



MOD.INST.-FÖRDERUNG BEI HARTZ IV VERSCHWENDET?

21.04.2006 Fachinformation

Mit der Frage, ob sich die Mod.-Inst.-Förderung für die Zusammenlegung kleiner zu größeren Wohnungen negativ auf die Zahl der Wohnungen, die nach der AV Wohnen für ALG II-Empfänger in Frage kommen, ausgewirkt hat, beschäftigt sich eine Kleine Anfrage des Abgeordneten Klaus-Peter von Lüdeke (FDP). Kaum – so die Antwort der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: In der Regel könnten die im Programm Soziale Stadterneuerung geförderte Wohnungen von ALG-II-Haushalten belegt werden. Frage 1: Wie viele kleinere Wohnungen sind im Rahmen der Mod.Inst.-Förderung zwecks Schaffung "familiengerechten Wohnraums" zu größeren Wohnungen zusammengelegt worden, die nunmehr der WBS-Bindung unterliegen? Antwort zu 1: In der Berliner Mod.Inst.-Förderung ist die Zusammenlegung einzelner Wohnungen zur Schaffung familiengerechten Wohnraums mit Belegungsbindungen für Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein nicht gefördert worden. Förderfähig war jedoch im Rahmen der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten der Baualtersklassen bis 1918 (ModInstRL 95 - soziale Stadterneuerung, Amtsblatt für Berlin 1994, S. 3467) die Zusammenlegung von Wohnungen innerhalb des zu sanierenden Gebäudes, - wenn für vorhandene Kleinwohnungen ausreichende sanitäre Verhältnisse nicht innerhalb der vorhandenen Grundrisse geschaffen werden können, - zur Schaffung familiengerechter Wohnungen, wenn der vorhandene Wohnungsschlüssel nach Maßgabe des Sozialplans dem nachhaltigen Bedarf im Gebiet nicht entspricht. Statistiken darüber, wie viele Wohnungen im Einzelnen aufgrund dieser Regelung zu größeren Wohnungen zusammengelegt wurden und welche Wohnflächen diese Wohnungen nach Zusammenlegung aufweisen, liegen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vor. Statistisch erfasst ist, dass die im Programm geförderten 815 Gebäude vor Sanierung einen Bestand von insgesamt 17.774 Wohnungen und nach Sanierung einen Bestand von 15.515 Wohnungen aufweisen. Somit kann überschlägig geschätzt werden, dass ca. 2.259 Wohnungen (d. h. ca. 13 % des Wohnungsbestandes vor Sanierung) bzw. pro gefördertem Gebäude im Durchschnitt ca. 3 Wohnungen im Zuge der Sanierung aufgelöst oder zu größeren Wohnungen zusammengelegt wurden. Es dürfte sich bei der Zusammenlegung überwiegend um Klein- und Kleinstwohnungen in Quergebäuden und Seitenflügeln handeln. Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein können ihre Miete auf 4,13 €/m² mtl. absenken (Besondere Mietobergrenze für Wohnungen in geförderten Mod.Inst.-Häusern, Amtsblatt für Berlin 2005, S. 4487). Durch die Förderung werden Mietpreis- und Belegungsbindungen für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung begründet. Die Bindungen erfolgen vorrangig zugunsten Sanierungsbetroffener, im Übrigen für sonstige Wohnungsuchende mit Wohnberechtigungsschein. Statistische Angaben darüber, wie viele der geförderten Wohnungen aktuell von Mieterinnen und Mietern mit Wohnberechtigungsschein belegt sind, liegen nicht vor. Frage 2: Inwieweit trifft es zu, dass diese Wohnungen wegen ihrer Größe und Miethöhe nach Hartz IV nicht kostenübernahmefähig sind? Wie viele Fälle dieser Art sind dem Senat bekannt und welche Größenordnungen sind zu erwarten? Antwort zu 2: Gegenwärtig sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Fälle bekannt, in denen mit Mod.Inst.-Förderung zusammengelegte Wohnungen nicht nach den Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen, Amtsblatt für Berlin 2005, S. 3743) kostenübernahmefähig sind. Die Mietobergrenze der nach Mod.InstRL 95 geförderten Wohnungen liegt zzt. - in einfachen Wohnlagen bei 4,44 €/m² monatlich (netto kalt), - in mittleren Wohnlagen bei 4,76 €/m² monatlich (netto kalt). Die AV Wohnen setzt als Orientierungswert für die warmen Betriebskosten einen Betrag von ca. 2,22 €/m² monatlich an. Aus der von WBS-Mietern maximal zu entrichtenden Miete von 4,13 €/m² monatlich zuzüglich dem Orientierungswert der AV-Wohnen für die warmen Betriebskosten ergibt sich rechnerisch eine

Bruttowarmmiete von 6,35 €/m² monatlich. Bezogen auf die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmiete gemäß Nr. 4 (2) AV Wohnen sind somit Wohnungen bis zu folgenden Wohnungsgrößen nach der AV-Unterkunft finanzierbar: Personenzahl des Haushalts Richtwert für angemessene Bruttowarmmieter gemäß Nr. 4(2) AV Wohnen Ergibt finanzierbare qm 1 360 EUR 57 2 444 EUR 70 3 542 EUR 85 4 619 EUR 97 5 705 EUR 111 6 755 EUR 119 Die Übersicht lässt erkennen, dass im Programm Soziale Stadterneuerung geförderte Wohnungen im Regelfall von "ALG-II-Haushalten" belegt werden können. Probleme mit der Belegung könnte es in Einzelfällen dann geben, a) wenn Wohnungen - bezogen auf die Personenzahl im Haushalt - deutlich unterbelegt sind oder b) wenn es um Wohnungen mit deutlich über 100 m² Wohnfläche handelt. Diese Wohnungen sind in den sanierten Gründerzeitaltbauten vor allem in Vorderhäusern häufig vorzufinden. Sie sind aber bereits bei der Gebäudeerrichtung - und nicht durch geförderte Wohnungszusammenlegungen - entstanden. Frage 3: Welche Auswirkungen auf die Vermietung bzw. Vermietbarkeit dieser Wohnungen sind zu erwarten? Muss die Belegungsbindung ausgesetzt werden? Inwieweit sind die Fördermittel als "verschwendet" anzusehen? Antwort zu 3: Da die Berliner Wohnungsmarktsituation aktuell entspannt ist, ist sowohl die Wohnungsnachfrage Sanierungsbetroffener als auch die Nachfrage von WBS-Mietern nach sanierten Wohnungen deutlich zurückgegangen. Dementsprechend hat auch im geförderten Mod.Inst-Bestand die Zahl der Freistellungen von Belegungsbindungen insgesamt deutlich zugenommen. Eine "Verschwendung" von Fördermitteln ist deshalb nicht gegeben, weil die mit der Sanierung verfolgten Ziele der städtebaulichen Aufwertung von Sanierungsgebieten erfüllt sind und die Freistellung nicht dauerhaft, sondern jeweils nur für den aktuellen Vermietungsfall erfolgt. Sollte sich ggf. mittelfristig wieder eine engere Wohnungsmarktlage ergeben, wären Bindungen, soweit sie dann noch nicht abgelaufen sind, für dann anstehende Neuvermietungsfälle reaktivierbar. Berlin, den 3. April 2006 In Vertretung D u n g e r - L ö p e r Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

<https://bbu.de/beitraege/modinst-foerderung-bei-hartz-iv-verschwendet>