

Änderungsanträge

zur Beschlussvorlage Nr. 4-0080/09-II: „Handlungsempfehlung zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (SGB II) vom 7. Januar 2009

Vorbemerkung:

Bei den nachträglichen Änderungsanträgen zur vorliegenden Fassung der Handlungsempfehlung handelt es sich um Vorschläge zur Diskussion im zuständigen Ausschuss für Gesundheit und Soziales. Sie sollen die inhaltliche Diskussion der komplexen Vorlage erleichtern. Die endgültige Fassung der Änderungsanträge wird ggf. nach Abschluss der Diskussion im Ausschuss eingebracht.

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Beschlussfassung der Handlungsempfehlung ... wird in folgenden Punkten geändert:

Zu 2.1 Mietwohnungen

Statt „Nettokaltmiete plus Betriebskosten“ soll es heißen „Nettokaltmiete plus Betriebs- und Heizkosten“

Begründung:

Üblicherweise werden in der Wohnungswirtschaft zu den Betriebskosten nur die sog. „kalten“ Betriebskosten, d.h. nicht die Heizkosten gezahlt. Die geänderte Formulierung dient der Klarstellung, dass auch die Heizkosten in die Produktbildung aus Wohnfläche und Miete/qm einzubeziehen sind.

Zu 2.1.1 Kaltmiete

Die vorhandene Tabelle wird ersetzt durch eine neue Tabelle, die nicht nur nach dem Wohnort sondern analog einem qualifizierten Mietspiegel auch nach dem Modernisierungsgrad des Gebäudes, insbesondere dem sich daraus ergebenden Energieverbrauch differenziert. Das Verfahren zur Ermittlung der angemessenen Wohnkosten ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften zur Erstellung von Mietspiegeln transparent und nachvollziehbar zu gestalten. In das Verfahren sind dementsprechend die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter angemessen einzubeziehen. Vorhandene qualifizierte Mietspiegel sind zu verwenden. Dabei ist festzulegen, bis zu welcher Höhe der im Mietspiegel aufgeführten Bandbreiten die Kosten als angemessen gelten.

Begründung:

Bei den in der Tabelle enthaltenen Quadratmeterwerten handelt es sich offenbar um Durchschnittsbeträge, die den tatsächlichen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt nicht ausreichend Rechnung tragen. Die Beträge erscheinen zu hoch für nicht modernisierte Altbauwohnungen mit unzureichender Wärmedämmung; sie erscheinen zu niedrig für vollmodernisierte Wohnungen mit energiesparenden Heizungsanlagen und Vollwärmeschutz und entsprechend niedrigeren Heizkosten. Dies führt nach den Gesetzmäßigkeiten des Wohnungsmarktes zu unerwünschten Nebenwirkungen:

- Wohnungen im unteren Preissegment werden zu überhöhten Preisen angeboten;
- Die aus städtebaulichen, sozial-, energie- und wirtschaftspolitischen Gründen erwünschte Modernisierung des Wohnungsbestandes wird gebremst;
- Unerwünschte Tendenzen zur sozialen Entmischung und Ghettobildung werden verstärkt.

Zu 2.1.5 Kosten der Heizung

Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Kosten der Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- und Abschlagszahlungen für den Brennstoffbedarf, den laufenden Betrieb der Heizungsanlage (Strom für Brenner und Pumpen, Schornsteinfegergebühren, Wartungsgebühren) sowie die Kosten für die Verbrauchsabrechnung, zuzüglich etwaiger Nachzahlungen bzw. abzüglich etwaiger Rückzahlungen infolge der jährlichen

Heizkostenabrechnung. Nicht zu den Kosten der Heizung zählen die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung. (...)

Der Absatz 2 einschließlich der Tabelle zum Brennstoffbedarf sowie die Absätze 3 und 4 werden ersetzt durch folgende Formulierung:

Die Kosten der Heizkosten für eine angemessene Wohnung werden unabhängig von der Energieart in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, sofern die zu Grunde liegende Heizkostenabrechnung keinen Grund zur Beanstandung bietet und soweit sie nicht infolge unwirtschaftlichen Verhaltens der Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch sind.

Sofern keine konkreten Hinweise auf unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, werden die Heizkosten in der Regel in folgenden Fällen in voller Höhe übernommen:

- *Der Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter liegt nicht um mehr als 15% über dem durch einen gültigen Energieausweis nachgewiesenen Energieverbrauchskennwert des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt.*
- *Der Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter liegt nicht um mehr als 15% über dem im Rahmen der letzten Heizkostenabrechnung ermittelten Durchschnittsverbrauch für das Gebäude oder*
- *Der Heizenergieverbrauch liegt nicht um mehr als 15% über dem durch Energieausweise oder Heizkostenabrechnungen ermittelten durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von Wohnungen, die nach Größe, Lage im Gebäude, Qualität der Wärmedämmung, Beschaffenheit der Heizungsanlage unmittelbar vergleichbar sind. Hierzu werden bei der ARGE geeignete Statistiken geführt, deren Ergebnisse regelmäßig aktualisiert und in geeigneter Form (z.B. Merkblätter, Internet) öffentlich zugänglich gemacht werden.*

Sofern die Heizkosten über den nach einem der drei Fälle ermittelten Werten liegen oder konkrete Hinweise auf unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, erfolgt eine individuelle Prüfung. Bei der Beurteilung, ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, sind die Besonderheiten des Einzelfalls (bauliche Gegebenheiten; persönliche Situation der Bedarfsgemeinschaft) sowie bei etwaigen Nachforderungen aus Heizkostenabrechnungen die besonderen klimatischen Verhältnisse des betreffenden Abrechnungsjahres zu berücksichtigen. (...)

Begründung:

Der Heizenergiebedarf pro Quadratmeter ist nicht nur je nach Brennstoffart unterschiedlich, sondern unterscheidet sich weit mehr auf Grund der Qualität der Heizungsanlage und der Qualität der Wärmedämmung des Gebäudes. In einem schlecht isolierten Gebäude können die Heizkosten um ein Mehrfaches über den Kosten in einem Gebäude mit Vollwärmeschutz liegen. Der Mieter hat darauf wenig Einfluss. Die Orientierung an allgemeinen Durchschnittswerten ist deshalb nicht sachgerecht. Ein Vergleich ist nur zwischen ähnlich gearteten Wohnungen möglich. Dazu bieten sich die Gebäudeenergieausweise, die seit 2008 gesetzlich vorgeschrieben sind, als Anhaltspunkt geradezu an. Doch selbst innerhalb eines Gebäudes sowie zwischen verschiedenen Heizperioden treten erhebliche Schwankungen auf, die nicht unbedingt dem Mieter anzulasten sind. So hat z.B. eine Dachgeschosswohnung in der Regel einen höheren Heizkostenbedarf pro Quadratmeter als eine Wohnung, die zwischen zwei beheizten Etagen liegt. Schließlich kann unterstellt werden, dass ein ALG-II-Empfänger gegenüber einem Berufstätigen schon deshalb höhere Heizkosten hat, weil er sich länger in der Wohnung aufhält. Diesen Schwankungen sollen die prozentualen Zuschläge zu den ermittelten Durchschnittswerten Rechnung tragen.

Zu 2.2 Wohneigentum

Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Bei selbstgenutztem Wohneigentum (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, sofern sie angemessen sind. Zu den Aufwendungen zählen auch die Zinsen für Hypothekendarlehen sowie Aufwendungen für die laufende Instandhaltung. Tilgungsaufwendungen können im Einzelfall übernommen werden, wenn dadurch die Gesamtkosten der Unterkunft im Rahmen der Angemessenheit bleiben. Zinsen und Tilgungsleistungen für Maßnahmen zur Wertverbesserung können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Monatliche Zins- und Tilgungsaufwendungen für Maßnahmen zur Wertverbesserung können jedoch in Einzelfällen übernommen, wenn durch die Maßnahme Kosten für Unterkunft und Heizung im Ergebnis gesenkt werden (z.B. Erneuerung einer Heizungsanlage, bei der die monatliche Heizkostensparnis größer ist als die monatlichen Kosten).

Bei der Beurteilung, ob die Höhe der Aufwendungen angemessen ist, gelten grundsätzlich die gleichen Maßstäbe wie bei Mietwohnungen, unter Berücksichtigung der höheren Wohnflächengrenzen bei Eigenheimen.

Aus § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II ergibt sich jedoch, dass selbstgenutztes Wohneigentum einem besonderen Schutz unterliegt. Der Verlust des Wohneigentums stellt deshalb eine Härte dar, die nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit möglichst zu vermeiden ist.

In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere wenn der Verlust des selbstgenutzten Wohnungseigentums droht oder andere Maßnahmen zur Senkung der Kosten (z.B. Untervermietung) nicht zumutbar sind, ist deshalb auf der Grundlage des § 22 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Nr. 2 SGB II auch die Übernahme von Kosten, die über die angemessene Höhe hinausgehen, möglich. Dazu kann auch die Übernahme von Tilgungsraten für einen begrenzten Zeitraum gehören. Nach einer angemessenen Frist von in der Regel 6 Monaten wird der Betrag, der über die Höher der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung hinausgeht, ausschließlich als Darlehen gewährt. Die Modalitäten des Darlehens und der Rückzahlung sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festzulegen.

Begründung:

Die Änderung steht im Einklang mit der Rechtslage. In einem Urteil des BSG vom 18.6.2008 (Az. B 14/11b AS 67/06) wurde die Übernahme von Tilgungsraten ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Die geänderte Regelung soll dazu beitragen, das auf langfristiger Lebensplanung basierende Wohnungseigentum vor kurzfristiger Verwertung zu schützen ohne auf Dauer wesentlich höhere Kosten des Leistungsträgers zu verursachen.

Zu 3.5 Direktzahlung an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen

Nach dem Ende des bisherigen Absatzes ist als neuer Absatz einzufügen:

Eine Direktanweisung ist grundsätzlich immer dann vorzunehmen, wenn der Vermieter oder die Versorgungsunternehmen dies als Voraussetzung für den Abschluss des Miet- oder Bezugsvertrages oder nachträglich in begründeten Fällen (insb. bei Zahlungsunregelmäßigkeiten) verlangen.

Begründung:

Durch die Notwendigkeit, vor Abschluss eines Mietvertrages die Zustimmung der ARGE einzuholen, die mit erheblicher zeitlicher Verzögerung verbunden ist, und die offenkundig geringe Solvenz von ALG-II-Empfängern sind diese gegenüber Wohnungssuchenden, die über ein ausreichendes Einkommen verfügen und Mietverträge ohne Einschaltung eines Dritten abschließen können, benachteiligt. Dadurch wird gerade der Zugang zu preisgünstigen Mietwohnungen eingeschränkt. Mit der Direktanweisung der Mietzahlungen, die einer Zahlungsgarantie gleichkommt, kann dieser Benachteiligung zum Teil begegnet werden. (Hinweis: Im Gegenzug soll vom Vermieter der Verzicht auf eine Mietkaution verlangt werden.)

Zu 5. Umzüge

Absatz 3 und 4 (bis 2. Spiegelstrich) sind durch folgenden Text zu ersetzen:

Nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung der Leistungsträgers 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.

Der 3. Spiegelstrich ist als eigener Absatz zu fassen.

Begründung: Die neue Fassung entspricht im Unterschied zur Vorlage den gesetzlichen Regelungen.

Der letzte Absatz ist wie folgt zu ändern:

Bei der Übernahme (...) sind. Ist es dem Antragsteller im Einzelfall nicht möglich, den Umzug in Eigenleistung durchzuführen, sind die Kosten für ein Umzugsunternehmen oder eine für Umzugsarbeiten zugelassene gemeinnützige Organisation bzw. Selbsthilfeorganisation zu übernehmen. Hierfür sind mindestens 3 Kostenangebote einzuholen.

Hinter dem letzten Absatz sind folgende Absätze einzufügen:

Falls ein Umzug nicht zwingend erforderlich ist (z.B. weil der Verlust der Wohnung droht oder nicht zumutbare Wohnungsverhältnisse dies erfordern) ist vor der Entscheidung über einen Umzug eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen. Hierbei sind die Aufwendungen für die bisherige Wohnung den Aufwendungen für die zukünftige Wohnung für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs zuzüglich der Kosten für Wohnungssuche, Umzug, etwaige Mietzahlungen für zwei Wohnungen während der Umzugsphase, etwaige Abstands- und Renovierungskosten, evtl. notwendige Neuanschaffung von Möbeln und sonstigen Einrichtungsgegenständen und ggf. weiteren Kosten gegenüberzustellen. Wenn eine Abschätzung des

voraussichtlichen Leistungszeitraums nicht möglich ist, ist für die Wirtschaftlichkeitsberechnung von einem Zeitraum von 2 Jahren auszugehen.

Übersteigen die durch den Umzug ausgelösten Kosten für den betrachteten Zeitraum die Kosten für den Verbleib in der bisherigen Wohnung oder liegen sie nur unwesentlich darunter, soll der Umzug unterbleiben. Die bisherige Miete einschließlich Nebenkosten wird in diesem Fall weiterhin in voller Höhe übernommen.

Zu 6. Mietkaution

Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Mietkautionen dürfen die gesetzliche Höchstgrenze von 3 Monatsmieten nach § 551 BGB nicht übersteigen. Sie sollen in der Regel nicht gezahlt werden, wenn die Zahlung der laufenden Unterkunftskosten vereinbarungsgemäß direkt an den Vermieter erfolgt oder eine Mietausfallbürgschaft gegeben wurde. Sie können in Ausnahmefällen trotzdem in der geforderten Höhe übernommen werden, wenn die Anmietung einer angemessenen Wohnung auf andere Weise nicht möglich ist. Die Zahlung von Mietkautionen erfolgt ausschließlich direkt an den Vermieter. Der Vermieter ist darauf hinzuweisen, dass die Rückzahlung direkt an den Leistungsträger zu erfolgen hat. Die Kautionszahlung ist vom Leistungsempfänger mit einer angemessenen Frist zurückzufordern und die Vereinbarung mit dem Vermieter entsprechend zu ändern, sobald die Voraussetzungen für den Leistungsbezug entfallen sind. Falls der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Einbehaltung eines Teils der Kautionszahlung berechtigt ist, ist der einbehaltene Betrag vom Leistungsempfänger zurückzufordern, sofern der Einbehalt durch schuldhaftes oder grob fahrlässiges Verhalten des Leistungsempfängers verursacht wurde.

Entsprechendes gilt für die Übernahme von Genossenschaftsanteilen. Es entfällt jedoch die Begrenzung auf die gesetzliche Höchstgrenze für Mietkautionen.

Statt Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen können auch Bürgschaften in entsprechender Höhe übernommen werden.

Begründung:

Die neue Formulierung soll zur Klarstellung beitragen.

Zu 7.2 Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft

Hinter Absatz 1 ist folgender Absatz einzufügen:

Da der Wohnungsverlust bei Mietwohnungen bereits bei Mietrückständen in Höhe von zwei Monatsmieten droht, soll nach Möglichkeit frühzeitig darauf hingewirkt werden, dass entsprechende Mietrückstände gar nicht erst entstehen. Sobald Anhaltspunkte für eine unregelmäßige Mietzahlung erkennbar sind (z.B. Schreiben des Vermieters) sind gemeinsam mit dem Leistungsempfänger und ggf. dem Vermieter präventive Maßnahmen zu ergreifen. Dazu kann z.B. die Direktzahlung an den Vermieter gehören.

Die Klammer im Absatz 2, 1. Spiegelstrich ist durch folgende Formulierung zu ersetzen:

(dies ist bereits bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten der Fall)

Begründung:

Nach der Rechtslage (§ 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB) droht bereits bei einem Mietrückstand von zwei Monatsmieten die fristlose Kündigung, die in der Regel allerdings erst nach einer längeren Frist in einer Räumung mündet. Zwischen dem Entstehen des Grundes der fristlosen Kündigung und dem Zeitpunkt der Räumung besteht die Gefahr, dass weitere Mietschulden in erheblicher Höhe angehäuft werden, die zur Vermeidung von Obdachlosigkeit schließlich vom Leistungsträger übernommen werden müssten. Ein frühzeitiges Eingreifen könnte hier zur Vermeidung unnötiger Kosten beitragen.