



MIETERECHO

ZEITUNG DER BERLINER MIETERGEMEINSCHAFT E. V. www.bmgev.de EXTRA JUNI 2005

SONDERAUSGABE



Hartz IV und die Kosten der Unterkunft
Wer wohnt zukünftig wo?

■ IMPRESSUM

Herausgeber: Berliner MieterGemeinschaft e.V., Möckernstraße 92,
10963 Berlin, Telefon: 2 16 80 01, Telefax: 2 16 85 15

Bankverbindung: Postbank Berlin, BLZ 10010010, Konto-Nr. 830 71-109

Redaktion MieterEcho: Redaktionskonferenz
Telefon: 21 00 25-84, me@bmgev.de
V. i. S. d. P.: Joachim Oellerich

Fotos: ME, Andreas Hesse

Layout und Satz: Andreas Hesse

Belichtung und Druck: Druckerei Bunter Hund

© Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Nachdruck nur nach vorheriger Rücksprache. Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten. Namentlich gekennzeichnete Beiträge stimmen nicht notwendigerweise mit der Meinung der Redaktion überein. Für unverlangt eingesandte Manuskripte oder Fotos wird keine Haftung übernommen.

■ GESCHÄFTSSTELLE

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92 (Ecke Yorckstraße) · 10963 Berlin
Telefon: 2 16 80 01 · Telefax: 2 16 85 15 · www.bmgev.de

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do 10 – 13 Uhr und 14 – 17 Uhr
Mi 10 – 13 Uhr · Fr 10 – 13 Uhr und 14 – 16 Uhr

Fahrverbindungen:
☑ Möckernbrücke, Mehringdamm, Yorckstraße, 🚶 Yorckstraße

Die MieterGemeinschaft bietet ihren Mitgliedern persönliche Mietrechtsberatung in den **Beratungsstellen** an (siehe hintere Umschlagseite). Die rollstuhlgerechten Beratungsstellen sind durch ♿ gekennzeichnet.

Achtung! In unserer Geschäftsstelle und in den Vor-Ort-Büros findet **während der Öffnungszeiten keine Rechtsberatung** statt.

■ PROBLEME MIT DEM VERMIETER?

Bei der Berliner MieterGemeinschaft können Rat Suchende kostenlos folgende Informationsblätter bestellen:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Betriebskosten | <input type="checkbox"/> Kündigung |
| <input type="checkbox"/> Eigentümerwechsel | <input type="checkbox"/> Mängelbeseitigung |
| <input type="checkbox"/> Umwandlung in Eigentumswohnungen | <input type="checkbox"/> Mieterhöhung |
| <input type="checkbox"/> Heizkostenabrechnung | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Kein Zutritt ohne Voranmeldung | <input type="checkbox"/> Modernisierung |
| | <input type="checkbox"/> Untermiete |
| | <input type="checkbox"/> Wohnfläche |

Bitte ankreuzen und mit Briefmarken im Wert von 0,95 € einfach an folgende Adresse schicken:

Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin

NAME _____
VORNAME _____
STRASSE _____
PLZ _____ ORT _____

■ BEITRITTSERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zur Berliner MieterGemeinschaft e.V.

NAME, VORNAME _____

STRASSE, NR. _____ PLZ _____ BERLIN _____

TELEFON _____ GEB. AM _____

HAUSEIGENTÜMER/IN _____

HAUSVERWALTUNG _____

Die Satzung erkenne ich hiermit an und verpflichte mich, den Jahresbeitrag bei Fälligkeit zu bezahlen. Ich bin damit einverstanden, dass meine Daten mittels EDV gespeichert werden.

BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

Bitte zahlen Sie den Jahresbeitrag zzgl. der Aufnahmegebühr von 5 € auf unser Konto:
Postbank Berlin, BLZ 100 100 10, Konto-Nr. 830 71-109
oder erteilen Sie uns eine **Einzugsermächtigung (ohne Aufnahmegebühr)**.

Der Jahresbeitrag inkl. Mietrechtsschutzversicherung beträgt 59 €. Der Kostenanteil für den Mietrechtsschutz-Gruppenversicherungsvertrag in Höhe von 26,04 € wird an die ALLRECHT Rechtsschutzversicherungs AG abgeführt. Die Aufnahmegebühr beträgt 5 €. Sie entfällt, wenn eine Einzugsermächtigung erteilt wird.

- Ich beantrage eine Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz zum Jahresbeitrag von 33 €, da ich bereits über eine bestehende Mietrechtsschutzversicherung verfüge. Den entsprechenden Nachweis in Kopie lege ich bei.
- Ich beantrage eine Mitgliedschaft zum ermäßigten Jahresbeitrag von 45 €, da ich Arbeitslosengeld II (SGB II), Sozialhilfe (SGB XII) oder Grundsicherungsgeld (GSiG) beziehe. Ich habe den entsprechenden Antrag ausgefüllt und zusammen mit dem Einkommensnachweis (Kopie des aktuellen Bescheids) beigelegt.
- Bitte senden Sie mir das Antragsformular für den ermäßigten Mitgliedsbeitrag zu.

EINZUGSERMÄCHTIGUNG

Ich bin damit einverstanden, dass der Beitrag bei Fälligkeit von folgendem Konto abgebucht wird:

GELDINSTITUT _____
KONTO-NR. _____ BLZ _____
KONTINHABER/IN _____
BERLIN, DEN _____ UNTERSCHRIFT _____

BezieherInnen von Arbeitslosengeld II haben Rechte,

...wenn Sie die Unterkunftskosten senken oder umziehen sollen!

Diese Rechte sind im § 22 Sozialgesetzbuch II, in den Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gem. § 22 SGB II (AV Wohnen)/ SenGesSozV-IC 2/I C 12 des Senates zu Berlin (im folgenden: „AV Wohnen“) und Urteilen von Bundesgerichten geregelt! Es geht es um Rechte auf Einzelfallprüfung, Zumutbarkeit, bei Möglichkeit, Erforderlichkeit oder Notwendigkeit von Kostenminderung bzw. Wohnungswechsel. Es geht um die mündliche oder schriftliche Aufforderung, die Auflagen des Jobcenter, die Leistungsgewährung im Umzugsfall und sämtliche Umzugsmodalitäten. Informieren Sie sich im Vorab über Ihre Rechte!

Was tun, wenn...

...Sie den Mietvertrag (innerhalb von 3 Monaten) kündigen sollen?

Legen Sie Widerspruch ein, denn dafür gibt es keine Rechtsgrundlage. Notfalls erwirken Sie die aufschiebende Wirkung Ihres Widerspruches mittels Rechtsanwalt! Das Jobcenter muss Sie erst einmal darauf hinweisen, dass Sie und wie Sie Ihre Unterkunft- und Heizkosten senken müssen. Sie können das unverzüglich schriftlich vom Amt verlangen. In der Regel sind für Ihre Bemühungen zur Kostenminderung sechs Monate vorgesehen! Allerdings können der Minderung der Unterkunftskosten auch andere wichtige Gründe entgegenstehen (s. Artikel S.8)!

...Sie die Unterkunftskosten senken sollen?

Prüfen Sie den schriftlichen Bescheid auf die Angabe (Art, Anzahl) der zu erbringenden Nachweise (Zeitraum der Kostenminderung, Annoncen, Untermietverbot etc.) Fordern Sie ggf. das Jobcenter zur schriftlichen dezidierten Aufzählung dieser Nachweise auf! Vergleichen Sie die Höhe Ihrer Bruttowarmmiete mit den für das Land Berlin maßgeblichen Bruttowarmmieten der „AV Wohnen“! Im begründeten Einzelfall können bei Alleinerziehenden, längerer Wohndauer ab 15 Jahren, bestehenden wesentlichen Bezügen der

Kinder und bei Menschen ab 60 Jahren, Schwangeren und Personen mit kostendeckenden Einkünften in absehbarer Zeit auch weitere zehn Prozent der Bruttowarmmiete als angemessene Aufwendungen der Wohnung nach der „AV Wohnen“ anerkannt werden!

...eine Umzugsaufforderung kommt!

Legen Sie nicht gleich los mit der Umzugsorganisation! Fordern Sie vom Jobcenter eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Umzug! Ist ein Umzug im Verhältnis zum Mietkostenaufwand

für das Jobcenter unwirtschaftlich, entfällt i.d.R. ein Umzug und die unangemessene Bruttowarmmiete ist weiter zu übernehmen.

...das Umzugsverlangen nicht abzuwenden ist!

Prüfen Sie den Bescheid des Jobcenters daraufhin, ob der Umzug als erforderlich angesehen und Ihnen vorher die Übernahme der vollen Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten schriftlich zugesichert wird! Erfragen Sie beim Jobcenter, welche speziellen Auskünfte und Nachweise zu Kosten der neuen Wohnung und der Wohnungs- und Umzugsbeschaffungskosten Sie vorweisen müssen! Lassen Sie sich bei eingeholten Kostenvoranschlägen unbedingt vom (neuen) Jobcenter schriftlich bestätigen, dass Sie in die neue Wohnung einziehen dürfen!

...ein von Ihnen geforderter Umzug nicht als notwendig angesehen wird?

Ein Umzug ist nicht nur bei vorheriger Zusicherung und Veranlassung durch das Jobcenter möglich, sondern kann aus anderen Gründen notwendig sein. Abweichend von den Nrn. 9, 9.4 „AV Wohnen“ ist ein Umzug auch dann notwendig, wenn die Wohnung bauliche Mängel hat, z.B. zu feucht ist, nicht behindertengerecht ist, zu groß oder



Seine Rechte muss mensch einfordern: Aktion vor dem Arbeitsamt

zu klein ist oder wenn Sie mit einem Partner/In zusammenziehen oder sie/ihn heiraten wollen.

... das Jobcenter keine Renovierungskosten übernehmen will?

Dagegen können Sie Widerspruch einlegen bzw eine einstweilige Verfügung erwirken. Obwohl Nr. 10 „AV Wohnen“ Renovierungen auch bei Beendigung des Mietverhältnisses ausschließt, gehören die Renovierungskosten beim Ein- und Auszug zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Sie müssen vom Jobcenter übernommen werden, wenn der Umzug notwendig ist (BVerwG 30.04.1992, FEVS 1993, 95), die Miete der neuen Wohnung angemessen ist, das Jobcenter der Anmietung vorher zugestimmt hat und die Auszugs- bzw. Einzugsrenovierung mietvertraglich durchgeführt werden muss. Zuständig ist das Sozialamt (das Jobcenter, d.V.) des Bezirks, in dem die zu renovierende Wohnung liegt (VGH BW 07.08.1996, FEVS 1997, 211 ff.)

... die Jobcenter die Übernahme einzelner Wohnungsbeschaffungskosten ablehnen?

Entgegen der Nr. 9.2 „AV Wohnen“, die die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten an wohnungsmarktliche Sachzwänge in Berlin bin-

det, sind Jobcenter zur Kostenübernahme unter den o. g. Bedingungen (s. Renovierungskosten, Absatz 2) verpflichtet. In Abweichung der „AV Wohnen“ zählen weitere Kosten zu den Wohnungsbeschaffungskosten (s. Artikel „Hartz IV: Reglements der Kosten der Unterkunft“).

Sind Sie unsicher, haben Sie Fragen oder zweifeln Sie an den Forderungen der Jobcenter, dann empfehlen wir:

Suchen Sie eine unabhängige Beratungsstelle oder Ihre Gewerkschaft auf! Fragen Sie SozialrechtsanwältInnen! Beantragen Sie einen Beratungsschein bei Ihrem Amtsgericht! Berliner SozialrechtsanwältInnen finden Sie unter: <http://www.tacheles-sozialhilfe.de/adressen/default.aspx>

Zu den Kosten der Unterkunft finden Sie Flugblätter, Hinweise, Gerichtsurteile und Musterwidersprüche im Internet unter: www.erwerbslos.de · www.alg-2.info · www.tacheles-sozialhilfe.de

Für Ihren Durchblick empfehlen wir: Thomé, H./ Roth, R., Leitfaden Alg II/ Sozialhilfe von A-Z, Digitaler Vervielfältigungs- und Verlagsservice, Frankfurt am Main, 2005, ISBN3-932246-50-0, Eur 7,50.

Monika Hermann

Miete an die Mieter!

Immer häufiger kommt es vor, dass die Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Gewährung von ALG II von dem zuständigen Job Center (Agentur für Arbeit) an den Vermieter direkt und nicht an die Hilfebedürftigen überwiesen werden. Dass das Jobcenter überhaupt an die Bankverbindung des Vermieters gelangt, liegt daran, dass in dem Antragsvordruck der Bundesagentur für Arbeit zum ALG II die Frage nach der Bankverbindung des Vermieters gestellt wird. Diese Frage muss aber nicht beantwortet werden, vgl. Hinweise des Bürgerbeauftragten für Soziale Angelegenheiten und des unabhängigen Landesentrums für Datenschutz Schleswig-Holstein (ULD).

Bei einer direkten Überweisung der Miete durch das JobCenter an den

Vermieter erfährt dieser vom Bezug des ALG II und dadurch können dem Mieter Nachteile entstehen. Daher sieht der Gesetzgeber nur in folgenden Ausnahmefällen eine direkte Überweisung vor:

So etwa bei Hilfebedürftigen, die das 15. Lebensjahr, jedoch noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, § 31 Abs. 5 SGB II. Danach wird bei bestimmten Pflichtverstößen die Regelleistung komplett gestrichen, nur noch die Leistungen für die KdU übernommen und direkt an den Vermieter bezahlt. Weiter ist eine Direktüberweisung an den Vermieter nur dann rechtmäßig, wenn die „zweckentsprechende Verwendung sonst nicht sichergestellt ist“, § 22 III SGB II.

Keine zweckentsprechende Leistung liegt vor, wenn der Hilfebedürftige

nicht an den Vermieter bezahlt, so dass u.U. der zuständige Sozialleistungsträger erneut für die Mietrückstände zur Erhaltung der Wohnung und Vermeidung der Obdachlosigkeit aufzukommen hat.

In allen anderen Fällen dürfen die Unterkunftskosten nur dann direkt an den Vermieter überwiesen werden, wenn der Hilfebedürftige zuvor schriftlich in Form einer Abtretungserklärung eingewilligt hat. Dies Abtretungserklärung sollte bis auf Widerruf erteilt werden.

Tipp:

Wollen Sie nicht, dass die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter überwiesen werden, so sollten Sie auch nicht die Bankverbindung des Vermieters angeben!



Julia Oppermann

Von Frau Knake-Werner lernen, heißt Siegen lernen!

Lange hatte die Sozialsenatorin Knake-Werner an dem Entwurf für die Ausführungsvorschriften (AV) zum §22 SGB II, die die Kosten der Unterkunft in Berlin regeln sollen, arbeiten lassen. Was lange währte, wurde endlich gut, hätte man sagen können, wenn sich eine solche Einschätzung in Zusammenhang mit Hartz IV nicht grundsätzlich verbieten würde. Doch immerhin ließ sich ein Bemühen erkennen, das im dritten Satz der einleitenden Zielstellungen angedeutete Versprechen: *„Bei der Anwendung dieser Ausführungsvorschriften steht die Sicherung des vorhandenen Wohnraums im Vordergrund“* auch einlösen zu wollen.

Angemessen sollte eine Nettokaltmiete (also ohne Heiz- und ohne Betriebskosten) von 322,- Euro für einen 1-Personen-Haushalt sein.

(Wir beschränken uns im Folgenden auf die Betrachtung der Angemessenheit für 1-Personenhaushalte, weil sie einerseits ca. 60% aller ALG II-Haushalte ausmachen und andererseits für die größeren Haushalte ähnliches gilt.) Eine Begrenzung der Größe hatte die AV absichtlich vermieden, aber bei 50 qm als Richtwert, kann man einen qm-Preis von ca. 6,20 Euro errechnen. Ein Blick in den noch immer gültigen Mietspiegel zeigt, dass die von der Sozialsenatorin aufgestellte Behauptung,

80% des Berliner Wohnungsbestandes würden vom Preis her für ALG II-Empfänger zugänglich sein, nur gering übertrieben war. Außerdem sollte eine Härtefall-Regelung ein Überschreiten der Richtsätze um 15% erlauben.

Ihren Entwurf hatte Frau Knake-Werner am Donnerstag, dem 28.04.2005 der Öffentlichkeit vorgestellt und er fand Zustimmung. In einem Offenen Brief an die Mitglieder des Senats forderten der DGB Berlin-Brandenburg, die IG Metall Berlin, ver.di Berlin, die IG BAU Berlin, das Berliner Arbeitslosenzentrum und die Berliner Mieter-Gemeinschaft zur Unterstützung der Vorschläge auf.

Am Montag, dem 02.05.05 fand eine Unterredung der Sozialsenatorin mit dem Finanzsenator Thilo Sarrazin statt, die nichts Gutes verhieß. Am folgenden Montag hatte man sich schließlich geeinigt. Der „Kompromiss“ machte aus den 322,- Euro Nettokaltmiete 360,- Euro Bruttowarmmiete. Statt 15%iger Überschreitung in besonderen Härtefällen wurde nur noch 10% akzeptiert.

Aus nettokalt wurde bruttowarm und das zwingt zum Rechnen. Der Anteil der Heiz- und Betriebskosten wird in der aktualisierten Ausführungsvorschrift mit 2,25 Euro angegeben. Weil das ein sehr optimistischer Wert ist, der die durch die Privatisierung der Was-

serbetriebe entstandenen hohen Wasserkosten glatt ignoriert, soll mit einem realistischeren Wert von 2,50 Euro pro qm gerechnet werden. Bei einer 50 qm großen Wohnung betragen die Nebenkosten folglich 125,- Euro im Monat. Von den großzügigen 360,- Euro der AV abgezogen, verbleibt ein Anteil für die Netto-Kaltmiete von 235,- Euro. Dies sind Durchschnittswerte, die ohne irgendeine Einflussmöglichkeit der Mieter auch deutlich überschritten werden können.

235,- Euro durchschnittliche Nettokaltmiete liegen nur geringfügig, genauer gesagt um 3% über den alten Sozialhilfe-Richtwerten von 227,- die Herr Sarrazin von Anfang an gerne den ALG II-Empfängern vorgeschrieben hätte.

In den Kreisen der PDS feierte man einen Sieg. Doch erstaunlicherweise nicht den des Herrn Sarrazin, sondern einen Sieg von Frau Knake-Werner.

Die PDS-Abgeordnete Breitenbach (MdA) fühlte sich verpflichtet, der Öffentlichkeit mitzuteilen: *„Mit dieser Ausführungsvorschrift (der sarrazinschen, J.O.) haben wir eine transparente und vor allem sozial gerechte Lösung bei der notwendigen Definition angemessenen Wohnraums gefunden.“* Und fährt dann fort: *„Die Richtwerte liegen bei den Kaltmieten wie bei den Betriebskosten über den Berliner Durchschnittswerten. Eine weitere soziale Entmischung der Stadtquartiere ist daher nicht zu befürchten.“*

Frau Angelika Mai, wiss. Mitarbeiterin der Sozialsenatorin meinte: *„Selbstverständlich hat die PDS-Fraktion die Senatorin Dr. Knake-Werner in ihrer Auseinandersetzung mit Senator Sarrazin unterstützt. Wie sie sicherlich schon den Medien entnommen haben, hat sie sich auch durchgesetzt.“*

Frau Dr. Knake-Werner schließlich gab unverdrossen zum Besten, dass auch weiterhin keine Umzüge drohen und 80% des Wohnungsmarktes für ALG II zugänglich seien.

Die Betroffenen fürchten sich, und das wohl mit allem Recht, vor weiteren Siegen der kämpferischen Sozialistin Knake-Werner.

„Eine weitere soziale Entmischung der Stadtquartiere ist daher nicht zu befürchten.“

Elke Breitenbach, MdB



Alfred Gerhard

Wer wohnt zukünftig wo?

Wie es sich tatsächlich verhält, mit der sozialen Entmischung, die nach Auffassung der Sozialsenatorin Frau Dr. Knake-Werner und ihrer botmäßigen Umgebung durch die Ausführungsvorschrift zu den Kosten der Unterkunft nicht zu erwarten ist, kann man sich durch eine sehr einfache Betrachtung des Berliner Wohnungsmarktes, anhand des Mietspiegels und der ihm zugrundeliegenden Grundgesamtheiten verdeutlichen. Den Alg II-Empfängern konzidiert die Senatorin ca. 4,80 Euro/qm Nettokaltmiete. Fragt sich, wie viel Wohnung dafür zu bekommen ist.

Von den ca. 1,68 Mio Wohnungen Berlins werden ca. 1,2 Mio. Wohnungen durch den Mietspiegel erfasst. 480.000 Wohnungen bleiben jenseits der Mietspiegeluntersuchung. Teils, weil sie von ihren Eigentümern selbst genutzt werden (ca. 150.000 Wohnungen) oder weil sie auf irgendeine Weise preisgebunden sind (ca. 330.000 Wohnungen). Die meisten der preisgebundenen Wohnungen gehören dem sozialen Wohnungsbau an. Dessen Durchschnittsmiete beträgt mittlerweile deutlich über 5,70 Euro. Daher lässt sich vorab sagen, dass der gesamte Bestand an sozialen Wohnungen, der eigentlich

für sozial schwächere Haushalte zur Verfügung stehen sollte, für ALG II-Empfänger nicht zugänglich ist. Frau Dr. Knake-Werner hat sicherlich eine Erklärung dafür. Doch die ist bisher nicht veröffentlicht.

Die Spalten des Mietspiegel sind nach Baualtersklassen und Ausstattungsstandards unterteilt. In der folgenden kleinen Tabelle sollen die Baualtersklassen betrachtet und auf ihre Eignung für Ag II-Empfänger befragt werden.

Für ALG II Empfänger sind also höchstens 890.000 Wohnungen, d.h. allenfalls 50% des Gesamtbestandes zu-

Baualtersklassen	Insgesamt vorhandene Wohnungen	Davon bis 4,80 Euro nettokalt	Anteil in Prozent
Bis 1918 Substandard	38.500	38.500	100%
Bis 1918 Vollstandard	365.000	220.000	60%
1919 – 1949	195.000	180.000	92 %
1950 – 1955	90.000	90.000	100%
1956 – 1964	140.900	120.900	86%
1965 – 1972	61.200	28.000	46, %
1973 – 1983 West	13.000	4.000	30,8%
Wohnungen jüngeren Baualters stehen in Westberlin nicht zur Verfügung			
1973 - 1990 Ost	205.800	200.000	97,00%

gänglich und nicht, wie von der Senatsverwaltung behauptet. Diese Menge wird noch weiter dadurch eingeschränkt, dass ca. 50.000 Wohnungen 90 qm deutlich übersteigen und daher aller Wahrscheinlichkeit gar nicht für ALG-Empfänger infrage kommen.

Die obige Rechnung ist noch viel zu optimistisch, tatsächlich werden höchstens 40% des Wohnungsbestandes ALG II-tauglich sein.

Stadräumliche Verteilung

Geeignete Wohnungen für ALG II-Empfänger sind vornehmlich nur noch in den folgenden vier Segmenten des Wohnungsbestandes zu finden.

I. Altbau 1918: 220.000 Wohnungen

In diesem Segment befinden sich nur wenige kleine Wohnungen innerhalb des Bemessungsrahmens.

Der Altbau ist in verstärktem Maße Ort der gesellschaftlichen Polarisierung. Eine eigene kleine Untersuchungen des MieterEcho über das Angebot von Altbau-Wohnungen und den geschätzten Bedarf in Prenzlauer Berg hat ergeben, dass hier, in diesem Aufwertungsgebiet, die geforderten Größen gar nicht mehr vorhanden sind, oder die Mietpreise nach Modernisierung und Sanierung soweit gestiegen sein werden, dass Mieten und Wohnungsgrößen nicht mehr in das ALG II-Raster passen.

In solchen Aufwertungsgebieten wird zweifellos durch die Ausführungsvorschrift der Verdrängung der eingesessenen Bewohnerschaft und der Übernahme der Quartiere durch Besserverdienende (Gentrifizierung) zusätzlich Vorschub geleistet.

Facit: Zukünftig stehen immer größere Teile des Altbaus den ALG II-Empfängern überhaupt nicht mehr zur Verfügung.

Anders ist die Situation in den Altbaugebieten, die als „Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf“ gelten und in denen teilweise Quartiersmanager tätig sind. Hier werden sich die geforderten Preisklassen und damit auch die ALG II-Empfänger verstärkt konzentrieren. Welche Folgen sich daraus für die Mietpreisentwicklung dieser Quar-

tiere ergeben, kann nur schwer eingeschätzt werden.

ALG II-Empfänger sollten unbedingt vermeiden, Substandard-Wohnungen anzumieten, denn auch in diesen Gebieten sind früher oder später Modernisierungen mit Preissteigerungen über die Angemessenheitsgrenze hinaus zu erwarten.

II. 1919 – 1949. 180.000 Wohnungen

Diese sogenannten Altneubauten der Zwischenkriegszeit haben ihr relativ geringes Mietniveau teilweise dem Umstand zu danken, dass sie bereits mit einem hohen Standard erbaut wurden, also nur wenige mietpreissteigernde Modernisierungen zu erleiden hatten. Außerdem waren diese Bestände lange Zeit nicht dem unmittelbaren Verwertungsdruck durch den Markt ausgesetzt, weil sie zur gemeinnützigen und/oder kommunalen Wohnungswirtschaft gehörten. Hier sehen aber die Investoren wie Cerberus usw. ihre Chancen, drängen auf den Markt und sehen gute Profitchancen zu Lasten der Mieter.

Angemerkt sei, dass auch Genossenschaften in diesem Segment umfangreiche Bestände haben.

III. Die Baualterklassen

1950 – 1955: 90.000 Wohnungen

und 1956 – 1964:

höchstens 121.000 Wohnungen

insgesamt: 211.000 Wohnungen

können zusammen betrachtet werden. Hierbei handelt es sich um die Siedlungen des frühen sozialen Wohnungsbaus der ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften. Errichtet wurden sie zwar in schlichter Bauweise aber mit überwiegenden Vollstandard und boten daher ebenfalls nur geringe Modernisierungsmöglichkeiten. Wenn auch die Förderungen längst getilgt sind und sie daher schon lange nicht mehr zum sozialen Wohnungsbau zählen, war ihre Mietpreisentwicklung ähnlich gedämpft wie bei den Beständen der Baualterklasse 1919 – 1949.

Ursprünglich bildeten sie den fordistischen Wohnungsbau für Facharbeiter und Angestellte.

In den letzten Jahren wurden sie zu sog. „Sozialen Brennpunkten“ (siehe empirica „Überforderte Nachbarschaften“) ernannt und von den Wohnungsbau-gesellschaften entsprechend problematisiert. Mietpreissteigernde Maßnahmen wie die Einrichtung von Concierge und Sicherheitsdiensten gefährden ihre Eignung für ALG II-Bezieher.

In letzter Zeit avancieren auch sie zu gesuchten Objekten für Investoren, die sie auszuschlachten versuchen.

IV. 1973 – 1990 Ost

200.000 Wohnungen

Obgleich die Ostberliner Wohnungsbauunternehmen sehr erfindungsreich im Ersinnen von ungewöhnlichen Modernisierungsmaßnahmen waren und damit längst Westniveau in der Ausstattung und der Miethöhe erreicht haben, sind noch immer die meisten Plattenwohnungen ALG II-kompatibel. Seit Jahren werden Teile des unsanierten und damit preisgünstigen Plattenbaus abgerissen, zudem geraten auch diese Bestände in das Fadenkreuz der Verwerter.

Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Die Tendenzen auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden die Ergebnisse der obigen Rechnung noch in diesem Jahr deutlich in Frage stellen.

Bestimmend ist in erster Linie die Absicht des neoliberalen Finanzsenators Sarrazin die kommunalen Wohnungsunternehmen (Bestand noch 287.000 Wohnungen, nach der Wende waren es knapp 500.000) weiter der Privatisierung zuzuführen oder aber zu äußerst profitablen Wirtschaften zu zwingen. Bei einem Verkauf der Bestände gehen sie auf jeden Fall an Private Equity Gesellschaften, an die in Berlin bereits ca. 150.000 Wohnungen übernommen haben. Diese Käufer betreiben keinen Wohnungsbau, sondern reine Verwertung. Verwertung heißt letztendlich Umwandlung in Eigentumswohnung. Damit werden die Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt entzogen oder falls nicht selbstgenutzt, einem Mieterhöhungsdruck ausgesetzt.

Wie stark die Auswirkungen sein werden zeigt sich bereits jetzt an der vor einem Jahr an die Gruppe Whitehall/Cerberus verkauften GSW. Die GSW ist zwar weiterhin als Eigentümer des gesamten Bestandes im Grundbuch eingetragen, die einzelnen Teile werden aber je nach Eignung bereits getrennt für die weitere Verwertung aufbereitet. Mietpreissteigernde Modernisierungen dienen dabei nicht dem Zweck den Wohnwert, sondern die Attraktivität der Bestände für zukünftige Erwerber zu erhöhen. Beispielsweise werden massenhaft Balkons angebaut, die von den Mietern abgelehnt werden weil die

Kosten zu hoch und der Nutzwert zu gering ist, die sich aber vorteilhaft auf Prospekten für potentielle Käufer ausnehmen.

Die bisher nicht verkauften Gesellschaften in kommunalem Eigentum unterliegen einer so scharfen Gewinnmaximierungsstrategie (in wenigen Jahren sollen die Unternehmen 100 Mio. Euro Gewinn erbringen. Im letzten Jahr waren es 35 Mio. Verlust), dass der Preisdruck auch auf diesen Wohnungen zur flächendeckenden Anhebung des Mietniveaus führen wird. Der neue Mietspiegel im Herbst (kurz nachdem die Verordnung in Kraft ge-

treten sein wird!) macht zudem die obigen Kalkulationen, die sich noch auf die Werte des alten Mietspiegel stützen, hinfällig, denn auf jeden Fall lässt sich sagen: es ist wieder per saldo mit spürbaren Steigerungen zu rechnen.

Der für ALG II-Empfänger schon jetzt deutlich eingeeengte Stadtraum wird durch die politisch begünstigten Entwicklungen zwangsläufig weiterhin verkleinert. Ganz im Gegensatz zu der oben zitierten Einschätzung der Frau Breitenbach wird die soziale Entmischung der Quartiere nicht vermieden, sondern in Zukunft zur unvermeidlichen Gewissheit.

Anne Alex

Hartz IV: Reglements der Kosten der Unterkunft

Seit dem 01. Januar 2005 gelten für ehemalige BezieherInnen von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe dieselben Regelungen für die Leistungen der Unterkunft und Heizung.

Die gesetzliche Regelung zu den Kosten der Unterkunft lautet im SGB II wie folgt:

§ 22 (Leistungen für Unterkunft und Heizung):

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. 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.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbs-

fähige Hilfebedürftige die Zusicherung des 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.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch



den 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.

(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) Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde.

Wer ist für die Kosten der Unterkunft zuständig?

Nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) sind die Kommunen für die finanzielle Aufbringung der Kosten für die Unterkunft und Heizung zuständig.

§ 27 SGB II gibt dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) eine Verordnungsermächtigung zu den Kosten der Unterkunft. Das BMWA nimmt diese Verordnungsermächtigung nicht wahr, sondern delegiert die Festlegung der „Angemessenheit“ an die jeweilige Sozialverwaltung

(z.B. Senat für Soziales Berlin). Das tut das BMWA mit dem Blick darauf, daß die Sozialverwaltung ja selbst die Kosten der Unterkunft aufzubringen hat. Trotz der Formulierung „kommunale Träger“ haben die Sozialämter bei der Regulierung der Kosten der Unterkunft (KdU) mit den Betroffenen keine speziellen Aufgaben, denn diese werden von den Arbeitsgemeinschaften, die die Jobcenter tragen, wahrgenommen. Daher wird die Verordnung zu den Kosten der Unterkunft in Berlin von den Jobcentern umgesetzt.

„Unterkunft“ oder „Wohnung“?

Unter „Unterkunft“ sind bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile zu verstehen, die tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit sicherzustellen. Zu Unterkünften zählen daher auch Not- oder Obdachlosenunterkünfte (BVerwG 12.12.1995 – 5 C 28.93 – BverwGE 100, 136), auf die sich ein Hilfebedürftiger zur Deckung des Unterkunftsbedarfes indes nicht verweisen lassen muss, Hotel- oder Pensionszimmer (VG Braunschweig 12.8.1992 – 4 B 4316/92 – info also 1992, 194 u.a.) oder auch ein Wohnwagen (VG HE 3.9.1991 – 9 TG 3588/90 – info also 1992, 30 f.) Zur Deckung des Unterkunftsbedarfs geeignete und tatsächlich auch genutzte Räumlichkeiten sind auch dann als „Unterkunft“ anzuerkennen, wenn deren Nutzung zivil- oder baurechtlich nicht rechtmäßig ist oder untersagt werden könnte. Der engere Wohnraumbegriff des Wohngeldrechts, der die (baurechtliche) Zulässigkeit der dauernden Wohnnutzung verlangt (...) ist nicht auf die Grundsicherung zu übertragen. Dieser engere Wohnraumbegriff wurde interessanterweise im Kommentar zum Bundessozialhilfegesetz angewendet. Dort wurde der Begriff „Unterkunft“ nicht genauer bestimmt, sondern auf die Menschenwürdigkeit von Wohnraum und Wohnungen abgestellt. Sehr wohl empfiehlt ein Bericht an den Bund zur steuerlichen Bemessung des Existenzminimums jedoch weitgehende Ver-

schlechterungen dessen, was unter „Wohnung“ zu verstehen ist. Unter Berücksichtigung der im Steuerrecht notwendigen Typisierung wird für Alleinstehende eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 30 qm und für Ehepaare ohne Kinder eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 qm und jeweils einfacher Ausstattung (ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad/Duschraum) als angemessen angesehen.

Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung

Zu den Leistungen für die Unterkunft gehören neben Mieten, natürlich die Aufwendungen für ein Eigenheim, ein Stellplatz für einen Wohnwagen, Campingplatzgebühren, Unterbringungskosten bei Dritten, Aufwendungen für eine Obdachlosenunterkunft, eine Pension/ein Hotel bzw. ein besetztes Haus.

Zu tatsächlichen Aufwendungen der Unterkunft gehören die Mieten (Kaltmietzins plus Betriebskosten) sowie die Aufwendungen für Kautions-, Einzugs- und Auszugsrenovierungen, für die Einlagerung von Möbeln und Hausrat, die Nutzungsentschädigung einer Obdachlosenunterkunft, notwendige Aufwendungen der Ordnungsbehörde zur Abwendung drohender Obdachlosigkeit, bei selbstgenutzten Eigenheimen die Schuldzinsen und die Erhaltungsleistungen usw..

Zu den tatsächlichen Kosten der Heizung gehören die monatlichen Vorauszahlungen und die nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung. Die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten müssen die ersten sechs Monate von der Agentur für Arbeit übernommen werden.

Angemessene Unterkunfts- und Heizkosten

Die Leistungen im Grundsicherungsrecht richten sich nach den Besonderheiten des Einzelfalls, insbesondere nach der Art des Bedarfes, den örtlichen Verhältnissen, den eigenen Kräften und Mitteln der Person oder des Haushalts bei der Hilfe zum Lebens-



unterhalt (vgl. § 8 und § 9 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II). Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft bemisst sich daher ebenfalls nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalls, z. B. nach der Anzahl der Familienangehörigen, ihrem Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand sowie nach der Anzahl der vorhandenen Räume, nach der Größe der Wohnung, dem örtlichen Mietenniveau (z.B. Mietspiegel) und den Möglichkeiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Die Kosten der Unterkunft und Heizung verteilen sich zu gleichen Teilen auf alle Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft, einer Haushaltsgemeinschaft, einer Wirtschafts- bzw. einer Wohngemeinschaft. Leben Erwerbstätige mit erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zusammen, dann zahlen sie auch jeweils den entsprechenden Teil der Kosten der Unterkunfts- und Heizkosten.

Festgelegt wird die Höhe der angemessenen Kosten durch die jeweilige Kommune. Gegenwärtig kennen wir bundesweit Bruttomieten, Brutto-Warmmieten und Netto-Kaltmieten. Der Senat zu Berlin hat mit Geltung ab 01.07.2005 Brutto-Warmmieten als Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizkosten festgelegt.

1-Personen-Haushalt 360 Euro

2-Personen-Haushalt 444 Euro

3-Personen-Haushalt 542 Euro

4-Personen-Haushalt 619 Euro

5-Personen-Haushalt 705 Euro

Bei jeder weiteren Person im Haushalt erhöht sich die Bruttowarmmiete um 50 Euro.

Der Senat wendet sich damit ab von den bisherigen Richtgrößen der Nettokaltmieten in Kopplung mit den Wohnungsgrößen (s. ME 306/2004, S.13). Trotzdem liegen diese Brutto-Warmmieten letztendlich nur knapp über den bis zum 30.06.2005 geltenden Richtgrößen für Berlin.

Verbleib in einer zu teuren Wohnung ist möglich

Nicht in jedem Fall sind in einem Zeitraum von sechs Monaten zu hohe bzw. nicht angemessene Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zu senken. Sie sind solange zu berücksichtigen, wie es dem einzelnen Hilfebedürftigen oder seiner Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, sie zu verringern. Dafür gibt es wichtige Gründe.

Ein solcher wichtiger Grund ist die Unmöglichkeit, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken. Dies kann der Fall sein, wenn Hilfebedürftige trotz aktiver Suche keine angemessene Wohnung in der Stadt Berlin finden. Es kann auch daraus resultieren, dass Vermieter nicht bereit sind, ihre Wohnungen an Bedürftige zu vermieten. Ein anderer wichtiger Grund wäre es, wenn der aktuelle Vermieter nicht gestattet, die Wohnung an weitere Personen zur Untervermietung anzubieten. Wenn es dem Hilfebedürftigen und ggf. seiner Bedarfsgemeinschaft nicht zumutbar ist, das Verlangen des Jobcenters nach der Herstellung der angemessenen Kosten zu erfüllen, ist dies ebenfalls ein wichtiger Grund. Wohnt jemand zum Beispiel länger als 15 Jahre in einer Wohnung, hat er eine längere Kündigungsdauer als sechs Monate. Ihm kann ein Umzug nach einem halben Jahr Bezug von Arbeitslosengeld II nicht zugemutet werden. Auch wenn die wesentlichen sozialen Bezüge der

Kinder gefährdet werden, ist ein Umzug unzumutbar. Ebenso sind ältere Menschen ab 60 Jahren, schwangere Frauen, Schwerbehinderte, z. B. Blinde und Personen, die in absehbarer Zeit kostendeckende Einkünfte haben, vor Umzugsforderungen geschützt. Weitere wichtige Gründe sind der nur vorübergehende Grundsicherungsbezug wegen Arbeitslosigkeit, die Examensphase bei Studierenden oder wenn die Mieteinsparungen in keinem angemessenen Verhältnis zu den Umzugskosten stehen. *„Maßnahmen zur Senkung der Wohnkosten werden in der Regel nicht verlangt werden können bei schwerer Krankheit oder Behinderung, mehr als 60-jährigen Hilfebedürftigen nach längerer Wohndauer, Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern.“* Diese Ausnahmen gelten hinsichtlich der im Gesetz formulierten Sechs-Monatsregel in Berlin. Im Land Berlin werden zunächst die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten ein Jahr lang seit Beginn des Leistungsbezuges übernommen.

Rechte von Betroffenen bei einer zu teuren Wohnung

Im Prinzip können erwerbsfähige Hilfebedürftige oder Bedarfsgemeinschaften, die oberhalb der angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten liegen, mit dem ersten Bescheid auf Arbeitslosengeld II dazu auffordert werden, die Angemessenheit dieser Kosten innerhalb eines halben Jahres herbeizuführen.

Diese Aufforderung kann auch mündlich durch den Fallmanager vorgenommen werden. Jede Regelung, die nach außen getroffen wird, ist ein Verwaltungsakt nach § 31 SGB X. Also können Betroffene gegen solche Aufforderungen Widerspruch einlegen. Aufforderungen müssen in der Akte des Hilfebedürftigen notiert sein. Ist unklar, ob dies der Fall war, sollte Akteneinsicht gemäß § 25 Abs. 1 SGB X beantragt werden.

Außerdem muss für die Betroffenen die Aufforderung erkennbar sein. Eine erkennbare Aufforderung schließt eine Beratung des Jobcenters ein, wie und

mit welchen Nachweisen die Angemessenheit der Unterkunftskosten herbeigeführt werden kann. Eine einfache mündliche Aufforderung ohne eine solche Beratung ist nach § 14 SGB I anfechtbar, da ihnen keine Leistung der Behörde gegenübersteht (z.B. Kautions). Zu jedem Verwaltungsakt kann Widerspruch binnen eines Monats eingelegt werden.

Daher muss eine mündliche Aufforderung nach § 33 Abs. 2 Satz 1 SGB X unverzüglich (bis zu vier Wochen) schriftlich bestätigt werden. Denn nach § 34 Abs. 1 SGB X hat ein mündlicher Verwaltungsakt keine rechtliche Bindungskraft. In diesem Falle hieße das, dass der mündlichen Aufforderung des persönlichen Ansprechpartners beispielsweise keine Umzugskostenübernahme vom Jobcenter folgen müsste. Mündlich Aufgeforderte sollten daher unverzüglich einen rechtsmittelfähigen Bescheid nach § 33 Abs. 2 SGB X fordern, der Nachweise zum Beweis des Aktivwerdens der Betroffenen zur Wohnungs- oder Untermietersuche und die Zusicherung der Umzugskostenübernahme enthält. Weiterhin müssen im Bescheid das Erfordernis und die Ermessenskriterien hinreichend dargelegt werden. Gegen einen solchen Bescheid kann binnen eines Monats Widerspruch eingelegt werden.

Nachweise zu Eigenbemühungen

Als Nachweis der Eigensuche sollten Betroffene sich auf jeden Fall bei der städtischen Wohnungsvermittlung, beim Wohnungsamt und bei Wohnungsbaugesellschaften als Suchende einschreiben lassen. Sollte eine dieser Maßnahmen Geld kosten, muss man vor der Aktivität einen Kostenübernahmeschein beim Jobcenter beantragen. Normalerweise muss nach § 64 SGB X die Kostenfreiheit der Inanspruchnahme der Behörden gewährleistet sein. Nachweise für eigene Bemühungen der Herbeiführung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind Annoncen zur Wohnraumsuche, Annoncierung zur Suche von Untermietern bzw. zum Untermietverhältnis, schriftliche Ablehnung von Vermietern zum Unter-

vermieten, schriftliche und begründete Absagen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Vermietern, bei denen Vorsprache wegen eines Mietvertrages gehalten wurden oder schriftliche Ablehnungen von potenziellen UntermietinteressentInnen.

Zu den Nachweisen zur Nichtzumutbarkeit von Eigenbemühungen zur Erlangung angemessener Unterkunftskosten gehören beispielsweise medizinische Gutachten, psychologische Atteste, die Bestätigung krankheitsbedingter Gründe durch den Amtsarzt, ggf. die Bestätigung der doppelten Haushaltsführung des Partner der Ehe/Lebensgemeinschaft, der Hinweis auf die sozial notwendige Integration der Kinder, der Nachweis der Schwerbehinderung etc.

Kosten wurden nicht verringert

In dem Fall, wenn auf Grund der Vorlage verschiedener vom Jobcenter geforderter Nachweise eine Kostensenkung der angemessenen Unterkunfts- und Heizkosten nicht möglich ist, müssen die tatsächlichen Unterkunfts- und Heizkosten für die Betroffenen weitere sechs Monate übernommen werden. Wurden allerdings von den erwerbslosen Hilfebedürftigen keine oder nicht hinreichende Nachweise vorgelegt, braucht das Jobcenter nur die angemessenen Kosten übernehmen oder es kann zum Umzug auffordern. Für letzteres ist das Jobcenter gehalten, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung über Mietkosten und Umzugskosten anzustellen.

Kündigungsverlangen des Mietvertrages

Nein – grundsätzlich ist zu bemerken, dass der Aufforderung zur Kündigung eines Mietvertrages eine Aufforderung des Jobcenters zur Kostensenkung der oberhalb der Angemessenheitsgrenze liegenden Unterkunfts- und Heizkosten vorgelegen haben muss und ein Umzug möglich und zumutbar sein muss. Erst dann ist ein Umzugsverlangen überhaupt möglich. Das Jobcenter kann nicht verlangen, einen Mietvertrag zu kündigen.

Sie muss unter Berücksichtigung aller Umstände (s.o.) zum Umzug auffordern. Zunächst ist es wichtig, die Kündigungsfrist auf dem Mietvertrag zu checken. Sollte sie länger sein als sechs Monate, kann der Aufforderung im Bescheid widersprochen werden bzw. sollte abgeklärt werden, ob der kommunale Träger die doppelten Aufwendungen trägt. Gleichmaßen wichtig ist die Prüfung des Bescheides des Jobcenters. Ist dort die Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt? Ist die Erforderlichkeit eines Umzuges begründet? Werden die Angemessenheitskriterien für eine neue Wohnung angeführt? Wird eine Kostenübernahme für Umzugskosten in Aussicht gestellt? Fehlen bestimmte Aussagen im Bescheid, kann er angefochten werden. Am besten ist es, einen Rechtsanwalt zu konsultieren, ob im Falle der Anfechtung schon der Mietvertrag gekündigt werden muss. Dies ist wichtig, da ein Widerspruch zunächst keine aufschiebende Wirkung hat.

Umzugsaufforderung unabwendbar

Wenn der Betroffene tatsächlich keine Möglichkeit sieht, die Umzugsaufforderung abzuwenden, dann muss er nach einer angemessenen Wohnung suchen. Dazu sollte er sich von möglichen Vermietern die entsprechenden Kosten für die Brutto-Warmmiete, die Heizkosten, die Kautions, die Courtage für den Makler auflisten lassen. Weiterhin sollte er mindestens zwei Kostenvoranschläge für Renovierungskosten einholen. Außerdem ist es notwendig von mindestens zwei Speditionen sich schriftlich die Kosten bestätigen zu lassen. Es können alternativ auch eigene Umzugshelfer benannt werden. Ihnen wurde in der alten Sozialhilfepraxis ein Stundensatz von 20 Euro eingeräumt. Bevor der Betroffene und ggf. seine Bedarfsgemeinschaft einen Mietvertrag abschließt, muss er sich dazu die Zusicherung des kommunalen Trägers bzw. des Jobcenters zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Jobcenter ist nur dann zur Kostenübernahme verpflichtet, wenn der Umzug

erforderlich ist, von ihnen veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist (z. B. gesundheitliche Gefährdung) und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Außerdem soll – wenn dem nichts entgegensteht – die Zusicherung des Jobcenters erfolgen, wenn in einem angemessenen Zeitraum keine Unterkunft gefunden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind Kautionen, Maklerkosten, Genossenschaftsanteile, im Einzelfall doppelte Mietkosten, Abstandszahlungen und Umzugskosten.

Zu den Umzugskosten zählen die Kosten für einen Mietwagen (Transport, Versicherung, Benzinkosten u.a.), die Anmietung von Umzugskartons und die Aufwendungen für die erforderliche Versorgung der Umzugshelfer. Ist jemand aus verschiedenen Gründen nicht allein in der Lage, den Umzug durchzuführen, kommt die Übernahme für die Kosten einer Spedition in Betracht.



Das MieterEcho lädt ein

Hartz VI und die Folgen

Donnerstag, 7. Juli 2005 · 19.00 Uhr

Geschäftsstelle der
Berliner MieterGemeinschaft e.V.
Möckernstr. 92 · 10963 Berlin

Thema:
Kosten der Unterkunft, die Ausführungs-
bestimmungen in Berlin und der Berliner
Wohnungsmarkt

Referenten sind
Anne Alex und Joachim Oellerich.

Sozialberatung

Informationsabende mit Juristen und Sozialarbeitern zu sozialrechtlichen Problemen (Wohngeld, Mietschulden, Umgang mit Ämtern und Behörden etc.)

Jeden Dienstag um 19 Uhr

Geschäftsstelle der Berliner MieterGemeinschaft
Möckernstraße 92 · 10963 Berlin

Hier wird außerdem **Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen** auf ALG II, Wohngeld, Beratungs- oder Prozesskostenhilfe geleistet.

Die Informationsabende sind auch für Nicht-Mitglieder offen.

Informationen telefonisch unter 21 00 25-84.

Anzeige



Arbeitslosenberatung geht ins Netz

Eine Initiative von www.tacheles-sozialhilfe.de



Bundesweites Adressverzeichnis von

- Beratungsstellen, Rechtsanwälten und Initiativen, die Beratung zum Arbeitslosen- und Sozialhilferecht anbieten
- Kompetente Hilfe in Wohnortnähe für alle, die Rat suchen oder Kontakte aufbauen wollen

Tragen Sie sich ein ...

Finden Sie Hilfe ...

www.my-sozialberatung.de