

Pressegespräch

**Anpassung der AV-Wohnen zum 1. Oktober 2019
Bilanz 1. Halbjahr 2019**

27. September 2019

Die AV-Wohnen regelt ...

- welche Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) vom Jobcenter bzw. vom Sozialamt für Empfänger*innen von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II („Hartz IV“), dem SGB XII („Sozialhilfe“) und nach dem Asylbewerberleistungsgesetz übernommen werden. Hierzu sieht die AV-Wohnen Richtwerte für Bruttokaltmieten und Heizkosten vor.
- Sonderfälle im Sozialen Wohnungsbau, bei Neuvermietung von Wohnraum, bei Vorliegen von Härtefällen, das Kostensenkungsverfahren, Mietschuldenübernahmen u.v.a.m.

Die wichtigsten Zahlen auf einen Blick

	2017	2018	Mai / Juni 2019
Bedarfsgemeinschaften (BG) nach SGB II insges.	280.338 ¹	262.462 ³	258.171 ⁵
BG mit laufenden Kosten der Unterkunft (KdU)- Bedarf	262.265 ¹	246.410 ³	243.168 ⁵
Bestandsfälle BG über dem Richtwert	131.904 ¹	85.180 ³	89.817 ⁵
Entscheidungen ohne Kostensenkung (Härte-, Sonderfälle, unwirtschaftlicher Umzug)	26.153 ²	20.861 ⁴	10.439 ⁶
BG mit tatsächlicher Kostensenkung	6.508 ²	4.770 ⁴	1.933 ⁶
davon durch Festsetzung	5.730 ²	4.284 ⁴	1.722 ⁶
davon durch Umzüge	481 ²	303 ⁴	128 ⁶
Neuanmietungszuschläge SGB II	2.605 ²	2.559 ⁴	1.211 ⁶

¹Dezember 2017, ³ Dezember 2018, ⁵ Mai 2019 (Quelle: Statistikservice Ost der Bundesagentur)

² Dezember 2017, ⁴ Dezember 2018, ⁶ Juni 2019 (Quelle: Datenerhebung der Jobcenter)

1. Die wichtigsten Neuregelungen im Überblick

- Die **Mietzuschüsse steigen** – je nach Bedarfsgemeinschaftsgröße - um 3 bis 7 %.
- Die **Heizkosten** werden im **4. Quartal** angepasst. Neu ist, dass dann auch die Heizkosten für **Nachtspeicherheizung** geregelt werden.
- Ein **Klimabonus** wird eingeführt.
- Unter bestimmten Voraussetzungen soll für wohnungslose Familien ab fünf Personen eine **Überschreitung des Richtwerts um mehr als 20 % möglich** sein.
- Vorschläge der Leitlinien der Wohnungsnotfallhilfe und der Wohnungslosenpolitik in Bezug auf die **Prävention von Wohnraumverlust und zur Mietschuldenübernahme** werden aufgenommen.

- Die AV Wohnen stärkt **Beratungspflichten** der Leistungsbehörden sowie Rechte und Pflichten der leistungsberechtigten Personen, bspw. die Betriebskostenabrechnung wahrscheinlich nicht rechtmäßig ist. Hierfür können die **Beiträgen für die Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation** übernommen werden.
- Für **Paarhaushalte** wird bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges der Richtwert einer 65 qm (bisher: 60 qm) großen Wohnung zugrunde gelegt. Damit soll der Verbleib in der Wohnung ermöglicht sowie Umzüge vermieden werden.
- Die **Härtefälle** werden **erweitert** und eine **Überschreitung der Bruttokaltmietrichtwerte** ist weiterhin auch **im sozialen Wohnungsbau** möglich.

2. Anhebung der Bruttokaltmietrichtwerte

- Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt. Daher dürfen auch die Transfergeldempfangenden dieser Stadt nicht mit steigenden Mieten allein gelassen werden.
- Im Mai 2019 ist der neue Mietspiegel erschienen. Die Bruttokaltmietrichtwerte der AV Wohnen werden zum 1. Oktober 2019 angehoben. Sie steigen – je nach Bedarfsgemeinschaftsgröße um 3 bis 7 %.

Neue Richtwerte Bruttokalt ab 1. Oktober 2019

BG	Wohnungsgröße in m ²	Nettokaltmiete in €/m ²	Betriebskosten in €/m ²	Bruttokaltgesamt in €/m ²	Richtwert neu bruttokalt in €/Monat	Richtwert alt bruttokalt in €/Monat	Steigerung in %
1 Person	50	6,77	1,66	8,43	421,50	404,00	4,3
2 Personen	60	6,59	1,66	8,25	495,00	472,20	4,8
2 Personen (Alleinerziehende + 1 Kind)	65	6,18	1,66	7,84	509,60	491,40	3,7
3 Personen	80	6,18	1,66	7,84	627,20	604,80	3,7
4 Personen	90	6,18	1,66	7,84	705,60	680,40	3,7
5 Personen	102	6,66	1,66	8,32	848,64	795,60	6,7
Jede weitere Person	12	6,66	1,66	8,32	99,84	93,60	6,7

3. Heizkosten

- Im 4. Quartal 2019 erfolgt zudem die Anpassung der Heizkosten anhand des bundesweiten Heizkostenspiegels.
- Dann wird auch die Übernahme der Heizkosten für Nachtspeicherheizung geregelt.
- Nachtspeicherstrom ist regelmäßig teurer als das Heizen mit Erdgas, Heizöl oder Fernwärme.

4. Klimabonus

- Das im Senat verabschiedete Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 sieht vor, energetische Sanierung sozialverträglich vorzunehmen.
- Bei der Neugestaltung der Richtwerte für die Bruttokaltmiete und Heizkosten wird deshalb ein Klimabonus eingeführt.
- Der Bruttokaltmietrichtwert darf bei Neuvermietung von Wohnraum mit der Energieklasse C und besser (dies entspricht unter 100 kWh/qm und Jahr) um den Klimabonus überschritten werden.
- Der Klimabonus beträgt bspw. 31 Euro für eine Person und 64 Euro für fünf Personen.
- Damit soll ermöglicht werden, dass auch transfergeldbeziehende Haushalte in energetisch sanierten Wohnraum wohnen können.
- Auf der anderen Seite ergeben sich Einsparungen bei den Heizkosten.

5. Maßnahmen gegen Wohnungslosigkeit und Prävention von Wohnraumverlust

- Bislang erlaubt die AV Wohnen bei wohnungslosen Menschen eine Überschreitung des Richtwertes um bis zu 20 %.
- Mit diesem Neuanmietungszuschlag konnten im 1. Halbjahr 2019 gut 1.200 Familien einen neue Bleibe finden.
- Große Familie haben es besonders schwer, Wohnraum zu finden.
- Die durchschnittliche Angebotsmiete lag im Jahr 2018 bei 10,32 € nettokalt. Im Vergleich dazu beträgt der aktuelle Richtwert nettokalt nach der AV Wohnen ab 1. Oktober 2019 max. 6,77 Euro je qm.
- Ca. 36.300 Personen waren Ende 2018 ordnungsbehördlich untergebracht. Mehr als $\frac{1}{4}$ der untergebrachten Haushalte sind Haushalte, in denen Kinder leben. Die Kosten der Unterbringung belaufen sich je Person nicht selten auf mehr als 25-30 Euro kalendertäglich je Person.

- Um Familien ab 5 Personen die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen und kostenintensivere Unterbringung zu beenden, dürfen sie im Einzelfall den Bruttokaltmietrichtwert um mehr als 20 % überschreiten (max. um 50 %).
- Zudem enthält die AV-Wohnen Vorschläge der vom Senat beschlossenen Leitlinien der Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungslosenpolitik.
- So wird die Zusammenarbeit zwischen Jobcentern und Fachstellen für Wohnungsnotfälle an vielen Stellen verankert, bspw. vor Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens, bei Vorliegen von Mietschulden, Sanktionen und bei Wohnungslosigkeit.

6. mehr Beratung bei unrechtmäßigen Vermieterforderungen

- Die AV Wohnen stärkt Beratungspflichten der Leistungsbehörden sowie Rechte und Pflichten der leistungsberechtigten Personen, wenn sich der Verdacht aufdrängt, dass bspw. die Betriebskostenabrechnung unrechtmäßig ist oder der Vermieter eine zu hohe Miete verlangt.
- Hierfür können die Beiträge für die Mitgliedschaft in einer Mieterorganisation übernommen werden.
- Dazu haben SenSW und SenIAS eine Kooperationsvereinbarung geschlossen mit
 - ✓ Berliner Mieterverein
 - ✓ Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund (AMV)
 - ✓ Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.

7. Umzugsvermeidungszuschlag

- Die AV Wohnen 2018 hat zudem einen „Umzugsvermeidungszuschlag“ in Höhe von 10 % über dem Richtwert eingeführt.
- Bevor ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet wird, wird mit dem Zuschlag geprüft, ob die Kosten eines Umzugs höher sind als die jetzige Miete. Ist dies der Fall, wird kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Es gibt dann keine „Stoppmiete“.
- Das betraf im ersten Halbjahr 2019 fast 8.000 Fälle im SGB II.
- Damit ist der Umzugsvermeidungszuschlag ein wichtiges Instrument gegen Verdrängung.
- Damit Paare in ihrer Wohnung bleiben können, wird bei dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nunmehr ab 1. Oktober 2019 eine höhere Wohnfläche von 65 qm (bisher: 60 qm) zugrunde gelegt.
- Hintergrund ist, dass im Mai 2019 rund 58,9 % der Mieten von Paaren im SGB II über den Richtwerten lagen.

8. Härtefalltatbestände

- Der Bruttokaltmietrichtwert kann bei Vorliegen eines Härtefalls um bis zu 10 % überschritten werden.
- Zum 1. Oktober 2019 wird daraus eine „Soll-Vorschrift“.
- Härtefälle betreffen bspw.
 - ✓ Alleinerziehende mit Kindern und Schwangere
 - ✓ Menschen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben
 - ✓ Ambulant betreute Wohnformen
 - ✓ Pflege nicht nur naher Angehöriger bzw. eigene Pflegebedürftigkeit, Behinderung oder Erkrankung
 - ✓ Bei Vermeidung oder weniger intensiverer Jugendhilfe ist ebenfalls ein Härtefall möglich.

9. Sozialer Wohnungsbau

- Bei Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (1. Förderweg) ist ebenfalls eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10 % zulässig.
- Ende 2017 lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete im sozialen Wohnungsbau bei 8,43 €/m².
- Mit dem Zuschlag kann das Wohnungsmarktsegment des sozialen Wohnungsbaus für die transferleistungsbeziehenden Haushalte erhalten und Segregation vermieden werden.
- Im ersten Halbjahr 2019 betraf dies über 1.350 Fälle.

10. Bilanz AV Wohnen 1. Halbjahr 2019

Stand Dez. 2017		Stand Dez. 2018	Stand Mai 2019
262.265	Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (BG) in Berlin mit Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU)	246.410	243.168
128.664 (49,1 %)	BG mit Miete innerhalb des Richtwerts	159.510 (64,7 %)	151.702 (62,4 %)
131.904 (50,3 %)	BG mit Miete oberhalb des Richtwerts	85.180 (34,6 %)	89.817 (36,9%)

- **Mehr Mieten sind von den Richtwerten umfasst.**
- Im Mai 2019 bewegten sich die Mieten über 62 % aller Bedarfsgemeinschaften (BG) SGB II innerhalb der Richtwerte.
- Das sind über 10 % mehr im Vergleich zu Dezember 2017 und betrifft gut 23.000 BG zusätzlich.

- Besonders für Alleinerziehende mit einem Kind hat sich die Anhebung der Wohnflächen positiv ausgewirkt. 57,7 % ihrer Bestandsmieten sind von den Richtwerten umfasst. Das betrifft knapp 11.000 Alleinerziehende im SGB II.
- Weiterhin gilt: **Je größer die Familie, umso eher wird die volle Miete anerkannt.** Zwischen 66 % bis 76 % der Mieten für Bedarfsgemeinschaften ab 4 Personen im SGB II bewegen sich innerhalb der Richtwerte (Stand: Mai 2019).
- Damit zeigt die letzte Erhöhung der Richtwerte für die Bruttokaltmiete und der Wohnflächen für Familien mit Kindern und Alleinerziehenden zum 1. Januar 2018 eine positive Wirkung. Das ist ein wichtiger Beitrag des Senats zur Bekämpfung von Kinderarmut

- Im ersten Halbjahr 2019 wurden insgesamt in ca. **10.400 Fällen** ein **Sonder- oder Härtefall** anerkannt und/oder der **Umzugsvermeidungszuschlag** angewandt.
- Im Jahr 2018 betraf dies insgesamt fast 21.000 Bedarfsgemeinschaften. Für diese Bedarfsgemeinschaften im SGB II gab es keine Kostensenkung (**keine „Stoppmiete“**).
- Für die betroffenen Familien wird weiterhin die volle Miete übernommen, obwohl ihre Miete über dem Richtwert liegt.
- Damit ermöglicht die AV Wohnen, dass möglichst viele Menschen in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben können. Die Zuschläge sind wichtige Instrumente gegen Verdrängung.

- Die **Anzahl der Kostensenkungsverfahren** hat sich wegen der höheren Richtwerte und Wohnflächen, der Ausweitung der Härtefalltatbestände und wegen des Umzugsvermeidungszuschlags **erheblich reduziert**.
- Sie sank im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 nochmal um gut 500 Fälle. Das heißt um ca. 20 % (06/2018: 2.441; 06/2019: 1.933).
- In gut 1.700 Fällen mussten die Jobcenter im ersten Halbjahr 2019 die Miete deckeln („**Stoppmiete**“). Das bedeutet ebenfalls ein **Rückgang um gut 20 %** (06/2018: 2.176).
- Auch die **Zahl der Umzüge** aufgrund von Kostensenkungsverfahren ist im Vergleich zum Vorhalbjahreszeitraum von 139 auf 128 (- 8 %) **gesunken**.