

Sozialberatung Friedrichshain

- Michael Breitkopf

Gryphiusstr. 10

10245 Berlin

T: 2123 8925

mail: sb-fhain@gmx.de

21.07.09

Situation einkommensschwacher Haushalte in Friedrichshain-Kreuzberg

Anpassung der AV Wohnen ist erforderlich

Auf den Problembereich „Kosten der Unterkunft“ entfällt ca. 50 % unserer Beratungstätigkeit. Seit Herbst 2008 wird in Friedrichshain auch eingetretene oder drohende Obdachlosigkeit zu einem immer dringlicheren Problem. Darauf muß die Politik in Berlin nunmehr zeitnah reagieren. Die Sozialberatung Friedrichshain führt Klienten-Akten, über die die unten angesprochenen Probleme nachgewiesen werden können.

Nach Presseverlautbarungen soll die AV Wohnen während der Sommerpause 2009 erneut überarbeitet werden. Im Folgenden möchten wir aus unserer Sicht den Handlungsbedarf erläutern, wobei wir uns auf die für unser Klientel relevanten Kern-Themen beschränken. So gehen wir hier z.B. nicht auf die Systematik der Mietpreiserfassung des Berliner Mietspiegels ein.

1. AV Wohnen¹: Notwendigkeit differenzierter Höchstsätze in Berlin, Übergang zur Netto-Kaltmiete als Bezugsbasis

In Friedrichshain-Kreuzberg ist es nahezu unmöglich, noch Wohnungen zu finden, die über KdU-Höchstgrenzen finanzierbar sind (KdU = Kosten der Unterkunft). Grund sind die hier geforderten Preise bei Neuvermietungen. Wir verweisen diesbezüglich auf den aktuellen Marktmietspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (Berliner Zeitung vom 17.06.09²), wonach unser Bezirk besonders nachgefragt ist und die verlangten Kaltmieten bei 6,10 €/qm kalt liegen. Auch geförderte Wohnungen sind in Friedrichshain-Kreuzberg für unser Klientel kaum noch zu erlangen (wir verweisen diesbezüglich an den Geschäftsführer der ASUM, Herrn Werner Oehlert, sowie das Bezirksamt FK, Frau StR'in Kalepky).

Aber auch die reguläre Mietpreis-Entwicklung übersteigt in zunehmendem Maß die Höchstgrenzen. Viele unserer Klienten haben eine Aufforderung zur Kostensenkung erhalten, können jedoch innerhalb des Bezirkes mangels Angebotes nicht in eine preiswertere Wohnung umziehen. In erheblichem Ausmaß wird von den Jobcentern nur der KdU-Höchstbetrag ausgereicht, die Differenz zur darüber liegenden Real-Miete wird dann vom Regelsatz, 1-€-Job o.ä. aufgebracht. Nicht selten entwickeln sich aus dieser Situation im Lauf der Zeit Mietrückstände, die irgendwann zur Räumung führen.

In der AV Wohnen werden berlin-einheitliche Höchstgrenzen nach Haushaltsgrößen auf der Basis der Brutto-Warmmiete vorgegeben. Finden Klienten auf dem hiesigen Wohnungsmarkt keine entsprechende Wohnung, müssen sie letztlich in einen Außen-Bezirk ausweichen, damit ihr soziales Umfeld wechseln und dort wegen Wechsels des Jobcenters (JC) einen komplett neuen Antrag auf ALG-II stellen. Auch das sog. Soziale Marktsegment kann dem nicht entgegenwirken, da verfügbare Wohnungs-

¹ SenIntArbSoz Berlin, Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 29 und 34 SGB XII i.d.F. vom 10.02.09

² BerLZ v. 17.06.09, Liebling Friedrichshain-Kreuzberg – Maklerverband hat ermittelt, was derzeit bei Neuvermietungen in allen Bezirken verlangt wird

angebote i.d.R. in einem anderen Berliner Bezirk liegen. Gleiches gilt für die Unterbringungsmöglichkeiten des Bezirkes bei drohender Obdachlosigkeit, die weitgehend ausgelastet sind.

Unser Vorschlag: Es müssten – je nach Berliner Teilwohnungsmarkt – differenzierte Höchstgrenzen definiert werden. Jährlich erhebt die Investitionsbank Berlin Daten zu den Teilwohnungsmärkten auch auf Bezirksebene (Wohnungsmarktbarometer bzw. Wohnungsmarktbericht). In diesem Kontext müssten künftig neben den durchschnittlichen Kaltmieten auch die Neuvermietungspreise erfasst werden.

Es ist ein Ankoppelungsmechanismus der KdU-Höchstgrenzen in der AV Wohnen (§ 3.2.1) an die seitens der IBB ermittelten Preise für Teil-Wohnungsmärkte in Berlin erforderlich. Bezugsbasis darf künftig nicht mehr die Brutto-Warmmiete sein, sondern die Netto-Kaltmiete³. Eine statistische Ermittlung und Aktualisierung der Nebenkostenentwicklung, die ja bezirks-unabhängig verläuft, muß gesondert erfolgen.

Für Aufforderungen zur Kostensenkung seitens der JC sollten zumindest die realen lokalen Durchschnittsmieten Maßstab der AV Wohnen sein; bei Neu-Anmietungen die durchschnittlichen Neuvermietungspreise. Eine Ankoppelung an den Mietspiegel bildet die Neuvermietungspreise in keiner Weise ab.

2. Jobcenter: Gesonderte Abteilungen zur Handhabung der AV Wohnen

Wir müssen viel zu häufig feststellen, dass die Mitarbeiter der JC (übrigens auch der bezirklichen Sozialämter) bei der Anwendung der AV Wohnen überfordert sind, es zu verordnungswidrigen Entscheidungen kommt, die letztlich den Bearbeitungs-Routinen der JC selbst entspringen. In den JC sind sowohl die persönlichen Ansprechpartner (pAp), als auch die Sachbearbeiter der Leistungsabteilungen, für die Fall-Bearbeitung entlang der gesamten Breite der SGB zuständig. Die AV Wohnen ist vielen Mitarbeitern nur in groben Umrissen bekannt. Insbesondere können wir nicht erkennen, dass der Pflicht zur Wirtschaftlichkeitsprüfung tatsächlich gefolgt wird (§ 3.3 Abs. 2 i.V.m. § 4.3, Prüfung überhöhter NK-Abrechnungen; § 4 Abs. 4, Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Umzuges vor Aufforderung zur Kostensenkung; § 4 Abs. 5, Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zur Abwendung von Obdachlosigkeit; § 9.2 Abs. 2 und 3, eingeschränktes Ermessen bei der Übernahme von Rückständen zur Verhinderung von Räumungen).

Die Anwendung des Mietrechts und die sachlich richtige Umsetzung der AV Wohnen erfordern in allen JC eine eigene Abteilung, die dies fachlich sicher stellt und die Sachbearbeiter im Zweifel konsultieren können. Dies käme auch einer verbesserten statistischen Erfassung der Marktentwicklungen bei Sen-Soz zugute.

3. Bezirkliche Beschwerdestelle mit Letztentscheidungsrecht bezüglich der Anwendung der AV Wohnen durch die JC

Bei den Kosten der Unterkunft handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe, die den JC zur Ausführung übertragen wurde. Die KdU werden zu 69 % durch Berlin und zu 31 % durch den Bund getragen und belaufen sich berlinweit jährlich auf ca. 1,5 Mrd. €.

Diese Kostenträgerschaft und diese Beauftragung der JC entbinden die Bezirke aber nicht von der kommunalen Pflichtaufgabe und damit nicht von der Fachaufsicht bezüglich der Handhabung der AV Wohnen⁴.

Zwar gibt es in der AV Wohnen in der geltenden Fassung einen neuen § 12 (Controlling)⁵, in dem dies

³ Soweit Vermieter die Nebenkosten-Pauschalen willkürlich niedrig veranschlagen und daraus letztlich eine NK-Nachzahlung resultiert, wird diese lediglich einmal vom Jobcenter übernommen. Entsprechend realistische Anpassungen der NK-Pauschalen übersteigen dann die KdU-Höchstsätze, und führen dann seitens der JC verzögert zu den sog. Aufforderungen zur Kostensenkung. Der „Spielraum Brutto-Warmmiete“ ist zwischenzeitlich ausgereizt.

⁴ Wie übrigens auch der umfangreichen weiteren kommunalen Pflichtaufgaben, die durch die JC wahrgenommen werden; etwa die psychosoziale Betreuung nach § 16 SGB II.

⁵ § 12, Controlling: Zuständig für die Durchführung der Aufgaben des kommunalen Trägers nach dem SGB II

ausdrücklich festgestellt wird. Doch ist dies bislang weder bei den JC, noch bei den bezirklichen Sozialämtern angekommen. Außerdem werden letzteren bislang nicht die dafür erforderlichen Ressourcen zur Verfügung gestellt. Dies ist u.E. im Doppelhaushalt 2010/2011 bei den Zuweisungen an die Bezirke zusätzlich zu berücksichtigen.

Zur Fachaufsicht über die seitens der JC wahrgenommen kommunalen Pflichtaufgaben müssen in den Bezirken künftig Beschwerdestellen bei den Sozialämtern eingerichtet werden⁶.

4. Erneute Einführung der Wohnraumzweckentfremdungs-Verordnung

Friedrichshain-Kreuzberg ist nicht nur bei zuziehenden Wohnungssuchenden besonders beliebt, was die Neuvermietungspreise nach oben treibt. Sondern der Bezirk belegt auch einen Spitzenplatz im Beherbergungsgewerbe bezüglich der Nachfrage von Touristen im Low-budget-Bereich.

Dieser Nachfrage wird nicht allein durch das offizielle Gewerbe entsprochen. In den letzten Jahren wurden in erheblichem Umfang Wohnungen zu Zwecken gewerblich betriebener Übernachtung umgewidmet⁷. Insbesondere rund um das Clubleben im Spreeraum gibt es eine florierendes, legales und graues Übernachtungsgewerbe.

Wir schätzen die Zweckentfremdung von Wohnungen im Ortsteil Friedrichshain auf ca. 3 % der verfügbaren Wohnungen ein, die i.d.R. über sog. Altmietverträge gehalten werden. Dadurch wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zusätzlich verknappt.

Die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungsverordnung bleibt allerdings wirkungslos, wenn deren Einhaltung nicht systematisch kontrolliert wird. Es soll hier dahingestellt bleiben, ob eine Einführung für ganz Berlin, oder für Teil-Wohnungsmärkte sinnvoll ist.

- Ende -

sind die Bezirksämter von Berlin. Ihnen obliegt daher auch die Verantwortung für die rechtmäßige Umsetzung der Regelungen dieser Ausführungsvorschriften. Im Rahmen des dafür erforderlichen Controllings erheben die Bezirksämter nach schriftlich fixierten einheitlichen Grundsätzen und Berichtspflichten die notwendigen Daten.

⁶ Dies ergänzt die weiterhin bestehende Notwendigkeit einer zentralen Beschwerdestelle in Berlin zur Wahrnehmung sämtlicher Aufgaben der JC.

⁷ Davon wissen die Finanzämter i.d.R. nichts.