

„Lohn- und Sozialtransfer II: Das
Geld reicht nicht für die Miete“

Koordinierungsstelle
gewerkschaftlicher
Arbeitslosengruppen

Sigmar Gude 1306.2019

Mietwohnungsmarkt : Warum ist er kein normaler Markt?

- Das ‚Gut‘ Wohnen ist nicht ersetzbar
- Knappheit als Prinzip: Neubau nur so lange wie zahlungsfähige Nachfrage vorhanden ist.
- Mieten im Altbau orientieren sich am Neubau

Mietwohnungsmarkt : Die Entwicklung der letzten Jahre

Die 90er: Das Ende der Wohnungsfrage

Die Nuller: Leugnung erster Warnzeichen

Die 10er: Hilflöse Aktionen bei umfassender
Globalisierung

Die 20er: Gesellschaftliche Verantwortung für die
Wohnungsversorgung
– Marktregulierung und sozialer Wohnungsbau???

Mietwohnungsmarkt : Auswirkungen der aktuellen Entwicklung

Wachsende Mietbelastung

Abnehmende Mobilität – geringe Fluktuation

Überbelegung – innere Verdrängung

Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

Neuvermietungsmieten

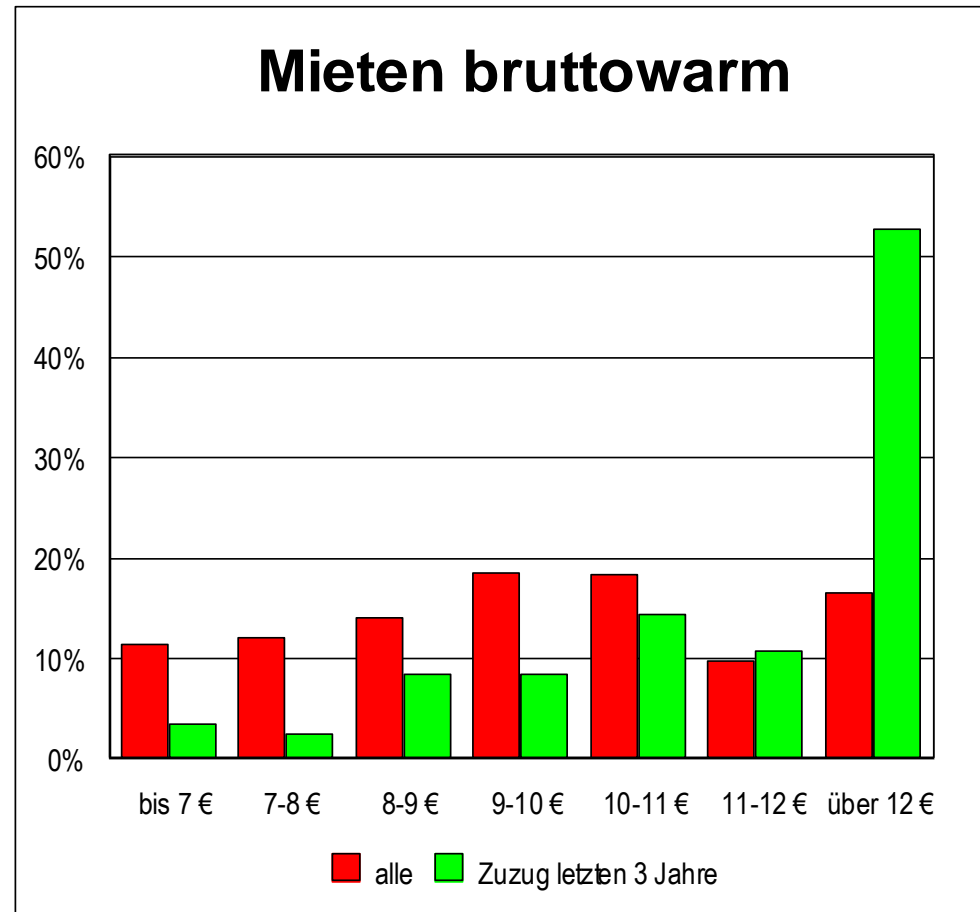
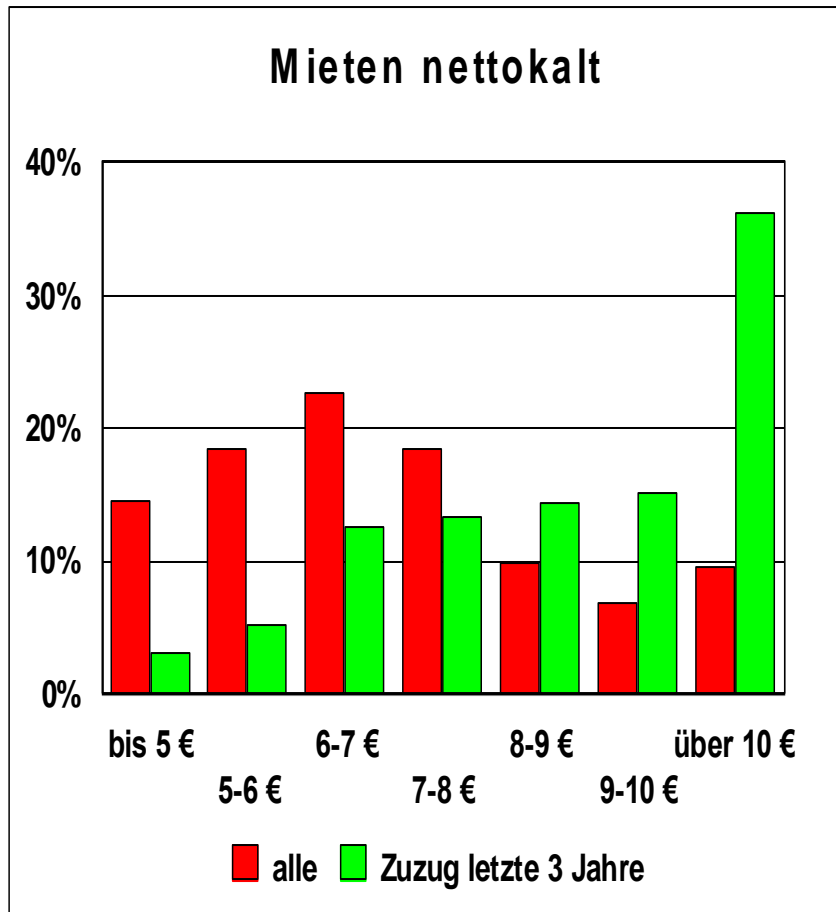
Mietsteigerungen durch Modernisierung

Überbelegung

Eingeschränkter Zugang zum Wohnungsmarkt

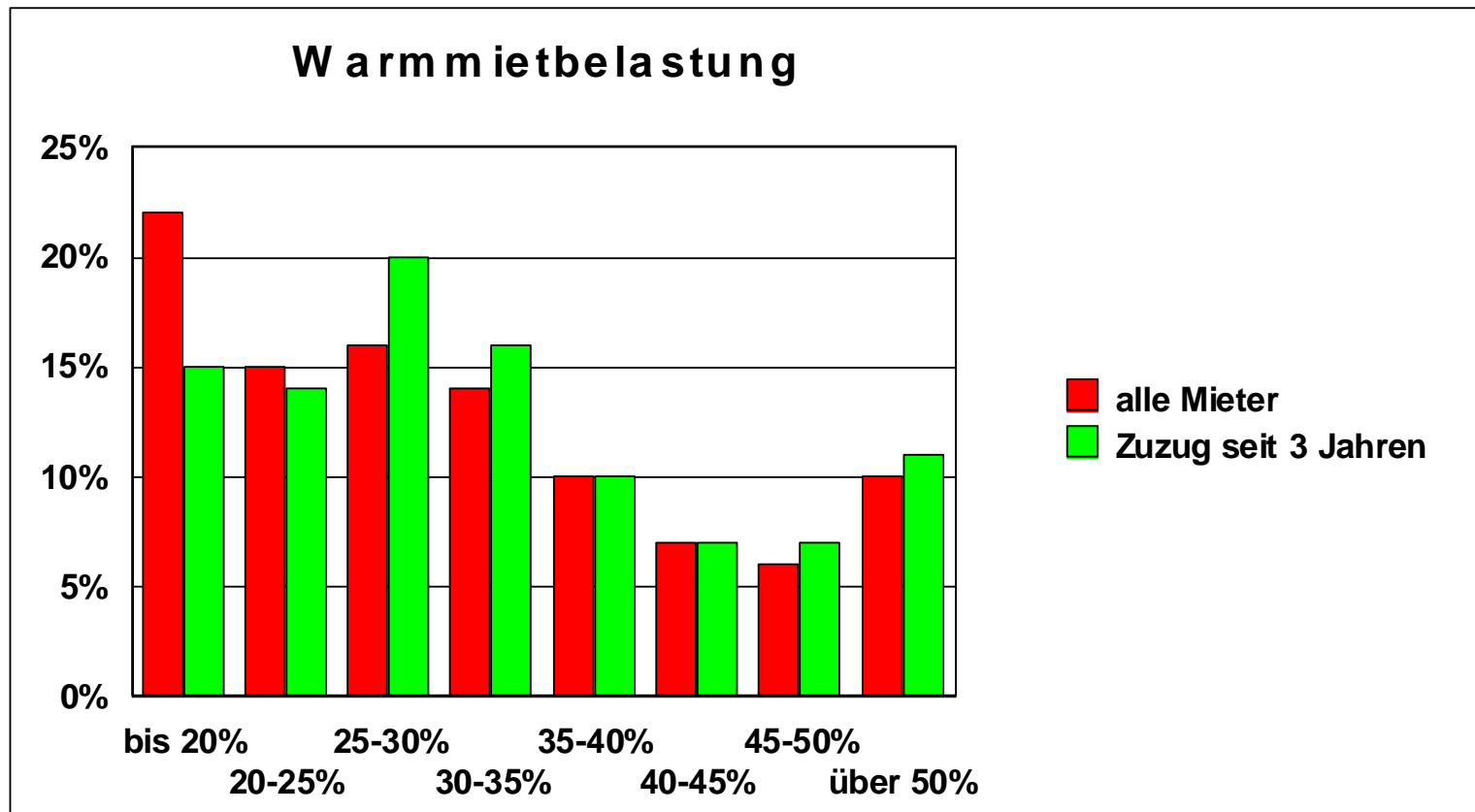
Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

Neuvermietungsmieten



Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

Mietbelastung im Vergleich:
Zuwanderer zum allgemeinen Durchschnitt



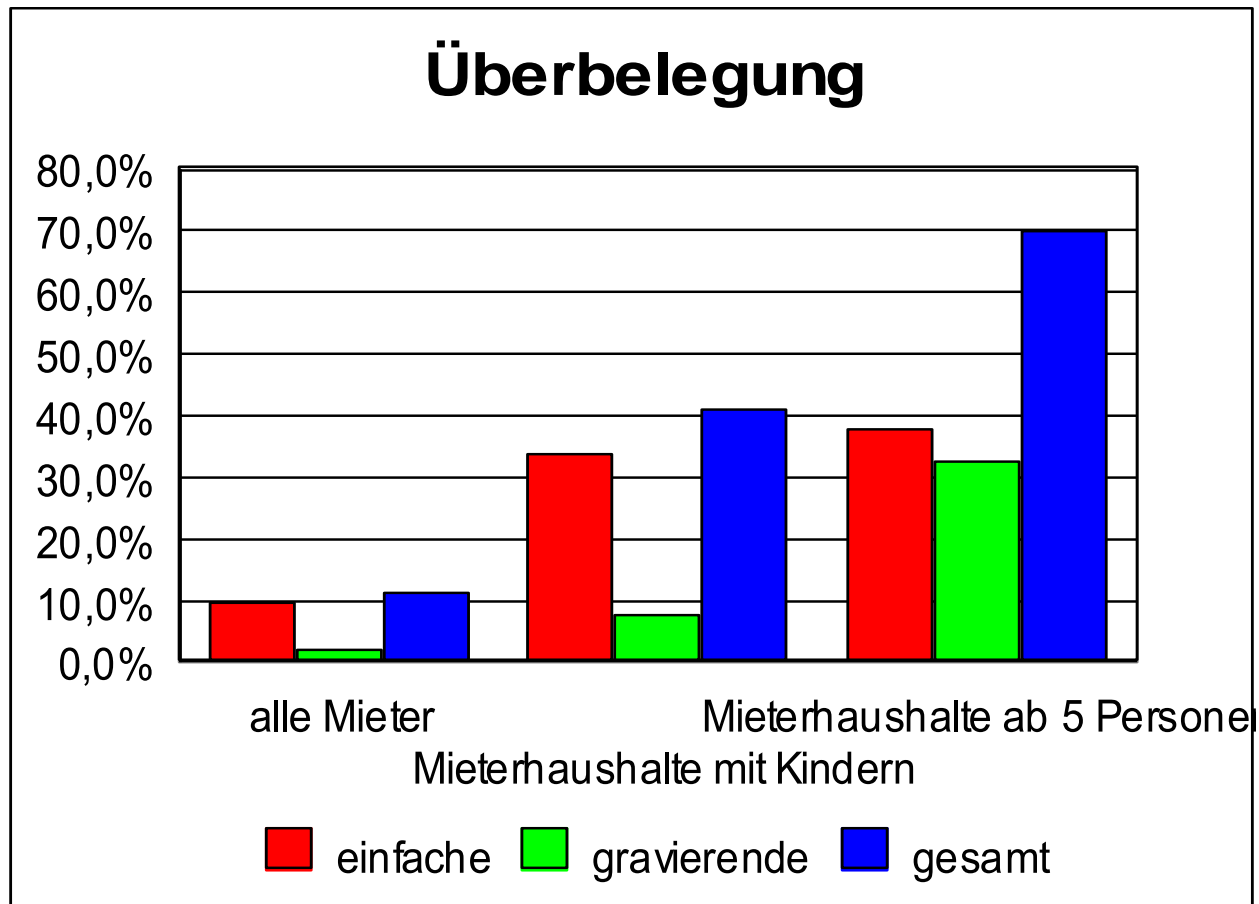
Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

Mietsteigerungen durch Modernisierung:

- Modernisierte Wohnungen im Schnitt 10% teurer
- Geringe Kostenersparnis bei energetischer Sanierung
- Verdrängungswirkung

Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

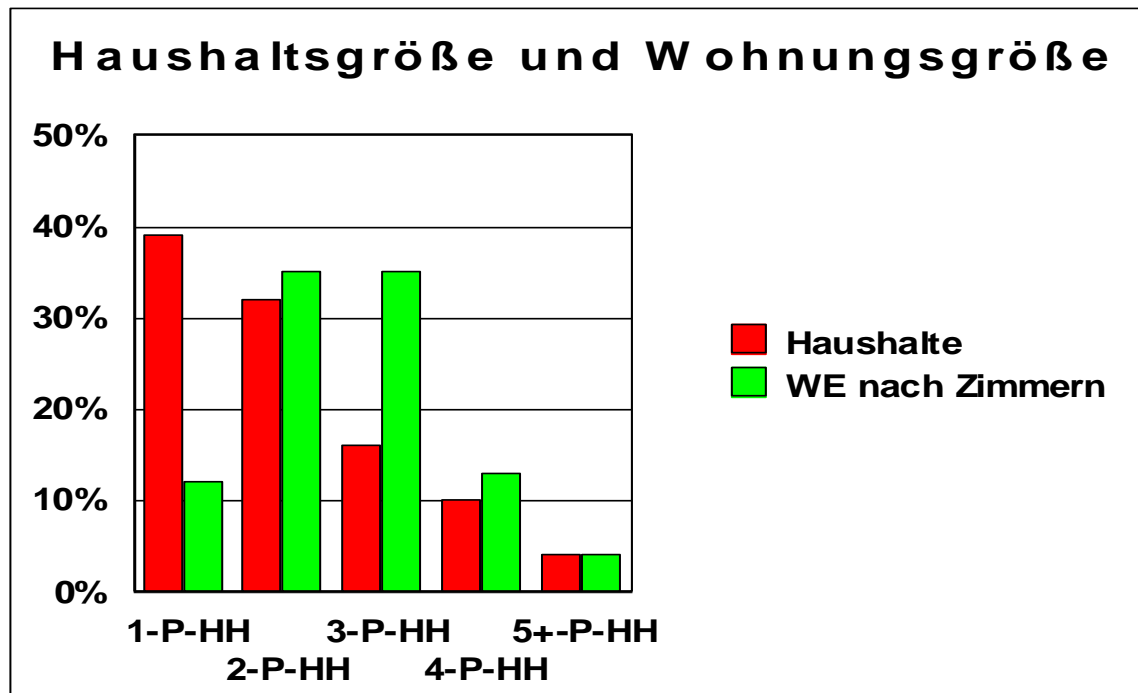
Überbelegung



Wohnungsprobleme und Probleme mit der Bezahlbarkeit: Welches sind die Hauptprobleme?

Eingeschränkter Zugang zum Wohnungsmarkt:

- Migranten zahlen gut 10% mehr als Nichtmigranten
- Fehlende kleine und große Wohnungen



Was ist bezahlbares Wohnen?

Arbeitsschritt: Bestimmung der Kriterien für bezahlbares Wohnen

Auswirkungen vorhandener Arten der Bestimmung bezahlbaren Wohnens auf die Bevölkerungsstruktur im Referenzgebiet geprüft:

1. Mietbelastungsquoten

- Festlegung einheitlicher sowie nach Haushaltsgröße abgestufter Prozentsätze des Nettohaushaltseinkommens als Obergrenze der Mietbelastung

2. Verdrängungsschwellen

- Berechnung der Miethöhen (bruttowarm) mithilfe der Modelldatenbank, bei deren Überschreitung untere Einkommen signifikant verringert sind.

3. Resteinkommen nach Abzug der Aufwendungen für die Warmmiete

- Das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten, das keine Verarmung und keine Verdrängung verursacht.

4. Miethöhen im sozialen Wohnungsbau Förderweg I und II unter Berücksichtigung der WBS Grenzen

Wohnverhältnisse: Mietbelastung

Die durchschnittliche Warmmietbelastung beträgt **31,7 %**.

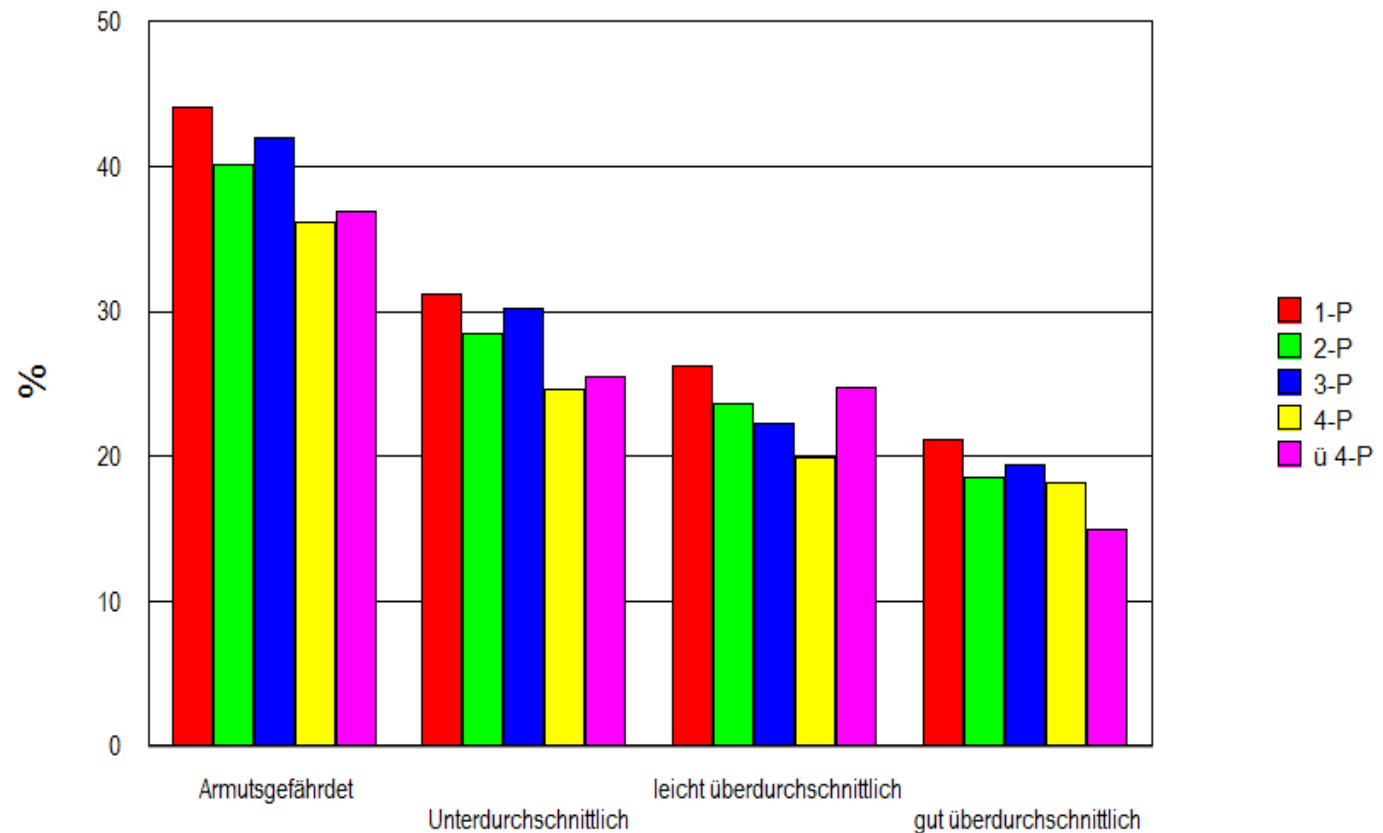
50% der Vierpersonen- und 70% der Fünf-und-mehr-Personenhaushalte leben in einer überbelegten Wohnung. Je ärmer, umso höher die Überbelegung.

2 empirische Gesetzmäßigkeiten zur Mietbelastung in einem marktgesteuertem Wohnungsmarkt:

- je größer ein Haushalt ist, umso geringer die Mietbelastung, die er tragen kann;
- je einkommensschwächer ein Haushalt, umso höher die Mietbelastung, die er tragen muss.

Wohnverhältnisse: Mietbelastung

Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße und Einkommen



Mietbelastungsquoten

Festlegung einheitlicher sowie nach Haushaltsgröße abgestufter Prozentsätze des Nettohaushaltseinkommens als Obergrenze der Mietbelastung → **30%-Regelung (bruttowarm)**

Mieter mit einer Mietbelastung über 30%	alle	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 u.m. Pers.
Kreuzberg	47%	54%	40%	46%	42%	61%

Mietbelastungsquoten

Benachteiligung größerer Haushalte bei **30%-Regelung (bruttowarm)**

WBS Einkommensklasse	Mit Betriebskosten	100%	130%	140%
1-P-HH	bei 30% bw	7,50	9,75	10,50
2-P-HH	bei 30% bw	8,33	10,83	11,67
3-P-HH	bei 30% bw	8,07	10,49	11,30
4-P-HH	bei 30% bw	8,29	10,78	11,61
5-P-HH	bei 30% bw	8,55	11,11	11,97

Mietbelastungsquoten

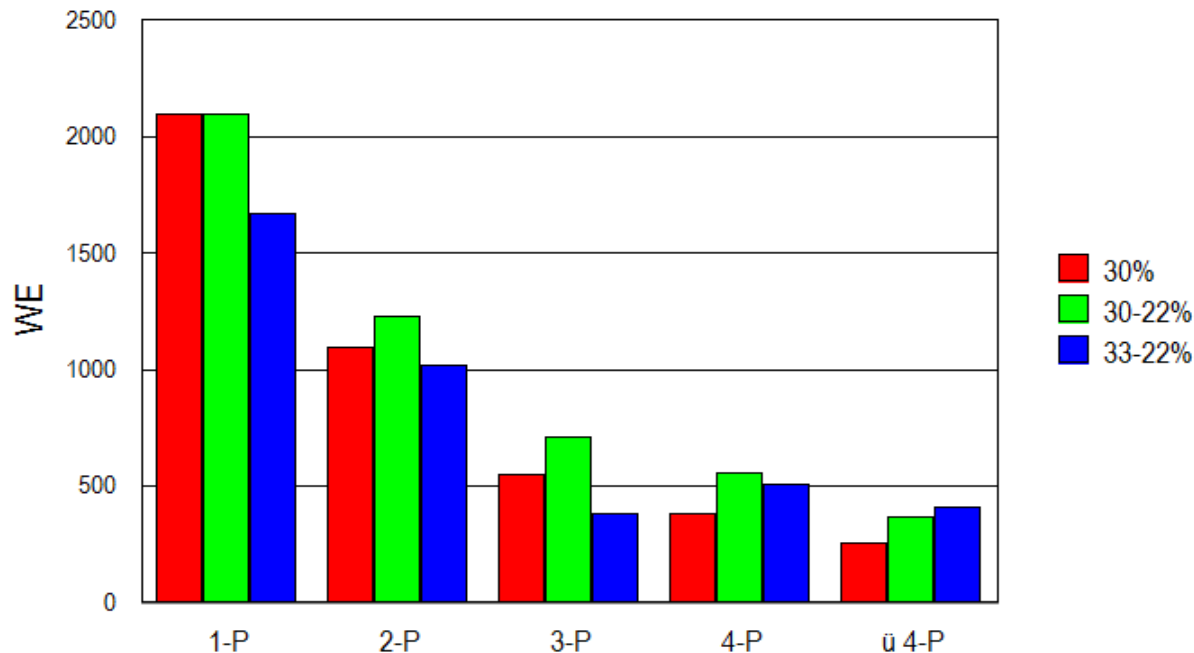
alternativer Ansatz → **abgestufte Regelungen (bruttowarm)**

- **berücksichtigt die abgestufte Leistungsfähigkeit**
unterschiedlich großer Haushalte
- **reduziert den Anteil kleiner Wohnungen** bei
Bedarfsdeckungsrechnungen

Mietbelastungsquoten

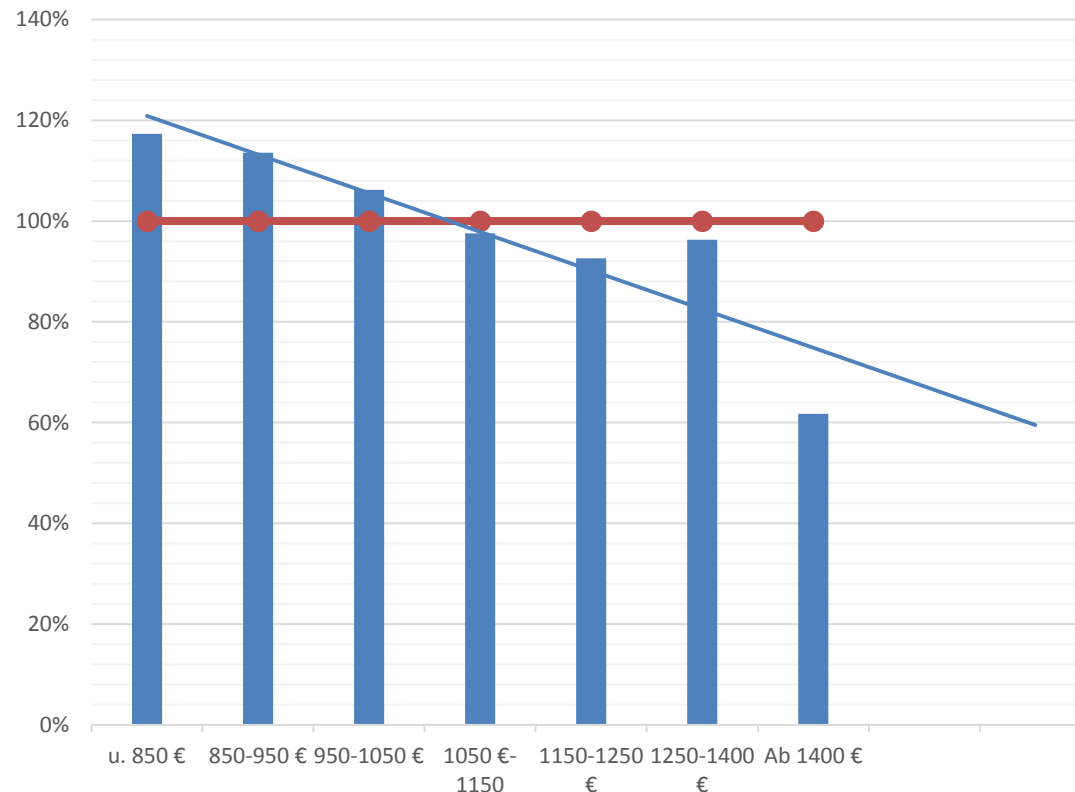
Der **Anteil der kleinen Wohnungen** sinkt und der der großen Wohnungen steigt bei abgestufter Mietbelastungsgrenze.

Wohnungsbedarf nach Haushaltsgröße und Mietbelastungsquote (bei 1000 WE)



Verdrängungsschwellen

Die **Miethöhe** (Wohnungsmiete bruttowarm), ab der der **Anteil an Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen** **signifikant** unter den gebietstypischen Anteil **absinkt**.



Resteinkommen nach Abzug der Warmmiete

Berechnung des **verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten**

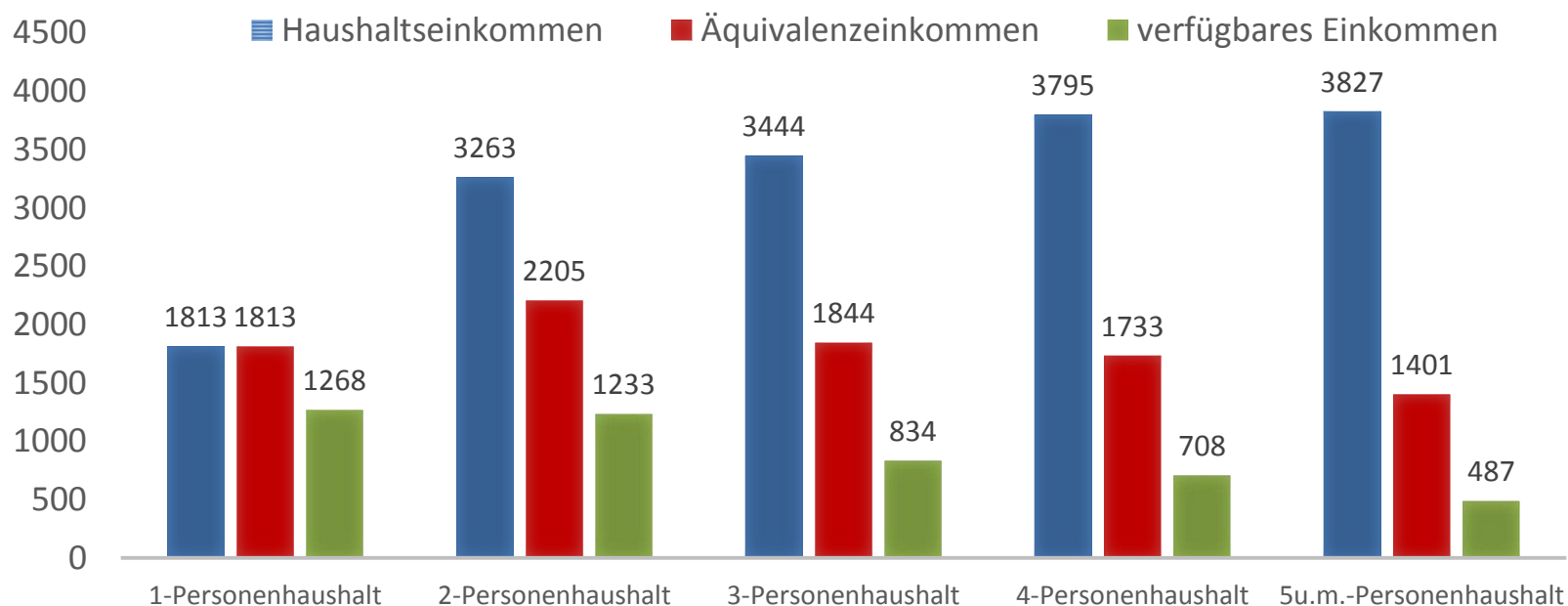
Berechnung der Ergebnisse anhand zweier Grenzen:

Alg II-Satz plus 20%

Alg II-Satz plus 50%

Resteinkommen nach Abzug der Warmmiete

Das verfügbare Einkommen pro Kopf wird **ab dem Drei-Personen-Haushalt deutlich geringer**. Große Haushalte haben im Durchschnitt kaum mehr als den Alg II-Satz.

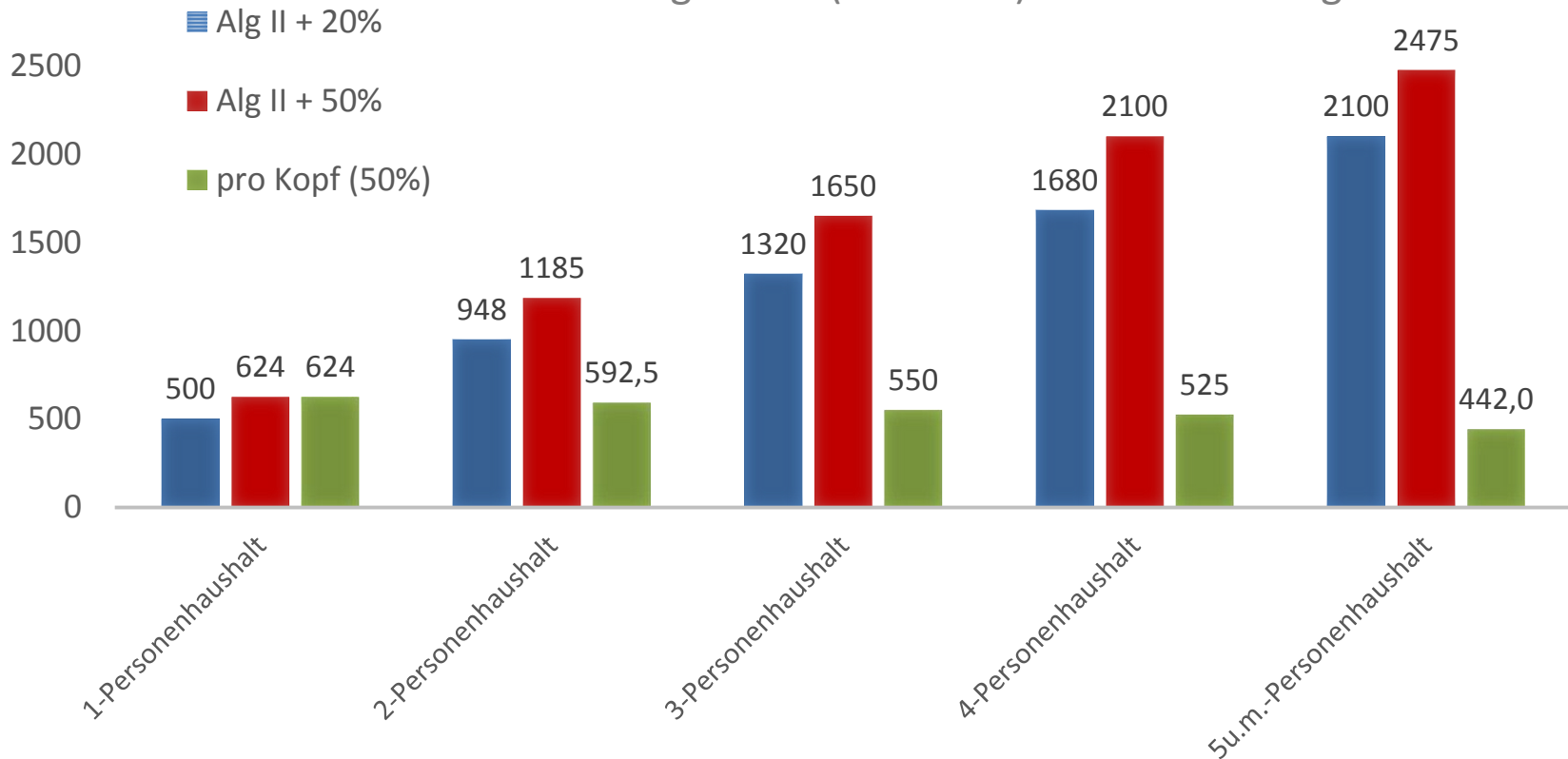


Resteinkommen nach Abzug der Warmmiete

Unter 20% 19%

Unter 50% 26%

Resteinkommen unter Einkommensgrenzen (20%-50%) nach Haushaltsgröße



Bedarf nach WBS-Grenzen

Festlegung nach § 9 Wohnungsförderungsgesetz (WoFG)

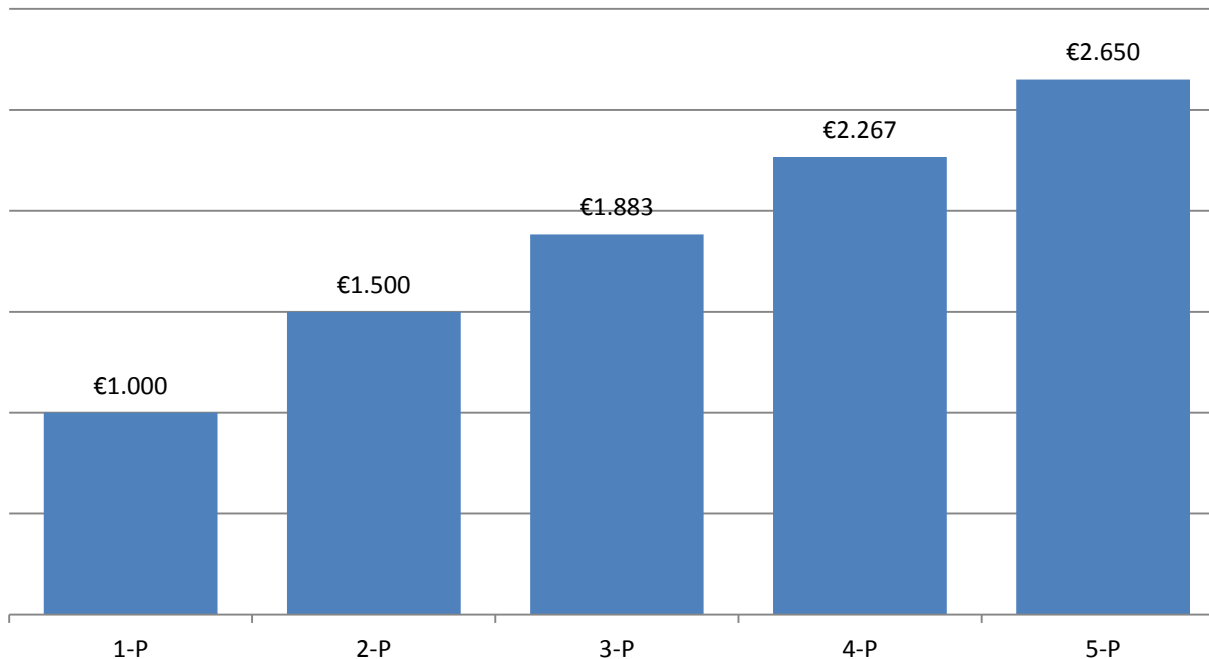
Bis zu 100% WBS mit Dringlichkeit Fördermiete 6,50 €

100 - 140% WBS Fördermiete 6,50 €

140 - 180% WBS Fördermiete 8,00 €

Einkommen nach Haushaltsgrößen

100% Obergrenze (€/Monat)



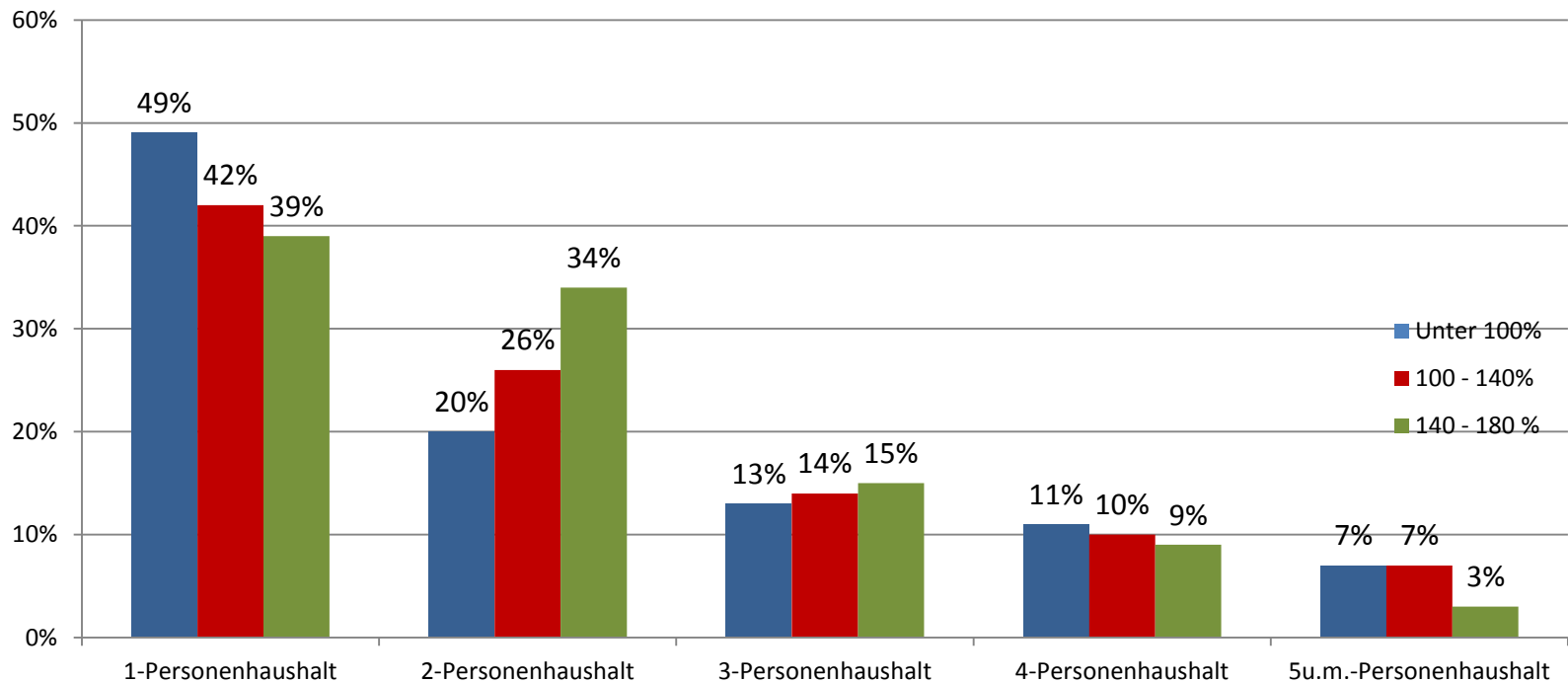
Bedarf nach WBS-Grenzen

WBS bis 100%: 17% aller

WBS bis 140%: 37%

WBS bis 180%: 55%

Haushaltsgrößen nach WBS-Grenzen



Bedarf nach WBS-Grenzen

Haushalte unter 100% haben ein **sehr geringes Einkommensniveau**.

Zwei Drittel sind arm.

Haushalte 100-140% haben ein **geringes Einkommensniveau**.

55% sind armutsnah.

Haushalte 140-180% haben ein **unterdurchschnittliches Einkommensniveau**.

Schlussfolgerungen

- **Eine allgemein verbindliche Berechnungsweise zur Ermittlung bezahlbaren Wohnens gibt es noch nicht.**
- **Gute Voraussetzungen bietet das Resteinkommen und die Verdrängungsschwelle, weil sie empirisch auf tatsächlichen Entscheidungen der Haushalte zur Wohnkostenbelastung beruhen.**
- **Diese beiden Berechnungsmethoden und die abgestuften Mietbelastungsquoten berücksichtigen die schwierige Situation der großen Haushalte am Wohnungsmarkt – speziell mit der Überbelegung - adäquater als die 30%-Quote und die WBS-Einstufungen sind.**

Definition ‚bezahlbaren Wohnens‘

Wohnen ist dann leistbar, wenn nach Abzug der Wohnkosten den Haushaltsmitglieder*innen ausreichende Geldmittel für eine normale Beteiligung am gesellschaftlichen Leben bleiben.

Angemessener Wohnkonsum (entsprechend den Vorgaben für ein ‚schlüssiges Konzept‘):

- **Wohnungen in durchschnittlicher Größe und Qualität**
- **Wohnungen, die die Betroffenen anmieten können**
- **Wohnsituationen, die die Betroffenen gesellschaftlich integrieren**

Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des angemessenen Wohnraums, der Verbleib von leistungsberechtigten Personen in ihrem bisherigen Wohnraum und der Erhalt der sozialen Mischung in den Kiezen im Vordergrund.

Angemessener Wohnkonsum (entsprechend den Vorgaben für ein ‚schlüssiges Konzept‘):

Leitsatz zu den Kosten:

Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken.

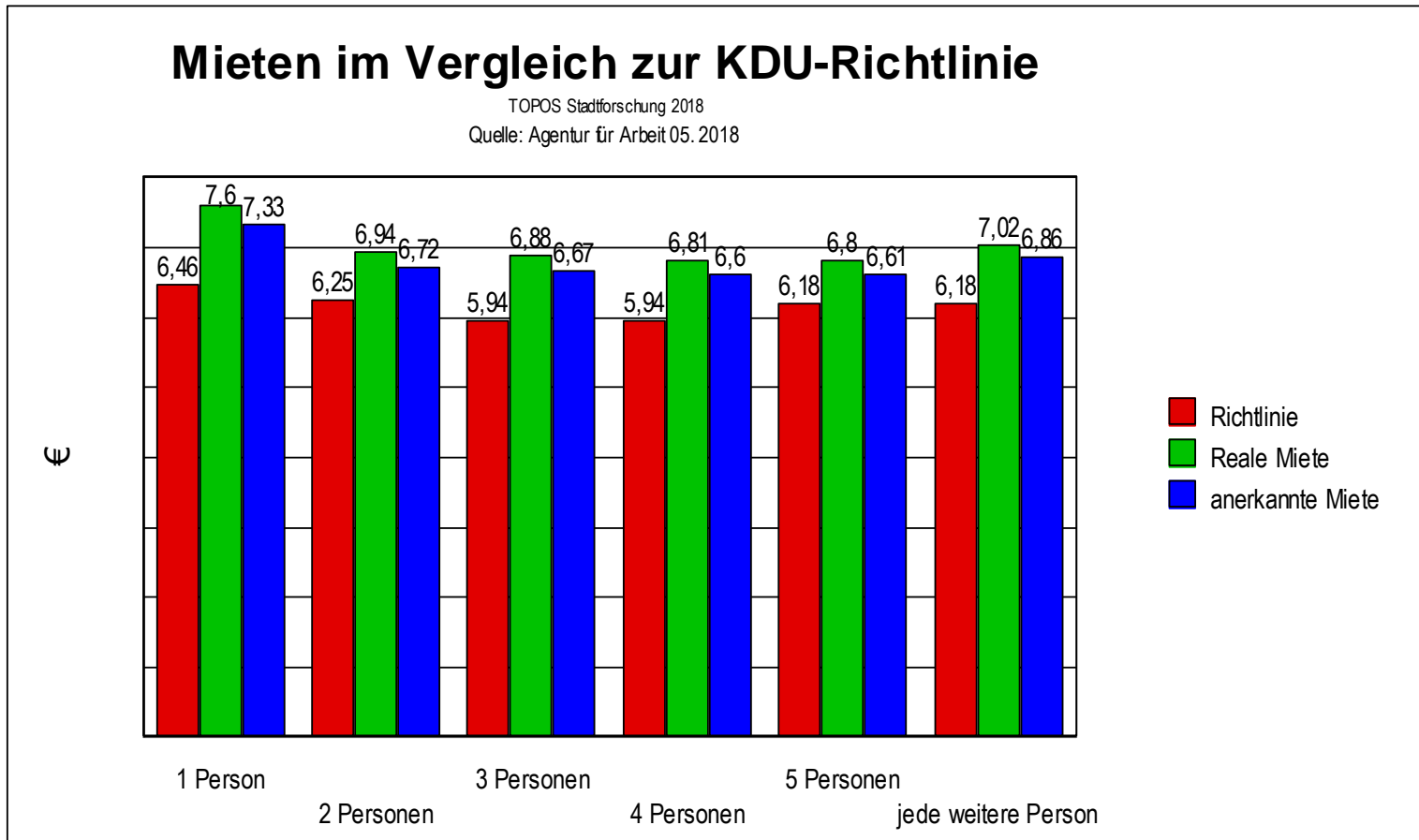
Karen Krauß, Richterin am Bundessozialgericht

Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt

Verordnung geht bei der Ermittlung der angemessenen Wohnkosten (Gesamtangemessenheitsgrenze) von dem Produkt aus angemessene Fläche x Mietspiegelmittelwert (+ Betriebskosten) aus.

Wohnungen zu der als angemessen anerkannten Wohnfläche sind vor allem für 1- aber auch für 2-Personenhaushalte nicht in ausreichendem Maße vorhanden.

Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt
Miete pro m², die die BG zahlen müssen, liegen weit über den Quadratmetermieten, die die Senatsverwaltung für ihre Berechnung annimmt:

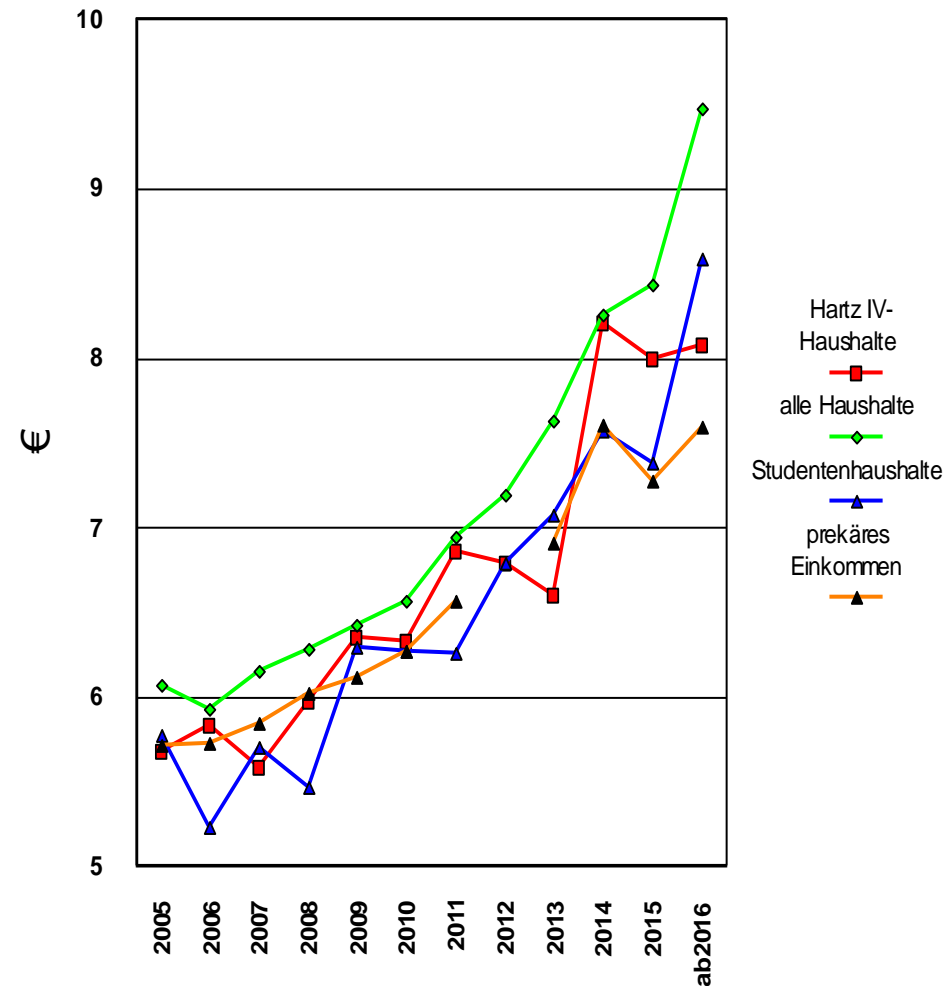


Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum am Markt

Alle Haushalte müssen sich an die Mietpreisentwicklung anpassen.

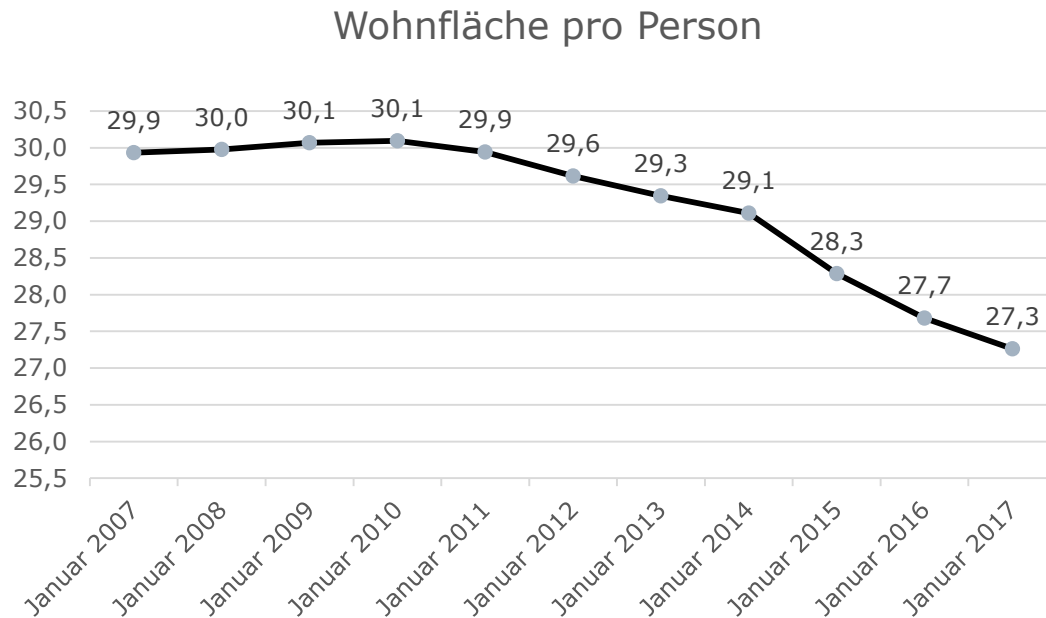
Mietentwicklung bei Neuvermietung

TOPOS Stadtforschung



Wie versuchen die BG diesem gravierenden Auseinanderklaffen von Wunsch (Senat) und Realität (Wohnungsmarkt) zu entgehen?

Eine Erklärung - rapide Abnahme der Wohnflächen der BG



Folge:

- **Hohe Anteile an überbelegten Wohnungen**
- Gravierend überbelegt wohnen ca. 15.000 Alg. II-Haushalte.
- Fast ausschließlich Haushalte mit Kindern
- Betroffen ca. 30.000 Kinder unter 18. Das sind ca. 7% aller Kinder unter 18 in Berlin.
- Besonders hoher Migrantanteil bei Überbelegung.

(Ergebnisse einer Studie von TOPOS Stadtforschung von 2012)

Ein Umzug in eine billigere Wohnung ist fast ausgeschlossen:

- Von ca. 12.000 BG Haushalte, die pro Jahr aufgefordert wurden, ihre Wohnkosten zu senken, konnten ca. 500 in eine billigere Wohnung umziehen.

- Die weitaus größte Zahl aller BG haben ihre Wohnung vor der Beantragung von Alg II-Leistungen bezogen!
- Daher hat die Begrenzung von KdU-Leistungen keinen Einfluss auf den Wohnkonsum der BG.

- **Mindestens 40.000 Haushalte bekamen 2016 weniger KdU als sie selbst für die Miete zahlen müssen.**
- **Damit sinkt der Betrag, den sie für ihren Lebensunterhalt haben, unter das Minimum ab, ohne dass sie die Chance haben, eine „angemessene Wohnung“ tatsächlich anzumieten.**
- **Eine Verordnung, die die Forderung nach einem ,konkreten Angebot entsprechender Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt, entspricht nicht den Anforderungen.**

Wohnungen mit einem Mietpreis unterhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze sind am Markt nicht vorhanden!

Eine Verordnung, die die Realitäten am Wohnungsmarkt nicht berücksichtigt und für ca. ein Viertel bis zu einem Drittel der Bedarfsgemeinschaften faktisch eine Reduzierung der Mittel zum Lebensunterhalt bedeutet, sollte keinen Bestand haben.

Stellschraube I:

Die aktuellen Mietpreise bei Neuvermietung müssen ein überwiegenden Einfluss bei der Bestimmung der Gesamtangemessenheitsgrenze haben.

Gleichermaßen muss geprüft werden, ob Wohnungen der vorgeschriebenen Größe ausreichend auf dem Markt vorhanden sind.

Stellschrauben- Alternative:

Die zusätzlichen Kosten bei Übernahme aller Mietkosten sind relativ gering (im Vergleich zum Verwaltungsaufwand):

- Bedarfsgemeinschaften (BG)	277.026	
- Personen in BG	593.000	
- Mieter (BG)	249.835	
- Miete pro BG (bruttowarm)	550,54 €	
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	533,77 €	
- Miete/m ² pro BG (bruttowarm)	10,05 €	
- anerkannte Miete pro BG (bruttowarm)	9,79 €	
- Differenz tatsächlich-anerkannt pro Monat		4,19 Mio €
- pro Jahr		50,28 Mio €

Foto: dpa/Rainer Jensen, aus Berliner Zeitung, Link: <https://www.berliner-zeitung.de/image/27863882/2x1/940/470/17a5f947d1976d98c308b0f9a3e7a1f2/hb/dragoner-areal-kreuzberg.jpg>

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**