

## **Anmerkungen**

### **zum Konzept ‚Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII‘ in Bielefeld ab 2019**

- Beschlussvorlage Drs. 7759, Richtlinien SGB II + XII sowie Gutachten Fa. F + B GmbH -

## **Zur Beschlussvorlage**

### 1.) zu Nr. 3 des Beschlussvorschlags

Die Formulierung zur **Fortschreibung** der Referenzmieten ist mit „regelmäßig“ zu unkonkret. Da das Bundessozialgericht (BSG) eine Aktualisierung eines schlüssigen Konzeptes regelmäßig alle 2 Jahre verlangt [Urteil vom 12.12.2017 - Az. B 4 AS 33/16 R] sollte die Formulierung entsprechend lauten „... die Referenzmieten künftig regelmäßig auf der Basis des aktuellen Mietspiegels **alle 2 Jahre** fortzuschreiben“.

### 2.) zu Nr.4.a des Beschlussvorschlags + Nr. 4 der Begründung

Die Formulierung zu den angemessenen **Wohnungsgrößen** ist zu unkonkret. Nach Urteil des BSG vom 16.5.2012 [Az. B 4 AS 109/11 R] soll die angemessene Wohnungsgröße den Werten im sozialen Mietwohnungsbau nach den Wohnraumnutzungsbestimmungen der Länder entsprechen. Maßgeblich für NRW (und somit für Bielefeld) ist das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG-NRW) sowie der Rund-erlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 12.12.2009 „Wohnraumnutzungsbestimmungen“ (WNB 2010).

Welche Wohnungsgröße i.S. des § 18 Abs 2 WFNG-NRW in der Regel angemessen ist, bestimmt Ziffer 8.2 der WNB. Laut dieser Regelung ist - wie bisher - ein zusätzlicher Raum oder eine **zusätzliche Wohnfläche von 15 m<sup>2</sup>** Blinden, rollstuhlfahrenden Schwerbehinderten und auch **Alleinerziehenden** mit einem oder mehreren Kindern ab 6 Jahren zuzubilligen.

### 3.) zu Nr. 6 des Beschlussvorschlags + Nr. 6 der Begründung

Die **rückwirkende Anwendung** der neuen KdU-Richtlinien ist mit dem 1.1.2019 zu kurz gesetzt. Die §§ 40 SGB II und § 116a SGB XII schreiben vor, dass bei einem Überprüfungsantrag unrechtmäßig vorenthaltene Leistungen für das laufende Jahr und das Vorjahr nachzuzahlen sind. Dementsprechend sind die neuen Richtlinien bei allen Weiterbewilligungs- und Überprüfungsanträgen **rückwirkend zum 1.1.2018** anzuwenden und vorenthaltende Leistungen entsprechend nachzuzahlen.

### 4.) zu Nr. 1 Abs. 2 + Nr. 2 der Begründung

Im schlüssigen Konzept werden - anders als bisher - Richtwerte gebildet, die sich aus der angemessenen Kaltmiete und den angemessenen kalten Betriebskosten zusammensetzen (**Bruttokaltmieten-Konzept**).

Diese Vorgehensweise wird im schlüssigen Konzept nicht begründet und wird sich bei der Umsetzung der KdU-Richtlinien ungünstig auswirken.

Ebenso wie Heizkosten sind die Betriebskosten von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, die weder von der Wohnungspolitik noch von den Leistungsberechtigten beeinflussbar sind. In ungünstigen Fällen kann die Angemessenheitsgrenze einer Wohnung allein dadurch überschritten werden, dass sich einzelne Posten in der Betriebskostenabrechnung erhöhen, ohne dass die Leistungsberechtigten dies zu verantworten haben oder beeinflussen können (z.B. höherer Wasserverbrauch im Mietshaus, der nicht über Wasseruhren sondern pro Kopf auf alle Mieter\*innen des Hauses umgelegt wird). Für solche Fälle gibt es in den neuen Richtlinien nur komplizierte Regelungen, die in der Praxis nur mit sehr hohem Verwaltungsaufwand umsetzbar sind (siehe dazu auch Nr. 1.3. der Richtlinien und Punkt 12.)

Daher sollte - wie bisher - in das KdU-Konzept nur die **Nettokaltmiete** (Grundmiete) einbezogen und für die Angemessenheit der Betriebskosten eine Nichtprüfungsgrenze nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes herangezogen werden.

Im übrigen schreibt auch das BSG für ein schlüssiges Konzept nicht vor, dass es aus den Bruttokaltmieten zu ermitteln sei.

#### 5.) zu Nr. 4a der Begründung

Die neuen Richtlinien zu den KdU setzen die Referenzmieten nicht wie bisher abhängig vom Gebäudeenergieausweis fest. Die Streichung der Regelungen zum sogenannten **Klimabonus** ist aber weder plausibel dargestellt noch sinnvoll, da sich der Klimabonus ausschließlich auf die Heizkosten bezieht. Es ist daher nach wie vor sinnvoll, eine höhere Grundmiete anzuerkennen, wenn das Gebäude soweit energetisch modernisiert wurde, dass daraus eine nachweisbare Reduzierung der Heizkosten resultiert.

#### 6.) zu Nr. 4b der Begründung

Während in den bisherigen Richtlinien bei den Ausnahmetatbeständen die Wohnkosten von **älteren Personen** (über 65 Jahre) aus sozialen Gründen voll übernommen wurden, wenn sie seit mindestens 10 Jahren im gleichen Haus leben, wird ihnen nun nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes ein Zuschlag von 25 Prozent der Referenzmiete zugestanden.

Hier haben ältere Personen eine deutliche Verschlechterung zu befürchten, die mit einer Bestandsschutzregelung entsprechend der bisherigen Richtlinien für diejenigen Personen zu begegnen ist, die bereits vor dem 1.1.2019 unter diese Regelung fielen. Nur für Personen, die nach dem 1.1.2019 einen Neuantrag stellen, sollte die o.g. neue Regelung (Referenzmiete plus 25 % Zuschlag) gelten.

#### 7.) zu Nr. 7 des Beschlussvorschlags + Nr. 7 der Begründung

Um zu verhindern, dass die Anhebung der Referenzmieten genutzt wird, um rechtlich **unzulässige Mieterhöhungen** durchzusetzen, sollten die Leistungsberechtigten nicht unter Druck gesetzt werden (mit Formulierungen wie „(...) dass Mieterhöhungsverlangen von Vermietern dem Jobcenter / Sozialamt zur vorherigen Prüfung vorzulegen sind“), sondern um Mithilfe gebeten werden, mit dem Angebot, sie bei einer rechtlichen Auseinandersetzung mit dem Vermieter umfassend zu unterstützen.

Dazu gehören die Beratung durch geschulte Sachbearbeiter, die Kostenübernahme für eine Mitgliedschaft mit Rechtsschutzversicherung im Mieterbund und/oder das Angebot, die Kosten einer erfolgsversprechenden **anwaltlichen Vertretung** zu übernehmen werden, sofern diese Kosten nicht (vollständig) durch eine Rechtsschutzversicherung oder über Prozesskostenhilfe (PKH) abgedeckt werden (Dies ist beispielsweise bei Bewilligung von PKH der Fall, wenn ein Prozess verloren wird: die PKH umfasst dann nicht die Anwaltskosten der Gegenpartei und ggf. deren Sachverständige - und das kann teuer werden.)

## **Zu den Richtlinien (RiLi)**

### 8.) Nr. 1.1. der RiLi

a.) Die **Übergangsvorschrift** ist unzureichend. Sie bezieht sich ausdrücklich nur auf Mieten, die im Sinne der bisherigen Richtlinien anerkannt waren. Das dürfte die wenigsten Leistungsberechtigten betreffen. Zu wählen ist eine Formulierung wie "*Wohnkosten, die am 31.12.2018 in voller Höhe anerkannt waren, unterliegen bis zum Ende des Mietverhältnisses dem Bestandsschutz*". Der Verweis auf die derzeitigen Richtlinien sollte in jedem Fall gestrichen werden.

b.) Die derzeit geltende Regelung, dass eine **Kostensenkungsaufforderung** nicht erfolgt, wenn die Wohnkosten bisher angemessen waren und nur durch eine gerechtfertigte Mieterhöhung unangemessen werden, muss weitergelten, solange rechtlich nicht klargestellt ist, dass eine Mieterhöhung mit Bezug auf gute Wohnlage nach der Wohnlagenkarte nicht rechters ist.

### 9.) Nr. 1.2.1 der RiLi

Bei den angemessenen **Wohnungsgrößen** ist der niedrigere Zuschlag für **Alleinerziehende** mit nur 10 m<sup>2</sup> sowohl unpraktikabel als auch unrechtmäßig. Da es darum geht, einen zusätzlichen Raum zu haben, müssen hier auch weiterhin 15 m<sup>2</sup> angenommen werden (s.o. Punkt 2.). Diesbezüglich ist auch der Anspruch auf Umzugskosten für Alleinerziehende zu hinterfragen, wenn diesen zugemutet wird, dass sie mit einem Kind unter sechs Jahren eine 2-Zimmer-Wohnung bewohnen sollen (Nr. 3.2. RiLi).

### 10.) Nr. 1.2.2. RiLi

Ausnahmetatbestände können ausschließlich für Bielefelder **Wohnungslose** geltend gemacht werden. Dies ist eine diskriminierende Unterscheidung, denn sie macht die Bewilligung von Wohnkosten allein von der Herkunft der Hilfesuchenden abhängig.

### 11.) Nr. 1.3. der RiLi

**Nebenkostennachforderungen** sollten immer in voller Höhe übernommen werden, wenn die Nettokaltmiete allein betrachtet angemessen ist.

### 12.) Nr. 1.3. der RiLi

Die **Prüfung der Betriebskosten** durch die Vorlage von Unterlagen des Vermieters, wenn die Betriebskosten unter 1 Euro pro m<sup>2</sup> liegen, dürfte (miet)rechtlich zweifelhaft sein, da ein Mieter zwar das Recht hat, Unterlagen für die Erstellung einer Betriebskostenabrechnung nicht aber für die Kalkulation derselben zu Beginn eines Mietverhältnisses hat. Darüber hinaus müssten sich die Mieter gegenüber einem Vermieter als Leistungsberechtigte offenbaren, was von Ihnen von Amt nur in Ausnahmefällen (bei Mietschulden o.ä.) verlangt werden darf.

### 13.) Nr. 1.4.1. der RiLi

Ausnahmetatbestände, die Wohnkosten von **älteren Personen** betreffend (s.o. Punkt 6.)

### 14.) Nr. 1.4.3.2. der RiLi

Die Einstellung der Leistungen wegen **Zweifel an der Hilfebedürftigkeit** wenn nicht klar ist, wie die Differenz zwischen den angemessene und den tatsächlichen Wohnkosten aufgebracht wird, ist

und bleibt rechtswidrig aufgrund der anders lautenden Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes [Urteil vom 7.11.2006, Az. B 7b AS 10/06 R].

#### 15.) Nr. 1.6.3.3. der RiLi

Werden **Personen unter 25 Jahren** von ihren Eltern aus der Wohnung verwiesen, müssen Sie unnötig hohe Hürden nehmen, bis ihnen die neue Miete gezahlt wird. Auch der Vorschuss wird nicht erbracht, was das Prinzip von Leistungen im Vorschuss ad absurdum führt.

#### 16.) Nr. 3.2. der RiLi

Wohnungen „untersten Standards“, also **Wohnungen, die mit Öfen beheizt werden**, gelten nicht als per se unzumutbar. Die Regelung verstößt zum einen gegen die Rechtsprechung des BSG [Urteil vom 19.10.2010, Az. B 15 AS 50/10 R] und widerspricht zum anderen dem schlüssigen Konzept der Fa. F + B, das solche Wohnungen explizit mit Verweis auf das genannte Urteil aus der Erhebung ausgeschlossen hat (vgl. Schlüssiges Konzept, Seite 25).

#### 17.) Nr. 3.2. der RiLi

Wenn Wohnungen **Schimmelbildung** aufweisen, soll dies nicht per se die Notwendigkeit eines Umzugs begründen. Vielmehr sollen zuerst ärztliche Atteste vorgelegt, der Außendienst eingeschaltet und die medizinischen Atteste dann noch vom Gesundheitsamt geprüft werden, ehe einem Umzug zugestimmt wird. Dies ist eine unnötige Zumutung für die Betroffenen; eine einfachere Regelung wäre wünschenswert.

#### 18.) Nr. 1.7.5. der RiLi zum SGB XII (nicht SGB II)

Die **Servicepauschale für betreutes Wohnen** wird mit unter die Bruttokaltmiete gerechnet. Es gibt keine Zuschläge oder andere Angemessenheitsgrenzen.

Im Rahmen des schlüssigen Konzepts der Fa. F + B wurde aber nicht ermittelt, dass betreutes Wohnen in dem Preissegment tatsächlich möglich ist und entsprechende Wohnungen zur Verfügung stehen. Im Gegenteil:

Auf Seite 22 des schlüssigen Konzepts sind Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören, explizit ausgeschlossen worden: "[...]– *Wohnungen, die zu einem Heim oder Wohnheim gehören (Studenten- oder Jugendheim, betreutes Wohnen usw.)*[...]".

Die Servicepauschale muss daher mit einem Zuschlag bei den Wohnkosten berücksichtigt werden.

#### 19.) Nr. 1.4.1 der RiLi zum SGB XII

Bei dem Punkt „Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten“ wurde offensichtlich vergessen, eine **Regelung zu formulieren**, dahingehend dass SGB-XII-Beziehende sich bei der BGW und 4 weiteren Wohnungsgesellschaften melden müssen, um ausreichende Kostensenkungsbemühungen nachweisen zu können (analoge Regelung zu den RiLi SGB II Nr. 1.4.1. „Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten“).

### **Zum Schlüssigen Konzept F + B**

konnten Anmerkungen wegen der Kürze der Zeit noch nicht erstellt werden. Sie werden nachgereicht.