mittelschichten verbinden. Wenn Krankheit und Altern, Migrantenschicksal und persönliche Schicksalsschläge, Beschäftigungs- oder Einkommenskrisen ein Abschieben in Einkommensprekarität, in Substandardlebenslagen oder minderwertige Wohnungen zur Folge haben, wie bei Hartz IV- und KdU-Bezug der Fall, dann wird es hart.

### 2.3 Orte und Räume prekärer Lebenslagen

Der Niederschlag prekärer Arbeit wie auch der staatlichen Unterstützung von Geringverdienern, Arbeitslosen und vergleichbar prekären Transferbeziehern und -bezieherinnen in den Wohnverhältnissen und unterscheidbaren geographischen (Stadt) Räumen ist mittlerweile in der deutschen Gesellschaft wieder so deutlich, dass die Sozialarbeiterin Monika Heer einen „Besuch beim Prekariat“ planen und dann beschreiben konnte. Sie wusste ganz sicher, wohin sie zu diesem Besuch fahren musste, nämlich z.B. nach

Duisburg-Bruckhausen, in einen so genannten benachteiligten Stadtteil des westlichen Ruhrgebiets: „Typisch für solche Problemstadtteile im Norden der Ruhrgebietsstädte sind eine hohe Umweltbelastung und eine überalterte Bausubstanz, beides bedingt durch die industrielle Vergangenheit. Ein weiterer Baustein für die Problemlagen ist der demographische Wandel, der Anteil an Arbeitslosen, Langzeitarbeitslosen und (ehemals) Sozialhilfeempfängern liegt hier deutlich höher als im Durchschnitt. In Bruckhausen beträgt zudem der Anteil der Nichtdeutschen rund 51 Prozent - und diese sind überwiegend türkischer Herkunft. Trotzdem heißen die Eckkneipen immer noch ‚Schwarzer Diamant‘ und genau an dieser Ecke müssen wir abbiegen, um unseren Stadtteilrundgang in der Schulstraße 52 zu beginnen.“ (Heer 2007, 55)

Wir wollen Monika Heer bei ihrem Besuch nicht weiter begleiten, der sich auf sozialarbeiterische Intervention in prekären Lebenslagen konzentriert. Mit ihrem Bericht will ich nur zeigen, dass Prekarisierung im Unterschied zu bisher diskutierten deregulierten Arbeitsverhältnisse und politisch verursachten Einkommensverminderungen sich wie selbstverständlich mit unterscheidbaren Raumtypen verbindet. Die Gefahr der Prekarisierung trifft eben nicht jeden in gleichem Maße und nicht an jedem Ort, sondern es entscheiden heute auch wieder in stärkerem Maße Zuschreibungen, die klassen- und milieubildend und damit verortet sind, über gesellschaftliche Inklusion oder Exklusion: die Position im Arbeitsmarkt, die ethnische Zugehörigkeit, aber auch die Zugehörigkeit zu bestimmten Sparten der Wohnungsmärkte und die Wohnorte. Soziale Ungleichheit spiegelt sich in jeder Stadt seit jeher in Quartieren mit unterschiedlichen Wohn- und Lebensqualitäten wider. Der sozialen Spaltung der Stadt in die „guten“ und die „schlechten“ oder gar „gefährlichen“ Quartiere geht die soziale Spaltung der Beschäftigungsverhältnisse in „normale“ oder sichere und in prekäre, unsichere oder nicht existenzsichernde ebenso voraus wie die soziale Spaltung in gesellschaftlich stabil integrierte oder ökonomisch auf verschiedene Weise Erfolgreiche und in die „Überflüssigen“, Ausgeschlossenen und Armen. „Schlechte“ Quartiere sind der räumliche Ausdruck und eine physische Form von sozialer Ordnung und Zuschreibung für eine Konzentration von Menschen, die mit gesellschaftlich erheblich we-

niger wertgeschätzten Lebenslagen und mit sozialkulturellen und ökonomischen Problemen belastet sind. Sie definieren die Chancen deutlich mit, auf sicheren Arbeitsmärkten oder in besseren Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen Fuß zu fassen.

#### 2.4 Städtische Prekarisierung, Räume des Hartz IV-Bezugs in Dortmund

Entscheidend für die gegenwärtigen städtischen Raumstrukturen ist nicht so sehr der soziale Unterschied von Vierteln. Das war ja irgendwie immer schon so. Aber die Vervielfältigung von sozialräumlicher Ungleichheit und die zunehmend kleinteiligere Auffächerung von Einkommensschichten in Milieus, Lebensstilgruppen oder Szenen usw. ist neu. Neu ist auch die Betonung und Vertiefung von sozialer Differenz, die Buchtitel britischer und US-amerikanischer Sozialgeographen zum Ausdruck bringen: „Unequal City“ (Hamnet 2003) oder „Devided Cities“ (Fainstein 1992). Häussermann und Siebel griffen schon 1995 auf die Rhein-Ruhr-Region als Beispiel der herausziehenden dreigeteilten Stadt zurück: „... Die dreigeteilte Stadt zeichnet sich doch ab, z.B. im Gefälle der Rheinschiene von Bonn bis Düsseldorf zur Hellwegzone von Duisburg über Essen/Bochum bis Dortmund und schließlich zum Hinterhof des Ruhrgebiets, der Emscher-Region vom Norden Duisburgs über Gelsenkirchen und Wanne-Eikel bis zur Dortmunder Nordstadt.“ (Häussermann 1995, 108) Tatsächlich ist im Ruhrgebiet die punktuelle und eher inselhaften Aufwertung der Führungs- und Citylagen in den Hellwegstädten eher nebensächlich, die Ausbreitung von Abwertung und die Vernachlässigung der Wohnlagen in der weitgehend „aufgegebenen Stadt“ aber die wesentliche und problematische Dynamik. Durch eine erfolgreiche Konkurrenz von reicheren Stadtteilen und prosperierenden Nutzungen und der diese unterstützenden Stadtpolitiken entstehen offensichtlich zugleich in ärmeren, oft migrantisch geprägten Ortsteilen neue Räume der urbanen Abwertung und Prekarisierung. Nicht nur die Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, auch die Erreichbarkeit und Qualität von sozialer und kultureller Infrastruktur werden zurückgenommen. Die Qualität des öffentlichen Verkehrsangebots, der Umfang dezentraler kommunaler Dienste, von den Bildungs- und Kulturangeboten, von sozialen Dienst-

Tab. 2: Anteil Hilfeempfänger in Dortmunder Sozialräumen\* 2006, 2008 und 2010

	2006	2008	2010
City	19,7	18,9	19,5
Westfalenhalle	9,3	8,1	7,7
Dorstfelder Brücke (Aktionsraum)	23,2	21,3	22,0
Dorstfeld	20,1	19,5	20,1
Hafen (Aktionsraum)	33,8	33,2	35,2
Nordmarkt (Aktionsraum)	40,1	38,3	39,5
Borsigplatz (Aktionsraum)	39,9	38,4	39,6
Kaiserbrunnen/ Körne	17,0	15,8	15,8
Südliche Gartenstadt/ Ruhrallee	7,3	7,5	7,6
Brechten/ Holthausen	6,0	6,2	6,4
Eving/ Lindenhorst (Aktionsraum)	22,3	20,8	22,1
Kemminghausen (Aktionsraum)	21,0	20,4	21,5
Derne/ Hostedde/ Kirchnerne	13,1	12,7	14,2
Kurl/ Husen/ Lanstrop	12,5	10,1	11,0
Alt - Scharnhorst (Aktionsraum)	13,3	11,9	13,1
Scharnhorst - Ost (Aktionsraum)	33,0	31,1	32,4
Asseln	7,5	7,2	7,8
Brackel	10,6	10,2	10,6
Wambel	7,2	6,9	7,2
Wickede (Aktionsraum)	17,6	16,4	16,5
Aplerbeck	8,5	8,7	8,7
Berghofen	6,6	6,4	6,2
Schüren	14,4	12,1	12,5
Sölde/ Sölderholz	6,8	5,8	6,4
Benninghofen/ Hachenev/ Wellinghofen/ Wichlinghofen	8,0	7,3	7,5
Hörde (Aktionsraum)	28,3	27,0	28,0
Holzen/ Syburg	4,4	4,0	4,0
Barop/ Brünninghausen/ Hombruch	8,9	8,5	8,8
Menglinghausen	6,6	6,3	6,6
Kirchhörde/ Löttringhausen/ Lückleberg	4,3	3,8	3,7
Lütgendortmund	15,9	14,9	15,3
Marten (Aktionsraum)	20,6	20,5	22,3
Bövinghausen/ Westrich	15,6	15,9	17,6
Kley/ Oespel	7,8	7,7	7,7
Deusen/ Huckarde	17,2	16,2	16,7
Jungferntal/ Kirchlinde	13,7	13,7	14,7
Bodenschwingh/ Westerfilde (Aktionsraum)	20,8	20,1	20,4
Mengede/ Oestrich/ Schwieringhausen	14,3	12,9	13,1
Nette (Aktionsraum)	20,0	19,5	20,9
<b>Dortmund insg.</b>	<b>16,3</b>	<b>15,4</b>	<b>16,0</b>
Quelle: dortmunderstatistik			
*SGB II und Grundsicherung + Sozialhilfe + Leistungen für Asylbewerber;Angaben in % der Hauptwohnbevölkerung; für eine kleinräumige Sozialarbeit- und Planung hat Dortmund seine statistischen Bezirke jeweils in Drittel eingeteilt und bezeichnet sie als Sozial- oder Aktionsraum mit dem Namen eines darin gelegenen Stadtteils.			

leistungen und Beratung, gesundheitlicher Versorgung in Krankenhäuser bis hin zur Straßenreinigung, nehmen ab. Öffentliche Räume wie Straßen, Plätze oder Parks verwahrlosen. Schließlich wird das private Wohneigentum sichtbar schlechter erhalten, wie weiter unten gezeigt wird. Es setzt ein Prozess der Vernachlässigung der physischen Substanz, aber auch der sozialen Verbindlichkeiten auf der Eigentümerseite ein. Ich schlage vor, diese Prozesse in enger Verbindung mit den jüngsten ökonomischen Verlufterfahrungen von Menschen mit niedrigem Einkommen als Prozesse der Prekarisierung der Wohnverhältnisse und Stadtteile zu begreifen.

In der Region östliches Ruhrgebiet und Dortmund sind die Quoten der Einkommensprekären hoch. Dortmund zählt zu den westdeutschen Städten mit einem hohen Prozentsatz von Arbeitslosen. Im Durchschnitt lag er

2006 bei 16,4 Prozent. Nach Gelsenkirchen mit 17,3 Prozent ist das die zweithöchste Quote der Hartz IV-BezieherInnen aller nordrhein-westfälischen Großstädte.

In Dortmund wird mittlerweile auch öffentlich die Prekarisierung von Einkommens- und Lebensverhältnissen in ihren Mauern nicht mehr verdrängt. Sie sind überdeutlich, wie die Statistiken zweier Armutsberichte der Stadt beweisen, die nach hartnäckigem, jahrelangem Einfordern endlich 2007 erscheinen konnten. Die ARGE Dortmund hatte im Dezember 2005 ca. 44.000 Bedarfsgemeinschaften übernommen, im Jahresdurchschnitt 2006 zählte man 45.138 Bedarfsgemeinschaften. Danach ging die Anzahl leicht zurück. Der zweite Armutsbericht (Stadt Dortmund 2007b) zeigte: Die Stadt ist heute deutlich sozial polarisiert und zugleich auch vielfach gespalten. In den Vierteln Nordmarkt und Borsigplatz beziehen 2006 zwischen 33,8% und 39,9% der Quartiersbevölkerung Hartz IV. Das ist fast das Zweieinhalbfache des Dortmunder Durchschnittswertes. Im Viertel Hafen liegt man mit ca. 34% Hartz IV-Empfänger beim Doppelten des Dortmunder Durchschnitts von 16%. Hafen, Borsigplatz und Nordmarkt bilden die „Nordstadt“, Dortmunds traditionelles, industrienahe Arbeiterviertel urbanen Zuschnitts mit vorwiegend gründerzeitlichen, aber auch neuzeitlichen mehrstöckigen Mietshäusern. Seit ihrer Entstehung sind sie ein Hort der städtischen Armut. Und das

sind sie geblieben, durch ihre Bau- und Raumstruktur über alle Sanierungs- und Modernisierungsprogramme hinweg prädestiniert, die Wellen jeder Arbeitsmigration der letzten 100 Jahre in die Stadt in ihre Produktionskerne und ihre Gesellschaft einzuschleusen.

Aber auch in neueren und moderneren Siedlungsstrukturen für den Massenwohnungsbau, nördlich um den traditionellen Industriegürtel Dortmunds herum, erkennt man (in Tab. 2) am Anteil der Hilfeempfänger Anzeichen von Prekarisierung der Einkommensverhältnisse und Armutsstrukturen. Scharnhorst-Ost, Eving-West/ Lindenhorst und Eving-Ost/ KemminghausenBodelschwingh/ Westerfilde, Marten und Nette haben jetzt über 20,5 Prozent Hartz IV-Bezieher unter den Einwohnern und Einwohnerinnen. Zehn mal weniger als im Norden der Stadt, nämlich um die 4 Prozent Hartz IV – Bezieherinnen und Bezieher, finden sich im südlichsten Teil der Stadt, in Kirchhörde/ Löttringhausen/ Lücklemburg und in Höchsten/ Holzen/ Hohensyburg. In sechzehn der Dortmunder Sozialräume war der Hartz IV-Bezug 2006 überdurchschnittlich, in 23 Sozialräumen unterdurchschnittlich und ist es bis 2010 geblieben. Genau gegenläufig dazu verhält es sich mit der Schuldenbelastung Dortmunder Haushalte. So sind 2009 in Kirchhörde, Benninghofen im Süden der Stadt nur 6,91 Prozent der Einwohner überschuldet, während die Quoten in nördlich der A40/ B1 gelege-

## Ganz normale Einkommensprekarität

Interview mit Familie T., Dortmund  
(Ted Bauknecht 2008)

Frau T. ist 38 Jahre, Herr T. ist 40 Jahre alt. Sie leben als Ehepaar gemeinsam mit ihren beiden Kindern, einem 12 Jahre alten Sohn und einer 8 Jahre alten Tochter zusammen. Die Familie ist nach dem SGB II eine Bedarfsgemeinschaft. Herr T. ist berufstätig. Der Arbeitslohn, den Herr T. erhält, deckt im Sinne des 2004 geänderten Sozialgesetzbuches II nicht das Existenzminimum der Familie. Herr T. ist im Jargon des Arbeitsamtes ein „Aufstocker“. Er beantragte und erhält einen finanziellen Zuschuss, der eine Mietkostenerleichterung schaffen soll. Die Kaltmiete beträgt

370 Euro. Dazu kommen Mietnebenkosten, Heizkosten und Ausgaben für Elektrizität.

Gefragt, wie groß denn die Wohnung sei, sagte Herr T:

**Herr T.:** Oh, neunundachtzig Komma. Ja, fast neunzig Quadratmeter. – Ja, das ist schon in Ordnung so.

**Herr T.:** Wenn das hier verkauft wird, z.B. an eine andere private Wohnungsgesellschaft, dann muss ich hier raus. Das können wir uns dann nicht mehr leisten.

**B.:** Es bestehen aber keine Repressalien seitens der ARGE? Ich meine, es gibt keine Aufforderungen die Wohnkosten zu senken?

**Herr T.:** Naja, ich denke mal, solange ich arbeiten gehe und berufstätig bin, werden die uns in Ruhe lassen. Können die doch nicht machen. Ich gehe doch arbeiten. Wenn ich natürlich arbeitslos würde, dann vielleicht. Aber davon mal abgesehen, im Grunde genommen steht uns auch eine 4 1/2 Zimmer Wohnung zu. Wir haben 2 Kinder. Das geht ja nicht. Junge und Junge kann man eventuell noch zusammen in einem Zimmer unterbringen. Aber Junge und Mädchen, das versuchen sie mal. Das gibt dann eine schöne Zickerei.

**Frau T.:** Zur Miete wird vom Amt übrigens nicht viel beigetragen. Es wird nicht viel zugezahlt, nein. Anteilsmäßig wird etwas beigetragen.

**Herr T.:** Die zahlen ja nicht die komplette Miete. Nö, so ist das nicht. Also ich zahle auch noch Miete.

**Frau T.:** Genau. Also wir bekommen unseren Pflichtteil hinzu. Damit wir eben so einigermaßen über die Runden kommen. Trotzdem ist das zu wenig. Mit 399 Euro, wo soll man damit hinkommen?!

**B.:** 399 Euro ist der Betrag, der von der ARGE zur Miete aufgestockt wird?

**Frau T.:** Ja, 399 Euro. Heftig ist das. Wie soll man davon Schulbücher und so was alles bezahlen können. Früher haben wir mehr bekommen. Jetzt sind wir auf 399 Euro stehen geblieben. Mein Mann hat da bei der ARGE schon angerufen und mal nachgefragt. Denn wie sollen wir denn davon leben und über die Runden kommen. Aber das interessiert die vom Amt gar nicht. Das ist eine Sauerei.

**B.:** Damit ich das richtig verstehe. Die 399 Euro beinhalten den Teil für die Wohnung, Schulmaterial muss davon aber auch bezahlt werden?

**Frau T.:** Nein, das ist nur für die Miete. Wie soll das denn auch sonst gehen. Ich habe 2 Kinder. Geld für Schulbedarf muss ich dann extra beantragen. Ich muss mich da noch mal besser schlaue machen. Eventuell zahlen die ja auch für den Großen das Mittagessen in der Gesamtschule. Momentan müssen wir das Geld für das Mittagessen unserer Kinder selbst bezahlen. Die Kleine haben wir auf eine Ganztagschule angemeldet, da bekommt sie auch noch Ergotherapie.

**B.:** Ich interessiere mich natürlich sehr für die Wohnverhältnisse. Wie sind denn von Ihrer Wohnung aus

gesehen die Verkehrsanbindungen des ÖPNV, kommen Sie gut zu ihrer Arbeitsstelle?

**Herr T.:** Doch, die sind gut. Ich muss von hier aus nur 2 Stationen mit dem Bus fahren und abends komme ich von da aus auch gut wieder weg.

**B.:** Ist diese Wohnung insofern also Ihre Wunschwohnung, Sie würden nicht unbedingt umziehen wollen?

**Herr T.:** Nein. Nur wenn wir hier unbedingt raus müssen. Ich möchte hier solange wohnen bleiben wie es geht.

**Frau T.:** Ja, genau.

**B.:** Gab es in der zurückliegenden Zeit schon mal Schwierigkeiten mit den Heiz- bzw. Energiekosten? Das ist schließlich auch ein wesentlicher Bestandteil der Miete.

**Frau T.:** Also mit Heizkosten gab es keine Probleme. Strom ist unser Problem. Den Strom, den bezahlt das Amt nicht, wenn wir damit mal nicht auskommen und drüber liegen. Den bezahlen die dann absolut nicht. Gut, sie würden es wohl vorstrecken. Das würden sie tun. Im Anschluss müssen wir das dann aber abstottern. Das Amt zieht uns das direkt von den 399 Euro Mietzuschuss wieder ab. Wir bekommen dann den Monat darauf weniger Geld auf unser Konto überwiesen. Also ist uns damit kaum geholfen, eher gar nicht.

**Herr T.:** Da ist einem wirklich nicht mit geholfen. Aber Strom muss man sowieso selber zahlen. Wenn ich jetzt mit einer DEW Nachforderung von 180 Euro zum Arbeitsamt ginge, dann sagen die doch zu mir: "Warum ist das bei ihnen so teuer?!" So einen Fall hatten wir doch letztens, da mussten wir 120 Euro an die DEW nachzahlen. Ach, da bin ich gar nicht erst zum Amt hingegangen. Da habe ich mir gesagt: "Komm` das bezahle ich lieber selber."

**Frau T.:** Bezahlen die doch vom Amt auch gar nicht!

**Herr T.:** Die wollen doch immer gleich alles wissen – warum und weshalb. Und dann im Endeffekt bezahlen sie es doch nicht. Falls sie sich dafür entscheiden und zahlen die Nachforderung an die DEW, dann muss ich es eh zurücksteuern, quasi auf Raten. Das wird uns dann in drei oder vier Monatsraten von dem Mietzuschuss abgezogen.



**Frau T.:** Ja sicher, wir bekommen dann weniger auf unser Konto überwiesen.

**Herr T.:** Damals, als wir noch beim Sozialamt zugehörig waren, das war wesentlich besser. Das Sozialamt hat so etwas wenigstens bezahlt. Die ARGE macht das nicht, denen ist das egal.

**B.:** Da hört man aber ein Stück weit Resignation bei ihnen heraus.

**Herr T.:** Ja.

**Frau T.:** So ist es. Wir werden ja sogar bestraft, wenn wir weniger Stromverbrauch haben und etwas Geld zurückbekommen. Das müssen wir angeben. So etwas ist tatsächlich passiert. Wir haben eine Betriebskostenrückzahlung erhalten, das hätte mehr als eine Monatsmiete ausgemacht. Die hätten wir uns sparen können. Aber das wurde dann vom Amt einbehalten. Davon hatten wir gar nichts.

**Herr T.:** Obwohl wir ja auch einen Mietanteil selbst zahlen. Die zahlen ja nur einen Teil. Den anderen Teil bezahle ich von meinem eigenen Lohn. Wir haben 931 Euro Rückzahlung erhalten. Das haben die uns gleich alles abgezogen. Keinen Pfennig haben wir davon gesehen.

**Frau T.:** Da bekommen Sie dann einfach den Mietzuschuss von 399 Euro nicht mehr. Das nehmen die uns schlicht und einfach weg. Das finde ich ungerecht so etwas. Aber man muss es angeben. Das können wir gar nicht verheimlichen. Das Amt fragt irgendwann nach dem Beleg der Betriebskostenabrechnung aus dem vergangenen Jahr. Da fragen die schon nach. Man steht voll unter Kontrolle. Seit kurzem müssen wir auch wieder Kopien der Kontoauszüge zum Amt schicken. Das ist wirklich unmöglich. Es wird einem alles abgezogen.

**Herr T.:** Normalerweise hätten die bei der Betriebskostenrückzahlung Hälfte – Hälfte machen müssen. Denn ich bezahle ja auch Miete. Von den 931 Euro Rückzahlung gehört doch die Hälfte eigentlich mir.

**B.:** Empfinden Sie den monatlichen Mietzins als angemessen oder ist es im Grunde genommen zu teuer?

**Herr T.:** Nein ganz bestimmt nicht. 370 Euro Kaltmiete finde ich für diese Wohnung wirklich nicht zu teuer. Der Mietpreis ist über die fünf Jahre auch nie nach oben gegangen. Die Betriebskosten wurden natür-

lich immer teurer, das ist logisch. Mit den Stromkosten haben wir ja auch selbst etwas Schuld. Da haben wir im letzten Jahr nicht gut aufgepasst. Die ARGE hat uns auch nie aufgefordert irgendwelche Kosten zu senken.

**Frau T.:** Das können die auch nicht. Wir heizen hier genauso wie jeden Winter. Die Kinder in einer ungeheizten Wohnung sitzen lassen, das geht nicht. Das kann auch keiner von uns verlangen. Wir können die hier nicht mit Jacken hinsetzen. Was mich einfach nur aufregt, das ist das Verhalten einiger ARGE-Mitarbeiter. Die tun so, als wollte man an ihr eigenes Portmonee. Man spart sich schon vieles vom Mund ab, weil es teilweise peinlich ist, zum Amt zu gehen. Irgendwann schwinden die Hemmungen, gerade auch weil es eben um die Kinder geht. Ich will mir doch nicht mit dem Geld einen schönen Tag machen und was Besondere gönnen. Nein, ich finde es nicht gut, dass man beim Amt manchmal so angemacht wird. Wir kaufen schon günstig ein, aber es geht nicht noch günstiger.

**Herr T.:** Die 120 Euro DEW Stromkosten haben wir uns dann auch noch irgendwie abgespart.

**Frau T.:** Die Kartoffeln sind auch schon teurer geworden. Wir sparen doch überall. Alles andere ist Luxus, und das geht nicht.

**B.:** Wüssten Sie eine unabhängige Beratungsstelle, wo Sie als Familie gegebenenfalls Hilfe oder Beratung in Anspruch nehmen könnten?

**Frau T.:** Nur diese Gespräche bringen mir nichts. Es müssen Taten folgen.

**Herr T.:** Wir hatten da auch noch keine großen Probleme. Mit der Heizkostenabrechnung gab es einmal Schwierigkeiten. Da kann man wohl bei der Hausverwaltung anrufen. Im Prinzip muss man sich da aber selber durchwurschteln. Früher konnte man sich Hilfe beim Sozialamt holen.

**Frau T.:** Jetzt hilft uns keiner.

nen Stadtteilen, im Westviertel, Dorstfelder Brücke, Hafen und Nordmarkt 24,21% und im Bezirk Do-Hafen, Brakel-Nord 26,95% erreichen. Die Dortmunder Stadtviertel, in denen schwerpunktmäßig Hartz IV-BezieherInnen leben, sind gleichzeitig schwerpunktmäßig Lebensraum von Migrantinnen und Migranten in Dortmund. Wie von der Arbeitslosigkeit allgemein, so sind die deutschen Haushalte auch von Hartz IV weniger betroffen als türkische und deutsch-türkische Haushalte.

Schon oberflächliche Kenntnis der 16 Räume mit einer überdurchschnittlichen Höhe von Hartz IV-Bezug lässt vermuten, dass die Wohnverhältnisse von Empfängern sozialpolitischer Hilfen von jeher bescheidener bis schlichter, die Wohnungsquadratmeter wie die Mieten geringer und die Ausstattungsqualität niedriger waren als im gesamtstädtische Durchschnitt. Arbeitslosigkeit, Leistungsbezug nach dem SGB II und Immigration demonstrieren und produzieren integrale, prekäre Lebenslagen und Sozialräume. Sichtbar werden die unterdurchschnittlichen Wohnverhältnisse schon an einem relativ wenig aussagekräftigen Indikator, der Zahl der bewohnten Quadratmeter pro Person. Viertel, in denen sich der Hartz IV – Bezug konzentriert, weisen die geringsten Wohnflächen pro Einwohner auf. 31,05 – 34,05 Quadratmeter pro Person zeigen die Armutsräume mit überdurchschnittlichem Sozialhilfe- bzw. Hartz IV – Bezug: Hafen, Nordmarkt, Borsigplatz, Scharnhorst Ost, Eving-Kemminghausen, Eving-Lindenhorst, Deusen-Huckarde. Die durchschnittliche, personenbezogene Wohnfläche betrug im selben Jahr in Dortmund 38,1 Quadratmeter (Stadt Dortmund 2007b, Abb. 29). Als 2006 die Zahl der Hartz IV Beziehenden in Dortmund um 1% anstieg, „spiegelte sich das auch in den allermeisten Sozialräumen wieder (...) Sieben Sozialräume wiesen Steigerungsraten um mehr als einen Prozentpunkt auf.“ Es handelte sich dabei „um Teilräume, die schon ein überdurchschnittliches Niveau von 20% und mehr SGB II-Bezug aufwiesen“ (Stadt Dortmund 2007b, 66). Die Konzentration von Haushalten mit prekären Einkommen in dauerhaft verarmten Stadtteilen mit Niedrigstandards des Wohnens nahm damals also weiter zu. Wahrscheinlich hat sich dieser Prozess noch vertieft.

### 3. Kosten der Unterkunft – ein Mechanismus der Prekarisierung

Ca. 16 Mrd. Euro wurden 2008 in Deutschland für Kosten der Unterkunft verausgabt (Topos 2008). Rund 4,4 Mio. Haushalte im Niedrigkeinkommensbereich erhielten 2008/ 2009 Leistungen für Unterkunft und Heizung (BMVBS 2009, 100). Es dürften heute kaum weniger geworden sein. Nicht nur „Erwerbsfähige Hilfebedürftige“ (vgl. den Kasten „Hartz IV und KdU“), also die Hartz IV-Bezieher und Bezieherinnen nach dem SGB II und XII können diese Kosten der Unterkunft bekommen.

#### 3.1 Die KdU-Quote

In NRW beziehen ca. 10 Prozent der Haushalte Transferleistungen nach SGB II und XII und müssten daher auch SGB II- angemessen wohnen. Für Dortmund wissen wir es für das Jahr unserer empirischen Erhebungen etwas genauer: „Die Bundesagentur für Arbeit weist für Dezember 2006 in Dortmund insgesamt 85.600 SGB-II-Leistungsempfänger/innen aus. Hinzu kommen 7.000 andere Grundsicherungs-, 900 Sozialhilfeempfänger/innen und 1.200 Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen. In der Summe liegt der Anteil der Hilfsempfänger/innen also bei rund 94.700, das entspricht 16,2% Prozent der Bevölkerung.“ (Stadt Dortmund 2007, 62) Dass sie alle, und damit ca. 10.000 Personen mehr als der Kern der SGB II-Empfänger, zumindest ein wenig Kosten der Unterkunft erhalten, kann angenommen werden<sup>2</sup>. Die Ausgaben für die Kosten der Unterkunft sind gestiegen. Waren es noch 2006 im ganzen Jahr 14.701.064 Millionen €, so erhielten Hartz IV-Bezieherinnen in den ersten drei Quartalen von 2009 in Dortmund schon

<sup>2</sup> Zahlen, ausdrücklich für den Anteil von KdU beziehenden Haushalten oder Personen, sind mir nicht bekannt. Zahlen über Arbeitslose aus der Bundesanstalt für Arbeit meinen immer lediglich die Zahl der Arbeitslosen an den versicherungspflichtig Beschäftigten. Die Zahlen der Kommunalstatistik liegen immer ein wenig höher. Keine Angaben liegen vor zur kleinräumigen Verteilung der Beamten und geringfügig Beschäftigten, auch die Zahl der Selbständigen ist nur näherungsweise nach der kleinräumigen Einkommensteuer-Statistik schätzbar. Also gibt es auch keine valide Zahl der Erwerbstätigen insgesamt. Für Städte und einzelne städtische Räume sind Einkommen und insbesondere prekäre Einkommen deshalb in Deutschland nie vollständig und auf neuestem Stand, personenbezogen oder für Haushalte ermittelbar.

**Hartz IV und KdU (Kosten der Unterkunft)**

Nicht alle Hartz IV-BezieherInnen sind arbeitslos; nicht alle Arbeitslosen beziehen „Hartz IV“, das Transfereinkommen nach dem Rechtskreis des Sozialgesetzbuches II. Die Empfänger und Empfängerinnen von solchen Transfereinkommen erhalten „Grundsicherung“ (§ 20) und/oder „Kosten der Unterkunft“ (§ 22), gelegentlich auch „sonstige Hilfen“. Ein Teil der Bezieher und Bezieherinnen von Hartz IV wird in der beschönigenden und bürokratischen Sprache des SGB II als „Erwerbsfähige Hilfsbedürftige“ bezeichnet. Derzeit 42 Prozent oder 3,6 Millionen Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen sind aber gar nicht erwerbsfähig, wie wir das alltagssprachlich verstehen. Sie sind nämlich arbeitslos und leben vom Arbeitslosengeld. Weitere 11 Prozent, die offiziell nicht arbeitslos genannt werden dürfen, es aber sind, stecken in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen. Andere 11 Prozent haben Minijobs, sind also immerhin minimal erwerbstätig, aber auf zusätzliche soziale Hilfe angewiesen. Dann gibt es „Nicht Verfügbare“ in der Größenordnung von 36 Prozent der sog. Erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen, weil sie Kinder betreuen oder in Schulen gehen. Außerdem gibt es immerhin 1,8 Millionen „Nicht erwerbstätige Hilfsbedürftigen“, nämlich die Kinder der erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen. Das alles summiert die Hartz IV Empfänger in Deutschland 2009/ 2010 auf insgesamt 6,8 Millionen.

Aufwendungen für Kosten der Unterkunft (KdU) sind der finanzielle Aufwand für alle tatsächlich entstehenden Kosten, welche für eine tatsächlich genutzte Unterkunft anfallen. Die Kosten müssen „angemessen“ ausfallen. Als angemessen gilt nur eine vergleichsweise niedrige Anzahl von Quadratmetern und eine niedrig gedeckelte Miete pro Person. Der Anspruch besteht unabhängig von der Qualität der Unterkunft oder rechtlicher Zulässigkeit der Nutzung. Unterkunftskosten einer Mietwohnung sind Nettomiete, Betriebs- und Heizkosten, auch Einmal- und Nachzahlungen darauf, Kosten von Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen. Die Unterkunft kann in einer Mietwohnung bestehen, in einem Untermietverhältnis, auch in einem Wohn- oder Hauseigentum, aber auch in einem Zelt, Campingwagen, Hotelzimmer, einer Gartenlaube, Pension, oder einer Obdachlosenunterkunft. § 22 des SGB II bietet keinerlei Maßstäbe für eine qualitative Bewertung von Unterkünften.

Quellen: Lohhaus (2010): Arbeitslosenquoten und Hartz IV, Bundesagentur für Arbeit (2010): Monatsbericht, Februar 2010; Eurostat (2010): <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>; Rips, Gautzsch (2009): Kosten der Unterkunft

15.210.879 € (Bundesanstalt für Arbeit 2009, Region: Stadt Dortmund).

Für Nordrhein-Westfalen wurde ermittelt: Die Wohnfläche, die Hartz IV-Bezieherinnen und -bezieher pro Person bewohnen, ist kleiner als der Durchschnitt aller. Überdurchschnittlich viele Single-Haushalte finanzieren ihre Mieten durch Zuwendungen nach dem SGB II. Die Wohnungsqualität gilt als geringer als im Durchschnitt aller Wohnungen. Bezieher von Kosten der Unterkunft haben nur selten Wohnungseigentum, sie haben niedrigere Wohnkosten als der Durchschnitt, müssen aber dafür höhere Einkommensanteile als der Durchschnitt aufwenden (Wohnungsmarktbeobachtung 2009). Das deutet schon an, dass sich das Leistungssystem des SGB II mit seinen Neuregelungen für die Erstattung der Kosten der Unterkunft seit ihrer Einführung im Jahr 2005 als ein wesentlicher Mechanismus der Standardabsenkung von Lebenslagen erwiesen hat. Im Kern wurde mit der Verabschiedung des SGB II ein Rückschnitt am Netz sozialer Sicherungen und die Absenkung sozialer Leistungen für eine Millionen umfassende Schicht von Arbeitslosen und Sozialhilfebeziehern verfügt, die nur noch in wenigen Fällen durch Sonderzahlungen aufgefangen werden konnte. Nun galt als Maßstab der regelmäßigen staatlichen Unterstützungsleistungen nach einem Jahr der Arbeitslosigkeit oder der Arbeitsunfähigkeit ein „soziokulturelles Minimum“ für Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, persönliche Bedürfnisse, auch für Wohnung, Einrichtung, Strom und Heizung. Die so genannten Kosten der Unterkunft (KdU), die Kosten für Wohnung, Einrichtung, Strom und Heizung, sind durch die Gemeinden aufzubringen und im Detail zu regeln.

### 3.2 Die KdU Regeln – Was sind KdU-angemessene Wohnverhältnisse?

Die Regeln des SGB II für die Übernahme von Miet- und Wohnkosten sorgten sogleich nach der in Kraftsetzung der Hartz IV-Gesetze dafür, Unsicherheit und Protest zu verbreiteten. Die Zahlungen für die Miet- und Wohnkosten orientierten sich nun an einer neu erfundenen „Bedarfsgemeinschaft“, also an einem zusammen wirtschaftenden Haushalt, während im alten Sozialgesetzbuch „Personen“ und „Familien“ offenere Adressatenstrukturen für Zuwendungen

boten. Die erste ungeklärte Frage war, was mögliche oder erlaubte Hartz IV-Bedarfsgemeinschaften sind. Gleichzeitig waren Hartz IV- und Sozialhilfe-Bezieher im Ungewissen, was nun „angemessene“ Aufwendungen für Wohnung und Heizung wären, die das neue Sozialgesetzbuch II nur in Umrissen bestimmte. Die Kernbestandteile „angemessener“ Zahlungen für Wohnkosten legte das neue Sozialgesetzbuch II in § 22(1) so fest: „Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. (...) Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie (...) durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken, jedoch längstens für sechs Monate“ (...). „Die Angemessenheit“ der Unterkunft einer Bedarfsgemeinschaft sollte als „Produkt der Multiplikation von Wohnfläche und Preis“ berechnet werden. „Die Wohnfläche beträgt für eine Bedarfsgemeinschaft mit „einer Person 45 bis 50 m<sup>2</sup>, für jede weitere Person 15 m<sup>2</sup>. Der Preis ist abzuleiten aus verfügbaren Wohnungen mit einem mittleren Standard. (...) Unterkunftsleistungen werden grundsätzlich für einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnstandards entrichtet“ (Rips 2009, 5). Die Klagen von Betroffenen reißen freilich nicht ab, dass die ARGE n sich an einfachsten Wohnungsstandards und am Preissegment der untersten 10 Prozent der örtlichen Wohnungsmärkte orientieren, und entsprechend schlechte Wohnungen zuweisen, ohne die besondere Lebenssituation einer Bedarfsgemeinschaft, etwa Körperbehinderung, psychische oder chronische Krankheiten, bei der Überprüfung der Angemessenheit einer Unterkunft ernsthaft zu berücksichtigen.

Das Ausmaß des Prekarisierungsschubs durch die neuen Regelungen für die Kosten der Unterkunft wird im Moment der Einführung besonders deutlich. Tausende der Hartz IV-Haushalte wohnen zum Zeitpunkt der Implementierung offensichtlich in jeder größeren Stadt Deutschlands „unangemessen“, zu teuer und/oder auf zu vielen Quadratmetern. In Dortmund waren anfangs ca. 9000 Bedarfsgemeinschaften im Vesir der Arbeitsagentur (Stadt Dortmund, ARGE 2007). Deshalb spitzte sich die Auseinandersetzung um die neue Gesetzeslage, auf eine lokalpolitische

Debatte um Hartz IV und die Kosten der Unterkunft und auf diese angeblichen Überschreitungen zu. Eine Welle massenhafter Zwangsumzüge wurde befürchtet. Denn jede Weigerung, sich einer Leistungskürzung zu widersetzen, ist im SGB II mit der Sanktion bewehrt, Wohnungskosten nach einer Aufforderung zur Kostensenkung, spätestens nach sechs Monaten, auf ein Existenzminimum zu kürzen oder den Umzug in billigere oder kleinere Wohnungen zwangsweise verordnet zu bekommen. Im Grunde ließ das Gesetz sogar offen, ob nicht bei Weigerung die Leistungen für Wohnung und Heizung ganz gestrichen werden könnten. Andererseits war nun für jeden beabsichtigten Umzug eine Erlaubnis einzuholen: „Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind“ (SGB II, § 22 Abs. 2, Satz 1 und 2).

Die Verunsicherung bei den Beziehern und Bezieherinnen von KdU ist nicht unbegründet. Denn die Frage, was ist ein erforderlicher Umzug, hat keine eindeutige Antwort. Wer entscheidet über einen erforderlichen Wohnungswechsels? Das Gesetz trifft aber umgekehrt sehr bestimmte Regelungen, wie die, sich jeden Umzug von der Arbeitsagentur genehmigen zu lassen, die einen Eingriff in die Autonomie der Bezieher von KdU bedeuten. Sehr bestimmt sind auch die Strafen, die Menschen gewärtigen müssen, die Angemessenheitslimits nicht einhalten (können)<sup>3</sup>. Die Aufwendungen für die zu teure Unterkunft sollen völlig unabhängig von den Gründen, warum Menschen und Bedarfsgemeinschaften sie bewohnen, nur noch für längstens sechs Monate übernommen werden. In dieser „Schonzeit“ können Betroffene

<sup>3</sup> Dem Land Berlin wurde vom Bundessozialgericht mit einem Urteil vom Dezember 2009 nachträglich verboten, diese Frist von sich aus zu verlängern (Aktenzeichen: B1 AS 1/08 KL). Es hatte für 2005 bis 2008 die Regelung getroffen, dass Hartz IV-Empfänger ein Jahr lang in teureren Wohnungen, als vom Gesetz erlaubt, weiter wohnen durften. Berlin wollte damit Arbeitslosen ermöglichen, sich im ersten Jahr der Arbeitslosigkeit vollständig auf die Arbeitssuche zu konzentrieren.

ne noch irgendwie versuchen, ihre Wohnungskosten zu senken. Die Androhung zum Zwangsumzug steht aber bereits im Raum, und nennt die Aufforderung zum Umzug aber allzu nüchtern „Aufforderung zum Wohnungswechsel.“ Da dieser Umzug von den Betroffenen in keiner Weise aus freiwilligen Stücken angedacht oder vollzogen wird, darf man sicher berechtigterweise von einer Androhung des Zwangsumzugs sprechen.

Auch die Berechnungspraxis von KdU verunsicherte und verunsichert noch heute Antragsteller und Antragstellerinnen. Noch heute ist die Berechnungspraxis zwischen den Kommunen höchst unterschiedlich, beruht sie auf unterschiedlichen Grundinformationen (z.B. Mietspiegel oder Eigenerhebung, Bruttowarmmieten) und gelten unterschiedliche Wohnungsstandards als „angemessen“. Es ist Prinzip des neuen SGB II, lokale Anpassungsspielräume zu schaffen, um die örtliche Nachfrage nach „angemessenen“ Wohnungen mit dem kommunalen Angebot in den Sektoren der Wohnungsmärkte mit Niedrigstmieten auszubalancieren und die Zahl der Konfliktfälle und die Tiefe der Konflikte zu begrenzen, wie verschiedene Wohnungsmarktexterten beteuern (Wohnungsmarktbeobachtung 2009; BMVBS 2009a). Das macht zwar irgendwo Sinn, produziert aber peinigende Unsicherheiten bei Antragstellern und Antragstellerinnen und auch bei den Sachbearbeitern in den ARGE n, verfeinert aber vor allem die Raster der Angemessenheit auf die lokalen Durchschnittsbedingungen des Niedrigstandards, die von nationalen oder regionalen Bedingungen eher öfter nach unten als nach oben abweichen.

### 3.3 KdU-Praxis in Dortmund – kein Ausreißer in Deutschland

In Dortmund gelang es, die Konfrontationen um KdU, um überhöhte Mieten, zu große Wohnungen und um Zwangsumzüge zwischen Antragstellern und Antragstellerinnen auf der einen Seite und der ARGE Dortmund auf der anderen Seite nach einundeinhalb Jahren öffentlicher Auseinandersetzung mit pragmatischen Interpretationskompromissen der neuen Gesetzeslage zu entschärfen. Es wurde lokalpolitisch beschlossen, Ermessen zu Gunsten von Hartz IV-Bezieherinnen zumindest an den wenigen Stellen walten zu lassen, wo das kommunale Budget nicht

drohte, überbeansprucht zu werden, Ermessensspielraum auf lokaler Ebene noch möglich erschien und die immer schon übliche Praxis und Rechtssprechung für Wohnungskosten in Sozialhilfeshöhe in die Hartz IV Kosten der Unterkunft einfach verlängert werden konnte. Dortmunds rot-grüne Ratsmehrheit schrieb als angemessene Wohnungsgrößen fort: 45 m<sup>2</sup> für eine Person, 60 m<sup>2</sup> für Haushalte mit zwei Personen, 75 m<sup>2</sup> für Haushalte mit drei Personen, 90 m<sup>2</sup> für vierköpfige Haushalte beziehungsweise Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II. Damit blie-

Tab. 3: Angemessene Wohnungsgrößen und Mietkosten für Hartz IV-Bezieher und -Bezieherinnen in Dortmund

Personen	Fläche qm <sup>2</sup>	Kaltmiete €
1	45	235,80
2	60	291,60
3	75	364,50
4	90	437,40
Quelle: Mieterverein Dortmund und Umgebung: Wohnung + SGBII, SGB XII, 03/09		

ben in Dortmund wie fast überall die Wohnungsgrößen des noch wenig entwickelten Sozialstaats der Nachkriegszeit und der kriegsbedingten Wohnungsnot für angemessene Sozialwohnungen unverändert erhalten. Der Rat der Stadt Dortmund beschloss außerdem am 22. August 2006, von einer Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft unter bestimmten Bedingungen, wie Schwangerschaft, langwieriger Krankheit, bevorstehendem Schulwechsel oder nahe liegender Wiederaufnahme von Arbeit, ganz abzusehen. Auch sollte zur Senkung der Kosten oder zum Umzug niemand aufgefordert werden, wenn die Mietobergrenzen nicht mehr als um 50 Euro oder 15 Prozent überschritten werden. Als angemessen im Sinne des prekären Existenzminimums wurde nach Beratung mit den Dortmunder Mietervereinen „eine Nettokaltmiete von 4,86 Euro pro Quadratmeter. Bei Kleinwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> wird eine Nettokaltmiete bis zu 5,24 Euro / m<sup>2</sup> anerkannt“ (Stadt Dortmund 2006).

Gleichwohl schickte die ARGE Dortmund 1.500 Hartz IV-Haushalten eine Aufforderung zur Senkung der Wohnungskosten, führte allerdings keine Streits um Wohnungsgrößen, solange die Mietpreisober-

grenzen eingehalten wurden und leitete nur wenige Zwangsumzüge ein. Die ARGE blieb damit zur Anpassung der KdU von Hartz IV-Bezieherinnen und -bezieher etwas unter ihren Sanktionspotentialen, handelte jedoch auch schärfer als Berlin beispielsweise<sup>4</sup>. Die ARGE Dortmund erklärte in einem ersten Zwischenfazit: „Ende März umfasste die Datenbank 42.403 Bedarfsgemeinschaften, von denen 9.034 die Angemessenheitskriterien überschreiten. 6.538 dieser Fälle lagen im Bereich einer Überschreitung der Kriterien um weniger als 15 Prozent bzw. 50 € und waren nach den derzeitigen Richtlinien nicht in die Überprüfung einzubeziehen. Danach übersteigen nach gegenwärtigem Stand 2.496 Fälle die Angemessenheitskriterien um mehr als 15 Prozent bzw. 50 € und sind somit von der ARGE sukzessive zu überprüfen“ (Stadt Dortmund, ARGE 2007, Drucksache Nr. 08611-07). Bis Ende März 2007 wurden dann doch 61 Bedarfsgemeinschaften in Dortmund zwangsweise aus ihren Wohnungen gekündigt. Diese 61 Bedarfsgemeinschaften hatten augenscheinlich keine Möglichkeit gesehen, ihre Kosten der Unterkunft zu senken. Weitere 46 Bedarfsgemeinschaften waren so genannte Aufstocker. Sie waren dazu bereit, die Mehrkosten selbst zu tragen und konnten damit den drohenden Zwangsumzug erst einmal abwenden. 85 Bedarfsgemeinschaften senkten ihre Wohnkosten durch Untervermietung auf ein „angemessenes“ Maß. Die in der Überprüfung verbliebenen 2.496 Bedarfsgemeinschaften zeigen an, dass entweder eine nicht geringe Anzahl der Hartz IV-Haushalte sich lieber überschießende Kosten vom Munde abspart, als die gewohnte Wohnung zu verlassen. Oder aber man weiß um das zu knappe „angemessene“ Wohnungsangebot im näheren Wohnumfeld, das man nicht verlassen will, und sieht keine Chance, eine ordentliche Wohnung neu zu mieten.

Bei zwei Dritteln der Fälle konnte die 15 Prozent- oder 50 €-Regel einen Zwangsumzug abwenden,

einem Drittel der Hartz IV-Betroffenen drohte weiterhin, zeitlich ein wenig verzögert, der Zwangsumzug, wenn sie nicht doch noch aus eigener Kraft die Wohnungskosten senken bzw. die bewohnten Quadratmeter verkleinern oder durch besondere Umstände ein bescheidenes Mehr an Wohnraum oder Wohnqualität erstreiten konnten. Auch für die Dortmunder Wohnungspolitik muss deswegen festgehalten werden, dass sie sich an der Wohnstandardabsenkung für niedrige und prekäre Einkommensklassen, allerdings um 15 Prozent gemäßigt und zeitlich verzögert, beteiligte.

Mittlerweile dürften sich die Konfliktfelder von den Zwangsumzügen zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung und auf Umzugskosten, Betriebskosten, die Übernahme von Energieschulden oder Handwerkerleistungen deutlich verlagert haben, weil manche erstattungsfähigen Kosten von den nicht zu erstattenden schwierig abzugrenzen sind und viele Kann-Vorschriften erlassen wurden, die den Kommunen und Sachbearbeiterinnen Ermessensentscheidungen möglich machen, die u.U. zum Nachteil für KdU-Bezieher und -Bezieherinnen ausfallen:

- Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskosten müssen in voller Höhe gezahlt werden, aber nur so lange und dann, wenn ein Anspruch besteht (Rips 2009, 56). Das kann aber strittig sein.
- Für die Kosten von Schönheitsreparaturen besteht eine Erstattungsverpflichtung. Aber bei Mietverhältnissen gilt das nur, „wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam vereinbart ist“, meinen Gautzsch und Rips (Rips 2009, 57). Aber ist das zwingend und nicht auch vom Willen des Mieters abhängig? Können Schönheitsreparaturen jemals „objektiv erforderlich“ sein? Wenn KdU-Empfänger Instandhaltungskosten aufwenden müssen, dürfen diese Kosten dann wirklich durch die ARGEn auf die „Grenzen der Angemessenheit der Unterkunftskosten“ begrenzt werden, wie Rips und Gautzsch meinen (Rips 2009, 62)? Auch darüber wird vor den Sozialgerichten gestritten. Es kann strittig sein, welche Instandsetzungsmaßnahmen in welcher Höhe angemessen sind.

<sup>4</sup> Die in Berlin beschlossene Regelung sah nicht nur Ausnahmeregelungen gegen erzwungene Umzüge für Alleinerziehende, ältere Menschen mit Behinderungen oder Menschen, die schon sehr lange in ihren Wohnungen wohnen, vor. Erst ein Jahr nach Bezug von Hartz IV überprüfen die Berliner Jobcenter die Höhe der Wohnungskosten und fordern dann gegebenenfalls eine Minderung der Miete oder Umzüge. Für die Frage, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, ist in Berlin die Höhe der Bruttowarmmiete ausschlaggebend.

- Was kann als „angemessene Aufwendungen“ für Umzugskosten gelten, über die es im SGB II heißt: „Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. ... Die Zusicherung soll dann erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. ... (§ 22,3). Umzugskosten müssen also nicht, sondern können nur übernommen werden. In der Praxis führt dies dazu, dass nur notwendige Umzüge erlaubt werden, etwa solche bei Trennung oder Eheschließung oder Aufnahme einer Arbeit an anderem Ort oder wenn die bisherige Wohnung schwerste, unbeseitigbare Mängel aufweist. Bei der Übernahme von Kosten muss hart gerungen werden und geht es zu wie auf dem Basar. Zwar umfasst der Anspruch alle erforderlichen und unvermeidbaren Kosten eines Umzugs, jedoch fließt die Kostenübernahme lediglich wie ein Zuschuss. Nur ausnahmsweise wird ein Umzugsunternehmen bezahlt, und es werden erhebliche Eigenleistungen oder die von Verwandten und Bekannten abverlangt (Rips 2009, 44). Ein gerichtlicher Streit über den Zuschuss ist wegen der Kann-Bestimmung kaum zu führen, sondern hat nur da Aussicht auf Erfolg, wo die Soll-Bestimmung greift.

- Das gilt auch für die Übernahme von Mietschulden oder Energieschulden: „Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung vergleichbarer Notlagen gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“ (§ 22,5). „Schulden an Miete, Betriebskostenvorauszahlung, Schadenersatzleistungen, Zins- und Tilgungsschulden, aber auch Heizkosten- und Energiekostenschulden“ können nach dem Ermessen der Kommunen also übernommen werden. Dann aber „wenn andernfalls Wohnungsnot droht, dies durch die Schuldenübernahme abgewendet werden kann, besteht ein Anspruch auf Schuldenübernahme“(Rips 2009, 67, 68).

### 3.4 Staatlich organisierte Prekarisierung

Das Personal der ARGEen setzt im Vollzug des neuen SGB II nicht private Auffassungen der Beschäftigten um, sondern – um mit Bernhard Vogel zu reden – eine neue Staatsraison, Arbeitslose müssten „zunächst ihre Vermögensbestände aufbrauchen, bevor sie staatliche Unterstützungsleistungen erhalten, qualifizierte Facharbeiter werden von Arbeitsagenturen in die Leiharbeit gedrängt, Familien müssen vom Job-Mix im staatlich geförderten Niedriglohnsektor existieren, der berufliche Bestandsschutz bei der Arbeitssuche ist aufgehoben“ (Vogel 2008, 292). Im neuen Sozialgesetzbuch II deutet vieles darauf hin, dass von Staats wegen nun die Gewährleistung von finanzieller Unterstützung und der Kosten der Unterkunft darauf hinaus laufen, materielle und Statusverluste zu produzieren, soziale Abwärtsbewegungen heraus aus den erarbeiteten Positionen hinein in Passagen der Statusverluste finanziell zu hinterlegen, statt ihnen entgegen zu wirken. Das gilt auch für das Recht, eine gesicherte und anständige Wohnung zu bewohnen, das bis zu den Hartz IV-Reformen des SGB II mietrechtlich, sozialrechtlich und durch persönliche Arrangements weitgehend geschützt war. Diese Abwärtsdrift blieb nicht ohne Folgen für die materielle und psychische Verletzbarkeit der Hartz IV-Bezieher und -Bezieherinnen und die Freiheiten des Einzelnen. Diese Demontage, die nach Auffassung sowohl von Vogel als auch Castel den Kern einer negativ veränderten Staatlichkeit ausmacht, untergräbt auch, wie Vogel formuliert, für den Einzelnen „die Bedingungen seiner Unabhängigkeit und seiner „öffentlichen Existenz“. Auf diese Weise verbinden sich soziale mit zivilen und politischen Unsicherheiten“ (Vogel 2008, 307), was von noch viel größerer gesellschaftlicher Tragweite sei als die schlichte ökonomische Einschränkung.



## Kosten der Unterkunft in der Sozialberatung

Interview mit Anne E., Dortmund

(Ted Bauknecht 2008)

Anne E. ist Diplom-Sozialökonomin. Frau E. war von 1998 bis zum Jahr 2004 Mitglied im Verwaltungsausschuss des Arbeitsamtes Dortmund. Sie ist freie Beraterin für Sozialökonomie, Kommunikation und Organisation.

**B.:** Wie nennt sich Ihre Initiative, für die Sie tätig sind?

**E.:** Ich bin zum einen als Honorarbeschäftigte für Beratung bei der Partei Die Linke, tätig und ich bin seit Jahren gewerkschaftlich engagiert und biete Beratungshilfe für Erwerbslose an. Ich bin auch im Verdi-Erwerbslosenausschuss für Dortmund aktiv.

**B.:** Und der Erwerbslosenausschuss hat sich auch mal mit der Frage zum Thema Kosten der Unterkunft beschäftigt oder nicht?

**E.:** Ja, also Kosten und Unterkunft, diesbezüglich haben wir uns auch schon gekümmert. Wir haben einen Vertreter vom Mieterverein Dortmund eingeladen und weiterhin konnten wir hierzu vor einiger Zeit ein Flugblatt veröffentlichen: "Umzug droht – was tun?! Keine Panik wenn der Bescheid kommt."

Gerade am Anfang war es so, das die Leute eine Aufforderung zur Senkung der Wohnkosten erhielten, ohne dass ein Informationsanhang beigefügt wurde. Die Menschen wussten überhaupt nicht, wie sie nun die Kosten senken sollten. Es wurde auch nicht darauf hingewiesen, wie hoch die Kosten denn sein dürfen. Die Kosten sind zu hoch, sie müssen diese nun reduzieren, Punkt. Mehr nicht. Aufgrund dessen haben wir ein Flugblatt von der Sozialberatungsstelle Bochum für uns hier in Dortmund übernommen.

**B.:** Nennt sich die Initiative ganz gezielt "Aktion gegen Zwangsumzüge", ist das also das Hauptaufgabefeld?

**E.:** Nein, es ist allgemeine Beratung. Die geht von Eingliederungsvereinbarungen, Zahlungsaufforderungen bis hin zu Nebenkosten, die vielfach nicht übernommen werden. Manche ALG II-Bezieher verгаßen auch mitzuteilen, dass sie Rückzahlungen

von ihrem jeweiligen Energieanbieter erhalten haben. Das sind alles Gründe, weshalb man unser Beratungszentrum aufsucht. Oder aber auch, das überhaupt gar kein Geld vom Amt ankommt!

**B.:** Das überhaupt gar kein Geld ankommt, dass ist auch teilweise der Fall?

**E.:** Ja, das ist sogar sehr oft der Fall. Gängige Praxis ist, das nach 6 Monaten ein Folgeantrag zur Weiterbewilligung bei der ARGE gestellt werden muss. Das ist eigentlich so nicht korrekt. Es handelt sich hierbei nur um einen Folgeantrag, die bereits im Erstantrag gewährten Leistungen müssten normal weiterbezahlt werden. Das wird aber so nicht gehandhabt. Wenn der Folgeantrag nicht rechtzeitig eintrifft, werden die Zahlung zunächst nicht geleistet. Wir hatten vor geraumer Zeit einen Fall, der hat 2 Monate keine Leistungen von der ARGE erhalten. Er hatte mittlerweile schon eine Wohnungskündigung erhalten. In dieser prekären Situation ist eine Kollegin mit diesem ALG II Bezieher gemeinsam zum zuständigen Sachbearbeiter der ARGE gegangen. Die Angelegenheit ließ sich dann zügig klären. Früher konnte man auch zum Wohnungsamt gehen. Aber mittlerweile ist hierfür die ARGE zuständig. Denn in diesem Fall drohte ja die Obdachlosigkeit. Das war anfangs alles nicht so. Am Anfang hat das die ARGE alles nicht gekümmert. Wir hatten eine Klientin, die war nicht einmal krankenversichert. Diese Klientin war in einer sehr prekären Lebenssituation. Sie hatte ebenfalls eine Kündigung vom Vermieter ihrer Wohnung bekommen. Vor geraumer Zeit bestand noch die Möglichkeit, ein Darlehen vom Sozialamt zu bekommen, damit konnte man so eine Phase überbrücken. Man schickte unsere Klientin von einer Stelle zur nächsten, niemand fühlte sich für diese Frau zuständig. Dann haben wir von der Beratungsstelle beim Amt angerufen. Uns wurde daraufhin mitgeteilt: "Die wollen alle nur Leistungen erschleichen." In diesem speziellen Fall hat sich zusätzlich auch noch der Mieterverein Dortmund unterstützend eingeschaltet. Es konnte dann geregelt werden. Wir machen auch darauf aufmerksam, dass die Beratungssuchenden im Mieterverein Mitglied werden sollen. Auch die Gewerkschaften bieten Hilfe an, insbesondere dann, wenn es darum geht, vor Gericht zu gehen.



**B.:** An dieser Stelle möchte ich nachfragen: Eine Rechtsberatung wird in Kooperation mit den Gewerkschaften und dem Mieterverein angeboten oder machen Sie eine eigenständige Rechtsberatung?

**E.:** Nein. Ich mache Sozialberatung. Nach dem Gesetz dürfen wir keine Rechtsberatung anbieten. Ich mache von daher ausschließlich Sozialberatung. Natürlich kann ich aber ohne weiteres gemeinsam mit den Klienten zusammen einen Widerspruch verfassen. Dennoch benötigen die Menschen nach Möglichkeit einen Rechtsschutz. Es kommt in dem Sinne auf die Inhalte und auf die Menschen drauf an. Denn im Grunde genommen ist es nicht verpflichtend, vor den deutschen Sozialgerichten einen Rechtsbeistand zu haben. Man ist nicht verpflichtet, sich einen Juristen zu leisten. Ich schaue mir immer den einzelnen Menschen an, ob dieser mit den vorliegenden Dingen umgehen kann oder nicht. Ganz knifflige Fälle, meistens Fälle, von denen Migranten betroffen sind, wo komplette Leistungssperre droht und wo auch Kinder mit involviert sind, die Gefahr der Wohnungslosigkeit im Raume steht und zusätzlich vielleicht noch der Aspekt Aufenthaltsgenehmigung ungeklärt ist, diese Menschen schicken wir direkt zum Gericht. Dort können sich die Menschen einen Beratungsberechtigungsschein holen und damit suchen die sich dann einen Rechtsanwalt. Ich könnte diesen Menschen zwar mitteilen, welcher Rechtsanwalt in der speziellen Frage von Vorteil wäre. Aber das darf ich nicht. Hilfe suchenden Menschen dürfen darüber hinaus selbst nicht sagen bzw. erwähnen, dass sie schon einen Rechtsanwalt haben, der sie vertreten würde. Einen Rechtsanwalt dürfen sie sich erst suchen, wenn sie den Beratungsberechtigungsschein in den Händen halten.

**B.:** Das ist also die Grundvoraussetzung dafür?

**E.:** Ja. Wie gesagt, ich schaue mir die Personen im Einzelfall immer genau an und sehe daran, ob der Mensch dazu in der Lage ist, die Angelegenheit selber durchzufechten. Manche Klienten nehmen von unserer Beratungsstelle auch ein Buch mit und legen dieses dann beim Gespräch mit dem zuständigen ARGE Sachbearbeiter auf den Tisch. Man ist dann manchmal ganz überrascht, wie der Sachbearbeiter plötzlich einlenkt. Es kommt also wirklich ganz auf die einzelnen Menschen an, wie sie mit der

Sache umgehen. Ist ganz individuell. Bei Migranten ist die Sachlage oftmals aber noch viel diffiziler. Migranten müssen ihr Recht viel häufiger mit Hilfe der Sozialgerichte durchfechten. Hierzu fordern wir unsere Klienten dann auch auf. Nur so verändert sich auch was innerhalb der ARGE und deren täglicher Tagesablauf. Das hat sich positiv schon bei den schriftlichen Aufforderungen zum Wohnungswechsel gezeigt und verändert. Mittlerweile bekommen die Menschen eine Aufforderung zum Umzug, bei der auch eine Informationsseite mit beigefügt wird. Damit die Betroffenen überhaupt über die Situation aufgeklärt werden. Welche Möglichkeiten es gibt, und was ihnen zusteht.

**B.:** Das heißt, wenn ich recht verstehe, die ARGE beginnt jetzt erst richtig mit der Aufklärungsarbeit?

**E.:** Ja genau. Aufklärungsarbeit hat 2007 erst richtig angefangen. Das erste Mal habe ich es bei einem Klienten im Sommer 2007 gesehen. Dieser hatte den neuen Aufforderungsbogen, jetzt mit beiliegendem Informationsbeiblatt, erhalten. Der Klient war zu diesem Zeitpunkt in einer Weiterbildung, als ihn die Aufforderung zur Senkung der Wohnkosten erteilte. In dieser Aufforderung stand auch der Hinweis, wenn er etwas "gespart" hätte, sollte er dieses angeben. Davon dürfte er dann die Mehrkosten der Wohnung selbst tragen und könnte somit in der Wohnung verbleiben. Die Oma des Klienten hat sich dann bereit erklärt, die Mehrkosten der Wohnung, d.h. den Differenzbetrag, es handelte sich in diesem Fall um 20 Euro, zu übernehmen. Allerdings musste die Großmutter diesen Differenzbetrag direkt an den Vermieter überweisen. Sie durfte es ihrem Enkel nicht geben. Denn dann gilt es im Sinne des Gesetzes als Einkommen. Und das würde dann von der zuständigen ARGE mit der Grundsicherung verrechnet.

**B:** Das ist ja auch eine belastende Situation innerhalb der Familie. Besteht bei der ARGE eventuell selbst noch eine gewisse Unsicherheit im Umgang mit den neuen Gesetzen und den Reformen?

**E.:** Ja, also wahrscheinlich kennen sich mittlerweile nur 50 Prozent der Mitarbeiter richtig aus. Es geht irgendwie darum, dass die Mitarbeiter ihre Quoten erfüllen müssen - die Eingliederungsquoten. D.h. in

vielen Fällen scheint man bemüht zu sein, die ALG II-Betroffenen aus dem Leistungsbezug zu kicken.

**B.:** Besteht ein gewisser Ermessensspielraum bei den ARGE MitarbeiterInnen?

**E.:** Ja, die haben durchaus einen Ermessensspielraum. Bei Eingliederungsvereinbarungen und bei Aufforderungen zum Umzug natürlich nicht, die angemessene Kaltmiete ist festgelegt. Aber selbst da muss der Sachbearbeiter die Lebenssituation innerhalb der Bedarfsgemeinschaft oder der Familie berücksichtigen. Ist es eine Familie mit Kindern, die dann aus ihrem Umfeld herausgerissen würden, ist es ein Mensch mit Behinderung, der dann vielleicht nicht mehr seine Straßenbahn erreichen könnte? Da gibt es Härtefallkriterien. Der Hintergrund ist noch das alte Bundessozialhilfegesetz. Die Kriterien muss jeder Mitarbeiter und Mitarbeiterin nach wie vor beachten. Es ist aber so, wenn ein Mitarbeiter die eigene Quote erfüllen muss, versucht dieser häufig mit "allen Mitteln", den Druck an die Betroffenen weiterzugeben. Daher sagen wir vom Beratungszentrum immer: "Geh nicht alleine zur ARGE. Ohne deinen Beistand gehst du nicht." Nur der Beistand ist eine Absicherung, da hört dann noch eine weitere Person zu. In heiklen Situationen kann man direkt intervenierend eingreifen.

**B.:** Wie würden Sie die Dortmunder Situation bewerten, andere umliegende Städte vergleichend mit einbezogen? Geht die ARGE in Dortmund besonders hart oder rigide in der Umsetzung der Reformen vor? Werden Ermessensspielräume zugunsten der Betroffenen genutzt?

**E.:** Ich denke, dass die ARGE hier in Dortmund die zugebilligten Ermessensspielräume bei weitem nicht zugunsten der Betroffenen ausnutzt. Auch die Beratungszeiten, welche den ALG II Beziehern zusteht, wird nicht immer vorgehalten. Allerdings scheint es in Köln ein Stück weit schlimmer zu sein. In Düsseldorf bestehen ebenfalls Probleme. Dort wurde jungen Menschen der Stadtwechsel nach Dortmund verwehrt. Es ist manchmal vom Leiter des Amtes abhängig und darüber hinaus von den Beschäftigten und ihrer Einstellung den Erwerbslosen gegenüber. Ein weiterer Grund ist der Arbeitsvertrag, den der Beschäftigte bei der ARGE hat. Manch einer hat

einen Zeitvertrag, manch einer bekommt Leistungszulagen, manch einer bekommt keine Zulagen. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen kommen aus unterschiedlichen Bereichen, teilweise sind es Alt-Mitarbeiter der Deutschen Telekom, teilweise sind es ehemalige Mitarbeiter der Stadt und teilweise sind es die Mitarbeiter der früheren Bundesagentur für Arbeit. Es läuft ein Programm, in dem die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen selbst kontrolliert werden. So wie es aussieht, gibt es ein Smily-Bewertungssystem. Lächelndes Smily bedeutet gute Arbeit. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn jemand in Arbeit vermittelt wurde. Im Hintergrund gibt es eine Überwachung. Die Erwerbslosen werden überwacht und die Mitarbeiter werden auch überwacht. Dann ist es natürlich klar, dass die Mitarbeiter einen Leistungsdruck spüren. Oftmals sucht die ARGE Mittel und Wege, dass die Menschen erst gar keine Möglichkeit haben, einen Leistungsantrag zu stellen.

**B.:** Wie beurteilen Sie denn die Kosten der Unterkunft (KdU) hier in Dortmund?

**E.:** Für den Dortmunder Raum sehe ich die von der ARGE zugestandene finanzielle Unterstützung, hinsichtlich der Kosten der Unterkunft, als angemessen an. Bei dem Single- Einpersonenhaushalt wurde der zugestandene Mietzins der Kaltmiete angehoben, dieses begrüße ich. Bei Heiz- und Nebenkosten gibt es aber immer wieder Schwierigkeiten. Dieses Thema gibt immer wieder Anlass zur Beschwerde. Die ARGE moniert angeblich zu hohe Nebenkosten und mauert an dieser Stelle. Grundsätzlich ist es aber gesetzlich so festgeschrieben, dass Heiz- und Betriebskosten übernommen werden müssen.

**B.:** Beobachten Sie in der Praxis in letzter Zeit mehr Fälle, die mit diesem Thema kommen?

**E.:** Ja, insbesondere bei den Nebenkosten. Die ganze Rechnung wird hoch kompliziert, wenn z.B. das Warmwasser mit in der Heizrechnung aufgeführt wird. Ein prozentualer Anteil wird dann abgezogen. Es wird noch komplizierter, wenn jemand sein warmes Wasser über den Strom bezieht. Das wird deswegen so kompliziert, weil die Abrechnung unseres örtlichen Stromversorgers die einzelnen Posten nicht so transparent sichtbar macht. Es bleibt einem nichts anderes übrig, als das selbst genau

auszurechnen. Hiermit kennen sich allerdings viele Mieter nicht hinlänglich aus. Selbst ein Klient, der sich schon in der Altersgrundsicherung befand, wurde zu einem Zwangsumzug aufgefordert. In seiner Wohnung befand sich noch eine alte Nachtspeicherheizung, welche natürlich die Energiekosten oben hielt. Dieser Mieter sollte seinen Vermieter dazu bewegen, eine neue energiesparende Heizung zu installieren.

**B.:** Wie sieht es mit den Kosten aus, die bei einem Zwangsumzug anfallen?

**E.:** Kosten für die Suche einer neuen Wohnung können von der ARGE übernommen werden. Diese Kostenerstattung ist aber nicht in der üblichen Regelleistung enthalten bzw. vorgesehen. Der ALG II-Bezieher sollte den Sachbearbeiter darauf aufmerksam machen, dass man z.B. Fahrtkosten und Telefonkosten erstatten haben kann. Wichtig ist es, dass man sich das unbedingt schriftlich geben lassen muss. Im Nachhinein kann sich sonst niemand mehr an eine solche Zusage erinnern. Ähnliches gilt für Renovierungskosten der alten Wohnung, aus der der Mieter zwangsausziehen muss. Wenn die Wohnung renoviert übergeben werden muss, kann die ARGE diese Kosten übernehmen. In diesem Fall muss der Bezieher einen Antrag auf Erstattung von Renovierungskosten stellen. Es kann natürlich sein, dass dieser Antrag nicht bewilligt wird, denn diese Kosten sind in der Regelleistung enthalten. Wenn man diese ganzen Kosten, die ja nun einmal anfallen, hochrechnet, dann kommt man sehr schnell auf recht hohe Summen. Im Normalfall müsste die ARGE dann zu dem Ergebnis kommen, dass sich ein Zwangsumzug wirtschaftlich überhaupt nicht rechnet. Denn die eingesparten Kosten der Miete stehen möglicherweise in keinem gesunden Verhältnis zu den anfallenden Umzugskosten. Man muss ja gegenrechnen. Im Grunde genommen müsste man sogar die Kosten der Sachbearbeitung mit einbeziehen. Aber damit nicht genug der Problematik. In der Praxis sieht es doch so aus: Vielleicht steht in der alten Wohnung ein Herd, der aber dem Vermieter gehört. Dieser muss selbstverständlich in der alten Wohnung verbleiben. Nun muss sich der Mieter in seiner neuen Wohnung auch noch einen Herd kau-

fen. Das bedeutet, es handelt sich hierbei um eine so genannte Erstanschaffung.

**B.:** Dafür bekommt der ALG II-Bezieher etwas von der ARGE bewilligt?

**E.:** Ja. Aber da wird er dann meistens zum Gebrauchwarenhandel geschickt. Es fallen aber noch weitere Kosten an. Wenn jemand z.B. eine Behinderung hat, müsste eine Einpackhilfe bewilligt werden. Eine Umzugschadenversicherung kann ebenfalls anfallen. Das muss die ARGE im Prinzip übernehmen. Allerdings beantragen das viele Menschen einfach nicht.

**B.:** Klärt die ARGE ihre Kunden über diese Leistungsmöglichkeiten auf?

**E.:** Nö, nicht in diesem Maße. Über die Unfallversicherung und die Umzugshelfern sowieso nicht. Die ARGE hat ein Interesse daran, die Kosten möglichst günstig zu halten. Die ALG II-Bezieher werden aufgefordert, ihre Verwandtschaft als kostenfreie Umzugshelfer zu aktivieren. Es steht auch so in den Durchführungsbestimmungen der Stadt Dortmund geschrieben. Kosten entstehen dem Hartz IV-Bezieher aber auch für den Nachsendeauftrag bei der Post, der Personalausweis muss geändert werden usw. Das sind alles Kosten, die wirklich auftreten, wenn man umzieht, die aber bisher keine Erwähnung, geschweige denn Anerkennung finden und um die man streiten muss. Aber in Zukunft muss man die mit anführen, wenn man von Parteienseite und der Politik in neue Verhandlungen mit der zuständigen Kommune einsteigt.

## 4 Prekarisierung durch Finanzinvestoren

Eine zusätzliche, neuartige Dynamik und Verschärfung der Prekarisierung von Lebenslagen trat ab 2004/ 2005 durch das Auftreten einer neuen Eigentümerklasse in Deutschland auf den Mietwohnungsmärkten ein. Es ist vielleicht ein historischer Zufall, aber er ereignete sich auf jeden Fall zur Unzeit: In eben dem historischen Moment, in dem die Prekarität von Arbeits- und Einkommensverhältnissen sich in Deutschland merklich auszubreiten begann, Sozialhilfe und Kosten der Unterkunft mit der Hartz IV-Sozialgesetzgebung gekürzt wurden, privatisierten Bund, Länder und Kommunen, aber auch betriebsgebundene oder ehemals betriebsgebundene Wohnungsgesellschaften Mietwohnungen in einem bisher beispiellosen Umfang, und zwar an internationale Private Equity-Investoren. Nahezu zwei Millionen von preiswerten, politisch regulierten Mietwohnungen verloren damit einen Status der sozial orientierten Bindung. Mieter und Mieterinnen verloren ihre langfristig stabilen und meist überschaubaren Mieten. Dass extrem umfangreich privatisiert wurde, fiel Wohnungsmarktbeobachtung und Lokalpolitik zunächst kaum

politisch auf, waren doch die Wohnungsunternehmen gleich mit verkauft worden und behielten ihre alten Firmennamen oft unverändert bei.

### 4.1 Wohnungsprivatisierung durch Internationale Finanzinvestoren in Deutschland

Die Schwerpunkte der Privatisierungswelle 2004 bis 2007 lagen in Berlin und Nordrhein-Westfalen. Während in den Bundesländern von Hessen bis Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Sachsen und Berlin die umfangreichsten Verkäufe die Länder selbst und Kommunen tätigten, wurden in Nordrhein-Westfalen die größten Wohnungspakete, etwa das der Viterra aus Tabelle 4, im Umfang von rund einer Dreiviertel Million Mietwohnungen von den unternehmensgebundenen Wohnungsgesellschaften an Finanzinvestoren verkauft. Das lässt sich näherungsweise mit Tabelle 5 illustrieren. Der größte Einzelverkauf war, wie die Tabelle 4 zeigt, der Verkauf von 137.671 ehemaligen Stahlarbeiter- und Bergmannswohnungen, die während des Strukturbruchs der sechziger Jahre im Steinkohlebergbau von den Alteigentümern bei dem

Tab. 4: Verkäufe von Wohnungsportfolios: 5.000 Wohnungen aus unternehmensgebundenen Beständen oder Wohnungsunternehmen 1999 - 2006

Lfd. Nr.	Verkäufer	Wohnungen	Jahr	Käufer
1	Viterra/ EoN	137.671	2006	Deutsche Annington, Terra Firma
2	Thyssen-Krupp/ Thyssen Wohnen	48.000	2004	Morgan Stanley/ Corpus
3	Viterra/ EoN	27.000	2004	Deutsche Annington, Terra Firma
4	Preusag/ TUI/ WAG	14.000	2202	DAL
5	Salzgitter	6.000	2000	DAL
6	Bayer/ Bayer WoGe	9.100	2002	Treuhandstelle
7	Hoechst	9.099	1999	Deutsche Wohnen AG
8	Babcock & Brown	5.801	2005	Foncière des Régions

Quelle: BMVBS 2007, Tabellen 2.1 und 2.2

Wohnungsunternehmen der Vereinigten Bergwerke AG, der VEBA-Wohnen, gepoolt und in den 1990ern in ‚Viterra‘ umfirmiert worden waren.

Wenn hier der Verkauf der unternehmensgebundenen Wohnungen zwischen 2000 bis 2008 als Privatisierung begriffen wird, obwohl diese Wohnungen von privatwirtschaftlich konstituierten Unternehmen an andere Private weiter gereicht wurden, dann folgt das einem im Ruhrgebiet populären und in früheren Kämpfen um Mietwohnungen von Berg- und Stahlarbeitern herausgebildeten Verständnis von Privatisierung, an dem ich festhalte<sup>5</sup>. Obwohl nicht im öffentlichen Eigentum, waren die Werkswohnungen der 20er und 30er Jahre und auch die nach dem Zweiten Weltkrieg in den 50er bis 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichteten unternehmensgebundenen Wohnungen ausnahmslos mit mehr oder weniger Geldern der Öffentlichen Hand gebaut worden. Die faktischen Miet- und Nutzungsrechte waren großzügig. Sie waren auf die Mieter und Mieterinnen aus den Betrieben gesellschaftspolitisch und sozialpolitisch in der einen oder anderen Weise zugeschnitten. In den Bergarbeiter-, Stahlarbeiter- und Chemiarbeitersiedlungen des Ruhrgebiets bildeten sich zahlreiche, solidarisch operierende Mietergemeinschaften heraus. Kam es zu grundsätzlicheren Auseinandersetzungen mit der Vermieterseite, intervenierten regelmäßig Betriebsräte aus den Werkswohnungsausschüssen der Unternehmen und die lokalen Politiker und Politikerinnen wie in einer öffentlichen Angelegenheit. Werkswohnungen waren auf diese Weise im Verständnis der politischen Öffentlichkeit, der Mieter und Mieterinnen und auch der Eigentümer faktisch ein namhafter Teil der öffentlichen Wohnungsversorgung. In den Kämpfen gegen den Abriss von Siedlungen seit Ende der 1960er

Jahre, und später gegen Mieterprivatisierung von Siedlungshäusern, Haushälften und Etagen und gegen Nachverdichtung in Grün- und Gartenräumen hat sich dies Verständnis vom quasi-öffentlichen Charakter der Werkswohnungsbestände eher noch verstärkt. Es wird auch in den Auseinandersetzungen um die Folgen der Privatisierung 2004 bis 2007 abgerufen.

Die Privatisierungswelle von Mietwohnungen 2004 bis 2007 war nicht nur größer als alle bisher vorausgegangenen, sie war auf der Käuferseite auch von anderen Käufergruppen, nämlich von international agierenden Private Equity-Investoren bestimmt und getragen. Über die Hälfte der Investoren waren angelsächsischen Ursprungs. Während der Anteil der angelsächsischen Private Equity-Unternehmen in Deutschland an den gekauften Wohnungen bei großen Wohnungstransaktionen von 1999 bis 2003 bei nur 18 Prozent lag, ist er im Zeitraum von 2004 bis Juni 2007 auf 69 Prozent gestiegen. Entsprechend rückläufig war der Anteil der deutschen Unternehmen. Die Tabelle 5 zeigt: Der Anteil der von der öffentlichen Hand verkauften Wohnungen an den Verkäufen ist mit 48 Prozent hoch, der der gekauften mit 18 Prozent relativ niedrig. Umgekehrt hat durch die Verkäufe der ehemals unternehmensgebundenen Mietwohnungen der private Sektor mit dem öffentlichen in etwa gleich gezogen. 80 Prozent der verkauften Wohnungen wurden von Privaten erworben, fast alle, so könnte man nach den genannten absoluten Zahlen vermuten, von Private Equity-Investoren.

Die in der Tabelle 5 erfassten 870.000 Wohnungsvverkäufe von Privat dürften sich schätzungsweise ca. zur Hälfte aus den nordrhein-westfälischen Werkswohnungsbeständen speisen. 1,4 Millionen der 1.863.000 nach Tabelle 4 zwischen 1999 und 2008 gekauften Wohnungen sind heute Private Equity-Bestände. Die Tabelle 4 zeigt nicht sämtliche Verkäufe, sondern nur die wirklich großen mit über 5.000 Wohnungen pro Transaktion. Sie zeigt auch deutlich, dass die großen Verkäufe ihrem Höhepunkt schon in den Jahren 2004 und 2005 zustrebten. Es fehlt in der Tabelle ja auch nur noch der bisher letzte Großverkauf in Deutschland, der Verkauf der LEG an den Finanzinvestor Goldman-Sachs durch die NRW-Landesregierung 2007. Mit dem Ausbruch der

<sup>5</sup> Die Kämpfe der Bewohner von betriebsgebundenen Mietwohnungen und Siedlungen im Ruhrgebiet gegen Abriss und ‚Privatisierung‘ standen seit dem Studienprojekt „Sommerberg-Winterberg“ 1969/1970 unter ständiger Beobachtung engagierter Dozenten und Dozentinnen, sowie den Studierenden der Fakultät Raumplanung der Univ. Dortmund. Anne Mauthe und Klaus Selle berichtete über „Privatisierung ... den ‚Ausverkauf der Bergmannswohnungen“ und die komplexe Interessenstruktur, die die Kämpfe, Siege, Scheitern und Kompromisse prägten (Mauthe 1983). Franziska Bollerey und Kristina Hartman schätzten, dass im Verlauf der frühen Auseinandersetzungen um den Erhalt der Werksiedlungen zwischen 1965 und 1985 im Ruhrgebiet jährlich ca. 5000 Wohnungen und in Dortmund 800-900 Wohnungen abgerissen wurden (Bollerey 1975).

Tab. 5: Wohnungsverkäufe und -käufe nach Art der Eigentümer in Deutschland, 1999 bis Mitte 2008

	Verkäufe		Käufe		Saldo
	Wohnungen	Anteil	Wohnungen	Anteil	Wohnungen
Öffentliche Hand	892.000	48%	341.000	18%	- 551.000
Kommune	364.000	20%	142.000	8%	- 222.000
Bund/ Land	528.000	28%	199.000	11%	- 329.000
Privat	870.000	47%	1.498.000	80%	+ 628.000
Sonstige	100.000	5%	24.000	1%	- 76.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.863.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.863.000</b>	<b>100%</b>	

Anmerkung: Summenabweichung durch Rundung. Berücksichtigt nur Transaktionen > 800 Wohnungen  
Quelle: BBR-Datenbank Wohnungstransaktionen, Zugriff: Dezember 2008

Weltfinanzkrise im September 2007 kommen solch umfangreiche Verkäufe so gut wie zum Erliegen. Schätzungsweise sind in Nordrhein-Westfalen derzeit etwa 10 größere Private Equity-Gesellschaften aktiv, die jeweils mehr als 2.000 Wohneinheiten und bis zu 150.000 Wohnungen besitzen und managen. Sie gehören zu den größten und daher bedeutendsten Vermietern in Deutschland. Die drei größten, Gagfah, Deutsche Annington und LEG halten schätzungsweise zusammen ca. 400.000 Wohnungen in Deutschland. Rund 250.000 Wohnungen kauften sie aus betriebs-, bzw. unternehmensgebundenen Beständen in Nordrhein-Westfalen zusammen.

#### 4.2 Private Equity-Privatisierung und Mehrfachverkäufe in Dortmund

In Dortmund sind 45.000 Wohnungen aktuell im Besitz von Private Equity-Investoren, schätzt der Mieterverein Dortmund. Davon etwa 10 Prozent der Bestände, nämlich vierzehn Siedlungen sind in der Tabelle 4 mit ihren Verkäufen und Mehrfachverkäufen zwischen 1999 und 2007 dargestellt. Wir stellen weiter unten zunächst ihre (2006) aktuellen Eigentümer aus der Private Equity-Branche näher dar.

Welches sind - unter Außerachtlassung der früheren Zwischenerwerber - die vier wichtigsten Internationalen Real Estate Private Equity-Investoren in den vierzehn Siedlungsbereichen?

Die herausragende wohnungspolitische Bedeutung der angelsächsischen **Deutsche Annington** kann gar nicht überschätzt werden. Sie gehört dem Finanzinvestor Guy Hands und seinem Fonds „Terra Firma“. Terra Firma besitzt u.a. seit 1994 die britische Annington Finance No. 4 plc. und Annington Homes Ltd. mit ca. 60.000 Wohnungen in Großbritannien, davon 57.000 aus früherem Armeebesitz. Die Deutsche Annington GmbH ist Tochter der britischen Annington Immobilien Gruppe. Sie ist, die erfassten Siedlungsbereiche eingeschlossen, Eigentümerin von rund 18.000 Wohnungen in Dortmund. Das macht nahezu die Hälfte aller Private Equity-Wohnungen in Dortmund aus. Mit dem Kauf der Viterra samt ihren 137.000 Wohnungen, darunter die Dortmunder, war die Deutsche Annington zum größten Einzelvermieter in Deutschland aufgestiegen.

Im Jahr 2001 wurde die Deutsche Annington mit dem Erwerb von 65 000 Wohnungen und 11 Unternehmen der Eisenbahnerwohnungsgesellschaft aus dem Bundeseisenbahnvermögen gegründet. Aktuell vermietet und vermarktet die Deutsche Annington ca. 220.000 Wohnungen in Deutschland. Auch wenn sie 17.000 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet, 14.000 in Berlin und 6.500 in München hält, liegt der Schwerpunkt ihres Vermietungsgeschäfts immer noch im Ruhrgebiet. Ihre Hauptverwaltung unterhält die Deutsche Annington in Bochum. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe ist durch Annington

Tab. 6: Mehrfachverkäufe und Privat Equity-Aufkäufe in Dortmund aus ehemaligen Mietwohnungsbeständen der Veba Wohnen/ Viterra 1999 - 2007

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	Zwischenerwerber	Jahr	Gegenwärtiger Eigentümer	Jahr
1	Do-Bövinghausen	320	Emscher-Siedlungsgesellschaft	2003	Promontoria Holding B.V.	2005
2	CR-Deininghausen	450	Mira Wohnprojekt Essen	2004 2005	Griffin Bonds Flats Griffin Holding Dänemark/ Hamburg	2006
3	Do-Fischsiedlung	283	Arslan Gruppe Valbonne Real Estate 9	1999 2003	IMW-Immobilien AG Berlin/ London Mehrheitsbeteiligung in VRE9	2007
4	Do-Union oder Eiseiligensiedlung	650	Keine, ehemals Viterra		Deutsche Annington Terra Firma Bochum/ London	2006
5	Do-Germania (I)	x von 720	Häusserbau/ Bellaform	2003	Häusserbau Bochum	2003
6	Do-Germania (II)	80 von 720	Häusserbau/ Bellaform	2003	Quantum Immobilien für Immobilienfonds Habitare	2006
7	Do-Germania (III)	x von 720	Keine, ehemals Viterra		Deutsche Annington Terra Firma Bochum/ London	2006
8	Do-Komponisten-Siedlung	220	Keine, ehemals Viterra		Deutsche Annington Terra Firma Bochum/ London	2006
9	Do-Menglinghausen	884	Gebrüder Karl GdBR	2001	HPE/ GE Real Estate Ludwigshafen/ Frankfurt	2006
10	Do-Oestrich	ubk	Mira Wohnprojekt Essen	2004 2005	Griffin Bonds Flats Griffin Bonds Holding Dänemark/ Hamburg	2006
11	Dortmund-Westerfilde Ringstraße	60	Arslan Gruppe Valbonne Real Estate	1999 2003	IMW-Immobilien AG Berlin Mehrheitsbeteiligung in VRE9	2007
12	Dortmund-Westerfilde Kiepweg Mosselde	ubk	Mira Wohnprojekt Essen	2004 2005	Griffin Bonds Flats Griffin Holding Dänemark/ Hamburg	2006
13	Dortmund-Westerfilde Gerlachweg Specke	ubk	Mira Wohnprojekt Essen	2004 2005	Griffin Bonds Flats Griffin Holding Dänemark/ Hamburg	2006
14	Do-Bodelschwingh Im Odemslöh Rohdesdieck	295	Emscher-Siedlungsgesellschaft	2003	Promontoria Holding B.V. 100% Cerberus Baarn, NL, Antillen	2005

Quelle: Sebastian Müller 2008; vgl. auch die Karte S. 40-41

Services und Annington IT mittlerweile auch ein führendes Unternehmen in der Hausverwaltung geworden. Eine Terrafirma GmbH wickelt außerdem über einen selbständigen Repräsentanten in Frankfurt jedes nur denkbare Private Equity-Geschäft in Deutschland ab, insbesondere das Einsammeln von Private Equity-Kapital für die in London geführten Fonds. Der Private Equity-Investor Terra Firma, der die Deutsche Annington hält, scheint in der Weltfi-

nanzkrise handlungsfähig geblieben zu sein. Am 2. Dezember 2009 teilte die Deutsche Annington mit, der IMW AG, einem weiteren wichtigen Private Equity-Akteur für Dortmund, 4.000 Berliner Wohnungen in der größten Mietwohnungstransaktion seit dem Ausbruch der Krise im Herbst 2007 abgekauft zu haben. Die Deutsche Annington Immobilien Gruppe hat Wohnungsportfolios in drei der untersuchten Siedlungsbereiche, nämlich in der Eiseiligen-Siedlung,



in Dortmund-Germania und die Komponistensiedlung in Mengede.

Unter den Private Equity-Investoren ist **Griffin Bonds II A/S** der in Dortmund am stärksten öffentlich diskutierte Investor, da er in zentralen Siedlungsbereichen von Dortmund- Westerfile mittlerweile jede, auch kleinere Reparatur und Instandhaltung unterlässt und zwischenzeitlich für sein Ruhrgebietsportfolio auch insolvent war. Längst fällig und mehrfach zugesagte Modernisierungsmaßnahmen wie etwa der Austausch der Aluminium gerahmten Fenster durch zeitgemäße wärmegeämmten Konstruktionen werden hinausgeschoben oder verweigert. Griffin Bonds II A/S ist Tochter der Griffin Bonds Holding A/S, Kopenhagen, Dänemark. Griffin Bonds ist die Investitionsfirma von Griffin Ejendomme, einem dänischer Private Equity-Fonds, nach eigenem Bekun-



Foto: „MIRA“-Bestand mehrfach verkauft, CR-Deininghausen, Finanzinvestor Griffin (2006)

den der größte dänische, der die Vermögen reicher Privatleute sammelt und managt. Griffin hat in vielfältiger Form international in Wohnimmobilien investiert, vorzugsweise in Dänemark, Deutschland und Großbritannien. Mit eigenen Untergesellschaften ist sie aber auch im Umbau der Bahnhöfe von Kings Cross und St. Pancras Station in London als Investor beteiligt. Als Finanzinvestor ist Griffin nicht nur auf das Finanzieren von Immobilien beschränkt.- Griffin Bonds II hält, neuerdings allerdings nur noch durch innergesellschaftlich Weiterverkäufe des Ruhr-Portfolios eine Insolvenz abwehrend, seit 2006 vier der vierzehn untersuchten Siedlungsbereiche. Die Siedlungen liegen in Castrop-Rauxel, Deininghausen, Dortmund-Oestrich und Dortmund-Westerfile.

Die **IMW Immobilien AG** ist ein deutscher Mantel (Immobilien AG Möhrfelden – Walldorf), den eine ursprünglich schweizerische Watermark AG für Immobilientransfers und Wohnimmobilienverwaltung in Deutschland nutzt. Seit einem Aktiensplitt 2007 befinden sich 82,03 Prozent der Aktien der IMW Immobilien AG in der Hand der Watermark CH AG, Zug/Schweiz, die heute wiederum ein Tochterunternehmen der Watermark Holdings Ltd., London, ist. An dieser hält die Warwick Square Ltd., London, eine Beteiligung von über 75 Prozent, welche ihrerseits eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Warwick Square Trust (UK) ist, eine große Immobilienfondsgesellschaft im Streubesitz. IMW Immobilien kaufte im Frühjahr 2007 zwei der untersuchten Siedlungsbereiche im Rahmen einer Transaktion des ehemaligen „Valbonne“ Portfolios mit der Nummer 7. Ihr gehörten bis 2009 Wohnungen in den Siedlungen Westerfile und Fischsiedlung aus der Liste.

In Dortmund ist auch gut vertreten eine **Promontoria Holding B.V.**, Baarn, Niederlande. Sie ist eine 100 prozentige Tochtergesellschaft der Promontoria Antilles Holding N.V., Curaçao, Niederländische Antillen, welche wiederum eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Cerberus Holding LDC, Caledonian Bank & Trust Ltd., George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, B.W.I. ist. Cerberus Holding und Caledonian Bank auf Cayman Islands werden wiederum von verschiedenen Cerberus Fonds in den USA gehalten. Promontoria kaufte 2005 zwei der untersuchten Siedlungsbereiche in Dortmund. Ihre Wohnungen liegen je zur Hälfte in der Siedlung Dortmund-Bövinghausen und an der Straße Im Odemsloh in Dortmund- Bodelschwingh.

Geht man dem Eigentümerwechsel von betriebsgebundenen Mietwohnungen in Dortmund geschichtlich nach, dann wird klar, dass der Verkauf aus den Werkwohnungsvermögen an internationale Private Equity-Unternehmen keineswegs immer direkt und in sehr großen Paketen erfolgt war. Privatisierung und Paketverkäufe von Veba Wohnen bzw. Viterra zum Beispiel begannen, wie man in der Tabelle 6 sehen kann, mit der Veräußerung von kleineren Teilportfolios an kleinere regionale, jedoch private Wohnungsgesellschaften Ende der 1990er Jahre, nahmen 2003 und 2004 stark zu und erst im Jahr 2005 und 2006, also in eben dem Zeitfenster, in dem der



Finanzinvestor Guy Hands mit seinem Fonds ‚Terra Firma‘ Viterra für die Deutsche Annington einkauft, wurden auch die kleineren, früheren Verkäufe Viterras an internationale Private Equity-Fonds weiter verkauft und an die Deutsche Annington in gewisser Weise zurück veräußert.

### 4.3 Prekarisierung der Wohnverhältnisse durch „Bad Banks“ für Wohnungen?

Finanzmarktinvestoren denken Wohnungswirtschaft zunächst auf „der Ebene der Kapitalgeber“, wie Ralf Beck es nennt (Beck 2006, 663) in Chancen und vor allem Risiken für das eingesetzte Kapital. Finanzinvestoren in Immobilien haben heutzutage ihren Besitz in so genannte Portfolios untergliedert, so auch die Private Equity-Investoren. Portfolios können nach Risikoklassen zusammengestellt werden und müssen nicht regionale oder örtliche Bündelungen sein.<sup>6</sup> Private Equity-Investoren taten aber auch häufig einen zweiten Schritt und haben jedes der Portfolios nach deutschem Recht unternehmensrechtlich als eigenständige Kommanditgesellschaft (KG) konstruiert. Eine klug konstruierte Kommanditgesellschaft eignet sich gut dazu, geschäftliche Risiken in einer Gesellschaft zu isolieren und bestimmte, einzelne Gesellschafter und deren andere Unternehmen oder KGs von der wirtschaftlichen Verantwortung für den Fall einer Insolvenz relativ weitgehend frei zu halten. Geht ein risikoreiches Wohnungsportfolio wie beispielsweise das der Griffin Bonds in Westerville in die Insolvenz, dann kann auch eine wohlwollende Zwangsverwaltung nicht mehr für die Bestände tun als das gesetzliche Minimum – mit den entsprechenden Schäden an Wohnsubstanz und Minderung der Lebensqualität, die Mieter und Mieterinnen ertragen müssen.

Offensichtlich hielten Finanzinvestoren wie Griffin Bonds das Geschäft mit den deutschen Werkwohnungen für recht riskant, rechneten mit Insolvenzen und wollten nicht aus dem Gesamtkapital eines Private Equity-Fonds in der Insolvenz eines Portfolios zuschießen müssen, hatten aber vor, durch Veräußerungsgewinne und andere mögliche Rückflüsse

aus den Beständen (z.B. volle Mieten, aufgelöste Rückstellungen) bis zu dem Zeitpunkt zu verdienen, an dem ein Abstoßen des insolventen Portfolios sich rechnet, wie das bei einer „Bad Bank“ auch möglich ist. Griffin Bonds und andere griffen damit jüngste Modellüberlegungen der Werkwohnungswirtschaft im Ruhrgebiet auf. Das muss man so sehen. 2004, im Vorfeld der Private Equity-Privatisierung, war von Viterra mit einer Kommanditgesellschaft für wohn-



Foto: Siedlung Germania in Eigentumswohnungen umgewandelt, Do-Marten, Investor Häusserbau (2006)

nungswirtschaftlich riskante Wohnungsbestände umfangreich experimentiert worden. Aus heutiger Sicht liest sich die Geschichte dieser Kommanditgesellschaft wie eine Geschichte, in der versucht wurde, relativ einfache Wohnbestände in der Bausubstanz zu verschlechtern und dabei dennoch auf der Ebene der Kapitalgeber noch Geld zu verdienen.

27.000 Wohnungen waren von Viterra 2004 in ein Unternehmenskonstrukt mit dem Namen „Mira“ verpackt worden, um angebliche Schrottimmobilien aus Viterra auszugliedern und den Wert des Kernunternehmens zu steigern. Als „Schrottimobilie“ gilt schlechteste Bausubstanz, die aus der Sicht der Eigentümer besser abgerissen als weiter wirtschaftlich verwertet werden sollte (vgl. BMVBS 2009). Als Schrottimobilien im Verständnis der Viterra dürften solche Wohnungen gegolten haben, deren Bausubstanz schlecht, nämlich äußerst modernisierungsbedürftig ist, deren Mieter und Mieterinnen aber weder den notwendige Instandhaltungsaufwand mit der Miete abdecken, geschweige denn zu einer Rücklage beitragen würden, aus der eine grundlegende Modernisierung der Wohnanlagen zu

<sup>6</sup> Ich diskutiere hier nicht die Bündelung nach Risikoklassen für verbrieft Kredite, die internationale Finanzinvestoren vor dem Ausbruch der Weltfinanzkrise 2007-2009 regelmäßig bis zu 90 Prozent des Kaufpreises aufnahmen, um ihren Kauf zu tätigen.

finanzieren wäre. Der Anteil dieser Wohnungen am an Annington verkauften Gesamtvolumen machte schließlich wohl nicht mehr ganz ein Fünftel aus. Ca. 1.000 Wohnungen der untersuchten Dortmunder Bestände waren zuvor „Schrottimobilien“ bei Mira: die Wohnungen in Castrop-Rauxel, Deininghausen, Dortmund-Oestrich und Dortmund-Westerfilde an der Ringstraße, dem Kiepoweg, dem Gerlachweg und der Specke Straße, die 2005 an Griffin Bonds verkauft wurden.

Mit Mira versuchte sich Viterra an einer Konstruktion, die diese Schrottimobilien in einem Verfahren „Sale and lease back“ an ein Leasing Unternehmen übertrug<sup>7</sup>, der ‚KG Allgemeine Leasing (KGAL)‘. Der KG Allgemeine Leasing verkaufte sie die Bestände und leaste sie mit Unterstützung der Dresdener Bank und der Bayrischen Landesbank an sich zurück, immerhin 27.000 Wohneinheiten aus dem Ruhrgebiet. Ob es in aller Form zu diesem Geschäft kam, war bisher nicht vollständig zu klären. In den Verkaufstatistiken großer Wohnungsverkäufe sind der Verkauf von Viterra an Mira, ebenso Weiterverkäufe von Mira an Häusserbau Bochum und Wohnprojekt Essen auf jeden Fall immer registriert.

Mieterinnen und Mieter hatten aber zu keinem Zeitpunkt etwas mit einer neuen Eigentümerin namens Mira zu tun. Dass diese Wohnungen zwischenzeitlich als Mira-Wohnungen firmierten, war immobilienwirtschaftlich doch wohl eher nebensächlich. Denn Viterra blieb sowohl im Grundbucheintrag als auch in der praktisch relevanten Hausverwaltung anstelle von Mira präsent. Beim Verkauf der Viterra im Jahr 2005 an Terra Firma wurde ohne viel Federlesen auch der Restbestand von Mira an Guy Hands weiter gereicht und der Grundbucheintrag dann zu Gunsten seiner deutschen Deutschen Annington Immobilien Gesellschaft geändert. Mira sollte aber für die Wohnungswirtschaft funktionieren wie eine „Bad Bank“ für die Finanzwirtschaft, als ein Auffang- und

Ausgliederungskonstrukt für normaler Weise Unverkäufliches. Die Ausgliederung konnte jedoch die Plattform dafür bieten, sich um Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstände, Leerstände und Vermietbarkeit der „Schrottwohnungen“ noch weniger zu kümmern als schon in der Vergangenheit üblich. Sie leitete zur bewussten Standardreduzierung in der Instandsetzung und Prekarisierung von Wohnverhältnissen durch Private Equity-Investoren über.

#### 4.4 Wohnungsverkäufe

Private Equity-Investoren verfolgten aber auch in der Regel eine Bewirtschaftungsstrategie der Standardabsenkung und Rationalisierung der Hausverwaltung über den klar definierten Bereich der Schrottimobilien hinaus. Wie intensiv diese Bewirtschaftungsstrategie verfolgt wird, hängt von der finanziellen Ausstattung der Fonds, finanziellen Versprechungen gegenüber Anteilseignern, Refinanzierungsstrategien für Kredite und Fondsstrategien im Umgang mit Wohnimmobilien ab. Solche Bewirtschaftungsstrategien sind Teil eines Unternehmenskonzepts, das unter anderem die wohnungswirtschaftliche Gewinnspanne durch „Wertgenerierung beim Zielobjekt“ erhöhen will, wie das Ralf Beck in einem neutralisierenden Jargon nannte. Er sortiert darunter ein: 1. Wohnimmobilienverkäufe, 2. Optimierung der Mieten, 3. Optimierung der Instandhaltung und Modernisierung, 4. Effizienzsteigerung der Bewirtschaftung, 5. Personalanpassung, und 6. Steueroptimierung (Beck 2006, 665 ff). Es sind klassische Stellschrauben gewinnorientierter Immobilienökonomie. Jedoch sehen sich Mieter und Mieterinnen, Mieterbewegung und Mietervereine in Deutschland in den Private Equity-Beständen ungleich verschärft, wenn auch mit unterschiedlicher Akzentsetzung und Dynamik, dem Druck von allen Aspekten dieser Wertgenerierung ausgesetzt. Die Pfade der Wertegenerierung der Private Equity-Unternehmen zeichnen sich – nach aller Erfahrung – durch einige Eigenheiten aus.

Wohnimmobilienverkäufe wurden immer auch als Verkäufe von Eigentumswohnungen an die Mieter und Mieterinnen versucht. Wenn der Versuch nicht im gewünschten Umfang klappte, wurden die Wohnungen nicht selten paketweise an regionale Immobilienspekulanten weiter gereicht, wie etwa in

<sup>7</sup> Ich tippe auf ein „Sale-and-lease-back“-Modell nur wegen der buchhalterischen Auslagerung der Bestände an ein Leasing-Unternehmen, die KGAL. Als Alternative kommt eine sog. „synthetische Transaktion“ nicht in Frage, weil in diesem Fall die Aktiva, der Wert des übertragenen Bestandes in der Bilanz der Viterra verblieben wäre, was aber gerade nicht mehr der Fall hätte sein dürfen. Es ging mit „Mira“ sicher darum, den Wert der übrigen Viterra von unprofitablen Wohnungen frei zu stellen.

Dortmund-Germania und Dortmund-Westerfilde, an einen Spezialisten für den Vertrieb von Arbeitersiedlungswohnungen, die Bochumer Firma Häuserbau. Ihre Vertriebsleute setzten - dort und anderswo wenig zimperlich - Verkaufskampagnen in Szene mit überfallartigen Verkaufsabschlüssen an der Haustüre, lockten mit Versprechen von geringwertigen Instandsetzungsbeteiligungen der Firma im Fall des Kaufs, drohten aber auch mit Vorspiegelung von unumgänglichen Umzugszwängen im Fall, dass nicht gekauft würde. In jedem Fall entstanden so unter Umständen Straßenzug für Straßenzug, Haus um Haus oder sogar von Stockwerk zu Stockwerk oder von Wohnungstür zu Wohnungstür völlig ungewohnte, unterschiedliche Rechts- und Besitzverhältnisse zwischen Eigentümern und Mietern und Mieterinnen, die Ängste und Misstrauen auslösten. Das alles spaltete traditionelle Nachbarschaften, verunsicherte



Foto: Unpersönliche Mieterbetreuung in Do-Westerfilde, Finanzinvestor Promontoria (2006)

Mieter und Mieterinnen in ihren Lebensperspektiven und versetzte insbesondere die zahlreichen älteren Mieter in Panik. Konnte verkauft werden, sicherten die verkaufenden Unternehmen sich häufig noch die Hausverwaltung und produzierten Eigentümergemeinschaften, die sich als nächstes nicht selten in permanente Streits der Eigentümergemeinschaft oder mit der Hausverwaltung verstrickten und dabei in erhebliche und oft unlösbare Schwierigkeiten gerieten. Dennoch ließen sich Verkäufe als Verkäufe von Eigentumswohnungen an Mieter oder Mieterinnen nicht im erwarteten Umfang realisieren. Sie stagnieren auf niedrigem Niveau, ohne freilich in Beständen, die schon teilverkauft sind oder zum Verkauf stehen, den Verkaufsstress bei verbliebenen

Mietern und Mieterinnen zu mindern. Das Verkaufsniveau blieb niedriger als von der Branche erwartet worden war. Wo es zu bemerkenswerten Transaktionszahlen kam, da sind es noch schnelle Unternehmensverkäufe vor der Weltfinanzkrise gewesen wie im Fall der Immeo, die als Unternehmen an Foncier et Régions veräußert wurde. Seit der Krise gab es keine Unternehmensverkäufe mehr, freilich noch Blockverkäufe oder Portfolioverkäufe wie im Fall der IMW oder neuerdings bei der Gagfah.

#### 4.5 Mieterhöhungen

Mit der von Beck so genannten Optimierung der Mieten ist das Ausschöpfen von Erhöhungsmöglichkeiten gemeint. Da nach einem deutschen Mietrechtsgrundsatz Kauf nicht Miete bricht, waren flächendeckende Mieterhöhungen in spektakulärer Form unmittelbar beim Aufkauf der Wohnungen durch Finanzinvestoren nicht möglich. Örtliche Mietspiegel und Sozialchartas, die mit Finanzinvestoren beim Verkauf der Dresdener Woba, der Viterra, der Gagfah und dem Verkauf der LEG abgeschlossen wurden, hatten zunächst eine Bremswirkung. In Frankfurt versuchte die Fortress/ Gagfah jedoch trotz Sozialcharta schon ein Jahr nach dem Aufkauf eine erste Mieterhöhung für Frankfurter Wohnungen in der Innenstadt um etwa 7 Prozent durchzusetzen (vgl. Mieter helfen Mieter 2005). Sie argumentierten mit dem Abstand von der möglichen Mietspiegelmietspiegel in Frankfurt und behaupteten, die in der Sozialcharta bis 2009 begrenzte maximale Erhöhung um 1,5 Prozent hätte sich auf die durchschnittliche Konzernmiete bezogen, die mit der geforderte Erhöhung in Frankfurt nicht überschritten worden wäre<sup>8</sup>. Die ersten beiden Argumente trafen zu. Einen Nachweis für die Richtigkeit ihrer Angaben über nicht oder nur geringfügig gestiegene durchschnittliche Konzernmieten blieb Gagfa schuldig, den sie vor Gericht gezwungen worden wäre zu erbringen. Sie selbst verbaselte nämlich den richtigen Zeitpunkt zum Einreichen einer Klage gegen einen zahlungsunwilligen Mieter. Damit

<sup>8</sup> Die exakte Formulierung für die Mietobergrenzen lautet: „Mieterhöhungen werden im Gesamtdurchschnitt bis zum 30.09.2009 begrenzt auf den Verbraucherindex zuzüglich 1,5 Prozentpunkte und in dem Zeitraum vom 01.10.2009 bis zum 30.09.2014 entsprechend um die Jährliche Veränderung des Verbraucherindex zuzüglich 3 Prozentpunkte“ (Gagfah-Sozial-Charta o.J.)

blieb der Nachweis aus, allerdings musste Gagfah auf diese Mieterhöhung in Frankfurt zunächst auch verzichten. An Sozialchartas oder Mieterschutzklauseln vorbei ließen sich auch auf anderem Weg Mieterhöhungen generieren. Die Erhöhung der Mieteinnahmen war durch Eintreiben von Mietschulden und durch Erhöhung bei Neuvermietung möglich. Dies geschah in einem Umfang, dass jüngst die Stadt Dresden den Aufkäufern ihres Wohnungsbaunternehmens Woba (48.000 Wohnungen), Finanzinvestor Fortress/ Gagfah, eine Millionenklage von dreistelliger Höhe androhte, weil sie die beim Kauf vereinbarten Mieterschutzklauseln mittlerweile systematisch umgangen sieht. Die White Hall Fonds/ LEG setzten in NRW jüngst Mieterhöhungen durch einen ausgesprochenen Bluff in Gang. Sie forderten ihre Mieter und Mieterinnen auf, Erhöhungen für Mieten zuzustimmen, „die nicht den aktuellen Marktpreisen“ entsprechen, die die LEG „nach § 557 BGB anpassen“ könne. Dieser Vorstoß war nicht mit der Sozialcharta konform und nicht durch lokale Mietspiegel begründet. Mieter und Mieterinnen hätten freiwillig dieser Mieterhöhung zustimmen können, nicht aber zustimmen müssen, was die White Hall Fonds/ LEG nicht kenntlich machten. Als Mietervereine in Münster, dem Ruhrgebiet und Düsseldorf dies als eine illegale Praxis angriffen, zogen Whitehall/ LEG die versandten Zustimmungsschreiben zurück. Etwas „freiwillige Wertgenerierung“ wird durch diese Aktion aber noch sicher bei den Finanzinvestoren in der LEG hängen geblieben sein.

Das Problem der Mieterinnen und Mieter in vielen der Private Equity-Bestände ist aber nicht die Erhöhung, sondern eine Minderung der Mieten, die aus Gründen verworrener und ungerechtfertigter Nebenkostenberechnungen oder wegen des Herabwirtschaftens, unterlassener Instandsetzung und ausgesetzter Modernisierung fällig wäre. Die Berichte darüber sind zahllos. In Dortmund-Westerfilde waren unzutreffende Jahresabrechnungen für Nebenkosten durch Griffin der Auslöser für die Gründung des Mieterrates. Im Verlauf seiner Arbeit reichten die Beschwerden sehr schnell über die fehlerhaften Abrechnungen hinaus. Der Mieterrat erfuhr von zahlreichen schier nicht mehr bewohnbare Wohnungen, in denen im Winter Kondenswasser die Fensterrahmen herunter lief, von Schimmel, der sich nicht nur

in den Fensterecken gebildet, sondern sich an weiten Teilen der Wände ausgebreitet hatte oder von Aufzügen, die nicht funktionierten und wochenlang nicht repariert wurden. Aus all diesen Gründen ist eine Minderung der bisher gezahlten Mieten möglich, läuft aber u.a. deshalb oft schon deswegen ins Leere, weil zwar nicht im Fall von Griffin, aber bei vielen anderen Private Equity-Investoren noch nicht einmal eine deutsche Eigentümeradresse zu finden war oder ist, an die ein Brief hätte geschickt werden können, der Fristen für die Beseitigung der Mängel setzt oder die Mietkürzung ankündigt. Gegenüber den Mietern und Mieterinnen handeln nämlich häufig nur noch Hausverwaltungen, und die Eigentümer bleiben unsichtbar. Nur sie sind aber das juristisch richtige Gegenüber bei Mietkürzungen und größeren Instandhaltungsmängeln.

#### 4.6 Entlassung von Beschäftigten und Prekarisierungsfolgen

Das Out-Sourcing von Reparaturdiensten und Hausverwaltung ist einer der Gründe, die Instandsetzungsstaus und Standardabsenkung in Private Equity-Wohnungsbeständen herbeiführten. Es ist eine Maßnahmen zur höheren Wertschöpfung im Bestand, eine der Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Bewirtschaftung und Personalanpassung, wie es bei Beck hieß, die mit den Private Equity-Unternehmen fast flächendeckend zum Zug kamen. Private Equity-Investoren haben in den übernommenen Wohnungsunternehmen in bisher unbekannter Höhe erheblichen Personalabbau vorgenommen (vgl. DMB 2010, 61ff.) Private Equity-Investoren sind weit über die üblichen elektronisch vereinheitlichten Betriebskostenabrechnungen und über das Out-Sourcing von einigen spezialisierten Verwaltungs- und Reparaturteams hinaus gegangen. Sie haben in vielfältiger Form die Rationalisierung von Wohnungsbewirtschaftung, insbesondere in der den Mietern und Mieterinnen nahen Kommunikation und Betreuung, mit der Einschränkung von Leistungen verbunden. Örtliche Betreuungsteams wurden erst zahlenmäßig verringert, dann verschwanden sie meist ganz. Wie wir bei unseren Begehungen in den Dortmunder Private Equity-Siedlungen 2006 feststellten, sind Quartiersbüros der Eigentümerin oder in Beständen dauerhaft anwesende Hausmeister

## Beschwerdenliste der Fischsiedlung, von den Mietern und Mieterinnen zusammengetragen in einer Mieterversammlung am 21.06.2007.

(S. M. hat sie nach Straßen und Hausnummern geordnet. Hier nur Osterfeldstraße.)

Zum Zeitpunkt der Versammlung war der Private Equity Fonds Valbonne 09 der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Der Finanzinvestor IMW hatte jedoch bereits im April 2007 die Siedlung gekauft.

### Beispiele für Schäden:

#### Osterfeldstraße 15

- Dachrinnen werden nicht gereinigt (trotz Meldung)
- Wassereinbruch an den Fallrohren, durch geschlossene Fenster
- Wasserschäden werden nicht behoben
- unqualifizierte Handwerker
- Guthabenzahlungen (Nebenkosten) werden nicht gezahlt,
- Verdreckte Hausflure
- Verdreckte Keller

#### Osterfeldstraße 21

- Kellerräume vom Vormieter noch vermüllt
- Kellerraum links/ rechts (1. EG) regelmäßig 10 cm unter Wasser
- seit Einzug (November 06) links 3 von 5 Heizungen defekt
- (vom Vormieter) eingetretene Türen nicht erneuert
- Küchentür fehlt ganz
- Zwei von vier Fenstern sind nicht zu öffnen
- Warmwasser-Erzeugung extrem lang
- Ausgefallene Glühbirnen im Flur und Keller werden nicht ersetzt (auch nach Aufforderung nicht)

#### Osterfeldstraße 23

- Hausflur verdreckt und stark renovierungsbedürftig
- Zerbrochene Fliesen im Eingangsbereich
- Haustür verzogen (nur schwer zu schließen)
- Kellertür ist nicht zu schließen und nicht abschließbar
- Kellerräume feucht und muffig
- Briefkästen verbogen und beschädigt
- Nur sporadische Gartenpflege
- Zäune reihenweise zersplittert
- Hoftür stark verwittert
- Abfluss an der Kellertreppe verstopft
- (EG links) Badfenster verwittert und undicht
- Fensterbänke (außen) und Verklinkungen (Gaube) fehlen
- Renovierungsbedürftiges Bad (Kacheln, Wanne, Toilette, Waschbecken)
- Wohnzimmerboden: starkes Gefälle und Unebenheiten
- Ehemalige Zimmertür dient als Wohnungstür

#### Hausgemeinschaft:

- Empfindliche Störung des Hausfriedens durch einen Nachbarn (verursacht schon mehrfach Polizeieinsätze und Festnahmen, Schüsse im Hausflur)
- Mehrfache Meldung der Vorfälle an die Hausverwaltung blieb ohne Reaktion, die Person wohnt immer noch im Haus
- Diebstahl von Post und Päckchen
- Hohe Fluktuation von Mietern

weitgehend verschwunden. Es gibt „fliegende Hausmeister“, deren motorisierter Einsatz mittlerweile in der Regel über eine Firma für Gebäude Management mit Zeitarbeitern zur Verfügung gestellt und durch EDV-Zentralen u.U. für mehrere unterschiedliche Eigentümerinnen koordiniert und für Kleinreparaturen regional organisiert werden. Schadensmeldungen, Beschwerden und dergleichen können nur noch durch Telefon- oder Internetkontakt abgegeben werden. Automatische Antwortsysteme und Hotlines



Foto: Übliche Vernachlässigung, wilde Abfallbeseitigung Kiepweg, Do-Westerfilde, Finanzinvestor Griffin (2006)

produzieren Varianten von unverbindlichen, mündlichen oder schriftlichen Antworten und lösen Terminvereinbarungen (vgl. DMB 2010, 3-32). Gegen Ende des Jahres 2010 war jedoch beispielsweise die Unzufriedenheit von Mieterschaften in Annington-Siedlungen mit Personalabbau und Wohnungsverwaltung derart eskaliert, dass es mancherorts zu spürbarer Zurückhaltung von Hausmeisterkosten und sprunghaft ansteigenden rechtlichen Streits über die Umlegung dieser Kosten in den Nebenkostenabrechnungen kam. Annington sah sich wenig später gezwungen, ihr Verwaltungssystem wieder durch die Präsenz von örtlichen Hausmeistern zu ergänzen, auch wenn es sich dabei oft nur um eine telefonische Präsenz handelte.

Ohne immer dasselbe zu tun, wird das Modell einer objekt- und mieterorientierten, ortsnahen Hausverwaltung aus einer Hand durch das Prinzip ersetzt, Kosten den Mietern, Beschäftigten und Subunternehmen mittels betriebswirtschaftlicher Kennziffern aufzuladen. Diese aus den Private Equity-Zentralen ferngesteuerte, enträumlichende und auf technische Erfassungs- und Kommunikationsmittel und Metho-

den gestützte Ökonomie wirkt wie eine Entsprechung der enträumlichten Ökonomie des internationalen Finanzmarktkapitalismus. Die in den Beständen damit eingeleitete Prekarisierung von Wohnbedingungen wurde mit einer Prekarisierung der Arbeitsverhältnisse in den Private Equity-Wohnungsunternehmen begleitet, die – wie im Fall des Verkaufs von Viterra an die Deutsche Annington bekannt wurde – bis zur Entlassung von halben Belegschaften binnen ein bis zwei Jahren führte (Verdi Bochum in einem Kolloquium 2006).

#### 4.7 Kürzung bei der Instandhaltung bedeutet Prekarisierung der Wohnverhältnisse

Nach Kennziffern würden auch Instandhaltung und Modernisierung und damit der Ertrag am Objekt in der Private Equity-Ökonomie „optimiert“ werden, meinte Beck. Sie scheint Dreh- und Angelpunkt der bestandsbezogenen Gewinnoptimierung zu sein, die aber im Verständnis der Private Equity-Investoren nicht Pflege und Werterhaltung der Mietwohnungsbestände meint, sondern im Gegenteil „systematische Vernachlässigung und Standardabsenkung“ (Müller 2008, 32). Auch Ralf Beck machte 2006 darauf aufmerksam: „Die deutliche Senkung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets ist eine der Kernstrategien von idealtypischen Finanzinvestoren, die sich u.a. auch erhoffen, dass etwaige aus einer solchen Strategie entstehende Negativeffekte aus ihrem Zeithorizont herauslaufen“ (Beck 2006, 667)<sup>9</sup>.

Der Einsatz von zehn Euro pro Quadratmeter (und Jahr) für laufende Instandhaltung wird von seriösen Immobilienökonominnen heute als minimal möglicher Instandhaltungsaufwand angesehen. „In der Branche gelten zwölf bis fünfzehn Euro als nachhaltig“ (Heintze 2008, 26). Für die laufende Instandhaltung wurde aber bei der Frankfurter Siedlungsgesellschaft/ Viterra/ Terra Firma nur ein Betrag von 7,50

<sup>9</sup> Weniger entschieden ist noch im Jahr 2007 ein Bericht der Kommission „Ökonomisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ unter der Leitung des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV): „So spricht denn DV-Präsident und Kommissionsleiter Gernot Mittler davon, Strategien zur kurzfristigen Gewinnmaximierung „könnten“ darin bestehen, die Instandhaltung zu vernachlässigen. Der Betrachtungszeitraum von wenigen Jahren sei zu kurz, die Datenlage zu dünn gewesen, um beispielsweise ein bewusstes Herunterwirtschaften von Beständen feststellen zu können, erklärt Brey“ (cr 2007)

Euro/ m<sup>2</sup> kalkuliert, wie wir aus einer Veröffentlichung von Herfurth wissen (vgl. Herfurth 2006). Bei IMW war ursprünglich für die Dortmunder ‚Fischsiedlung‘ ein Instandhaltungsbudget von 5,00 Euro pro Quadratmeter eingeplant, wie ihr nordrhein-westfälischer Geschäftsführer uns in einem Interview erzählte. Er musste allerdings diesen Richtwert um einen Betrag von zwei bis drei Euro anheben, um mit der Vermüllung der Fischsiedlung aufzuräumen und überhaupt ein neu vermietbares Angebot präsentieren zu können. Whitehall, die Fonds, den die nordrhein-westfälische LEG kaufte – darunter 12.000 Wohnungen in Dortmund-, legte sich durch eine „Sozialcharta“ auf eine Pauschale von 12,50 Euro fest, im nordrhein-westfälischen Durchschnitt wohlgermerkt und meilenweit von den 21 Euro/qm und Jahr entfernt, die vor dem Verkauf bei der LEG üblich waren. Gagfah/ Fortress hat „bei Ausschreibungen für die Bewirtschaftung von Gebäuden die klare Vorgabe gemacht, dass die Kosten für die Bestandspflege nicht mehr als fünf bis sieben Euro ausmachen dürften“, berichtet A. Heintze (2008). Mieter und Mieterinnen der Gagfah in Berlin, die sich in der Bürgerinitiative „Grundrecht Wohnen“ zusammenschlossen, haben kritisiert, „dass die alten Eingangstüren durch billigere ersetzt und das Treppenhaus nur notdürftig gestrichen wurden“, statt ernsthaft zu sanieren. Schultz-Wulkow aus dem Beratungsunternehmen „Ernest & Young Real Estate“ wird damit zitiert, dass er beobachte, es „werde nicht mehr beliebig investiert, sondern nur noch dort, wo auch Mietsteigerungen durchsetzbar seien“, und Heintze schließt daraus: „Bestände, die keine Wertschöpfungsphantasie haben, werden teilweise vernachlässigt“ (Heintze 2008, 27). Ein Journalist der Tageszeitung Neues Deutschland bestätigte diese Beobachtung Anfang Januar 2010, als er von erheblichen Instandsetzungsmängeln an den Gagfah-Wohnungen im Hamburger Stadtteil Steilshoop berichtet (Neues-Deutschland 2010). Er lässt einen Mieter mit dem Zitat zu Wort kommen: „Die Mieter zahlen, zahlen und zahlen – gemacht wird aber in den maroden Häusern nichts“. Im Vergleich zu den Blöcken, die der städtischen SAGA/GWG gehören, seien die Gagfah-Häuser in einem katastrophalen Zustand. Der Autor schätzt den durchschnittlichen Instandsetzungsaufwand der Gagfah für ihren Gesamtbestand nach dem Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2010 pro Quadratmeter und Jahr auf

6,82 Euro. In etwa dasselbe berichtet ein Journalist der Financial Times Deutschland aus Gagfah-Beständen in Wuppertal (Schreiber 2010).

Jahrelange Verweigerung notwendiger Instandsetzung begleitet auch die Unternehmenspolitik des Fonds Babcock & Braun, seit 2009 GPT Halverton, seit Dezember 2009 Internos Real Investors. In allen Beständen Nordrhein-Westfalens klagen die Bewohner und Bewohnerinnen über die katastrophale Vernachlässigung der Bausubstanz und ihres unmittelbaren Wohnumfelds. In Münster-Kinderhaus können nicht einmal die Stadtverwaltung und angebotene öffentliche Mittel eine Kurswende erzwingen, wie eine Pressedokumentation der Stadt eindrucksvoll zeigt (Stadt Münster 2009). Auch in der Neuwieder Straße 1 und 3 in Bremen - Tenever ist sie zu besichtigen.



Foto: Abfallplatz, dahinter provisorische Maschinenbaracke, Fischsiedlung, Do-Eving, Finanzinvestor IMW (2006)

Kritische Berichte über schwere Defizite in der Instandhaltung und Modernisierung liegen mittlerweile in einer großen Zahl von Städten mit Wohnungs-Private Equity vor (real&fiction 2009; Mieterverein Bochum 2009, DMB 2010). Alle nicht ordnungsgemäß instandgesetzten Private Equity-Quartiere zeichnen sich durch überdurchschnittliche Leerstandsquoten aus. Im Dortmunder Stadtteil Westerfilde war die Leerstandsquote durch die Instandhaltungsmängel in den Griffin Bonds Beständen 2007 nahezu dreimal so hoch wie im Stadtdurchschnitt (vgl. Tabelle 7).

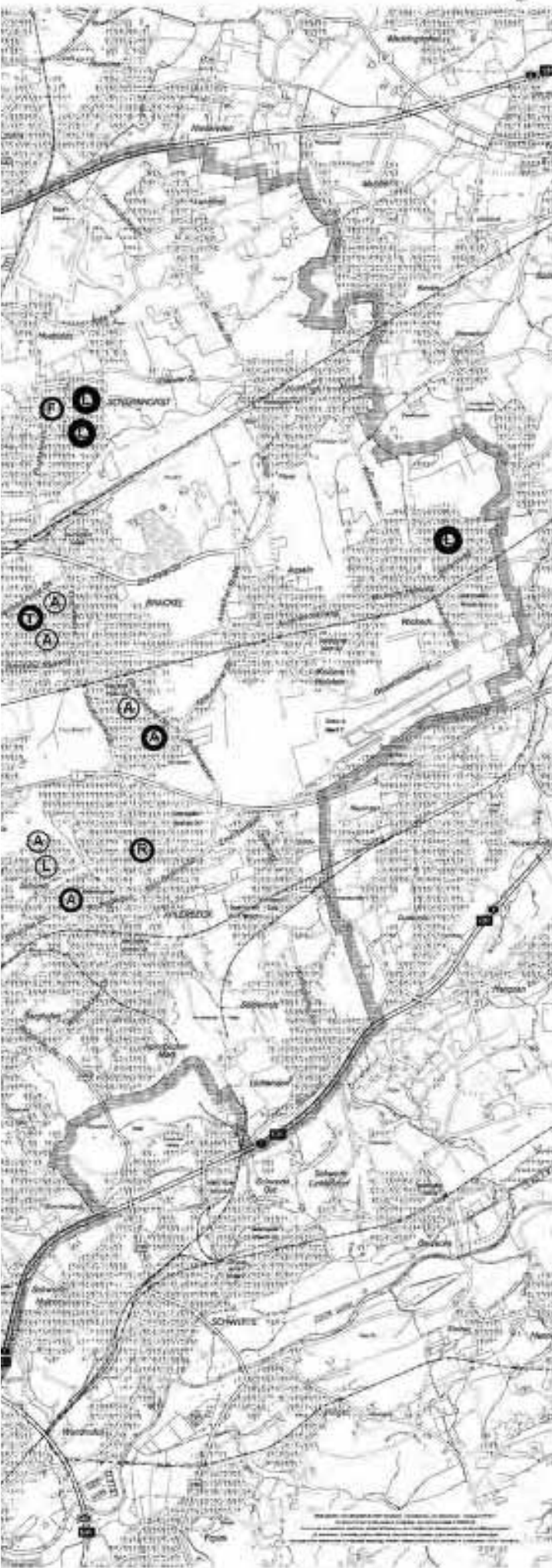
Hier soll eine Beobachtung aus der Fischsiedlung in Dortmund-Kemminghausen - die Siedlung Nr. 3 der in Tabelle 6 aufgelisteten Mehrfachverkäufe in Dortmund - die Mechanismen der Vernachlässigung und



# DORTMUND







## Dortmunder Wohnungsbestände <100 WE von Private Equity Investoren (2011)

- A** Deutsche Annington
  - F** Gagfah
  - G** Griffin Bonds Ruhr
  - H** Häuser Bau
  - I** Valbonne (van Host Gruppe)
  - J** Janssen & Helbig
  - K** HPE
  - L** LEG Whitehall
  - P** Promotoria
  - R** Residential Grundstücks GmbH
  - T** Terra Heimbau
- 
-  untersuchte Bestände
  -  100 – 299 Wohneinheiten
  -  300 – 599 Wohneinheiten
  -  600 – 999 Wohneinheiten
  -  > 1.000 Wohneinheiten

Datenquelle: Mieterverein Dortmund  
Bestandsmeldungen großer Vermieter, Juli 2011

Kartengrundlage: Amtl. Stadtkarte Dortmund 1:50.000  
© Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt,  
Lizenz-Nr.: 32.03.72 vom 22.07.2011

Standardabsenkung abschließend beleuchten. Ältere Mieter in der Fichsiedlung erinnern sich, dass die letzte nachhaltigere Instandhaltungsmaßnahme in das Jahr 1999 fiel: der Außenanstrich für alle Häuser. Die Desinvestition in der Siedlung begann nach

blieb bezeichnender Weise nach dem ersten Weiterverkauf der Fichsiedlung an den ersten richtigen Finanzinvestor im Jahr 2003, Valbonne Real Estate, in der Hausverwaltung und setzte im Auftrag von Valbonne die Verweigerung von Instandhaltung massiv

Tab. 7: Leerstandsquoten in ausgewählten Dortmunder Stadtteilen 2007

Numerische Bezeichnung der Raumeinheit	Name der Raumeinheit	Leerstände 4. Quartal 07	Leerstandsquote 4. Quartal 07 (%)
72	Funkenburg	247	5,5
<b>3</b>	<b>Stadtbez. Innenstadt-Ost</b>	<b>1.613</b>	<b>4,8</b>
123	Obereving	226	3,9
<b>4</b>	<b>Stadtbezirk Eving</b>	<b>766</b>	<b>4,4</b>
690	Menglinghausen	77	5,1
<b>9</b>	<b>Stadtbezirk Hombruch</b>	<b>1.349</b>	<b>4,3</b>
710	Bövinghausen	202	6,9
741	Germania	140	6,5
<b>10</b>	<b>Stadtbez. Lütgendortmund</b>	<b>1.399</b>	<b>5,5</b>
822	Erpinghofsiedlung	103	7,1
<b>11</b>	<b>Huckarde</b>	<b>700</b>	<b>3,9</b>
910	Bodelschwingh	111	3,4
924	Alte Kolonie	87	5,3
940	Oestrich	136	4,4
960	Westerfilde	393	12,1
<b>12</b>	<b>Stadtbezirk Mengede</b>	<b>1.034</b>	<b>5,6</b>
	<b>Dortmund insgesamt</b>	<b>15.204</b>	<b>4,9</b>

Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Statistik und Wahlen 2007

dem Erstverkauf an die Gebrüder Arslan, ebenfalls 1999, einer Gruppe regionaler Immobilienspekulanten aus Herne. Mieter und Mieterinnen der Siedlung liegen deswegen noch heute in diversen Rechtsstreitigkeiten mit der Firma Arslan oder den Private Equity-Nacheigentümern Valbonne und IMW. Arslan

fort. Als wir im Frühsommer 2007 auf die Fichsiedlung aufmerksam gemacht wurden, war die Müllentsorgung chaotisch, die Grün- und Erholungsflächen heruntergekommen und so ungepflegt wie die Erschließungsstraßen. Regenrohre, Heizungen, Böden und Fenster hatten schwere Defekte. Die bauli-

che Substanz der Fischesiedlung war angeschlagen. Dann kaufte nächste Fonds unter dem Mantel IMW. Auch er änderte zunächst nichts, als er das Valbonne Real Estate 9 Portfolio und damit ca. 3.000 Wohnungen in NRW kaufte. Nach dem Kauf der Fischesiedlung beseitigte IMW im Spätsommer 2007 die schadhafte Zäune um die Grünflächen, statt sie zu reparieren, ließ Keller durch einen Reinigungsdienst vom zurückgelassenen Abfall früherer Mietparteien frei räumen und stationierte ihn für einige Monate in der Siedlung, um Keller, Wohnungen und Straßen von Sperrmüll und die Abfallplätze dauerhafter sauber zu halten. 2009 installierte IMW in allen Häusern eine billige, aber einheitliche Klingelanlage mit neuen Namensschildern. An einer Hauptstraße, die an der Fischesiedlung vorbei führt, hängte IMW ein gewaltiges Werbebanner mit Vermietungsangeboten vor der Siedlung auf. Mehr Instandsetzung passierte aber nicht.

Die mehrere Seiten lange Beschwerdeliste aus der Fischesiedlung dokumentiert besonders eindrucksvoll die Aufkündigung einer ordnungsgemäßen Bestandsbewirtschaftung durch Private Equity-Investoren. Zusammengefasst zeichnet sich folgendes Bild ab:

Ein erster Teil der Beschwerden richtet sich gegen die systematische Vernachlässigung der baulichen Substanz, der Abfallbeseitigung, der Nebenräume wie Keller, Flure und Waschküchen oder der Freiflächen. Die Mängel sind in erster Linie Ergebnis der Sparprogramme der neuen Eigentümer bei der Instandhaltung, bei der Grünpflege und in der Modernisierung zurückzuführen. Im Widerspruch dazu finden Mieter und Mieterinnen oft überraschende, neue Posten und unerklärliche Erhöhungen der Betriebskosten in ihren Jahresabrechnungen der Nebenkosten, wenn sie überhaupt in einem nachvollziehbaren Rhythmus kommen.

Ein zweiter Teil der Klagen ist Reaktion auf unpersonliche und unkorrekte Hausverwaltung. Die Hausverwaltung mutiert in Reaktion auf das betriebswirtschaftliche Knappheitsregime zu einer disziplinierenden Verwaltung der Vernachlässigung. Von einer auf Interessen, Wünsche, Hinweise und Vorschläge der Mieter und Mieterinnen abgestellten Hausverwaltung kann überhaupt keine Rede mehr sein. Transparenz der Kosten oder des Beschwerdemanagements und

partnerschaftliche Kommunikationsformen zwischen Vermietern und Mietern werden nicht gepflegt. Mieterzufriedenheit mag das plakatierte Unternehmensziel sein, umgesetzt werden soll es nicht.

Ein dritter Teil der aufgeführten Beschwerden sind Nachbarschaftsbeschwerden. In die Liste wird auch gegenüber Nachbarn protestiert. Man lastet ihnen Unsauberkeit der Treppenhäuser, Diebstahl, Gewaltausbrüche, Störung des Hausfriedens und den Vandalismus von Kindern und Jugendlichen an. Es reißt eine oberflächliche Alltagsdiskriminierung gegenüber sozial Schwächeren ein.

## 5. Prekäres Wohnen

Wie das Beispiel der Fischesiedlung zeigt, bildet die tagtägliche Auseinandersetzung mit den Beschwerden und Tücken herunter gewirtschafteter Wohnsubstanz eine ständig bedrohliche Facette prekären Wohnens in Private Equity-Quartieren. Der Kampf um Anerkennung und Beseitigung von Schäden mit den Vermietern bindet Kraft und Energie, die man vielleicht bräuchte, um mit persönlichen oder familiären, ökonomischen und gesundheitlichen Schwierigkeiten oder mit den nicht immer einfachen Nachbarschaften klar zu kommen. Die neuen Vermieter lassen ihre Mieter und Mieterinnen mit den notwendigen Integrationsproblemen von Nachbarschaften in ihren Siedlungen allein. „Das wichtigste dafür“, sagte die Interviewpartnerin in der Siedlung Dortmund-Bövinghausen dazu, „waren immer die Kinderfeste von Selma einmal im Jahr. Sie hat sie seit 1989 gemacht. Was waren die früher toll. Heute fehlen einfach die Leute dafür. Promontoria sponsort das nicht mehr. Veba hat immer was gegeben, wie Selma erzählt, einmal sogar Rucksäcke, die voll waren mit kleinen Präsenten. Die haben wir auf dem Fest dann alle versteigert“ (Interview mit S.).

### 5.1 Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte in NRW

In einer Untersuchung über den Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Bedarfsgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen (Wohnungsmarktbeobachtung 2009) hat die Arbeitsgruppe Wohnungsmarktbeobachtung der WfA/ NW Bank das inserierte Wohnungsangebot im Jahr 2007 in den Kreisen und kreisfreien Städten

## Prekäres Leben – In der Fischsiedlung

Interview mit Herrn Y., 2007, Dortmund Eving - Ost  
(Sebastian Müller)

Wir hatten uns nicht verabredet, sondern ich war spontan etwa zu derselben Zeit gekommen, in der ich eine Woche zuvor in der Teestube der Fischsiedlung war, wo Herr Y. mir ebenso spontan, von sich aus zur Seite stand, als ich mich mit dem benachbarten, türkischen Moscheeverein verabreden wollte. Wir waren dann noch hundert Meter zusammen zu seiner Haustür gegangen, hatten da noch geplaudert, bevor er zum Essen und ich zu meiner Straßenbahn weiter musste.

Diesmal holte ich Herr Y. bei seiner Familie in der Fischsiedlung ab. Ich klingelte bei ihm, rief ihm zum Fester hinauf zu, ob er Zeit hätte, einen Tee mit mir zu trinken, und wir gingen zum Reden in die Teestube. Herr Y. sagte mir, er hätte nur eine viertel Stunde Zeit, weil er noch seinen Sohn von der Schule abholen müsste. Ich sagte: „Wir können nach dem Abholen weiter reden, wenn er nichts dagegen hätte.“ Ich wusste doch vom letzten Besuch, dass die Familie kurze Zeit später zusammen Mittag isst. Denn während wir damals auf der Straße vor seiner Wohnung zusammen redeten, war der ältere Sohn mit der Aufforderung herunter gekommen, Y. solle doch zum Essen rauf kommen. Ich sprach ihn direkt darauf an, dass ich den Eindruck gehabt hätte, dass er von Hartz IV lebt und dass ich vor allem deswegen mit ihm sprechen wollte, auch darüber, wie er mit der Miete zurechtkäme und über seine Erfahrungen mit dem wieder einmal neuen Verwalter oder Vermieter, die IMW. Denn über die neuen Vermieter hatten wir beim ersten Mal kurz gesprochen.

### Wovon lebt die Familie Y. und wie prekär?

Herr Y. erklärte mir, dass das bei ihm mit dem Geld kompliziert sei. „Wohngeld kriege ich nicht, das kriegt meine Frau vom Sozialamt, bzw. von der ARGE. Miete ist angemessen, da gibt es keine Schwierigkeit. Aber alles ist kompliziert, weil für die Frau und für die Kinder die ARGE einen Mietanteil zahlt, aber nicht alles. Sagen wir mal, die Miete ist 400 Euro, dann muss ich 100 davon bezahlen. Denn ich kriege Rente wegen Berufsunfähigkeit. Da kriege ich auch Kindergeld, Pflegegeld für die beiden Kinder. Immer einen

Teil, und die Frau bekommt über Hartz IV. Sie hat früher gearbeitet. Neulich wollte ich neue orthopädische Schuhe vom Sozialamt. Da haben sie gesagt, dieses Jahr nicht! Ja, soll ich so was vielleicht anfechten und vor das Sozialgericht gehen? Soll ich besser ausziehen und eine eigene Wohnung haben?“

Wenn wir in Urlaub fahren wollen, muss ich auch einen Antrag stellen. Im letzten Jahr hatte ich im Januar Tickets für in die Türkei und für vier Personen reserviert. Ich wollte das beantragen. Ich wollte wegen der Kinder in den Sommerferien mit der Familie zu meiner Verwandtschaft. Im Januar haben die Tickets 1.000 Euro gekostet. Sie haben gesagt, komm eine Woche vorher, bevor ihr fahrt. Im April habe ich noch mal gefragt. Da kosteten die Tickets schon 2.000 Euro. Wieder dasselbe, was sie schon beim ersten Mal gesagt haben, und warum? Sie haben gesagt, wir könnten Sie vielleicht zu einer Arbeit rufen. Am Ende sind wir nicht gefahren.“

Ich frage dann, wann er das letzte Mal in Urlaub war. Herr Y. sagt: „Vor zwei Jahren haben wir Urlaub gemacht, in der Türkei. Meine Cousine hat Hochzeit gefeiert. Wir waren vier Wochen da. Aber eine Woche wurde vom Sozialamt abgezogen. Die musste ich dann selber bezahlen, also ein Viertel von unseren Tickets und so.“

### Welchen Beschäftigungen geht Herr Y. nach?

„Den Garten hinter unserem Haus, das Stück für uns, das mache ich. Das kostet sonst extra 20 Euro Gartenpflege im Jahr, für den Kinderspielplatz und die allgemeinen Wiesen und Hecken zahlen wir sowieso. Für die Frauen mache ich Peperoni oder Tomaten. Es gibt auch Wiese. Mit den Nachbarn haben wir einen Rasenmäher gekauft. Neulich wollte einer den ausleihen, ich gebe ihn aber nicht her. Das soll der doch auch so machen wie wir, habe ich ihm gesagt, sich einen zusammen mit Nachbarn kaufen.

Außerdem ist mein einer Junge schwer behindert. Er muss immer zur Schule gebracht und abgeholt werden. Auch mit der Frau muss ich zum Arzt gehen.

### Wie geht er mit den Vernachlässigungen um?

Ich muss auch viel im Haus machen. Mitte der 80er sind wir da rein, in den ...weg, gezogen. Bad, Fenster und so weiter wurde damals alles gewechselt. Seit damals ist nichts erneuert. Wenn was kaputt ist, dann muss ich das machen. Sie haben ja das falsch reparierte Türschloss an der Haustüre selbst gesehen und, dass die eine Angel für die Kellertüre nicht repariert wurde. Als Arslan von der VEBA übernahm, wurde es viel schlechter. Wasser kam mal von oben durch. Da habe ich die Miete gekürzt, um 25 Euro, weil Monate lang nichts passierte. Dann kamen sie endlich nach einem Jahr, haben aber nicht die Decke abgekratzt, sondern nur einfach gestrichen. Dann wollte Arslan die Kürzung zurück haben und ist gleich zum Gericht gegangen, weil ich das nicht zurückgeben wollte. Ich habe mich dagegen gewehrt, mit einem Rechtsanwalt von Kanzlei Himmelmann und Pohlmann, - hier, die Karte habe ich immer im Portemonnaie. Am Ende musste ich 200 von 600 Euro, die Arslan haben wollte, zurückzahlen. Von Arslan habe ich die Nase voll.“

Herr Y. kam dann von selbst auf seine frühere berufliche Arbeit zu sprechen: „Ich habe nach der Schule Industriemechaniker gelernt. Denn ich bin schon seit 36 Jahren hier. Als ich ein halbes Jahr alt war, kamen meine Eltern nach Deutschland. Mit dem Bildungswerk habe ich noch den Schweißtechniker gemacht. Vor sieben Jahren bekam ich aber plötzlich auf der Arbeit einen epileptischen Anfall. Dann hatte ich immer mal wieder epileptische Anfälle und ich konnte deswegen nicht mehr auf die Arbeit. Manchmal ist es auch einfach nur so, dass ich weg bin, ohne dass ich was davon gemerkt habe, manchmal auch eine Stunde lang. Jetzt ist das eher öfter, obwohl ich Tabletten kriege.“

Und auch zu seinem behinderten Sohn legt er nach: „Der kleine von den beiden Söhnen ist 11 Jahre. Er ist wirklich schwer behindert, geistig und körperlich. Heute war er in der Schule aggressiv und hat ein paar Lehrer geschlagen. Deswegen haben sie mit mir beim Abholen reden wollen. Er ist immer aggressiv, und der Arzt hat Beruhigungsmittel verschrieben. Aber dann war er manchmal den ganzen Tag wie ein Toter. Das ist doch auch nicht richtig. Kann

sein, dass er jetzt schon in die Pubertät kommt und deswegen mehr aggressiv ist, meint der Arzt.“

Während Herr Y. das erzählt, sitzt der Kleine, ein schmales und normal groß gewachsenes Bürschen, den Y. mittlerweile von der Schule abgeholt hatte, meist ganz ruhig im Arm seines Papas neben ihm am Tisch, kaut an Süßigkeiten und nippt ein Schlückchen Tee beim Vater. Er steht schon mal auf und geht in der Teestube herum, spielt auch hinter mir an der Internetkonsole herum, um dann mit lautem Schrei, aber wortlos auf seinen Vater los zu stürmen, der ihn dann in seinen Armen auffängt. Schließlich macht er irgendwie klar, dass er nun nach Hause gehen will und Herr Y. lässt ihn allein nach Hause gehen. Scheint Gewohnheitssache zu sein.

Mir kommt die Vermutung, dass Herr Y. meint, wenn er sagt, er sei schon seit 36 Jahren hier, er sei nicht nur 36 Jahre in Deutschland oder in Dortmund, sondern er wohnte tatsächlich nur in der Fischsiedlung. Ich frage danach, auch um mehr über die Geschichte der deutsch-türkischen Nachbarschaftskonflikte zu hören, über die sich die Mitglieder im ausschließlich mit Deutschen bestückten Mieterrat so heftig beschwerten.

### Welchen Eindruck hat Herr Y. von der Prekarisierung der Wohnverhältnisse?

„Ich lebe von Anfang an hier, seit 36 Jahren, erst im ...weg, dann ...weg und schließlich im ...weg. Ich bin hier aufgewachsen. Da will man auch nicht mehr weg. Früher haben wir als Jungs mit zwei Fußballmannschaften im Wald über die Osterfelderstraße weg gespielt. Dann haben die Leute angefangen, da auch Picknick zu machen und den Müll einfach liegen gelassen. Das konnten die Vereine, die Sportplätze da haben, natürlich nicht leiden. Jetzt wurde eingezäunt und Büsche oder Bäume gepflanzt. Da machten die Kinder auch Krach in der Siedlung, weil sie statt an der Osterfelderstraße in der Siedlung Fußball gespielt haben. Die Nachbarn stört das nicht, nur, für alte Damen ist das natürlich nichts.“

### Und die Entwicklung der Nachbarschaft ?

„Die Deutschen gehen raus. Es kommen mehr Sozialleute, wenn Sie das verstehen. Unter denen gibt es



gute Leute und schlechte Leute. Der untere Nachbar bei der Nummer x wirft allen Müll einfach raus aus dem Fenster oder an die Mülltonnen, weil er den Schlüssel für seine nicht mehr hat. Die IMW hat jetzt alles sauber gemacht. Manchmal, wenn die EDG kommt, nimmt sie alles mit, aber auch nicht immer. – Dann mit dem Nachbarn, der den Rasenmäher leihen will. Den Rasenmäher wollte ich nicht dem Nachbarn geben. Hol dir einen neuen, habe ich gesagt und lass dir 10 Euro von allen Nachbarn geben. Jetzt hat er aber wieder einmal nichts im Garten gemacht.

Früher bei der VEBA, da hatte jeder seinen Garten. Dann hat Arslan das alles verboten und alles eingezäunt, es hat sich ganz schnell geändert. Auf dem Spielplatz und im Wald Fußball spielen ging nicht. Die Jungen sind bald über die Zäune in der Siedlung gestiegen und haben da gespielt. Bei Arslan gab es Streit über Wasser. Was kostet Wasser? Ein Euro für Wasser und 2 Euro für Abwasser hat Arslan verlangt. Hausmeistergeld wollte er 300 Euro, Geld für

Reparaturen hat er sich per Nachzahlung am Jahresende geholt oder es wurde die Miete erhöht.“

**Warum, so frage ich Herrn Y., sind Sie nicht dem Beispiel Ihres Vorsitzenden im Moscheeverein gefolgt und in der Nachbarschaft in die neue Siedlung ‚An den Teichen‘ gezogen?**

Y. antwortet: „Sehen Sie, das sind alles meine Freunde hier“, und er weist mit einem Handzeichen auf die Besucher in der Teestube. „Hier kennen sich die Leute. Frau A. (eine der Sprecherinnen im Mieterrat der Fischesiedlung) kenne ich auch lange. Sie hat in letzter Zeit etwas abgebaut, ich habe ihr den Garten gemacht. Jetzt haben wir im Garten unsere Ruhe vor den Kindern. Kinder machen Krach, und die Decken sind dünn. Nachbarn stört das nicht, vielleicht bis auf Frau A. Wenn Besuch da ist, dann sagt Ihnen bis 11 oder 12 Uhr keiner was. Das ist in der neuen Siedlung nicht so. Hier ist man wie in seinem eigenen Land.“

NRWs nach der Zahl der Zimmer pro Wohnung und der Höhe der Mietpreise analysiert. Die Arbeitsgruppe hat diese Werte der Anzahl der Hartz-IV-Bedarfgemeinschaften und den Angemessenheitsgrenzen für die ein-, zwei-, drei- und vier-Personen-Bedarfgemeinschaften gegenübergestellt.<sup>10</sup> Als Ausdruck der Prekarisierung von Wohnverhältnissen sind die Ergebnisse dieser Studie dort besonders alarmierend, wo Bedarfsgemeinschaften im Hartz IV-Bezug nur ein absolut minimales passendes Angebot vorfinden.

Im Rhein-Sieg-Kreis beispielsweise können Bedarfsgemeinschaften mit 4 Personen auf so gut wie kein

nennenswertes Angebot zurückgreifen, denn diese 4-Personen-Haushalte fänden nur in 4 Prozent des inserierten Wohnungsangebots Wohnraum, den sie mit ihren KdU-Sätzen bezahlen könnten. Auch die Single-Bedarfgemeinschaften im Hartz IV-Bezug fänden nur bei 18 Prozent der angebotenen Wohnungen ein durch KdU finanzierbares Wohnungsangebot. Schlechter ist nur noch die Lage in Köln, wo gerade einmal 7 Prozent der angebotenen Wohnungen für 2- und 3- Personen-Bedarfgemeinschaften und 10 Prozent der Wohnungen für Single-Bedarfgemeinschaften angemessen preiswert waren und in Münster, wo für Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen 7 Prozent und Hartz IV-Haushalte mit 4 Personen 8 Prozent des Wohnungsangebots durch die Sätze der Kosten der Unterkunft hätten bezahlen können. Auch in der Landeshauptstadt Düsseldorf stehen Single-Bedarfgemeinschaften vor einem unzureichenden Angebot, und Haushalte mit 3 und 4 Personen finden so gut wie nichts, was sie durch die KdU-Sätze bezahlen könnten. Eine auf preiswerte Minimalangebote fokussierte Untersuchung ließe die Exklusion von Hartz IV -BezieherInnen aus den örtlichen Wohnungsmärkten freilich erst dann

<sup>10</sup> Datengrundlagen und Methode ausführlicher auf den Seiten 2 und 3 der Untersuchung (Wohnungsmarktbeobachtung 2009). Die Untersuchung zeigt das Wohnungsangebot für Hartz IV-BezieherInnen wesentlich deutlicher als die örtliche Nachfrage durch sie. Die Studie gibt dennoch insbesondere für die Großstädte in NRW gute Aufschlüsse über das Auseinanderklaffen zwischen Angebotspreisen für Wohnungen im Niedrigpreissegment und den Angemessenheitslimits der Städte und Kreise einerseits und das Auseinanderklaffen zwischen der Menge des Angebots und der Menge der potentiell nachfragenden NiedrigsteinkommensbezieherInnen andererseits, darunter den Hartz-IV-Haushalten. – Eine aktuelle Liste der kommunalen Satzungen in NRW zu den Kosten der Unterkunft findet man jetzt auf der Homepage von Harald Thomé, [www.harald-thome.de](http://www.harald-thome.de).

differenziert deutlich werden, wenn inserierte Wohnungsangebote kleinteilig auch Stadtteilen oder anderen Nahräumen zugeordnet werden könnten. Das sahen auch die Autoren und Autorinnen der NRW-Bank-Studie so. Dann würde sichtbar werden, dass wegen der räumlich-sozialen Spaltung der Städte in manchen Stadtteilen einer Stadt so gut wie gar keine „angemessenen“ Wohnungen für Hartz IV-Haushalte angeboten werden, in anderen fast alle Angebote „angemessen“ sind. Hier wären soziale Entmischung und die Marginalisierung der Hartz IV-Haushalte bereits ein Faktum oder kaum mehr zu vermeiden.

## 5.2 Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte in Dortmund

In Dortmund lag der durchschnittliche Mietpreis des 2007 inserierten Angebots bei relativ niedrigen 5,38 Euro, die günstigsten 10 Prozent bei bis max. 4,14 Euro, die 25 Prozent im unteren Preissegment bis max. 4,71 Euro.<sup>11</sup> Gemessen an Mietpreisen und Wohnungsgrößen waren nach den Dortmunder Grundsätzen für die Kosten der Unterkunft 77 Prozent der angebotenen Einzimmerwohnungen, 56 Prozent der Zweizimmerwohnungen, 52 Prozent der Dreizimmerwohnungen und 39 Prozent der Vierzimmerwohnungen „angemessenen“ groß und preisgünstig genug für Hartz IV-Haushalte. In Dortmund stand den Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen das größte für Hartz IV-Haushalte Angebot geeigneter Wohnungen gegenüber (42 Prozent). Dennoch muss die Studie zum Schluss kommen, dass für Single-Bedarfsgemeinschaften die Chancen vergleichsweise schlecht stehen, ein niedrigpreisiges Wohnungsangebot in Dortmund zu ergattern. Auf eine „angemessene“ angebotene Wohnung kommen nämlich in Dortmund „5 mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften, 2 mal so viele 2- Personen-Bedarfsgemeinschaften und 2 mal so viele Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 3 Personen“ (Wohnungs-

marktbeobachtung 2009) wie im Segment der am häufigsten angebotenen Wohnungen für Bedarfsgemeinschaften mit 3 Personen. Es ist nicht erstaunlich, dass bei einer solchen Unterschreitung des Bedarfs an Wohnungen, insbesondere an kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte im Hartz IV - Bezug, ernsthafte Probleme der Wohnungsversorgung sofort mit der Umsetzung der Hartz IV-Reform 2005 des auch in Dortmund auftauchten. Trotz der relativ günstigen Mietniveaus in Dortmund haben damals schon 20,3 Prozent der bis dahin bekannten Hartz IV - Haushalte die erlaubten Wohnungsgrößen oder Wohnungskosten überschritten.

Anscheinend spielen bei der Versorgung mit preisangepasstem Wohnraum für IV-Haushalte die Bestände der Sozialwohnungen in Dortmund keine herausragende Rolle. Soziale Bindungen wurden mit einer Novelle zur Sozialen Wohnraumförderung seit 1989 generell verstärkt abgewickelt, und sozialer Wohnungsbau als Neubau entsteht kaum noch in bewerkenswertem Umfang neu. In Dortmund existieren zwar immerhin (2006) noch 41.787 Sozialwohnungen, was einem Anteil von 13,7 Prozent am Wohnungsbestand entspricht. Aber die Korrelation der Sozialwohnungen mit dem Hartz IV-Bezug ist nur schwach ausgeprägt. Scharnhorst-Ost ist der Top-Standort für Sozialwohnungen unter den Dortmunder Stadtvierteln<sup>12</sup> mit einem Anteil von 73,0 Prozent Sozialwohnungen. Er rangiert aber unter den Räumen des Hartz IV-Bezugs mit ca. 32 Prozent Bezugsberechtigten beispielsweise erst an vierter Stelle. Die Spitzenlagen des Hartz IV-Bezugs liegen in den drei Sozialräumen der Nordstadt mit Spitzenwerten zwischen 39 Prozent und 34 Prozent Bezug von Arbeitslosengeld II. Mit seinem Anteil von 8,3 Prozent Sozialwohnungen liegt der gesamt-

<sup>11</sup> Nur Oberhausen (Median 5,12 Euro), Gelsenkirchen (Median 4,81 Euro), Recklinghausen (Median 5,24 Euro), Herne (Median 4,81 Euro), der Ennepe-Ruhr-Kreis (Median 5,36 Euro), Unna (Median 5,22 Euro) und Hamm (Median 4,95 Euro) boten im Ruhrgebiet preiswertere Mieten. Der durchschnittliche Mietpreis (Median) des 2007 inserierten Angebots in Duisburg lag bei 4,97 Euro, die günstigsten 10 Prozent bei bis max. 3,99 Euro, die 25 Prozent im unteren Preissegment bis max. 4,42 Euro. Essen, Bochum, Mülheim und Hagen waren teurer.

<sup>12</sup> Als Dortmunds Stadtviertel bezeichne ich in dieser Veröffentlichung die so genannten Sozialräume aus dem „Bericht zur sozialen Lage in Dortmund 2007“ (Stadt Dortmund, 2007). Es sind kleinere Einheiten von Bevölkerung und Stadtraum als einen Stadtteil oder Verwaltungsbezirk der Stadt. Ein Verwaltungsbezirk Dortmunds umfasst zwischen 12000 und 15000 Personen. Jeder Verwaltungsbezirk wurde in drei „Sozialräume“ unterteilt, ursprünglich um die Jugend- und Familienhilfe orts- und problemnah zu organisieren. Diese kleinteiligen Sozialräume wurden für die Untersuchung der sozialen Lage in Dortmund im Jahr 2007 sinnvoller Weise beibehalten. So lassen sich durchaus kleinräumige Unterschiede zwischen etwa den drei Sozialräumen des Bezirks Nord, nämlich zwischen den Sozialstrukturen der Stadtteile Hafen, Nordmarkt und Borsigplatz festmachen.

te Bezirk Innenstadt-Nord in der Rangordnung der Sozialwohnungsstandorte jedoch weit hinten auf Platz 10 von 12 möglichen. Derartige Gegenüberstellungen ließen sich beliebig fortsetzen. Allerdings bildet sich das Armutsgefälle vom Dortmunder Süden zum Dortmunder Norden – mit einigen, wenigen Ausreißern - doch auch im Bestand der Sozialwohnungen Dortmunds ab (Stadt Dortmund 2007b, 82). Überdurchschnittliche Anteile an Sozialwohnungen finden sich mit der Ausnahme von Hörde (15,8 Prozent) nur in den nördlicheren und nordöstlichen Sozialräumen Dortmunds (Stadt Dortmund 2007b, 89), in denen auch der Bezug von ALG II höher ist als im Süden. Eine bescheidene Rolle spielen die Sozialwohnungen bei der Versorgung mit preiswertem, u.U. für Hartz IV-BezieherInnen erreichbaren Wohnraums also doch.

Wären die Einkommensverhältnisse der Wohnung suchenden Haushalte besser, nämlich über Hartz IV-Niveau, so muss man aus der Untersuchung der

Wohnungsmärkte für Hartz IV-Haushalte in Dortmund und NRW schließen, dann wäre auch ihre Chancen größer, passende Wohnungen mieten zu können. Grundlegend für die Chance, der Prekarisierung von Wohnverhältnissen aus dem Weg gehen zu können, ist also ein befriedigender bis guter Zugang zu Einkommen und finanziellen Ressourcen. Niedrige oder prekäre Einkommen zwingen umgekehrt eher dazu, sich auch prekären Wohnverhältnissen unterwerfen zu müssen.

### 5.3 SGB II–Quoten in Dortmunder Private Equity-Quartieren

Die Prekarität der Einkommensverhältnisse ist entsprechend in der Mehrheit der Dortmunder Private Equity-Siedlungen erheblich stärker ist als im Durchschnitt der Dortmunder Stadtteile. Die Quote des Bezugs von Hartz IV ist hoch (vgl. Tabellen 8 bis 11). Der Wert der Fischeisiedlung konzentrierte 2006 die höchste SGB II-Quote der untersuchten Siedlungen

Tab. 8: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Fischeisiedlung, Bövinghausen, Westerfilde (Speckestr.) 2006

	Fischeisiedlung		Bövinghausen		Westerfilde	
	Anzahl	%*	Anzahl	%*	Anzahl	%*
<b>SGB II - Empfänger 2006</b>	433	62,8	160	29,0	637	41,2
<b>darunter Ausländer</b>	191	58,2	41	39,8	262	53,5
<b>Kosten der Unterkunft</b>						
0 Euro, kein Anspruch	11	2,5	3	1,9	9	1,4
unter 100 Euro	239	20,1	21	13,2	111	17,5
100 bis unter 200 Euro	239	55,2	87	54,2	410	64,8
200 bis unter 300 Euro	59	13,6	37	23,3	78	12,3
300 bis unter 400 Euro	33	7,6	11	6,9	21	3,3
400 Euro und mehr	4	0,9	-	-	4	0,6
* SGB II Empfänger in % der unter 65-jährigen. Kosten der Unterkunft in % aller Ausgaben.						
Quelle: Bundesanstalt für Arbeit (2007): Beschäftigung, SGB II-Bezug und Bezug von Kosten der Unterkunft, Berechnung durch das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Dortmund.						



Tab. 9: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Eisheiligsiedlung, Jungferntal-Süd, Jungferntal-Nord 2006

	Eisheiligsiedlung		Jungferntal-Süd		Jungferntal-Nord	
	Anzahl	%*	Anzahl	%*	Anzahl	%*
<b>SGB II - Empfänger 2006</b>	365	25,1	163	23,2	207	13,9
<b>darunter Ausländer</b>	117	32,1	33	20,2	36	17,4
<b>Kosten der Unterkunft</b>						
0 Euro, kein Anspruch	11	3,0	4	2,5	8	3,9
unter 100 Euro	88	24,2	43	26,5	55	26,6
100 bis unter 200 Euro	168	46,2	75	46,3	105	50,7
200 bis unter 300 Euro	54	14,8	22	13,6	27	13,0
300 bis unter 400 Euro	43	11,8	18	11,1	6	2,9
400 Euro und mehr	-	-	-	-	6	2,9
* SGB II Empfänger in % der unter 65-jährigen. Kosten der Unterkunft in % aller Ausgaben. Quelle: Bundesanstalt für Arbeit (2007): Beschäftigung, SGB II-Bezug und Bezug von Kosten der Unterkunft, Berechnung durch das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Dortmund.						

Tab. 10: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Germania-Siedlung, Westhausen, Komponistensiedlung 2006

	Germania-Siedlung		Westhausen		Komponisten-Siedlung	
	Anzahl	%*	Anzahl	%*	Anzahl	%*
<b>SGB II - Empfänger 2006</b>	439	30,2	55	24,1	71	14,9
<b>darunter Ausländer</b>	84	19,1	3	5,5	7	9,9
<b>Kosten der Unterkunft</b>						
0 Euro, kein Anspruch	11	2,5	3	5,5	4	5,6
unter 100 Euro	95	21,7	5	9,1	21	29,6
100 bis unter 200 Euro	191	43,7	26	47,3	15	21,1
200 bis unter 300 Euro	74	16,9	3	5,5	18	25,4
300 bis unter 400 Euro	57	13,0	18	32,8	13	18,3
400 Euro und mehr	9	2,1	-	-	-	-
* SGB II Empfänger in % der unter 65-jährigen. Kosten der Unterkunft in % aller Ausgaben. Quelle: Bundesanstalt für Arbeit (2007): Beschäftigung, SGB II-Bezug und Bezug von Kosten der Unterkunft, Berechnung durch das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Dortmund.						

und den weitaus höchsten der in Dortmund überhaupt jemals kleinräumig gemessenen Anteile, nämlich 62,8 Prozent Hartz IV-Bezug.

Reihen wir die Dortmunder Private Equity-Siedlungen nach dem Prekaritätsindex SGB II-Quote, dann haben im Jahr 2006 Fischeisiedlung und Westerfilde (Speckestraße) die höchsten, über 40 Prozent liegenden Anteile. Es folgen die Germania Siedlung mit 30,2 Prozent und die Siedlung Bövinghausen mit 29,0 Prozent, darauf die Eiseheiligen Siedlung mit 25,1 Prozent, die Kolonie Westhausen mit 24,1 Prozent und der südliche Teil der Großsiedlung Jungferntal mit 23,2 Prozent. Jungferntal-Nord und die Komponistensiedlung in Mengede haben mit 13,9 Prozent beziehungsweise 14,9 Prozent die niedrigsten SGB II-Werte. Diese beiden demonstrieren die Ausnahmen, sie liegen um ein bis 2,3 Prozent knapp unter dem Dortmunder Durchschnitt des Hartz IV-Bezugs von 16,2 Prozent.

und der räumlich unterschiedlichen Konzentration von Ärmern und Reichen und zwar offensichtlich auch als Polarisierung auf engstem Raum, wenn wir die neun Sozialräume mit den Privat Equity-Quartieren im Auge behalten. Hier fällt sowohl die große Spreizung der SGB II-Quoten in den Sozialräumen, als auch die noch größere Spreizung zwischen den Private Equity-Beständen auf. Keiner der Sozialräume, in denen größere Private Equity-Bestände liegen, gehört zur Spitzengruppe der SGB II-Konzentration von 30 – 40 Prozent, die in der Dortmunder Nordstadt auftritt (Hafen, Nordmarkt, Borsigplatz). Sie gehören eher zu einer Mittelgruppe der SGB II-Quote von 24 -16 Prozent<sup>13</sup>.

Zwei der uns interessierenden, der Nordstadt unmittelbar benachbarten Stadtviertel, Eving Ost/ Kemminghausen und Deusen/ Huckarde, haben vergleichsweise niedrigere Quoten von 24,5 und 19,2 Prozent als die Nordstadt-Viertel.

Tab. 11: SGB II-Quoten und KdU-Bezug in Dortmunder Stadtvierteln und Privat Equity-Siedlungen im Vergleich, 2006

Sozialräume	SGB II in %	Privat Equity-Bestände	SGB II in %	KdU 100 - unter 200 in %
Eving Ost/ Kemminghausen	24,5	Fischeisiedlung	62,8	55,2
Bodelschwingh/ Westerfilde	22,6	Westerfilde (Speckestr.) Kolonie Westhausen	41,2 24,1	64,8 47,3
Marten	23,0	Siedlung Germania	30,2	43,7
Deusen/ Huckarde	19,2	Eiseheiligsiedlung	25,1	46,2
Bövinghausen/ Westrich	17,8	Siedlung Bövinghausen	29,0	54,2
Mengede/ Oestrich/ Schwieringhausen	16,1	Komponistensiedlung	14,9	21,1
Rahm/ Kirchlind	16,2	Jungferntal-Süd Jungferntal-Nord	23,2 13,9	46,3 50,7
Quelle: Bundesanstalt für Arbeit (2007): Beschäftigung, SGB II-Bezug und Bezug von Kosten der Unterkunft; Berechnung durch das Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Dortmund.				

Der wichtigste statistische Hinweis auf eine Konzentration von Einkommensprekarität in den Privat Equity-Quartieren erschließt sich, wenn die Siedlungen innerhalb ihrer jeweiligen Sozialräumen betrachtet werden, wie das in der Tabelle 11 geschieht. Die Stadtviertel Dortmunds zeigen eine deutliche Geographie des Unterschieds zwischen Arm und Reich

<sup>13</sup> Dieser im Bericht zur sozialen Lage in Dortmund errechnete Wert, umfasst auch Grundsicherungs- und Sozialhilfeempfänger/innen und die wenigen Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz empfangen (vgl. Stadt Dortmund 2007, 62). Die reine SGB II-Quote ist wahrscheinlich um wenige Zehntelprozente niedriger, umfasst der übrige Leistungsbezieherkreis an Hartz IV-Leistungen plus 1200 Asylbewerber nach meiner Berechnung in Dortmund doch nur 1,8 Prozent der Hilfeempfänger/innen.

Die Privat Equity-Siedlungen bilden in der Regel zwar eine soziale Einheit mit den Stadtvierteln, in denen sie liegen, denn die SGB II-Quoten entsprechen im Großen und Ganzen denen der Viertel, allerdings mit zwei Unterschieden: Der erste ist, dass alle Private Equity-Siedlungen eine höhere bis wesentlich höhere SGB II-Quote haben als die sie einschließenden Viertel bzw. Sozialräume und dass die Quoten in den Beständen der Fischsiedlung, Westerfilde (Speckstr.), Siedlung Germania und Siedlung Bövinghausen die Werte der Spitzengruppe der Dortmunder Nordstadt erreichen und sogar übertreffen. Eine Differenz von 5 bis 10 Prozentpunkten mehr als das Stadtviertel ist in den Investoren-Siedlungen die Regel. Der auffällige Abstand der Quote in der Fischsiedlung von fast 40 Prozent über dem zugehörigen Sozialraum ist aber erklärbar. Von den Arbeits- und Reproduktionsbedingungen her gesehen, gehört die Fischsiedlung zum Borsigplatzviertel mit seiner SGB II-Quote (40,8 Prozent) und nicht zum Bezirk Eving, der sie statistisch zugeordnet wurde. Hat man das vor Augen, dann schrumpft der Abstand der Quote auf 20 Prozent, zusammen, in etwa auf die ‚normale‘ Überhöhung der Hartz IV-Quote in den Investorenbeständen.

Die durchgehend 5 bis 10 Prozent höheren SGB II-Quoten in den Siedlungen (außer Komponistensiedlung in Mengede Oestrich) beweisen so schließlich doch eine hohe Affinität von Real Estate Private Equity-Investitionen und Hartz IV-Bezug. Sie weisen auch auf eine sich entwickelnde Suburbanisierung der Armut, auf das Herausbilden einer „Banlieu“ durch Private Equity-Bestände in nördlichen und nordöstlichen Vorstädten Dortmunds hin. Und sie machen die hohe Gefährdung und ökonomische Verletzlichkeit der Mieter und Mieterinnen in diesen Wohnungen sehr, sehr klar.

Was sich in unseren Werten nur schlecht abbildet, ist der große Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund unter den SGB II-Bezieher/innen in den Siedlungen. Die Ausländerwerte der Bundesanstalt für Arbeit erfassen nur Menschen mit einem nicht-deutschen Pass. Die Einführung des neuen Staatsbürgerschaftsrechts hat dazu geführt, dass der Anteil Nicht-deutscher an der Bevölkerung stetig sinkt, obwohl der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund zunimmt. Die Autoren des Berichts zur sozialen Lage in Dortmund gehen davon aus, dass „fast jeder zwei-

te Dortmunder mit Migrationshintergrund ... mittlerweile einen deutschen Pass“ hat und „rechtlich und statistisch nicht als Ausländer“ gilt (Stadt Dortmund 2007b, 45). Nur in der Fischsiedlung (58,2 Prozent), in Westerfilde (53,5 Prozent) und in der Eiseheiligen Siedlung (32,1 Prozent) bildet sich allein schon durch den Anteil der Ausländer am den SGB II-Empfängern ab, dass die Zahl der prekär lebenden Migranten in Investoren-Quartieren groß ist.

Mieter und Mieterinnen der Siedlungen sind heute oft wirtschaftlich schlechter gestellt als sie es noch vor wenigen Jahren waren, weil das Einkommensniveau von Lohnabhängigen und Rentnern insgesamt gesunken ist, die Prekarität einfacher Beschäftigung zunahm und die Kosten der Unterkunft nur minimale Wohnansprüche befriedigt. Es spricht Bände, wenn in unseren Private Equity-Beständen mehr als die Hälfte nicht mehr als 100 bis 200 Euro oder weniger an KdU-Zuwendungen erhalten können, wie die Tabellen 7 bis 10 zeigen. Die Mieterschaften sind deswegen schlicht einkommensmäßig nicht mehr in der Lage, Instandsetzung und Pflege der Substanz oder allgemeine Ordnung in den gemeinsam bewohnten Häusern und auf den Grünflächen einfach selbst zu übernehmen, wenn Hausverwaltung und Vermieter dafür ausfallen.

## Beim Finanzinvestor wohnen, mit Hartz IV - aufgestockt

Interview mit S., 2007, Dortmund- Bövinghausen (Sebastian Müller)

### Wo und wie wohnt S. in Bövinghausen?

„Ich wohne in einer 63qm-Wohnung der Promontoria hier in der Nachbarschaft von Helma, meiner besten Bekannten. Ich wohne da mit meinem Freund, mit drei Hunden und zwei Katzen. Die Wohnung ist



Foto: Diese Häuser wären durch eine lokale Allianz zu erhalten, Do-Bövinghausen, Finanzinvestor Promontoria (2006)

erst mal ganz in Ordnung, bis auf den Fußboden, der Wellen hat wie eine Skaterbahn. Das habe ich von Anfang an beim Vermieter moniert, erst bei der Emscher Wohnungsgesellschaft und jetzt bei denen von Promontoria, und das ist schon 7 Jahre, dass ich hier wohne. Türen und Türrahmen sind bei mir auch

schon ewig nicht in Ordnung. Einer von den Servicekräften war bei mir, sagte, dass er das alles wirklich schrecklich findet und dass er was unternehmen würde. Bis heute ist aber nichts passiert. Ich finde es auch schwer ermüdend und frustrierend, immer und immer wieder hinter den Servicekräften von der Promontoria her zu rennen oder hinterher zu telefonieren, und nichts passiert. Außerdem nervt mich auch, dass die hinter mir und meinen Hunden herspionieren, dass die bloß nicht die Wiese voll scheißen. Manchmal vergesse ich das spät nachts nach dem Rausgehen mit den Hunden, die Hundescheiße weg zu nehmen. Aber normaler Weise habe ich so Hundekot-Tüten, da packe ich alles gleich rein. Ich wohne seit sieben Jahren in der Wohnung. Ich kam hier her, weil ich hier in Bövinghausen meine leibliche Mutter wieder gefunden habe, die mich mit 18 gekriegt hat. Dann kam ich ins Heim und dann zu Adoptiveltern nach Kiel.

### Was ist und wie funktioniert Ihre „Bedarfsgemeinschaft“? Das „Aufstocken“ und Überleben?

Ich wohne, wie gesagt, mit meinem Freund. Er ist 38 und ich bin 31 Jahre. Er kann nur begrenzt arbeiten. Er ist psychisch krank, und zwar depressiv. Zur Zeit arbeitet er auf 160 Euro Basis beim REWE in Bövinghausen, im „Dorf“. Aber nach 4-5 Stunden an der Kasse reicht es. Er klagt dann über Angstzustände und Konzentrationsschwierigkeiten, obwohl er Medikamente nimmt. Er muss total viel schlafen. Jetzt, um 12 Uhr schläft er zum Beispiel noch. Manchmal könnte ich verrückt werden und bin wütend. Der ganze Pröddl liegt zu Hause rum, und er liegt noch im Bett und ich muss gleich zur Schicht bis 24 Uhr heute Abend.

Ich muss total viel für ihn übernehmen, Arzttermine ausmachen, Medikamente besorgen, dies und das für ihn machen, weil er mich darum bittet und sich nicht zutraut, das zu selbst zu tun. Manchmal ist mir das mit allem zu viel: Für ihn das halbe Leben organisieren, Arbeit für mich suchen, meine Schichten in der Spielhalle hinkriegen, die ich seit 18. Februar jetzt habe, die Finanzen für uns zu organisieren, den Haushalt zu machen, die Tiere versorgen, einkaufen und der Streit mit den Promontoria Sherifs.

Ich war nach Zeitverträgen und Teilzeitjobs das letzte Jahr ganz ohne Arbeit und wir mussten von Thorstens Minijob, von Arbeitslosengeld und Sozialhilfe leben. Die ARGE habe ich die Miete gleich direkt an Promontoria überweisen lassen. Ich habe wilde Zeiten hinter mir und war mir nicht sicher, dass ich die Miete nicht verfrühstückten würde und dann wieder, wie früher mal, auf der Straße stehe, als ich wegen Mietschulden schon gekündigt war, aber mit Hilfe doch noch die Schulden zurückzahlen konnte. Ich stehe in der Schufa und bin in privater Insolvenz. Meine Adoptiveltern, die in Kiel sind, hatten genug Geld. Als ich auf eigene Füße wollte, habe ich immer bestellt und bestellt, mein Handy ging verloren, ich sperrte es nicht, und der neue Nutzer hat bis 3000 Mark darauf auf meine Kosten telefoniert. Als ich meine Arbeit verloren habe, konnte ich nicht mehr zahlen. Dann habe ich auch mal aus Verzweiflung eine Zeit lang getrunken. Da geht auch viel Geld weg. Jetzt ist das zwar vorbei, aber ich hab die Schulden noch.

Die ARGE zahlt die Miete plus Nebenkosten, ab April 502,00 Euro. Es ist gerade wieder mehr geworden. Das hat die ARGE übernommen. Aber ich brauche keine Hilfe zum Lebensunterhalt mehr. Es geht mir wirtschaftlich besser als im letzten Jahr. Ich habe so ca. 200 Euro mehr mit der Arbeit. Über den Daumen habe ich vom Verdienst 600 Euro monatlich netto.“

### **Wie ist das Verhältnis zur ARGE? Streit? Probleme?**

„Das ist jetzt in Ordnung, aber es war ein fürchterlicher Stress, als ich vor einem Jahr arbeitslos wurde. Sie haben eine Fallmanagerin auf mich angesetzt, eine echte Ziege, die mich jede Woche vorgeladen hat, mir aber nichts bieten konnte. Sie hat verhindert, dass ich mich selbständig machen konnte, als ich ein Nagelstudio oben an der Ecke übernehmen wollte. Mit meinem Sachbearbeiter, Herrn E., komme ich gut klar. Der hilft sofort. Und Frau M. sorgt jetzt für die Miete, hat sie übernommen und voll zugesagt. Seit ich von der Fallmanagerin weg bin und außerdem in Kirchlinde in der Spielhalle wieder arbeite, ist das Verhältnis wirklich gut.“

### **Und wie ist das Leben sonst so?**

„Mein Adoptivvater unterstützt mich noch. Wenn er vor dem Wochenende noch Geld dafür schickt, dann kann Thorsten noch zum Arzt gehen, die 10 Euro Praxisgebühr zahlen und die fünf Euro oder mehr Eigenbeteiligung bei der Apotheke, damit er seine Tabletten wieder hat. Sonst muss er drei Tage damit warten. Ich habe den Abschlag auf meinen Lohn von 130 Euro so gut wie ausgegeben. Ich musste einen Großeinkauf für 113 Euro beim REWE machen, wo Thorsten arbeitet, und der Chef wollte noch am selben Abend den Betrag haben. Das war nicht immer so. Plötzlich hat er darauf bestanden, das Geld zu kriegen. Demnächst werde ich eben wieder bei Aldi einkaufen. Da ist es billiger und wir zahlen im Schnitt nur ein Drittel von dem, was die Sachen bei REWE kosten.“

### **Urlaub, Ausgehen?**

„Wir haben kein Auto. Und was soll ich machen ohne Kohle? Ich würde gern mal mit Thorsten ins Kino gehen. Aber wir sind meistens hier zu Hause und in der Siedlung. Einmal im Jahr fahre ich für eine Woche

nach Kiel zu meiner Freundin. Das ist es dann auch gewesen.“

### **Umzugspläne, Mobilität?**

„Ich würde schon gern wieder nach Kiel ziehen, und mein Sachbearbeiter bei der ARGE würde das auch unterstützen mit Zuschuss oder so. Thorsten würde auch gern wieder nach Kiel gehen. Er kommt auch da her, und der Freund von meiner Freundin ist Thorstens bester Freund. Mit dem wäre er gern zusammen. Er hat sonst nicht so leicht Kontakte, mit den Arbeitskollegen nur das Nötige, Guten Tag und Auf Wiedersehen usw. Aber wie soll ich das hinkriegen mit den Tieren? Ich müsste erst eine bezahlbare Wohnung in Kiel nachweisen. Mit den Tieren ist das nicht einfach. Auch bei Krüger (Hausverwaltung Promontoria) habe ich schon nach einer Wohnung in Kiel gefragt. Die kommen ja von da. Aber sie haben nichts angeboten. Ich bin hier so was wie fest genagelt und die Tiere (drei Hunde und zwei Katzen) sind mir super wichtig. Von denen will ich mich nicht trennen.“

### **Wie geht es mit Einkaufen und Arztbesuchen, Kirchengemeinden und sonstige Vereinsaktivitäten?**

„Einkäufe mache ich, wie gesagt, im Dorf. Dann fahre ich mit dem Taxi für 4 Euro zurück, meine Schwester will 6 Euro Benzingeld für denselben Weg. Selma und Selmas Mann bringen und kaufen auch viele Sachen auf den Flohmärkten. Zum Beispiel Kopien von Schlüsseln sind da am billigsten. Und Selma guckt auch immer in die Wurfsendungen. Wo es am billigsten ist, werden die Sachen eingekauft. Ärzte haben wir genug: 2-3 allgemeine Ärzte, 3 Zahnärzte, nur Augenarzt und sonstige Spezialisten haben wir im Ärztehaus in Lütgendortmund.

Von den Kirchengemeinden ist die evangelische aktiv. Selmas Enkelkinder gingen da hin zur Kinderdisco, die die immer machen, und Selma nimmt auch am Frauenkreis jetzt teil. Ein neuer junger Pastor macht das super gut. Er macht eine richtige Andacht und immer mit einer bestimmten Geschichte und Vater-Unser. Eine dreiviertel Stunde dauert es mit Kaffeetrinken. Dann ist es gut.

Sonst von Vereinsaktivitäten weiß ich nicht viel. Sicher werden die Taubenzüchter was haben. Trafen

sich früher immer mal in einer bestimmten Gaststätte. Der TUS Bövinghausen bietet Tekwondo an und natürlich Fußball. Da haben die Kinder früher auch mal gespielt. Aber wirklich wichtig ist der nicht für unser Zusammenleben.

Das wichtigste dafür waren immer die Kinderfeste von Selma einmal im Jahr. Sie hat sie seit 1989 gemacht. Was waren die früher toll! Heute fehlen einfach die Leute dafür. Promontoria sponsort das nicht mehr. Veba hat immer was gegeben, wie Selma erzählt, einmal sogar Rucksäcke, die voll waren mit kleinen Präsenten. Die haben sie auf dem Fest dann alle versteigert. Da kam richtig was zusammen, und davon, aus den Überschüssen der Kinderfeste, manchmal 800 Euro oder so, wurde gespendet an die Arche

Dortmund, an die Kanaa-Suppenküche und vor allem an einen Kindergarten für behinderte Kinder in Kirchnerne. Wir haben auch eine Miniplayback-Show veranstaltet und natürlich Getränke und Essen verkauft. Was war das toll, vor allem einmal, als das Fest mit dem Vatertag zusammen fiel und ich wunderbar betrunken war. Das Bier kostete nur 50ct. Super Wetter. Auch im Sommer der Weltmeisterschaft in Deutschland war die Stimmung bei uns wirklich super. Leider machen die türkischen Mitbewohner nicht mehr so mit wie früher. Als das Kinderfest mit Frauen und Männern zusammen und durcheinander gefeiert wurde, haben sie es wohl verboten bekommen. Wir haben hier eine Moschee gleich hinter dem türkischen Laden da oben.“

## 6. Allianzen für faire Wohnverhältnisse – Handlungsmöglichkeiten gegenüber Wohnungsinvestoren

Ich habe mich in der Einleitung dafür ausgesprochen, die Kämpfe gegen Finanzinvestoren Investments und ihre Privatisierung von Mietwohnungen als sozialpolitische Auseinandersetzungen auf Augenhöhe der Kämpfe um Mindestlöhne und um hinreichende soziale Sicherungssysteme zu führen. Die Prekariisierung von Wohnverhältnissen durch Finanzinvestoren-Vermieter ist, wie ich gezeigt habe, in der Regel nicht weniger sozial zynisch, Chancen und Lebenslagen Betroffener gefährdend wie die Prekarisierung durch Zeitverträge und Leiharbeit oder die Prekarisierung von Einkommen durch Hartz IV. Für die Mieterinitiativen und Bürgerentscheide gegen die Verkäufe von Mietwohnungen an Finanzinvestoren stand der sozialpolitische Charakter ihrer Proteste nie in Frage. Was die Immobilienökonomie unpolitisch als privatwirtschaftliche „Deals“ oder „Transaktionen“ zwischen öffentlichen Händen und Finanzinvestoren bezeichnet sehen will, sind in den Augen der Mieterinitiativen und Öffentlichkeit Auseinandersetzungen um ein soziales Gut, ja sogar um Menschenrechte. Die Verkäufe an Private Equity-Investoren wurden vom Oberbürgermeister der Stadt München als „Ausverkauf der sozialen Wohnungswirtschaft“ gewertet (Uhde 2006). Zahlreiche andere, politisch hochran-

gige Veröffentlichungen kommentierten ihn ähnlich (Adam 2007; BMVBS 2007; Deutscher Verband für Wohnungswesen 2006; Hallberg 2006; Rips 2005). „Wohnen ist Menschenrecht“ nannte sich die Bürgerinitiative, die den Überraschungssieg im Bürgerentscheid gegen die Privatisierung der städtischen Wohnungsgesellschaft Freiburgs errungen hat (Klus



Foto: Durch Mietrecht nicht wegzukriegen, wilde Vermüllung, Do-Bövinghausen, Finanzinvestor Promontoria (2006)

2007). Politisch agierten mit großer Selbstverständlichkeit auch der Bürgerantrag gegen den Verkauf von rund 100.000 LEG-Wohnungen durch die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen an Whitehall und der Bürgerentscheid gegen den Verkauf der etwa 30.000 Wohnungen der Woba Dresden an Fortress

oder die Auffanggründungen von Wohnungsgenossenschaften gegen Verkäufe an Finanzinvestoren in Kiel und Pinneberg. Einmal verkauft, fielen Private Equity-Siedlungen aber in ein politikfreies Loch, weil Politik den Eindruck vermittelt, in dieser Situation chancenlos zu sein. Mieter und Mieterinnen sehen sich mit ihren neuen, prekären Mietverhältnissen auf Rechtsstreits, allerdings privatrechtlicher Art, verwiesen. Miet- oder eigentumsrechtliche Auseinandersetzungen – im Massenumfang derjenigen, die zwischen Finanzinvestoren und Mieterschaften ausgefochten werden, können und müssen in politischer Perspektive geführt werden.

### 6.1 Mietrecht – Rechtsinstrument gegen die Prekarisierung von Wohnverhältnissen

Die Auseinandersetzungen mit Real Estate Privat Equity um Standardabsenkungen erscheinen zunächst für die Betroffenen Auseinandersetzungen um persönliche Güter und Mietrechte zu sein. Sie erscheinen nicht nur so, sie sind es wirklich. Die dauerhaften Schäden an Wohnungen, Fluren, Treppenhäusern, Briefkästen, Aufzügen, Grünflächen, Loggien und Hausinstallationen beeinträchtigen die gemieteten Wohnungen und damit ihren lebenspraktischen Wert für die Mieter. Mieter und Mieterinnen müssen aber Standardabsenkung und mangelhafte Instandsetzung im Prinzip nicht stillschweigend ertragen. Denn Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache so, wie im Mietvertrag vereinbart und so lang, wie das Mietverhältnis dauert, sind Pflicht des Vermieters (§536 BGB). Das deutsche Mietrecht unterstützt Mieter und Mieterinnen sehr stark darin, dass diese Verpflichtung der Vermieter erfüllt wird. Denn es räumt den Mietern und Mieterinnen ein direktes Sanktionsrecht gegen die Vermieter ein, falls die Mietsache „zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet“ ist oder wenn ein solcher Fehler eintritt, „der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert“ (§537 BGB). Der Paragraph 537 erlaubt den Mietern für die Zeit, in der eine Nutzungsbeschränkung auftritt, die Miete angemessen zu mindern. Ja, Mieter können sogar, falls der Vermieter „mit der Beseitigung des Mangels in Verzug“ kommt, „Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen“ oder „den Mangel selbst

beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen“ (§438 BGB).

Allerdings ist die starke Stellung der Mieter/innen an Voraussetzungen gebunden, die bei jüngeren Mietverhältnissen in herunter gewirtschafteten Beständen oft nicht gewährleistet sind. Die Mieter dürfen beim Abschluss ihrer Verträge nicht einfach über die Mängel hinweg gesehen und trotzdem die Wohnung und den Mietvertrag akzeptiert haben. Haben sie das nämlich getan, „so stehen ihnen die in den §§ 537, 538 bestimmten Rechte nicht zu“ (§539 BGB). Auch dass eine Person oder auch mehrere Personen jeweils nur für sich Klage erheben können, und nicht etwa ein Kollektiv wie ein Mieterverein oder der Mieterrat eines Bestandes, erschwert es, Vernachlässigungsregimes mietrechtlich anzugreifen. Durch zusätzliche Voraussetzungen wird die an sich starke Stellung von Mietern und Mieterinnen außerdem weiter geschwächt: Die Mängel müssen den Wohnungen eindeutig zuordenbar sein. Es wäre eher unwahrscheinlich, dass die Abgabe einer kollektiven Mängelliste vom Stil der Beschwerdeliste aus der Fischsiedlung in einer gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen einzelnen Mietern der Siedlung und dem Eigentümer-Fonds akzeptiert würde, so beeindruckend sie die Breite und dem Umfang der Vernachlässigung und der Missetände in der Fischsiedlung auch wiedergibt. Auch müssen Verfahrensregeln beachtet worden sein, bevor die Beanstandung der Mängel und die Mietminderung rechtlich zwingend umgesetzt werden können. Insbesondere müssen die Mieter/innen angekündigt haben, Schadensersatz zu fordern, die Miete zu mindern oder den Mangel selbst, aber auf Kosten der Vermieter zu beseitigen, bevor sie zur Tat schreiten. Außerdem endet die vertraglich geschuldete Instandsetzungspflicht der Vermieterseite auf alle Fälle da, wo der erforderliche Instandsetzungsaufwand den wirtschaftlich Ruin einer VermieterIn herbeiführen könnte und die so genannte Opfergrenze überschritten wird.

Sind also größere Blocks aus den 1970ern wie in Do-Westerville oder der Bestand einer kompletten Siedlung wie die Fischsiedlung durch jahrelange Vernachlässigung auf Substandard herunter, dann kann der nötige Instandsetzungsaufwand diese Grenze innerhalb einer Private Equity-Kette oder in einem insolventen Bestand leicht erreicht haben. Die



Mieter und Mieterinnen der Investorenbestände liefern dann mit ihren berechtigten Klagen und Ansprüchen ins Leere, was die Position der Mieterschaften bei gerichtlichen Auseinandersetzungen schwächt. Es schwächt auch, dass über die Abklärung und Realisierung von Voraussetzungen für ein erfolgreiches Klageverfahren nach Mietrecht so viel Zeit ins Land geht. Häufig ließen sich bei Private Equity-Gesellschaften die nötigen, so genannten la-defähigen Anschriften nur mit großem Zeitaufwand oder gar nicht finden. Andere reagierten auf Rechtsanwaltspost nicht und ließen sich auch durch Mietminderungen oder Ersatzvornahmen nicht beeindrucken. Routinierte, große Gesellschaften haben schon Instandsetzungsklagen und Mietminderungen ausgesessen, indem sie auf ihre langfristigen Modernisierungsprogramme verwiesen, in denen die beklagten Bestände bisher noch nicht, aber in den nächsten Jahren an die Reihe kämen. Wiederum andere reagierten schon auf die angekündigte Absicht, die Miete zu mindern, routinemäßig mit der Drohung, das Mietverhältnis bei Mietminderung sofort zu kündigen. Das alles fordert von klagebereiten Mietern und Mieterinnen viel Mut, einen langen Atem und hartnäckiges Interesse an der Klage.

Die aufgeführten sind aber nicht die einzigen Gründe, warum das aktuelle Mietrecht nicht die starke Stütze gegen Private Equity-Standardabsenkung ist, die es auf den ersten Blick zu sein scheint. Gründe liegen auch in der Lebensstilgeschichte der Mieterschaften. Mieter und Mieterinnen in unternehmensgebundenen Mietwohnungen des Ruhrgebiets lebten oft schon zwanzig, dreißig oder vierzig Jahre und nicht selten über Generationengrenzen hinweg im Prinzip unbehelligt in einigermaßen zeitgemäß in Stand gesetzten Wohnungen ihrer „Gesellschaft“, bis jetzt die Zeitenwende des Private Equity über sie hereinbrach. Aus dieser Geschichte heraus sehr plötzlich die Perspektive zu wechseln und die Instandhaltung und verlässliche Wohnverhältnisse gegen die Vermieterin erstreiten zu wollen, ist mentalitätsgeschichtlich alles andere als einfach. Auch der wirtschaftliche Anreiz, die Miete zu mindern, ist nicht wirklich groß, lässt sich doch nur immer ein kleiner Teil der Umlage und des Mietzins, der instandhaltungsrelevante nämlich, einbehalten. Im Monat ist das vielleicht nur ein relativ unauffälliger, zweistelli-

ger Eurobetrag. Bekommt der Mieter oder die Mieterin Kosten der Unterkunft von einer ARGE oder dem Sozialamt seiner Optionskommune, dann haben sie außerdem von der Mietminderung gar nichts. Sie müssen eingesparte Mieten an ARGE oder Sozialamt zurückgeben, denn KdU soll nur die Kosten des Wohnens in ihrer tatsächlichen Höhe ersetzen. Eine Mietminderung wird sofort aus der KdU-Zahlung zurückgefordert oder von vornherein einbehalten.

Auf der Basis des deutschen Mietrechts lässt sich keine Klage gegen die Grundorientierungen des Bestandsmanagements von Privat Equity erheben, und das Managementsystem der Standardabsenkung, die ortlosen, übertechnisierten Verwaltungsrationalisierung und die entpersonalisierte Hausverwaltung untersagen, die die Quellen der Mängel in den Privat Equity-Siedlungen sind. Darin liegt die entscheidende Schwäche einer allein mietrechtlich abgesicherten Intervention gegen Real Estate Privat Equity. Eine Reihung von ähnlichen Klagefällen in einem Bestand und eine ständige offensive Pressearbeit damit kann aber diese Schwäche abmildern. Das ist in der Mieterbewegung schon längst begriffen und genutzt. Sogar kleine Hilfsfonds gegen die Verweigerung oder die Insolvenz von Finanzinvestoren wurden für Dortmund-Westerfilde und in den Nau-Beständen am Niederrhein gegründet, um dringendste Instandsetzungen aus eigener Kraft vorfinanzieren zu können. Werden Mieterräte oder Mieterbeiräte gebildet, um sich gegenseitig gegen Mieterhöhungen, Abrechnung von ungerechtfertigten Nebenkosten oder gegen Instandsetzungsmängel zu unterstützen, dann wird dies in der Regel zu erhöhter öffentlicher Aufmerksamkeit beitragen, den Rechtfertigungsdruck auf einen Investor deutlich erhöhen und auf längere Sicht zu einer Repolitisierung des Private Equity-Komplexes führen.

Das Missverhältnis der Stärken zwischen einem einzelnen Mieter-David und einem Investoren-Goliath, der möglicher Weise Hunderttausende von Wohnungen besitzt oder verwaltet, ist aber offensichtlich, auch dann, wenn sich einige aktive Mieter einer Bestandseinheit zu einem Mieterrat zusammengeschlossen haben. Es ist eigentlich nicht einzusehen, warum Politik nicht an dieser Stelle zeitgemäß ein Demokratie- oder Repräsentanzdefizit moderner Mietverhältnisse aufgreift und Mieterver-



tretenen mit Kollektivrechten in Wohnungsbeständen von Finanzinvestoren oder Wohnungsaktiengesellschaften verpflichtend vorschreibt. Anerkennung von Mietervertretungen, einer Stadtteilgruppe, wie sie in Bremen-Tenever existiert und über die Verteilung eines Quartiersbudgets entscheidet (Barloschky 2011, 5), Bewohner- oder Sanierungsversammlungen als legitime Gesprächspartnerinnen in ihren



Foto: Durch eine Sanierungssatzung zu retten, Leerstandshaus, Do-Bövinghausen, Finanzinvestor Promontoria (2006)

Angelegenheiten auf jeder politischen Ebene sind hilfreiche Zwischenschritte auf dem Weg in eine moderne institutionalisierte Form von Mieterdemokratie in den Massenbeständen von Private Equity und Wohnungsaktiengesellschaften. - Erwerber von einzelnen Eigentumswohnungen in Private Equity-Beständen befinden sich übrigens oft in einer ähnlich chancenlosen Position gegenüber den Großeigentümern wie die Einzelmietler, wenn die Hausverwaltung den Verkäufern, sprich den Finanzinvestoren, im Kaufvertrag überlassen wurde. Das sei der Vollständigkeit halber hier bemerkt.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Möglichkeiten gegen die Prekarisierung von Wohnverhältnissen

Kommunen können zumindest in NRW, zusätzliche hoheitliche Hebel in Bewegung setzen, um prekarisierendes Bestandmanagement der Privat Equity-Manager durch kommunale Instandsetzungsgebote in Frage zu stellen und durch die Androhung von gesetzlich abgedeckten Sanktionen zu delegitimieren.

Die Interventionsmöglichkeiten von deutschen Gemeinden in vernachlässigte Private Equity-Wohnungen wurden jüngst unter dem Stichwort „Umgang mit Schrottimobilien“ von Rudolf Schäfer, Petra Lau und Ulf Gerlach diskutiert und zusammengestellt (BMVBS 2009). Aber sind Private Equity-Wohnungsbestände, in denen sich Prekarisierung andeutet, schon immer oder in der Regel Schrottimobilien?

Trotz dieses Vorbehalts macht es Sinn, der Darstellung von Schäfer u.a. zu folgen und auf die Möglichkeiten von so genannten städtebaulichen Geboten für vernachlässigte Immobilien einzugehen, die das Baugesetzbuch vorsieht. Solche Gebote sind tatsächlich für Instandsetzung, Standardverbesserung, Modernisierung und den Abbruch von Schrottimobilien möglich. Auch sie sind an Voraussetzungen gebunden: „Die Maßnahmen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.“ Solche Gründe lassen sich leicht aus „formellen und informellen Planungen, sowie aus dem allgemeinen städtebaulichen Kontext der verwahrlosten Immobilie ableiten“ (BMVBS 2009b). Die alsbaldige Durchführung der Maßnahme muss und wird dann erforderlich sein, wenn ernsthafte Missstände und Mängel wegen der Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums, egal ob innen oder außen, beseitigt werden müssen. Selbstverständlich müssen solche Maßnahmen mit den betreffenden Eigentümern und Eigentümerinnen vorab erörtert und ihnen mögliche Fördermöglichkeiten vorgestellt werden. Was die Kommune von den Eigentümern verlangen kann, das kann zwischen Standardverbesserung, Erhalt von Wohnraum oder einfacher Gefahrenabwehr schwanken. Aber auch bei Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gilt die Maxime, sie müssen „nach herrschender Meinung technisch möglich, baurechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar sein“, wobei es aber auf „die subjektive Fähigkeit des Eigentümers, das Gebot realisieren zu können“ nicht ankommt. Denn unrentierliche Kosten kann die Gemeinde in gewissem Umfang übernehmen, es sei denn, sie „überschreiten die Möglichkeiten bzw. Bereitschaft der erstattungspflichtigen Gemeinde“ auch (BMVBS 2009b,11). Kommunen, die unter staatlicher Haushaltsaufsicht stehen, dürften mit der Zusicherung von Kostenübernahme von unrentierlichen Kosten

der Instandsetzung freilich an ihren Staatskommissaren scheitern.

Lässt sich ein Fall von Standardabsenkung und Vernachlässigung von Private Equity so zugespitzt beurteilen, dass von ihren Schrottimmobilien oder von verwahrlosten Grundstücken Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen und ist der Zustand von Verwahrlosung so weit fortgeschritten, dass allerhöchste Eile geboten ist, dann kann städtische Intervention ordnungsrechtlich (BMVBS 2009b, 25ff) verschärft werden. Das Recht zur Gefahrenabwehr einer allgemeinen Gefahr kann „vom Schreibtisch aus“ durch die Ordnungsbehörden wahrgenommen werden, „vor Ort“, bei wirklichen Eilfällen oder Fällen polizeilicher Sonderzuständigkeit, arbeitet dann die Vollzugspolizei. „Vom Schreibtisch“ der Ordnungsbehörden und besonders von den Bauordnungsämtern aus kann das Drohpotential der „Vollstreckung für die Durchsetzung, Duldung oder Unterlassung von Maßnahmen oder Vollstreckung einer Geldforderung aufgefahren werden, das in den Landesvollstreckungsgesetzen oder dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG) vorgesehen ist. Es kann sogar ein „Vertreter von Amts wegen“ bestellt werden, falls am Verfahren eigentlich beteiligte Eigentümer als Person oder ohne Aufenthalt im Inland sind, die Wohnungen gewissermaßen herrenlos erscheinen und die sich aus ihnen ergebenden Pflichten nicht wahrgenommen werden, was für Privat Equity-Bestände häufig der Fall ist. Das alles muss hier nicht im Detail dargestellt werden, sondern muss im Anwendungsfall durch Expertenwissen zur Verfügung stehen. Wichtig ist hier, die wiederholten Warnungen von Schäfer, Lau und Gerlach im Auge zu haben: „Das Verwaltungs- und ggf. erforderliche Vollstreckungsverfahren zum Erlass bzw. zur Durchsetzung von Anordnungen erfordert einen erheblichen personellen und finanziellen Einsatz sowie birgt ein gewisses Kostenrisiko“ (z.B. BMVBS 2009b, 30).

Mit anderen Worten: Kreise und Städte bleiben auf den Kosten allein sitzen. In einer Zeit von Sparhaushalten und insbesondere der kommunalen Haushalte allenthalben werden die Verfahrenskosten zum entscheidenden Interventionshindernis. Selbst die Androhung von Enteignung, die nach § 85 des BauBG möglich sind, wird unter diesen Voraussetzungen ein lächerlich schartiges und stumpfes

Schwert. Die Enteignung ist nämlich nur unter sehr speziellen Bedingungen möglich: 1. Die Kommune muss sie entschädigen und 2. es muss die Durchsetzung eines Bebauungsplans oder von Anpassungsgeboten beabsichtigt sein, für die eine Enteignung erfolgen muss, „um einen der städtebaulichen und sozialen Belange Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahme auf der Grundlage eines Stadtentwicklungskonzepts nach § 171 Abs. 2 oder eines Sozialplans nach § 180 zu sichern“, meinen die Autoren des Leitfadens.

Es ist bisher kein Fall einer Enteignung von verwahrlosten Private Equity-Immobilien bekannt, wohl aber, dass eine Gemeinde androht, mit ihrem ähnlich wirksamen Vorkaufsrecht die Kette des Verkaufens und der Standardabsenkung von Immobilienbeständen durch Investoren zu unterbrechen (BMVBS 2009b, 20). Die Stadt Dortmund hat für die herunter gewirtschaftete Großsiedlung in DO-Landstrop im Juni 2009 eine Enteignung angedroht und beschlossen, von ihrem Vorkaufsrecht nach §§ 24 und 25 BauGB Gebrauch zu machen. Ein solches Vorkaufsrecht kann nämlich unter der Bedingungen erlassen werden, dass eine Stadt in einem Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, und zwar „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, ... in förmlich fest gelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen, ... im Geltungsbereich einer Satzung ... des Stadtumbaus“ und „einer Erhaltungssatzung“ und Vergleichbares. Allerdings muss es dafür zu einer Verkaufsabsicht erst einmal kommen, denn es scheint ausgeschlossen zu sein, dass eine Gemeinde ihr Vorkaufsrecht für ganze Private Equity-Quartiere mit einer Zwangsversteigerung durchsetzt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind aber nicht nur eine nützliche Voraussetzung für die Einrichtung von Vorkaufsrechten oder für Enteignungen. Sie bieten im Stadium ihrer Vorbereitung und Festlegung – also in einer längerfristig angelegten Strategie zum Zurückgewinnen von Handlungsfähigkeit gegen Vernachlässigungsspiralen - die Chance, in Bereichen mit Schrottimmobilien Entwicklungen zum Schlechteren zu verhindern und Informationsrechte der Kommunen über die Eigentümer und ihre Pläne mit den Wohnungen in Anspruch zu nehmen. Noch wichtiger ist vielleicht die Möglichkeit, für eine Sanierung, Instandsetzung oder Modernisierung erreich-

bare Finanzmittel aus den Landesprogrammen für Stadterneuerung für die Untersuchung von vernachlässigten Privat Equity-Beständen, die Entwicklung von Handlungsprogrammen und zur Beseitigung der Missstände und zur Bewältigung der Schrottimobilienproblematik zu bekommen (BMVBS 2009b, 24). Schäfer, Lau und Gerlach weisen auf den Nutzen hin, den eine „Verknüpfung des hoheitlichen Instrumentariums mit Förderinstrumenten und Finanzierungsregelungen“ hat. Allerdings konnten bisher Finanzinvestoren nicht gezwungen werden, staatliche Mittel für die Beseitigung von Vernachlässigung anzunehmen und zu nutzen.

Präventiv wirkt allerdings weder mietrechtliches noch bauordnungsrechtliches Aufbegehren gegen Schrottimobilien aus Investoren-Beständen. Gäbe es gesetzliche Maßstäbe allgemein verpflichtender ordnungsgemäßer und zeitgemäßer Instandhaltung für große Mietwohnungsbestände in Landeswohnungsgesetzen ähnlich dem Euro-Maßstab für Instandhaltung, der – allerdings zu niedrig und mit jährlich fallenden Beträgen - in der Sozialcharta bei der Privatisierung der LEG-Wohnungsbestände durch Whitehall vertraglich vereinbart wurde, würde das helfen, Instandhaltungsqualitäten von Wohnungsbeständen durch die neuen Eigentümer zu garantieren und unter Umständen früher zu Gunsten von Mietern durch Konventionalstrafen und dergleichen zu intervenieren. Solche verbraucherrechts-ähnlichen Regulierungen würden zusammen mit der vorgeschlagenen Mieterdemokratie den individualrechtlichen Schutz für Mieter und Mieterinnen ergänzen. Die Einhaltung der Maßstäbe müssten selbstverständlich regelmäßig im staatlichen Auftrag öffentlich überprüft werden.

### **6.3 Subsistenz, Anwaltliche Sozialarbeit - das Beispiel Sprickmannplatz in Münster**

Allerdings ändert auch ein solcher neuer Mechanismus nichts an der Arbeitslosigkeit eines erheblichen Teils von Bewohnern und Bewohnerinnen von Private Equity-Beständen, an ihrer denkbaren körperlichen oder psychischen Mehrfachschädigung oder –belastung und der individuellen und sozialen Verletzbarkeit, an Einkommensprekarität, an Hartz IV-Bezügen und KdU-Sätzen. Ändert sich dieser Kontext nicht, spricht alles dafür, dass Investoren-

Siedlungen Dortmunds oder NRWs auch zukünftig ihre Prekarisierung nicht werden abwenden können. Der Trend zu Segregation und sozialer Spaltung wird sich vielmehr gerade in ihnen und in allernächster Nachbarschaft konzentrieren. Makroökonomische und makrosozialen Perspektiven wie die Neoliberalisierung der Mietwohnungsmärkte in Deutschland und die Neoliberalisierung der internationalen Finanzmärkte formen die Entwicklungen, und zu ihnen gehört auch die schon seit zwei Jahrzehnten finanziell und personell völlig unzureichend Ausgestaltung staatlicher und kommunaler Programme und Ämter im Verhältnis zu den Armut- und Prekaritätsrisiken, die sich angehäuft haben und derzeit noch deutlich erhöhen. Ich sehe ärmere Mieter und Mieterinnen in Private Equity-Beständen im Ruhrgebiet schon heute an einer Schwelle zwischen sozialer Integration und sozialer Exklusion (s. Kap. 2). Insbesondere dann, wenn quartiersexterne ökonomische Krisen und Krisen der städtischen Sozialbudgets sich vermehren und verstärken, streift dieser Typ nicht selten, sondern eher öfter die Schwelle zu ökonomischer und sozialer Exklusion auf Raten.

Die Auseinandersetzung um die Prekarisierung Wohnverhältnisse wird deswegen nicht aufgegeben werden, sondern sich intensiver mit einer Auseinandersetzung um menschenwürdige sonstige soziale Lebensbedingen für Einkommensprekäre verbinden, und zwar gerade auch in den Investoren-Quartieren. Hier kann sich soziale Arbeit unterstützend einbringen. Spontan greifen Menschen in prekären Einkommensverhältnissen auf Strategien des Improvisierens zurück. Die Strategie des Improvisierens hilft, soziale Exklusion im Netzwerk abzuladen und zu dämpfen, seltener, sie auch zu überwinden. Kompetenz zum Erlernen von Improvisation im Umgang mit dem Alltagsleben und mit seinen Krisen ist erwerbbar. Gelungener Umgang armer Haushalte mit Prekarisierungsphasen hängt aber auch von durch- und überlebten vorausgegangenen Krisenzeiten ab, in denen bereits Aktivität und Findigkeit der Lebenssicherung auch in informellen Feldern der Erwerbsarbeit, des Schuldenmanagement, des Reparierens, des Durchsuchens, Eintauschen oder Nutzen von Wohlstandsmüll, des ehrenamtlichen Engagements oder des Tausches, des Leihens und Schenkens zwischen Familienmitgliedern, Nachbarn

und Cliques und der Selbstorganisation mit anderen erfunden und erprobt wurden. Anders ausgedrückt, wird von improvisierenden Alltagsstrategien die in der Nachbarschaft entwickelte Fähigkeit zur „Subsistenz“ zum Einsatz gebracht, „wobei sich“ – nach den Erfahrungen in den Ostberliner Plattenbauten – „Akteure mit improvisierender Strategie sich als bessere NutzerInnen von Ressourcen des Quartiers erweisen“ (Keller 2005, 177). Spontane Strategien der Lebenssicherung zu stützen und die Auseinandersetzung gegen die Prekarisierung von Wohnverhältnissen durch Finanzinvestoren zu führen, haben mittlerweile mindestens vier Zentren sozialer Arbeit in Private Equity-Quartieren begonnen: in Bremen-Tenever, in Freiburg-Weingarten, in Köln - Chorweiler und in Münster-Kinderhaus. Nehmen wir das Begegnungszentrum in Münster-Kinderhaus als Beispiel.

Das Begegnungszentrum Sprickmannplatz ist eine Einrichtung für eine von der Quartiersbürgerschaft selbst bestimmte soziale Arbeit, und bei aller Kreativität im Umgang mit persönlichen und strukturellen Notlagen ist es nicht unbedingt ein Ort improvisierender Strategie. Im Zentrum des Viertels gelegen, dessen Armut- und Migrationsmilieu es ernst genommen hat, hat das Begegnungszentrum den Kampf gegen die Degradierung der Wohnverhältnisse an der Brüningheide und die Drangsalierung durch Private Equity-Investoren mittlerweile zu einem Schlüsselprojekt der Sozialarbeit im Zentrum gemacht. Die vernachlässigten Wohnblocks von Babcock & Brown und von Nau Real Estate sieht das Zentrum als ein strategisches soziales Problem. Denn das Herunterwirtschaften und Vernachlässigen von deren rund 700 Wohnungen wäre nur noch durch einen Investitionsaufwand von etwa 20 Mio. Euro wieder zu beseitigen, schätzt das Begegnungszentrum. Die Wohnblocks im Wohngebiet Brüningheide in Münster-Kinderhaus sind „das größte und am dichtesten besiedelte Sozialwohngebiet in Münster. ... Die drei prägenden Sozialindikatoren mit hohen Anteilen von a) Migranten, b) Kindern und Jugendlichen sowie c) arbeitsloser und finanzschwacher Bewohnerschaft kennzeichnen dieses Quartier. Zur Bevölkerung zählen etwa 65 Prozent Migranten aus einer Vielzahl von Herkunftsländern. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren beträgt 32,3 Prozent (Münster: 15,6 Prozent), über 65 Jahre alt sind 7,8

Prozent (Münster: 17,4 Prozent). Die Jugendhilfebedarfszahlen sind steigend und etwa 75 Prozent der Bewohner sind von Transferleistungen abhängig“ (Hollenstein 2010, 304). Ein multikulturelles Team befasst sich mit Verarmung, Kinderarmut, Sucht, Verschuldung, Vandalismus und Perspektivlosigkeit der Jugendlichen. Es ist für Beratung für alle Altersgruppen offen, bietet Kinder- und Jugendarbeit an und macht eine Fülle von Freizeit- und Bildungsangeboten: Feste und interkulturelle Programme, religiöse Gesprächskreise und Gottesdienste christlicher, islamischer und buddhistischer Kirchen und Gruppen. Zwei mal in der Woche bietet zurzeit (2009) eine „Tafel“gruppe ihre kostenlosen Lebensmittel an. Solche Stadtteilarbeit halten die Autoren Hollenstein und Kollmann für ganz wichtig.

Sie können sich dabei auf Ergebnisse der Subsistenzforschung stützen. So weisen Daniel Dahm und Gerhard Schönborn nach, dass soziale Güter und Dienstleistungen, die in Familie, Freundeskreis und Haushalt, Verein und Initiative, Nachbarschaft und Kommune erzeugt werden, erhebliche Anteile an der gesellschaftlichen Gesamtarbeitszeit ausmachen. „Die Eigen- und Versorgungsarbeit hat ... mit 83 Mrd. Stunden einen anderthalbmal so großen Zeitbedarf wie die privatwirtschaftliche Berufsarbeit mit 55,5 (60 – 4,5) Mrd., die Bürger- und Gemeinschaftsarbeit hat mit 5 Mrd. mehr als den gleichen Umfang wie die Berufsarbeit im öffentlichen Bereich mit 4,5 Mrd. Stunden“ (Dahm 2008, 56). Ihre Arbeitslosenbefragung (in Göppingen/Esslingen) zeigte, dass auch im Arbeitslosenmilieu relevante Anteile von Menschen Subsistenzarbeit jenseits der Hausarbeit leisten: 24 Prozent üben Heimwerkertätigkeiten häufig, 20 Prozent gelegentlich aus, 18-30 Prozent reparieren und renovieren selbst, 29 Prozent leihen oder tauschen häufig CDs, Videos, Bücher, Bohrmaschinen oder Koffer usw. mit anderen, in einem Verein sind 10 Prozent ehrenamtlich engagiert, 17 Prozent in einer sozialen Initiative oder Gruppe (Dahm 2008, 162f.). Und: 75 Prozent der Befragten gaben an, die Häufigkeit der Aktivitäten gegenüber der Zeit vor der Arbeitslosigkeit hätte zugenommen und nur bei 25 Prozent war sie zurückgegangen. - Auch Carsten Keller, der Prekarisierungsprozesse in den Plattenbauten der neuen Bundesländer beschrieben hat, weist auf den positiven Quartierseffekt nachbar-

schaftlicher Netzwerke und ihre Subsistenzleistung hin. Er schildert aus den ‚Platten‘, dass prekäre Haushalte Nachbarschaftskontakte sogar deutlich umfangreicher nutzen als gesicherte Haushalte, „dass mit ihnen viel häufiger gegenseitige Unterstützungsleistungen verbundenen sind“ (Keller 2005, 171). Dass arme Haushalte sogar überwiegend „intensive Tauschbeziehungen an die Nachbarschaftskontakte“ knüpfen und verdeutlicht auch eins seiner Interviews: „Das ist bei uns im Eingang Gang und Gebe. Wenn die eine kein Geld hat, da kommt die andere und sagt, hier hast du wieder was. Und das läuft eigentlich. Und das kommt auch immer wieder zurück, das Geld. (...) Mal zehn, zwanzig Euro. Und wenn man mal was Schweres mitbringen soll beim Einkaufen. (...) Oder wenn jemand krank ist, habe ich neulich gefragt, was soll ich kochen. Koch deine Soljanka. Sie macht dafür ein türkisches Essen, das kann ich wiederum nicht“ (Keller 2005, 173). Die Fähigkeit zur Subsistenzarbeit bleibt also den Arbeitslosen (und ihren Stadtvierteln) erhalten, wenn auch in einem geringeren Umfang als den ‚normal‘ Beschäftigten, bildet aber einen Grundstock positiver Quartierseffekte. Liest man die Dortmunder Interviews, hört man aus ihnen die positiven Quartierseffekte immer heraus. Hollenstein und Kollmann entdecken sie auch an der Brüningheide im Münsterschen Kinderhaus.

Hollenstein und Kollmann betonen, dass soziale Arbeit am Sprickmannplatz nur dann gelingt, wenn das Zentrum mehr tut als die Arbeit an der Subsistenz oder der kulturellen Integration abzuliefern. Das Begegnungszentrum muss gegen den Verfall im Stadtteil und dessen soziale Folgen und gegen die Verursacher, die Internationalen Finanz-Investoren, gemeinsam mit den Betroffenen auch öffentlich und politisch aktiv werden: „Neben den geschilderten Feldern klassischer Stadtteilarbeit bzw. Gemeinwesenarbeit ist es ... unabdingbar, in ausgegrenzten Quartieren mit einem sich verstetigendem Problemdruck, gemeinsam mit den Betroffenen Stellung zu beziehen und sich aktiv für die Verbesserung der Wohn- und damit der Lebenssituation, auch öffentlich, einzusetzen. Mit diesem professionellen Selbstverständnis bleiben ‚Stadtteilarbeiter‘ authentisch und glaubwürdig als Voraussetzung einer wirksamen Praxis. Und auch nur so lassen sich die Bedürfnisse

und Interessen der Bewohner feststellen und dokumentieren. Dieser sensible Vorgang gemeinsamer Artikulation, der sich immer vor Entmündigung der Betroffenen hüten muss, hat vom Ansatz her eine sehr starke sozialpolitische und auf die Öffentlichkeit zugehende Akzentuierung“ (Hollenstein 2010, 305). Ähnlich beschreibt auch Joachim Barloschky seine Arbeit als „Stadtteilmanager“ in Bremen Tenever: „Nicht nur für Quartiersmanager/innen kommt es auf das Menschenbild an; auf Haltung! Wertschätzung! Ernstnehmen! Einmischen! (...) So gesehen sind gute Quartiersmanager immer aufgerufen, Unterstützer der (kämpferischen) Interessenvertretung Benachteiligter und ihrer Quartiere zu sein (...). Konkret und mit Menschen, immer beachtend die Dialektik von Befriedung und Befreiung - das gilt im Übrigen nicht nur für die Gemeinwesenarbeit, sondern für alle soziale Arbeit“ (Barloschky 2011, 1f).

Diese „Anwaltliche Stadtteilarbeit“, wie Hollenstein und Kollmann sie nennen, ist anders und mehr als konventionelle Sozialarbeit einerseits und Soziallobbying andererseits. Sie organisiert eine politische Bewegung von Prekären. Sie hat den Stadtteil Kinderhaus mobilisiert, seine Subsistenz gestärkt und erhebliche politische Erfolge verbucht. 2009 wurden verstärkt die Münsteraner Medien auf die unhaltbaren Wohnverhältnisse aufmerksam und es erschienen etwa fünfzig größere Presseartikel zur Wohnsituation in Kinderhaus. Auch das WDR-Fernsehen sowie der Sender Kabel 1 berichteten mehrfach. Kommunalpolitik und Sozialdezernat intervenierten mit stetig steigender Bürgernähe und mit Akzeptanz von Kompetenz und Expertise Betroffener und Begegnungszentrum mit einem Programm „Soziale Stadt“ in die Stadtteilsubsistenz von Kinderhaus. Das Wohnungsamt und die ARGE kürzten in einer koordinierten Aktion die Mietzahlung und Zuschüsse für die Sozialwohnungen in den B&B-Beständen, so dass deren Vertreter endlich begannen, ein bescheidenes Renovierungsprogramm maroder Wohnungen aufzulegen.

Hollenstein und Kollmann betonen unverzichtbare Aspekte einer solchen anwaltlichen Organisation der Subsistenz, wie ihre notwendige „Unabhängigkeit“ und ein gewisses Maß an „Aggressivität“. Sie weisen auf eine ähnlich argumentierende Fachdiskussion in

der Sozialarbeit hin und zitieren ein Basiskonzepte der Gemeinwesenarbeit, das Konzept der „Interruption“ von Harry Specht<sup>14</sup>: „Unseres Erachtens hat auch heute noch Specht's Konzept der Interruption (Unterbrechung z.B. im Sinne eines Streiks) reale Chancen auf Durchsetzung menschenwürdiger Wohnverhältnisse gegenüber menschenverachtender Heuschreckenmentalität. Schon weil soziale Gerechtigkeit als Grundlage der Profession Sozialer Arbeit notwendigerweise immer mehr an Bedeutung gewinnt, sind in der heutigen Stadtteilarbeit Akteure gefragt, die Managementkompetenz mit einem hohen Engagement zur Veränderung sozialer Missstände verbinden. Hierzu gehört es dann aber auch, Konfliktoptionen ins Handlungsspektrum aufzunehmen und entstehende Konflikte zu bewältigen“ (Hollenstein 2010,308).

Breit gefächerte Konfliktoptionen sozialer Arbeit öffneten nicht nur in Münster die Tür zu neuen politischen Allianzen gegen Private Equity-Investment oder Desinvestment. Der Widerstand gewann die politische Öffentlichkeit offensichtlich häufig für sich (Klus 2007, 139, 159; Dönnwald 2008) und zog die lokale Presse erfolgreich in ihren Bann (Stadt Münster 2009; Schwidder 2007). „Notfalls enteignen“, forderte der WAZ-Redakteur Gerald Nill angesichts der Vernachlässigungen in Dortmund-Westerfildle und resumierte die politische Lage so: „Das Wohnungsamt versucht, die Gesellschaften nach Kräften unter Druck zu setzen. Allein, die Kommune ist fast machtlos den ausländischen Fonds gegenüber und mit der Reparatur der Fehlentwicklungen überfordert. Hier hilft nur eins: Wenn Mieter wie eine 87-jährige Frau in ihrer kalten Wohnung über Wochen keinen Ansprechpartner bei den Gesellschaften findet, muss über Zwangsenteignung und Treuhandgesellschaften nachgedacht werden. Der Gesetzgeber ist am Zug“ (Nill 2010). Als Folgen von zunehmend öffentlichem Handlungsdruck und einer lokalen Politisierung der sozialen Folgen von Wohnungsvorkäufen an internationale Private Equity-Investoren deutet sich ein politisches Umdenken an. Stützungs-

aktivitäten für lokale Allianzen gegen soziale und physische Degradation in Private Equity-Beständen reichen nun von Anklagen von Finanzinvestoren wegen Vertragsverstößen (im Fall Woba Dresden) bis hin zur Bilanzierung von wohnungspolitischen Schäden durch Private Equity (NRW Landtagsenquete Finanzinvestoren) bis zu Denkanstößen für kommunale Auffanglösungen für bankrotte Private Equity-Bestände und Gründung neuer Genossenschaften, die drohende oder gescheiterte Verkäufe an Private Equity-Investoren abfangen sollen.

#### **6.4 Die große Anstrengung: Die Vergesellschaftung durch Bewohnerinitiativen**

Insolvenzen für Bestände von Privat Equity-Investoren haben bei Mietern und Mieterinnen in Nordrhein-Westfalen für große aktuelle Probleme und zusätzliche Verunsicherung gesorgt. Angesichts dieser Insolvenzen in Beständen der 60er –70er Jahre und aus tiefer Verärgerung über das stetig deutlichere Vernachlässigungsregime aller Privat Equity-Investoren wird der Ruf nach der Gründung eines Auffangträgers des Landes laut. Da ein solcher Träger des Landes eben erst durch eine schwarz-gelbe Koalition verkauft und das Wohnungsbauvermögen des Landes dem Eigenkapital der Landesbank zugeschlagen wurde, ist ein Wiederaufleben in alter Form wenig wahrscheinlich. Werden aus realpolitischen Gründen Formen der Verstaatlichung und auch die Rekommunalisierung der Finanzinvestoren-Wohnungen als Auffanglösung ausgeschlossen, stehen aktuell noch andere Modelle einer vergesellschaftenden Form der Inbesitznahme durch die Bewohner-Initiativen zur Diskussion, die eine erfolgreiche Praxis vorweisen können: Das jüngere Modell des Miethäuser Syndikat und das traditionellere Modell der Wohnungsgenossenschaft.

#### *Neue Genossenschaften*

Genossenschaften wurden und werden immer noch, auch in Deutschland, als wirtschaftlicher Ausdruck des Willens, Wohnungsfragen sozial und gemeinschaftlich zu lösen, begründet. Brigitte Karhoff und Wolfgang Kiehle haben sie einmal als „dritte Säule der Wohnungsversorgung“ bezeichnet (Karhoff 2006,192). Die Ziele variieren und decken ein weites

<sup>14</sup> Der US-amerikanische Professor für Sozialarbeit, Harry Specht, wurde in Deutschland durch den Aufsatz „Disruptive Taktiken in der Gemeinwesenarbeit“ in dem von Carl Wolfgang Müller und Petra Nimmermann 1973 heraus gegebenen Samme band zu „Stadtplanung und Gemeinwesenarbeit“ bekannt.

Spektrum sozialer Absichten ab, etwa Intergenerationen Wohnen, gemeinsames Wohnen von Behinderten und nicht Behinderten, Frauenwohnprojekte, interkulturelles Wohnen und auch der Erhalt von Nachbarschaften. Neue Genossenschaften sind als Auffanglösung für ehemals privatisierte oder durch Investorenprivatisierung bedrohte Bestandswohnungen auf jeden Fall möglich, wie eine Reihe von erfolgreichen Beispielen der Übernahme von privatisierten oder privatisierungsbedrohten Beständen in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein durch Bewohner-Genossenschaften gezeigt haben.

### *Duisburg*

Die Bürgerinitiative Rheinpreußen erkämpfte 1984 die Gründung einer eigenen, neuen Bewohnergenossenschaft. Seit 1975 war sie gegen den Abriss und später gegen eine Einzelprivatisierung der Rheinpreußen-Siedlung in Duisburg-Homberg auf die Straße gegangen. Die Initiative griff dabei zu beispiellosen Aktionen, die in Mahnwachen und Hungerstreiks vor dem Duisburger Rathaus und vor der Gläubigerbank in Frankfurt ihren Höhepunkt hatten. Unterstützt von Beratern wie Jörn Janssen, Manfred Walz und Klaus Novy sowie einer breiten Solidaritätsbewegung aus anderen privatisierungsbedrohten Arbeitersiedlungen im Ruhrgebiet, gelang es Rheinpreußen, die Stadtpolitik auf ihre Seite zu ziehen. Die Privatisierungspläne wurden begraben und stattdessen, 10 Jahre nach Beginn der Auseinandersetzung um Rheinpreußen, eine Genossenschaftslösung auf den Weg gebracht. 1984 gründeten die Mieter und Mieterinnen die Bewohnergenossenschaft Rheinpreußen. Mit dem politischen Rückenwind aus dem Duisburger Rathaus und politischer und wirtschaftlicher Unterstützung der Landesregierung NRW wurde in einem knapp einjährigen Verfahren die Anerkennung der Genossenschaft Rheinpreußen beim Genossenschaftsverband und die Eigentumsübertragung für 411 Wohnungen in Erbpacht erreicht (vgl. Mieterverein Bochum 2009, 11)

### *Oberhausen*

Aus ähnlichen Konstellationen heraus entwickelte sich gegen verschiedenste Privatisierungs- und Abrissversuche der Thyssen-Stahlwerke die Genossenschaft der Werkstraße und Ripshorster Straße in

Oberhausen-Neue Mitte. Hier wurden die politischen Voraussetzungen in den achtziger Jahren durch eine demonstrative Besetzung oder besser Instandbesetzung von zuvor leer stehenden Häusern und Wohnungen in der Siedlung gelegt. Die Besetzer konnten schließlich die kommunale Mehrheitsfraktion in Oberhausen mit einem Genossenschaftskonzept überzeugen, Abrisspläne nicht weiter zu verfolgen. Die Organisation der Mieter in einer Genossenschaft, der Aufbau von Genossenschaftsanteilen und die ersten Instandsetzungen und der Bau eines Gemeinschaftshauses kamen seit 2000 mit einer erheblichen



Foto: Reif für eine selbstorganisierte Wohnsiedlung, der Mieterrat Westerfilde (2009)

ökonomischen Unterstützung des Landes NRW auf den Weg, das damals ein Programm zur Förderung von neuen Wohnungsgenossenschaften aufgelegt hatte. Ein Programm für Stadterneuerung und Modernisierung half die Dächer neu zu decken, und Mittel der IBA Emscherpark flossen für das weitgehend in Eigenarbeit errichtete Gemeinschaftshaus.

### *Kiel*

1999 kommt es zur ersten Gründung einer neuen Genossenschaft in Schleswig-Holstein, der „Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg e.G.“ in der Großsiedlung Mettenhof in Kiel. Eine Nachfolgesellschaft der Neuen Heimat suchte damals nach zusätzlicher Liquidität und die Landesregierung wollte Wohnungsgenossenschaften fördern. Nachdem zunächst 30 Prozent der Bewohner sich bereit erklärten, unterstützt durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein Genossenschaftsanteile je Haushalt und Wohnung in der Höhe von 1.500 € zu erwerben, wurde die Gründung der Genossenschaft

und die Eigentumsübertragung in Angriff genommen. Allerdings wurden damit nur 138 Wohnungen erworben, „die zunächst mit Hilfe einer Kieler Traditionsgenossenschaft ehrenamtlich verwaltet wurden und inzwischen vollkommen selbst verwaltet werden“. Der weitaus größere Teil der Siedlung ließ sich jedoch nicht in vergesellschaftete Eigentumsformen überführen. Er wurde 2005/2006 an den US-Fonds Cerberus veräußert. Die Verwirklichung des ‚kleinen‘ Genossenschaftsmodells gelang hier im schwierigen Milieu einer Großsiedlung, wo eine Identifikation mit der Genossenschaftsidee über den persönlichen Vorteil hinaus selten erreicht werden konnte. Der vergenossenschaftete Teil der Großsiedlung gilt „... als ein Nukleus von sozialer Stabilität, Ordnung, Engagement und relativem wirtschaftlichen Erfolg: es gibt keine Leerstände, die Mieten liegen konstant niedrig, für Nichtmitglieder liegen sie etwas höher“ und „87 Prozent der Haushalte sind inzwischen Mitglieder ...“. Nach einem abgestimmten Plan wird ständig modernisiert. „Allerdings können auf Grund der finanziellen Rahmenbedingungen, sprich dem hohen Fremdmiteileinsatz, keine ausreichenden Rücklagen gebildet werden, um ohne Risiko zu expandieren“ (Güldenbergs 2006, 25).

### *Pinneberg*

Eine größere wohnungs- und stadtpolitische Auseinandersetzung im Kreis Pinneberg ging mitten im Heuschreckenboom der Übergabe der GeWoGe Pinneberg an eine beachtlich große, neue Genossenschaft voraus: Der Kreistag beschloss am 28. Januar 2004, die alte „GeWoGe“ mit 2.200 Wohnungen zu veräußern, um den hoch verschuldeten Verwaltungshausalt zu entlasten. Darauf hin wurden 26.000 Unterschriften gegen den Ausverkauf der Pinneberger kommunalen Wohnungen gesammelt. Das Ergebnis der Sammlung reichte nicht ganz für einen erfolgreichen Bürgerentscheid, 630 Unterschriften fehlten. Doch angesichts von bevorstehenden Landtagswahlen und eines „anhaltenden öffentlichen Drucks“ änderte der Kreistag am 8. Dezember 2004 seinen Beschluss. Er schlug ein Prüfverfahren für eine genossenschaftliche Lösung vor, die Bürgerinitiative gegen den Verkauf stimmte im Gegenzug einem Moratorium ihrer Klage auf Anerkennung ihres Bürgerbegehrens zu.

Ankaufs- und Modernisierungsförderung sind in Schleswig-Holstein Gegenstand der Wohnungsbauförderung und ihrer Förderung durch das Wohnungsbauvermögen des Landes Schleswig-Holstein. Die neue Genossenschaft konnte so einen Kaufpreis von 47 Mio. € und eine Garantie von Modernisierungsinvestitionen in der Höhe von 52 Mio. € aufbieten, was in der Schlussabstimmung des Kreistags mehr überzeugte als der um fast 20 Mio. € höhere Kaufpreis von 65 Mio. € eines nicht näher genannten Investors. Durch eine „exakte Kosten- und Ertragsrechnung konnte die Investitionsbank SH nicht nur die Bedenken hinsichtlich einer möglichen Überschuldungsgefahr begegnen, sondern auch die zur Mitfinanzierung notwendigen Banken gewinnen. So rechnete sich denn dieses Übernahmehemodell nicht trotz, sondern wegen des hohen Modernisierungsaufwandes“ (Güldenbergs 2006, 26). Am 26. März 2006 wurden die Geschäftsanteile der Pinneberger Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH an eine „Neue GeWoGe eG“ übertragen. Güldenbergs schätzt die Einbeziehung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen in die die KfW-Wohnbauförderung als einen wichtigen Schritt voran zu gesellschaftlichen Lösungen für Aufkauf von Wohnungsbauvermögen ein, hält das allerdings für „besserungswürdig“ und hält mindestens noch „die Einbeziehung der Förderung des Grunderwerbs durch neue Genossenschaften in die KfW-Förderkulisse“ für notwendig.

### *Das Miethäuser-Syndikat*

Das Modell Miethäuser Syndikat wurde in den 1980er Jahren durch Umwandlung und Eigentumsübergabe einer ehemals besetzten, kleinen Fabrik in Freiburg an ein selbst verwaltetes Wohnprojekt der Besetzer entwickelt, die eine spätere Eigentumsübertragung an private Erben oder Einkäufer verhindern wollten. Die Lösung dafür war genial einfach: Die Gründung einer Einzweck-GmbH, an der zwei Organe den exakt gleichen Anteil halten, die beim Einkauf des Projekts kooperieren, sich aber beim Verkauf gegenseitig blockieren und nie zu Einstimmigkeit gelangen können. In den Syndikat Projekten werden heute in der Regel ein Hausverein und die Miethäuser Syndikat GmbH als der gemeinsame Doppel Eigentümer begründet, die eine solche blockierte GmbH bildet,



während der Hausverein aber jedes andere Geschäft als den Verkauf tätigen und finanzieren kann. Diesem Vergesellschaftungs- und Selbstverwaltungsmodell folgten viele andere, von Selbstverwaltung und Eigeninitiative und von einer Kombination von Produktivität und Wohnen inspirierte Projekte in Baden-Württemberg, aber auch in Ostberlin und den neuen Bundesländern. Es kann deswegen heute von einer Projektfamilie vom Typ des Mietshäuser Syndikat gesprochen werden.

Als 2006 der Oberbürgermeister Freiburgs die Privatisierung der Freiburger Stadtbau-Wohnungen durchsetzen wollte, gehörte Mietshäuser Syndikat zu denjenigen lokalen Gegnern der Privatisierung, die sich mit einem umfassenden Konzept zum Verkauf an Investoren zu Wort meldeten. Der Privatisierungsbeschluss Freiburgs am 18. Juli 2006 löste „eine sehr emotional geführte Diskussion auf breiter Ebene in Freiburg, aber auch bundesweit“ aus (Flieger 2006, 52). Er inspirierte aber auch andere lokale gesellschaftliche und ökonomische Gruppierungen, Alternativvorschläge zum Totalverkauf der Freiburger Stadtbau einzubringen: Typischer Weise war es neben der Arbeitsgruppe „Solidarische Ökonomie im Miethäuser Syndikat“ ein Konsortium „Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sowie Vertretern namhafter Wohnungsbaugenossenschaften einschließlich des Freiburger Bauvereins“.

Die Arbeitsgruppe des Miethäuser Syndikat bot für die Freiburger Stadtbau die mittelfristige Übernahme von Anteilen der Stadtbau GmbH durch eine nach Miethäuser Syndikat-Modell geschachtelte „Wohnraum für alle GmbH“ an, die „mit einer vertretbaren Kaufpreiszahlung auch zum Abbau der städtischen Verschuldung“ beitragen sollte. Ein Kaufpreis dafür wurde nicht genannt. Er sollte sich daran orientieren, „dass die Mieten bezahlbar und die Wohnungen als Mietwohnungen erhalten bleiben (Ertragswert).“ Weiter bot die „Arbeitsgruppe“ an, die Wohnraum für alle GmbH könne die städtischen Grundstücke erwerben, auf denen die Stadtbau 80 Prozent ihrer Wohnungen errichtet hatte. „Abzüglich der Belastung durch die Erbbaurechte beläuft sich der tatsächliche Wert auf etwa 40-50 Mio. Euro“ (Arbeitskreis Solidarische Ökonomie 2006). Damit könne ein Teil des aktuellen Haushaltsdefizits Freiburgs ausgeglichen

werden, argumentierte die „Arbeitsgruppe“. Eine komplette Tilgung aller Schulden Freiburgs in der Höhe von 350 Mio Euro, die nach dem Vorschlag des Oberbürgermeisters und der Gemeinderatsmehrheit ein Verkauf an Investoren erbringen sollte, hielt die Arbeitsgruppe Solidarische Ökonomie für eine einseitige und unververtretbare politische Aktivität. Denn warum „sollen die gesamten Schulden der Stadt Freiburg von 350 Millionen alleine den Mieterinnen in den Stadtbau-Wohnungen aufgebürdet werden?“ Sie würden eine schon bestehende Schuldenlast „von derzeit 300 € Schulden je m<sup>2</sup> Wohnfläche ... auf mindestens 1.000 €/m<sup>2</sup> erhöhen (bei 510 Mio. € Kaufpreis)“. Die Mietwohnungen würden dann unter dem Druck stehen, zumindest teilweise als Eigentumswohnungen verkauft zu werden, um den mächtigen Schuldenberg doch irgendwie wieder abzutragen. Das aber wolle die „Arbeitsgruppe“ verhindern „und ganz im Gegenteil die Mietwohnungen der Stadtbau dauerhaft den Verwertungsmöglichkeiten des Marktes entziehen“ (Arbeitskreis Solidarische Ökonomie 2006).

### *PPP-Rekommunalisierung*

Ein hoher Kaufpreis ist – nicht nur in Freiburg – ein Problem für jede sozialverträgliche Alternative zum Verkauf an Finanzinvestoren oder zum Rückkauf. Deswegen wohl schlug Jan Kuhnert in allgemeiner Form 2006 ebenfalls einen GmbH-Auffanglösung für den kommunalen Rückkauf von Privat Equity-Wohnungen vor, allerdings eine andere als das Miethäuser Syndikat-Modell. Jan Kuhnert schlug vor, über eine „PPP-Exitgesellschaft zu diskutieren“ (Kuhnert 2006, 34 ff.), „... eine PPP-Konstruktion mit Drittelbeteiligung“.

„Hierfür bilden die an dem Ankauf gefährdeter Bestände interessierten Kommunen einen Zweckverband und dieser beteiligt sich an der PPP-Gesellschaft. Der Versorgungsauftrag wird durch den ganzen Bestand der PPP-Gesellschaft erfüllt werden, ohne dass hier Belegungsrechte wieder auslaufen. Das begründet auch den Einsatz öffentlicher Mittel beim Ankauf derartiger Bestände, die zusätzlich über die GmbH-Anteile hinaus in die Gesellschaft als Kaufpreisförderung eingebracht werden. Ein weiteres Drittel sollen so genannte Mediatoren halten, die als fachkundige und engagierte Menschen auf

eine effiziente aber eben auch soziale Aufgabenteilung achten sollten. .... Der Konflikt zwischen der Wirtschaftlichkeit und dem Versorgungsauftrag muss immer wieder gut austariert werden, deshalb sind solche Mediatoren für das Funktionieren einer solchen GmbH wichtig. Als dritten Beteiligten in der PPP-Gesellschaft schlage ich vor, aus den aktuellen Vorgängen in der Immobilienbranche zu lernen und als Mitinvestoren Banken oder die Bauwirtschaft, die an den Aufträgen interessiert ist, - als Mitgesellschafter zu gewinnen ... .“

Kuhnert ging bei seinem Vorschlag von einem Szenario aus, das im Wesentlichen nicht eingetreten ist. Er meinte nämlich, dass sich binnen weniger Jahre einerseits große Wohnimmobilien-Aktiengesellschaften bilden würden, in denen rentierlich und ohne größere Vernachlässigung der Bestände vermietet würde, andererseits aber durch Kleinanleger geeignete Objekte in Verwertungsketten verkauft würden und drittens schließlich in bemerkenswertem Umfang „ganz am Schluss sog. Restanten, also nicht privatisierbare Bestände übrig“ bleiben: „Aus den großen Paketen, die heute über solche Aufteilermodelle gehandelt werden, bleiben schließlich diejenigen Wohnanlagen übrig, für die sich kein Käufer mehr findet. Es handelt sich vermutlich um nicht besonders attraktiv gelegene Häuser in größeren Siedlungen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus, für die keine Mieterhöhungen – auch mangels Nachfrage – durchsetzbar sind. Im Rahmen der heute üblichen Portfoliostrategie werden die internationalen Investoren auch zwischenzeitlich kaum etwas in diesen Objekten investieren, es droht also eine sichtbar werdende unterlassene Instandhaltung, die die negative Spirale von sozialer Segregation und Ausgrenzung ganzer Quartiere beschleunigen wird“ (Kuhnert 2006, 34). Warum sollte eine überkommunale Bietergemeinschaft nach dem Kuhnertschen Modell sich dieser Restanten annehmen, so sozial verantwortlich ein solcher Kauf möglicher Weise wäre? Auf jeden Fall nicht mit dem schwachen Argument: „Das kommunale Wohnungsunternehmen kann als professioneller PPP-Partner eventuell auch risikoreichere Objekte von der Stadt übernehmen und betreiben“ lassen, wenn das auch „große Bauunternehmen können“. Wollen sie denn? Das wird von den Akteuren abhängen und von Fall

zu Fall völlig unterschiedlich sein, jedoch sicher nicht sozialpolitisch befriedigend ausgehen.

Als es darum ging, in Freiburg eine Alternative zum Verkauf der Freiburger Stadtbau Gesellschaft an Investoren anzubieten, wollte nicht einmal die Bietergemeinschaft vereinigter Wohnungsgenossenschaften, die traditionell mit geringeren Renditen als „große Bauunternehmen“ zu wirtschaften gewöhnt sind, auf Finanzierungsbeiträge von Mietern und Mieterinnen und auf den gelegentlichen Verkauf von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verzichten. Die Initiative der Wohnungsgenossenschaften bot an, dass 6.000 von den insgesamt 7.900 Wohnungen in die Genossenschaft eingebracht werden. Die Mieter sollten auf einfache Weise „Genossen“ werden, denn „die Mietkautionen in der Höhe von etwa 6 Mio. Euro, die bisher im Unternehmen der FSB angelegt sind, ließen sich mit Zustimmung der Mieter in Genossenschaftsanteile umwandeln“. Die zusätzliche Verschuldung der neuen Mieter-Genossen hielten die Wohnungsgenossenschaften freilich für unumgänglich. Sie setzten auf zins- und steuer günstigen Zugängen zu Kredit aus dem KfW-Wohnungseigentumprogramm und auf Riesterrenten. Die Übertragung der Stadtbau stellten sich die Wohnungsgenossenschaften als den Kauf der Stadtbau und ihrer erbauberechtigten Grundstücke zu 94,9 Prozent vor – 5,1 Prozent sollten bei der Stadt Freiburg bleiben. „Ergänzend zur Wohnungsbaugenossenschaftsgründung wurde vorgeschlagen, 2.000 Wohnungen des ‚Wohnungspaketes‘ in eine Aktiengesellschaft zum Verkauf an die Mieter einzubringen. Neben der Mieterprivatisierung sollte diese AG Maßnahmen der Wohnungsverwaltung, der Stadterneuerung und des Bauträgersgeschäfts betreiben“ (Flieger 2006, 53). Als Preis sollten 510 Mio. Euro abzüglich 140 Mio. Euro für vorhandene Darlehen akzeptiert werden. Dies Modell war sozialpolitisch nicht tragfähig und fand die Zustimmung der Bewohnerinitiativen in Freiburg nicht.

Denkt man in Erwerbermodellen über die genannten Fälle hinaus, dann scheidet eine echte Rekommunalisierung von Private Equity-Beständen nicht automatisch aus. Entscheidend für jedes Erwerbermodell sind der politische Wille, ein niedriger Einstandspreis und eine bescheidene Rendite. Jedes Erwerbermodell wird daraufhin geprüft werden müssen, ob der

oder die Erwerber für ihre Mieter und Mieterinnen in überschaubaren Zeiträumen die Mieten niedrig genug halten können, wie Instandsetzung oder Modernisierung zugleich gesichert werden, und ob das Wirtschafts- und Bewirtschaftungsmodell das beides hergibt. Drei Punkte müssen bei jedem Rückkauf von Investoren und mit jedem Erwerbermodell vorab erreicht werden: Die Finanzinvestoren müssen durch öffentlichen Druck, durch Banken- und Erwerberdruck dazu getrieben werden, ihre Bestände überhaupt zu verkaufen, und zwar nach lokalen Gesichtspunkten und nicht nach Portfoliozuordnungen der Verkäufer. Der Weiterverkauf an andere Finanzinvestoren oder Zwischenerwerber, die nicht mit den Mieterschaften und Kommunen kooperieren wollen, muss unattraktiv gemacht werden. Und der Einstiegspreis muss möglichst niedrig sein. Können Erwerber mit kommunitären und sozialwirtschaftlichen Absichten darüber mit Finanzinvestoren vor Ort keine Einigkeit auf dem ersten Verhandlungsweg erzielen, dann kann das Erzwingen einer Insolvenz oder einer Zwangsversteigerung durchaus unter Umständen günstig sein, den Einstiegspreis zu senken, um auf einem zweiten und vielen anderen Verhandlungswegen mit den Banken der verkaufenden Finanzinvestoren im Vorfeld des Erwerbs oder der Versteigerung eine Abschreibung ihrer auf die Bestände aufgenommenen Kredite und die Austragung aus den städtischen Grundbüchern zu erreichen. Das ist für den verbleibenden Buchwert der Bestände wichtig.

Alle Beispiele tragfähiger wohnungspolitischer Interventionsinstrumente, gelungener oder fast realisierter und von sozialer Verantwortung inspirierten Übernahme- und Entwicklungsmodelle für kleinere bis mittelgroße Wohnungsbestände durch Bewohnergenossenschaften zeigen, dass kommunitäre Alternativen zu Privatisierung und insbesondere zu Real Estate Private Equity möglich sind, wenn solidarische Menschen das wirklich wollen und die Kraft dafür finden, - nicht nur unter den Menschen in den Siedlungen, sondern auch in der Lokal- und Landespolitik.

## 7. Fazit und Perspektiven

*Manche Leser und Leserinnen werden es kritisch finden, dass ich mich in dieser Broschüre auf einen Problemschnitt konzentriert habe, die sozialpolitische Konsequenz von Private Equity-Investments im Mietwohnungssektor und die Perspektive von Mietern und Mieterinnen zu beleuchten. Trotzdem halte ich die Broschüre für eine wissenschaftliche Arbeit. Selbstverständlich habe ich aus meiner Sicht der sozialen Probleme die Parameter bestimmt, in denen gemessen werden sollte. Ich war es, der die Messdaten nach der Problemsicht interpretiert hat, die mir meine Interviewpartner und -partnerinnen vermittelt haben, Mieter und Mieterinnen in Dortmund der Private Equity-Siedlungen. Im Lauf von wenigen Jahren ist nach und nach allerdings diese Problemsicht aus ganz Deutschland bestätigt worden.*

Seit sich Prekarität von Erwerbsbiographien mit den Harth IV-Reformen 2005 in den Bezug von Arbeitslosengeld II fortgesetzte, sorgten die von Hartz IV restriktiv zugeteilten Kosten der Unterkunft für eine merkliche Einschränkung und Einengung alltäglicher Lebensumstände in Hartz IV-Haushalten. Spätestens mit der Übernahme und Bilanzierung von Kosten der Unterkunft durch die Kommunen für Private Equity-Bestände war offensichtlich, dass kein Anlass besteht, soziale Wohnraumförderung als Daueraufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge aufzugeben oder einzuschränken. Tatsächlich ist durch das Vernachlässigungsregime von Real Estate Private Equity-Fonds und dem hohen Anteil von Hartz IV-Prekären in den Investorenbeständen eine weitere sozialpolitische Aufgabe erst neu erwachsen, eine Art neuer Wohnungsfrage. Antworten jenseits der KdU werden noch gesucht und nach Lösungen wird Ausschau gehalten, sozialpolitisch verantwortbare Standards einer garantierten, preisgünstigen Wohnungsfürsorge wieder herzustellen. Eine deutliche Aufbesserung bei den Kosten der Unterkunft ist in nächster Zeit nicht zu erwarten, blieb doch schon der Vorschlag der Bundesregierung im Oktober 2010 für die Aufbesserung bei der Grundversorgung des Arbeitslosengeldes II oder den Kinderbeträgen mit dem 5 Euro-Betrag völlig unzureichend. Außerdem ist die Streichung des Elterngeldes für Hartz IV-Bezieher mittlerweile Fakt, der so genannte „Arbeits-

gewöhnungszuschlag“ für ehemals besser Verdienende ist wegfallen und der Rentenbeitrag für Hartz IV-Betroffene von 40 Euro wird nicht mehr weiter gezahlt werden. Zwar hatte das Verfassungsgericht im Februar 2010 den Gesetzgeber verpflichtet, „ein Verfahren zur realitäts- und bedarfsgerechten Ermittlung der zur Sicherstellung eines menschenwürdigen Existenzminimums notwendigen Leistungen durchzuführen und dessen Ergebnis im Gesetz als Leistungsanspruch zu verankern.“ Die Bundesregierung betrieb ein halbes Jahr später nur Verfahrenskosmetik, ohne die Wertungen und Vorgaben des Verfassungsgerichts zu übernehmen und ließ damit das „Verfahren ins Leere laufen“ (Reucher 2010).

Damit aber nicht genug, hat auf deutschen städtischen Wohnungsmärkten, insbesondere in NRW, die Veräußerung von einfachen Massenwohnungen an internationale Private Equity-Fonds etwa gleichzeitig die Prekarisierung von Ärmern, Minilöhnern und Erwerbslosen ein weiteres Mal zugespitzt. Sozial waren diese Bestände schon immer Räume der gering verdienenden bis prekären Einkommenschichten und darauf abgestellter Lebensweisen. Nun drängeln die internationalen Fonds durch ein Regime der Vernachlässigung und Standardabsenkung ihren Mietwohnungsbeständen, den Mietern und Mieterinnen und den Stadtvierteln zusätzlich ein unerträgliches Klima des vergessenen Seins und drohender Exklusion, ungesunde Lebensweisen und permanente Arbeit an Konflikten um Wohnung und Nachbarn auf. Ein scharfer Rückschnitt der internationalen Spekulation mit verbrieften Mietwohnungshypotheken, und überhaupt der Entzug der internationalen Finanzmarktbasis von Private Equity wäre wegen der negativen sozialpolitischen Dynamik, die Wohnungs-Private Equity ausgelöst hat, also wünschenswert. Er wäre auch wünschenswert, um eine erneute Finanzmarkt- und Hypothekenkrise und die Vernichtung von Vermögenswerten bei Pensionskassen und Versicherungen, und damit den Zusammenbruch von Alters- oder Krankenversicherungen bei Anlegern und Anlegerinnen der zweiten und dritten Reihe zu verhindern.

Ein plötzlicher, umfassender Rückschnitt wäre aber absurder Weise wegen der dann absehbaren Insolvenzen von Private Equity-Fonds Besorgnis erregend für die Lage in den Private Equity-Bestän-

den und in den Gemeinden mit erheblichem Private Equity-Bestand oder bei den gewissermaßen zu „systemrelevanter“ Größe herangereiften Private Equity-Vermietern wie Gagfah und Deutsche Annington. Lieferung von Energie und Wasser in die Siedlungsbereiche von Private Equity, der Abtransport von Hausmüll, die Ausführung selbst von Heizungs- oder Aufzugsreparaturen könnten dann für hunderte oder tausende von Haushalten schlagartig unterbleiben und damit letztlich Mieter und Mieterinnen Schaden zufügen. In den USA ist der immense Schaden im dort üblichen Wohnungsmarkt kleiner Hauseigentümer trotz einer frühen Intervention der Obama-Regierung mittlerweile überdeutlich zu besichtigen. Etwa drei Millionen Häuser sind in den USA seit 2007 zwangsgeräumt worden. Die Eigentümer oder Eigentümerinnen standen über Nacht ohne Dach über dem Kopf da und mussten nicht selten fortan in Zeltstädten hausen. Niemals wurden so viele Hauseigentümer mit Zwangsräumungsklagen belegt wie in der zweiten Hälfte des Jahres 2010. Im Sommer 2010 ist nach Zeitungsberichten in den drei Monaten zwischen Juli und September die Rekordzahl von 930 437 Räumungsklagen zugestellt worden (Hahn 2010). Bankmitarbeiter gaben im Akkord eidesstattliche Erklärungen ab, sie hätten die Räumungsverfahren gründlich vorbereitet und alle Dokumente ausgiebig studiert. Dabei war das schon zeitlich unmöglich. Ein verordneter Stopp der Räumungsklagen und neuer „Rettungsschirm“ der Obama-Regierung ist eher unwahrscheinlich. Der Preissturz auf den Immobilienmärkten hat begonnen, der Einbruch in der ohnehin schwachen US-Konjunktur und ein mögliche neue Finanzkrise müssen als Gründe dafür herhalten, dass nichts zum Schutz der überschuldeten Hauseigentümer unternommen wird.

Ähnlich würde die politische Diskussion unter den derzeitigen politischen Koordinaten für einen „Schutzschirm“ für Private Equity-Mieter in Deutschland verlaufen. Es wäre klar, wer, wenn überhaupt für Übernahmen, Entschuldung oder Rettung mehrheitlich aufzukommen hätte: die Steuerzahler und niemand sonst. Sollten sie das tun?

Die geschilderten lokalen Widerstände und kommunalen Interventionen gegen die Zumutung von Private Equity sowie die in einem schmalen parlamentarischen Sektor erfolgreichen Allianzen sind noch

nicht tragfähig genug, um der Prekarisierung der Wohnverhältnisse für Verarmte, Ausgeschlossene und Benachteiligte in den Private Equity-Beständen wirksam zu begegnen. Sie sind potentiell die stabilste Stütze für Verbesserungen der Lage in den Investorenbeständen. Die soziale Lage in Schrottimobilien und Investorenbeständen und ihr Armutsmilieu werden nur stabilisiert werden können, wenn das Armutsmilieu als mögliche Lebensweise ernst genommen und als vorläufige, eigenwillige, aber soziale Form der Marktteilnahme und der Subsistenz begriffen und geschätzt wird. Darüber hinaus muss in ihre spontane Entwicklung und Improvisationslogik auch eingegriffen werden, um variantenreichere Formen der Subsistenz reifen zu lassen, die etwa Bedürfnisse möglichst vieler Exklusionsgefährdeter aufgreift und aus dem Milieu „Einrichtungen der öffentlichen Subsistenz“ oder „Einrichtungen selbstbestimmter Bürgerarbeit“ (Dahm 2008, 61 und 65) und der „anwältlichen Stadtteilarbeit“ (Hollenstein 2010,305) werden lässt. So lange Investoreneigentum an Mietwohnungen nicht in soziales (zurück)verwandelt werden kann, bleibt anwaltliche Sozialarbeit und Subsistenz und die anwaltliche Hilfe der Mietervereine eine außerordentliche wichtige Hilfe. Das Bundesarbeitsministerium für Soziales leitet derzeit unter dem Begriff „Bürgerarbeit“ ein Modellprojekt in die Wege, in dem 34.000 Langzeitarbeitslose ab Januar 2011 dem gemeinnützigen Sektor zur Verfügung gestellt werden sollen, sozialversicherungspflichtig, jedoch immer niedrig mit um die 900 Euro entlohnt. Hier wird der Begriff Bürgerarbeit für ein Arbeitsmarktprogramm missbraucht, das einigen wenigen Arbeitslosen eine Alternative zu Hartz-IV bietet, zugleich aber eine Billigvariante des Zweiten Arbeitsmarktes entwickelt. Das ist politisch selbstverständlich nicht korrekt, wird aber wegen des äußerst bescheidenen Umfangs, den Wert von notwendiger „Bürgerarbeit“, wie sie in Bewegungen und Projekte für die Auseinandersetzung der Investorenbeständen eingebettet ist, nicht aushöhlen können.

Blickt man aus der Perspektive von in jüngerer Zeit erfolgreich gegründeten Bewohnergenossenschaften auf genossenschaftliche Modelle für die Übernahme von Investorenbeständen, dann ist der schiere Kreditbedarf für die Finanzierung von Genossenschafts-

anteilen und eines konkurrenzfähigen Kaufpreises großer Bestände ein erhebliches Problem. Nach aller Erfahrung ließen sich bisher nur kleinere und mittlere Wohnungsbestände in genossenschaftliche Projekte umwandeln (aber immerhin ca. 2.000 Wohnungen in Pinneberg). Nur bestandsangemessene, niedrige Preise bei Enteignung oder Zwangsversteigerung oder symbolisch geringe Preise und das Versprechen, neues genossenschaftliches Eigentum für ehemalige Mieter sozialstaatlich unterstützt zu bekommen, lassen zu, Risiken mangelhafter Wohnungsversorgung für den beschränkt mietzahlungsfähigen Teil der Bevölkerung dauerhaft abzuwenden. Besser wäre es, wenn Rekommunalisierung und bewährte genossenschaftliche und gGmbH-Organisationen für Bewohnerinitiativen in Private Equity-Beständen eine passgenaue und das heißt gut ausgestattete sozialstaatliche Förderung und Sicherung finden würden. Gemeinwirtschaftliche Wohnungsverwalterinnen und Projektentwickler und -entwicklerinnen würden gebraucht, um sozialpolitisch motivierte Übernahmen aus Privat Equity-Portfolios zu stemmen, billige, aber anständig unterhaltene Wohnmöglichkeiten auf Dauer dem Markt zu entziehen, zugleich zu demokratischer Selbstverwaltungspraxis und gemeinschaftlicher Subsistenzarbeit und Kultur anzuregen und die durch KdU und Privat Equity Prekarisierten damit zu ermutigen.

Prekarisierung von Wohnverhältnissen muss – sozialstaatlich geurteilt - vermieden, begrenzt oder korrigiert werden, und zwar in den Beständen und Nachbarschaften selbst. Im Ruhrgebiet mit seinen tausenden von Investoren-Wohnungen besteht daher ein besonders starker Handlungsbedarf.

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen in den Dortmunder Siedlungen 2006-2007 waren Prekarisierung und soziale Exklusion theoriegetriebene intellektuelle Konstrukte in den Köpfen bei uns Untersuchern, um unsere Beobachtungen und Statistiken in Begriffen zu fassen. In den Erfahrungen der Siedlungen und ihrer Bewohner schienen sie nicht da zu sein. In den Interviews schwiegen sich die Gesprächspartner darüber aus. Nur Y. aus der Fisch-Siedlung ließ heraus, dass es mit dem gewohnten Lebensstil nicht mehr funktionierte wie früher, als er auf von der ARGE durchkreuzte Familienurlaube bei Verwandten in der Türkei zu sprechen kam. Y. war es auch,

der Zeichen sozialer Stigmatisierung in seiner Nachbarschaft erahnte: „Die Deutschen gehen raus. Es kommen mehr Sozialleute, wenn Sie das verstehen. Unter denen sind gibt es gute Leute und schlechte Leute.“ Stärker vermittelte man uns damals, wie man sich alltagspraktisch clever, aber unspektakulär etwa durch hartnäckiges Verfolgen von Antragsverfahren bei der ARGE durchschlug, wie Familie T.: „Ich habe zwei Kinder. Geld für Schulbedarf muss ich dann extra beantragen. Ich muss mich da noch mal besser schlau machen.“ Fast noch mit Gelassenheit wurden Kinobesuch, funktionsfähige Bodenbeläge und Türschlösser oder Abfallcontainer aus der Liste für den Lebensstandard zurück genommen. Die Bewohner und Bewohnerinnen schienen nicht in gesellschaftlichen Konflikten zu fühlen und zu denken. Die Interviews sahen 2006 soziale Ausgrenzung und Prekarisierung nicht als die zentralen Konflikte der Private Equity-Siedlungen. Zentral war und blieb bis heute der Konflikt mit den Investoren-Vermietern.

Nun dauert aber der Auftritt der Private Equity-Fonds schon zwischen 12 und 4 Jahren an. Und selbst da, wo wie in Dortmund Zivilgesellschaft und Journalismus, der Mieterverein und sozial engagierte Studierende die Entwicklung angriffen, gibt es keine durchschlagenden Erfolge gegen Vernachlässigung und Standardabsenkung durch die neuen Finanzinvestoren. Auch dass Fachverwaltungen und einige Fachverbände, auch gelegentlich Kommunalpolitik begonnen haben zu intervenieren und Mieterproteste unterstützten, hat wenig gebracht. Vielleicht brachte die Androhung einer Konventionalstrafe durch das Wohnungsamt wegen gefährlicher, unterlassener Instandhaltung einige entschimmelte und frisch gestrichene Wohnungen oder Flure und ein paar besser gedämmte Fenster. Eine Wende beim Prinzip Standardabsenkung und Vernachlässigung von Instandhaltung und eine Beseitigung der schwerwiegenden Anlässe für die Mieterproteste ließ sich nirgendwo ernsthaft durchsetzen.

Das blieb auch in Mieterbeiräten und Initiativen nicht unbemerkt. Sie fragen sich heute immer öfter, ob nicht die Fonds und die Hausverwaltungen doch nur weiter „ihr Ding“ machen, ohne sich um Forderungen der Mietervertretungen zu scheren, gerade mal so, wie es den Fonds-Chefs in ihre undurchsichtigen Finanzierungs- und Exitkonzepte passt und den in

schneller Folge eingekauften Managern für das Bestandsmanagement einfällt. Den Mieterbeiräten fiel nun vermehrt auf, dass so genanntes Leerstands- oder Mietmanagement langjährige Mieter lästig fand und auf Bevölkerungsaustausch aus war, auf schnell wechselnde Mieterschaften, Saisonarbeitskräfte aus Osteuropa ohne Deutsch- und Assimilationsbedürfnisse, die in einer Art Untermietsystem herangeschafft wurden. Die Mieter beklagen nun, dass offensichtlich in 75% der Wohnungsbestände bewusst eine soziale Talfahrt für die Mieterschaften gefahren wird. Politisch mag man sich noch auf der Ebene einer Bezirksvertretung einigermaßen unterstützt vorfinden, die für DO-Westerfilde eine Stadtteilkonferenz beschließt. Aber schon Stadtverwaltung und Rat machen anscheinend auch nur „ihr Ding“ und zwar an den Mietern vorbei. Die vernetzende Stadtteilkonferenz lässt man nicht zustande kommen, hat aber eine städtebauliche Entwicklungssatzung und Vorkaufsrecht beschlossen, übt sich im symbolischer Politik, lässt die Hauptstraße neu teeren und dergleichen, um Scheinpräsenz zu zeigen, wahren „Griffin“ nicht im Ansatz hart angegangen wird.

Die Mieterbeirätin Frau Hohmann sagt jetzt über ihrem Stadtteil Westerfilde „wie die Bronx“, für sie der Inbegriff von Prekarisierung und Exklusion. Sie fordert jetzt Insolvenz von „Griffin“ und starke soziale Hilfen von der Stadt: einen Anlauf zum Ausbau von Sozialberatung, Stadtteilkultur, medizinischen Hilfen, Krisenzentrum und Jugendhilfe. Das meint: Wenn in den Siedlungen der Finanzinvestoren ihrer Strategie des technischen und physischen Ausblutens der Wohnungsbestände mit Protesten und städtischer Intervention kein Einhalt geboten werden kann, dann sollten Mieterrat, Stadt und Staat aber auf alle Fälle der Taktik sozialen Herunterziehens und Abstiegs im Viertel mit sozialstaatlichen Mitteln den Weg verstellen. Richtig, aber nicht einfacher.

## 8. Literatur

- Adam, Holger 2007: Neue Akteure am deutschen Wohnungsmarkt. In: Planerin 2007-3: 36-37, Berlin
- Alex, Anne; Schwalbe, Karin 2008: Report. Ein Jahr ‚Kampagne gegen Zwangsumzüge Berlin‘: Behördenwillkür in Berliner JobCentren (Manuskript), Berlin
- Arbeitskreis Solidarische Ökonomie 2006: Eine Alternative zum Verkauf der Freiburger Stadtbau an Finanzinvestoren. In: wohnbund-informationen 3-4: 50, München
- Barloschky, Joachim 2011: Schlussfolgerungen aus 20 Jahren Quartiersmanagement, Statement auf der Konferenz „Gegen die soziale Spaltung der Stadt“ am 05.04.2011 in der Arbeiterkammer Bremen (Manuskript), Bremen
- Bauknecht, Ted 2008: Wohnverhältnisse von ALG II Bezieherinnen - Tätigkeitsfeld für soziale Arbeit? Abt. Sozialarbeit der Fachhochschule Dortmund, Dortmund
- Beck, Ralf 2006: Kauf eines Wohnimmobilienportfolios am Beispiel Morgan Stanley/Corpus und ThyssenKrupp. In: Rottke, Nico B.; Rebnitzer, Dieter W., Hrsg.: Handbuch Real Estate Private Equity, Köln: 657-674
- BBSR, Bundesamt für Bauwesen, Städtebau und Raumordnung 2009: Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios. Bonn (Berichte KOMPAKT 1/ März 2009)
- BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg., 2007: Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen Bd. 124, Bonn
- BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg., 2009a: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Forschungen Bd. 142, Bonn
- BMVBS, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg., 2009b: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). Forschungen Bd. 165, Bonn
- Boeckmann, Klaus 2009: Geteilte Zeit – Halbes Leid. Beschäftigungsverhältnisse von Männern und Frauen im Strukturwandel, Dortmund (Fair statt prekär)
- Bollerey, Franziska; Hartmann, Kristina 1975: Wohnen im Revier, 99 Beispiele aus Dortmund, München
- Bude, Heinz 2008a: Die Ausgeschlossenen. Das Ende vom Traum einer gerechten Gesellschaft, München
- Bude, Heinz; Willisch, Andreas, Hrsg., 2008b: Exklusion. Die Debatte über die „Überflüssigen“. Frankfurt a.M. (suhrkamp taschenbuch wissenschaft 1819)
- Bundesanstalt für Arbeit 2009: Zeitreihen zur Struktur der Eckdaten und Geldleistungen nach SGB II für Kreise und Regionen
- Butterwegge, Christoph; Lösch, Bettina; Ptank, Ralf 2007: Kritik des Neoliberalismus, Wiesbaden
- Castel, Robert 2007: Jenseits der Lohnarbeit und unterhalb der Beschäftigung (emploi)? Die Institutionalisierung des Prekariats. In: Kulturrevolution 1, 2007: 6-15 (Original in: Paugam, Serge ed.: Re-spenser la solidarité, Paris 2006)
- Castel, Robert 2009: Negative Diskriminierung. Jugendrevolten in den Pariser Banlieues: (Original R.C.: La discrimination négeative. Citoyens ou indigènes, 2007)
- Christoph, Bernhard 2008: Was fehlt bei Hartz IV? Informationsdienst Soziale Indikatoren 40
- Dahm, Daniel; Scherhorn, Gerhard 2008: Urbane Subsistenz. Die zweite Quelle des Wohlstands, München
- Deckel, Silvia 2010: Leben in Europa 2007 und 2008. Bundesergebnisse für Sozialindikatoren über Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. In: Bundesamt, Statistisches, Hrsg.: Wirtschaft und Statistik. Bd. 1, 2010, Netzpublikation
- DMB, Deutscher Mieterbund – Projekt Große Wohnungsunternehmen 2010: Presseauswertung Deutsche Annington – ab Juni 2009, Manuskript von Knut Unger und Martin Krämer, Witten-Bochum
- Dönnewald, Beate 2008: Wohnungsamts-Leiter: „Mieter haben sehr gelitten“, in: Ruhrnachrichten, 27.08.2008, Dortmund

- Fainstein, Susan S.; Gordon, Ian; Harloe, Michael, Hrsg. 1992: *Devided Cities*. New York & London in the Contempory World. 1995. Aufl. Oxford/ Cambridge USA
- Flieger, Burghard 2006: Genossenschaft als lokale und soziale Alternative. In: *wohnbund-informationen* 3-4, 2006: 52-54, München
- Güldenber, Eckard 2006: Ausverkauf städtischer Wohnungen und Gegenstrategien aus Kieler Sicht. In: *wohnbund-informationen* 3-4, 2006: 21-28, München
- Hahn, Dorothea 2010: Massenhafte Fehler bei Zwangsversteigerungen? In: *Taz. Die Tageszeitung*, 16./17. Oktober 2010, Berlin
- Hamnet, Chris 2003: *Unequal City*. London in the global arena. London/ New York
- Hallberg, B. 2006: Die Transformation der Anbieterlandschaft am deutschen Wohnungsmarkt – Folgen für Wohnungsversorgung und Stadtstrukturen. In: *vhw Forum Wohneigentum* 2, 2006: 146-149, Berlin
- Häussermann, Hartmut; Siebel, Walter 1995: *Dienstleistungsgesellschaften*. Frankfurt a.M. (edition suhrkamp NF, 964)
- Heer, Monika 2007: Ein Besuch beim Prekariat. In: *Kulturrevolution* 52, April 2007, Essen
- Heintze, A. 2008: Nur gucken, nicht anfassen. Instandhaltungstau. Um Kosten zu sparen, vernachlässigen einige Wohnungsgesellschaften offenbar einen Teil ihrer Bestände, in: *Immobilienmanager* 1+2 2008, Köln
- Herfurth, Ralf; Keppler, Heiko 2006: Real Estate Securitisation am Beispiel der Hallam Finance plc/ Frankfurter Siedlungsgesellschaft. In: Rottke, Nico B.; Rebnitzer, Dieter W., Hrsg.: *Handbuch Real Estate Private Equity*. Köln: 757-777
- Hollenstein, Erich; Kollmann, Thomas 2010: Stadteilarbeit und Wohnraumspekulation - Wie lässt sich Widerstand organisieren? in: *Soziale Arbeit*, 59-8, 2010, 302-311
- In WIS Forschung und Beratung 2009: *Privatisierung von Wohnungsbeständen, Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Arbeitsmarkt*, Bochum
- IT.NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2010: *Wohnen und Armut*. In: Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Hrsg., *Sozialbe-*
- richterstattung NRW. Kurzanalyse 01/2010*, Düsseldorf
- Karhoff, Brigitte; Kiehle, Wolfgang 2006: Genossenschaftliches Wohnen als „dritte Säule“ der Wohnungsversorgung. In: *raumplanung* 122, 2006: 192-196, Dortmund
- Keller, Carsten 2005: *Leben im Plattenbau. Zur Dynamik sozialer Ausgrenzung*, Frankfurt, New York
- Klus, Sebastian; Rausch, Günther; Reyners, Anne, Hrsg., 2007: *Bürgerinitiative Wohnen ist Menschenrecht. Ein erfolgreicher Bürgerentscheid in Freiburg, Neu-Ulm*
- Kock, Klaus; Pröll, Ulrich; Stackelbeck, Martina 2006: *Fair statt prekär. Überlegungen zur Analyse und Gestaltung von Beschäftigungsverhältnissen in der Region*, Dortmund (Fair statt prekär)
- Kock, Klaus 2009: *Prekäre Beschäftigung und lokale Gewerkschaftsarbeit. Eine Fallstudie aus dem Ruhrgebiet*, Dortmund (Fair statt prekär)
- Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung 2007: *Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft – Entwicklung und Perspektiven*. In: DV, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Hrsg., *Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.*, Berlin
- Kronauer, Martin 2002: *Exklusion. Die Gefährdung des Sozialen im hoch entwickelten Kapitalismus*, Frankfurt a.M./ New York
- Kuhnert, Jan 2006: Alternativen zum und im Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen. In: *wohnbund-informationen* 3-4, 2006: 28-35, München
- Mauthe, Anne; Segin, Bernd; Selle, Klaus 1983: *Ausverkauf von Bergmannswohnungen*, Mülheim
- Mieter helfen Mietern 2005: *Pressemitteilung Mieter der GAGFAH – Wohnungen sollen sich bei Mieterhöhungen nicht auf Sozial-Charta berufen können*, 08.11.2005, Frankfurt
- Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgebung e.V., Hrsg., 2009: *Licht und Schatten. Wohnungsverkäufe in Bochum, Mieterprivatisierung, Mehrfachverkäufe und Finanzinvestoren*, Bochum



- Münch, Thomas 2010: Die Arge. „Fördern und Fordern“ oder Exklusionsmaschine, in: Forum Wissenschaft 1, 2010: 12-15, Marburg
- Müller, Sebastian 2010: Standardabsenkung – Die sozialpolitische Dynamik von Real Estate Private Equity, in: wohnbund-informationen 3-2010: 47-51, München
- Nasshemi, Arnim 2008: Exklusion als soziologischer oder sozialpolitischer Begriff. In: Bude, Heinz; Willisch, Andreas, Hrsg.: Die Debatte über die Überflüssigen. Frankfurt
- Neues-Deutschland 2010: Schimmel, Zugluft und Rendite, in: Tageszeitung Neues Deutschland vom 06.01.2010, Berlin
- Nill, Gerald 2010: Gierige Immobilienfonds - Notfalls enteignen. In: WAZ, der Westen, 12.01.2010, Essen-Dortmund
- Real&fiction 2009: Immobilienheuschrecken. In: ZDF, Hrsg., ZDF.reporter. Deutschland: 10:08 Min, Köln
- Reucher, Martin 2010: In Karlsruhe gewonnen, in Berlin zerronnen. In: Süddeutsche Zeitung, 12.10.2010, München
- Rips, Franz-Georg 2005: Das Monopoly auf den deutschen Wohnungsmärkten. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 7, 2005: 430-436, Berlin
- Rips, Franz-Georg; Gautzsch, Holger 2009: Hartz IV. Unterkunftskosten und Heizkosten. Berlin
- Schräpler, Jörg-Peter 2009: Verwendung von SGB II-Dichten als Raumindikator für die Sozialberichterstattung am Beispiel der „sozialen Belastung“ von Schulstandorten in NRW - ein Kernel-Density-Ansatz. Bd. 57 Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Hrsg., IT.NRW, Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf
- Schreiber, Meike 2010: Agenda. Mieterschreck Gagfah. In: Financial Times Deutschland, 12.03.2010, Hamburg
- Süddeutsche Zeitung (SZ): Interview mit Renate Wild, in SZ vom 26.06.2010, München
- Schwidder, Hilke 2007: Normalmensch weiß nichts. Fischesiedlung: Mieter klagen über die Folgen von Wohnungsverkäufen. In: Ruhrnachrichten, Stadtteilnachrichten für Brackel, Eving und Scharnhorst, Nr.18, 14.07.2007, Dortmund
- Stadt Dortmund, Dezernat für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Hrsg., 2007a: Sozialstrukturatlas 2005. Demographische und soziale Struktur der Stadt Dortmund, ihre Stadtbezirke und Sozialräume, Dortmund
- Stadt Dortmund, Dezernat für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Hrsg., 2007b: Bericht zur sozialen Lage in Dortmund, Dortmund
- Stadt Dortmund, ARGE 2007: Drucksache Nr. 08611-07, Dortmund
- Stadt Münster, Wohnungsamt 2009: Pressearchiv Kinderhaus Brüningheide, Münster
- Stücker, Rainer 2010: Neue Eigentümerstrukturen am Dortmunder Wohnungsmarkt, in: Bömer, Hermann, Hrsg.: Stadtentwicklung in Dortmund seit 1945: 271-281, Dortmund (Blaue Reihe Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 135)
- Taz. Die Tageszeitung 2009: Nachricht in der Taz vom 18.08. 2009, Berlin
- Taz. Die Tageszeitung 2010: Nachricht in der Taz vom 02./03.06. 2010, Berlin
- Thomé, Harald 2010: Newsletter. [www.harald-thome.de/newsletter-.html](http://www.harald-thome.de/newsletter-.html)
- Vogel, Bernhard 2008: Der Nachmittag des Wohlfahrtsstaats. In: Bude, Heinz; Willisch, Andreas, Hrsg.: Exklusion. Die Debatte über die Überflüssigen. Frankfurt a.M. (suhrkamp taschenbuch wissenschaft 1819)
- Willisch, Andreas 2008: Die paradoxen Folgen mechanischer Integration. In: Bude, Heinz; Willisch, Andreas, Hrsg.: Exklusion. Die Debatte über die Überflüssigen. Frankfurt a.M. (suhrkamp taschenbuch wissenschaft 1819)
- Wohnungsmarktbeobachtung, Nordrhein-Westfalen 2009: Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i.S.v. SGB II/XII, Düsseldorf
- Uhde, Christian 2006: Eröffnungsreferat der Wohnbund-Fachtagung 2006: Ausverkauf der Wohnungswirtschaft. In: wohnbund-informationen 3/ 4, 2006: 7-12, München

## 9. Verzeichnis Tabellen

Tab. 1: Verteilung der Beschäftigungsformen in Dortmund

Tab. 2: Anteil Hilfeempfänger in Dortmunder Sozialräumen 2006, 2008 und 2010

Tab. 3: Angemessene Wohnungsgrößen und Mietkosten für Hartz IV-Bezieher und -Bezieherinnen in Dortmund

Tab. 4: Verkäufe von Wohnungsportfolios <5.000 Wohnungen aus unternehmensgebundenen Beständen oder Wohnungsunternehmen 1999-2006

Tab. 5: Wohnungsverkäufe und -käufe nach Art der Eigentümer in Deutschland, 1999 bis Mitte 2008

Tab. 6: Mehrfachverkäufe und Privat Equity-Aufkäufe in Dortmund aus ehemaligen Mietwohnungsbeständen der Veba Wohnen/ Viterra 1999-2007

Tab. 7: Leerstandsquoten in ausgewählten Dortmunder Stadtteilen 2007

Tab. 8: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Fischsiedlung, Bövinghausen, Westerfilde (Speckestr.) 2006

Tab. 9: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Eisheiligsiedlung, Jungferntal-Süd, Jungferntal-Nord 2006

Tab. 10: Hartz IV-Bezug in den Dortmunder Private Equity-Beständen Germania-Siedlung, Westhausen, Komponistensiedlung 2006

Tab. 11: SGB II-Quoten und KdU-Bezug in Dortmunder Stadtvierteln und Privat Equity-Siedlungen im Vergleich, 2006

## Fair statt prekär

Mit der Schriftenreihe „fair statt prekär“ greift die Kooperationsstelle ein zentrales Problem der gegenwärtigen Arbeitsgesellschaft auf: die zunehmende Verunsicherung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern durch Flexibilisierung und Deregulierung der Beschäftigungsverhältnisse. „Precarius“ meint im Lateinischen so viel wie „auf Widerruf gewährt, unsicher, unbeständig“. Prekarisierung lässt sich in diesem Sinne umschreiben als sukzessive Rücknahme von Schutzregelungen, die zur Sicherung vor den Risiken der Lohnabhängigkeit in jahrzehntelangen Auseinandersetzungen vereinbart und erstritten worden waren. Schon längst geht es nicht mehr nur um die Bildung einer prekären Peripherie, auch die „Stammebelegschaften“ sind von der Destabilisierung des Beschäftigungssystems betroffen – sei es durch direkte Deregulierung oder durch indirekt wirkende Einschüchterung.

Was in der Wirtschaftspresse als „Freisetzung von Marktkräften“ gefeiert wird, empfinden die betroffenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer schlicht als Zumutung und unfaire Behandlung. Proteste richten sich gerade auch dagegen, dass Unternehmen rücksichtslos ihren Vorteil auf Kosten von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern suchen. Dass Beschäftigte trotz harter Arbeit kein ausreichendes Einkommen erzielen, wechselnden Auftragslagen der Unternehmen ausgeliefert sind, Diskriminierungen und willkürliche Behandlung erdulden müssen – dies ist nicht nur ein Armutszeugnis für eine reiche Gesellschaft, es widerspricht auch den ethischen Grundsätzen einer Demokratie.

In der Broschürenreihe „fair statt prekär“ werden in loser Folge verschiedene Beiträge veröffentlicht, die das gemeinsame Ziel verfolgen, die Wirkungen der Prekarisierung auf Arbeitsbedingungen und Lebenslagen in der Region präziser herauszuarbeiten. Der Schwerpunkt liegt dabei weniger darauf, Abweichungen von einem eher abstrakten Maßstab „Normalarbeitsverhältnis“ festzustellen. Es geht vielmehr darum, Prozesse der Prekarisierung zu erfassen und Ansatzpunkte für Interventionen im Sinne einer fairen Beschäftigung herauszuarbeiten.

In der Reihe **fair statt prekär** sind bereits erschienen:



Martina Stackelbeck (Hg.)  
**Gefälligst zur Kenntnisnahme -**  
 Wie die neue Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik sich im  
 östlichen Ruhrgebiet auswirkt  
 Sozialforschungsstelle Dortmund  
 Beiträge aus der Forschung Nr. 146  
 ISSN: 0937-7379



Melanie Mörchen  
**Praktikum als prekäre Beschäftigung -**  
 Ausbeutung oder Chance zur Integration?  
 Sozialforschungsstelle Dortmund  
 Beiträge aus der Forschung Nr. 149  
 ISSN: 0937-7379



Klaus Kock, Ulrich Pröll, Martina Stackelbeck  
**fair statt prekär**  
**Überlegungen zur Analyse und Gestaltung von Beschäftigungsverhältnissen in der Region**  
Sozialforschungsstelle Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr. 151  
Dortmund 2006  
ISSN: 0937-7379



Klaus Boeckmann  
**Ende der Talfahrt?**  
Entwicklung der Beschäftigung im Östlichen Ruhrgebiet  
Sozialforschungsstelle Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr.152  
Dortmund 2006  
ISSN: 0937-7379



Manfred Koch  
**Letzter Ausweg Leiharbeit?**  
Die prekäre Wirklichkeit einer flexiblen Beschäftigungsform  
Sozialforschungsstelle TU Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr. 154  
Dortmund 2007  
ISSN: 0937-7379



Klaus Kock (Hg.)  
**Der Preis der Freiheit**  
Solo-Selbstständige zwischen Vermarktung,  
Professionalisierung und Solidarisierung  
Sozialforschungsstelle TU Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr. 164  
Dortmund 2008  
ISSN: 0937-7379



Klaus Kock  
**Prekäre Beschäftigung und lokale Gewerkschaftsarbeit**  
Eine Fallstudie aus dem Ruhrgebiet  
Sozialforschungsstelle TU Dortmund  
Beiträge aus der Forschung Nr. 168  
Dortmund 2009  
ISSN: 0937-7379



Klaus Boeckmann

**Geteilte Zeit - Halbes Leid?**

Beschäftigungsverhältnisse von Frauen und Männern  
im Strukturwandel

Sozialforschungsstelle TU Dortmund

Beiträge aus der Forschung Nr. 170

Dortmund 2009

ISSN: 0937-7379



Alexander Graetz, Sven Kathöfer, Klaus Kock

**Einstweilig nicht im Ruhestand**

Eine empirische Studie über Motive und Hintergründe  
von E-werkarbeit jenseits der Altersgrenze

Sozialforschungsstelle TU Dortmund

Beiträge aus der Forschung Nr. 178

Dortmund 2010

ISSN: 0937-7379

Bestellungen richten Sie bitte an:

Kooperationsstelle Wissenschaft-Arbeitswelt

Iris Kastel-Driller

Evinger Platz 15

44339 Dortmund

Tel.: 0231-8596-140

eMail:kowa@sfs-dortmund.de

Besuchen Sie auch unsere Internet-Seiten [www.werkstadt-dortmund.de](http://www.werkstadt-dortmund.de) mit weiteren  
Informationen zum Thema fair statt prekär.

# Kooperationsstelle Wissenschaft-Arbeitswelt

Sozialforschungsstelle Dortmund, zentrale wissenschaftliche Einrichtung der Technischen Universität Dortmund

## Ziele

Organisation der Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Arbeitswelt; Zusammenführung, Entwicklung und gemeinsame Nutzung von praktischem und wissenschaftlichem Wissen

## Arbeitsschwerpunkte

- Regionaler Strukturwandel und Beschäftigungssystem
- Prekäre Beschäftigung
- Arbeitsgestaltung in neuen Branchen
- Betriebliche Arbeitspolitik
- Gestaltung guter Arbeit

## Förderverein:

Die Kooperationsstelle wird vom „Verein zur Förderung der Kooperation zwischen Wissenschaft und Arbeitswelt in NRW e.V.“ unterstützt. Mitglieder sind Gewerkschaften, Hochschulen, wissenschaftliche und andere Einrichtungen der Region, Einzelpersonen.

## Kontakt:

Kooperationsstelle Wissenschaft-Arbeitswelt  
Evinger Platz 15 · 44339 Dortmund  
Tel.: 0231/8596-140 · E-Mail: [kowa@sfs-dortmund.de](mailto:kowa@sfs-dortmund.de)

## Internet:

[kowa-dortmund.de](http://kowa-dortmund.de)

