

**Änderungsvorschläge zu den  
Berliner „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung  
angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II“  
(AV-Wohnen)**

von Solveig Koitz und Markus Wahle

Berlin im November 2008

*Der Entwurf dieses Positionspapiers wurde intensiv in einem Kreis von Sozialberaterinnen und Sozialberatern, Mitwirkenden in Erwerbsloseninitiativen und Fachjuristinnen und -juristen diskutiert. Wir danken allen Beteiligten für ihre Anregungen, die wir bedacht und zum größten Teil aufgegriffen haben.*

## Inhalt

Einleitung .....	3
1 Stadträumliche Definition des konkreten Wohnortes .....	4
2 Richtwerte für „angemessene“ Wohnkosten .....	6
2.1 Ermittlung der Richtwerte für „angemessene“ Nettokaltmieten .....	7
2.2 Kalte Betriebskosten .....	9
2.3 Heizkosten .....	10
2.4 Flexibilitätsklausel für energetisch sanierte Wohnungen .....	10
3 Gewährleistung des Umgangsrechts .....	11
4 Richtwertüberschreitungen in besonderen Fällen .....	11
5 Erhöhte Richtwerte für weitere Personengruppen .....	11
6 Befristete Übernahme unangemessen hoher Wohnkosten .....	12
7 Ausschluss von Kostensenkungsmaßnahmen für weitere Personengruppen .....	12
8 Begrenzung von Umzügen, die zu unzumutbaren Schulwechseln führen .....	13
9 Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	13
10 Erforderlichkeit von Umzügen .....	13
11 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten .....	14
12 Übernahme von Umzugskosten .....	15
13 Keine dauerhafte Begrenzung der Übernahme angemessener Wohnkosten nach einem nicht erforderlichen Umzug .....	16
14 Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten, wenn ein Elternteil Mietvertragspartner ist .....	17
15 Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen .....	17
16 Zusicherung der Übernahme künftiger Mietkosten bei einem Umzug .....	18
17 Verwaltungsverfahren zur Senkung der Wohnkosten .....	19
Quellenverzeichnis .....	21

## Einleitung

In Berlin leben trotz gesunkener Arbeitslosenzahlen immer noch rund 600.000 Menschen von Hartz IV. Neben der Regelleistung werden auch die „Kosten für Unterkunft und Heizung“ erstattet. Allerdings nur, wie es im Sozialgesetzbuch heißt, „soweit sie angemessen sind“. Was „angemessen“ ist, regeln in Berlin die „Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung“ des Senats, kurz: AV-Wohnen. Darin sind auch die Richtwerte für „angemessene“ Brutto-Warmmieten nach Haushaltsgröße festgelegt. Zurzeit verhandeln die Senatsverwaltungen für Soziales, Stadtentwicklung und Finanzen über eine Neufassung der AV-Wohnen. Wir treten für deutliche Verbesserungen gegenüber den bestehenden Vorschriften ein.

Seit ihrem Inkrafttreten am 1. Oktober 2005 sind die AV-Wohnen nicht an die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts angepasst worden. Dabei sind nicht nur die Netto-Kaltmieten seitdem deutlich gestiegen - laut Berliner Mieterverein um durchschnittlich 9 bis 12 Prozent. Auch die Betriebs- und Energiekosten haben die Warmmieten erheblich erhöht. Die Preise für Öl und Gas sind seit 2003 um 35 Prozent gestiegen. Die Folge ist, dass die Miet-Richtwerte des Senats von immer mehr Hartz IV-Haushalten überschritten werden.

Die Konsequenzen sind für die Betroffenen fatal: Wer eine Brutto-Warmmiete zahlt, die über den Richtwerten liegt, wird - nach einer Schonfrist von zwölf Monaten seit Beginn des Bezugs von Hartz IV - von den Jobcentern aufgefordert, die Wohnkosten zu senken. Viele können dies nur, indem sie aus der Wohnung und ihrem angestammten Lebensumfeld wegziehen, vorausgesetzt sie finden eine Wohnung, die unter den Richtwerten liegt. Wer seine Kosten durch Umzug oder Untervermietung nicht senken kann oder will, muss die übersteigenden Kosten bei den Ausgaben für Ernährung, Körperpflege oder ähnlich lebenswichtige Bereiche sparen. Wie viele Hartz IV-Beziehende inzwischen einen Teil ihrer Miete auf diese Weise aufbringen, darüber gibt es keine Statistiken. Berichten aus der Sozial- und Mieterberatung zufolge scheint ihre Zahl zuzunehmen.

Inzwischen sind die AV-Wohnen unter Beschuss geraten. Landesrechnungshof, Bundesrechnungshof und der Rechnungsprüfungsausschuss des Bundestags möchten die in Berlin geltende Schonfrist abschaffen. Die Folge wären noch mehr Zwangsumzüge und noch mehr Menschen, die von weniger als dem Existenzminimum leben müssten, weil sie aus der Regelleistung einen Teil der Miete finanzieren. Dazu darf es nicht kommen!

Wir wollen eine Veränderung der AV-Wohnen, aber eine, die das Postulat der „Sozialen Stadt“ ernst nimmt, die Verdrängungen von einkommensarmen Menschen aus ihren Wohnquartieren verhindert und die Menschen nicht zwingt, sich die Ausgaben für die Wohnung buchstäblich vom Munde abzusparen.

Wir unterstützen die Forderung nach einer Bundesratsinitiative des Landes Berlin, um die bisherige Berliner Regelung zur einjährigen „Schonfrist“ vor Kostensenkungsmaßnahmen zu erhalten und diese bundesweit auszudehnen.

Der Senat sollte zudem auf weitere Änderungen in § 22 SGB II hinwirken:

1. Die Sonderregelung für unter 25jährige Alg II-Beziehende, mit der ein Verbleiben in der Wohnung der Eltern erzwungen wird, ist aufzuheben.

2. Die Regelung, wonach bei Umzügen, die nicht als erforderlich gelten, die Übernahme von Wohnkosten auf die Höhe der alten Miete beschränkt wird, auch wenn die neue Miete als angemessen gilt, ist aufzuheben.
3. Es ist ein Schutz vor Kettenumzügen zur Wohnkostensenkung zu schaffen. Eine derartige Schutzfrist vor einem erneuten Umzug sollte mindestens fünf Jahre betragen.
4. Der Zuschuss zu den Wohnkosten von Auszubildenden und Studenten (nach § 22 Abs. 7 SGB II) ist nicht an den Bezug von BAB/BAföG, sondern an die tatsächliche Ausbildung bzw. das tatsächliche Studium zu koppeln.

Solange die gesetzlichen Regelungen in der jetzigen Form bestehen, ist ihre verfassungskonforme Anwendung geboten. Wir schlagen entsprechende Bestimmungen für die AV-Wohnen vor,<sup>1</sup> die dies für zwei der oben angesprochenen Regelungen ermöglichen.<sup>2</sup>

Wir regen eine (berlinweite) *Klärungs- und Beschwerdestelle* bei der Hauptverwaltung an. Dies ist sinnvoll, um

- a) die Position der Alg II-Leistungsbeziehenden gegenüber fragwürdigen oder rechtswidrigen Entscheidungen der bezirklichen Jobcenter zu stärken,
- b) der Hauptverwaltung ein praxisnahes Bild der Probleme zu ermöglichen,
- c) eventuell unnötige und für das Land Berlin kostenträchtige Sozialgerichtsprozesse zu vermeiden, zumal die derzeitige Prozessdauer beim Berliner Sozialgericht für viele Alg II-Beziehende unzumutbar lang ist.

Darüber hinaus sollte die Hauptverwaltung ihre Abfragen zur Erhebung der Fallzahlen von Umzügen Alg II-Beziehender durch Mitarbeiter des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg überarbeiten lassen, um den tatsächliche Umfang derartiger Umzüge ermitteln zu können.

Im Folgenden legen wir detaillierte Änderungsvorschläge zu den bestehenden AV-Wohnen aus der Sicht von Erwerbsloseninitiativen und Sozialberaterinnen und Sozialberatern vor.

## 1 Stadträumliche Definition des konkreten Wohnortes

Um die soziale Durchmischung Berlins zumindest auf dem gegenwärtigen Stand zu erhalten, bestehen – auch im Anwendungsbereich des SGB II – durchaus praktikable Möglichkeiten. Dabei kommt der stadträumlichen Bestimmung des konkreten Wohnorts für die Anwendung des § 22 SGB II in zweierlei Hinsicht eine zentrale Bedeutung zu:

1. Weil dadurch in einem Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft (nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II) der Stadtraum beschrieben wird, aus dem die/der Alg II-Beziehende i. d. R. nicht verdrängt werden darf und in dem eine neue Wohnung tatsächlich anmietbar sein muss.
2. Weil bei einem Umzug, der von der/dem Alg II-Beziehenden gewünscht wird und der im Sinne des § 22 SGB II nicht als erforderlich gilt, eine dauerhafte Beschränkung der Leistung auf die bisherigen Wohnkosten (nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II) dann

---

<sup>1</sup> Siehe Kap. 7, 13 und 17

<sup>2</sup> Dies betrifft die Punkte 2 und 3 der obigen Auflistung.

nicht erfolgen darf, wenn beim Umzug die stadträumlichen Grenzen des konkreten Wohnorts verlassen werden.<sup>3</sup> Damit könnte das Grundrecht auf freie Wahl des Wohnortes gewahrt bleiben.

Bei der Festlegung einer bestimmten Raumeinheit als konkreter Wohnort ist zu beachten, dass seit August 2006 die neue Raumhierarchie „Lebensweltlich orientierte Räume LOR“ für alle relevanten Fachplanungen (in Bezirk und Senat) verbindlich ist.<sup>4</sup> Davon ausgehend, gäbe es aus stadtentwicklungspolitischer Sicht theoretisch vier Möglichkeiten, den konkreten Wohnort stadträumlich zu verorten:

- a) im Bezirk<sup>5</sup>
- b) im „Prognoseraum“ (davon gibt es in Berlin 60, also pro Bezirk im Schnitt 5)
- c) in der „Bezirksregion“ (davon gibt es in Berlin 134, also pro Bezirk im Schnitt 11; die Bezirksregionen entsprechen räumlich zum Teil den ehemaligen „Stadtquartieren“) oder
- d) im „Planungsraum“ (davon gibt es in Berlin 447)

Bei der Definition des konkreten Wohnortes ist der Rechtsanwendung zu § 22 SGB II Rechnung zu tragen, auch wenn das SGB II nicht in die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Landes eingreift. Demzufolge wäre einerseits eine sehr enge stadträumliche Begrenzung des konkreten Wohnorts problematisch, da das soziale Umfeld nicht zwangsläufig auf bestimmte Stadtviertel (Stichwort: Villenviertel)<sup>6</sup> zu beziehen ist. Andererseits darf die Anwendung des SGB II die Segregation (Stichwort: Armenviertel) nicht fördern<sup>7</sup>. Insbesondere ein Bezug auf die einzelnen Bezirke würde letzterem nicht gerecht werden, zumal die Berliner Bezirke im Bundesvergleich selbst Großstädte wären und bei diesen sehr wohl auf einzelne Stadtviertel abgestellt werden kann.<sup>8</sup>

Die AV-Wohnen sollen daher den konkreten Wohnort im Sinne von § 22 SGB II grundsätzlich im „Prognoseraum“ verorten.

In besonderen Prognoseräumen mit ausgeprägter sozialer Entmischung ist auf die feinere Unterscheidung anhand der Bezirksregionen zurückzugreifen, um die weitere Entmischung zu begrenzen. Die betreffenden Prognoseräume sind durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu bestimmen.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit zumindest einer/m Behinderten oder von Behinderung Bedrohten sollte auf die kleinste Raumeinheit - den „Planungsraum“ zurückgegriffen werden, zumindest jedoch auf die Bezirksregion.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mindestens einem Kind im Grundschulalter sollte der konkrete Wohnort der Einzugsbereich der Schule sein, auch wenn der Schuleinzugsbereich keine Raumeinheit in der neuen Raumhierarchie ist. Dass an dieser Stelle auf keine passende Raumeinheit der neuen Raumhierarchie verwiesen werden kann, liegt daran, dass es noch keine durchgängige Vereinheitlichung der Raumeinheiten gibt und somit die Schuleinzugsbereiche nicht mit den Planungsräumen identisch sind – auch wenn sich die

<sup>3</sup> BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 26

<sup>4</sup> Zur Raumhierarchie: Jahn, Mack und Partner (2006); Zur Verbindlichkeit: ebendort, S. 4

<sup>5</sup> Da Stadtentwicklungspolitik zu weiten Teilen innerhalb der Bezirke betrieben wird, erscheint die Festlegung des Bezirkes als konkreter Wohnort aus stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht sinnvoll.

<sup>6</sup> BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 24; BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 21

<sup>7</sup> Mit weiteren Nachweisen: Link (2008), § 22, Rdnr. 45b

<sup>8</sup> Vgl. BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 21 und BSG vom 18.06.2008, AZ: B 14/7b AS 44/06 R, Rdnr. 14

Festlegung der Planungsräume an den bezirklichen Planungsräumen der Jugendhilfeplanung orientiert hat.

## 2 Richtwerte für „angemessene“ Wohnkosten<sup>9</sup>

Die Richtwerte der bestehenden AV-Wohnen werden den praktischen und rechtlichen Anforderungen an solche Richtwerte nicht gerecht und sind daher zu überarbeiten. Die Ermittlung der Richtwerte hat einem nachvollziehbaren Verfahren<sup>10</sup> zu folgen.

Bei der Überarbeitung der Richtwerte ist vor allem den folgenden drei Aspekten Rechnung zu tragen:<sup>11</sup>

1. Für die Ermittlung der Richtwerte, ob eine Wohnung „angemessen“ ist, werden in den geltenden AV-Wohnen die Netto-Kaltmieten des Berliner Wohnungsbestands aus dem Jahr 2004 und die Betriebskosten aus dem Jahr 2003 zugrunde gelegt. Die Richtwerte sind auch Jahre später immer noch auf demselben Niveau festgeschrieben, trotz erheblicher Steigerungen bei den Netto-Kaltmieten und explodierender Energiekosten. Die Richtwerte müssen deutlich angehoben werden. Künftig sind die Richtwerte regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich, um festgestellte Kostensteigerungen anzupassen.
2. Damit die Neuanmietung von Wohnraum möglich ist, darf die Richtwertbildung nicht bzw. nicht nur anhand der Bestandsmieten erfolgen. Vielmehr sind die Angebotsmieten in die Richtwertbildung einzubeziehen.
3. Die bisherige Praxis, wonach eine Brutto-Warmmiete die Obergrenze der „Angemessenheit“ bestimmt, bringt gravierende Probleme mit sich, die den Vorteil dieser Methode, nämlich den Leistungsbeziehenden gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, deutlich überwiegen. Problematisch ist die drohende Deckelung der Heizkosten und der kalten Betriebskosten. Beide Mietbestandteile sind durch Mieter/innen nur begrenzt beeinflussbar, die kalten Betriebskosten noch weniger als die Heizkosten. Eine Deckelung kommt einer indirekten Pauschalierung gleich, die kaum mit dem Bedarfsdeckungsprinzip bei Sozialleistungen vereinbar sein dürfte. Durch die derzeit sehr starken kurzfristigen Schwankungen der Energiekosten wäre es außerdem erforderlich, Gesamt-Richtwerte, die die Heizkosten mit einschließen, annähernd vierteljährlich anzupassen.

Die Einbeziehung der kalten Betriebskosten in Gesamt-Richtwerte ist rechtlich zumindest fragwürdig. Der Berliner Mietspiegel, der die Netto-Kaltmieten im Wohnungsbestand abbildet, gilt als so genannter qualifizierter Mietspiegel und erfüllt damit die Anforderungen des BSG (07.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 23). Dies gilt für die Betriebskostenübersicht (als Anlage und nicht als Bestandteil des Berliner Mietspiegels) jedoch nur eingeschränkt: Sie dient ausdrücklich „nur als Orientierung“ und ist nicht rechtsverbindlich (die gesetzliche Vermutung nach § 558d Abs.3 BGB gilt nicht).

<sup>9</sup> Zu Punkt 4 Abs. 2 und Punkt 6 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>10</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 8 f.

<sup>11</sup> Diese Aspekte sind in unseren Detailvorschlägen (siehe Kapitel 2.1 bis 2.3) entsprechend berücksichtigt.

Ein weiteres Problem von Bruttowarm-Richtwerten besteht in der missbräuchlichen Mietgestaltung durch Vermieter, die die Gesamtmiete am Brutto-Warm-Richtwert ausrichten und dabei die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten unrealistisch niedrig ansetzen, um eine möglichst hohe Netto-Kaltmiete erzielen zu können. Dies ist in mehrerer Hinsicht problematisch: Wegen der anfallenden Nachforderungen werden die zu übernehmenden Wohnkosten in den betreffenden Fällen erhöht – mit der Folge von Kostensenkungsaufforderungen spätestens nach der Anpassung der Vorauszahlungen. Außerdem wird nicht nur die indirekte Subvention von Vermietern über das Sozialleistungssystem gefördert, sondern auch einen weiteren Anstieg des Mietniveaus in diesem Teilwohnungsmarkt begünstigt.

Deshalb ist es sinnvoll, die bisherige Praxis von Brutto-Warm-Richtwerten aufzugeben und stattdessen gesonderte Richtwerte für die drei Mietbestandteile festzulegen, wobei

- a) ein Gestaltungsspielraum durch eine Flexibilitätsklausel für energetisch sanierte Wohnungen<sup>12</sup> erhalten werden soll und
- b) die Richtwerte im Sinne des SGB II als *Nichtbeanstandungsgrenzen* zu verstehen sind. Eine Überschreitung bedeutet nicht automatisch, dass die Wohnkosten unangemessen sind. Vielmehr ist für den individuellen Einzelfall zu prüfen, ob trotz Überschreitung des Richtwertes für die abstrakte Angemessenheit die Wohnung trotzdem konkret angemessen ist. Diese Prüfung betrifft sowohl die Wohnkosten der bestehenden Wohnung<sup>13</sup> als auch die Wohnkosten einer künftigen Wohnung bei erforderlichen Umzügen. Bezüglich der Betriebs- und Heizkosten wird auch bei Überschreitung der Nichtbeanstandungsgrenzen im Regelfall Angemessenheit vorliegen, so dass dann die tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten zu übernehmen sind.<sup>14</sup>

## 2.1 Ermittlung der Richtwerte für „angemessene“ Nettokaltmieten

Nach der vom Bundessozialgericht angewandten Produkttheorie<sup>15</sup> ist für die Nettokalt-Richtwerte das Produkt aus einer „angemessenen“ Wohnfläche und der ortsüblichen Miete je Quadratmeter für „angemessenen“ Wohnstandard zu bilden; die „Angemessenheit“ der einzelnen Faktoren bleibt dabei unerheblich.

### (1) Festlegung der „angemessenen“ Wohnfläche

In Ermangelung einer Verordnung des Landes Berlin zur Ausführung von § 10 WoFG ist auf die Regelung zur Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen zurückzugreifen<sup>16</sup>. Diese findet sich in der Mitteilung Nr. 8/2004 vom 15.12.2004 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

---

<sup>12</sup> Siehe Kap. 2.4

<sup>13</sup> Zu den Prüfschritten im Kostensenkungsverfahren: siehe Kap. 17

<sup>14</sup> Siehe Kap. 2.2 und 2.3

<sup>15</sup> BSG vom 07.11.2006, AZ: B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 24; BSG vom 07.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 20; BSG vom 27.02.2008, AZ: B 14/7b AS 70/06 R, Rdnr. 17

<sup>16</sup> LSG Berlin-Brandenburg vom 08.07.2008, AZ: L 34 B 1331/08 AS ER, Rdnr. 7

## (2) Festlegung der Richtwerte für die „angemessene“ Miete je Quadratmeter

Für jede Bedarfsgemeinschaftsgröße ist mit den folgenden Teilschritten ein gesonderter Richtwert zu bilden, weil die Mieten je m<sup>2</sup> auch von der Wohnungsgröße abhängen.

### (2a) Bildung gewichteter Mittelwerte der „angemessenen“ Bestands-Miete je Quadratmeter anhand des Berliner Mietspiegels

Je Bedarfsgemeinschaftsgröße ist der Mittelwert über alle Baualtersklassen in einfacher und mittlerer Wohnlage zu bilden, jeweils unter Ausschluss von Sub- und Halbstandard-Wohnungen.<sup>17</sup> Dabei sind die einzelnen Mietspiegelfelder entsprechend der ihnen zugrunde liegenden Anzahl von Wohnungen zu gewichten.

### (2b) Beachtung der Besonderheiten unterschiedlicher Flächenabgrenzungen

Die Wohnflächengrößen der Mietspiegel-Zeilen entsprechen nicht den Wohnflächengrößen der Wohnberechtigungsscheine und damit auch nicht denen der AV-Wohnen. Dies kann (insbesondere bei kleineren Wohnungen mit vergleichsweise hohen Mieten je Quadratmeter) dazu führen, dass Wohnungen, deren Fläche z. B. um 20 % unter den zu Grunde gelegten maximalen Flächen liegt, im Produkt aus Fläche und Miete je Quadratmeter sogar teurer als größere sind.<sup>18</sup> Um es dennoch zu ermöglichen, auch in einer solchen kleineren Wohnung zu wohnen, sind daher zunächst die fraglichen Miethöhen zu ermitteln. Dazu ist einerseits das Produkt zu bilden aus der angemessenen Wohnfläche mit dem gewichteten Mittelwert der dieser Wohnflächengröße entsprechenden Mietspiegelfelder. Andererseits ist das Produkt zu bilden aus der größten Fläche der nächst kleineren Wohnflächengröße des Mietspiegels mit dem gewichteten Mittelwert der dieser Wohnflächengröße entsprechenden Mietspiegelfelder. Anschließend ist die höhere der beiden so ermittelten Mieten für die weitere Berechnung zu Grunde zu legen.

### (2c) Beachtung erhöhter Mieten bei Neuanmietung

Da die Richtwerte auch die Neuanmietung ermöglichen müssen,<sup>19</sup> der Mietspiegel andererseits aber nur Bestandsmieten ausweist, sind die oben ermit-

---

<sup>17</sup> Vgl. zur Angemessenheit des Wohnstandards: BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 20; Einfache Ausstattung bedeutet bezüglich des Berliner Mietspiegels, dass nur Wohnungen ohne Sonder- und wohnwerterhöhende Merkmale zugrunde zu legen sind. Substandard- und Halbstandardwohnungen (d.h. ohne Sammelheizung und/oder Bad) sind nicht zumutbar (so: SG Berlin vom 26.09.2008, AZ: S 37 AS 23104/07, Rdnr. 37 unter Verweis auf OVG Lüneburg vom 29.01.2004, AZ: 12 LB 454/02 in: FEVS 56 [2005], S. 358 ff, 362).

Bezüglich der Lage wird häufig auf die einfache Wohnlage abgestellt. Aus unserer Sicht ist dies eine zu enge Auslegung. Denn die Feststellung des BSG, dass kein gehobener Wohnstandard vorliegen soll, bezieht sich auch auf die Wohnlage und weiter ist von „unterem“ Segment die Rede, nicht vom „untersten“. Insofern wären Wohnungen in mittlerer Wohnlage einzubeziehen. Gegen eine Beschränkung auf einfache Wohnlagen spricht auch, dass damit der sozialen Entmischung der Stadt Vorschub geleistet würde.

<sup>18</sup> Beispiel: Eine Wohnung mit 39m<sup>2</sup> á 5,63 € je m<sup>2</sup> ist teurer als eine mit 50m<sup>2</sup> á 4,35 € je m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 7

telten Werte um die bei Neuvermietung übliche durchschnittliche Steigerung der Miete von abgerundet 20 %<sup>20</sup> zu erhöhen.<sup>21</sup>

(2d) **Fortschreibung der Richtwerte für die „angemessene“ Miete je Quadratmeter**

Die Richtwerte für die „Angemessenheit“ der Miete je Quadratmeter sind jährlich zu überprüfen. Bei mehr als geringfügigen Veränderungen sind sie fortzuschreiben.

## 2.2 Kalte Betriebskosten

(1) **Fortschreibung der Betriebskostenübersicht**

Die Daten der Betriebskostenübersicht in der Anlage des Berliner Mietspiegels 2007 sind veraltet (Abrechnungsjahr 2005). Da keine neueren Daten vorliegen, sind die alten Daten zumindest um die bekannten Preissteigerungen der Jahre 2006 bis 2008 fortzuschreiben.

(2) **„Angemessenheit“ kalter Betriebskosten**

Als „angemessen“ ist in jedem Falle das Produkt aus den fortgeschriebenen oberen 4/5-Werten der Betriebskostenübersicht (der in der Betriebskostenabrechnung geltend gemachten Betriebskostenarten) mit der tatsächlichen Wohnfläche anzusehen. Bei Überschreitung dieser Beträge ist eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durchführen zu lassen.

(3) **Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen**

Erweist sich die Betriebskostenabrechnung als rechtlich nicht zu beanstanden, sind die tatsächlichen Betriebskosten weiter zu übernehmen. Ist die Betriebskostenabrechnung dagegen überhöht, ist zu überprüfen, ob die Übernahme der Mitgliedsbeiträge einer Mieterorganisation für den/die Alg II-Leistungsbeziehende/n geeignet ist, die Betriebskosten nachhaltig auf das zulässige Maß zu begrenzen.

(4) **Fortschreibung der Richtwerte**

Die Richtwerte für die „Angemessenheit“ der kalten Betriebskosten sind jährlich zu überprüfen. Bei mehr als geringfügigen Veränderungen sind sie fortzuschreiben.

---

<sup>20</sup> Die Ergebnisse des GSW-Wohnungsmarktreports 2007 (dort S. 7) belegen für 2007 Angebotsmieten von durchschnittlich 5,95 €/m<sup>2</sup>. Diese liegen damit um mindestens 22% über dem Durchschnitt des Berliner Mietspiegels 2007 (Datenbasis Oktober 2006) von 4,75 €/m<sup>2</sup> (IBB-Wohnungsmarktbericht 2007, S.44). Der BBU-Marktmonitor 2008 weist für den Zeitraum von 2006 bis 2007 eine durchschnittliche Erhöhung der Marktmiete für Neuverträge um 4,7% aus; in sog. mittleren Lagen betrug dieser Anstieg 19,9% (BBU-PM vom 31.10.2008, S. 7). Insbesondere die Situation von Single-Haushalten mit geringem Einkommen wird durch Verknappungstendenzen in diesem Marktsegment zunehmend schwieriger (ebendort, S. 9).

<sup>21</sup> Für Richtwerte unter Berücksichtigung der Angebotsmieten spricht schon, dass andernfalls Umzüge, die als erforderlich anerkannt wurden, behindert oder verhindert werden. Alternativ wäre bei erforderlichen Umzügen in einem gesonderten Verwaltungsverfahren festzustellen, ob die neuen Wohnkosten konkret angemessen sind, auch wenn sie über dem Richtwert liegen. Dies durchzuführen, verursacht nicht nur erheblichen Aufwand, sondern führt zu einer Verzögerung bei der Erteilung der Zusicherung für die Wohnkostenübernahme der neuen Wohnung, die wiederum die Anmietung unzumutbar behindern oder verhindern würde.

## 2.3 Heizkosten

Die tatsächlichen Heizkosten sind zu übernehmen, soweit nicht unwirtschaftliches Verhalten nachgewiesen werden kann. Im Einzelnen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- (1) Heizkosten dürfen nicht pauschaliert werden.<sup>22</sup>
- (2) Es ist eine Nichtbeanstandungsgrenze festzulegen. Wenn die Heizkosten diese Grenze nicht überschreiten, gelten sie ohne weitere Prüfung als angemessen. Die Nichtbeanstandungsgrenze ist so festzulegen, dass sie den weit überwiegenden Teil der Leistungsbeziehenden erfasst.<sup>23</sup> Ratsam ist die Festlegung in Form einer Verbrauchsmenge (in kWh).
- (3) Bei Überschreitung der Nichtbeanstandungsgrenze ist eine Prüfung der Angemessenheit für den individuellen Einzelfall vorzunehmen. Dabei sind sowohl die baulichen Kriterien, die den Zustand des Hauses und die Lage der Wohnung betreffen, zu berücksichtigen, als auch die subjektiven Kriterien, die den Heizbedarf erhöhen (z. B. bestimmte Erkrankungen, ein Kleinkind im Haushalt, ein längerer Aufenthalt in der Wohnung als bei Erwerbstätigkeit).<sup>24</sup>
- (4) Eine Begrenzung der Heizkosten wegen Unangemessenheit darf nicht für zurückliegende Zeiträume erfolgen, sondern frühestens nach der Mitteilung an die/den Leistungsbeziehende/n, dass die Kosten zu hoch sind. Die Leistungsbeziehenden müssen vor einer Kostensenkung die Möglichkeit haben, ihre Heizkosten tatsächlich zu senken.<sup>25</sup>
- (5) In bestimmten Fällen sollen im Zuge einer Folgenabwägung die tatsächlichen Kosten weiterhin übernommen werden, selbst wenn sie als unangemessen hoch festgestellt wurden. Miet- und Energieschulden und in deren Folge eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung in den Wintermonaten oder ein Verlust der Wohnung sind zu verhindern.

## 2.4 Flexibilitätsklausel für energetisch sanierte Wohnungen

Für energetisch sanierte Wohnungen mit demzufolge besonders niedrigen Heizkosten ist ein Aufschlag auf den Richtwert der Nettokaltmiete gerechtfertigt. In solchen Fällen besteht ein ursächlicher Zusammenhang zwischen den niedrigen Heizkosten und einer durch die Modernisierung hohen Nettokaltmiete. Geregelt werden sollte, wie nachzuweisen ist, dass die Heizkosten tatsächlich in besonders geringer Höhe anfallen und nicht auf zu niedrig kalkulierten Vorauszahlungen beruhen. Die Vorlage einer Kopie des Energiepasses der Wohnung bzw. des Hauses wäre eine denkbare Möglichkeit.

---

<sup>22</sup> Vgl. BSG vom 16.05.2007, AZ: B/b AS 40/06 R, Rdnr. 16

<sup>23</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 28 f. Um den Verwaltungsaufwand für die Einzelfallprüfungen der Angemessenheit zu reduzieren, halten wir die oben vorgeschlagene Regelung für geboten.

<sup>24</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 27 f.

<sup>25</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 30 f.

Weil die zu übernehmende Gesamtmiete nicht höher ausfällt bei unsanierten Gebäuden, entstehen keine zusätzlichen Kosten. Die Flexibilitätsklausel verhindert, dass Alg II-Beziehenden der Zugang zu energetisch saniertem Wohnraum versperrt wird. Dies wird sich angesichts der Energiepreisentwicklung langfristig sogar kostensparend auswirken.

Die Höhe des Aufschlages ist so zu gestalten, dass die Summe aus zu übernehmender Nettokaltmiete und zu übernehmenden Heizkosten nicht über der Summe der Richtwerte für Nettokaltmiete (ohne Aufschlag) und Heizkosten liegt.

Denkbar wäre die Festlegung von Pauschalen in Euro pro Bedarfsgemeinschaftsgröße, um den Aufwand für die individuelle Ermittlung des Aufschlages zu umgehen. Die Pauschalen sollten nach Typenklassen für den Energiesparumfang differenziert werden, wenn sich solche Typenklassen mit vertretbarem Aufwand aus den Energiepässen ableiten lassen.

### **3 Gewährleistung des Umgangsrechts<sup>26</sup>**

Für Elternteile, deren minderjährige Kinder nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehören (weil sie z.B. überwiegend im Haushalt des anderen Elternteils leben), ist dem besonderen Wohnraumbedarf für häufige und regelmäßige Besuche Rechnung zu tragen, damit das Umgangsrecht gewährleistet wird.<sup>27</sup> Der bloße Verweis der bisherigen AV-Wohnen auf die Beachtung der besonderen Umstände des Einzelfalls erweist sich auch in derartigen Fällen als in der Praxis völlig unzureichend.

Daher ist eine ausdrückliche Festlegung wenigstens eines Mindestbedarfs an zusätzlichem Wohnraum in diesen Fällen geboten.

### **4 Richtwertüberschreitungen in besonderen Fällen<sup>28</sup>**

Die Überschreitung der Richtwerte soll für alle betreffenden Personengruppen 15 % betragen dürfen, wie es im ersten Entwurf einer AV-Wohnen durch die Senatsverwaltung für Soziales vorgesehen war.

### **5 Erhöhte Richtwerte für weitere Personengruppen<sup>29</sup>**

- (1) Familien mit Kindern bis zum Ende des Grundschulalters ist generell die Richtwertüberschreitung um bis zu 15 % zuzubilligen.
- (2) Leistungsbeziehende mit einer anerkannten Behinderung, deren Grad unter 50 % liegt, ist ebenfalls eine solche Richtwertüberschreitung zuzubilligen. Dies schließt die Lücke, dass zwar Leistungsbeziehende mit einer Schwerbehinderung (Behinderungsgrad ab 50 %) i. d. R. nicht zur Senkung der Wohnkosten aufgefordert werden sollen, jedoch Personen mit einer geringer gradigen Behinderung in den Härtefallregelungen nicht explizit berücksichtigt werden. So könnten Zielkonflikte mit der Ver-

<sup>26</sup> Zu Punkt 4 Abs. 4 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>27</sup> BSG vom 07.11.2006, AZ: B 7b AS 14/06 R, Rdnr. 21-24 und 27-28

<sup>28</sup> Zu Punkt 4 Abs. 5 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>29</sup> Zu Punkt 4 Abs. 5 der bisherigen AV-Wohnen

pflichtung zum Erhalt des Wohnraums von Behinderten und von Behinderung Bedrohten (§ 55 Abs. 2 Nr. 5 SGB IX) zumindest teilweise vermieden werden.

- (3) Gegenwärtig wird eine Richtwertüberschreitung für Bedarfsgemeinschaften, die in „absehbarer Zeit“ bedarfsdeckende Einkünfte haben werden, durch die gerichtliche Praxis auf sechs Monate beschränkt. Dies kann bei älteren Alg II-Beziehenden zu vermeidbaren Härten führen, da ein erneuter Wohnungswechsel in das bisherige Wohnumfeld bei Renteneintritt (dem Erzielen ausreichenden Einkommens) zu den bisherigen Mieten wohl nicht mehr möglich sein wird. Daher ist für über 58jährige Alg II-Leistungsbeziehende diese Frist auf die Dauer bis zum Beginn des tatsächlichen Renteneintritts festzulegen.

## **6 Befristete Übernahme unangemessen hoher Wohnkosten<sup>30</sup>**

Die bisherigen AV-Wohnen schränken die befristete Übernahme von „unangemessenen“ Wohnkosten stärker ein als das SGB II.<sup>31</sup> Die bisherigen AV-Wohnen begrenzen dabei den Zeitraum, in dem unangemessen hohe Wohnkosten übernommen werden, weil eine Wohnkostensenkung nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, selbst für besonders begründete Einzelfälle auf maximal 12 Monate. Das SGB II hingegen begrenzt die Kostenübernahme auf in der Regel sechs Monate, während es für Fälle außerhalb der Regel keine Obergrenze setzt. Die über das Gesetz hinausgehende Einschränkung des Ermessens der Verwaltung sollte aufgegeben werden.

## **7 Ausschluss von Kostensenkungsmaßnahmen für weitere Personengruppen<sup>32</sup>**

Die Personengruppen, von denen in der Regel keine Maßnahmen zur Wohnkostensenkung verlangt werden können, sind zu erweitern um

- (1) Leistungsbeziehende im ersten Trauerjahr, deren Wohnung zu teuer geworden ist, weil ein Haushaltsmitglied gestorben ist,
- (2) Leistungsbeziehende, die innerhalb der letzten zwei Jahre bereits aufgrund einer Kostensenkungsaufforderung umgezogen sind.<sup>33</sup> Die Festlegung der Schutzfrist auf zwei Jahre würde damit dem Zeithorizont der Wirtschaftlichkeitsberechnung folgen,
- (3) Bedarfsgemeinschaften mit einer/m Leistungsbeziehenden in Elternzeit, wenn davon auszugehen ist, dass die ursprüngliche Erwerbstätigkeit nach Ende der Elternzeit wieder aufgenommen werden kann und zu kostendeckenden Einkünften führt,
- (4) Behinderte mit einem weiteren gesundheitlichen Merkmal gemäß § 69 Abs. 4 SGB IX (wie Blinde und Gehbehinderte),
- (5) Schwerbehinderten Gleichgestellte gemäß § 2 Abs. 3 SGB IX.

<sup>30</sup> Zu Punkt 4 Abs. 8 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>31</sup> § 22 Abs. 1 Satz 3 letzter Halbsatz SGB II

<sup>32</sup> Zu Punkt 4 Abs. 9 und Punkt 4 Abs. 11 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>33</sup> Zur individuellen Zumutbarkeit im konkreten Einzelfall vgl. Kap. 17

Bezüglich des Erhalts behindertengerechten Wohnraums stellen die Berliner Jobcenter gegenwärtig häufig darauf ab, ob die behindertengerechten Umbauten von den Leistungsbeziehenden selbst finanziert oder zumindest veranlasst wurden. Damit wird der Erhalt derartig ausgestatteten Wohnraums in unzulässiger Weise auf den Schutz der dafür getätigten Investitionen (also den des Vermögens) verkürzt. Abzustellen ist vielmehr auf die Deckung des individuellen Bedarfs: Dabei ist der im Einzelfall erforderliche Bedarf an entsprechend geeignetem Wohnraum auch als angemessen anzusehen. Die Leistung der „Erhaltung einer Wohnung, die den besonderen Bedürfnissen der behinderten Menschen entspricht“ (§ 55 Abs. 2 Nr. 5 SGB IX) ist nicht nur für Schwerbehinderte und ihnen Gleichgestellten, sondern (unabhängig vom Grad der Behinderung) für alle Behinderten und von Behinderung Bedrohten zu erbringen. Obwohl die SGB II-Leistungsträger diesbezüglich keine Leistungsträger des SGB IX sind, ist der Vorrang der Erbringung von Leistungen zur Teilhabe (nach § 7 SGB IX) zu beachten, da das SGB II an keiner Stelle eine abweichende Regelung enthält. Ein Umzug in eine nicht behindertengerechte Wohnung, die anschließend mit Mitteln eines Trägers nach § 6 SGB IX entsprechend dem Bedarf im Einzelfall umgebaut werden müsste, ist auch aus Gründen der Kostenverschiebung zwischen unterschiedlichen Leistungsträgern zu vermeiden. Daher bedarf die entsprechende Regelung in den geltenden AV-Wohnen einer entsprechenden Klarstellung.<sup>34</sup>

## **8 Begrenzung von Umzügen, die zu unzumutbaren Schulwechseln führen**

Von Bedarfsgemeinschaften mit mindestens einem schulpflichtigen Kind soll ein Umzug nur innerhalb des Einzugsbereiches der Schule(n) verlangt werden können, wenn ein Schulwechsel für das Kind mit erheblichen Problemen verbunden wäre. Für diesen Fall ist eine Erklärung der Eltern bzw. der/des Alleinerziehenden einerseits und der Schulleitung andererseits vorzulegen.

## **9 Wirtschaftlichkeitsberechnung<sup>35</sup>**

Die bisher durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind unzureichend. Dies kann einerseits für Leistungsbeziehende zu vermeidbaren Umzügen und andererseits für das Land Berlin zu vermeidbaren Mehrbelastungen (im Fall der gerichtlichen Überprüfung) führen. Die in die Wirtschaftlichkeitsprüfung einzubeziehenden Kosten, die durch einen Umzug ausgelöst werden, sollten daher bereits in den AV-Wohnen genauer aufgeführt werden.

Bei der Ermittlung der durch den Umzug ausgelösten Kosten sind insbesondere die Wohnungsbeschaffungskosten, die Umzugskosten und die Renovierungskosten in der tatsächlich zu erwartenden, angemessenen Höhe zu berücksichtigen.

## **10 Erforderlichkeit von Umzügen<sup>36</sup>**

Bei der Prüfung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist grundsätzlich zu beachten, dass das Grundrecht auf Freizügigkeit gewahrt wird und dass angemessenen Gestaltungswünschen der Leistungsbeziehenden gemäß § 33 SGB I entsprochen wird. „Ein Umzug ist demnach

<sup>34</sup> Punkt 4 Abs. 11 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>35</sup> Zu Punkt 7 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>36</sup> Zu Punkt 9.4 Abs. 4 und Abs. 5 der bisherigen AV-Wohnen

als erforderlich anzusehen, wenn er von einem vernünftigen Grund gedeckt ist, von dem sich auch ein/e Nichtleistungsbezieher/in leiten lassen würde."<sup>37</sup>

Entsprechend ist die Erforderlichkeit eines Umzuges zusätzlich für die folgenden Fälle festzuschreiben:

- (1) wenn eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters vorliegt,
- (2) wenn Ehe- oder Lebenspartner<sup>38</sup>, die bisher getrennt gelebt haben, in eine gemeinsame Wohnung ziehen wollen,
- (3) wenn sich die Anzahl der Bewohner aus weiteren Gründen erhöht, insbesondere bei Schwangerschaft<sup>39</sup> und der Aufnahme von leiblichen oder adoptierten Kindern, anderen Angehörigen, Stiefkindern und Pflegekindern in den Haushalt,
- (4) wenn Kinder keinen eigenen Wohnraum haben<sup>40</sup>,
- (5) bei beengten Wohnverhältnissen (Hierbei ist der bisherige Verweis auf einen *dringenden* Wohnbedarf im Sinne eines Wohnberechtigungsscheines und damit auf die dortigen nicht mehr zeitgemäßen Wohnflächen aufzugeben).

Die nach den bisherigen AV-Wohnen bestehende Möglichkeit, Umzüge bei Vorliegen einer gesundheitlichen Gefährdung als erforderlich anzusehen, ist aufgrund der Praxis der Berliner Jobcenter<sup>41</sup> zu präzisieren:

- (1) Auch eine zu erwartende Verschlechterung bereits bestehender Erkrankungen ist als „gesundheitliche Gefährdung“ zu verstehen.
- (2) Nicht die subjektiven Beurteilungen der Jobcenter-Sachbearbeiter/innen dürfen Maßstab für die Feststellung gesundheitlicher Gefährdungen sein, sondern ausschließlich ärztliche Atteste.

## 11 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten<sup>42</sup>

- (1) Die Einschätzung, dass andere Wohnungsbeschaffungskosten als Mietkautionen und Genossenschaftsanteile grundsätzlich nicht notwendig seien, um eine Wohnung in angemessener Zeit zu finden, ist weltfremd. Vielmehr fallen bei der Wohnungssuche in Berlin i. d. R. unvermeidlich Kosten wie Doppelmieten, Besichtigungskosten, Zeitungskosten, Telefonkosten u. Ä. an. Auch Maklerkosten werden in etlichen Fäl-

<sup>37</sup> Geiger (2008), S. 239

<sup>38</sup> Mit Lebenspartner sind nicht nur die im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes gemeint.

<sup>39</sup> Beratungsstellen berichten, dass schwangeren Alg II-Bezieherinnen, die in eine größere Wohnung umziehen wollten, in Berliner Jobcentern mehrfach entgegengehalten wurde, das Kind solle erstmal (lebend) geboren sein. Dies verstößt gegen den Grundsatz, dass bei Schwangeren mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche der künftige Bedarf des ungeborenen Kindes in vollen Umfang zu berücksichtigen ist: vgl. Deutscher Verein (2008), S. 23 und (einschlägig:) § 10 Abs. 1 Nr. 2 WoFG)

<sup>40</sup> Ein eigenes Zimmer für ein Kind gehört zum so genannten soziokulturellen Existenzminimum; vgl. LSG Nds.-Bremen vom 17.10.2006, AZ: L 6 AS 556/06 ER, in: NZS, 10/2007, S. 558, Rdnr. 5

<sup>41</sup> Ein drastisches Beispiel, das seit Jahren das gesamte Bezirksamt sowie die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg beschäftigt, sind die „Schimmelhäuser“ in Kreuzberg (ca. 450 Wohneinheiten).

<sup>42</sup> Zu Punkt 9.2 der bisherigen AV-Wohnen

len notwendigerweise entstehen.<sup>43</sup> Da Wohnungsbeschaffungskosten ebenso wie Umzugskosten ohnehin fast ausschließlich für Umzüge übernommen werden, die als erforderlich gelten, ist die Übernahme zwangsläufig anfallender Kosten erforderlich.

- (2) Die laut bisherigem Mietvertrag tatsächlich entstehenden Doppelmieten sind zu übernehmen.<sup>44</sup>
- (3) Wenn der Senat die Kosten der Einzugsrenovierung nicht als Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II wertet, sind diese Kosten als Wohnungsbeschaffungskosten gemäß § 22 Abs. 3 SGB II zu übernehmen.<sup>45</sup>
- (4) Es ist nicht sachgerecht, die Höhe von Genossenschaftsanteilen, die ja auf Darlehensbasis gewährt werden, auf die übliche Höhe von Mietkautionen zu begrenzen, da der Mietanstieg bei Wohnungsbaugenossenschaften ganz überwiegend moderater erfolgt als bei anderen Eigentumsformen.

## 12 Übernahme von Umzugskosten<sup>46</sup>

- (1) Beim Erstauszug von 25jährigen und älteren Alg II-Beziehenden aus der elterlichen Wohnung ist die Zusicherung für die Kostenübernahme eines Umzuges „in Eigenregie“ zu erteilen. § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II lässt die Übernahme von Umzugskosten auch für Umzüge zu, die nicht als erforderlich gewertet werden. Beim Erstauszug von 25jährigen und älteren Alg II-Beziehenden aus der elterlichen Wohnung sollte es nicht einer Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges bedürfen, um die Kostenübernahme für einen Umzug „in Eigenregie“ zu ermöglichen, weil andernfalls die freie Wahl von Wohnort und Wohnform fortgesetzt beschränkt wird.
- (2) Bei Umzügen, die vom Jobcenter als erforderlich anerkannt wurden, sind die tatsächlich entstehenden Umzugskosten zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Dies bedeutet im Einzelnen:
  - Bei Umzügen „in Eigenregie“ ist für eine nach Haushaltsgröße gestaffelte Anzahl von Helfer/innen eine angemessene Entschädigung<sup>47</sup> vorzusehen. Da im Rahmen von Nachbarschaftshilfe kein vollschichtiger Einsatz erwartet werden darf und dabei auch kein Leistungsvermögen professioneller Helfer/innen erwartet werden kann, ist die Anzahl der benötigten Umzugshelfer/innen erheblich höher als in der bisherigen Praxis zu veranschlagen: Die bisherige Begrenzung auf höchstens vier Umzugshelfer/innen führt bei größeren Bedarfsgemeinschaften in der Praxis fast zwangsläufig zur Heranziehung auch von unter 15jährigen zu körperlich schweren Arbeiten.

Außerdem sind Haftungsrisiken und Schadensfälle abzudecken. Dazu gehören zumindest die Unfallversicherung der/des Alg II-Leistungsbeziehenden selbst sowie die Sicherung der Selbstbeteiligung der Kfz-Haftpflicht für das gemietete

<sup>43</sup> Der Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten ist weit auszulegen; vgl. Link (2008), Rdnr. 83

<sup>44</sup> Vgl. Deutscher Verein (2008), S. 16

<sup>45</sup> Siehe Kap. 15 (Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen)

<sup>46</sup> Zu den Punkten 9.1 und 9.4 Abs. 9 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>47</sup> Die Höhe der Aufwandsentschädigung muss dabei sowohl der körperlichen Belastung als auch dem Zeitaufwand gerecht werden. Die gegenwärtige Pauschale von 20 € pro Person wird dies nicht.

Umzugsfahrzeug im Schadensfall und der Ausgleich etwaiger Schäden infolge unprofessioneller Installation von Waschmaschinen.

- Bei Personen, die einen Umzug nicht „in Eigenregie“ durchführen können, sind die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Speditionskosten zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der Umzugskosten ist festzustellen, indem der/die Alg II-Beziehende drei Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen vorzulegen hat. Das preisgünstigste der drei Angebote ist als angemessen anzusehen.<sup>48</sup>

### **13 Keine dauerhafte Begrenzung der Übernahme angemessener Wohnkosten nach einem nicht erforderlichen Umzug**

- (1) Bei von Alg II-Beziehenden gewünschten Umzügen, die nicht als erforderlich eingestuft wurden, ist die Übernahme der neuen Wohnkosten auf die Höhe der bisherigen Wohnkosten gesetzlich beschränkt worden, selbst wenn die neuen Wohnkosten in vollem Umfang angemessen sind. In § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II heißt es: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.“ Die Anwendung des im Gesetzestext verwendeten Begriffs „weiterhin“ sollte praktisch begrenzt werden, um den realistischerweise auch für die bisherige Wohnung zu erwartenden Miet- und Betriebskostensteigerungen gerecht zu werden. Die dauerhafte Übernahme lediglich der bisherigen – statischen – Wohnkosten führt zu einer (u. U. lebenslangen) Sanktionierung eines einmaligen „Fehlverhaltens“, das seitens der/des Alg II-Leistungsbeziehenden auch nicht mehr korrigierbar ist. Es führt ferner dazu, dass der tatsächliche Bedarf dauerhaft nicht mehr gedeckt werden kann. Die dabei entstehenden juristischen Spannungsverhältnisse zum Bedarfsdeckungsgebot und zum Übermaßverbot können durch eine entsprechende Verwaltungspraxis vermieden werden. Daher sollte spätestens nach Ablauf eines Jahres nach einem nicht erforderlichen Umzug die tatsächliche Miete übernommen werden, soweit sie angemessen ist.
- (2) Zur Anwendung von § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II sind folgende Klarstellungen erforderlich, weil diese Regelung nicht darauf zielt, Alg II-Beziehenden das Recht auf eine eigengenutzte Wohnung und auf die freie Wahl des Wohnortes streitig zu machen.<sup>49</sup>
  - (2a) Eine Beschränkung der Leistung auf die bisherigen Wohnkosten (nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II) darf nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass es sich bei den bisherigen Wohnkosten um vollwertige Kosten für eine *reguläre* Wohnung gehandelt hat. Eine Bindung an die früheren Wohnkosten darf demnach nicht erfolgen, wenn diesen ein sogenanntes atypisches Wohnverhältnis zugrunde lag.<sup>50</sup>
  - (2b) Eine Beschränkung der Leistung auf die bisherigen Wohnkosten (nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II) kann dann nicht erfolgen, wenn beim Umzug die stadt-räumlichen Grenzen des konkreten Wohnortes verlassen werden.

<sup>48</sup> Die Vorlage von Kostenvoranschlägen zu fordern und das günstigste Angebot auszuwählen, wurde vom LSG Sachsen (19.09.2007, AZ: L 3B 411/06 AS-ER) für zulässig erklärt.

<sup>49</sup> Vgl. BT-Drs. 16/1410, S. 23

<sup>50</sup> Vgl. Geiger (2008), S. 242 f (mit Beispielen)

- (3) Auch das Wohnen von über 25jährigen im Haushalt ihrer Eltern stellt ein atypisches Wohnverhältnis dar. Bei Vollendung des 25. Lebensjahrs unterliegen Alg II-Leistungsbeziehende nicht mehr den Beschränkungen des § 22 Abs. 2a S. 1 SGB II. Deren Versuche zur Erstanmietung einer eigenen Wohnung werden jedoch durch die Jobcenter behindert: Oft wird die Zusicherung zur Übernahme von Mieten, die innerhalb der Richtwerte für Angemessenheit liegen, mit Verweis auf § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II verweigert, da die künftigen Mietkosten über dem bisherigen Mietkostenanteil in der elterlichen Wohnung liegen. Dies ist schon ausweislich der Gesetzesbegründung zu § 22 Abs. 2a S. 1 SGB II (BT-Drs. Nr. 16/688, S. 14) nicht haltbar und würde eine auch noch über das 25. Lebensjahr hinausgehende Beschränkung bedeuten.<sup>51</sup>

## 14 Übernahme der tatsächlichen Wohnkosten, wenn ein Elternteil Mietvertragspartner ist<sup>52</sup>

Unter 25jährige, die (noch) nicht im Alg II-Leistungsbezug stehen, können eine eigene Wohnung häufig nur zusammen mit einem Elternteil (als Mietvertragspartner) anmieten. Benötigen diese nun u. U. lediglich aufstockende Leistungen nach dem SGB II, wird seitens der Verwaltung oft nur ein Teil der tatsächlich Kosten übernommen, da der andere Teil der Wohnung angeblich von dem Elternteil, der auch Mietvertragspartner ist, genutzt werde.

Die Verwaltung hat auf die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse der Wohnung abzustellen. Dazu soll eine Erklärung der Mieter/innen über die tatsächliche Nutzung der Wohnung sowie die Vorlage der Meldebestätigungen beider Mieter/innen ausreichen.

## 15 Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen<sup>53</sup>

Die bisherige Regelung, in der die gesonderte Übernahme von Renovierungen bzw. Schönheitsreparaturen ausgeschlossen wird, ist der inzwischen erfolgten Rechtsprechung anzupassen.

Zu den Kosten für mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen hat das Bundessozialgericht entschieden, dass diese zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II gehören und als solche zu übernehmen sind.<sup>54</sup> Dies ist sowohl für Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis als auch für Auszugsrenovierungen relevant.

Zu erforderlichen Kosten für *Einzugsrenovierungen* wurde bereits in einem Gutachten für den Deutschen Verein<sup>55</sup> festgestellt, dass für die Übernahme unstreitig eine ausreichende Rechtsgrundlage besteht,<sup>56</sup> und dass es in Rechtsprechung und juristischer Fachliteratur lediglich unterschiedliche Auffassungen zu der Frage gibt, ob es sich um Kosten der Wohnungsbeschaffung<sup>57</sup>, der Unterkunft selbst oder der Erstausstattung handelt.

<sup>51</sup> Vgl. Link (2008), Rdnr. 80a mit weiteren Nachweisen zum verfassungsrechtlichen Spannungsverhältnis

<sup>52</sup> Zu Punkt 3 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>53</sup> Zu Punkt 10 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>54</sup> BSG vom 19.03.2008, AZ: B 11b AS 31/06 R, Rdnr. 20, 21

<sup>55</sup> Vgl. Fahlbusch (2008), dort Punkt 3

<sup>56</sup> Dies ist auch auf den SGB II-Anwendungsbereich zu übertragen.

<sup>57</sup> Siehe auch Kap. 11 (Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten)

Daher sind Kosten für Schönheitsreparaturen in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Dies betrifft Schönheitsreparaturen beim Einzug sowie mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis und beim Auszug.

## 16 Zusicherung der Übernahme künftiger Mietkosten bei einem Umzug<sup>58</sup>

- (1) Es sollte grundsätzlich zwischen der Feststellung der abstrakten Erforderlichkeit eines Umzuges und der Erteilung der Zusicherung für die Übernahme der Mietkosten einer konkreten Wohnung unterschieden werden. Dies ermöglicht es, dass die Suche nach einer konkreten Wohnung erst dann erfolgt, wenn klar ist, dass die Erforderlichkeit des Umzugs vom Jobcenter anerkannt wird.
- (2) Wenn eine Kostensenkungsaufforderung durch das Jobcenter ergangen ist, hat ein Umzug in eine Wohnung, deren Miete innerhalb der Angemessenheitsgrenze liegt, ohne weitere Prüfung als erforderlich zu gelten. Eine gesonderte Feststellung der abstrakten Erforderlichkeit ist in solchen Fällen überflüssig.
- (3) Wenn ein/e Alg II-Beziehende/r beantragt, die abstrakte Erforderlichkeit eines Umzuges festzustellen, ist über den Antrag unverzüglich zu entscheiden. Die grundsätzliche Bearbeitungsfrist durch das Jobcenter ist auf höchstens einen Monat zu beschränken. Eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer stellt gerade bei *erforderlichen* Umzügen für die Alg II-Beziehenden eine erhebliche Härte dar, die es zu vermeiden gilt.
- (4) Wenn ein/e Alg II-Beziehende/r einen vollständigen (siehe unten) Antrag auf Zusicherung der Mietkostenübernahme einer konkreten Wohnung einreicht, ist diesem stattzugeben, wenn keine Gründe dagegen sprechen. Über den Antrag ist binnen vier Werktagen<sup>59</sup> zu entscheiden, wobei binnen eines Arbeitstages eine Zweitschrift der Zusicherung zur Abholung durch die/den Alg II-Beziehende/n im Jobcenter vorzuliegen hat. Lehnt das Jobcenter den Antrag nicht innerhalb dieser Frist ab, so gilt die Zusicherung als erteilt, sofern die Wohnung den abstrakten Angemessenheitskriterien entspricht.

Eine Zusicherung innerhalb dieser kurzen Frist ist *nötig*, weil eine längere Frist die Anmietung einer Wohnung unverhältnismäßig behindert. Allein der Umstand, dass die Zusicherung nicht *sofort* beim Vermieter vorgelegt werden kann, ist gegenüber Wohnungsbewerbern, die einen aktuellen Einkommensnachweis vorlegen können, ein Nachteil. Eine Zusicherung innerhalb dieser kurzen Frist ist *möglich*, denn nachdem die Entscheidung über eine etwaige Erforderlichkeit zuvor getroffen wurde, ist die reine Zusicherungsentscheidung unkompliziert.

- (5) Es ist abschließend festzulegen, welche Unterlagen einem Antrag auf Zusicherung der Mietkostenübernahme beizufügen sind, damit die/der Alg II-Beziehende die Möglichkeit hat, im ersten Anlauf einen vollständigen Antrag einzureichen.

---

<sup>58</sup> Zu Punkt 9.4 der bisherigen AV-Wohnen

<sup>59</sup> In diesen vier Tagen ist die Zustellfrist von drei Tagen bereits enthalten.

- (6) Auch für nicht erforderliche Umzüge soll eine Zusicherung der Mietkostenübernahme in der zulässigen Höhe<sup>60</sup> erteilt werden.<sup>61</sup> Andernfalls würde ein faktischer Eingriff in die freie Wahl der Wohnform oder des Wohnortes erfolgen, da ein Mietvertrag in der Regel nur zustande kommt, wenn dem Vermieter zuvor eine Zusicherung der Wohnkostenübernahme vorgelegt wurde.

## 17 **Verwaltungsverfahren zur Senkung der Wohnkosten**

In der bestehenden Verwaltungspraxis der Jobcenter in Berlin ist die Beachtung des Untersuchungsgrundsatzes der Verwaltung – besonders die Erhebung und Beachtung der entscheidungserheblichen Tatsachen (§ 20 Abs. 1 S. 1 SGB X) – häufig nicht gewährleistet. Die AV-Wohnen sind daher durch präzise Vorgaben zu ergänzen und müssen einzelne Prüfgruppen und ein Minimum der dafür entscheidungserheblichen Tatsachen ausdrücklich benennen. Das Verwaltungsverfahren sollte in zwei Schritten durchgeführt werden:

### (1) **Die Untersuchung durch die Verwaltung**

#### (1a) **Prüfung der allgemeinen („abstrakten“) Angemessenheit**

Nur eine dauerhafte Überschreitung der Richtwerte der AV-Wohnen ist zu beachten. Dies schließt Verwaltungsverfahren bei einmaliger oder kurzzeitiger (unter sechs Monaten andauernder) Überschreitung der Richtwerte (bei Nachzahlungen in Raten) aus. Dies sollte aber bei der vorgeschlagenen Richtwertbildung (siehe Kap. 2) nicht mehr vorkommen können.

Wenn die AV-Wohnen keine Richtwerte für die Nettokaltmiete auf Basis der Mietspiegel-Mittelwerten für Vollstandard-Wohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage vorsieht,<sup>62</sup> ist zusätzlich die tatsächliche Überschreitung dieser Werte zu überprüfen.

#### (1b) **Prüfung der „konkreten“ Angemessenheit**

Die Ausnahmeregelungen für bestimmte Personengruppen in den AV-Wohnen sind zu beachten.

Die individuelle Zumutbarkeit einer etwaigen Mietkostensenkung ist zu prüfen. Dabei sind u. a. ein absehbarer höherer Raumbedarf<sup>63</sup> wie bei Schwangerschaften oder „In-Haus-Pflege“, die Erhaltung behindertengerechten Wohnraums<sup>64</sup>, ein Umzug zur Wohnkostensenkung in der Vergangenheit<sup>65</sup> und Neuanmietungsprobleme bei Überschuldung (z.B. bei „negativem Schufa-Eintrag“) zu berücksichtigen.

---

<sup>60</sup> Siehe Kap. 13

<sup>61</sup> Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II ist die Erteilung der Zusicherung in diesen Fällen in das Ermessen des Leistungsträgers gestellt.

<sup>62</sup> Siehe Kapitel 2.1 (Ermittlung der Richtwerte für „angemessene“ Nettokaltmieten)

<sup>63</sup> Siehe § 10 Abs. 1 Nr. 2 WoFG

<sup>64</sup> Siehe § 55 Abs. 2 Nr. 5 SGB IX

<sup>65</sup> Zu prüfen ist, ob ein (weiterer) Umzug zur Kostensenkung individuell zugemutet werden kann. Dies ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden (vgl. Link (2007), S. 13); vergleiche dazu auch Kap. 7

Die tatsächliche Verfügbarkeit einer abstrakt angemessenen Wohnung zur Neuanmietung<sup>66</sup> am konkreten Wohnort<sup>67</sup> muss aktuell gegeben sein. Die Beweislast dafür obliegt dem Jobcenter.<sup>68</sup>

(1c) **Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung<sup>69</sup> ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

(1d) **Prüfungsgrundsätze**

Bei ihrer Prüfung hat die Verwaltung dem Ziel der Erhaltung bestehenden Wohnraums<sup>70</sup> und der Vermeidung der sozialen Entmischung der Stadt<sup>71</sup> Rechnung zu tragen. Dies ist zu dokumentieren. Bei der Durchführung soll die Verwaltung ausdrücklich auf die Äußerung der Beteiligten (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 SGB X) hinwirken.<sup>72</sup> Diese Prüfungen sind als zwingende Voraussetzungen bereits vor einer Kostensenkungsaufforderung durchzuführen.

(2) **Die Kostensenkungsaufforderung**

(2a) In einem Informationsschreiben an die/den Alg II-Beziehende/n<sup>73</sup> sind die Prüfergebnisse und deren Begründungen nachvollziehbar offen zu legen, um dem grundsätzlichen Informationsrecht der/des Alg II-Beziehenden nach § 25 Abs. 1 SGB X zu entsprechen<sup>74</sup>. Dieses Informationsschreiben stellt zugleich eine Kostensenkungsaufforderung an die/den Alg II-Beziehende/n dar und dient der mittelbaren (also nicht der kurzfristigen) Vorbereitung der tatsächlichen Kostensenkung durch das Jobcenter.

(2b) Erst der Zugang dieses Informationsschreibens würde die Gutgläubigkeit der/des Alg II-Beziehenden beenden. Daher kann frühestens ab diesem Zeitpunkt die gesetzliche Frist zur Kostensenkung (§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II) beginnen.

(2c) Während dieser Frist sind die/der Betroffene/n anzuhören (§ 24 Abs. 1 SGB X), um im Zuge der unmittelbaren Vorbereitung einer Kostensenkung durch die Jobcenter die Verwirklichung sozialer Rechte der Alg II-Beziehenden (§ 2 Abs. 2 Halbs. 2 SGB I) sicherzustellen. Im Rahmen dieser Anhörung ist den Alg II-Beziehenden ausdrücklich auch die Möglichkeit einzuräumen, erfolglose Bemühungen um die Anmietung „abstrakt angemessener“ Wohnungen darzulegen.

<sup>66</sup> BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 25; BSG vom 7.11.2006, AZ: B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 22

<sup>67</sup> Siehe Kap. 1

<sup>68</sup> Vgl. von Wulffen (2008), § 20, Rdnr. 9.

<sup>69</sup> Siehe Kap. 9

<sup>70</sup> So bereits „zahnlos“ in den AV-Wohnen (i. d. F. vom 30.05.2006) Punkt 1, Abs. 3

<sup>71</sup> Link (2008), Rdnr. 45b

<sup>72</sup> Eine Mitwirkungsobliegenheit i. S. v. §§ 60-67 SGB I liegt nicht vor.

<sup>73</sup> Mit weiteren Nachweisen: Link (2008), Rdnr. 45e

<sup>74</sup> Zur bürgerfreundlichen Verwaltung: vgl. § 3 Abs. 1 VGG (Berlin) und § 22 Abs. 2 GGO I (Berlin)

## Quellenverzeichnis

Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen) in der Fassung vom 30.05.2006

<http://www.berlin.de/sen/soziales/sicherung>

> Grundsicherung für Arbeitssuchende > Rund ums Wohnen > Downloads > AV-Wohnen

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

<http://www.bbu.de>

> Presse > Archiv > 2008 > 31.10.2008 > Pressemappe

Berliner Mietspiegel 2007

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel>

> Downloads > Berliner Mietspiegel 2007

BSG – Bundessozialgericht

<http://www.bundessozialgericht.de>

> Entscheidungstexte > [Aktenzeichen]

Bundesgesetze

<http://www.gesetze-im-internet.de>

> Gesetze/Verordnungen > [Kurzbezeichnung]

Bundestags-Drucksachen

<http://dip21.bundestag.de>

> Bundestag > Dokumente > [Drucksachen-Nr.]

Deutscher Verein (2008)

Deutscher Verein: Erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II, Juli 2008

<http://www.deutscher-verein.de>

> Empfehlungen/Stellungnahmen > 2008 > Juli

Fahlbusch (2008)

Fahlbusch, Jonathan: Renovierungskosten bei Umzug im SGB XII; Gutachten für den Deutschen Verein G 17/05, 2008

<http://www.deutscher-verein.de>

> Gutachten > 2008 > Juni > Gutachten 17/05

Geiger (2008)

Geiger, Udo: Leitfaden zum Arbeitslosengeld II, Frankfurt/M, 5. Auflage, 2008

GGO I (Berlin) - Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung

<http://www.fu-berlin.de/service/gesetze/ggo11.pdf>

GSW Wohnungsmarktreport 2007

<http://www.gsw.de>

> Unternehmen > Wohnmarktreport > GSW/JLL Wohnmarktreport (März 2008)

IBB Wohnungsmarktbericht 2007

<http://www.investitionsbank.de>

> Service > Download Center > Berliner Wohnungsmarkt > Wohnungsmarkt Bericht 2007

Jahn, Mack & Partner (2006)

Jahn, Mack und Partner: Vereinheitlichung von Planungsräumen (Kurzfassung), Juni 2006

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/#download](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/#download)

> Bericht über Vereinheitlichung von Planungsräumen (Kurzfassung)

### Link (2007)

Link, Christian: „Hartz IV vor dem BSG: Schutz von Eigentum und Mietwohnraum“ in: Sozialrecht aktuell, 1/2007

### Link (2008)

Link, Christian: in Eicher/Spellbrink, SGB II, Kommentar, München, 2. Auflage, 2008

### LSG Berlin-Brandenburg – Landessozialgericht Berlin-Brandenburg

<http://www.gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de>

> Sozialgerichte > [Entscheidungsdatum: 08.07.2008] > Langtext

### LSG Sachsen – Sächsisches Landessozialgericht

<http://www.sozialgerichtsbarkeit.de>

> Sächsisches LSG > Entscheidungen 1086 > [Aktenzeichen]

### SG Berlin – Sozialgericht Berlin

<http://www.gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de>

> Sozialgerichte > [Entscheidungsdatum: 26.09.2008] > [37. Kammer] > Langtext

### VGG (Berlin) - Berliner Verwaltungsreform-Grundsätze-Gesetz

<http://www.olev.de/b/berliner-vgg.html>

### von Wulffen (2008)

von Wulffen, Matthias: in: von Wulffen, SGB X, Kommentar, München, 4. Auflage, 2008

## Sonstige Hinweise

**FEVS** Fürsorgerechtliche Entscheidungen der Verwaltungs- und Sozialgerichte  
Die erste Zahl bezeichnet den Jahrgang und die Zahl in eckigen Klammern das Erscheinungsjahr

**NZS** Neue Zeitschrift für Sozialrecht  
Die Zahl vor dem Schrägstrich bezeichnet den Monat und die Zahl hinter dem Querstrich das Erscheinungsjahr

Beide Veröffentlichungen sind u. a. in der Bibliothek des Fachbereichs Rechtswissenschaft an der Freien Universität Berlin einsehbar.