



BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Berliner Mieterverein e.V. Behrenstr. 1 c, 10117 Berlin

0415

An den
Regierenden Bürgermeister
Herr Klaus Wowereit
Jüdenstr. 1
10178 Berlin

Geschäftsführung

Herr Reiner Wild

Telefon - Durchwahl: (030) 226 26 - 119

Telefax - Durchwahl: (030) 226 26 - 162

www.berliner-mieterverein.de

wild@berliner-mieterverein.de

510014

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen
wi0415

Datum

15. August 2011

„Offener Brief“

Kosten der Unterkunft für Bezieher von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung

Sehr geehrter Herr Regierender Bürgermeister Wowereit,

der Berliner Mietspiegel 2011 hat einen deutlichen, überproportionalen Mietanstieg für die letzten zwei Jahre dokumentiert. Von der Mietentwicklung sind Haushalte mit geringem Einkommen besonders betroffen. Im Durchschnitt stiegen die Mieten um 4% pro Jahr. Zudem wohnt ein nicht unerheblicher Teil der Haushalte, deren Miete im Rahmen von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung übernommen wird, in sogenannten teilausgestatteten Wohnungen (103.000 Wohnungen des gesamten Berliner Bestandes). In diesen Wohnungen stiegen die Mieten laut Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 30.5.2011 um 8,8% jährlich!

Auf die Situation der Haushalte, die Arbeitslosengeld II und Grundsicherung beziehen, kann das Land Berlin unmittelbar durch Übernahme von Kosten der Unterkunft (KdU) einwirken.

Der Berliner Mieterverein hält eine landesrechtliche Regelung zur Bestimmung angemessener Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft sowie Heizung/Warmwasser für **dringend** geboten, weil

- eine rechtssichere Anwendung der AV Wohnen nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und des Landessozialgerichts nicht mehr möglich ist und damit „Richterrecht“ herrscht, mit negativen Folgen für die Rechtssicherheit der Bezieher von ALG II / Grundsicherung und der JobCenter sowie für die Kosten des Landes Berlin bei den Sozialgerichten,
- nach unseren Erkenntnissen die Zahl der Aufforderungen, preisgünstigeren Wohnraum zu beziehen, dramatisch auf über 13.000 gestiegen ist und über die fehlende Wohnkostenübernahme Umzüge provoziert werden, die wiederum einen zusätzlichen Mietschub am Wohnungsmarkt auslösen,
- bereits seit 1. April 2011 bundesrechtlich eine Ermächtigung zur Neuregelung der Kosten der Unterkunft vorliegt.

Die fehlende Neuregelung bzw. Anpassung bedeutet für Tausende von Bedarfsgemeinschaften trotz gestiegener Mieten und Heizkosten zu geringe Wohnkostenübernahmen. Folgerichtig reißt die Klagewelle bei den Sozialgerichten nicht ab. Der Berliner Mieterverein empfindet es in Anbetracht dieser Entwicklung als skandalös, dass sich offenbar die Senatsverwaltung für Finanzen, die



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Senatsverwaltung für Soziales sowie die Senatskanzlei nicht auf eine rasche Problemlösung, die der Mietenentwicklung Rechnung trägt, einigen können.

Der Berliner Mieterverein schlägt daher vor, dass **vor** den Abgeordnetenhauswahlen rasch eine Rechtsverordnung zur Wohnkostenübernahme erlassen wird. Für ein Landesgesetz bleibt nach den Wahlen noch Zeit.

Die Ermittlung der neuen Richtwerte soll auf Basis des Berliner Mietspiegels 2011 und der Betriebskostenübersicht 2011 (Daten von 2009) erfolgen. Wegen der etwas alten Betriebskostendaten ist der Berliner Mieterverein bereit, ihm vorliegende Erkenntnisse zu den Betriebskosten 2010 beizusteuern. Damit den bundesrechtlichen Anforderungen und der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 Rechnung getragen wird, sind Mietkosten bis zum Mittelwert eines üblichen, einfachen Wohnungsstandards mit Heizung, Bad und Innen-WC als Höchstwert zu übernehmen.

Gemäß § 22a SGB II muss die Festsetzung der Richtwerte auch die Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen berücksichtigen. Aus diesem Grund verbieten sich Richtwerte ausschließlich aus dem Bereich der einfachen Wohnlage. Dafür bestünde keine rechtliche Grundlage. Der rechtlich geforderte „einfache Standard“ hat mit „einfacher Wohnlage“ nichts zu tun. Des Weiteren müssen die Richtwerte aus allen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. Für Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften sind Richtwerte aus dem Bereich der Wohnungen bis unter 40 qm zu bilden, für Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften aus dem Bereich der Wohnungen zwischen 40 bis unter 60 qm, Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaften und sonstige Mehr-Personen-Bedarfsgemeinschaften aus dem Bereich der Wohnungen von 60 bis unter 90 qm sowie 90 qm und mehr.

Die Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen ist im Vermittlungsverfahren für die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage von den sozialdemokratisch geführten Ländern als Indikator der Richtwertbildung eingebracht worden. Es wäre ein Hohn, wenn nun gerade in Berlin dieser Indikator missachtet würde.

Bei der Festsetzung der Richtwerte sind ebenfalls gemäß § 22 a SGB II mietpreiserhöhende Wirkungen zu vermeiden. Würden vermehrt Umzüge wegen fehlender Mietkostenübernahme herbeigeführt, hätte dies aufgrund der derzeitigen erheblichen Aufschläge bei Wiedervermietung (Mietspiegel 2009: Neuabschlüsse zwischen 20 und 30% über den Bestandsmieten) deutlich mietpreissteigernde Wirkungen. In Anbetracht der Berliner Mietenentwicklung sehen wir derzeit kein grundsätzliches Risiko, dass höhere Richtwerte als Maßstab für Mieterhöhungen verwandt werden können. Das Gegenteil ist der Fall. In weiten Teilen der Stadt finden sich kaum noch Wohnungen, die für Empfänger von ALG II und Grundsicherung anmietbar sind. Die Richtwerte müssen jedoch auch so festgelegt werden, dass Mietvertragsneuabschlüsse von ALG II und Grundsicherungsempfängern getätigt werden können.

Einsparversuche bei der Wohnkostenübernahme gehen ohnehin auch nach „hinten“ los, sie tauchen als Mietschuldenantrag bzw. als Kosten der Vermeidung und Beseitigung von Obdachlosigkeit wieder auf.

Bei der Neuregelung ist in Bezug auf die Schaffung und den Erhalt sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen auch zu prüfen, ob bei energetischer Sanierung auf Nachweis ein Zuschlag (Klimabonus) zu gewähren ist. Der Berliner Mieterverein hält diese sozialpolitische Flankierung der Klima- und energiepolitischen Zielsetzungen des Landes und des Bundes für dringend geboten. Zu prüfen wäre darüber hinaus, ob entsprechend der unterschiedlichen Miethöhe in den Bezirken (oder Planungsregionen) die Richtwerte differenziert werden. Nach Einschätzung des Berliner Mietervereins könnten die Daten aus dem Berliner Mietspiegel entsprechend aufbereitet werden. Ob dies unter empirisch wissenschaftlichen Anforderungen noch hinreichend wäre, müsste durch ein Forschungsinstitut bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

BERLINER MIETERVEREIN E.V.

i.A. Reiner Wild
- Geschäftsführer -