

Neue AV-Wohnen bringt Verbesserungen für die Betroffenen, dennoch bleiben einige kritische Punkte offen

Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege Berlin begrüßt die Vorlage zur neuen AV Wohnen, wie sie am 10. März 2015 dem Senat vorgelegt und an den Rat der Bürgermeister weiter geleitet wurde. Betroffene Haushalte werden damit bei der Erhaltung des bestehenden Wohnraums durch die Erhöhung der Angemessenheitsgrenze von 10 Prozent bei der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen entlastet.

Die Trennung der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft (KdU) von der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten wurde infolge des Urteils des Bundessozialgerichts vom 04. Juni 2014 notwendig und mit der Senatsvorlage Nr. 157 / 2015 umgesetzt. Dabei ist der Verzicht von Kostensenkungsverfahren (und damit die Gefahr des Wohnungsverlustes) in den Fällen, in denen die Miete die zulässigen Gesamtaufwendungen von Bruttokaltmiete oder Heizkosten zwar an sich, in der Gesamtsumme jedoch nicht überschreiten, positiv zu bewerten.

Der Bestandsschutz für Bemessungen nach der früheren WAV für Haushalte, die jetzt nach der neuen AV-Wohnen schlechter gestellt wären, ist positiv zu bewerten. Es stellt sich jedoch die Frage, ob hiervon überhaupt Haushalte betroffen sein werden.

Positiv anzumerken ist auch die individuelle und unabhängig von den Richtwerten zu bestimmende Miete für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Dies stellt für die Zielgruppe eine Verbesserung dar und erleichtert die Suche nach einer behindertengerechten Wohnung.

Auch die pauschale Erhöhung um bis zum 10 Prozent für ausgewählte Zielgruppen ist grundsätzlich zu begrüßen.

Eine Überschreitung der Höchstwerte für wohnungslose Menschen wird in den meisten Fällen jedoch nicht ausreichen, neuen Wohnraum dauerhaft anmieten zu können. Hier sollte im Einzelfall geprüft werden, ob die Übernahme höherer Mietkosten nicht günstiger ist, als eine länger andauernde ordnungsrechtliche Unterbringung mit durchschnittlichen Tagessätzen von rund 23 EUR. Der Einzelfall sollte von der jeweils zuständigen Behörde entsprechend geprüft und beschieden werden.

Nach unserer Einschätzung wird auch die pauschale Erhöhung um 10 Prozent bei Wohnungen des 1. Förderweges oder für wohnungslose Menschen nicht ausreichen, den Wegzug aus dem Innenstadtbereich zu minimieren und damit der Segregation tatsächlich entgegenzuwirken. Denn allein bis 2014 fielen circa 2.000 bis 2.500 Wohnungen pro Jahr aus der Förderung und bis 2024 wird es nur noch 4.700 geförderte Wohnungen in Berlin geben.¹ Demgegenüber steigt jedoch der Bedarf an Sozialwohnungen. In 2012 lag dieser bereits bei 700.000

¹ Berliner Mieterverein

Sozialwohnungen dem 250.000 Wohnungen im Bestand gegenüberstanden, d.h. es werden nur rund 35 Prozent des Bedarfes gedeckt.²

Nach wie vor sind in der AV Wohnen die unterschiedlichen Mieten in den Stadtteilen und Kiezen der Bezirke nicht berücksichtigt. Die Mietobergrenze sollte sich an der jeweils vor Ort üblichen Miete orientieren, um eine soziale Durchmischung und Vielfalt in Berlin zu erhalten. Ansonsten werden wie bisher immer mehr Menschen aus ihrem sozialen Umfeld in eine für die Gesellschaft durchaus prekäre Lage verdrängt. Mit einer Erhöhung der Angemessenheitsgrenze um 10 Prozent für Wohnungen des 1. Förderweges und für einzelne Zielgruppen wird sich die Segregation nicht verhindern lassen.

Leider wurde die Chance gebietsbezogener Obergrenzen, die sich am Berliner Mietspiegel orientieren, in der neuen AV Wohnen erneut vertan. So liegen die Angebotsmieten im Median in Friedrichshain-Kreuzberg bei 9,98 EUR und in Marzahn-Hellersdorf bei 5,80 EUR netto/kalt pro m². Berlinweit liegen 80 Prozent der Angebotsmieten zwischen 5,98 EUR und 12,00 EUR. Nur 8 Prozent der Angebotsmieten liegen bei 5,00 EUR bis unter 6,00 EUR netto/kalt pro m²³ wenn man die Mietobergrenze nach den Bemessungsgrenzen der neuen AV Wohnen berücksichtigt.

Weiterhin problematisch sind energetische und andere wertsteigernde Modernisierungen, welche berlinweit durchgeführt werden und noch zu erwarten sind. Modernisierungen führen in der Regel zu einer erhöhten Miete, mit der AV Wohnen jedoch leider nicht zu einer Erhöhung der Bemessungsgrenzen. Infolge dessen wird es wieder zu Kostensenkungsverfahren kommen mit der Gefahr eines erzwungenen Umzugs in einem Wohnungsmarkt, der günstige Wohnungen, auch nach den Bemessungsgrenzen der neuen AV Wohnen, in nicht ausreichender Anzahl vorhält.

Fazit: Die AV Wohnen enthält einige Verbesserungen für Menschen, deren Miete nach dem SGB II oder SGB XII übernommen wird. Sie enthält nach wie vor jedoch Lücken und verfehlt das Ziel, einer weiteren Verdrängung und Verstetigung von Wohnungslosigkeit entgegen zu treten.

Die AV Wohnen bietet für die Zukunft Berlins keine verlässliche Grundlage, da sie Lösungen für den derzeit sich rasant ändernden Wohnungsmarkt vermissen lässt.

² Pestel Institut: Bedarf an Sozialwohnungen in Deutschland, 2012

³ IBB Wohnungsmarktbericht 2014