

## Was sind „angemessene“ Wohnkosten?

Welche Mieten, Neben- und Heizkosten das Job-Center übernimmt, hängt nach einem halben Jahr bei restriktiver Auslegung allein davon ab, welche Obergrenzen für „angemessene Unterkunftskosten“ von den Behörden festgesetzt werden. Was „angemessen“ ist, wird im SGB II nicht definiert.

### KEINE VERORDNUNG

Nach § 27 SGB II kann das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung durch Rechtsverordnung bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, bis zu welcher Höhe Umzugskosten übernommen werden, und wie das alles pauschaliert werden könnte. Von dieser Ermächtigung aber will das Ministerium z. Zt. keinen Gebrauch machen.<sup>1</sup>

### KOMMUNEN LEGEN FEST

Damit legen die Kommunen (Städte, Kreis) bis auf weiteres fest, was „angemessen“ ist. Man kann dafür kämpfen, dass erträgliche Grenzen festgelegt werden. In der Regel aber werden die Kommunen bisherige lokale Werte für Sozialhilfeempfänger auf alle ALG II-BezieherInnen zu übertragen. Und das gibt für viele, die bislang Arbeitslosenhilfe bekamen, ein böses Erwachen.

### BISHERIGE KOMMUNALE WOHNKOSTEN-SÄTZE

- Die Regelungen der Kommunen für Sozialhilfe-EmpfängerInnen sehen fast immer Obergrenzen für die Wohnungsgrößen UND für die Quadratmetermieten vor.
- Die zulässige Wohnungsgröße liegt meistens bei 45 qm für eine Person und je 15 qm für jede weitere Person, die in dem Haushalt wohnt. (Orientierung am Wohnungsbindungsgesetz für Sozialwohnungen). Abweichungen nach oben und unten kommen vor. Meistens werden die im WoBindG vorgesehenen Aufschläge (z.B. für Alleinerziehende) nicht berücksichtigt.
- Die zulässigen Quadratmetermieten liegen meistens im untersten Bereich des Mietspiegels. Dabei wird in der Regel nicht berücksichtigt, dass neu vermietete Wohnungen oft teurer sind als der Mietspiegel angibt.
- Es gibt auch Maximal-Werte für Heiz- und Nebenkosten, die sehr eng sein können. Wer eine größere Wohnung hat ODER die Kostengrenzen pro Quadratmeter (nur manchmal: pro Wohnung) überschreitet, der wird in der Regel aufgefordert, seine Kosten durch Umzug oder Untervermietung zu senken. Gelingt ihm/ihr das nicht, wird entweder der Zuschuss auf die „angemessenen Kosten“ gesenkt oder sogar gänzlich gestrichen. Es muss aber bislang immer auch die Zumutbarkeit geprüft werden.
- Die Zulässigkeit dieser Festsetzungen ist durch Rechtsprechung bestätigt.

*Nach SGB II und SGB XII erhalten Hilfebedürftige neben niedrigen Grundpauschalen auch die Kosten für Unterkunft und Heizung, - allerdings nur in „angemessener“ Höhe. Was „angemessen“ ist, ist gesetzlich nicht definiert. Im Moment obliegt die Definition der „Angemessenheitsgrenzen“ allein den kommunalen Kostenträgern, die fast überall bisherige Sozialhilfe-Regelungen fortschreiben wollen.*

*In diesem Info 3 stellen wir knapp die rechtlichen Grundlagen der „Angemessenheit“ dar, wie sie sich bei restriktiver Rechtsauslegung und Berücksichtigung der Sozialhilfe-Rechtsprechung ergeben. Die Kommunen KÖNNEN liberalere Regelungen treffen.*

*Diese Info-Reihe informiert Multiplikatoren über die rechtlichen und (kommunal)politischen Auseinandersetzungen um die Folgen der Hartz Umsetzung für das Wohnen und zeigt Handlungsansätze auf.*

### RECHTSPRECHUNG

- **WOHNUNGSGRÖSSE BEGRENZT:** Bei der Bemessung der WohnungsHÖCHSTgrößen (qm Wohnfläche) kann auf die Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes zurückgegriffen werden (Sozialwohnungen, Berechtigungsscheine), also 45 qm für 1 Person, je 15 für jede weitere.<sup>2</sup> Das hat sich als Anhaltspunkt dafür durchgesetzt, dass man einen Schutz deutlich größerer Wohnungen jedenfalls in der Regel nicht durchsetzen kann. Es bedeutet NICHT, dass Städte nicht auch größere Wohnungen zulassen können und NICHT, dass nicht auch niedrigere Höchstgrößen vorgeschrieben werden können.
- **VERWEISUNG AUF UNTEREN MARKT-BEREICH:** Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfeempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.<sup>3</sup> Das heißt, die „Angemessenheit“ muss sich nicht an den durchschnittlichen Mietpreisen – nicht einmal an den Altmietvertragsmieten, die häufig unter den Mieten für angebotene Wohnungen liegen – orientieren. Der Hilfeempfänger muss mit dem „unteren Bereich“ Vorlieb nehmen. Ein „Diskriminierungsverbot“ gibt es in der Rechtsprechung dazu nicht. Übrigens ist in einem Entwurf für eine Regelsatzverordnung zu SGB XII bereits vorgesehen, dass sich die

<sup>1</sup> Schreiben des Ministeriums an Mieterforum Ruhr. Telefonate.

<sup>2</sup> (BVG, Urteil vom 17. November 1994 – 5 C 11/93 –, OVG NRW, Urteil vom 4. Juli 2000 – 22 A 1227/96 –, Beschlüsse vom 30. April 2001 – 12 B 1408/00 – und vom 22. März 2000 – 22 B 36/00 ).

<sup>3</sup> Urteilsbegründung OVG NRW 14.09.2001 - 12 A 4923/99; BVG, Urteile vom 17. November 1994 – 5 C 11/93 – und vom 30. Mai 1996 – 5 C 14/95

„Eckregelsätze“ an den Verbrauchsausgaben des unteren Einkommensfünftels (ohne Sozialhilfeempfänger) orientieren sollen.

- **LOKALE RICHTWERTE:** "Maßgeblich für die Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit hinsichtlich des Mietzinses ist allein der Quadratmetermietpreis einer Wohnung in ihrer konkreten, von dem Hilfebedürftigen benötigten und gewählten Größe. Hierfür legen die Träger die Sozialhilfe Richtwerte fest. Die Richtwerte müssen so bemessen sein, dass zu diesem Quadratmeterpreis auch tatsächlich Wohnungen verfügbar sind", meint das OVG in einer Urteilsbegründung. Danach gelten Richtwerte der Sozialämter als zulässig, es muss nicht in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erfolgen.
- **VERFÜGBARKEIT:** Allerdings muss es für den Richtwert tatsächlich Wohnungen geben. Das heißt: „Verfügbarkeit“ der Wohnungen ist eine Anforderung an die „Angemessenheit“ gem. BSHG. Dieser Punkt – mehrfach bestätigt durch andere Gerichte - kann für lokale Auseinandersetzungen von großer Bedeutung werden.
- **QUADRATMETERMIETEN UND WOHNGRÖSSE GLEICHERMASSEN GRENZEN:** "Da die Angemessenheitsprüfung auf den Quadratmeterpreis abhebt, kann eine Antragsteller nicht dadurch angemessene Unterkunftskosten herstellen, dass er eine vergleichsweise kleine Wohnung mit unangemessen hohem Quadratmeterpreis anmietet." Sowohl der Mietzins, als auch die Wohnfläche müssen jeweils für sich und unabhängig voneinander im Rahmen des Angemessenen liegen, meint ebenfalls OVG NRW. Danach besteht kein Anspruch darauf, dass man einen pauschalen Höchstbetrag unabhängig von der Wohnungsgröße auch ausnutzen darf. Auch wer Mieten hat, die unterhalb der Höchstwerte liegen, kann zum Umzug aufgefordert werden, wenn seine Wohnung zu groß ist.
- **MITWIRKUNGSPFLICHT:** Der Hilfe Suchende muss substantiiert darlegen, dass für ihn zu dem Sozialamtspreis eine seinem Bedarf angemessene Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine geeignete vorhandene Wohnung ihm nicht zugänglich war. Eine substantiierte Darlegung dieser Suche erfordert die konkrete Mitteilung von Tatsachen über Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und Ergebnis der einzelnen Bemühungen. Es ist dem Hilfe Suchenden nämlich zuzumuten, konsequent und kontinuierlich allen Angeboten an privaten, städtischen, insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis seiner Bemühungen für den Sozialhilfeträger nachvollziehbar zu dokumentieren.<sup>4</sup> Dieses Urteil könnte nach SGB II als Begründung dafür erhalten, dass bereits vor Ablauf der 6 Monate gekürzt wird.

Viele Fragen sind nicht bis in obere Instanzen durchgeklagt, schon gar nicht ihre Verfassungsmäßigkeit.

### ÜBERTRAGBARKEIT

Obwohl am 1.1.2005 die Rechtsgrundlage für die lokalen BSHG-„Richtwerte“ entfällt, planen die uns bekannten Kommunen ihre weitere Anwendung. Dafür spricht

rechtlich, dass das SGB II sich in vielen Punkten am früheren Sozialhilferecht orientiert und SGB XII teilweise gleichlautende Bestimmungen enthält. Trotzdem kommt es mindestens zu den folgenden Abweichungen zum Sozialhilferecht:

- Nach der neuen Rechtslage kann „nur“ auf den „angemessenen“ Betrag gekürzt werden, nicht mehr!
- Dafür spielt nach 6 Monaten die „Zumutbarkeit“ „in der Regel“ gar keine Rolle. Man wird sehen, ob sich das in der Rechtsprechung durchsetzt.

### RÜCKGRIFF AUF SGB XII-REGEL?

Nach § 29, Abs. 2 SGB XII („Rest-Sozialhilfe“) können lokale Pauschalen festgesetzt werden, die die „tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, die örtlichen Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten berücksichtigen“.

Dieses Gesetz gilt zwar eigentlich nicht für den ALG II-Bezug. Es wird aber kaum zweierlei lokale Regelsätze für ALG II- und Sozialhilfe-Bezieher geben.

Deshalb kann man argumentieren, dass die Regelsätze die Gegebenheiten des Wohnungsmarktes und die Mietspiegel „berücksichtigen“ müssen. Was das heißt – besonders „berücksichtigen“ –, ist zunächst dem lokalen Ermessen bzw. Kräfteverhältnis überlassen. Aber man wird mindestens verlangen können, dass die Richtwerte mit dem Mietspiegel UND den örtlichen Marktbedingungen begründet werden. Entwürfe zu einer Regelsatzverordnungen gehen allerdings von einer Orientierung am unteren Einkommensfünftel aus.

### FOLGEN

Bei der Anwendung auf die neue Situation sind auch Verschlechterungen denkbar, wenn die Kommunen sparen wollen. Schon bei der Übertragung ohne Kürzung kommt es zu drei zentralen Problemen:

- Erstens haben viele bisherige ArbeitslosenhilfeempfängerInnen größere oder bessere Wohnungen als es in der Sozialhilfe erlaubt ist. Das gilt besonders für Leute, die noch nicht sehr lange arbeitslos sind und für Leute mit ehemals „anständigem“ Einkommen, Doppelverdiener usw. Auf diese Leute kommt neben massiven Einkommensbußen der umgehende Abstieg in der Wohnkarriere zu.
- Zweitens werden die niedrigen Kostengrenzen auf einen Schlag auf viel mehr Leute angewandt als bislang – oft doppelt so viele und mehr. Selbst da, wo es bisher ausreichend Billig-Angebote für Sozialhilfeempfänger gab, kann das nach der starken Erhöhung der Anzahl der „Fürsorge-Mieter“ viel zu wenig sein, und die besseren Billig-Angebote werden ganz schnell abgegrast.
- Dort wo es eine erhebliche Anzahl freier Billigwohnungen gibt – z.B. Plattenbau im Osten, Norden des Ruhrgebietes, Großsiedlungen der 70er Jahre - könnten die Leute schnell in diese Gebiete verdrängt werden. Manche Eigentümer haben schon begonnen, sich darauf einzustellen. Die gezielte Vermietung leerstehender Abbruchplatte kommt manchen Unternehmen wie gerufen. Hier droht ein neuer „Teilmarkt“ für Arbeitslosenwohnen zu entstehen.

<sup>4</sup> Urteilsbegründung OVG NRW 14.09.2001 - 12 A 4923/99