



BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

An
Presse
Rundfunk
Fernsehen

Geschäftsführung

Datum: 22. Mai 2012

An Presse, Rundfunk, Fernsehen

Pressemitteilung Nr. 11/12

Neue Rechtsverordnung zu den Kosten der Unterkunft für ALG II-Empfänger Weiterhin 70.000 Haushalte mit zu hohen Mieten

Nach der neuen Rechtsverordnung des Senats (Wohnaufwendungsverordnung - WAV- vom 3.4.2012) für die Wohnkostenübernahme von ALG II – Empfängern werden weiterhin etwa 70.000 Bedarfsgemeinschaften Mieten zahlen, die über den Richtwerten liegen, so das Ergebnis einer Studie des Forschungsinstitutes TOPOS, die der Berliner Mieterverein e. V. in Auftrag gegeben hatte. Die Folge: Mit Aufforderungen zur Mietkostensenkung wird Druck auf die ALG II-Bezieher ausgeübt. Der überwiegende Teil der Haushalte wird übergangsweise die Mehrkosten gegenüber den Leistungen des JobCenters durch Abzug vom Regelsatz aufbringen müssen, da preisgünstiger, richtwertkonformer Wohnraum am Wohnungsmarkt rar ist. „Die Sparpolitik des Berliner Senats wird auf dem Rücken der wirtschaftlich Schwächsten ausgetragen“ kritisiert der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild, die neue Rechtsverordnung. Diese lege zu niedrige Richtwerte für die Wohnkostenübernahme fest, nötige den Jobcentern komplizierte und langwierige Antragsbearbeitungen auf und sei insgesamt nicht rechtsicher, bemängelte Wild. Ähnlich wie die bisherige Ausführungsvorschrift Wohnen unterstütze auch die neue Rechtsverordnung eine Stadtentwicklung, die arme und reiche Haushalte voneinander trennt, zur Überbelegung von Wohnungen beitrage und damit Bildungschancen von Kindern reduziere, heißt es beim Mieterverein.



Nach Verabschiedung der WAV vom 3.4.2012 sah sich der Berliner Mieterverein veranlasst, die Wirkungen der neuen Richtwerte einer Überprüfung zu unterziehen. Anlass war, dass der zuständige Senator für Gesundheit und Soziales, Mario Czaja (CDU), die Neuregelung vorrangig mit der Erhöhung der Energiekosten begründete und den Anstieg der Bestands- und Angebotsmieten unerwähnt ließ (siehe Senats-Pressemitteilung von 3.4.2012). Darüber hinaus hielt der Berliner Mieterverein aufgrund der jahrelang verzögerten Anpassung der bisherigen Richtwerte eine Prüfung für notwendig, ob die durch die neue Rechtsverordnung festgelegten Leistungen auch den verfassungsrechtlich gebotenen individuellen existenznotwendigen Bedarf decken (BVerfG vom 9.2.2010).

Da der Senat keine Aussage dazu getroffen hat, in wie vielen Fällen er davon ausgeht, dass ALG II – Haushalte im Verhältnis zu den neuen Richtwerten „nicht angemessene Mieten“ zahlen, hat der Berliner Mieterverein hierzu das Stadtforschungsinstitut TOPOS mit einer Kurzstudie beauftragt.

TOPOS-Studie:

Fast ein Viertel der jetzt gezahlten Mieten liegen über den neuen Richtwerten

Auf Basis von 962 Datensätzen aus den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Neukölln und Pankow wurde die Wohn- und Mietsituation von ALG II – Empfängern untersucht. Die ausgewählten Daten repräsentieren die Haushaltsstruktur aller Berliner ALG II-Haushalte, wie Kontrolluntersuchungen ergeben haben. Zudem wurde untersucht, ob mit den TOPOS zur Verfügung stehenden Datensätzen ähnliche Mietenüberschreitungen auf Basis der alten Verordnung festgestellt werden konnten, wie beim Senat. Das Ergebnis: Es lagen bei den TOPOS-Daten 35 % aller Bedarfsgemeinschaften mit ihren Mieten bereits über den alten Richtwerten, die bis zum 30. April 2012 galten. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales überschritten berlinweit 32,2 % am 31.12.2011 die alten Richtwerte. Diese leichte Überschreitung führt TOPOS auf die in den Untersuchungsgebieten gegenüber der Gesamtstadt etwas erhöhten Mieten zurück. Bei der Untersuchung auf Basis der neuen Richtwerte wird deshalb mit einem Ausgleichsabschlag gearbeitet.

Nach den Ergebnissen der TOPOS-Studie liegen 95.000 Bedarfsgemeinschaften über den von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales benannten **Mittelwerten**, was 31,0% aller Bedarfsgemeinschaften mit KdU-Bezug (Kosten der Unterkunft) ausmacht.

Über den **Höchstwerten** liegen danach 25,8% (80.000) aller Bedarfsgemeinschaften.

Unter Berücksichtigung von um 10% erhöhter Richtwerte bei **besonderen Bedarfen** gemäß § 6 WAV (lange Wohndauer, alleinerziehend, Schwangerschaft, besondere soziale Bezüge, etc.) zahlen immerhin noch 72.000 Bedarfsgemeinschaften höhere Mieten als die mittleren Richtwerte vorgeben. Das sind 23,3% aller Bedarfsgemeinschaften.

Zusätzlich gibt es weitere 9.000 Bedarfsgemeinschaften, die zwar unter der Gesamtangemessenheitsgrenze mit ihrer Miete liegen, aber die Kappungsgrenze aus § 5 Abs. 2 WAV überschreiten und damit Quadratmetermieten zahlen, die mehr als 50% über den Richtwerten liegen. Dies sind ca. 3% (ca. 9.000) aller Bedarfsgemeinschaften.

In den ausgewählten meist innerstädtischen Quartieren würden daher 26,3% aller Bedarfsgemeinschaften Mieten zahlen, die über den Richtwerten liegen. Unter Berücksichtigung des o.g. Ausgleichsabschlages ergibt sich für die Gesamtstadt, dass etwa **70.000 Bedarfsgemeinschaften** Mieten zahlen, die auch nach dem 1.5.2012 über den Richtwerten liegen. Diese Haushalte werden erneut von den JobCentern zur Senkung ihrer Wohnkosten aufgefordert werden und ggf. einen Teil ihres ALG II – Regelsatzes für die Miete aufwenden müssen, weil bezahlbarer und richtwertkonformer Ersatzwohnraum im ausreichende Maße nicht zur Verfügung steht.

Senatskonzept nicht schlüssig



Das von der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales im Anhang zur WAV dargelegte Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist hinsichtlich der Anforderungen aus der gesetzlichen Grundlage von § 22b Abs. 2 des SGB II **nicht schlüssig**, erklärt Mietervereinsgeschäftsführer Wild.

Dies ergebe sich aus mehreren Gründen:

1. Als Datengrundlage wird zwar richtigerweise auf den Berliner Mietspiegel Bezug genommen, dies sei aber nicht ausreichend. Weder sind Miethöhen aus dem Sozialen Wohnungsbau in die Bildung der Richtwerte eingeflossen, noch wird die gesetzlich erforderliche Verfügbarkeit von Wohnraum für ggf. notwendigen Wohnungswechsel hinreichend über den Berliner Mietspiegel abgebildet (siehe unten).
2. Die Wohnungsaufwendungsverordnung berücksichtigt nur die anhand des Wohnungsbestandes gewichteten Mittelwerte aus einfacher Wohnlage. Nach gesetzlichen Vorgaben ist ein einfacher Standard zugrunde zu legen. Einfacher Standard ist aber nicht gleichzusetzen mit einfacher Wohnlage. Nach Bewertung des Bundessozialgerichts soll die Unterkunft nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen. Vielmehr bewohnen ALG II – Empfänger auch Wohnraum in mittlerer und vereinzelt sicher auch in guter Wohnlage, wie Kontrollrechnungen des Mietervereins für die Wohnungsgrößenklassen unter 40 qm und von 40 bis unter 60 qm belegen:

Wohnungen unter 40 qm:

Laut Bundesagentur für Arbeit bewohnten am 31.12.2011 in Berlin 50.793 Bedarfsgemeinschaften Wohnungen unter 40 qm. Nach Schätzungen des BMV kommen noch einmal ca. 14-15.000 Haushalte von 31.000 Haushalten dazu, bei denen keine Angaben über die Wohnungsgröße vorlagen. In einfacher Wohnlage gibt es jedoch laut Wohnungsbestandstatistik nur 57.000 Wohnungen in Mietspiegelfeldern, die für die Anmietung von ALG II – Empfängern geeignet sind (Mietspiegelspalten 2,4-7,10), mithin also weniger als von ALG II – Empfänger angemietet sind.

Wohnungen von 40 bis unter 60 qm:

Auch in der Wohnungsgröße 40 bis unter 60 qm wird bestätigt, dass ALG II – Empfänger ebenfalls zu einem größeren Anteil in mittlerer Wohnlage wohnen. Laut Bundesagentur für Arbeit bewohnten 102.641 Bedarfsgemeinschaften Wohnungen in einer Größe von 40 bis unter 60 qm. Hinzukommen etwa 14.000 Bedarfsgemeinschaften für die keine Angaben zur Wohnungsgröße gemacht wurden. Demnach sind leben etwa 117.000 Haushalte in Wohnungen dieser Größe. In den entsprechenden Mietspiegelfeldern einfacher Wohnlage befinden sich aber lediglich 108.300 Wohnungen. Selbst wenn man die Bedarfsgemeinschaften unberücksichtigt ließe, von denen keine Angabe zur Wohnungsgröße vorliegt, dann müssten mindestens 100% aller Wohnungen in einfacher Wohnlage von ALG II – Empfängern bewohnt sein. Dies ist absolut unrealistisch.

Im Übrigen belege auch das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene Monitoring Soziale Stadt, das ALG II - Haushalte in mittleren und guten Wohnlagen (gemäß Berliner Mietspiegel) leben.

Die ausschließliche Erfassung der Mietwerte aus einfacher Wohnlage (gemäß Berliner Mietspiegel) für die neuen Richtwerte bildet daher die Wohnsituation von ALG II – Empfängern nicht schlüssig ab.



3. Ein schlüssiges Konzept erfordere ausdrücklich auch, dass der angemessene Wohnraum für ALG II Bezieher verfügbar ist, also hinreichend am Wohnungsmarkt vorhanden.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales ist der Auffassung, dass mit dem Bezug auf die Mietspiegelwerte die Verfügbarkeit hinreichend berücksichtigt worden ist, da im Berliner Mietspiegel auch Wiedervermietungsmiethöhen enthalten seien.

Der Berliner Mieterverein hingegen erklärt, dass mit dem Bezug auf den Berliner Mietspiegel die Verfügbarkeit des angemessenen Wohnraums nicht dargestellt ist,

- weil im Berliner Mietspiegel 2011 neue Mietverträge lediglich vom Erhebungstichtag 1.9.2010 vier Jahre rückwirkend erfasst und damit nicht hinreichend aktuelle Daten repräsentiert sind,
- weil der Anteil der Wiedervermietungen im Verhältnis zu den Mietänderungen bestehender Mietverhältnisse (ca. 40:60) die Verfügbarkeit wegen der großen Differenz (bis zu 30%) zwischen Bestandsmieten und neuen Verträgen nicht angemessen darstellt,
- weil die Senatsverwaltung darauf verzichtet hat, Untersuchungen über aktuelle Angebotsmieten (siehe z.B. IBB-Wohnungsmarktbericht) einzubeziehen
- weil durch den Ausschluss von Wohnungen in mittlerer und guter Wohnlage sowie von Kleinwohnungen (unter 40 qm Wohnfläche) verfügbare Wohnungen schon rein rechnerisch nicht vorhanden sein können, weil diese zu 100 % bereits für Bestandsmietverhältnisse zu veranschlagen sind (siehe oben),
- weil selbst ohne Berücksichtigung der Wohnlage jede dritte Wohnung mit einer Größe von bis zu 60 qm (323.000 Whg. bis 50 qm und 304.900 Whg. mit 50 – 60 qm) von einem ALG II – Empfänger (204.128 1- und 2 Personen - Bedarfsgemeinschaften) zu den neuen Mietrichtwerten angemietet sein müsste. Eine solche Wohnungsverteilung trifft nicht zu. Vielmehr müssen laut Bundesagentur für Arbeit 73.220 Ein- und Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften auf größere Wohnungen ausweichen.

Der Berliner Mieterverein sieht die **Rechtssicherheit der WAV nicht gewahrt**, weil das Konzept zur Bestimmung der Richtwerte zur Übernahme der Unterkunftskosten von ALG II – Empfängern **nicht schlüssig** ist.

Die Rechtssicherheit ist darüber hinaus nicht gewahrt, weil bei der Übernahme von **Heizkosten** auf Pauschalwerte abgestellt wird,

- die nicht regional erhoben sind, sondern aus dem bundesweiten Heizspiegel von CO2-online entnommen wurden, und
- die nicht alle gebräuchlichen Wärmeversorgungstypen beinhalten, da Angaben zur sonstigen gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) fehlen, die in der Regel deutlich über den Heizkosten von öl- und gasbefeuerten Anlagen bzw. Fernwärmekosten liegen.

Das Bundessozialgericht hat deutlich gemacht (BSG, B 14 AS 36/08 R vom 2.7.2009), dass ein Anspruch auf Heizkostenerstattung in Höhe der konkret-individuell geltend gemachten Aufwendungen bestehe. Eine Pauschalisierung sei unzulässig.

Rechtssicher dürfte auch § 5 Abs. 2 WAV nicht sein, weil diese Beschränkung der Wohnkostenübernahme (trotz Einhaltung der Gesamtangemessenheitsgrenze für Mieten, die mehr als 50% über den Richtwerten liegen) rein wohnungswirtschaftlich begründet ist und nicht dem Gesetzeszweck entspricht, Richtwerte für angemessene Wohnkosten darzustellen.)



Der Berliner Mieterverein geht daher davon aus, dass auch gegen die Bescheide auf Basis neue Rechtsverordnung (WAV) massiv Widerspruch eingelegt wird und damit die Beanspruchung der Sozialgerichte nicht nachlassen wird.

Miethöhen bei Modernisierung nicht erfasst

Entgegen der Einschätzung der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales ist der Berliner Mieterverein der Auffassung, dass über den Bezug auf den Berliner Mietspiegel modernisierungsbedingte Mietsteigerungen z.B. auch für die klimapolitisch erwünschte energetische Gebäudesanierung nicht durch den Mietspiegel hinreichend abgebildet sind,

- weil die Modernisierungsrate (derzeit unter 1% p.a.) so gering ist, dass diese Mieten statistisch im Mietspiegel bei der Bildung des Mittelwertes unbedeutend sind,
- weil wegen der fehlenden Aktualität der Mietspiegeldaten Baupreisentwicklungen nicht berücksichtigt sind und
- weil grundsätzlich modernisierungsbedingte Mietsteigerungen mit 11% der Investitionskosten die im Mietspiegel abgebildeten Mittelwerte ortsüblicher Vergleichsmieten in der Regel erheblich übersteigen, sodass in diesen Fällen - auch der energetischen Gebäudesanierung – ein Umzug des ALG II - Empfängers zumeist unumgänglich ist.

Sind höhere Richtwerte als die in der vom Senat beschlossen WAV gerechtfertigt?

Aus der TOPOS- Studie ergibt sich, dass Empfänger von ALG II hinsichtlich der beanspruchten Wohnfläche (pro Person und auch pro Wohnung) deutlich sparsamer sind im Verhältnis zu allen Haushalten. Auch liegt die Quadratmetermiete deutlich unter der, die von allen Haushalten durchschnittlich gezahlt wird. Gleichzeitig tritt die Überbelegung (1 Raum weniger als Personen) mehr als doppelt so häufig, die schwere Überbelegung (2 Räume weniger als Personen) sogar fünffach so oft wie bei allen Haushalten auf. ALG II – Empfänger sind also keinesfalls verschwenderisch mit Wohnraum, sondern müssen wegen der Mietpreisentwicklung eher sehr sparsam mit Wohnfläche umgehen. Der Berliner Mieterverein setzt sich daher für eine umgehende Verbesserung der neuen WAV durch Erhöhung der Richtwerte, der Einführung eines Wiedervermietungszuschlages und eines Klimabonus ein. Dies ist auch finanzpolitisch vertretbar, da durch ein Controlling in 2010 bei den Kosten der Unterkunft 25 Mio. € im Landeshaushalt eingespart werden konnten, die nun einer erhöhten Wohnkostenübernahme zugeschlagen werden sollte. Die neue WAV soll gemäß Senatsberechnung einen Mehraufwand von lediglich 11 Mio. € p.a. erzeugen.

Eckwerte für eine landesrechtliche Regelung zur Bestimmung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung/Warmwasser

- **Anpassung der Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten**



Benötigt wird ein Sofortprogramm, das zirka 25 Millionen Euro pro Jahr für die Kosten der Unterkunft umfasst. Derzeit beträgt der Aufwand für die Wohnkostenübernahme in Berlin jährlich 1,44 Milliarden Euro. Der Anstieg läge also unter 2 Prozent. Zudem würden Kosten zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sowie mögliche Unterbringungskosten bei einem Verlust von Wohnraum aufgrund von Mietschulden eingespart werden können. Die beantragte Mietschuldenübernahme lag in den Jahren 2007 bis 2010 auf einem konstant hohen Niveau von rund 12 Mio. € jährlich. Die Hilfen zur Erlangung von Wohnraum nach Obdachlosigkeit und zum Wohnungserhalt gemäß § 67 SGB XII stiegen von 25 Mio. € in 2005 auf 40 Mio. € in 2010.

Die Richtwerte sind gemäß Bundesrecht an vorhandene Mietspiegel für Wohnungen einfachen Standards auszurichten. Danach müssten gemäß eines gemeinsamen Vorschlages des Berliner Mietervereins, der Landesarmutskonferenz und des Berliner Arbeitslosenzentrums übernommen werden:

Bedarfsgemeinschaft	Bruttowarmmiete	angemessene Wohnungsgröße	unterstellter Mietpreis
1 Person	450,- € mtl.	50 qm	6,00 € NKM, 3 € BK/HK /qm/mtl.
2 Personen	490,- € mtl.	60 qm	6,00 € NKM, 3 € BK/HK/qm/mtl.
3 Personen	615,- € mtl.	75 qm	5,21 € NKM, 3 € BK/HK/qm/mtl.
4 Personen	698,- € mtl.	85 qm	5,21 € NKM, 3 € BK/HK/qm/mtl.
5 Personen	796,- € mtl.	97 qm	5,21 € NKM, 3 € BK/HK/qm/mtl.

Für Alleinerziehende und Haushalte mit mehr als drei Kindern bedarf es weiterer Härtezuschläge.

– Klimabonus bei energetischer Sanierung

Bei der Neuregelung ist auch zu prüfen, ob bei einer energetischen Sanierung auf Nachweis ein Zuschlag (Klimabonus) zu gewähren ist. Wir halten diese sozialpolitische Flankierung der klima- und energiepolitischen Zielsetzungen des Landes und des Bundes für dringend geboten.

Folgende Boni sollten bei einer Einsparung gewährt werden:

Einsparung an Endenergiebedarf	Mehraufwand für Bedarfsgemeinschaft
50 – 100 kWh/qm/Jahr	0,50 €/qm/mtl.
100 – 150 kWh/qm/Jahr	0,85 €/qm/mtl.
mehr als 150 kWh/qm/Jahr	1,20 €/qm/mtl.

Anlage:

- TOPOS-Kurzstudie
- Rechtsvorschriften