

## Wenn ich heute nicht weiß wo ich morgen wohnen soll: Mietobergrenzen und angemessene Mieten

„Laufende Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht“ (§ 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII; § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II). So weit der gesetzliche Wortlaut. Eine Einschränkung folgt auf dem Fuße. Die Unterkunfts- und Heizkosten müssen „angemessen“ sein (§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II) und bedürfen der vorherigen Genehmigung. Zur Frage danach, wann die Mieten angemessen sind, steht im SGB II und im SGB XII nichts und ist ein häufiger Streitpunkt.

Kommunen sind für die Wohnkosten von Langzeitarbeitslosen und Armen im SGB II allein zuständig. Viele Kommunen sind bestrebt, die Unterkunfts-kosten zu senken, indem Angemessenheitskriterien – teilweise rechtswidrig – nach unten geschraubt werden. Für viele Betroffene ist die von der Kommune gewährte Höchstgrenze für angemessene Unterkunfts-kosten nicht nachvollziehbar und erscheint als Willkürakt. Darüber hinaus gibt es für Betroffene auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung in „angemessener Miethöhe“. Ist die Miete zu hoch, bleiben den Bedarfsgemeinschaften vier Handlungsmöglichkeiten:

1. Sie können versuchen ihre Wohnkosten zu senken, indem sie den Vermieter veranlassen, die Miete zu senken; nicht selten werden unter der Hand mit Vermietern Mietzahlungen bzw. Tätigkeiten vereinbart, die mit Mietzahlungen „verrechnet“ werden.
2. Vermietung von Teilen des Wohnraums.
3. Umzug in eine billigere und „angemessenere“ Wohnung.
4. Finanzierung des übersteigenden Anteils der Wohnkosten als „Eigenanteil“ aus ihren Regelsatzleistungen oder durch zusätzliches Einkommen wie Aufwandsentschädigung bei Arbeitsgelegenheiten, was die materielle Lage weiter verschärft.

Eine Untersuchung in Baden-Württemberg zu Hartz IV und den Erfahrungen der Betroffenen mit der Umsetzung und den Auswirkungen des SGB II hat deutlich gemacht, dass die Wohnkosten von 42,7 Prozent der Leistungsempfänger von der ARGE als „unangemessen hoch“ eingestuft wurden. Mehr als die Hälfte der Betroffenen hat angegeben, keine günstigere Wohnung gefunden zu haben. Ein Betroffener in Hessen hat die Erfahrung kurz und knackig kommentiert: „Man kann doch auf einer Glatze keine Locke drehen“.

Mietobergrenzen geben keinerlei Auskunft darüber, dass die Betroffenen die frei gemeldeten Wohnungen auch erhalten. Arbeitslose können nicht die geforderten Lohnbescheinigungen vorlegen, sind in der Schufa häufig negativ verzeichnet, sind alleinerziehend und bieten nicht immer die Gewähr für vermietetfreundliches Wohnen. Wie bei der Arbeitssuche stehen sie bei der Wohnungssuche hinten an.

### Hilfreiche Handlungsoptionen sind

- auf der sozialpolitischen Ebene: Anpassung der „Angemessenheitsgrenzen“ an das tatsächliche Mietniveau und die Wohnnebenkosten vor Ort.
- auf der kommunalen Ebene: Einrichtungen der Wohlfahrtspflege können – vernetzt mit anderen – die tatsächlichen örtlichen Marktpreise von Mieten erheben. Mit lokalen Wohnmarktanalysen kann erfolgreich Druck zur Erhöhung der örtlichen Angemessenheitsgrenzen ausgeübt werden.
- im Bereich Recht: Rechtswidrige Anordnungen von ARGEN thematisieren und öffentlich machen. Hilfe bei der Rechtsdurchsetzung armer und benachteiligter Menschen leisten.
- auf der strukturellen Ebene: Vernetzung ermöglichen für Betroffene und „Professionelle“. Zusammentragen und Austausch über Auswirkungen von rechtswidrigem Verhalten sowie Leben in Armut.

### Glossar-begriffe:

**Schufa:** Die Schufa Holding AG ist ein privatwirtschaftlich organisiertes deutsches Kreditbüro, das von der kreditgebenden Wirtschaft getragen wird. Ihr Geschäftszweck ist, ihre Vertragspartner vor Kreditausfällen zu schützen. Die Schufa ist im Besitz von 440 Millionen Einzeldaten von 65 Millionen natürlichen Personen.

Stefan Gillich (2010)

[stefan@gillich-darmstadt.de](mailto:stefan@gillich-darmstadt.de)