

18. 04. 2012

Neuregelung „Kosten der Unterkunft“ in Berlin (Hartz IV) Wohnaufwendungenverordnung (WAV)¹

Als Nachfolgeregelung der seit 2005 geltenden früheren „AV Wohnen“, hat der Berliner Senat im April 2012 die WAV erlassen. Das Berliner Abgeordnetenhaus soll sie noch „zur Kenntnis nehmen“, rechtswirksam wird sie mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin, die am 13.04.12 erfolgte.

Sie gilt für die Bezieher von ALG II (Jobcenter, SGB II) sowie die Bezieher von Grundsicherung/GSi (Sozialämter, SGB XII), und regelt den gesamten Bereich der sog. Kosten der Unterkunft (KdU) Berlin. Nach den statistischen Daten Berlin 2010 sind somit betroffen ca. 330.000 Bedarfsgemeinschafts-Haushalte mit insg. ca. 600.000 Personen.

Das WAV-Kompendium mit seinen diversen ineinander verzahnten Tabellen-Werten im Anhang, erschließt sich nicht so leicht. Das gilt schon bezüglich der Systematik. Erst recht gilt dies für die zahlreichen kreativ-bürokratischen Wortschöpfungen, deren jeweils behaupteten Sinn mensch erst mal erbrüten muß.

Im vorliegenden Text soll deshalb ein kommentierter Überblick über die WAV gegeben werden.

1. Datengrundlagen (§ 3)

- a) Nettokalt-Miete: „gewichteter Mittelwert“ einfache Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2009 („fortgeschrieben 2011) pro qm x zulässiger Wohnungsgröße für x-Personen-Haushalte im Sozialen Wohnungsbau Berlin.
- b) Betriebskosten kalt: Betriebskostenübersicht des Berliner Mietspiegels 2011.
- c) Heizkosten: Bundesweiter Heizkostenspiegel des Deutschen Mieterbundes.
- d) Warmwasserkosten zentrale Versorgung: „Produkt aus bundesweiter Heizspiegel für zentrale Warmwasserbereitung und der jeweils angemessenen Wohnungsgröße“ (Konzept, Ziffer 1.3.2.).

2. Gesamtangemessenheitsgrenze (§ 4) und Quadratmeterhöchstmiete (§ 5)

- a) Nach der sog. Produkttheorie des BSG aus mehreren Tabellen (s. Unten, Punkt 9), bzw. den jeweils zutreffenden Tabellen-Feldern, ermitteltes Faktoren-Produkt, vermutlich zur vereinfachten Handhabung der Verwaltung. Nicht leicht zu ermitteln. **Im Ergebnis ist das Produkt die Grenze der Bruttowarmmiete (wie bisher), die für den gesamten Berliner Stadtraum gelten soll.**
- b) Bezug auf § 22 b Abs. 1 Satz 3 SGB II: „... kann sowohl eine Quadratmeterhöchstmiete, als auch eine Gesamtangemessenheitsgrenze gebildet werden“. Der folgende Satz 4 findet keine Anwendung: „Um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, können die Kreise und kreisfreien Städte **ihr Gebiet in mehrere Vergleichsräume unterteilen**, für die sie

¹ Volltext WAV unter <http://www.harald-thome.de/media/files/Kdu2/KdU-Berlin-10.4.2012.pdf>

jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen“. Dies hätte die Möglichkeit eröffnet, **Teilwohnungsmärkte z. B. im Berliner Innenstadtring** gesondert zu definieren.

- c) Angebotsmieten bzw. Neuvertragsmieten, wie sie z. B. im Wohnungsmarktbericht 2011 der IBB² auf der Grundlage der empirica-Preisdatenbank für jeden Bezirk angegeben werden, bleiben in der WAV unberücksichtigt. Damit fand auch § 22 c Abs. 1 Satz 3 SGB II zur Datenerhebung keine Berücksichtigung: *„In die Auswertung sollen sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten einfließen“.*
- d) Die Quadratmeterhöchstmiete gilt dann nicht als angemessen, wenn sie den Richtwert (Spalte 3 der Tabelle A) um mehr als 50 % übersteigt. Das gilt auch dann, wenn das KdU-Produkt innerhalb der Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 4 liegt.

3. Sog. „schlüssiges Konzept“

Wiederholt hat das BSG, auch vom Land Berlin, ein „schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der KdU-Werte angemahnt (z.B. zu Berlin B 14 AS 50/10 R vom 19.10.10, ab Randnummer 25)³. Ein solches Konzept ist der WAV als Anlage beigefügt. Es wird behauptet, damit die Anforderungen des BSG zu erfüllen.

- a) Um dies beurteilen zu können, ist es interessant, die Parameter des Berliner Mietspiegels 2011 zu kennen⁴:
 - Es ist ein „fortgeschriebener“ Berliner Mietspiegel 2009;
 - Die Datengrundlage 2009 beruht auf stadtweit insg. 9.600 konkret erhobenen Datensätzen, deren Mieten seinerzeit in den letzten 4 Jahren gestiegen waren – insg. gibt es ca. 1,2 Mio. freifinanzierte Wohnungen in Berlin;
 - Die Daten wurden somit vor zwei bis sechs Jahren erhoben. Wie viele davon auf das Segment der „einfachen Wohnlage“ entfallen, ist unbekannt.
 - Da ein Mietspiegel-Feld eines sog. Qualifizierten Tabellen-Mietspiegels ab 30 konkret einschlägigen Datensätzen als qualifiziert gilt, trifft dies beim Berliner Mietspiegel lediglich auf 64 Felder von insg. 132 Feldern zu.
- b) Angemessene Wohnfläche nach Sozialer Wohnungsbau (Ziffer 1.1): Erscheint uns schlüssig.
- c) Räumlicher Vergleichsmaßstab Gesamt-Berlin (Z 1.2.1): Entspricht zwar der Rechtsprechung des BSG, ignoriert jedoch die besonderen Preisprobleme im Innenstadtring. Unserer Ansicht nach nicht schlüssig.
- d) Definition Mietpreis nettokalt (Z 1.2.2 Abs. 1 bis 4): Angesichts der Datengrundlage des Berliner Mietspiegels 2011 (s.o.) nicht schlüssig.
- e) Verfügbarkeit von Wohnungen zu diesem Preis (Z 1.2.2 Abs. 6): *„Durch den Rückgriff auf den qualifizierten Mietspiegel und durch die erfolgte Gewichtung kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft auf dem Wohnungsmarkt gibt“.* Nicht schlüssig.
- f) Kalte Betriebskosten (Z 1.2.3) und Heizkosten (Z 1.3.1 und Warmwasserkosten (Z 1.3.2): Können wir nicht beurteilen.

2 Wohnungsmarktbericht 2011 der IBB, dort download: http://www.ibb.de/desktopdefault.aspx/tabid-62/216_read-6577/

3 BSG-AZ wie im text, link: <http://lexetius.com/2010,6553>

4 RA Holger Gautzsch, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, Nov. 2011: Die Bedeutung von Mietspiegeln und modernisierungsbedingten Mieterhöhungen für die Bestimmung der Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII, link: http://www.harald-thome.de/media/files/Gautzsch_Mietspiegel+Modernisierung_KdU_SGB_II_XII.pdf

4. Fortschreibung der WAV-Werte

- Nettokalt-Miete: Bei neuem Berliner Mietspiegel 2013.
- Heiz- und Warmwasserkosten: Jährlich nach bundesweitem Heizspiegel.

5. Besondere Bedarfe (§ 6)

- a) Die KdU-Richtwerte können in sog. Härtefällen um bis zu 10 % wie bisher überschritten werden bei
- Alleinerziehenden;
 - Wohndauer von mindestens 15 Jahren;
 - wesentlichen sozialen Bezügen (z.B. Schulweg von Kindern, Betreuungseinrichtungen, Kitas);
 - über 60-Jährigen;
 - Schwangeren;
 - absehbar kostendeckenden Einkünften;
 - Neu: individuell höherem Heizkostenbedarf;
 - ambulanten Wohnformen (§ 6 Abs. 2);
 - Neuanmietung von Wohnraum für Wohnungslose bzw. von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen (§ 6 Abs. 8). Das gilt auch für von häuslicher Gewalt betroffene Frauen.
- b) Behindertengerechte Wohnungen (§ 6 Abs. 5): „Insbesondere“ bei Rollstuhlfahrer_innen, sind die WE-Kosten „stets individuell und unabhängig zu bestimmen. Wir fragen uns nur, durch wen und nach welchen Vorschriften.
- c) Wohnungen für chronisch Kranke (§ 6 Abs. 6): „zum Beispiel“ Aids-Kranke, auch hier sehen wir Definitions-Probleme. Die KdU können um die Richtwerte für eine weitere Person überschritten werden.
- d) Wohnungslose in Einrichtungen (§ 6 Abs. 7): Die Tagessätze gelten unabhängig von den Richtwerten.
- e) Umgangsberechtigte mit Kindern (§ 6 Abs. 9): Der „notwendige zusätzliche Raumbedarf“ ist zuzuerkennen.

6. Mietschulden

Keine gesonderten Regelungen wie bislang in Ziffer 2.9.2 AV-Wohnen.

7. Barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen

Keine gesonderten Regelungen, gab es bislang auch nicht.

8. Controlling

Die Regelung in Z 12 der AV-Wohnen entfällt, wonach das Controlling für die Durchführung der KdU-Aufgaben den Berliner Bezirken zugewiesen wurde.

9. Tabellen

- Nettokalt-Miete und kalte Betriebskosten für x-Personen-Hh (Anlage 1, Tab. A);
- Heizkosten nach Energieträgern, Gebäudefläche und x-Personen-Hh (Anlage 1, Tab B);
- Überblicks-Tabelle „Gesamtangemessenheitsgrenze“, vorige Faktoren zusammengefaßt (Anlage 2, Tab. a);
- Zuschlag zur Warmwasserversorgung nach x-Personen-Hh (Anlage 2 Tab. B

10. Kosten für den Haushalt Berlin 2012

Die Kosten sollen um lediglich 11 Mio. € ansteigen (Begründung WAV, letzter Satz). Bislang wurden in Berlin für KdU im Bereich des SGB II aufgewandt (SGB XII keine Angaben):

2009:	Berlin	1.406.825 Mio. €
	Bundesanteil	357.406 Mio. €
2010:	Berlin	1.414.939 Mio. €
	Bundesanteil	326.081 Mio. €
2011:	Berlin	1.427.355 Mio. €
	Bundesanteil	508.931 Mio. €

Keine nennswerte KdU-Gesamtkostensteigerung trotz der bekannten Mietenprogression in Berlin und deutlich gestiegenem Bundesanteil. Das spricht für sich.

- Ende -