



Landesarmutskonferenz Berlin Fachgruppe Wohnungslose Menschen

Positionspapier II

Soziale Wohnraumversorgung für Berlin!

Die **Fachgruppe „Wohnungslose Menschen“ der Landesarmutskonferenz (LAK) Berlin** hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und deren Folgen für einkommensschwache und insbesondere wohnungslose Menschen zu analysieren und Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Am 01. Mai 2012 trat die Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) in Kraft. In dieser wurde eine der zentralen Forderungen der Fachgruppe, Mietkosten am Mietspiegel mit regelmäßiger Fortschreibung anstatt der bisherigen Pauschalierung zu orientieren, aufgenommen. Jedoch befürchten wir, dass sich mit Einführung der WAV die Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Menschen nicht verbessern wird.

Mit der WAV werden Transferleistungs-Haushalte in der Wohnraumversorgung behindert, der sich verstärkende Mangel an kostengünstigem Wohnraum nicht berücksichtigt und die soziale Entmischung der Stadt weiter vorangetrieben.

ALG II- Bezieher/-innen und Menschen in Grundsicherung werden durch die WAV schlechter gestellt und stigmatisiert!

Sie werden dazu gezwungen, beispielsweise bei der Wohnungsbewerbung vom Vermieter zusätzliche Angaben (Gesamtgebäudefläche, Heizungsart) einzuholen. Dies macht das bisherige aufwendige Verfahren zur Übernahme von Unterkunftskosten noch komplexer und langwieriger.

Es sind nicht ausreichend angemessene Wohnungen vorhanden!

Die in der WAV zur Bestimmung des Richtwertes der Nettokaltmiete herangezogene einfache Wohnlage berücksichtigt lediglich 335.000 Wohnungen in Berlin. Dem stehen 323.000 Haushalte (Quelle BMAS Stand Januar 2012) in Bedarfsgemeinschaften des SGB II sowie ca. 50.000 in SGB XII- Bezug und schätzungsweise über 500.000 Haushalte mit geringem Einkommen entgegen. Diese Personengruppen konkurrieren schon länger um den immer knapper werdenden preiswerten Wohnraum.

Die in dem Segment zur Verfügung stehenden Wohnungen können den Wohnraumbedarf der Menschen im Transferleistungsbezug oder mit geringem Einkommen nicht ansatzweise abdecken. Insbesondere der Nachfragestau bei kleinen Wohnungen ist riesig.

Der Kampf um die immer weniger werdenden preiswerten Wohnungen wird sich verschärfen und zwangsläufig zu einer höheren Mietbelastungsquote der Geringverdienenden führen. Wohnungslose Menschen und andere Menschen mit erheblichen Zugangsschwierigkeiten sind zunehmend chancenlos.

Die soziale Entmischung der Stadt wird vorangetrieben!

Mit den in der WAV vorgegebenen stadteinheitlichen Richtwerten wird ignoriert, dass in Berlin regionale Teilmärkte mit sehr unterschiedlichen Bedingungen vorhanden sind.

Laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels 2011 befinden sich kaum noch einfache Wohnlagen im inneren S-Bahn-Ring, sondern vorrangig in Stadtrandlagen, meist in Großgebäudekomplexen. Die Orientierung der WAV an einfachen Wohnlagen verdrängt somit ALG II- und Grundsicherungsempfänger/-innen aus den innerstädtischen Bereichen. Aber auch in Stadtrandlagen sind die angemessenen Wohnungen nicht ausreichend vorhanden. Große Wohnungsunternehmen melden schon jetzt in diesen Gebieten eine stark gestiegene Wohnraumnachfrage.

Die WAV hinkt der Zeit hinterher!

Die Richtwerte in der WAV bleiben hinter der tatsächlichen Mietpreisentwicklung des Berliner Wohnungsmarktes weit zurück. Die Datenerhebung erfolgte auf der Basis des Mietspiegels von 2009. Es liegen immer noch mindestens 70.000 Bedarfsgemeinschaften mit ihren Unterkunftskosten über den neuen Richtwerten (vgl. TOPOS-Stadtforschung, Studie von Mai 2012). Die WAV berücksichtigt nicht die sehr dynamische Entwicklung bei den Neuvertragsmieten. So stiegen die Angebotsmieten laut GSW-Wohnungsmarkt-Report seit 2009 um ca. 13 Prozent, die Neuvertragsmieten der im BBU organisierten Unternehmen um acht Prozent. Gleichzeitig bleibt die Mietpreisentwicklung im Sozialen Wohnungsbau unberücksichtigt.

Die Landesarmutskonferenz Berlin fordert:

- **Befristeter Neuvermietungszuschlag bei der WAV!**
Solange Neuvertragsmieten deutlich über den Bestandsmieten liegen, halten wir einen Neuvertragsmietzuschlag für notwendig.
- **Berücksichtigung von Teilwohnungsmärkten bei der WAV!**
Eine Berücksichtigung von Teilwohnungsmärkten im Berliner Innenstadtring sollte einen Aufschlag auf die Kosten der Unterkunft ermöglichen. In Quartieren, in denen nur ein geringer Anteil an Leistungsempfängern/-innen wohnt, sollte ein Aufschlag auf die Mietobergrenzen eingeführt werden (siehe Hamburger Regelung).
- **Bindungen neu ausrichten und flexibel handhaben!**
Eine Neuausrichtung der Belegungsbindungen ist sowohl im Hinblick auf die Versorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten als auch auf die Verhinderung sozialräumlicher Polarisierung dringend notwendig. Die bestehenden WBS-Grenzen sind für eine sinnvolle Steuerung jedoch zu weit gefasst. Hier besteht Konkretisierungsbedarf. Die Kriterien für den WBS mit Dringlichkeit sollten auch in Hinblick auf Menschen mit dringendem Wohnbedarf bzw. Personen mit erheblichen Marktzugangsschwierigkeiten verbindlich festgelegt werden.
Außerdem muss eine flexible Handhabung der Bindungen möglich sein. Eine Steuerung auf Bezirksebene kann einen bedarfs- und bestandsgerechten Einsatz ermöglichen. Hierbei muss eine stärkere Orientierung auf konkrete Gruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten (z.B. alleinerziehende Geringverdienerhaushalte) erfolgen. Da in den nächsten Jahren Bestände aus der Bindung fallen, sind zudem neue flexible Bindungen durch Landesförderung oder Ankauf zu schaffen. Wohnungsbestände, bei denen die Belegungsbindungen auslaufen, müssen in das Mietspiegelsystem überführt werden.
- **Stärkung des landeseigenen Bestandes!**
Der landeseigene Wohnungsbestand bietet Gestaltungsmöglichkeiten für eine sozial orientierte Wohnraumpolitik. Das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ und der angekündigte Ausbau des landeseigenen Wohnungsbestandes muss nun zügig auf den Weg gebracht werden und dazu genutzt werden, Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt immer geringere Chancen haben, zu versorgen. Im „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ sollten auch Quoten für Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten (beispielsweise überschuldete Menschen) vorgehalten werden. Energetische Gebäudesanierungen dürfen nicht zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führen. Wo entsprechende Maßnahmen aufgrund der technischen Anforderungen in hohen Kosten und deshalb Mietsteigerungen resultieren, müssen flankierend Landesmittel eingesetzt werden.
- **Erfüllung und Ausweitung des Geschützten Marktsegments!**
Die Zahl der Wohnungsnotfälle wächst mit der zunehmenden Verknappung auf dem Wohnungsmarkt dramatisch. Das Kontingent des Geschützten Marktsegments muss daher bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Der Senat muss sich deshalb aktiv um die Aufnahme neuer Kooperationspartner bemühen. Notwendig sind bedarfsgerechte Quoten im Hinblick auf die Haushaltsgrößen und die Zielgruppen (Wohnungslose/von Wohnungslosigkeit Bedrohte). Die vereinbarten Vermittlungszahlen muss erfüllt werden!

- **Ambulante Versorgungsstrukturen für wohnungslose Menschen erhalten!**
Entsprechend der geltenden Leitlinien wird eine große Anzahl wohnungsloser Menschen ambulant in Trägerwohnungen betreut. Die Träger der Wohlfahrtspflege mieten diese Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt an und stellen sie ihren Klienten/-innen zur Verfügung. Dabei entstehen ihnen erhebliche Kosten und Risiken, die unter den aktuellen Wohnungsmarktbedingungen und unter Berücksichtigung der Angemessenheitskriterien nicht abgedeckt werden können. Um die bestehende Versorgungsstruktur erhalten zu können, wird eine Sonderregelung für Trägerwohnungen in der WAV benötigt.
- **Präventiv agieren: Wohnraumverlusten entgegenwirken!**
Präventives Vorgehen gegen Wohnungsverluste hat Priorität. Kostensenkungsverfahren bei ALG II-Beziehern/-innen dürfen nicht zu Mietschulden und Wohnungsverlusten führen. Auf Bezirksebene sind integrierte Fachstellen zur Bearbeitung von Wohnungsnotfällen vorzuhalten. Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft, Verwaltungen und freien Trägern der Wohlfahrtspflege zur Verhinderung von Wohnungsverlusten sind zu fördern. Beispielsweise sollte generell eine Mietschuldenübernahme ermöglicht werden, wenn vom Vermieter ein angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt wird. Eine kontinuierliche übergreifende Wohnungsnotfallhilfeplanung soll entwickelt werden, die auch verstärkt aufsuchende Hilfen in Wohnungen vorsieht und die anhand relevanter Kennzahlen, z.B.: Anzahl der Räumungsklagen, Anzahl der tatsächlich durchgeführten Räumungen (bisher in Berlin nicht erhoben!), fortgeschrieben wird.

Berlin, im Juni 2012

Ansprechpartner: **Marco Schulze**
Sprecher Fachgruppe Wohnungslose Menschen
Email: fachltgsoz@buergerhilfe-berlin.de
Telefon: 030 - 61076-588

<http://www.landesarmutskonferenz-berlin.de/>