

## Stipp-Visite zur Wohnungssituation von Berliner ALG II - Beziehenden

Ergebnisse unserer Umfrage zwischen Oktober und Dezember 2008

*Frau Karin Baumert, Berlin den 15. April 2009*

Die Kampagne hat an verschiedenen Orten mehr als 2000 Fragebögen zum Thema „Wohnen und Hartz IV“ in Berlin in Beratungsstellen, bei sozialen Wohnhilfen, in Initiativen gegen Hartz IV, bei Freunden und Bekannten verteilt. Wir hatten auf unserer Internetseite einen interaktiven Fragebogen eingestellt, damit Betroffene Porto vermeiden können. Letztlich wurden 50 Fragebögen gültig ausgefüllt. Die Fragen basieren auf den Erfahrungen des Notruftelefons, das jetzt seit über 2 Jahren kostenlos geschaltet ist. Die Umfrage verfolgte den Zweck, **die Betroffenen selbst zu Wort kommen zu lassen**. Denn es wird der allgemeine Eindruck erzeugt, in Berlin gebe es keine „Zwangsumzüge“ und die Ausführungsvorschriften zum Wohnen des Senates würden erheblich zu einer entspannten Lage bei Hartz IV-Beziehenden beitragen. Diesen Eindruck können wir durch die ehrenamtliche Arbeit am Notruftelefon nicht bestätigen.

Dennoch war der Rücklauf bescheiden! Warum? Beratungsstellen und soziale Wohnhilfen hatten zwar die Fragebögen verteilt, aber die Rücksendung in die Entscheidung der Betroffenen verlegt. Eine gesammelte Rückführung der Bögen war daher nicht möglich. Papiere mussten durch die Betroffenen selbst frankiert werden. Viele Alg II-Bezieher haben keine Personalcomputer mehr haben, weil dieser die Stromkosten hochtreibt. Der Gang in den Computershop kostet i.d.R. für eine Stunde bis zu 1,90 Euro. Daher war der Zugang zum interaktiven Fragebogen nicht möglich. Viele Alg II-Beziehende haben auch Horror vor Fragebögen oder sie können nicht allein ausfüllen. Ehrenamtliche BeraterInnen oder solche, die selber auf Hartz IV sind, hatten zu wenig Zeit, die Bögen zusätzlich auszufüllen.

50 Fragebögen haben nicht den Anspruch, eine repräsentative Stichprobe darzustellen. Auch kann natürlich eine ehrenamtlich tätige Kampagne nicht die Voraussetzungen für eine professionelle Untersuchung liefern. Dennoch können die Ergebnisse **einen Trend zeichnen**. Die Ergebnisse werden darum auch als Trend beschrieben und nicht in „Meter und Sekunden“. Für einen Trend kann die **Differenziertheit der Probanden nach Geschlecht, Größe der Bedarfsgemeinschaft und „zuständigem Jobcenter“** stehen. In allen drei Parametern sind unterschiedliche Gruppen vertreten.

Konkret haben etwas mehr Frauen als Männer den Fragebogen ausgefüllt, ein großer Anteil an Singlehaushalten; ein Fünftel der Befragten leben mit Kindern.

Die Probanden wurden von Jobcentern in Neukölln, Kreuzberg, Reinickendorf, Spandau, Friedrichshain, Pankow, Schöneberg, Mitte, Lichtenberg, Tempelhof, Charlottenburg, Wilmersdorf, Mahrzahn und in Hellersdorf betreut. Damit kann man von einem stadtweiten Trend sprechen, auch wenn natürlich die Segregation, d.h. die Konzentration von Arbeitslosengeld II-Empfängern in bestimmten Stadtgebieten weit voran geschritten ist. In unserem Zusammenhang, der Wirkung der AV Wohnen, sind jedoch **eine Verteilung der Antworten auf das gesamte Stadtgebiet von Bedeutung**.

Zu den Details aus der Umfrage:

Zunächst wurde gefragt, seit wann sie im Bezug des Arbeitslosengeldes II sind. Knapp die Hälfte der Befragten bezog seit Januar 2005 Arbeitslosengeld II. Die andere Hälfte verteilt sich gleichmäßig auf die Jahre 2006, 2007 und 2008.

Ca. die Hälfte der Befragten sind 1-Personenhaushalte, ein Fünftel leben mit Kindern in der Bedarfsgemeinschaft, die reicht von der allein erziehenden Mutter mit 2 Kindern bis zur Großfamilie mit 6 Kindern.

Die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft (KdU) ist, bezogen auf den Eintritt in den Empfang von Arbeitslosengeld II sehr unterschiedlich. Das an dieser Stelle zu bemerken, bereitet schon einen Trend vor, der sich an anderen Aspekten noch weiter verfestigen wird. **Es gibt scheinbar wenig verbindliche ARBEITSANWEISUNGEN**, Sowohl in den verschiedenen Jobcentern, als auch innerhalb der Jobcenter. Was an dieser Stelle vielleicht noch nach „*wenn du Glück hast, kommen sie erst später*“ aussieht, wird sich in anderen Zusammenhängen als *Behördenwillkür* erweisen.

Ähnlich sieht es bei der eingeräumten Frist aus. Also wie lange hatten die Betroffenen Zeit, um ihre KdU zu senken? In der Regel natürlich 6 Monate, allerdings gab es auch 7 Monate, 8 Monate, 5 Monate, 4 Monate und sogar 2 Monate.

Wie hoch waren nun die Differenzen zur tatsächlich zu erstattenden Miete? Bei einem Drittel der Befragten lag die Differenz unter 100,- pro Person, davon noch mal die Hälfte bei unter 50,- Euro.

Zunächst werden die Betroffenen aufgefordert, die Kosten der Unterkunft und Heizung zu senken. Das gelingt in den wenigsten Fällen. Entweder hat jemand zum Vermieter ein so persönliches Verhältnis oder wohnt in einer Gegend, in der ein Nachmieter schwer zu finden sein wird. Das ist in Berlin selten der Fall. Bereits hier zeigt sich, dass die Wirkung der „AV Wohnen“ eine weitere Segregation verursacht: Andere leben entweder bereits in Gebieten, die man landläufig als „soziale Brennpunkte“ bezeichnet oder der Vermieter wartet geradezu darauf, dass sein Haus „hartzfrei“ wird und er die Mieten bei Neuvermietung weiter anheben kann.

**Der allergrößte Teil der Aufgeforderten konnten seine Mietkosten nicht senken.** Interessant in diesem Zusammenhang, dass auch der „Ein-Euro-Job“ als Chance der Senkung der KdU angesehen wird, dabei bleiben die Kosten konstant. Hier verschiebt sich aufgrund der allgemeinen Stigmatisierung von Arbeitslosengeld II-Empfängenden die scheinbar eigene Verantwortung für die Miete. Ein Fünftel gaben an, dass sie die KdU durch eigene Zuzahlung senken würden. Im Klartext heißt das: Sie haben nicht die Kosten der Unterkunft und Heizung gesenkt, sondern den an sich bereits sehr geringen Satz zum Leben auch noch für die Zuzahlung zur Miete verwendet.

Hintergrund ist sicher die **wenig erfolgreiche Wohnungssuche**. Nur jedem 10. gelingt der Umzug in eine neue Wohnung. Trotz zahlreicher und stadtweiter Suche, gelingt es den Betroffenen nicht, eine Wohnung im Rahmen der Sätze der „AV Wohnen“ zu finden. Auch wenn der Wohnungsmarkt in Berlin allgemein als entspannt gilt, tut er dies jedoch nur im Vergleich mit anderen Metropolen. Dieser Vergleich legt dem Betrachter nahe, dass Berlin für jeden und alle genügend Wohnraum hätte. Ist man allerdings erst einmal in der Situation, sich an die Grenzen der „AV Wohnen“ halten zu müssen, stellt man schnell fest, dass die Vermieter über das Angebot der Mieten bereits entschieden haben, wo bitteschön die von der Gesellschaft Verstoßenen ihren Platz finden dürfen: **„Nicht unter uns“**.

Die wenigsten finden Hilfe und Unterstützung durch Freunde, was drei Ursachen haben kann: Erstens kennen Alg II-Beziehende vielleicht dann mehr Leute in derselben Situation, zweitens schämen sie sich und mögen die Bedürftigkeit nicht zugeben und drittens sehen sie vielleicht auch nicht ein, warum andere einspringen sollten.

**Die häufigste Strategie ist darum die Zuzahlung aus der Regelleistung.** Das hat zur Folge, dass es an anderen lebenswichtigen Dingen noch dauerhafter mangelt. Es zeigt aber auch, welche hohe Bedeutung die eigene Wohnung hat. Darüber hinaus kann vermutet werden, dass gerade bei Verlust des Arbeitsplatzes und den damit einhergehenden Tendenzen der Desintegration die angestammte Wohnung der noch einzige Rückzugsbereich bleibt. Wenn sogar dieser in Frage gestellt wird, dann nimmt man fast

alles in Kauf, um diesen zu erhalten. So verwundert jetzt nicht, dass ein nicht unerheblicher Teil der Befragten ganz offen eingestanden hat, für den Erhalt der Wohnung auch zu hungern. Die Tafel aufzusuchen, gilt bereits als selbstverständlich. **Alg II-Beziehende sparen sich die Miete geradezu vom Munde ab.**

**„Trotz Intervention wollen die das stur durchziehn...“**

Damit aber noch nicht genug, was bei den Fristen noch als sympathischer und entspannter Arbeitsstil hätte ausgelegt werden können, wird bei der Beschreibung der Arbeit des Jobcenters in Bezug auf den konkreten **Wohnungsumzug zum Alptraum.**

Das Jobcenter kann auch im Falle eines möglichen Umzuges und der vom Jobcenter selbst gestellten Frist keine kurzfristigen Termine geben. Es gibt kein festes Regelwerk, welche Unterlagen eingereicht werden müssen, um eine Mietzusicherung zu bekommen. Die Übernahme der Umzugskosten und der Wohnungsbeschaffungskosten sind der völligen Willkür der Mitarbeiter ausgesetzt, schlimmer noch, nicht einmal eine Aussage, gegen die man Beschwerde einlegen könnte, wird in der Regel gegeben. Und was ist, wenn der Betroffene Hilfe beim Umzug braucht, nicht weiß, wie er das alles allein bewerkstelligen soll? An Maßnahmen zur Unterstützung bei der Wohnungsfindung und beim Umzug gar nicht erst zu denken.

Vor diesem Hintergrund kann man tendenziell sagen, dass die Umsetzung der „AV Wohnen“ ein Schritt weiter zum dauerhaften Ausschluss aus der Gesellschaft ist. Bereits diese Formulierung „Senkung der Kosten der Unterkunft“ folgt diesem allgemeinen Trend der Privatisierung der Armutsprozesse. Es wird suggeriert, als ob der Betroffene genug hat und es in seinem Ermessen läge, wofür er dann Geld ausgeben möchte. Dabei liegt die Höhe der Miete nicht in seinem Ermessen. Als es die Wohnung bezog, konnte er sich diese Miete leisten. Das Amt könnte auch ganz klar sagen: *„Wir zahlen diese Miete nur noch 6 Monate, bis dahin müssen sie sich eine neue Wohnung suchen, die maximal so und soviel kosten darf, unter folgender kostenloser Hotline werden ihnen alle Fragen beantwortet.“*

So aber geht es ganz weg von möglichen Leistungen im Rahmen eines gezwungenermaßen notwendigen Umzuges, da die Mieten als soziale Transferleistung begrenzt sind. Nein, wir fordern sie auf, **ihre** Kosten der Unterkunft „*eigenverantwortlich*“ zu senken. *„Was, können Sie nicht, na sie haben ja auch schon alles andere nicht auf die Reihe bekommen“* So ungefähr ist der „Subtext“, der hinter der Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft steht und genau dieser Subtext widerspiegelt sich in der Haltung der meisten Mitarbeiter im Jobcenter, die den Betroffenen mit Achselzucken und einem sehr persönlichen Ermessen gegenüberreten. Dies äußert sich auch bei manchen Alg II-Beziehenden am Aufforderung, den sozial-psychiatrischen Dienst aufzusuchen oder auch gleich einen Facharzt für Neurologie/ Psychologie und Psychiatrie. Gleichzeitig muss man wissen, dass die Mitarbeiter persönlich den Druck der Leistungsminimierung weitergereicht bekommen. In machen Jobcentern gibt es Quoten der Einsparung, die erfüllt werden müssen. Es ist also kein mögliches Ermessen, sondern ein weiterreichen des Druckes, den man als Arbeitsanforderung jeden Tag selbst zu spüren bekommt.

### **Wie sind nun die Strategien der Betroffenen und ihre Probleme?**

Hier einige ausgewählte Zitate zu den persönlichen Strategien vor dem Hintergrund der aufgezeigten Schwierigkeiten:

*Mann, alleinstehend, Mietdifferenz 119,- Euro schreibt „ bin nicht auf der Suche, lebe den Widerspruch...“*

*Familie mit 6 Kindern „schon oft die Heizung heruntergedreht und gefroren...auch ein Billigjob würde nicht ausreichen“*

*„...was wir besichtigen, sind alles richtige Absteigen..“*

*„Das Jobcenter will mehrere Angebote haben, aus denen sie dann auswählen.“*

*Bedarfsgemeinschaft aus 5 Personen, davon 2 Kinder, Mietdifferenz 300,- Euro, bei 5 Personen, 60,- Euro pro Person: „...trotz 1,-Eurojob gehen wir zur Tafel und hungern noch, wir haben keine Zusicherung über eine mögliche neue Miete, über eventuelle Umzugskosten“*

*Alleinstehend mit 2 Kindern, 20,- Euro Mietdifferenz,*

*74igjährige, 80 Euro zuviel „meine Nachbarn haben interveniert“*

*„die preiswerten 1-Raumwohnungen sind von Studios abgeräumt worden*

*„Obwohl ich mich dagegen wehre, wollen sie das stur durchziehen...“*

*60 jährig, „mein Widerspruch war erfolgreich, sie mussten die Aufforderung zurücknehmen und weiter die volle Miete von 380,- Euro zahlen“*

*Frau aus Lichtenberg, „...alles Kacke...“*

Es gibt Einzelfälle, in denen es dann doch gut über die Bühne ging. In unserer Befragung war es gerade einmal ein einziger Fall, der beim Jobcenter klare Auskünfte und Zusagen zeitnah bekam und umzog.

**Was fehlt**, sind Rechtssicherheit und Verfahrenssicherheit, ein verbindliches Vorgehen der Behörden. Obwohl es die Wirtschaftlichkeitsprüfung gibt und auch die Ausnahmen, sind diese in der Regel den Betroffenen nicht bekannt. Aber viel schlimmer ist diese absolute Behördenwillkür: *Wir sind nicht zu sprechen, wir sind nicht zuständig, wir wissen nicht, wie viel wir ihnen zahlen, wir haben damit nichts zu tun.*

Die Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft erscheint wie eine Aufforderung aus den zahlreichen Möglichkeiten eine auszuwählen. In Wahrheit führt es in der Regel zum totalen Ausnahmezustand für die Betroffenen. Alles steht in Frage und eine Lösung ist nicht in Sicht. Das mit Abstand schwerwiegendste Moment in diesem Prozess ist die **Behördenwillkür und die komplette Ignoranz für die zu bewältigenden Fragen.**

Die kommunale Richtlinie „AV Wohnen“ für Berlin legte die Höhen der Mietobergrenzen für Bedürftige im SGB II und SGB XII-Bezug unter nicht nachvollziehbaren Kriterien fest. Hier ist bereits das erste Versäumnis des Landes Berlin. Scheinbar gibt es keine Möglichkeit mehr, die Mietgrenzen aus der Gestaltungsgewalt der Vermieter herauszureißen. Sie bestimmen über hartzIV - freie Zonen und damit über die Zuspitzung sozialer Brennpunkte, der zunehmenden Ghettoisierung. Städtebauliche Instrumente werden nicht mehr genutzt, um Wohnungspolitik zu betreiben.

Aber wenn der Mietenmarkt dem Spiel der Marktkräfte geopfert wird, dann kann dieses nicht noch seine Fortsetzung im Spiel der Mitarbeiter des Jobcenters mit den Betroffenen finden.

**Die AV Wohnen braucht eine verbindliche Verwaltungsvorschrift**, welche die Höhe der Miete in den Grenzen der „AV Wohnen“ als Rechtsanspruch formuliert und nicht als Möglichkeit mit dem Zwang zur generellen Kostenminimierung sozialer Transferleistungen durch den einzelnen Mitarbeiter. Außerdem

braucht es eine verbindliche Regel, wie viel Wohnungen nachgewiesen werden müssen und wenn es zu keiner kostengünstigeren Wohnung kommt, dann zur weiteren Zahlung der Komplettmiete. Wie in dem Fall der Familie mit den 6 Kindern wird eine Wohnung für 8 Personen bis 750,- Euro schwer zu finden sein. Sie zahlen jetzt 1050,- Euro, das ist pro Person eine Mietdifferenz von unter 40,- Euro.

Generell wäre die Frage nach einer pauschalierten Wirtschaftlichkeitsberechnung, z.B. bei einer Mietdifferenz bis 50,- Euro kann generell von einem unwirtschaftlichen Umzug ausgegangen werden, berücksichtigt man die Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten. Zwischen 50,- und 100,- Euro ist eine Prüfung der Begleitumstände von Nöten, wie z.B. Alter, Kinder, soziokulturelle Bindung an die Wohnung und den Kiez.

Dazu müsste allerdings auch in einer Verwaltungsvorschrift geregelt sein, bis zu welcher Höhe die pauschalierten Umzugskosten übernommen werden. Im Rahmen der Sanierung war es im Land Berlin z. B. üblich, je nach Wohnungsgröße (entsprechend der Anzahl der Zimmer) entweder einen pauschalen Satz zu zahlen oder nach drei Angeboten eine Umzugsfirma komplett zu übernehmen. Derart festgelegte Umzugskosten würden dann auch verbindliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen und deren Pauschalierung ermöglichen.

Bei dieser Art von Umzugsmanagement wäre zu überlegen, ob nicht die Wohnungsbaugesellschaften einen bestimmten Fonds an Wohnungen im Rahmen der Mietgrenzen der „AV Wohnen“ zur Verfügung stellen sollten, so dass auch die Suche nach einer Wohnung nicht nur nach den Regeln des Wohnungsmarktes läuft, ggf. sogar die Jobcenter Adressen von Wohnungen zur Verfügung stellen könnten.

Schlussendlich könnten genau diese Regeln und Verfahrensschritte in einem Merkblatt formuliert und den Betroffenen zur Verfügung gestellt werden. Besser noch wäre das persönliche Gespräch, vor dem Abschicken der „Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft“. Allein der Begriff gibt eine unlösbare Aufgabe, wie wir mit den Ergebnissen der Umfrage darlegen konnten. Die Betroffenen werden mit einem Problem allein zurückgelassen, ihnen wird suggeriert, dass es möglich wäre, die Kosten zu senken, verschwiegen wird nur, wie es wirklich gehen soll.

*Die Senkung der Kosten der Unterkunft kann nur vom Vermieter ausgehen. Interessant wäre vielleicht eine politische Initiative des Senates an alle Hauseigentümer im Sinne „Senke die Kosten für eine Unterkunft, denn auch Menschen, die aus der Lohnarbeit herausfallen sollen unter uns leben, es kann jeden treffen“.*

In der Praxis aber ist die dann eintretende Reduzierung der KdU durch das Jobcenter wie der letzte „Fußtritt“ in einer langen Kette von Ereignissen, die dem Einzelnen häufig als persönliches Versagen vermittelt wird.

Wer angesichts der Härte der Schlussfolgerungen der Umfrage an deren Datenbasis zweifelt, dem sei ein Zitat aus der letzten Armutskonferenz entgegengehalten: *„Und die, die in Widerspruch gehen und sich wehren, sind die, welche noch über ein kulturelles und soziales Kapital verfügen. Der übergroße Rest hat sich bereits in sein Schicksal hineinbegeben und kann sich nicht mehr wehren“*

In diesem Sinne kann man davon ausgehen, dass diejenigen, die diesen Fragebogen ausgefüllt haben, noch über die Fähigkeit der Reflexion verfügen. In Wahrheit ist es noch schlimmer. Real lassen die meisten die Frist verstreichen, bekommen dann die gekürzten KdU, zahlen die Mietdifferenz gezwungenermaßen aus der Regelleistung, die reicht dann für andere Sachen nicht. Irgendwann haben sie auch woanders Kosten, die sie unbedingt zahlen müssen. Und dann folgt der ganz alltägliche Wahnsinn der Überschuldung, der Mietschulden, der Räumung. (Die Kosten die in den sog. Läusepensionen an deren

Betreiber gezahlt werden, sind um ein vielfaches höher als die Mietdifferenz, die gekürzt wurde) Klarheit über die wirkliche Situation der von Arbeitslosengeld II lebenden Bewohner in Berlin sowie die Kostenverteilung bei der Verwaltung von Armut kann aber nur eine beauftragte Untersuchung geben. Bis dahin berechtigen uns die Erfahrungen aus dem Notruftelefon und den Ergebnissen der Umfrage zu der Einschätzung, dass es keinen menschenwürdigen Umgang in der Verwaltungspraxis der „AV Wohnen“ in Berlin gibt.

**Unsere Forderungen an eine verbindliche Verwaltungsvorschrift zusammengefasst:**

1. Klare Verwaltungsregeln zu einem verbindlichen, garantierten Anspruch auf die Übernahme der Miete in Höhe der „AV Wohnen“ nach einem Umzug
2. Umzugsgeld pauschaliert nach Wohnungsgröße oder die Übernahme der Rechnung der Umzugsfirma bei 3 Kostengeboten
3. Generelle Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Festlegung von Ermessensspielräumen nach Härtefallkriterien,
4. Pauschalierte oder reale Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und „Gardinengeld“
5. Kostenlose Hotline für alle, mit diesem verbindlich geregelten Verfahren einhergehenden Frage
6. Pflichtgespräch vor dem Abschicken der Mitteilung, dass die Miete oberhalb der Grenzen der AV Wohnen liegt, in dem dann auch das weitere Prozedere besprochen wird.
7. U.U. Beratung und Betreuung durch ein beauftragtes Büro für Betroffene, die ganz offensichtlich nicht mehr in der Lage sind, den Umzug zu bewerkstelligen
8. Umbenennung des Briefes von „Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft“ in ein, dem Vorgang angemessenen Sachverhalt; z.B. Die Fortzahlung ihrer Miete in voller Höhe wird auf die nächsten 6 Monate begrenzt. Danach zahlen wir Ihnen eine Miete bis maximal.... Für einen damit in Verbindung stehenden notwendigen Umzug stehen ihnen folgende Möglichkeiten offen, sowohl materieller als auch persönlicher Unterstützung
9. Wohnungsfonds, der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Wohnungen im Rahmen der Mieten der AV Wohnen.

Pressemitteilung Nr. 15/08  
10.12.2008

**Wohnkostenübernahme für ALG II-Empfänger:**

Senatsbeschluss unzureichend - Berliner Mieterverein verlangt Erhöhung der Richtwerte auch für Familien

Die Erhöhung der Mietrichtwerte für Single-Haushalte ist ein Schritt in die richtige Richtung, aber im Ergebnis unzureichend. "Wir fordern den Finanzsenator auf, seine familienfeindliche Position aufzugeben und die gestiegenen Wohnkosten auch größerer Haushalte als angemessen anzuerkennen", verlangte der Vorsitzende des Berliner Mietervereins Dr. Franz-Georg Rips.

Nach Modellrechnungen des Vereins stiegen auch die Mieten in größeren Wohnungen erheblich an. Durch die Miet- und Energiekostensteigerungen sind insbesondere Mieten für Altbauwohnungen, die grundsätzlich bei gleicher Raumzahl über mehr Quadratmeter verfügen, bereits heute nicht mehr angemessen im Sinne der AV Wohnen. Dies betrifft insbesondere Familien. Da sich Altbauwohnungen zum großen Teil im innerstädtischen Bereich befinden, unterstützt die Wohnkostenübernahme ohne Anpassung der Richtwerte den Trend, Familien in die Stadtrandgebiete zu verdrängen, befürchtet Rips. Damit seien unerwünschte Effekte der Stadtentwicklung zu erwarten.

Der Berliner Mieterverein hält zudem den beschlossenen Anstieg der Richtwerte für 1-Personen-Haushalte um 5 Prozent ebenso wie die Regelung zur Betriebskostensteigerung für unzureichend, weil die Richtwerte jetzt mehr als drei Jahre alt sind; sie basieren auf Mieten des Berliner Mietspiegels 2005 (Stichtag 1.10.2004) und auf Betriebskosten aus dem Abrechnungsjahr 2003, die Nettokaltmieten seit 2004 um ca. 9 bis 12 Prozent durchschnittlich gestiegen sind und die Energiepreise für Öl und Gas seit 2004 um 35 Prozent gestiegen sind, so die Analyse aus den dem Berliner Mieterverein e.V. vorliegenden Heizkostenabrechnungen. Die Mieter einer 75 Quadratmeter großen Wohnung mussten im Jahre 2007 im Durchschnitt (alle Energieträger bzw. Versorgungsarten) rund 200,- Euro mehr gegenüber 2004 für Heiz- und Warmwasserkosten aufbringen.

Der Senat will nach Erscheinen des nächsten Mietspiegels im Sommer 2009 die Werte für die Mehrpersonenhaushalte überprüfen. Dies könnte eher geschehen, da die Daten aus dem Mietspiegel 2009 bereits im Februar nächsten Jahres vorliegen werden. "Unnötige Verzögerungen sind auf jeden Fall zu vermeiden", sagte Rips.

(siehe auch Artikel im MieterMagazin September 2008 – Dossiers)

ALG-II-Empfänger

**Mietrichtwerte müssen erhöht werden**

In die Diskussion um die angeblich verschwenderische Finanzierung von Mieten der Arbeitslosengeld-II(ALG II)-Empfänger durch den Berliner Senat hat sich jetzt auch der Berliner Mieterverein (BMV) eingeschaltet. Der BMV weist anhand von Modellrechnungen nach, dass die Miet- und Energiekostenentwicklung der letzten Jahre eine Erhöhung der Richtwerte dringend erforderlich macht. Ohne diese Anpassung würden ALG-II-Empfänger vor allem in Altbauten dem Druck eines erforderlichen Umzugs schon bald ausgesetzt.

Aufgrund der Kritik von Landesrechnungshof, Bundesrechnungshof und Rechnungsprüfungsausschuss des Deutschen Bundestages an der Berliner Regelung über die Finanzierung der Mieten von ALG-II-Empfängern ist die Sozialverwaltung des Senats derzeit mit der Überprüfung der entsprechenden Ausführungsvorschrift (AV Wohnen) beschäftigt.

Im Mittelpunkt steht dabei die angeblich unzulässig lange Finanzierung von Wohnkosten, die nicht angemessen im Sinne der Verordnung von 2005 sind. Dieser Finanzierungszeitraum kann im Moment bis zu zwei Jahre betragen. Die Kosten der Unterkunft werden zunächst für die Dauer eines Jahres ab Beginn des Leistungszeitraumes in voller Höhe übernommen. Gilt die gezahlte Miete als nicht angemessen, dann muss der ALG-II-Empfänger in einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten durch einen Wohnungswechsel oder anderweitig zur Wohnkostensenkung beitragen. Dieser Zeitraum kann in Härtefällen nochmals um sechs Monate verlängert werden.

Die Senatsverwaltung begründet dieses Verfahren damit, dass ALG-II-Empfänger einen Arbeitsplatz suchen und sich nicht um den Wohnungswechsel kümmern sollen.

Der BMV vermutet, dass ein nicht unerheblicher Teil "unangemessener" Mieten nach der AV Wohnen als "Bugwelle" vorweg geschoben wird. Viele Miethöhen dürften unangemessen sein, weil die Wohnung zum Beispiel wegen Haushaltsgrößenänderung zu groß ist oder weil wegen Miet- und Nebenkostensteigerungen in den letzten drei Jahren die Richtwerte überschritten werden.

Die Richtwerte sind inzwischen mehr als drei Jahre alt, sie basieren auf Mieten des Berliner Mietspiegels 2005 (Stichtag 1. Oktober 2004) und auf Betriebskosten aus dem Abrechnungsjahr 2003. Die Nettokaltmieten sind seit 2004 um circa 9 bis 12 Prozent durchschnittlich gestiegen. Die Energiepreise für Öl und Gas sind seit 2004 um 35 Prozent gestiegen, so die Analyse aus den dem BMV vorliegenden Heizkostenabrechnungen. Der Mieter einer 75 Quadratmeter großen Wohnung musste im Jahre 2007 im Durchschnitt rund 200 Euro mehr als 2004 für Heiz- und Warmwasserkosten aufbringen.

Die bestehenden Richtwerte fangen diese Erhöhungen und die derzeit gezahlten Mieten nur noch unzureichend auf und bedürfen auch wegen der zu erwartenden Energiepreis- und Mietsteigerungen in den kommenden Jahren der Anpassung. Der BMV kommt zu diesem Schluss aufgrund von Modellrechnungen auf Basis des Berliner Mietspiegels 2007.

**Ergebnisse der Modellrechnungen**

Die in der AV Wohnen 2005 festgelegten Richtwerte erfüllen den Anspruch, dass die Mietkosten in tatsächlicher Höhe übernommen werden, nur dann, wenn die vom Vermieter geforderte Miethöhe den Mittelwert des Mietspiegels nicht überschreitet und der ALG-II-Empfänger eine kleine Wohnung bewohnt. Überschreitet die gezahlte Miete den Mietspiegelmittelwert, dann sind auch in kleinen

Wohnungen nur noch die Mieten in einfachen Wohnlagen angemessen, in den beiden anderen Wohnlagen aller Baualtersklassen und Wohnungsgrößen werden die Richtwerte überschritten. In Anbetracht der Miet- und Energiekostensteigerungen wirkt das System der Wohnkostenübernahme für ALG-II-Empfänger bei unveränderten Richtwerten segregationsfördernd. Für ALG-II-Empfänger steht zunehmend nur noch Wohnraum in einfachen Wohnlagen zur Verfügung. Da sich Altbauwohnungen zum großen Teil im innerstädtischen Bereich befinden, unterstützt die Wohnkostenübernahme ohne Anpassung der Richtwerte den Trend, Familien in die Stadtrandgebiete zu verdrängen.

Reiner Wild

### Annahmen der BMV-Modellrechnungen

Der Berliner Mieterverein legte seinen Modellrechnungen die folgenden Daten zugrunde:  
roter punkt Nettokaltmieten von 2006 für Normalstandardwohnungen (Baualter bis 1918, 1919 bis 1949, 1956 bis 1964, 1973 bis 1990 Ost, differenziert nach Wohnungsgrößen)  
roter punkt zuzüglich einer sechsprozentigen Mietsteigerung von 2006 bis 2008  
roter punkt Betriebskosten von 2,29 Euro pro Quadratmeter und Monat inklusive Heiz- und Warmwasserkosten (gemäß Berliner Betriebskostenspiegel im Jahre 2006)  
roter punkt zuzüglich einer zehnprozentigen Heiz- und Warmwasserkostensteigerung von 2006 auf 2008.

rw

Die Modellrechnungen  
im Detail:

1. Hier wird angenommen, dass die Mieten Ende 2006 dem Mittelwert des Mietspiegels 2007 entsprachen Modellrechnung 1 [PDF] (siehe vorletzte Seite der Pressemappe)
2. Hier wird angenommen, dass die Mieten Ende 2006 den Mietspiegelmittelwert 2007 um 40 % der Spanne von Mittelwert und Oberwert überschreiten Modellrechnung 2 [PDF] (siehe letzte Seite der Pressemappe)

## Neue Ausführungsvorschriften zum Wohnen verschärfen die Wohnsituation von Armen in Berlin

*Frau Anne Alex, Berlin den 15. April 2009*

Die Stadt Berlin beginnt eine Notstandspolitik gegen arme BerlinerInnen. In Berlin gibt es ungefähr 620.000 Bedürftige im Leistungssystem von Hartz IV und mindestens 50.000 BezieherInnen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Außerdem beantragten nach Angaben der Morgenpost im Februar 2009 ungefähr 800.000 Haushalte in Berlin Wohngeld. Zum 1. März 2009 hat der Senat für Soziales neue Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und 34 SGB XII (AV Wohnen) vom 10. Februar 2009 in Kraft gesetzt. Nach Ansicht unseres Notruftelefons (0800) 2727278 haben sich die Wohnbedingungen für Bedürftige aufgrund dieser Bestimmungen enorm verschlechtert.

### 1. **Einjährige Bestandsschutzregelung wurde aufgegeben.**

Sie hatte in Übereinstimmung mit dem SGB II geregelt, dass Arbeitslosengeld II (ALG II)-Beziehende erst nach einem Jahr des ALG II-Bezuges bei höheren als den angemessenen Mietkosten aufgefordert werden, die Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II zu senken.

(Der Senat bezieht sich bei der Begründung der Aufgabe dieser positiven Regelung darauf, dass das BMAS die Regelung als rechtswidrig und die Haushaltsausgaben des Landes Berlin als zu hoch ange-mahnt hat. Tatsächlich aber sagt der Paragraph 22 SGB II nichts darüber aus, wann eine Überprüfung der Mietkosten des einzelnen ALG II-Berechtigten hinsichtlich ihrer Angemessenheit beginnen muss. Der Paragraph sagt in Abs. 1 Satz 3 nur aus, dass dem Alg II-Berechtigten nach der Aufforderung zur Senkung der KdU dazu in der Regel 6 Monate Zeit für die Kostensenkung einzuräumen sind.)

Folge der Neuregelung ist, dass nun Alg II-Berechtigte gleich nach Antragstellung zur Senkung der Kosten der Unterkunft (im folgenden: KdU) aufgefordert werden können.

### 2. **Heizkostenerhöhung führt zur Kostensenkungsaufforderung**

Ab 1. März 2009 kann also auch eine saftige **Heizkostenerhöhung** zur sofortigen Aufforderung der Mietkostensenkung führen; eine Überschreitung der Mietobergrenze ist nur zulässig z.B. aus gesundheitlichen bzw. altersbedingten Gründen, sofern der höhere Verbrauch nicht Folge unwirtschaftlichen Verhaltens ist. Bisher galt hier ebenso ein Jahr Karenzzeit im Rahmen der Bestandsschutzregelung. Die Angaben „gesundheitliche bzw. altersbedingte Gründe“ sind außerdem so schwammig, dass Sachbearbeiter dies willkürlich auslegen können.

Das Ziel von Teilen der Berliner SPD, wegen einer Erhöhung der Heizkosten, die eine Überschreitung der Mietobergrenze bewirkt, generell von einer Aufforderung zur Senkung der KdU abzusehen, ist demzufolge gescheitert. [3.2. Angemessenheit Abs. 4 Nr. g]

### 3. **Einschränkung des Unmöglichkeitsnachweises eines Umzuges**

Suchfrist und Suchaktivitäten der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen für eine neue Wohnung werden dadurch eingeschränkt, das **die Anhörung über die Suchbemühungen bereits im Rahmen, d.h. im Zuge der Antragsbearbeitung verlangt werden kann.**

Bereits bei der Bearbeitung des Antrages auf ALG II, also in den ersten 10 Tagen – kann der Antragsteller postalisch darauf hingewiesen werden, dass seine Miete die Mietobergrenze überschreitet und gefragt werden, ob Ausnahmetatbestände die KdU-Senkung verhindern und falls nicht, welche Suchbemühungen er für eine neue Wohnung unternimmt. Wenn sich der Bedürftige zunächst intensiv mit der Arbeitssuche befasst und sich noch gar nicht auf den für ihn zustehenden Wohnungsmarkt orientiert, können ihm unzureichende Suchbemühungen unterstellt werden. Infolgedessen kann die Verwaltung dann behaupten, dass eine Senkung der KdU möglich gewesen wäre, aber nicht umfassend mitgewirkt wurde. Das SGB II besagt jedoch, dass die Kosten so lange zu übernehmen sind, wie es nicht möglich ist, sie zu senken,

i.d.R. sechs Monate. Hier wird davon ausgegangen, dass für den Bedürftigen die Zeit für die Suche tatsächlich vorhanden ist und er im Anschluss seine Suchbemühungen dokumentieren muss, um die Unmöglichkeit, eine neue Wohnung zu finden nachzuweisen.

[4. Kostensenkungsverfahren, Absatz 1, letzter Satz, S. 5]

4.

#### 5. **Verkappte Residenzpflicht**

Neben der „Bruttowarmmiete“ wird das Angemessenheitskriterium „**Quadratmeter**“ eingeführt. Erforderlich kann ein Umzug zum Beispiel sein (S. 10, 11 ff.) wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse; hierbei sind die bei Anerkennung des dringenden Wohnbedarfs im Rahmen der Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) als räumlich unzureichend beschriebenen Wohnverhältnisse zu Grunde zu legen. Dies ist der Fall, wenn in der Regel nicht mindestens folgender Wohnraum (ohne Küche und Nebenräume) zur Verfügung steht:

aa) für 2 Personen 1 Wohnraum und insgesamt 30 m<sup>2</sup> Wohnungsfläche der Wohnung.

(bisher galt, dass für eine Person eine Wohnung von weniger als 29 m<sup>2</sup> (inklusive Küche und Nebenräume) zu klein ist. Außerdem galt im Umkehrschluss, dass 45-50 m<sup>2</sup> als Grundlage für die Bemessung der Bruttowarmmiete für einen 1-Personen-HH zu Grunde gelegt werden.)

bb) für 3 Personen 2 Wohnräume und insgesamt 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (bisher: 1 Ps.)

cc) für 4 und 5 Personen 3 Wohnräume und insgesamt 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (bisher: 2 Ps.)

dd) ab 6 Personen 4 Wohnräume und insgesamt 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. (bisher: 4 Ps.)

Die Angleichung der Wohnungsgrößen für ALG II-Beziehende nach den Maßgaben für einen WBS bedeutet gemessen an bundesweiten Orientierungsmaßstäben eine Verschlechterung. Unter dem Strich gilt jetzt eine Wohnung, die bisher für 1 Person als zumutbar galt, auch für 2 Personen als zumutbar. (Dies betreffe z.B. Wohnungsgrößen von 40-45 m<sup>2</sup>, wenn Küche und Bad auf 10-15 m<sup>2</sup> geschätzt werden). Weiterhin gibt es in der Masse solche kleinen Wohnungen in Berlin nicht; die vorhandenen liegen bei Neuvermietung inzwischen über 450 Euro Bruttowarmmiete. Das impliziert, dass selbst für 2 Personen ein solches Wohnungsangebot in den geltenden Mietobergrenzen nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist.

Diese neuen Bestimmungen führen nach unserer Ansicht zu einer Zusammendrängung von bedürftigen Menschen auf zu kleinem Wohnraum, die wohl künftige Umzugsbewegungen erforderlicher Umzüge – also die Freizügigkeit der Bedürftigen - weiter einschränken sollen.

Weiter heißt es m. E. zynisch: „Grundsätzlich ist zu beachten, dass Kindern eigener Wohnraum zur Verfügung stehen muss.“ Wo soll ein Kind einer Alleinerziehenden wohnen?

[Kapitel 7.2 Umzugskosten/ Verfahren beim Umzug im Absatz 5 Nr. f,g) S. 10]

#### 6. **Mietobergrenzen gar nicht garantiert**

„Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (z.B. durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebskostenvorauszahlung, Staffelmietverträge) ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen.“

Seit 2006 steigen in Berlin bekanntlich die Mieten – vor allem wegen Betriebs- und Heizkostenerhöhungen. Wenn jeder Sachbearbeiter eigene Prognosen vornehmen darf, dann sind die **Mietobergrenzen nicht garantiert**, sondern liegen im persönlichen Ermessen der Sachbearbeiter.

[Kapitel 3.2.2 bei Neuanmietung von Wohnraum unter Abs. 2, S. 3]

#### 7. **Unzulässiges Sparen angemessener Mietkosten**

Unrealistisch und anfechtbar ist die folgende Regelung: „Überschreitet die neue Miete nach Neuanmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung oder Zustimmung [die Mietobergrenze], weil eine Umzugsnotwendigkeit nicht gegeben war (s. Nr. 7.2. Abs. 5) die bisherige Miete, kann nur die bisherigen Miethöhe als angemessene Kosten der Wohnung übernommen werden.“

Zwar sagt der Gesetzgeber: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu

*tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht. "*

In dieser Konstruktion wird *erstens* behauptet, dass jeder Umzug eines ALG II-Berechtigten einer Zusicherung bedarf. Dem ist aber nicht so, da es nur um erforderliche Umzüge geht, die einer Zusicherung bedürfen. Ein Umzug innerhalb der Mietobergrenzen in eine neue Wohnung, die billiger oder genauso teuer ist, wie die alte Wohnung bedarf keiner Zusicherung. Dieser Argumentation folgend bräuchte jedes Jobcenter nach selbständigen, nicht erforderlichen Umzügen ALG II-Beziehenden keine angemessenen Mietkosten mehr zahlen, wenn sich ab einem Monat nach dem Umzug die Miete erhöht. Dies eröffnet auch der bisherigen Verwaltungspraxis weitere Spielräume, nach der vorher schriftlich gegebene Zusicherungen nach dem Umzug zurückgezogen wurden, da der Vermieter der neuen Wohnung nach einem erforderlichen Umzug für 3 Monate später eine Anhebung der Miete angekündigt hatte.

Desweiteren verschlechtert diese Regelung die Möglichkeit von ALG II-Beziehenden, **die ihre eigene Mietwohnung verloren haben** und zeitweise in Untermiete bei anderen Personen mitwohnen müssen. Denn auf diese Weise in Zusammenhang mit der Quadratmeterbestimmung ist ihnen der Zugang zu einer eigenen Mietwohnung komplett versperrt. Wiederkehrende Schwierigkeiten mit der Umsetzung dieser Gesetzesauslegung werden auch jede Berliner

8. ALG II-Beziehenden haben, die bislang **mit freier Logis** bei Bekannten mitwohnen konnten, und deren Bekannte wegen dienstlicher Belange umziehen und die Wohnung kündigen mussten. Den in Berlin zurückbleibenden Bedürftigen wurde in uns bekannten Fällen regelmäßig das Recht abgesprochen, einen Mietvertrag für eine neue Wohnung zu unterzeichnen und die Übernahme der Kosten der Unterkunft verneint, obwohl Wohnungslosigkeit drohte.

Insgesamt erweist sich die Vorschrift als völlig utopisch. Denn angesichts drohender Betriebs- und Heizkostenerhöhungen oder wegen der in der Krise zu erwartenden Preissteigerungen sind Mieterhöhungen generell und bei allen Wohnungen zu erwarten.

[3.2.2 bei Neuanmietung von Wohnraum, Absatz 3, S. 3]

9. **Potenziell wohnungslos durch Zange zwischen Amt und Vermieter**

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Bruttowarmmiete werden Überprüfungsverfahren für Betriebs- und Heizkosten zu Lasten der Hilfebedürftigen eingeführt. Begründet wird dies mit „Anhaltspunkten für überhöhte Abrechnungen“, die aber nicht dem Hilfebedürftigen als Mieter, sondern dem Vermieter anzulasten sind. Die Überprüfungsverlangen der Jobcenter an Hilfebedürftige, die Betriebs- und Heizkostenaufrechnung überprüfen zu lassen oder externe Sachverständigen einzuschalten, haben bisher in uns bekannten Fällen regelmäßig dazu geführt, dass Hilfebedürftige ihre Betriebs- oder Heizkosten nicht rechtzeitig zahlten, in fristlose Kündigungen und Mietrechtsprozesse wegen Mietschulden gerieten bzw. ihrer Wohnung verlustig gingen. Durch die neue AV Wohnen geraten Hilfebedürftige als Mieter in die Zange zwischen Vermieter und Amt. [Kapitel 3.3. Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung; Begriffe, Absätze 1-3- (S.4)]

10. **Generelle Genehmigungspflicht zum Umzug**

Eine gesetzlich nicht gedeckte **Genehmigungspflicht für Umzüge von Hilfebedürftigen** in Berlin wird eingeführt. Hilfebedürftigen wird die freie Entscheidung des Umzugs ganz versagt, weil der Berliner Senat neben der rechtlich in § 34 SGB X bestimmten **Zusicherung** eine rechtswidrige **Zustimmung**, sprich eine Genehmigungspflicht zum Umzug, einführt. Dies schränkt im Übrigen die Auslegung der Erforderlichkeit von Umzügen nach § 22 Abs. 3 Satz 2 ein, in dem es heißt: „*Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.*“ [Kapitel 7.2 Umzugskosten/ Verfahren beim Umzug Abs. 2 Nr. b ]

11. **Belästigung von schwer Kranken und Behinderten Vorschub geleistet**

Sachbearbeiter werden zu Überwachern von Ärzten und als Kontrolleuren der Entscheidungen vom Versorgungsamt. Meist ohne geeignete Qualifizierung sollen sie einschätzen dürfen, ob Maßnahmen zur Senkung der Wohnkosten verlangt werden können bei Einschränkungen **aufgrund schwerer Krankheit oder Behinderung, sofern der Schweregrad insbesondere einen Umzug unmöglich macht**. Neben der Frage, was „schwere Krankheit oder Behinderung“ heißt, soll nun festgelegt werden, ob die schwere

Krankheit oder die schwere Behinderung einen Umzug unmöglich macht. [Kapitel 4 Kostensenkungsverfahren, Abs. 2, S.5]

**12. Verfahren bei explodierenden Betriebskosten offen**

Ungeklärt ist nach wie vor das Procedere, wenn durch erhöhte **Betriebskosten** die Mietobergrenze überschritten wird. Teile der SPD konnten ihre Forderung, bei einer Betriebskostenerhöhung, die die Mietobergrenze überschreitet, von einer Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft gänzlich abzusehen, gegenüber dem Finanzsenator nicht durchsetzen. [4. Kostensenkungsverfahren Abs. 3, S. 5]

**13. Gesetzwidrige Umzugsverlangen eingeführt**

Es werden die **gesetzwidrigen Verlangen** des Jobcenters **zum Wohnungswechsel** und das **gesetzwidrige Verlangen zur Anmietung einer neuen Wohnung** eingeführt. [Kapitel 4 Kostensenkungsverfahren Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2]

**14. Deckel für Miete bei Wohnraumanmietung für Wohnungslose**

Für Wohnungslose ist bei Wohnraumanmietung eine Deckelung der Miete bis zu 10 % über der Mietobergrenze festgesetzt, wenn nur so eine Unterbringung in kostenintensiveren gewerblichen oder kommunalen Einrichtungen verhindert werden kann. Es stellt sich aber die Frage, wo es solche Vermieter gibt, die ehemals Wohnungslose, meist mit Mietschulden überhaupt aufnehmen oder generell die Frage, wo Wohnungen über 10 % der Mietobergrenze überhaupt noch zu finden sind. [Kapitel 3.2.2 bei Neuanmietung von Wohnraum, Absatz 1, S. 3]

15.

**16. Senat macht Alg II-Beziehende zu Geißeln der Wohnungsbesitzer**

Als angemessene Quadratmeterpreise für durchschnittliche Heizkosten gelten 0,90 Euro und für durchschnittliche Betriebskosten 1,47 m<sup>2</sup>. Dieser geringe Ansatz macht Alg II-Beziehende zu Geißeln der Wohnungsbesitzer. [Kapitel 3.3 Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung; Begriffe, Abs. 1, Satz 2]

**17. Schnellere Unterstellung von Sozialleistungsmissbrauch**

Ausschließlich nicht anrechenbare und nachgewiesene Einkünfte (z.B. Aufwandserstattungen oder Erwerbstätigenfreibeträge) sollen jetzt vor Umzugsaufforderungen schützen. Von hinten durch die Brust ins Auge bedeutet das, dass diejenigen, die sich dem freiwilligen „Zwang zum Ehrenamt“ nicht ergeben, schneller Sozialleistungsmissbrauch unterstellt werden kann. [Kapitel 4 Kostensenkungsverfahren Absatz 5, letzter Satz, S. 6 oben]

**18. Folgen ungenehmigten Erstauszugs für U25 verschwiegen**

Unter 25-Jährige würden nach § 22 Abs. 2a Satz 1 bei ungenehmigtem Erstauszug bis zum 25. Lebensjahr keine Kosten der Unterkunft mehr erhalten. Auf diesen Satz wird in der neuen „AV Wohnen“ wohlweislich verzichtet. [7.1 Wohnungsbeschaffungskosten Absatz 4, S. 8]

Weil die rot-rote Berliner Landesregierung die Bestimmung einfacher Wohnlagen in Berlin nicht einführen konnte, da es selbige bei Mietzinsexplosionen gar nicht mehr gibt, regelt sie nun *erstens*, dass Hilfebedürftige schneller ihre Wohnungen verlassen müssen oder/ und verschulden, *zweitens* eine Residenzpflicht in Wohnungen und/ oder sozial unzumutbaren Wohnbedingungen und *drittens* eine Zusammenpressung von erwerbslosen Hilfebedürftigen auf zu wenig Wohnraum.

Dies ist ein Offenbarungseid von politischer Hilflosigkeit für SPD und DIE LINKE in Berlin gegenüber der Bundespolitik, der einerseits auf dem Rücken der bedürftige Berliner Wohnbevölkerung ausgetragen wird und andererseits eine Rutsche für weitere Verschlechterungen der Richtlinie zum 1.7. 2009 bzw. nach den Bundestagswahlen vermuten lässt. Für Bedrohungen weiterer Art sorgt bereits der Flyer "Übernahme von Wohnkosten (Fragen und Antworten)", der bereits jetzt auslegbare und falsche Aussagen und Desorientierung im Vergleich zu den Formulierungen der eben kritisierten „AV Wohnen“ enthält.

Pressemitteilung vom 03.03.2009

## Neue AV-Wohnen legt Verharzten in Berlin Daumenschrauben an

*Zur fortgeschriebenen „AV Wohnen“ des Senats, die am 1. März 2009 in Kraft trat, erklären die MitstreiterInnen des Notruftelefons gegen Zwangsumzüge:*

Während die alte Richtlinie leicht lesbar war, ist die neue in unverständlichem Verwaltungskauderwelsch abgefasst ist. Es werden viele Nebelkerzen gestreut, die die Bürokratie beflügeln werden, sich neue Drangsalierungen für Verharzte auszudenken. Die kommunale Richtlinie „Ausführungsbestimmungen zum Wohnen“ (AV-Wohnen) ist Landesrecht und unterhalb des Bundesrechtes angesiedelt. Dennoch verstößt die Richtlinie in einigen Punkten gegen diesen Rechtsgrundsatz, indem sie Regelungen des § 22 SGB II undefiniert. Außerdem wird die Vorschrift „Zusicherung“ § 34 SGB X mit dem unspezifischen Begriff „Zustimmung“ gleichgesetzt. Infolgedessen wird die freie Entscheidung zum Umzug Bedürftigen ganz versagt, weil Berlin eine Genehmigungspflicht für Alle zum Umzug einführt.

Nach der neuen „AV Wohnen“ für Verharzte sollen in nächster Zeit Bedürftige, auf kleinem Raum zusammengepfercht werden. Dann wird es in vielen Wohnungen eng und ungemütlich zugehen. Dies ergibt sich sowohl aus der Abschaffung des einjährigen Bestandsschutzes der Miete, als auch durch die hinterrücks eingeführten Quadratmeterkennzahlen für Wohnungen, die mehrere Personen bewohnen. Demnach werden ein Wohnraum für 2 Personen mit 30 m<sup>2</sup> bzw. für 3 Personen 2 Wohnräume mit 50 m<sup>2</sup> als ausreichend erachtet.

Als angemessene Quadratmeterpreise für durchschnittliche Heizkosten gelten 0,90 € und für durchschnittliche Betriebskosten 1,47 € pro m<sup>2</sup>. Dieser geringe Ansatz macht Verharzte zu Geiseln der Hausbesitzer. Höhere Heizkosten dürfen nur noch bei höherem Bedarf wegen Gesundheit oder Alter zu einer Überschreitung der Mietobergrenze bis zu 10 % führen. Die Betriebskosten wurden nicht fortentwickelt, obwohl sie allgemein real gestiegen sind und es ist derzeit unklar wie die Ämter damit umgehen sollen.

Für Wohnungslose sind nur unter Umständen bei Neuankmietung um bis zu 10 Prozent höhere Bruttowarmmieten, als die Bemessungsgrenzen, zulässig. Weiter werden gesetzwidrige Verlangen zum Wohnungswechsel und zur Anmietung einer neuen Wohnung eingeführt! Bei den bislang Begünstigten der Härtefallregelung werden die nachweislich anerkannten Kranken und Behinderten nicht mehr explizit berücksichtigt.

Ausschließlich nicht anrechenbare nachgewiesene Einkünfte, z.B. Aufwandsentschädigungen oder Erwerbstätigenfreibeträge sollen jetzt vor Umzugsaufforderungen schützen. Wenn nun aber aus Teilen des Lebensunterhalts Mietanteile gezahlt werden, entsteht Zwang zum Ehrenamt gegen Aufwandsentschädigung, MAE oder es wird schneller Sozialleistungsmissbrauch unterstellt.

Im Senatsflyer wird der Leinenzwang auch auf über 25 Jährige Kinder einer Familie ausgedehnt.

Wir fordern mehr Transparenz, weniger Bürokratie und eine kostenlose Hotline für alle, die Fragen zum jeweiligen Verfahren haben sowie Wohnungsfonds in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Mietobergrenzen der „AV Wohnen“.

Unsere weiteren Forderungen finden Sie auf <http://www.gegen-zwangsumzuege.de> für weitere Informationen können Sie Eva Willig Tel. 687 73 41 kontaktieren.

**Fazit:** Notstandspolitik gegen arme BerlinerInnen: Ob rot, schwarz, gelb, grün oder dunkelrot, besser wird's nimmer, schlechter aber immer.

## Für neue, bessere Ausführungsvorschriften zum Wohnen von Berliner Bedürftigen

Anne Alex, Karin Schwabe, Eva Willig, Berlin, 15. April 2009

Die Arbeitsgruppe Notruftelefon der Kampagne gegen Zwangsumzüge fordert:

1. **Einführung einer Bestandsschutzregelung**, die beinhaltet, dass ein Jahr lang die tatsächlichen Wohnkosten übernommen werden. Diese Regelung ist nicht rechtswidrig, denn der § 22 (1) SGB II sagt nicht, zu welchem Zeitpunkt des Alg II-Bezuges die Aufforderung zur Senkung der „Kosten der Unterkunft“ (KdU) erfolgen muss.
2. „Bei den **„angemessenen Kosten der Unterkunft“** handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die Gefahr willkürlicher Festsetzungen durch eigenmächtige, intransparente Regelungen oder einfach den „allmächtigen“ Sachbearbeiter ist in diesen Begriff eingebaut.“ (Knut Unger, Bochum, 29.5.2008) Es ist im § 22 SGB II **nicht** ausgeführt, dass die Leistungen der Unterkunft zwingend in Einzelpositionen aufzuteilen sind. Eine Aufspaltung der Bruttowarmmiete in Nettokaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten ist kontraproduktiv, selbst beim rasanten Steigen der Nebenkosten. Zur Prüfung des Niveaus von Betriebs- und Heizkosten muss die Sozialverwaltung vergleichende Übersichten erstellen und die Mietobergrenzen entsprechend aktuellen Miet-, Energie-, Heizkostenpreise sowie der Neuvermietungsmieten erhöhen. Eine Kostenaufspaltung der Bruttowarmmiete und eine Einführung von Quadratmeterkriterien stellt Erwerbslose bei der Rechtsdurchsetzung gegenüber den Verwaltungen erheblich schlechter. Schon infolge der bisherigen „AV Wohnen“ gibt es erste Signale, dass durch Mitwohnverhältnisse Situationen der Überbelegung von Wohnraum hervorgerufen werden. Die Angemessenheitsprüfung jeder Einzelposition bedeutet Mehrarbeit in der Verwaltung und zieht mehr Schikane gegen die Erwerbslosen nach sich. In anderen Kommunen reicht bereits die Überschreitung eines dieser Parameter zur Aufforderung zur Senkung der KdU.

Am Sinnvollsten in der weltweiten Wirtschafts- und Währungskrise erscheint die **Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten nach regionaler Lage** als Gesamtmiete, die an die Inflationsrate angepasst wird. Das fordern verschiedene Erwerbsloseninitiativen aus dem Bundesgebiet im Kontext eines Existenzgeldes. Eine Fachkonferenz mit VertreterInnen von Mieterberatungen, Erwerbsloseninitiativen und Wohnungsmarktpolitikern gelangte Ende Mai 2008 zu der Ansicht, dass erwerbslosen Hilfebedürftigen ein jährliches Wohnbudget ausgereicht werden müsse, mit sie sowohl ihre Mieterinteressen wahrnehmen als auch Nachzahlungen leisten und im Rahmen des Budgets selbst umziehen können.

3. **Anhebung der Bruttowarmmieten auf den Wert der durchschnittlichen Neuvermietungsmieten zzgl. eines Durchschnittswerts anwachsender Heiz- und Betriebskosten sowie einer Inansatzbringung der Inflationsraten ab 2005.** Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete einer Wohnung für einen 1-Personen-Haushalt lag nach Hinweis von Frau Rechtsanwältin Draeger am 28.06.2008 auf ein Urteil der 23. Kammer SG Berlin bei 442,50 Euro. Die Neuvermietungsmieten sind inzwischen weiter gestiegen und werden durch Heizkostenforderungen 2009 weiter steigen. Die Neuvermietungsmieten für Mehr-Personen-Haushalte sind entsprechend aktueller Stichproben von Annoncen für aktuelle Wohnungsvermietungen im Juni jeden Jahres zum 1. Juli zu erheben, bei wachsendem Anstieg der Inflationsrate auch in kürzeren Zeitabschnitten entsprechend derselben. „Das BSG verlangt im Prinzip eine konkrete Ermittlung der Neuvermietungsmieten. Das LSG NS hat dazu sogar die Geschäftsführer aller Wohnungsunternehmen vor Gericht geladen und befragt.“ (RA H. Gautzsch, Bochum, 28.05.2008)
4. **Heizkostennachzahlungen sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.** Sie sind nicht als Indikator für eine durchschnittliche jährliche Mieterhöhung geltend zu machen, da jeder Mieter sie nur noch in geringem Umfang überhaupt beeinflussen kann und führen nicht zur Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft. Heizkostenerhöhungen basieren häufig auf Preissteigerungen oder haben ihre Ursache in kalten langen Wintern. Das Erwerbslose aus Spaß an der Freude vorsätzlich den Kosmos beheizen, ist uns bisher nicht bekannt geworden – ganz im Gegenteil, die meisten holen sich in ihrer

Wohnung einen Schnupfen.

5. **Die Bruttowarmmieten sollten nicht nach speziellen Wohnlagen bemessen werden.** Erfahrungsgemäß wohnt die Masse der Erwerbslosen und Bedürftigen weder in teuren Wohnungen noch in teuren Wohnlagen. Die Durchsetzung eines Mittelwert aller Baualtersklassen in einfachen Wohnlagen als Bezugsgröße für eine neue „AV Wohnen“ würde Hartz IV-Ghettos regelrecht herausfordern.
6. **Generelle Freizügigkeit aller Personen ab dem 18. Lebensjahr bei Wohnungssuche und Umzug.** Dazu gehört:
  - a. Umzüge im Rahmen der Mietobergrenze sind ohne Zusicherung der Übernahme der KdU der neuen Wohnung möglich.
  - b. Die Erstzugsbeschränkung von U 25 im SGB II wird in Berlin nicht angewendet.
  - c. Ziehen U25 um, sind die bisherigen anteiligen Kosten der Unterkunft bei den Eltern nicht als maßgebliche Kosten anzusetzen, sondern die maßgeblichen Mietobergrenzen.
  - d. Die Regelung, dass U 25 bei nicht zugesicherter Übernahme von Umzugs- und Mietkosten bis zum 25. Lebensjahr keine Kosten der Unterkunft gezahlt bekommen, wird in Berlin nicht angewandt.
7. **Jegliche Zwangsumzüge sind auszuschließen.** Das Gesetz tut dies nicht. Eine dementsprechende Ausgestaltung der kommunalen Richtlinie schließt das allerdings nicht aus. Eine Berliner Lösung kann sein:
  - a. Umzüge gelten als erforderlich, wenn die tatsächlichen KdU 50 % der maßgeblichen Mietobergrenze übersteigen. Zusätzliche 10-12 Prozent Überschreitung gelten bundesweit als Kulanzgrenze, 20 und 50 Prozent Überschreitung werden im besonderen Einzelfall toleriert. Die Nicht-Möglichkeit von Umzügen ist per Gesetz unter spezifischen Voraussetzungen, z.B. Nachweis und Dokumentation von Eigenbemühungen zum Finden einer Wohnung, soziale Bezüge von Kindern u.ä. gedeckt.
  - b. Vom SGB II-Träger ist rechtzeitig (= in 7 Tagen) die Übernahme der Kosten der neuen Unterkunft nach den maßgeblichen Mietobergrenzen zuzusichern wie ebenfalls die tatsächlichen Wohnungsbeschaffungskosten, die tatsächlichen Umzugskosten, die vereinbarten Renovierungskosten bei Einzug und Auszug, die Kosten für den Abbau und Aufbau von Möbeln, die Abstände und die erforderlichen Doppelmieten.
  - c. Die Arten von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten sind in der AV Wohnen großzügig entsprechend vorhandener Gesetzeskommentierungen und Sozialgerichtsurteile auszulegen und aufzulisten.
8. In die **Wirtschaftlichkeitsberechnung** müssen die tatsächlichen Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten, die vereinbarten Renovierungskosten bei Einzug und Auszug, die Kosten für den Abbau und Aufbau von Möbeln, die Abstände und die erforderliche Doppelmieten eingehen.
9. Bei allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern, Schwangeren, Pflegebedürftigen, Menschen mit bescheinigten Krankheiten und Menschen mit Behinderungen, allen Personen über 60 Jahre, Personen mit einer Mietvertragsdauer als 15 Jahre, Personen mit in nächster Zeit absehbaren Einkünften, bei einmaligen oder kurzfristigen Hilfen **ist generell von der Forderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft abzusehen.** Für ein Teil dieser Gruppen ist der Erhalt der sozialen Umgebung maßgeblich.

In der Stadt Berlin stehen weit mehr als 100.000 Wohnungen leer. Diese sind diese für Bedürftige aus den SGB II und XII zugänglich zu machen, statt wie bisher leere Wohnungen durch den Senat zu beheizen. Außerdem ist mit sofortiger Inkraftsetzung zum 01.05.2009 in einer anderen Verordnung eine Mietpreisbindung für Vermieter festzuschreiben, die Mieterhöhungen nur im Rahmen der derzeitigen jährlichen Inflationsrate zulässt.

**§ 22 Leistungen für Unterkunft und Heizung**

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst

Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

[http://bundesrecht.juris.de/sgb\\_2/\\_\\_\\_22.html](http://bundesrecht.juris.de/sgb_2/___22.html)