
Alternativer Wohngipfel

Wohnen für alle

Individualhilfen anpassen

**Kosten der Unterkunft -
Anpassung der Leistungen an die
tatsächlichen Aufwendungen**

Kerndaten zu Alg II und KDU in Berlin (April 2018):

- Bedarfsgemeinschaften (BG)	277.026
- Personen in BG	593.000
- Mieter (BG)	249.835
- Miete pro BG (bruttowarm)	550,54 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	533,77 €
- Miete/m ² pro BG (bruttowarm)	10,05 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	9,79 €
- Differenz tatsächlich-anerkannt pro Monat	4,19 Mio €
- pro Jahr	50,28 Mio €

**Angemessener Wohnkonsum
(entsprechend den Vorgaben für ein ‚schlüssiges Konzept‘):**

- **Wohnungen in durchschnittlicher Größe und Qualität**
- **Wohnungen, die die Betroffenen anmieten können**
- **Wohnsituationen, die die Betroffenen gesellschaftlich integrieren**

**Angemessener Wohnkonsum
(entsprechend den Vorgaben für ein ‚schlüssiges Konzept‘):**

„Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums, der Verbleib von leistungsberechtigten Personen in ihrem bisherigen Wohnraum und der Erhalt der sozialen Mischung in den Kiezen im Vordergrund.“
(AV-Wohnen Berlin)

**Angemessener Wohnkonsum
(entsprechend den Vorgaben für ein ‚schlüssiges Konzept‘):**

Leitsatz zu den Kosten:

Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht

-

Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt

Verordnung geht bei der Ermittlung der angemessenen Wohnkosten (Gesamtangemessenheitsgrenze) von dem Produkt aus angemessene Fläche x Mietspiegelmittelwert (+ Betriebskosten) aus.

Wohnungen zu der als angemessen anerkannten Wohnfläche sind vor allem für 1- aber auch für 2-Personenhaushalte nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

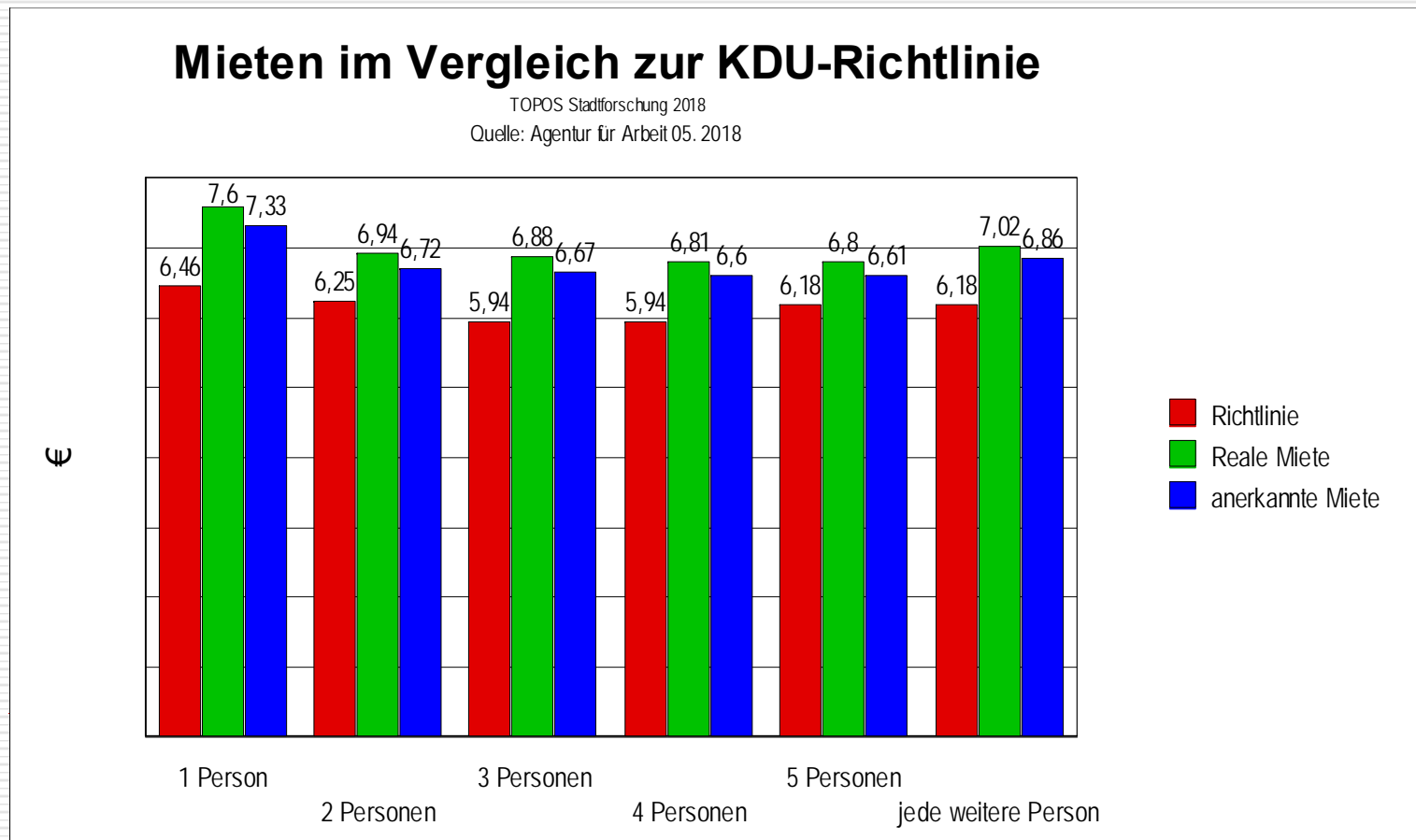
Tab. 2 Haushalte und Wohnungen	„Hartz IV-Haushalte“	Wohnungen (Mikrozensus 2006)
1-Personenhaushalte (bis 50 m ²)	155.000	323.000
2-Personenhaushalte (50 bis 60 m ²)	60.000	304.900
Summe	215.000	634.900

Haushalte 2016 über neuen Mietgrenzen (nettokalt)

120.540 BG (41,7%) liegen über den Obergrenzen für Nettokaltmieten.

Dieser Wert zeigt einen deutlichen Anstieg gegenüber früheren Jahren..

Miete pro m², die die BG zahlen müssen, liegen weit über den Quadratmetermieten, die die Senatsverwaltung für ihre Berechnung annimmt:



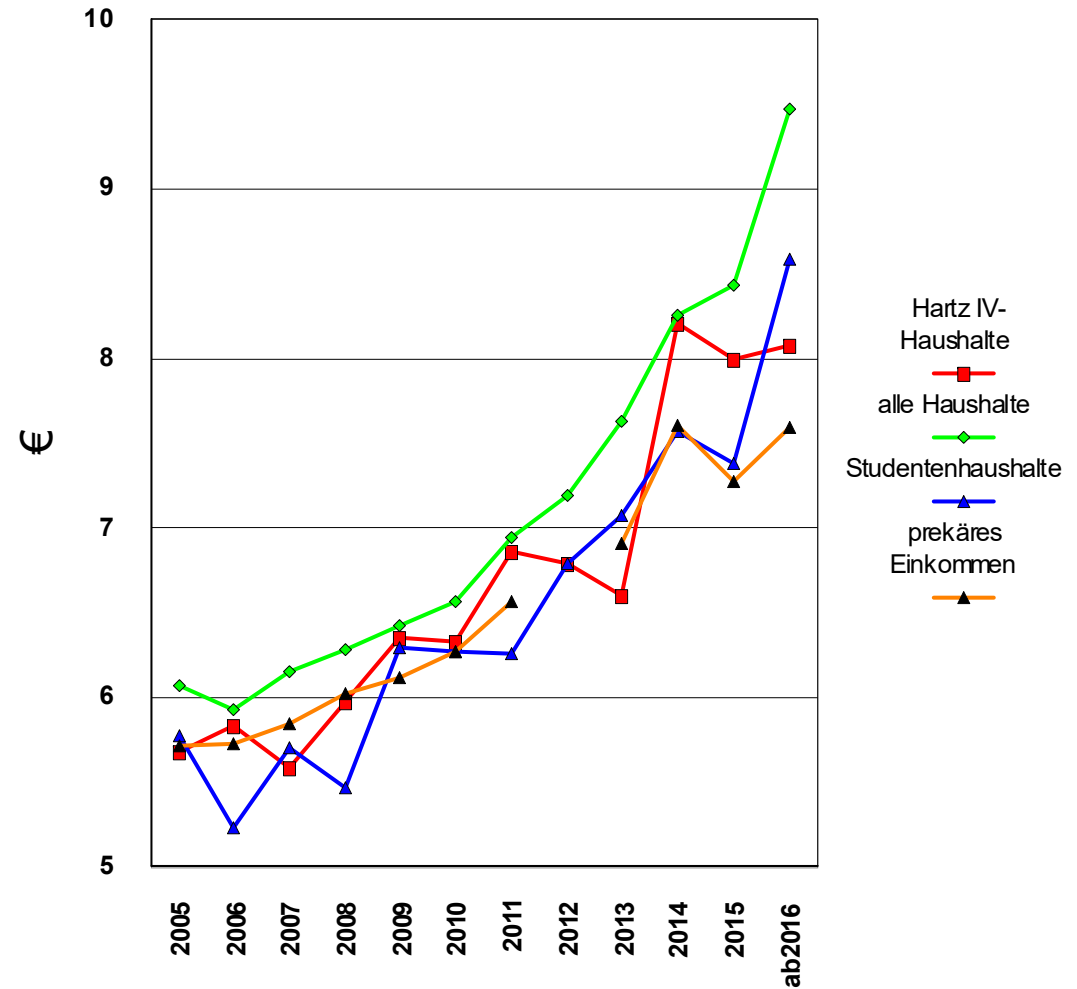
Kosten der Unterkunft

Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt

Alle Haushalte müssen sich der Mietpreisentwicklung anpassen.

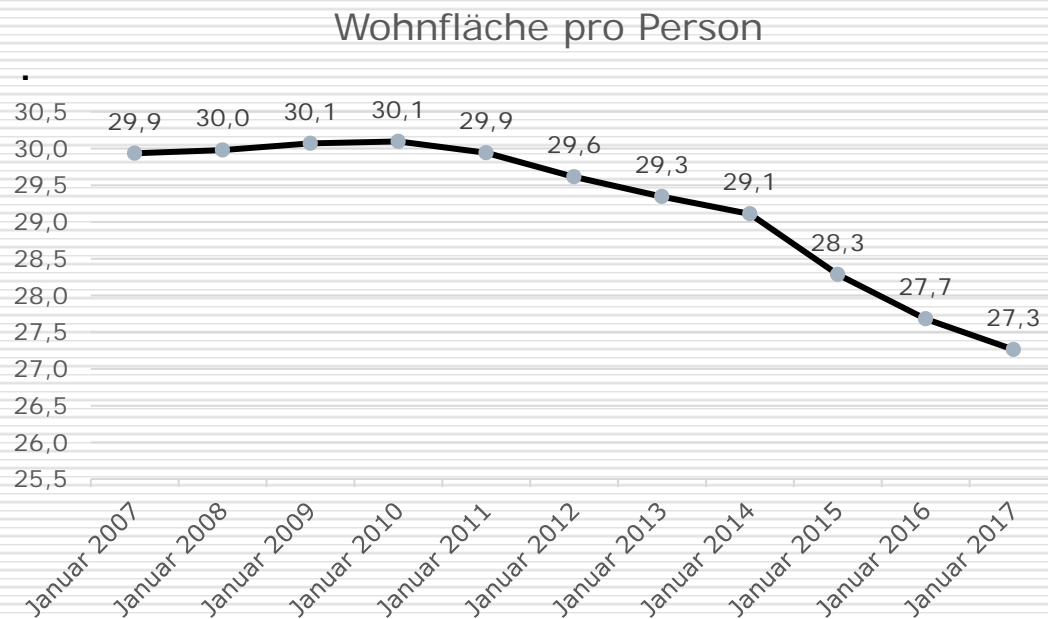
Mietentwicklung bei Neuvermietung

TOPOS Stadtforschung



Wie versuchen die BG diesem gravierenden Auseinanderklaffen von Wunsch (Senat) und Realität (Wohnungsmarkt) zu entgehen?

Eine Erklärung - rapide Abnahme der Wohnflächen der BG



Folge:

- **Hohe Anteile an überbelegten Wohnungen**
 - Gravierend überbelegt wohnen ca. 15.000 Alg. II-Haushalte.
 - Fast ausschließlich Haushalte mit Kindern
 - Betroffen ca. 30.000 Kinder unter 18. Das sind ca. 7% aller Kinder unter 18 in Berlin.
 - Besonders hoher Migrantanteil bei Überbelegung.

(Ergebnisse einer Studie von TOPOS Stadtforschung von 2012)

Ein Umzug in eine billigere Wohnung ist fast ausgeschlossen:

- Von ca. 12.000 BG Haushalte, die pro Jahr aufgefordert wurden, ihre Wohnkosten zu senken, konnten ca. 500 in eine billigere Wohnung umziehen.
 - Die weitaus größte Zahl aller BG haben ihre Wohnung **vor** der Beantragung von Alg II-Leistungen bezogen!
 - Daher hat die Begrenzung von KdU-Leistungen keinen Einfluss auf den Wohnkonsum der BG.

Folge:

- **Mindestens 40.000 Haushalte bekamen 2016 weniger KdU als sie selbst für die Miete zahlen müssen.**
- **Damit sinkt der Betrag, den sie für ihren Lebensunterhalt haben, unter das Minimum ab, ohne dass sie die Chance haben, eine „angemessene Wohnung“ tatsächlich anzumieten.**

**Wohnungen mit einem Mietpreis unterhalb der
Gesamtangemessenheitsgrenze sind am Markt nicht
vorhanden!**

**Eine Verordnung, die die Realitäten am Wohnungsmarkt nicht
berücksichtigt und für einen erheblichen Anteil der
Bedarfsgemeinschaften faktisch eine Reduzierung der Mittel
zum Lebensunterhalt bedeutet, entspricht nicht den selbst
gesetzten Anforderungen.**

Die zusätzlichen Kosten bei Übernahme aller Mietkosten sind relativ gering (im Vergleich zum Verwaltungsaufwand):

- Bedarfsgemeinschaften (BG)	277.026
- Personen in BG	593.000
- Mieter (BG)	249.835
- Miete pro BG (bruttowarm)	550,54 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	533,77 €
- Miete/m ² pro BG (bruttowarm)	10,05 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	9,79 €
- Differenz tatsächlich-anerkannt pro Monat	4,19 Mio €
- pro Jahr	50,28 Mio €

Forderungen:

- **Die Begrenzung von KdU-Leistungen in der jetzigen Form ist abzuschaffen.**
- **Wenn überhaupt müsste ein neues System zur Grundlage haben: Berücksichtigung der tatsächlich am Markt vorhandenen Wohnungsangebote**
- **Umkehr der Beweispflicht: Arbeitsagentur soll belegen, dass günstigere Wohnungen am Markt sind bzw. den BG über kommunale Gesellschaften solche Wohnungen anbieten.**
- **Haushalte mit Kindern sollten grundsätzlich von der Reduzierung ausgenommen werden.**



TOPOS

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG
STADTFORSCHUNG

BADENSCHER STR. 29
10715 BERLIN
TEL 030 - 864 90 40
FAX 030 - 864 90 413
www.topos-planung.de
mail@topos-planung.de



Angewandte Sozialforschung
und urbanes Management