
Ein Jahr AV-Wohnen Eine Bilanz

Sigmar Gude TOPOS Stadtforschung 07.07.2016

Kerndaten zu Alg II und KDU in Berlin (Dezember 2015):

- Bedarfsgemeinschaften (BG)	300.000
- Personen in BG	550.000
- Mieter	280.000
- Miete pro BG (bruttowarm)	513,26 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	493,81 €
- Miete/m ² pro BG (bruttowarm)	10,29 €
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	9,94 €

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**

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 über neuen Mietgrenzen (nettokalt)

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

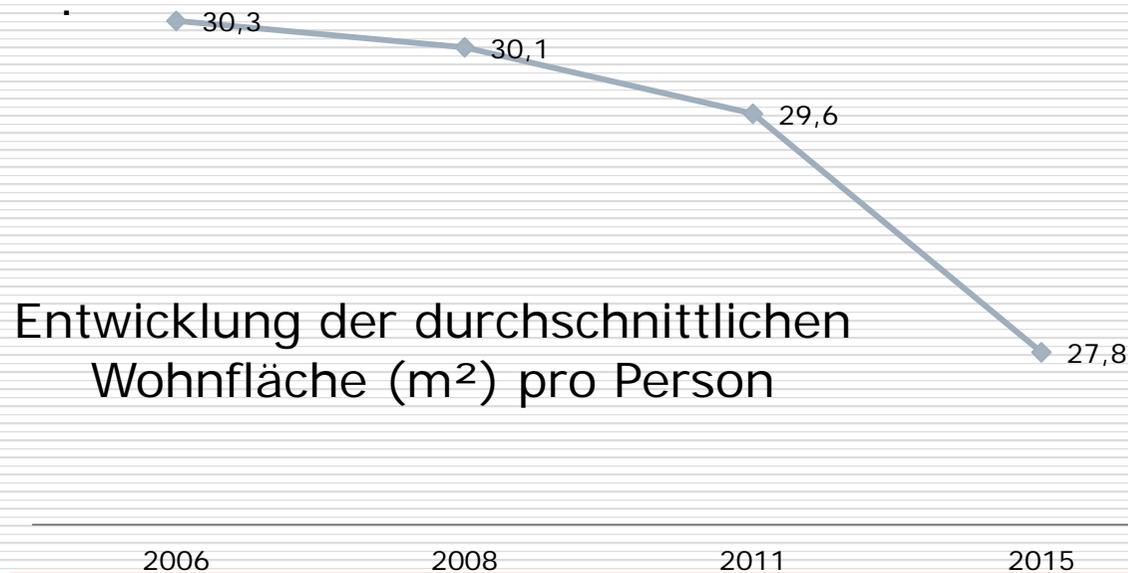
Dieser Wert zeigt einen deutlichen Anstieg gegenüber früheren Jahren..

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

**7,47 € (nettokalt) gegenüber
5,33 € – 5,71 €**

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

Eine Erklärung - rapide Abnahme der Wohnflächen der BG



Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche (m²) pro Person

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)

Folge:

- **Mindestens 40.000 Haushalte bekommen weniger KdU als sie selbst zahlen müssen.**

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.

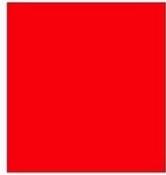
Wohnungen mit einem Mietpreis unterhalb der **Gesamtangemessenheitsgrenze sind am Markt nicht vorhanden!**

Eine Verordnung, die die Realitäten am Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt und für ca. ein Viertel bis zu einem Drittel der Bedarfsgemeinschaften faktisch eine Reduzierung der Mittel zum Lebensunterhalt bedeutet, sollte keinen Bestand haben.

Erstaunlich ist, über welche grundlegenden Sachverhalte die Senatsverwaltung keine Kenntnis hat, weil sie nicht erhoben oder ausgewertet werden:

- **Wie viele BG insgesamt aufgrund einer Kostenfestsetzung weniger KdU erstattet bekommen, als sie ausgeben?**
- **Welche Sozialstruktur haben diese Haushalte: Alleinerziehende, Paare mit Kind(ern), Singles usw.?**
- **Was sind die Ursachen der Kostenüberschreitung durch die BG (hohe Quadratmetermieten, zu große Wohnflächen usw.)?**

Wie will die Senatsverwaltung die Auswirkungen ihrer Verordnung überprüfen, wenn sie zu wichtigen Fragen keine Informationen hat.



TOPOS

S T A D T P L A N U N G
L A N D S C H A F T S P L A N U N G
S T A D T F O R S C H U N G

B A D E N S C H E S T R . 2 9
1 0 7 1 5 B E R L I N
T E L 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 0
F A X 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 1 3
www.topos-planung.de
mail@topos-planung.de

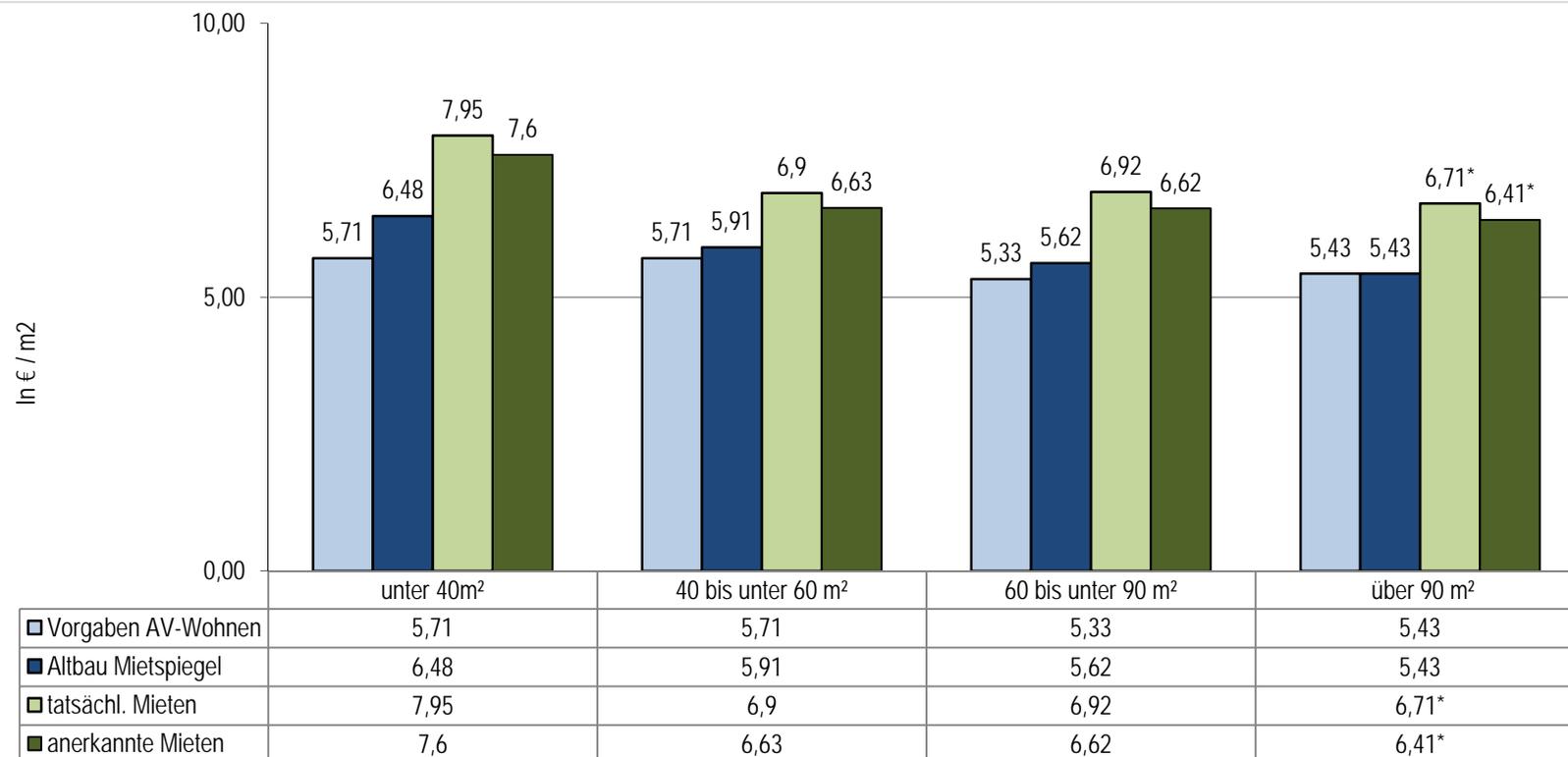
Durchschnittliche Wohnungsversorgung 2012

- Unterdurchschnittlicher Wohnungskonsum der Alg. II-Haushalte, **auch derjenigen, die über den Grenzen liegen!**

Tab. 1 Eckdaten der Wohnungsversorgung im Vergleich	Hartz IV- Haushalte'	Alle Haushalte
m ² pro Person	31,7 m ²	38,8 m ²
Anteil Vollstandard	84 %	90 %
m ² pro Wohnung	59,7 m ²	72,7 m ²
Überbelegung	18 %	8 %
Schwere Überbelegung	5 %	1 %
Miete (nettokalt)/m ²	4,88 €	5,23 €
Kalte Betriebskosten/m ²	1,38 €	1,33 €
Heizkosten	1,07 €	0,98 €
Miete (bruttowarm)/ Wohnung	436 €	526 €

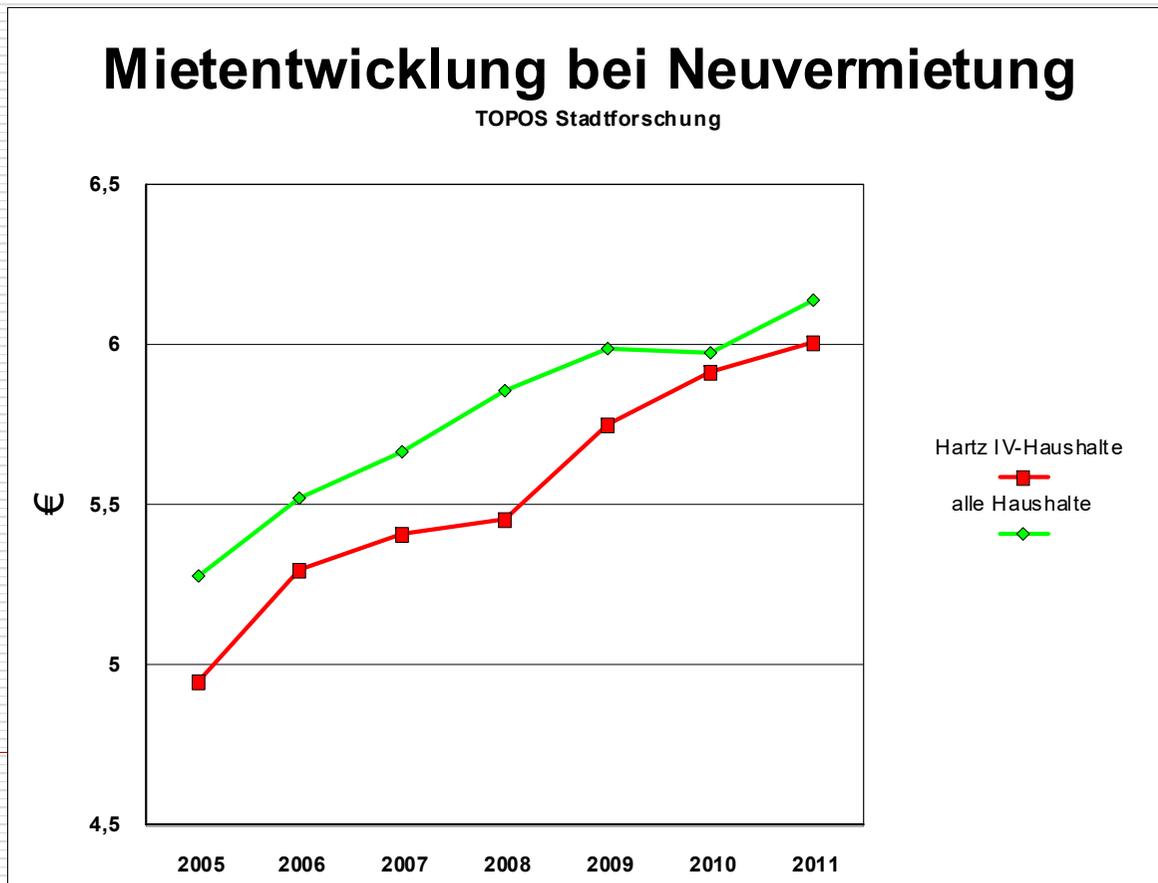
Berechnung der AV-Wohnen:

Mietspiegelmittelwert x Wohnflächen im sozialen Wohnungsbau



Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt

Wohnungen zu dem als angemessen anerkannten Quadratmeterpreis sind am Markt nicht vorhanden.



Auch andere einkommensschwache Haushalte unterliegen der gleichen Mietentwicklung.

Mietentwicklung bei Neuvermietung

TOPOS Stadtforschung

