

**Mitteilung der Verwaltung  
Vorlage Nr.: 20173219**

**Status:** öffentlich

**Datum:** 15.12.2017

**Verfasser/in:** Frank Korte

Nils Stark

**Fachbereich:** Amt für Soziales

Bezeichnung der Vorlage:

Fragen zur Neufassung des schlüssigen Konzepts des Grundsicherungsträgers zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Bezug:

TOPs 5.7 und 6.5 der 20. Sitzung des Ausschusses

**Beratungsfolge:**

Gremien:

Ausschuss für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Sitzungstermin:

18.01.2018

Zuständigkeit:

Kenntnisnahme

**Wortlaut:**

Das Amt für Soziales beantwortet nachfolgend die mit der Vorlage 20172866 gestellten Fragen zur Neufassung des schlüssigen Konzepts; ebenso werden die nachgereichten Ergänzungsfragen beantwortet, welche gemäß dem Vorschlag der Frau Vorsitzenden nach der Sitzung vom 07.11.2017 beim Amt für Soziales eingegangen sind.

Die Beantwortung erfolgt zunächst ausführlich schriftlich, jedoch wird der Leiter des mit der Datenauswertung und -aufbereitung beauftragten Instituts, Herr Dr. Künzel, zur Sitzung erscheinen und auf mögliche Nachfragen und evtl. neu aufgetretene Fragen antworten.

**A) Fragen der Grünen inkl. Ergänzungsfrage**

**1.**

*Bei der Erhebung der Daten für den Bochumer Mietspiegel 2017 wurden Daten für 5.030 Wohnungen erhoben. Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen wurden allerdings nur die Daten von 1.447 dieser Wohnungen genutzt, also weniger als ein Drittel. So wurden z.B. alle Wohnungen, die über einen Balkon oder Terrasse verfügen (was heute auch in Altbauten oft Standard ist) vollständig aus der Auswertung herausgenommen, und nicht nur der im Mietspiegel vorgesehene Mietaufschlag für Ausstattung mit Balkon/Terrasse in Abzug gebracht. Wir fragen daher:*

***Ist die Auswertung von nur 1.447 Wohnungen statistisch gesehen repräsentativ genug, um die Angemessenheitsgrenzen neu festzulegen?***

Antwort:

**Ja, das ist statistisch korrekt und erfüllt die Kriterien der Sozialgerichtsbarkeit.**

Das Bundessozialgericht (BSG) fordert vom Leistungsträger für die Auswertungen und Schlussfolgerungen ausdrücklich die Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung.

Dem Willen des Ausschusses und einem Beschluss des Rates folgend hat sich die Sozialverwaltung zur Erstellung des schlüssigen Konzepts in eine Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel begeben. Dieser Arbeitskreis besteht aus Interessenvertretern der Vermieter (Haus- und Grundeigentümer Bochum e.V., Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine – vertreten durch den Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e.V. – und die Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Wohnungsunternehmen) sowie der Mieter (Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V. und Mieterverein Wattenscheid e.V.) und Vertretern der Stadt Bochum (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt).

Eine eigene Datenerhebung, wie sie etwa für einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel oder eine Satzung als anderer Weg zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts erforderlich gewesen wäre, hat nicht stattgefunden. Vielmehr gründet sich das schlüssige Konzept auf dieselbe Datenbasis wie der allgemeine qualifizierte Bochumer Mietspiegel. Ein solches Vorgehen wurde auch vom damaligen Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales als zulässig anerkannt (Arbeitshilfe „Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II, II.3.3.3. Berücksichtigung von Mietspiegeln). Und so war es folgerichtig und zudem datenschutzrechtlich auch geboten, dass die Auswertung von der gleichen Stelle durchgeführt wird, die auch vom Arbeitskreis Mietspiegel damit beauftragt wurde (Institut Dr. Künzel). Mit der Datenbasis des allgemeinen Mietspiegels hat Bochum sogar eine vergleichsweise große Stichprobe. Diese ist statistisch gesehen repräsentativ.

Dabei geht es in der statistischen Auswertung nicht darum, Wohnungen von einer möglichen Anmietung auszuschließen, sondern ausschließlich darum, sich auf wissenschaftlicher Basis der angemessenen Referenzmiete unter den vom BSG vorgegebenen Kriterien zu nähern. Wollte man von einem „Ausschluss“ bestimmter Wohnungen reden, dann hätten alle früheren Angemessenheitskonzepte sämtliche Wohnungen ab Baujahr 1970 „ausgeschlossen“. Auch der Arbeitskreis Mietspiegel hat für die Preisermittlung des allgemeinen Mietspiegels bestimmte Wohnungsmerkmale ausgeschlossen und nicht für alle davon anschließend Zu- oder Abschläge festgelegt. Im Vergleich zu dem rechtlichen Spielraum, den er dabei hatte, ist derjenige für das schlüssige Konzept sehr viel geringer und es kann auch nicht mit Auf- oder Abschlägen gearbeitet werden.

Das BSG gibt recht eng vor, was in das Ergebnis eingehen darf und was nicht. Kriterien wie ein gehoben ausgestattetes Bad, ein zweites Badezimmer, eine Gästetoilette, ein höherwertiger Bodenbelag, ein oder mehrere Balkone, eine Terrasse entsprechen eindeutig nicht dem Standard am Bochumer Wohnungsmarkt, da für diese sonst kein signifikanter Mietaufschlag zu berücksichtigen wäre. Eine Miteinbeziehung dieser Wohnungen in die Auswertungen für das schlüssige Konzept würde dazu führen, dass das erforderliche Kriterium der Erfüllung „einfacher und grundlegender“ Anforderungen nicht mehr gegeben wäre. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die mathematisch-statistische Datenauswertung zur Ermittlung von Referenzwerten (die auch wiederum nur einzelne Bausteine der Angemessenheitsgrenzen sind) nicht mit dem Zulassen oder Ausschließen bestimmter Wohnungen verwechselt werden darf.

## 2.

*Insbesondere bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenze für 6 Personen ist der sehr niedrige Wert auffällig, der sich aus der Kombination der zweitgeringsten Kaltmiete und den geringsten Betriebskosten ergibt. Der Berechnung zugrunde liegen laut den Unterlagen die Werte von nur gerade einmal 4 Wohnungen. Wir fragen daher:*

**Kann aus dieser knappen Datenlage tatsächlich ein statistisch haltbarer Wert ermittelt werden?**

**Widerspricht es nicht der Lebenswirklichkeit, wenn die kalten Betriebskosten bei 5 Personen mit 167,20 Euro (110 qm x 1,52 Euro), bei 6 Personen jedoch mit nur 128,75 Euro (125 qm x 1,03 Euro) angenommen werden?**

Antwort:

Frage 1: **Ja, auch das ist statistisch nicht zu beanstanden.**

Auch hier gelten die unter 1. gemachten Aussagen zur statistischen Richtigkeit der Datenauswertung.

Frage 2: **Ein wirklicher Widerspruch wird nicht gesehen.**

Bei dem Sprung bei den Betriebskosten zwischen den Wohnungsgrößen 110 m<sup>2</sup> und 125 m<sup>2</sup> handelt sich um ein das Ergebnis einer empirischen Beobachtung, welche die tatsächlichen Verhältnisse des Bochumer Wohnungsmarktes wiedergibt. Wie zahlreiche andere Phänomene, die im Arbeitskreis Mietspiegel aufgetreten sind, ist es mit dem Statistiker Dr. Künzel diskutiert worden. Ein Auswertungsfehler liegt nicht vor; die Zahlen aus der Stichprobe sind richtig. Außer dem überraschend geringen Wert gibt es keinen erkennbaren Anhaltspunkt für ein Abweichen von der Lebenswirklichkeit.

**3.**

*Bei der Berechnung und Festlegung der Angemessenheitsgrenzen wird bei 4 Personen eine Nettokaltmiete von 5,21 Euro pro qm, bei 6 Personen eine solche von 5,12 Euro und bei 7 Personen eine von 4,69 Euro zugrunde gelegt. Diese Werte liegen nach unserer Kenntnis unter der Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau, die derzeit in Bochum gilt, nämlich 5,25 Euro pro qm. Dies würde bedeuten, dass diese Personenhaushalte entsprechende Sozialwohnungen nicht mehr anmieten könnten bzw. ggfs. aus ihnen ausziehen müssten. Dies scheint sozialpolitisch unsinnig. Wir fragen daher:*

**Wie ist dies in Einklang zu bringen mit der Schlüssigkeit des Konzepts?**

**Wie wird sichergestellt, dass Menschen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, eine solche auch tatsächlich anmieten können bzw. in ihr verbleiben können, auch wenn deren qm-Kaltmiete über den o.g. Angemessenheitsgrenzen liegt?**

Antwort:

**Die Schlüssigkeit des Konzepts wird hierdurch nicht infrage gestellt. Vielmehr können umgekehrt Aussagen über das Bochumer Mietniveau in bestimmten Segmenten sowie über das Verhältnis von freiem und öffentlich gefördertem Wohnungsmarkt in Bochum daraus abgeleitet werden.**

Zur Beantwortung wurde Rücksprache mit der Wohnungsbauförderung (Amt 61 00) gehalten. Demnach ist der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Bochum sehr gering. Und der Anteil, für den die angeführte Bewilligungsmiete gilt, ist noch einmal ein kleiner Teil von diesem, da sie nur für Neuförderungen ab dem Jahr 2003 gilt.

In der Tat hat die vom Arbeitskreis Mietspiegel erhobene Datengrundlage zutage gefördert, dass in einigen Wohnungsgrößen die m<sup>2</sup>-Preise an dem sehr viel größeren und deshalb wichtigeren freien Wohnungsmarkt geringer sind als die Bewilligungsmiete. Das bedeutet aber nicht, dass Leistungsberechtigte die Sozialwohnungen nicht anmieten könnten.

Im schlüssigen Konzept zählt nicht der m<sup>2</sup>-Preis. Er ist nur ein Baustein. Nicht einmal das Produkt aus m<sup>2</sup>-Preis und m<sup>2</sup> (= Nettokaltmiete) darf laut BSG allein maßgeblich sein. Sondern nur eine Gesamt-Obergrenze, entweder für die Bruttokaltmiete oder die Bruttowarmmiete. Denn das BSG will seit dem Jahr 2009 ausdrücklich weg von der Fixierung auf den m<sup>2</sup>-Preis oder einzelne Elemente der Gesamtmiete (z. B. die alleinige Betrachtung der Nettokaltmiete oder der Betriebskosten). Es will, dass Leistungsberechtigte sich das Endergebnis aus Wohnungsgröße, m<sup>2</sup>-Preis und Betriebskosten nach eigenen Wünschen und Vorstellungen so zusammensetzen, wie sie es für sich wollen – nur eben ohne dabei die Gesamt-Obergrenze zu überschreiten, die sich aus allen diesen Komponenten zusammensetzt.

Beim schlüssigen Konzept wurden Obergrenzen für 4- und 6-Personen-Haushalte ermittelt, welche m<sup>2</sup>-Preise enthalten, die geringfügig unterhalb der m<sup>2</sup>-Preise aus der Bewilligungsmiete liegen – das ist zwar korrekt, aber um tatsächlich im Einzelfall zu einer Unangemessenheit zu kommen, müssten zugleich auch alle anderen Bausteine der Obergrenze weitestgehend ausgereizt werden. Die Obergrenze dürfte also nur ausnahmsweise überschritten werden. Dann könnte sie theoretisch eine Zustimmung zur Anmietung verhindern; ein Auszugsgrund kommt wegen der Toleranzgrenzen dagegen aber nicht in Betracht.

**Um den Zugang zu allen öffentlich geförderten Wohnungen zu ermöglichen und diesbezüglich Einzelfallprüfungen zu ersparen, wird in die Verfügung zur Ausführung des schlüssigen Konzepts die Regelung aufgenommen, dass eine Wohnung bei Neuanmietung mit Wohnberechtigungsschein stets als angemessen gilt und dieser Status erhalten bleibt, solange die Wohnung in unveränderter Haushaltsgröße bewohnt wird.**

#### 4.

*Bei der Ermittlung der Werte für die Angemessenheitsgrenzen wird mit einem Quantil von 35% gerechnet. Für die Ermittlung der Nettokaltmiete ist dies nachvollziehbar, da nur die Werte für einfachen Wohnraum zugrunde zu legen sind. Für die Ermittlung der kalten Betriebskosten gilt dies jedoch nicht, da es sich in vielen Fällen um Wohnraum handelt, der sich durch höhere Betriebskosten auszeichnet (z.B. hoher Wasserverbrauch, hohe Abfallgebühren in Hochhaussiedlungen). Wir fragen daher:*

***Ist die Anwendung des 35%-Quantils auch bei den kalten Betriebskosten aus der Sicht der Verwaltung plausibel und mit einem schlüssigen Konzept in Einklang zu bringen?***

Antwort:

**Hier besteht wohl ein Missverständnis bzgl. des Vorgehens zur Ermittlung des Richtwertes für die Bruttokaltmiete**

**Bei der Auswertung der erhobenen Daten wurde nicht zuerst ein Quantil von 35 % auf die vorhandenen Nettokaltmieten und im Anschluss ein Quantil von 35 % auf die ermittelten Betriebskostenabschläge angewandt, um die jeweiligen Ergebnisse im Anschluss zur Festlegung der angemessenen Bruttokaltmiete zu addieren.** Dies hätte dazu geführt, dass die Basis des errechneten Richtwertes für die Bruttokaltmiete eventuell rein fiktive Wohnungen sein könnten, die so am Markt gar nicht vorkommen (z.B. weil Betriebskosten bei günstigeren Wohnungen tendenziell höher liegen als bei Wohnungen mit einer höheren Nettokaltmiete). Ein schlüssiges Konzept muss sich jedoch an den tatsächlichen Verhältnissen des Wohnungsmarktes und tatsächlich existenten Wohnungen orientieren. Daher wurde statistisch korrekt so vorgegangen, dass das Quantil von 35 % direkt auf das Ergebnis der Addition der Nettokaltmieten und Betriebskostenabschläge je Wohnung angewandt wurde.

Durch den Datenankauf bei der Firma Empirica konnte im Anschluss verifiziert werden, dass in den Segmenten bis einschließlich 6-Personen-Wohnungen der Anteil verfügbarer "angemessener" Wohnungen stets über 35 % aller angebotenen Wohnungen liegt.

## 5.

*Bisher wurden bei Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für die Betriebskosten die Werte des Betriebskostenspiegels NRW zugrunde gelegt. Dieser geht nach unserer Kenntnis von den tatsächlich zu zahlenden Betriebskosten aus. In der Datenerhebung für den Bochumer Mietspiegel wurden hingegen die zu leistenden monatlichen Vorauszahlungen erhoben. Aus unserer Sicht wird damit die Angemessenheit der Betriebskosten zu niedrig festgesetzt, weil sie eben nur von den Vorauszahlungen als Datengrundlage ausgeht. Außerdem besteht die Gefahr, dass Vermieter – in Kenntnis der Regelungen zu den Bedarfen für Unterkunft nach SGB II und XII – die monatlichen Vorauszahlungen bewusst zu niedrig festzusetzen, um damit die Voraussetzungen für die Vermietung an Grundsicherungsempfänger schaffen, sich die tatsächlichen Betriebskosten aber dann über eine hohe Nachzahlung bei der Jahresabrechnung bezahlen lassen. Diese Nachzahlung muss bei laufendem Leistungsbezug dann aber vom Sozialamt / Jobcenter übernommen werden. Wir fragen daher:*

***Teilt die Verwaltung die Auffassung, dass die Berücksichtigung allein der monatlichen Betriebskosten-Vorauszahlungen für die Angemessenheit nicht die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt?***

Antwort:

**Ein geeigneteres Mittel, sich den tatsächlichen Betriebskosten am Bochumer Wohnungsmarkt so gut wie möglich zu nähern, als die verlangten Abschläge zu betrachten, wird nicht gesehen.**

Wie die repräsentative und statistisch korrekte Datenerhebung auf Basis der Daten für den allgemeinen Mietspiegel erweist, liegt der Betriebskostenspiegel NRW weit von den tatsächlichen Bochumer Verhältnissen weg. Untersucht wurden ja Bestandsmieten und somit auch Bestands-Vorauszahlungsforderungen; bei diesen gibt es keinen Anhaltspunkt, dass grob und weitreichend mit Vorauszahlungshöhen manipuliert wird – was ja auch Missbrauch wäre. Es ist sicher nicht auszuschließen, dass es Fälle geben wird, in denen Vermieter bewusst (zu) niedrige Abschläge ansetzen, um an das Ziel „Neuvermietung“ zu kommen; dies kann auch gewiss nicht verhindert werden. Gleichwohl wird hier davon ausgegangen, dass der ganz überwiegende Anteil der Vermieter bei Neuvermietungen eher hohe Abschläge ansetzt, weil das eine günstigere Ausgangsposition schafft, wenn die Jahresabrechnung ansteht.

Davon abgesehen wurden bei der Datenerhebung für den Mietspiegel nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei überwiegend nicht um komplett neu geschaffenen Wohnraum handelt. Entsprechend ist zu erwarten, dass die geforderten Betriebskostenvorauszahlungen größtenteils den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Nachzahlungen aufgrund von Preissteigerungen werden hierdurch natürlich nicht verhindert; dies ist jedoch auch durch einen Bezug auf den Betriebskostenspiegel NRW nicht möglich, da dieser ebenfalls nur rückschauend die Betriebskosten der Vergangenheit abbildet – hier allerdings bezogen auf einen deutlich größeren räumlichen Erhebungsrahmen, der offensichtlich für den Wohnungsmarkt in Bochum nur begrenzt zutreffend ist. Ferner weist der Betriebskostenspiegel NRW einen erheblichen zeitlichen Verzug auf (so beruht der Betriebskostenspiegel 2015 auf den Abrechnungsdaten für 2014). Die Datenerhebung für den Bochumer Mietspiegel dürfte hier deutlich näher an der Realität sein.

## 6.

*Die Absenkung bei allen Haushalten (außer bei 1 Person) wird in vielen Fällen – nicht nur bei 6 Personen-Haushalten – dazu führen, dass die Angemessenheitsgrenzen überschritten werden, auch wenn die „Toleranzgrenze“ von 50 Euro auf 60 Euro angehoben wird. Wir fragen daher:*

**Wie beabsichtigt die Verwaltung mit Leistungsempfängern umzugehen, deren Mietkosten ab der Änderung die Angemessenheitsgrenze + Toleranzgrenze überschreiten? Dies könnten z.B. auch solche Haushalte sein, die eine Miete zu entrichten haben, die bereits bisher schon innerhalb des Toleranzbereichs lag.**

**Drohen diesen Haushalten Aufforderung zur Kostensenkungen bzw. zu einem Auszug aus der bisherigen Wohnung?**

**Ist der Verwaltung bekannt, wie viele Haushalte von der vorgeschlagenen Absenkung der Angemessenheitsgrenzen betroffen sein werden?**

Antwort:

Die in beiden Bundesgesetzen SGB II und SGB XII gewollte – und deswegen nicht zu ignorierende – Rechtslage ist, dass unangemessen hohe Aufwendungen nur so lange aus Sozialleistungsmitteln getragen werden, wie eine Senkung auf angemessene Kosten nicht möglich oder **zumutbar** ist. Ferner muss beachtet werden, dass eine Kostensenkung nicht nur durch Umzüge erzielt werden kann. Diese kann z.B. auch durch Untervermietungen oder Verhandlungen mit dem Vermieter erreicht werden. In der Praxis ist es durchaus schon vorgekommen, dass eine Einhaltung der Angemessenheitsgrenzen erreicht werden konnte, indem die betroffenen Personen mit ihrem Vermieter eine Senkung der geforderten Kaltmiete vereinbaren konnten.

**Kostensenkungsaufforderungen drohen nur da, wo weder die Wohnung aufgrund bestimmter Bedingungen als grundsätzlich angemessen gilt noch eine individuelle Prüfung des Einzelfalls ergeben hat, dass ein Umzug ausgeschlossen ist und es somit eine Rechtfertigung für die oberhalb der abstrakten Grenze liegenden Kosten gibt.**

So gilt eine **Wohnung als grundsätzlich angemessen**, wenn sie von einer der folgenden Stellen der Stadtverwaltung Bochum vorgeschlagen wurde:

- vom Sachgebiet Eingliederungshilfe des Amtes für Soziales als Behindertenwohnung;
- vom Sachgebiet Unterbringung des Amtes für Soziales als Übergangseinrichtung / Wohnunterkunft oder als eine speziell für Menschen mit Vertriebenen-Status aus öffentlichen Mitteln geförderte Unterkunft;
- auf Vermittlung der Abteilung sozialarbeiterische Dienste des Amtes für Soziales für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten;
- auf Vermittlung der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle des Sachgebietes
- Wohnungsbauförderung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen für Seniorenwohnungen oder kinderreiche Haushalte ab 5 Personen (2 Elternteile + 3 Kinder oder 1 Elternteil + 4 Kinder).

Ein **Umzug ist dann ausgeschlossen**, wenn beispielsweise eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien erfüllt wird:

- Vorliegen einer derart gravierenden Erkrankung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, dass ihr ein Umzug aus medizinischen Gründen nicht zugemutet werden kann,
- Bestehen einer Behinderung einer Person der Bedarfsgemeinschaft, deren Auswirkungen einen Umzug nicht zumutbar machen,
- Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI bei einer Person der Bedarfsgemeinschaft, die besondere Anforderungen an den Wohnraum stellt, die nur im bisherigen Wohnraum befriedigt werden können,
- Vorliegen von Pflegebedürftigkeit im Sinne von § 14 SGB XI von einem Grad, welcher der pflegebedürftigen Person einen Umzug nicht mehr zumutbar erscheinen lässt,
- Notwendigkeit zur Inanspruchnahme nachbarschaftlicher Hilfe für Bedarfe von leistungsrechtlicher oder sozialer Bedeutung, die am bisherigen Wohnort auch geleistet wird,

- besondere Umstände von erheblicher Bedeutung, welche die Beibehaltung bestehender sozialer Kontakte aus Kindergarten- oder Schulbesuch erforderlich machen,
- bevorstehender Eintritt in den Ruhestand, wenn dieser innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgt (gemessen ab dem Tag der Prüfung des möglichen In-Gang-Setzens des Aufwendungssenkungsverfahrens) und absehbar ist, dass danach keine Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII in Anspruch genommen werden müssen.

Diese der geltenden Verfügungslage entnommene Aufzählung ist nicht abschließend; es muss vielmehr jeweils der Einzelfall betrachtet werden, sodass es zu wirklichen sozialen Härten nicht kommen kann und unfreiwillige Umzüge auf den vom Gesetzgeber gewollten Personenkreis reduziert werden. Es ist nicht Anliegen der Bochumer Sozialverwaltung, darüber in irgendeiner Weise hinauszugehen. Die gesamte beigefügte Verfügung V 22.3 (und ebenso die für das SGB XII) atmet diesen Geist.

Der Verwaltung ist nicht exakt bekannt, wie viele Haushalte von Kostensenkungsaufforderungen betroffen sind, weil es keine aussagekräftigen Auswertungen des Jobcenters geben kann. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (BG), die oberhalb der neuen Toleranzgrenze liegen, ist 1.372 (= theoretisch betroffener Personenkreis). Darin enthalten sind aber (da das Jobcenter hierzu mangels statistischer Erfassung leider keine Filterung durchführen kann):

- BGs, bei denen bereits nach den bisherigen Werten ein Senkungsverfahren läuft;
- BGs, bei denen bereits die Kostensenkung geprüft und dauerhaft verneint wurde;
- BGs von mindestens 3 Personen in Sammelunterkünften, weil die Benutzungsgebühr 215 €/Person beträgt und damit die betreffende Obergrenze immer überschritten wird.

Der Anteil der tatsächlich Betroffenen ist also nur ein Bruchteil der o. a. Werte. Die folgenden Beobachtungen lassen darauf schließen, dass von diesem Bruchteil wiederum der Anteil neuer Kostensenkungsaufforderungen sehr gering sein und voraussichtlich im niedrigen 3-stelligen Bereich liegen wird:

- Allein im Segment der 2-Personen-Haushalten überschreiten 556 BGs (!) den neuen Wert, obwohl dieser höher ist als der bisherige. Das ist nur damit zu erklären, dass ein erheblicher Teil davon wegen eines sozialen Ausnahmegrundes anerkannt wurde; daran ändert der neue Grenzwert nichts.
- Auch unter den neu zu prüfenden Fällen werden erfahrungsgemäß etliche sein, bei denen ein sozialer Ausnahmegrund zum Tragen kommen wird.
- Die BGs in Sammelunterkünften sind nicht „Betroffene“ im engeren Sinne, sondern wollen sicherlich zumeist gerne umziehen. Nach einer Analyse des Jobcenters sind dies mindestens 169 BGs mit 674 Personen.

Es zeigt sich allerdings ein bisher nicht erkanntes Problemfeld: Der Bochumer Wohnungsmarkt ist für 6-Personen-BGs vergleichsweise eng und nach Auskunft des Übergangsmanagements sind recht viele Flüchtlingsfamilien dieser Größe aus Sammelunterkünften in Wohnungen zu vermitteln.

**Zur Beseitigung dieser Problemlage wird in die Verfügung zur Ausführung des schlüssigen Konzepts eine Regelung aufgenommen, nach welcher bis auf Weiteres (also bis z. B. eine Entspannung des Wohnungsmarktes in diesem Bereich festzustellen ist) für 6-Personen-BGs keine Kostensenkungsverfahren aufgrund der neuen Obergrenzen einzuleiten sind.**

**Dies betrifft sämtliche 6-Personen-Haushalte, die sich bereits im laufenden Leistungsbezug befinden oder die Sozialleistungen neu beantragen und zu diesem Zeitpunkt bereits in den entsprechenden Wohnungen wohnen.**

So wird der Wohnungsmarkt in diesem Segment von unfreiwilligen Bestandsfällen entlastet.

7.

*In der Vorlage ist auf Seite 2 vermerkt, dass die ermittelten Nettokaltmieten im Vergleich zu den früheren Werten durchweg höher lägen als zuvor. Für die Nettokaltmieten bei 4, 6 und 7 Personen ist dies jedoch nicht der Fall. Wir fragen daher:*

**Wie erklärt die Verwaltung diesen Widerspruch?**

**Um wieviel % liegen die Werte unter den Mittelwerten des Mietspiegels?**

Antwort:

**Frage 1: Hier liegt tatsächlich ein Fehler in der Darstellung vor, der zu korrigieren ist. Bei der Erstellung der Vorlage ist an dieser Stelle ein Versehen passiert. Es muss heißen: „mehrheitlich“.**

Für 7-Personen-Haushalte wurde allerdings keine Obergrenze festgelegt. Von den verbleibenden Segmenten mit Festlegung einer Obergrenze trifft die getätigte Aussage nur auf 4 von 6 Haushaltsgrößen-Segmente zu.

**Frage 2: Mit den Mittelwerten des Mietspiegels sind die Angemessenheitsgrenzen nicht mehr vergleichbar.**

Das gilt insbesondere, weil der Mietspiegel mit abweichenden Größenklassen sowie mit Baualtersklassen arbeitet, was für das schlüssige Konzept nach BSG-Maßstäben unzulässig ist, und insofern mehrere Mittelwerte nennt.

8.

*Auf S.2 der Verfügung V 22.3 ist aufgeführt, dass neben Personen im Straf- und Maßregelvollzug auch Personen in Untersuchungshaft nicht mehr bei Zahl der Haushaltsmitglieder zu berücksichtigen sind und damit als Folge das Absinken der Angemessenheitsgrenzen eintritt. Wir fragen daher:*

*Wir fragen daher:*

**Teilt die Verwaltung die Auffassung, dass bei dieser Regelung Untersuchungshaft – zumindest für einen bestimmten Zeitraum! – nicht berücksichtigt werden sollte, da für Untersuchungsgefangene grundsätzlich die gesetzliche Unschuldsvermutung gilt?**

Antwort:

**Ja, die Verwaltung teilt diese Auffassung. Deshalb ist nach dem alten wie auch nach dem neuen schlüssigen Konzept eine Berücksichtigung von Häftlingen bereits vorgesehen; nur nicht bei Neuanmietungen.**

Die im Konzept dazu getroffenen Regelungen sind nicht neu, sondern wurden aus den früheren Konzepten und Angemessenheitsregelungen übernommen. Die in der Frage zitierte Regelung bezieht sich nur auf Neuanmietungen. Hier erscheint es im Normalfall zumutbar, mit der Anmietung einer neuen Wohnung zu warten, bis die Frage der Rückkehr beantwortet werden kann.

Dagegen werden Kostensenkungsverfahren im Kapitel V 22.9 geregelt; dort heißt es: „Wird eine in Bedarfsgemeinschaft lebende Person inhaftiert, hat eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten an die im Haushalt verbleibenden leistungsberechtigten Personen nur dann zu erfolgen, wenn die Haftzeit einen erheblichen Zeitraum umfasst und der Wohnungswechsel bei Berücksichtigung der Kosten zweier Umzüge noch wirtschaftlich erscheint.“ Ein Absenken der Angemessenheitsgrenze droht also nur bei Langzeit-Häftlingen.

### **Zusatzfrage:**

*In der derzeit zur Beschlussfassung anstehenden Vorlage „Handlungskonzept Wohnen“ wird in der Anlage 2 (Seite 2 Nr.9) festgestellt: „...Insbesondere im unteren Preissegment gibt es einen Mangel an verfügbarem Wohnraum, welchem die Stadt Bochum mit der Quotierung sowie weiteren Maßnahmen begegnen will.“ In Anlage 2 (Seite 5 Nr.22) heißt es weiterhin: „Ein wesentliches Problem hinsichtlich des Zugangs zum Wohnungsmarkt ist der Mangel an günstigem Wohnraum.“ Im Entwurf für ein „Schlüssiges Konzept“ wird hingegen argumentiert, dass preisgünstiger Wohnraum in ausreichendem Maße in Bochum vorhanden sei, so dass die jetzt vorgeschlagenen abgesenkten Angemessenheitsgrenzen ihre Berechtigung hätten. Wir fragen deshalb:*

**Wie kann die Verwaltung diesen deutlich erkennbaren Widerspruch erklären?**

### Antwort:

**Der scheinbare Widerspruch zwischen den Konzepten liegt in ihren unterschiedlichen Betrachtungsweisen und Zwecken begründet.**

Das Handlungskonzept Wohnen ist ein langfristig angelegtes Projekt, welches mit einer Bedarfsprognose arbeitet und eine Strategie verfolgt, die weit über den Personenkreis der Sozialleistungsbeziehenden hinausgeht. **Die Obergrenzen des schlüssigen Konzepts dagegen stellen nur den Ist-Zustand am Markt fest und werden mindestens alle 2 Jahre überprüft.** Zuletzt hat das BSG entschieden, dass eine Überprüfung in einem entsprechenden Zeitabstand angemessen und ausreichend ist.

Bei dieser Überprüfung wird vor allem darauf geachtet, dass am Markt ein mindestens gleich großer Anteil (Quantil) der angebotenen Wohnungen in den Angemessenheitsbereich hineinfällt wie bei den Bestandsmieten. Dazu wurde die tatsächliche Verfügbarkeit entsprechenden Wohnraumes (wie im schlüssigen Konzept geschildert) überprüft.

Es mag sein, dass sich die Nachfrage an Wohnungen stärker entwickelt als das Angebot; dann wird das schlüssige Konzept dies anhand der sich daraus ergebenden Preisentwicklung gewiss in seiner nächsten Fassung nachzeichnen.

Schon das jetzige schlüssige Konzept spiegelt etwas davon wider; es wird bloß durch das gleichzeitige Abschmelzen bei den Betriebskosten vom NRW-Betriebskostenspiegel auf die echten Bochumer Verhältnisse überdeckt. Denn laut Dokumentation zum Handlungskonzept Wohnen gibt es dort einen Schwerpunkt bei den Wohnungen für 1 oder 2 Personen. Gerade hier ist erkennbar, dass das schlüssige Konzept die Entwicklung am Wohnungsmarkt anerkennt und nachvollzieht: so steigt der Richtwert der Nettokaltmiete bei 1-Personen-Haushalten um 24,00 € (8,9 %) und bei 2-Personen-Haushalten um 18,20 € (5,3 %). Diese deutlichen Steigerungen sprechen dafür, dass die für das schlüssige Konzept durchgeführten Auswertungen richtig sind und seine Aussagekraft stärken.

### **B) Fragen der FDP/Stadtgestalter**

*Vorliegend hat die Verwaltung ein neues Konzept zur Ermittlung der gerade noch angemessenen Miete vorgelegt. Die Funktion dieses Papiers ist im Kern die Begrenzung der durch das Jobcenter bzw. Sozialamt zu übernehmenden Kosten der Unterkunft. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sagt nämlich zunächst einmal, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden. Zugleich wird dieser Satz allerdings durch den zweiten Halbsatz eingeschränkt "soweit diese angemessen sind". Es gibt allerdings einen deutlichen Textunterschied zwischen § 22 SGB II und § 35 SGB XII (die alte Sozialhilfe). Hier heißt es nämlich in § 35 Abs. 1 Satz 1, dass die Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden. Die Leistungseinschränkung aus § 22 SGB II findet sich in der Regelung des § 35 erst in Absatz 2 Satz 4 SGB XII.*

Ein Unterschied ist nach herrschender Kommentierung allerdings hierin nicht zu sehen (Berlit in LPK-SGB XII, § 35 Rnr. 6). Die nachfolgenden Ausführungen gelten insofern sowohl für das SGB II als auch das SGB XII.

Wie oben dargelegt, muss bestimmt werden, ab wann Unterkunftskosten nicht mehr angemessen sind. Diese Bestimmung geschieht anhand des sog. schlüssigen Konzepts. Eine Erläuterung, welche Mindestvoraussetzungen vorliegen müssen, damit ein schlüssiges Konzept vorliegt, ist in einem Aufsatz von Sabine Knickrehm, Richterin am 4. Senat des Bundessozialgerichts, dargelegt worden (Aktuelles aus dem Bereich Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II in Spellbrink "Das SGB II in der Praxis der Sozialgerichte – Bilanzen und Perspektiven" Seite 79 ff. und hier speziell ab Seite 89). Demzufolge ist das Konzept nach Auffassung beider damit befassten Senate dann schlüssig, wenn es folgende Mindestvoraussetzungen erfüllt:

1. Die Datenerhebung muss in einem genau eingegrenzten Gebiet erfolgen und muss über den gesamten Vergleichszeitraum erfolgen. Insbesondere darf es nicht zu einer "Ghettobildung" kommen.

Hier führt das Konzept aus, dass zum Einen durch eine flächenbezogene gleichmäßige Verteilung des angemessenen Wohnraumangebots es den leistungsberechtigten Personen nicht möglich ist, immer in allen Stadtbezirken eine geeignete Wohnung zu finden. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass durch den angeblich gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr eine solche "Ghettobildung" kompensiert werden kann und verweist insbesondere auf das Sozialticket. Hier sei darauf hingewiesen, dass die Kosten des Sozialtickets erheblich höher sind als das, was im Regelsatz für Mobilität enthalten ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass das Gebiet der Stadt Bochum als Vergleichsraum festgelegt wird und aufgrund dieser Definition des Vergleichsraums eine "Ghettobildung" vermieden werden kann. Das ist eine nicht nachvollziehbare Behauptung, da eine "Ghettobildung" immer dann vorliegt, wenn Menschen, die aufgrund ethnischer oder sozialer Gegebenheiten unter ähnlichen Lebensbedingungen leben. In einigen Teilen Bochums wie z. B. Wattenscheid, Langendreer, Werne etc. ist ein überproportional hoher Anteil von SGB II und SGB XII Empfängern festzustellen.

2. Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung. Die einbezogenen Mieten müssen im Hinblick auf ihre Vergleichsbasis identisch sein. Es wäre nicht möglich, Netto- und Bruttomieten gleichzusetzen, es sei denn, man könne aus den jeweiligen Mieten die anderen Werte berechnen. Soweit Spannen gebildet werden, müssen diese nachvollziehbar begründet werden.

Hierzu wird im Konzept als Datengrundlage u. a. benannt, dass bei den festgestellten Mieten ein Minimum von € 4,40 und ein Maximum von € 7,05 gefunden wurde. Hieraus wurde ein Mittelwert in Höhe von € 5,69 pro qm und Monat ermittelt, ohne dass erkennbar ist, nach welchen Kriterien dieser Mittelwert gebildet wurde. Gleiches gilt für die Betriebskosten pro qm, die von minimal € 0,91 pro qm und Monat bis € 2,54 pro qm und Monat schwanken. Wie die Verwaltung auf € 1,60 pro qm und Monat kommt, ist nicht erläutert und auch nicht nachvollziehbar. Ebenfalls nicht nachvollziehbar sind die Angaben in dieser Tabelle zur Nettokaltmiete. Geht man von den Mittelwerten aus und hier wurden € 365,17 genannt, ergibt sich bei einem Mittelwert für die Miete von € 5,69 eine Größe von 64,18 qm. Offensichtlich werden hier kleine und große Wohnungen miteinander so verschränkt, dass es zu einem Mittelwert von ca. 65 qm kommt. Die Daten sind nicht untereinander vergleichbar.

3. Es muss konkret angegeben werden, welcher Beobachtungszeitraum zugrunde zu legen ist. Diese Beobachtungszeiträume sind regelmäßig zu überprüfen und insbesondere bei vergleichsweise starken Veränderungen des Mietniveaus ist unverzüglich eine Anpassung vorzunehmen.

Hier wird lediglich lapidar ausgeführt, dass die am Markt üblichen Wohnungspreise anhand eines Datenbankauszugs der Firma Empirica AG ermittelt wurden. Unklar ist, wann diese Daten ermittelt wurden. Der Ermittlungszeitraum wäre zu benennen.

4. Es muss festgelegt werden, in welcher Art und Weise die Datenerhebung erfolgen muss. Hierbei kann der Leistungsträger die Daten anderweitig zukaufen, sie dürfen nur nicht unterschiedlich erhoben werden.

Wie bereits dargelegt, der lapidare Hinweis auf die Empirica-Datenbank ist nicht hinreichend, es wäre dezidiert darzulegen, wie Empirica die Daten ermittelt hat, wann sie ermittelt wurden und unter welchen Kriterien hier Gruppen zusammengefasst worden sind.

5. Die Daten müssen repräsentativ sein. Das Bundessozialgericht hat einmal in einer Entscheidung vom 18.06.2008 zum Az. B 14/7b AS 44/06 R gesagt, dass 10 % der Wohnungen zugrunde zu legen sind. Diese 10 % sind nicht festgemauert, 9,5 % wären sicherlich auch ausreichend. Fraglich ist, ob diese Daten repräsentativ sind. In jedem Fall bestimmt die Größe des Vergleichsraums die Anzahl der zu erhebenden Daten.

Es ist nicht klar, wie viele Wohnungen es in Bochum gibt und wie viele davon Mietwohnungen sind. Ob die etwas über 5.000 Wohnungen hier ausreichend sind, kann nicht geprüft werden und anhand des vorgelegten Dokuments auch nicht beurteilt werden. Es ist allerdings äußerst problematisch, dass im Hinblick auf die größeren Wohnungen praktisch keinerlei Wohnungsdaten vorliegen. In einem solchen Fall ist die Miete nicht ermittelt, sondern lediglich geschätzt worden.

6. Die Datenerhebung muss valide sein, dies bedeutet im Ergebnis, dass Wohnungen, die keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten geben, auszuschließen sind. Dies bezieht sich auf die sog. Gefälligkeitsmieten, aber auch Studentenwohnheime etc.. Insbesondere dürfen nicht einfach nur die Daten der Wohngeldempfänger oder der Personen, die Leistungen gemäß SGB II oder SGB XII beziehen, zugrunde gelegt werden. Weiterhin ist eine reine Auswertung der zur Vermietung anstehenden Wohnungen, z. B. anhand von Zeitungsanzeigen oder Internetportalen, nicht ausreichend, allein schon deswegen, da sie vom Umfang her nicht den zuvor definierten Voraussetzungen entsprechen können.

Wie bereits dargelegt, reichen Zeitungsanzeigen nicht aus. Nach dem diesseitigen Kenntnisstand ermittelt die Firma Empirica die angeblichen Durchschnittsmieten anhand von Zeitungsanzeigen. Dies dürfte nicht hinreichend sein. Weiterhin wird in dem Dokument zutreffend ausgeführt, dass die Daten, die vorhanden sind, weil sie z. B. im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels erhoben worden sind, in einen Regressionsmietspiegel eingeflossen sind. Ein Regressionsmietspiegel gibt nicht die konkreten Marktgegebenheiten widergibt, sondern zieht politische Kriterien in seine Werte ein. Dies dürfte jedoch vor dem Hintergrund des schlüssigen Konzepts nicht zulässig sein und insofern dürften die Auswertungen für den Mietspiegel hier völlig irrelevant sein.

7. Die Auswertung ist anhand anerkannter mathematisch-/statistischer Grundsätze vorzunehmen.

8. Abschließend bedarf es Angaben und Darlegung über die aus den Daten gezogenen Schlüsse.

Grundsätzlich sind alle Wohnungen in die Berechnung einzubeziehen, es wäre allerdings auch zulässig, die Wohnungen in einem bestimmten Punkt zu kappen, um damit die teuersten Wohnungen auszuschließen. Falls eine solche Kappung vorgenommen wird, ist diese umfänglich zu begründen und muss transparent sein. Sind alle diese Kriterien erfüllt, kann man von einem schlüssigen Konzept sprechen. Die o. g. Kriterien sind dem Aufsatz entnommen, das Bundessozialgericht hat diese aber in diversen Entscheidungen bestätigt (siehe hierzu BSG vom 20.08.2009, B 14 AS 41/08 R). Man kann dies als ständige Rechtsprechung sowohl des 4., des 8. als auch des 14. Senats des Bundessozialgerichts ansehen. Bei dem aktuell vorgelegten Dokument der Verwaltung werden die einzelnen Kriterien nicht eingehalten und insofern erfüllt das vorgelegte Dokument die Anforderungen an ein schlüssiges Konzept nicht. In einem solchen Fall ist auf die Tabelle des § 12 Wohngeldgesetz zurückzugreifen, wobei zu beachten ist, dass Bochum zur Mietenstufe 3 gehört. Streitig ist in diesem Zusammenhang, ob nur die Tabelle des § 12 WoGG anzuwenden ist oder das gesamte Gesetz. Aus den Entscheidungen des Bundessozialgerichts ergibt sich, dass hier immer nur Bezug auf die Tabelle genommen wird und insofern ist davon auszugehen, dass die Tabelle zur Grundlage genommen werden muss. Dann hätte man entsprechende Nettokaltmieten zzgl. der jeweiligen kalten Betriebskosten. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für unsere Fraktion folgende Fragen:

a)

**Warum wurde bei der Ermittlung des Richtwertes ein Quantil von 35 % gewählt und nicht 30 oder 40 %?**

Antwort:

**Bei der Festlegung eines Quantils sind neben der Struktur des Wohnungsmarktes auch die Verhältnisse des örtlichen Arbeitsmarktes und der Bevölkerungsstruktur zu berücksichtigen. Dies wurde bei der Festlegung des Quantils von 35 % umgesetzt.**

Die Anwendung eines Quantils ist erforderlich, um wie vom BSG gefordert das „untere Marktsegment“ bestimmen zu können.

Das Landessozialgericht Bayern sieht das untere Marktsegment jedenfalls dann als hinreichend abgedeckt an, wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt. Diese Entscheidung wurde vom BSG bestätigt.

Durch das festgelegte Quantil wird außerdem sichergestellt, dass das untere Drittel des Wohnungsmarktes in die Auswertung einfließt.

Gleichzeitig ist jedoch bei der Festlegung des Quantils ebenfalls einzubeziehen, dass den Leistungsberechtigten entsprechender Wohnraum auch zur Verfügung steht. Die Festlegung eines geringeren Quantils hätte diese Vorgabe gefährdet. Durch die Anwendung eines größeren Quantils wäre nicht mehr das „untere Marktsegment“ abgebildet worden, wodurch die Schlüssigkeit des Konzepts beeinträchtigt worden wäre.

b)

**Warum befindet sich in dem Dokument T35/T42 auf Seite eins letzter Satz der Hinweis, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser festgelegt wurden? Wurden diese geschätzt oder empirisch ermittelt?**

Antwort:

Mit der Formulierung soll nicht bestimmt werden, dass pauschal festgelegte Kosten für Heizung und Warmwasser anzuwenden sind. Vielmehr wird lediglich klargestellt, dass neben der ermittelten angemessenen Bruttokaltmiete auch diese Kosten als Bedarf zu berücksichtigen sind (gemäß der einzelnen Verfügungen, die diese Kosten behandeln – wie z.B. die Verfügung zur Anerkennung von Warmwasserkosten oder die Verfügung zur Anerkennung von Betriebsstrom für die Heizungsanlage).

Dabei sind gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses die tatsächlichen Heizungskosten ohne weiteres voll anzuerkennen, solange sie nicht den zutreffenden obersten Wert des aktuellen Bundesheizspiegels überschreiten; aber auch darüber hinaus würde dann stets im Einzelfall geprüft, ob Rechtfertigungsgründe vorliegen.

c)

**Bei dem Dokument V22.3 befinden sich auf Seite zwei unten Ausführungen zur sog. temporären Bedarfsgemeinschaft. Hier wird ausgeführt, dass bei einem besuchsweisen Aufenthalt z. B. eines auswärts studierenden Kindes, das in der vorlesungsfreien Zeit nach Hause kommt, es nicht zu einer Anhebung des Flächenbedarfs kommt.**

**Wieso nicht?**

Antwort:

Die Frage des zusätzlichen Wohnraumbedarfs bei besuchsweisen Aufenthalten von weiteren Familienangehörigen ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Die derzeitige Rechtsprechung lässt jedoch erkennen, dass ein zusätzlicher Bedarf nur dann in Betracht kommt, wenn es sich nicht um nur sporadische Aufenthalte im Haushalt handelt. Auch unterliegt eine Berücksichtigung einer genauen Prüfung. So hat insbesondere das Landessozialgericht NRW bereits geurteilt, dass ein zusätzlicher Bedarf bei gelegentlichen Aufenthalten eines studierenden Kindes nicht anzunehmen ist.

Es ist in solchen Fällen möglich und zumutbar, dass für die Übernachtung ins Wohnzimmer oder andere Räume der Wohnung ausgewichen wird.

**d)**

***Wieso hält die Verwaltung es für angemessen, dass immer dann, wenn zwei bis drei Kinder weniger als 50 % der Zeit in einer bestimmten Bedarfsgemeinschaft leben, hier eine Anhebung um eine Stufe, bei drei bis fünf Kindern um zwei Stufen möglich ist?***

Antwort:

**Die in der Verfügung getroffene Regelung soll passende Einzelfallentscheidungen für den Wohnflächenmehrbedarf ermöglichen, wobei nach der Methodik der Grenzwertermittlung nur ganze Personenzahlen möglich sind (es muss also am Ende aufgerundet werden).**

Die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnraumbedarfes ergibt sich aus der grundrechtlichen Bedeutung des Schutzes von Ehe und Familie. Hierbei sind jedoch, wie unter c) ausgeführt, enge Prüfungsmaßstäbe anzulegen. Lebt ein Kind zu 50 % oder mehr in dem betreffenden Haushalt, erfolgt eine volle Berücksichtigung mit 15 m<sup>2</sup>. Lebt es überwiegend woanders, so hängt die Frage nach seinem Wohnraumbedarf hier am konkreten Einzelfall: Anteil, Häufigkeit, Anzahl, Alter und Geschlecht der weiteren (besuchsweise sich aufhaltenden) Kinder.

**e)**

*Weiterhin wird im gleichen Dokument (V22.3) ausgeführt, dass grundsätzlich von der Produkttheorie, also angemessene Quadratmetergröße mal angemessener Quadratmeterpreis, auszugehen ist. In der Einleitung (Mitteilung der Verwaltung Vorlage Nr. 20172652) wird allerdings ausgeführt, dass die Wohnung einfachen und grundlegenden Standards genügen muss.*

***Wie verträgt sich dies nach Auffassung der Verwaltung mit der Produkttheorie, die ausschließlich auf den Preis abstellt?***

Antwort:

Die beiden Formulierungen stellen keinen Widerspruch dar. Die Ermittlung des Richtwertes für den angemessenen Quadratmeterpreis erfolgte auf Basis von Wohnungen des einfachen und grundlegenden Standards.

Die Bildung des Produktes ist eine logische Folge daraus, dass Mietwohnungen auf dieser Grundlage vermietet werden.

So führt auch das BSG aus: „Danach sind die angemessenen Kosten der Unterkunft als Produkt aus der nach der Personenzahl angemessenen Wohnungsgröße und dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis zu bilden, der für solche Wohnungen zu ermitteln ist, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen und die deshalb im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet.“

Mit seinen Ausführungen und auch dem Begriff „Produkt“ will das BSG den Leistungsberechtigten Spielräume eröffnen, die Komponenten Wohnungsgröße, m<sup>2</sup>-Preis und Betriebskosten so zu variieren, wie es ihnen am ehesten zusagt. Sie sollen nicht auf eine bestimmte Größe, einen bestimmten m<sup>2</sup>-Preis oder eine bestimmte Nettokaltmiete fixiert werden (vgl. die betreffenden Ausführungen unter Frage 3).

f)

Ferner wird unter Punkt 1.2 eine Reihe von Unterkünften benannt, die grundsätzlich angemessen sind, wenn sie von Leistungsberechtigten Personen bewohnt werden. Hier fehlt die Benennung der Sozialwohnungen, sodass sich die Frage ergibt:

**Ist die Verwaltung der Auffassung, dass Sozialwohnungen u. U. unangemessen sind?**

Antwort:

**Siehe Antwort auf Frage 3.**

g)

Unter dem Punkt 1.2.3 wird ausgeführt, dass die Beweislast dafür, ob eine entsprechend angemessene Wohnung angemietet werden kann, den Leistungsträger trifft. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund des Datenbankauszugs der Firma Empirica AG die Verfügbarkeit von Wohnungen grundsätzlich bestätigt werden kann. Also ist zu fragen:

**Ist die Verwaltung tatsächlich der Auffassung, dass der Datenbankauszug der Firma Empirica AG zu einer Beweislastumkehr führt?**

Antwort:

**Es ist tatsächlich so, dass für die Laufzeit des schlüssigen Konzepts keine Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnraum in jedem Einzelfall erfolgen muss, sofern von den Leistungsberechtigten keine besonderen Erschwernisse vorgebracht werden.**

Nach Rechtsprechung des BSG kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass in ausreichendem Maß Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Referenzmiete verfügbar sind, da bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten die angemessene Referenzmiete bereits so festzulegen ist, dass es den Leistungsberechtigten grundsätzlich ermöglicht wird, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

Dabei ist zu beachten, dass der beschaffte Datenbankauszug ein ganzes Jahr kontinuierlicher Erfassung und Katalogisierung umfasst, wodurch auch Entwicklungen und Tendenzen erkennbar werden. Somit geht auch die Gerichtsbarkeit von einer befristeten Belastbarkeit dieses Nachweises für die Zukunft aus. Selbstverständlich wird die Verwaltung auch weiterhin regelmäßig solche Daten beschaffen müssen, um aktuell zu bleiben.

**Anlagen:**