

Kosten der Unterkunft: Rechtsgrundlagen und Problematiken

Inputreferat von Rainer Timmermann, KOS und
Bündnis „AufRecht bestehen“
für den Kongress des Paritätischen in Frankfurt in der
Reihe „Wohnen ist Menschenrecht“, am 14.
September 2021

**Koordinierungsstelle
gewerkschaftlicher
Arbeitslosengruppen** 

Förderverein gewerkschaftliche Arbeitslosenarbeit e.V.

Das Bündnis AufRecht bestehen

- offenes Bündnis (Erwerbslosengruppen und Beratungsstellen aus dem ganzen Bundesgebiet, die überregional kooperieren wollen)
- gegründet 2014
- Ziel: die Rechte der Leistungsberechtigten in den Jobcentern durchsetzen
- trifft sich, u. a. um Kampagnen zu planen und zu unterstützen. Mehrfach auch zum Thema Wohnen aktiv.

§ 22 SGB II: Kosten der Unterkunft (KdU) (Absatz 1)

- Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese „angemessen“ sind.

- Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.



- Im Einzelfall unangemessene KdU sind so lange anzuerkennen, wie es nicht möglich oder unzumutbar ist, die Aufwendungen durch Wechsel der Wohnung o. a. zu senken. In der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

[während Corona 1 Jahr keine Prüf.,
§ 67 (3)]

- Keine Absenkung, wenn ein Umzug unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Fragen/ Probleme für die Anwendung § 22 Abs. 1:

- Was sind überhaupt „Kosten der Unterkunft“?

Miete; Haus/ ETW; auch Kosten für Bauwagen oder Obdach

- Was sind „angemessene“ Kosten der Unterkunft?

„Angemessen“ ist ein auslegungsbedürftiger Begriff. Abhängig von Haushaltsgröße, Wohnungsort, „Einzelfall“ (z. B. Behinderung; Krankheit).

- Nach welchem Maßstab beurteilt sich die Angemessenheit der KdU genau?

Es geht um Mieten und Mietnebenkosten aus unterem Mietpreissegment. Die Wohnungen müssen aber auch erreichbar sein. Wie genau da angemessene KdU zu ermitteln sind, ist umstritten.

Weitere Anwendungspobleme § 22 Abs. 1:

- **Umzug:**

Nur wenn erforderlich, volle KdU - sonst weiter nur alte Leistungshöhe.
D. h. unter Umständen jahrelange erhebliche Unterdeckung!

- **Absenkungsverfahren:**

Schriftliches Vorverfahren ist nötig, dass mit Absenkung in 6 Monaten droht und klare Handlungsmöglichkeiten aufzeigt. Es reicht zudem nicht aus, dass die KdU abstrakt zu hoch sind. Wirtschaftlichkeit des Umzugs!
Zudem Gesamtschau Miete + Heizung möglich (s. § 22 Abs. 10).

Mietwohnung: Welche Kosten sind angemessen?

- Produkttheorie des BSG:

1. Wohnfläche

(Landesrecht, sozialer Wohnungsbau)

2. Ortsübliche Miete

(einfacher Standard)

3. Fläche mal Preis

4. Kontrolle: Verfügbarkeit?

- Beispiel 3 Personen

Zu 1.) 80 qm

Zu 2.) 5,94 € + 1,62 NK

Zu 3.) $80 \times 7,56 \text{ €} = 604,80 \text{ €}$

Zu 4.) Wohnungen für
604,80 € frei verfügbar?

Produkttheorie – Konsequenzen für Bruttokaltmiete:

- Entscheidend für die Angemessenheit der Bruttokaltmiete ist nur die Gesamtsumme
- Solange diese nicht überschritten wird, können einzelne Faktoren (Wohnungsgröße, Kaltmiete oder kalte Nebenkosten) abweichen
- Die Kosten anderer Wohnformen werden ebenfalls an dieser abstrakten Gesamtsumme geprüft

Schlüssiges Konzept

- Der Ermittlung des örtlichen Mietpreises muss ein „Schlüssiges Konzept“ zugrunde liegen. Das kann auch in Form einer kommunalen Satzung beschlossen werden. [Siehe § § 22a, 22b, 22 c!](#)
- Wenn es kein Schlüssiges Konzept gibt, dann sind die tatsächlichen Bruttokaltmieten bis zur Mietobergrenze nach dem WOGG mit einem Sicherheitsaufschlag von 10% anzuerkennen

Anforderungen an ein „schlüssiges Konzept“

- Aktualität der Daten:

- von der Datenerhebung bis zur Auswertung dauert es bei sozialwiss. Untersuchungen normalerweise eineinhalb bis zwei Jahre;
 - In sich dynamisch entwickelnden Mietmärkten – besonders bei schnell steigenden Mieten – veralten die Daten besonders rasch.
- Die Daten müssen repräsentativ sein, zu d. Anforderungen vgl. § 22a, § 22b und § 22c SGB II (Bedingungen für kommunale Satzung);
- Zum ermittelten Preis müssen überhaupt Wohnungen verfügbar sein, ein Gesichtspunkt, der bisher oft eine zu geringe Rolle spielt – besonders bei angespannten Wohnungsmärkten!

Probleme bei der praktischen Ermittlung ortsübliche Miete – Bsp. Stadt Oldenburg 2018/19

- Der Abgleich einer ALSO-AG mit dem letzten Mikrozensus ergibt, dass z. B. Mieten von private Vermieter deutlich unterrepräsentiert sind;
- Studenten lt. Gutachten gar nicht berücksichtigt (Neuvermietungen!), obwohl OL Universitätsstadt ist;
- Viele Bestandsmieten, in welchem Zeitraum vereinbart, bleibt unklar.
- Ergebnis: Stadt Oldenburg (Rat und OB) erklären Verzicht auf Orientierung am Gutachten von „Analyse & K.“.
- Statt dessen Notfallvariante BSG:
Obergrenze WohngeldG + 10%!
- Einige Kritiker*innen sprechen von einem „Billigutachten“.

Problemkreis „Nachweis, dass es zurzeit unmöglich ist eine günstigere Miete zu finden“:

- Nachweis, bei örtlicher gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaft **wohnungssuchend** gemeldet zu sein – noch mehr Leute auf deren Liste;
- Nachweislich **Wohnraumvermittlung der Kommune** einschalten – die hat auch nichts;
- Nachweis über **Zeitungsanzeigen oder Internetbörsen** mindestens vier Wochen intensiv nach Wohnungen gesucht und nichts gefunden zu haben – Übung in Frustrationstoleranz;
- Einschaltung eines **Maklers oder einer Maklerin**.

„Angemessene“ Heizkosten

- Grundsätzlich gelten Werte des bundesweiten Heizkostenspiegels als Obergrenze;
- Sparwütige Kommunen können aber auch auf andere Ideen kommen – z. B. die Förderwerte von Energiesparhäusern anzulegen – Betroffene müssen dann in jedem Einzelfall klagen – falls sie das wissen und hinbekommen
- Mehrbedarf für Warmwasser in Höhe gesetzl. festgelegter, von der RL abgeleiteter Beträge;
- Abweichung soll nur mit technischen Geräten nachweisbar sein;
- BSG (mehrere Urteile): Gerichte müssen notfalls Gutachten vergeben – doch die SGs und LSGs tun nichts.

Wenn Betroffene selber umziehen wollen:

Erforderlicher Umzug

- § 22 Abs. 3: Betroffene sollen vor Abschluss eines Mietvertrages **Mietzusicherung** vom örtlich zuständigen kommunalen Träger einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.
- Erforderlich (= notwendig) ist ein Umzug, wenn es dafür **vernünftige Gründe** gibt, von denen sich auch ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde.
- Er muss aber auch in Bezug auf die entstehenden Kosten verhältnismäßig sein.

Umzug - Mögliche Umzugsgründe

Beispiele:

- Kostensenkungsaufforderung
- Kündigung durch Vermieter
- Schwangerschaft und familiäre Gründe
- Berufliche / Schulische Gründe
- Partnerschaft oder Trennung / Scheidung
- Auszug Ü-25-Jähriger
- Zu kleine oder unterwertige Wohnung

§ 22 Abs. 5: Sonderregelung für junge Erwachsene (U 25)

- U25er bekommen keine KdU bei Umzug ohne Mietzusicherung.
- Kommune muss Zusicherung nur geben wegen
 1. Ausbildung/ Arbeitsaufnahme
 2. Schwerwiegender sozialer Grund
 3. oder Vergleichbares.
- **Hammerharte Sonderregelung**, die junge Erwachsene nach Möglichkeit auf die elterliche Wohnung festnageln soll und in ihrer psycho-sozialen Entwicklung massiv einschränkt!
- Möglicherweise verfassungswidrig.

KdU Umzug

Deckelung der Wohnkosten

- Wenn ein Umzug nicht erforderlich war, wird die neue Miete nur bis zur Höhe der alten Miete übernommen, auch wenn die neue Miete „angemessen“ ist. (§ 22 Abs. 1 Satz 2).

Die Regelung gilt nicht:

- Bei einem Umzug in ein anderes Vergleichsgebiet (z. B. andere Stadt).

Deckelung der Wohnkosten – Ausnahmen

- Eine Kostendeckelung endet, wenn der Leistungsberechtigte mindestens einen Monat die Hilfebedürftigkeit aus eigener Kraft überwindet.
- Keine Deckelung, wenn die Leistungsberechtigte im Monat des Umzugs andere bedarfsdeckende Sozialleistungen als Alg II bekommen hat.

Umzugsbedingte Kosten (§ 22 Abs. 6)

- Wohnungsbeschaffungskosten. Zuständig: altes Jobcenter
- Umzugskosten. Zuständig: altes Jobcenter
- Kautions- / Genossenschaftsanteile darlehensweise. Zuständig: neues Jobcenter.
Problem: Die Kosten können bei darlehensweiser Bewilligung der Kautionsanteile mit bis zu 10% der RL aufgerechnet werden, für max. drei Jahre.

ENDE