

Mit Wirkung vom 01.10.2009 hat die Stadtverwaltung die Obergrenze der Nettomieten, die nach § 22 Abs. 1 SGB II für SGB II-Leistungsempfänger angemessen ist, auf 4,10 € pro m² abgesenkt. Im Juni dieses Jahres wurde ein Mietspiegel veröffentlicht, der die so genannte ortsübliche Vergleichsmiete abbildet und als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB von der Stadtverwaltung anerkannt wird. Die Mieten sind danach seit 2005 gestiegen, die Zahl der unsanierten Wohnungen hat deutlich abgenommen. Die Durchschnittsmiete für teilmodernisierte Wohnungen (Wohnfläche 40-70 m²) liegt bei 4,14 €/m², mithin geringfügig über der Richtgröße der Stadt. Aus der Antwort der Stadtverwaltung auf diesbezügliche Anfragen der SPD-Fraktion im vergangenen Jahr geht hervor, dass angeblich nur in „Einzelfällen“ SGB II-Leistungsempfänger einen Teil der Miete aus der Regelleistung bezahlen müssen. Diese Aussage deckt sich nach unseren Informationen nicht mit den Erfahrungen, die entsprechende Beratungsstellen machen.

Daneben wird deutlich, dass Unterkünfte für SGB II-Leistungsempfänger für Immobilieninvestoren immer interessanter werden. Zu hinterfragen ist dieser Sachverhalt, wenn hier Vermieter, die kaum in ihre Bestände investieren und sich in keiner Weise am Stadttumbau beteiligen, von garantierten Mieteinnahmen und kaum geprüften Nebenkostenabrechnungen profitieren.

Deshalb fragen wir:

1. Wie beurteilt die Stadtverwaltung die Angemessenheitsgrenze für Mieten im Bereich des SGB II vor dem Hintergrund des Mietspiegels 2010? Wird hier Korrekturbedarf der entsprechenden Richtlinie gesehen?
2. Welche Informationen hat die Stadtverwaltung zum Bestand an Ein-, Zwei-, Drei- und Mehrraumwohnungen, die mit ihrem Quadratmeterpreis bei maximal 4,10 € liegen? (Bitte detailliert aufschlüsseln für einzelne Wohnungstypen!)
3. Wie hoch ist die Anzahl von Fällen, in denen SGB II-Leistungsempfänger einen Teil der Miete aus der Regelleistung bezahlen? Auf welcher Grundlage wurden die von der Stadt erwähnten „Einzelfälle“ ermittelt?
4. Wie beurteilt die Stadtverwaltung das Geschäftsmodell von einzelnen Vermietern, das vorrangig auf die garantierten Mieteinnahmen von SGB II-Leistungsempfängern abstellt? Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, um hier korrigierend einzugreifen?
5. In welchem Umfang werden Nebenkostenabrechnungen der Leistungsempfänger einer detaillierten Prüfung unterzogen? Sieht die Stadtverwaltung die Möglichkeit einer neuerlichen Zusammenarbeit mit dem Mieterbund zur Lösung dieser Aufgabe und wenn ja, wann kann diese beginnen?

Antwort der Verwaltung:

Zu 1.

Ein Korrekturbedarf wird in erster Linie aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes gesehen, zuletzt BSG - B 4 AS 50/09 R. Das BSG hat in mehreren Urteilen Kriterien für die Ermittlung der angemessenen Miete festgelegt, die in den hiesigen Mietspiegel 2010 so nicht eingeflossen sind. Deshalb kann dieser Mietspiegel zwar als Hilfsquelle, nicht jedoch als alleinige Grundlage für die Beurteilung der Angemessenheit im Grundsicherungsbereich dienen.

Um diesem abzuwehren, wird derzeit ein schlüssiges Konzept erstellt. Kern des Konzepts ist der Aufbau einer Datei, die auf regelmäßigen Internet-Abfragen zum Wohnungsangebot in Halle basiert. Abgefragt werden gegliedert nach Stadtteilen/Sozialräumen mit vergleichbarer

Bebauung in regelmäßigen, relativ kurzen Abständen die eingestellten Wohnungsangebote unterteilt nach Wohnungsgröße und Mietpreisen. Mit dieser Datei soll zweierlei erreicht werden:

1. Mit dem Aufbau des sozialräumlich orientierten schlüssigen Konzepts wird der Vorgabe des BSG entsprochen, das eine einheitliche Mietgrenze für ein ganzes Stadtgebiet als für nicht qualitativ ausreichend erklärt hat. Durch die kontinuierliche Fortführung der Datei lassen sich außerdem Mietpreisentwicklungen feststellen und daraus Rückschlüsse für den jeweils angemessenen Preis je m² ziehen.
2. Im Falle von Widersprüchen gegen die Ablehnung von Wohnungsangeboten kann die ARGE auf die im Konzept hinterlegte Datei zurückgreifen und so den Nachweis führen, welche angemessenen Wohnungsangebote im gleichen Sozialraum (ggf. auch in anderen Sozialräumen) im Zeitpunkt der Entscheidung auf dem Markt waren.

Zu 2.

Eine Auflistung, gegliedert nach Zimmerzahl pro Wohnung wird nicht geführt, da alleiniges Kriterium in Bezug auf die Wohnungsgröße die Quadratmeterzahl ist.

Zu 3.

Die Anzahl der Fälle, in denen Leistungsempfänger auf freiwilliger Basis Teile der KdU aus der Regelleistung bezahlen, wird bei der ARGE nicht erfasst. Um hier Auswüchse zu vermeiden, legt die KdU-Arbeitshilfe bei der Beurteilung derartiger Fälle sicherheitshalber fest, dass der Eigenanteil 10 % der Regelleistung nicht übersteigen darf.

Zu 4.

Im Zuge der Bearbeitung von SGB II-/SGB XII-Fällen wird ausschließlich das Mietangebot hinsichtlich seiner Angemessenheit beurteilt, nicht jedoch das Geschäftsmodell. Da Leistungsempfänger bei der Standortfrage ihrer Wohnung absolute Freizügigkeit genießen, solange sie im Bereich der Angemessenheitsgrenzen bleiben, kann auf die Wahl des Vermieters mit den Mitteln des SGB II und XII nicht Einfluss genommen werden.

Zu 5.

Eine flächendeckende Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen ist wegen der Vielzahl der Fälle und der vorhandenen personellen Ressourcen nicht möglich, jedoch werden herausragende Fälle gesondert überprüft.

Ein Versuch, mit dem Mieterbund eine möglichst flächendeckende Überprüfung durchzuführen, hat aufgrund der damit verbundenen bürokratischen Hemmnisse zu keinen greifbaren Ergebnissen geführt. Es soll jetzt ein neuer Versuch unternommen werden, zusammen mit dem Mieterbund einzelne gravierende Fälle aufzugreifen und gründlich zu überprüfen. Damit sollen gegenüber einzelnen Vermietern (von denen einige mit dem unter Punkt 4 genannten Geschäftsmodell aufwarten) Schritte eingeleitet werden, um unseriöse Praktiken aufzudecken. Mit dem Mieterbund war zu diesem Zweck bereits ein Gesprächstermin vereinbart worden, der aber aus gesundheitlichen Gründen nicht zustande gekommen ist. Ein neuer Gesprächstermin wird in Kürze vereinbart.

(Anmerkung: Es handelt sich bei der „KdU-Richtlinie“ nicht um eine Richtlinie, vielmehr um eine Arbeitshilfe. Sie soll der Praxis Hilfestellungen geben, die Vorschriften über die Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung gesetzeskonform anzuwenden und die entscheidungserheblichen Voraussetzungen zu beachten. Dies ist insbesondere für eine gerichtsfeste Entscheidungspraxis geboten.)

Herr Felke, SPD-Fraktion, fragte, wann die unter Punkt 1 angekündigte Datei zu erwarten sei, in welcher die entsprechenden Wohnungsangebote aufgeführt werden sollen.

Zudem begrüße er die Absicht der Verwaltung, mit dem Mieterbund zusammenarbeiten zu wollen im Hinblick auf die Überprüfung der Betriebskosten entsprechend des Punktes 5.

Herr Kogge, Beigeordneter für Jugend, Schule, Soziales und kulturelle Bildung, teilte mit, dass aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes im Dezember 2009 die Raumverteilung nicht mehr als einheitliche Grundlage bezeichnet werden könne. Demzufolge müssen die Kosten der Unterkunft (KdU) differenziert nach Quartieren ausgewiesen werden. Der Gesetzesentwurf zur Änderung des SGB II sehe ähnliche Ausführungen vor.

Darüber hinaus müsse aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die Frage der Heizkosten nochmals differenziert betrachtet werden. Seitens des Mieterbundes wurde empfohlen, hierzu einen Miet- bzw. Heizkostenspiegel in Betracht zu ziehen. Dieser liege in der Form leider nicht vor, da vorerst eine Regionalisierung erfolgen müsste.

Die Antwort der Verwaltung wurde mit Anmerkungen und Nachfragen zur Kenntnis genommen.