



SCHULDENFALLE MIETKOSTEN? WOHNEN MIT ALG II IN BERLIN

07.04.2006 Fachinformation

Im unteren Segment des Mietwohnungsmarktes (Nettokaltmieten bis 4,00 Euro/Quadratmeter monatlich) standen in Berlin im Jahr 2005 einem Wohnungsangebot fast zwei Wohnungsgesuche gegenüber. Dies geht aus einer Kleinen Anfrage des Abgeordneten Gregor Hoffmann (CDU) hervor, in deren Beantwortung sich die Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz zur Wohnsituation von ALG II-Empfängern in der Hauptstadt äußert. Drucksache 15/ 13 325 des Berliner Abgeordnetenhauses: "Frage 1: In wie vielen Fällen werden im Land Berlin voraussichtlich bis Ende des Jahres 2006 Bescheide an Empfänger von ALG II mit der Aufforderung ergehen, ihre Mietkosten zu senken und wie viele Einzelpersonen bzw. Mitglieder von Bedarfsgemeinschaften werden hiervon betroffen sein? Zu 1.: Vor einer Aufforderung zur Senkung der Mietkosten müssen in jedem Einzelfall folgende Fragen beantwortet werden: Liegt die Bruttowarmmiete über dem für die Größe der Bedarfsgemeinschaft geltenden Richtwert? Liegt ein Ausnahmefall nach Ziffer 4 Nr. 9 der AV Wohnen vor? Liegt ein Härtefall nach Ziffer 4 Nr. 5 der AV Wohnen vor? Da die in den Jobcentern eingesetzte Software A2LL weder die Gesamtzahl der Mieten, die über den Richtwerten liegt, ermittelt noch die jeweiligen Ausnahme- bzw. Härtefälle auswerten kann, können keine Prognosen darüber abgegeben werden, in wie vielen Fällen eine Aufforderung zur Senkung der Mietkosten ergehen wird. Frage 2: Wie werden die Aussichten der Betroffenen beurteilt, ihre Mietkosten durch Untervermietung oder durch Verhandlung mit dem Vermieter zu senken? Zu 2.: Eine Untervermietung als Maßnahme zur Senkung der Mietkosten bietet sich vor allem dann an, wenn die Größe der Wohnung dieses zulässt. Da die Angemessenheit der Mieten nach § 22 SGB II ausschließlich nach der Höhe der Bruttowarmmiete und nicht mehr auch nach der Größe der Wohnung wie zu Zeiten des BSHG beurteilt wird, sind die Möglichkeiten einer Untervermietung gegenüber der Regelung nach dem BSHG, wo eine Untervermietung ein durchaus übliches Verfahren zur Senkung der Mietkosten darstellte, sogar noch gestiegen. Die Erfahrungen mit dem Bundessozialhilfegesetz belegen zudem, dass die Anwendung von Richtwerten auch zu Mietabsenkungen führen kann. Bereits in den ersten Monaten dieses Jahres zeigt sich, dass einige Vermieter sehr wohl ein Interesse daran haben, zuverlässige Mieter in ihrem Wohnungsbestand zu halten und dafür - zumindest für die Zeiten derer Arbeitslosigkeit - Mietmindereinnahmen bereit sind in Kauf zu nehmen. Frage 3: Wie wird die Gefahr beurteilt, dass ALG II-Empfänger durch den Versuch, die Differenz zwischen den tatsächlichen und den anerkannten Mietkosten aus der Grundsicherung aufzubringen, in die Mietschuldenfalle geraten? Zu 3.: Wenn die Prüfschritte nach Antwort zu Frage 1 die Notwendigkeit zur Senkung der Mietkosten bestätigt haben, eine Senkung der Mietkosten entsprechend der Antwort zu Frage 2 nicht möglich ist, und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung den ökonomischen Sinn eines Umzuges nahe legt, kann die Differenz zwischen der tatsächlichen und der anerkannten Miete aus - wie es in der AV Wohnen heißt - "nicht anrechenbaren Einkünften", also eben nicht aus der Grundsicherung als Eigenbeteiligung getragen werden. Die Hauptursache von Mietschulden ist dagegen - wie zu Zeiten des Bundessozialhilfegesetzes - darin zu sehen, dass die für die laufenden Mietzahlungen zur Verfügung gestellten Mittel von den Leistungsempfangenden nicht zweckentsprechend verwendet werden. Frage 4: Trifft es zu, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Verhältnis von Wohnungssuchenden in den unteren Preissegmenten zur tatsächlichen Marktlage auf vier zu eins beziffert und dass die ALG II-Empfänger in Konkurrenz zu denen treten werden, die über ein festes Arbeitseinkommen verfügen, aber auf billigen Wohnraum angewiesen sind? Zu 4.: Eine systematische Erfassung der Wohnungsangebote und Wohnungsgesuche in Berlin erfolgt nicht. Die im Rahmen der

Vorbereitung des Berliner Wohnungsmarktberichtes 2005 erfolgte Auswertung der Wohnungsangebote und der Gesuche eines großen Immobilienportals im Internet zeigte aber Folgendes: Im mittleren Preissegment mit Nettokaltmieten von 4,00 bis unter 6,00 Euro/Quadratmeter monatlich stehen zwei Wohnungsangebote durchschnittlich einem Wohnungsgesuch gegenüber. Im unteren Preissegment mit Nettokaltmieten unter 4,00 Euro/Quadratmeter monatlich war das Verhältnis im Jahr 2005 fast umgekehrt und einem Wohnungsangebot standen fast zwei Wohnungsgesuche gegenüber. Die nach der AV Wohnen angemessenen Bruttowarmmieten bilden in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und den Belastungen aus den Betriebskosten eine Schnittmenge aus beiden Segmenten. Auf dem Wohnungsmarkt treten Wohnungssuchende vor allem dann in Konkurrenz zueinander, wenn es darum geht, preiswerte und qualitätsvolle Wohnungen anzumieten. Diese Aussage trifft auch auf Arbeitslosengeld II-Empfänger und andere einkommensschwächere Haushalte zu. Andererseits werden in Berlin auch Mietwohnungen angeboten, ohne dass sie kurzfristig oder sogar längerfristig vermietet werden können. Nicht allein der Mietpreis ist also für die Wohnungsnachfrage entscheidend. Berlin, den 28. März 2006 Dr. Petra Leuschner Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz"

<https://bbu.de/beitraege/schuldenfalle-mietkosten-wohnen-mit-alg-ii-berlin>