

Evangelische Hochschule für Soziale Arbeit  
Wiener Str. 58  
01219 Dresden  
Diplombetreuer: Prof. Dr. Wolfgang Deichsel

Diplomarbeit

**Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung  
gemäß § 22 SGB II am Beispiel eines Dresdner Stadtteils  
– Grundlagen, Bestandsaufnahme, Veränderungsbedarf –**



erstellt von: Detlef Pflugk (bb7)  
Matr.-Nr.: 1449  
Juni 2007  
detlef\_pflugk@hotmail.com

## **Gliederung**

<b>1.</b>	Einführung	<b>3</b>
<b>2.</b>	Erkenntnisinteresse	<b>4</b>
<b>2.1.</b>	Allgemeines Erkenntnisinteresse	<b>4</b>
<b>2.2.</b>	Erkenntnisinteresse für Dresden	<b>4</b>
<b>3.</b>	Wohnen und Wohnkosten als Bestandteil des soziokulturellen Existenzminimums	<b>5</b>
<b>3.1.</b>	Regelung zu den Unterkunfts- und Heizkosten und deren Angemessenheit im Rahmen des ehemalige BSHG	<b>6</b>
<b>3.2.</b>	Neuregelungen der Kosten für Unterkunft und Heizung im Kontext der Regelungen im SGB II seit 1.1.2005	
<b>3.2.1.</b>	Übernahme Kosten der Unterkunft und Heizung im laufenden Mietverhältnis	<b>11</b>
<b>3.2.2.</b>	Bedeutung der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungssuche	<b>14</b>
<b>3.3.</b>	Auslegungsbedarf und Auslegungsprinzipien für die „Angemessenheit“ der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung	<b>15</b>
<b>3.4.</b>	Bestimmung von Obergrenzen für die „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft und der Heizung bei Mietwohnungen	<b>21</b>
<b>3.4.1.</b>	Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft	<b>21</b>
<b>3.4.1.1.</b>	Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft in Fachliteratur und Kommentaren	<b>21</b>
<b>3.4.1.2.</b>	Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes	<b>25</b>
<b>3.4.1.3.</b>	Angemessenheit der kalten Betriebskosten (Nebenkosten) bei Mietwohnungen	<b>28</b>
<b>3.4.2.</b>	Angemessenheit der Heizkosten bei Mietwohnungen	<b>30</b>
<b>3.4.3.</b>	Warmwasserkosten als möglicher Bestandteil der Heizungskosten	<b>33</b>
<b>3.5.</b>	Angemessenheit der einzelnen Bestandteile der Kosten der Unterkunft und Heizung – ein Zwischenfazit	<b>37</b>
<b>3.6.</b>	Sozialraumbezogene Differenzierung von Angemessenheitsgrenzen als Mittel zur Vermeidung „unfreiwilliger“ Segregation	<b>38</b>
<b>3.6.1.</b>	Zum Begriff der Segregation	<b>38</b>
<b>3.6.2.</b>	Angemessenheitsgrenzen, gemischte Wohn- und Sozialstruktur und Segregation	<b>39</b>
<b>3.6.3.</b>	Örtlich differenzierte Angemessenheitsgrenzen für Dresden?	<b>40</b>
<b>3.7.</b>	Notwendigkeit und Möglichkeiten der Überprüfung „abstrakter“ Angemessenheitskriterien	<b>42</b>
<b>3.7.1.</b>	Vorgaben des Bundessozialgerichtes zur Überprüfung am örtlichen Wohnungsmarkt	<b>42</b>
<b>3.7.1.1.</b>	‘Chance’ oder ‘Möglichkeit’ zur Anmietung einer „angemessenen“ Wohnung	<b>44</b>
<b>3.7.2.</b>	Quote der Überschreitungen der Angemessenheitsgrenzen	<b>45</b>

<b>3.7.3.</b>	Überprüfung mit Erhebungen zur Situation der örtlichen Wohnungsmärkte („Angebotsspiegel“)	<b>44</b>
<b>3.8.</b>	Entwicklung einer Definition der "angemessenen Kosten der Unterkunft" bei Mietwohnungen	<b>46</b>
<b>3.8.1.</b>	Angemessenheitsgrenze wirkt auf Höhe des Angebots und Bedarf	<b>46</b>
<b>3.8.2.</b>	Marktzugänglichkeit für Hilfeempfänger	<b>47</b>
<b>3.8.3.</b>	Definition der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft	<b>48</b>
<b>4.</b>	Dresdner Angemessenheitsgrenzen für Unterkunft und Heizung	<b>48</b>
<b>4.1.</b>	Die aktuellen Angemessenheitsgrenzen, ihre Entstehung und ihre Inhalte	<b>48</b>
<b>4.2.</b>	Vergleich der Dresdner Angemessenheitsgrenzen mit der Wohnungsstandard-bezogenen Grundmiete laut Mietspiegel	<b>50</b>
<b>4.3.</b>	Vergleich der Dresdner Angemessenheitsgrenzen mit den wohngeldfähigen Mietobergrenzen nach § 8 WoGG	<b>53</b>
<b>4.4.</b>	Kenntnisstand: Sind die Dresdner Angemessenheitsgrenzen derzeit bedarfsdeckend?	<b>54</b>
<b>4.4.1.</b>	Kalte Betriebskosten, Heizkosten	<b>54</b>
<b>4.4.2.</b>	Obergrenze für Grundmiete bzw. Bruttokaltmiete bedarfsdeckend?	<b>55</b>
<b>4.4.3.</b>	Informationen von Stadtverwaltung und ARGE zur Verfügbarkeit von „angemessenen“ Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt	<b>56</b>
<b>5.</b>	Eigene Erhebung zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft durch Auswertungen der Dresdner Wohnungsangebote	<b>59</b>
<b>5.1.</b>	Konkretisierung der Fragestellung	<b>59</b>
<b>5.2.</b>	Erfassungsmethode, -umfang und Auswertungsmethodik	<b>60</b>
<b>5.3.</b>	Auswertung der Erhebung zum Dresdner Wohnungsangebot und Bewertung der Ergebnisse	<b>61</b>
<b>5.3.1.</b>	Auswertung und Bewertung der Ergebnisse für die Gesamtstadt	<b>62</b>
<b>5.3.1.1.</b>	Auswertung und Bewertung der Angebotes der WOBA	<b>62</b>
<b>5.3.1.2.</b>	Auswertung und Bewertung der Wohnungsangebote aller erfasster Anbieter	<b>66</b>
<b>5.3.1.3.</b>	Bewertung der für Dresden ermittelten Zahl an „angemessenen“ Angeboten an der Nachfrage	<b>68</b>
<b>5.3.2.</b>	Stadtteil Äußere Neustadt; Auswertung und Bewertung der Ergebnisse der Erhebung	<b>69</b>
<b>5.3.2.1.</b>	Der Stadtteil Äußere Neustadt - sozialräumliche Besonderheiten	<b>70</b>
<b>5.3.2.2.</b>	Auswertung und Bewertung der Ergebnisse für die Äußere Neustadt	<b>72</b>
<b>6.</b>	Zusammenfassung, Ausblick	<b>75</b>

Literatur

## **1. Einführung**

Die Frage, welche Wohnkosten für Empfänger von Arbeitslosengeld II und ihre ggf. mitbetroffene Bedarfsgemeinschaft als „angemessen“ von den Trägern der Grundsicherung übernommen werden müssen, führt auch jetzt noch, fast 2,5 Jahre nach der durch „Hartz IV“ eingeführten – und inzwischen mehrfach geänderten – neuen Gesetzeslage zu erheblichen Diskussionen, ja auch zu Konflikten:

Zwischen den Verwaltungen der in der Umsetzungs- und Zahlungsverpflichtung stehenden Kommunen und ihren Bürgervertretungen, zwischen den Vorständen der Grundsicherungsträger und ihren Aufsichtsgremien und nicht zuletzt zwischen den MitarbeiterInnen in den ARGE n und den betroffenen Hilfesuchenden, um deren berufliche Integration es doch eigentlich gehen sollte. Manche dieser Konflikte – als Sozialarbeiter weiss ich: längst nicht alle werden von den Betroffenen zur Klage gebracht – werden von den Gerichten der Sozialgerichtsbarkeit auf die eine oder andere Art gelöst. Dabei ist der Prozess der rechtliche Auslotung der neuen gesetzlichen Regelungen zu den „KdU“, den Kosten der Unterkunft und Heizung, bei weitem noch nicht abgeschlossen. Dass bei allem Verständnis für den sparsamen Umgang mit Steuermitteln die berechtigten Interessen der betroffenen Bürgern nicht „auf der Strecke“ bleiben dürfen, ist für mich als Sozialarbeiter nicht nur ein spannenden Thema für eine Diplomarbeit, sondern eine Herausforderung.

Unter dieser Prämisse habe ich im ersten Teil dieser Arbeit versucht, den derzeit aktuellen Stand der Rechtsprechung und Fachdiskussion zusammenzutragen, um diese für die weitere Themenbearbeitung, aber auch darüber hinaus für Interessierte nutzbar zu machen. Zugleich möchte ich auch auf mögliche neue Entwicklungstendenzen der Rechtsprechung hinweisen. Im zweiten Teil werden die aktuellen Angemessenheitsgrenzen für Dresden analysiert. In einem dritten Teil wird eine Erhebung zur Erstellung eines Angebotsspiegels für Dresden – aus Kapazitätsgründen eingeschränkt auf das Angebot von Wohnungen für 1-Personen-Haushalte – vorgestellt. Schließlich werden aus den Ergebnissen der Recherche und Erhebung Vorschlägen für die Anpassung der Dresdner Angemessenheitsgrenzen abgeleitet.

Ich hoffe, dass mit dieser Arbeit eine Handreichung für weitere Arbeit an diesem wichtigen Thema, aber auch Anregungen für die Themenbearbeitung "von unten" – für sozial engagierte Bürgervertreter in den Parlamenten, wie auch für Forderungen und Aktionen von Betroffenenengremien gegeben wird.

## **2. Erkenntnisinteresse**

### **2.1. Allgemeines Erkenntnisinteresse**

Die Zahl der vor den Sozialgerichten jeder Ebene ausgetragenen Streitfällen lässt die Problematik mancher Regelungen des SGB II und deren Umsetzung vermuten. Aus Presseveröffentlichungen ist bekannt, dass die bundesweit angestaute Klagewelle in zu einem nicht unwesentlichen Teil auf die Unterkunfts- und Heizkosten zurückzuführen ist.

In einem von der bundesweit zusammengesetzten Projektgruppe „Kosten der Unterkunft“ im Diakonischen Werk der EKD Ende 2006 veröffentlichten Beratungs- und Aktionsleitfaden wird bereits folgende Erfahrung konstatiert:

*„Die Mietobergrenzen werden in weiten Teilen des Bundesgebietes zu niedrig angesetzt. Zur dauerhaften Verarmung trägt bei, dass die Überschreitung der Mietobergrenzen sich häufig auf 20 bis 50 Euro beläuft. Wenn in diesem Bereich keine Ausnahmetatbestände und Toleranzgrenzen akzeptiert werden – und das ist in zwei von drei Kommunen der Fall – zahlen die Betroffenen den Differenzbetrag entweder aus ihrem verfügbaren Existenzminimum zu oder sie werden zum Umzug gedrängt, oder beides in zeitlicher Abfolge.“* (Diakonie 2006, S. 5)

Als soziale Folge wird von den Autoren des Leitfadens eine Verschuldung der Betroffenen beschrieben:

*„Viele Betroffene versuchen zunächst, sich die fehlenden Mietanteile vom Mund abzusparen, sich Geld zu leihen oder Erspartes aufzubrauchen. Häufig können sie aber Mietrückstände und eine Kündigung nicht auf Dauer verhindern.“* (Diakonie 2006, S. 6)

Ich denke, die Brisanz des Themas „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung“ wird deutlich und ebenso, welcher soziale Zündstoff in diesem Thema verborgen ist. Vor diesem Hintergrund liegt eine Beschäftigung mit den Dresdner Kostenobergrenzen nahe.

### **2.2. Konkretisierung des Erkenntnisinteresses für Dresden**

Für mich als Sozialarbeiter sind in der Arbeit mit hilfebedürftigen Klienten die vom Stadtrat Dresden auf Vorlage aus der Verwaltung im Februar 2005 beschlossenen Kostenobergrenzen von entscheidender Wichtigkeit, da sie die Richtlinie des Verwaltungshandelns in der Umsetzung von § 22 SGB II darstellen. Sie sind zum einen wichtig, wenn es darum geht, in welcher Höhe Wohnkosten eines bestehenden Mietverhältnisses übernommen werden. Zum anderen sind sie entscheidend dafür, ob eine neu anzumietende Wohnung von der ARGE als angemessen genehmigt wird. In dieser Arbeit möchte ich daher der Frage nachgehen, ob diese Obergrenzen jetzt, über zwei Jahre nach ihrer Festlegung unter Berücksichtigung der aktuell in Dresden bestehenden Bedingungen (noch) bedarfsgerecht ausgestaltet sind.

In einem ersten Schritt ist zu klären, wie der Begriff der "Angemessenheit" für Unterkunft und

Heizung in der Literatur zu § 22 SGB II bzw. § 29 SGB XII sowie in der aktuellen Rechtsprechung ausgelegt wird. Die Recherche-Ergebnisse sind auf ihre Praxisrelevanz zu bewerten sowie darauf, ob sie geeignete Ansatzpunkte für eigene Forschungserhebungen bieten. In einem zweiten Schritt ist zu analysieren, wie die Dresdner Angemessenheitsgrenzen aufgebaut sind und deren Entstehungsgeschichte darstellen.

Darauf aufbauend ist eine präzisierte Fragestellung zur Untersuchung der Dresdner Kostenobergrenzen für Unterkunft und Heizung auf deren Angemessenheit abzuleiten, eine Methodik für eine Erhebung zu entwickeln, diese durchzuführen und auszuwerten.

### **3. Wohnen und Wohnkosten als Bestandteil des soziokulturellen Existenzminimums**

Im Geltungsbereich des Grundgesetzes war – und ist – es Aufgabe der sozialen Sicherungssysteme, dem Hilfeempfänger die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der „Würde des Menschen“ entspricht (Art. 1 GG, § 1 Abs. 2 Satz 1 BSHG und § 1 Abs. 1 SGB I).

Der notwendige Lebensunterhalt der Sozialhilfe umfasst(e) nicht nur den „unentbehrlichen Lebensunterhalt“ oder das für die menschliche Existenz unerlässliche Minimum im Sinne des Existenzminimums, sondern diejenigen Mittel, die der Art und dem Umfang nach ein an den „herrschenden Lebensgewohnheiten“ orientiertes Leben in unserer Gesellschaft ermöglichen. Keine Person darf zu einer Lebensweise gezwungen werden, die sie von der übrigen Gesellschaft ausschließt; jeder muss vielmehr die Möglichkeit haben, orientiert an den „herrschenden Lebensgewohnheiten“ der Gesellschaft zu leben (Birk u.a., LPK – BSHG, § 12 Rn. 4).

In einer aktuellen Antwort auf eine parlamentarische Anfrage verweist die Bundesregierung auch derzeit noch auf ein für die Aufgaben und den Umfang der Sozialhilfe grundlegendes und seinerzeit vielzitiertes Urteil des BVerwG von 1993:

*„Aufgabe der Sozialhilfe ist es vielmehr, den Leistungsberechtigten die Führung eines Lebens zu ermöglichen, das der Würde des Menschen entspricht (§ 1 Abs. 1 SGB XII). Daher ist im Rahmen der Sozialhilfe das soziokulturelle Existenzminimum zu gewähren. Die Leistungsberechtigten sollen, orientiert an den herrschenden Lebensgewohnheiten und Erfahrungen, in der Umgebung von Nichtleistungsberechtigten ein Leben führen können, ohne als Sozialhilfeempfängerinnen und -empfänger aufzufallen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 21. Januar 1993 – BVerwG 5 C 34.92).“ (BT-Drucksache 16/4210, S. 17)*

Zu den vom soziokulturellen Existenzminimum umfassten Bedarfen – sowohl nach dem ehemaligen BSHG, wie auch entsprechend der Regelungen der SGB II und XII – gehören auch die Kosten der Unterkunft sowie die mit deren Nutzung verbundenen weiteren Kosten (u.a. für Beheizung).

### 3.1. **Regelung zu den Unterkunftskosten und Heizkosten und deren Angemessenheit im Rahmen des ehemaligen BSHG**

Vor einer vertiefenden Beschäftigung mit den aktuellen, im SGB II enthaltenen Regelungen zu den Unterkunftskosten ist zur Orientierung ein Rückblick auf die bis dahin geltenden sozialhilflichen Festsetzungen der Unterkunftskosten sinnvoll:

In § 12 BSHG („Notwendiger Lebensunterhalt“) war die – exemplarische, nicht abschließende – Auflistung derjenigen Bedürfnisse enthalten, die für ein menschenwürdiges Leben der Hilfebedürftigen unerlässlich sind, „*besonders Ernährung, Unterkunft, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Heizung<sup>1</sup>, und persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens*“, zu denen „*in vertretbarem Umfang auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben*“ gehören. Damit entschied der „notwendige Lebensunterhalt“ in der Sozialhilfe zentral über die sozio-ökonomische Lage der Hilfeempfänger und somit über den Inhalt des bundesdeutschen Sozialstaates an entscheidender Stelle (Birk u.a., LPK – BSHG, § 12 Rn. 3). § 12 BSHG war keine „Kann-Bestimmung“, sondern zwingendes Recht. Wenn etwas zum notwendigen Lebensunterhalt gehörte, war es zu gewähren – § 4 Abs. 1 BSHG (Oesterreicher u.a., K-BSHG, § 12 Rn. 2).

Der im BSHG verwendete Begriff des „notwendigen Lebensunterhaltes“ war nicht ohne Bezug zu den Verhältnissen der Gesellschaft zu bestimmen; es handelte sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, dessen Auslegung der ständigen Anpassung an die zum Zeitpunkt der Entscheidung des Sozialhilfeträgers geltenden gesellschaftlichen Verhältnisse bedurfte. Die laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt wurden nach Regelsätzen gewährt; daneben wurden auf der Grundlage des § 21 BSHG auch einmalige Leistungen gewährt, wenn der Bedarf nicht schon durch laufende Leistungen gedeckt war (Oesterreicher u.a., K-BSHG, § 12 Rnn. 2f).

Die Übernahme von laufenden Leistungen zum Lebensunterhalt – u.a. der laufenden Kosten für Unterkunft und regelmäßiger Heizkosten – nach Regelsätzen war mit § 22 BSHG und dessen Untersetzung durch die bundeseinheitliche Durchführungsverordnung (DVO) zu § 22 BSHG geregelt. Nach § 3 DVO zu § 22<sup>2</sup> waren laufende Leistungen für die Unterkunft in der

1 Hervorhebungen der Autor.

2 Der § 3 der DVO zu § 22 BSHG (RegelsatzVO), an den die neuen Regelungen in § 22 SGB II stark erinnern, hatte folgenden Wortlaut:

*„Laufende Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 11 Abs. 1 des Gesetzes zu berücksichtigen sind, solange anzuerkennen, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Vor Abschluß eines Vertrages über eine neue Unterkunft hat der Hilfeempfänger den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach Satz 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen; sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. § 15 a Abs. 1 Satz 3 des Gesetzes ist auf die Gewährung von Leistungen für die Unterkunft entsprechend anzuwenden.*

tatsächlichen Höhe zu gewähren, sofern diese nicht den einzelfallbezogenen Umfang überstiegen. Welcher Unterkunftsbedarf angemessen ist, war weder im BSHG noch durch § 3 DVO näher erläutert; die nach dem BSHG „angemessenen Unterkunfts-kosten“ waren vor dem Hintergrund der allgemeinen Grundsätze der Sozialhilfe zu konkretisieren und umfassten – s.o. – nicht mehr nur die „unentbehrlichen“ Unterkunfts-kosten, sondern diejenigen Aufwendungen, die ein an den „herrschenden Lebensgewohnheiten“ orientiertes Wohnen in der Gesellschaft ermöglichen. Nach § 22 Abs. 2 BSHG erfolgte diese Festsetzung durch jährliche Verordnung der Landesregierungen bzw. – von der Landesregierung hierzu ermächtigt – durch die Träger der Sozialhilfe. Die Regelsätze, auch die für die Unterkunfts- und Heizkosten, waren auf der Grundlage der tatsächlichen, statistisch ermittelten Verbrauchsausgaben von Haushalten in unteren Einkommensgruppen – Datengrundlage die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – so zu bemessen, dass der laufende Bedarf dadurch gedeckt werden kann (§ 22 Abs. 3 BSHG).

Nach Birk u.a. war als „Anhaltspunkt“ für die Angemessenheitsgrenze der Grundmiete (ohne Heiz- und Nebenkosten) von den nach Familiengröße gestaffelten zulässigen Wohnungsgrößen nach den Durchführungsbestimmungen der Länder zum Wohnungsbindungsgesetz für Sozialwohnungen und den jeweiligen durchschnittlichen örtlichen Mietpreisen auszugehen. Die „Kombination“ beider Werte berücksichtige einerseits gesellschaftlich anerkannte Standards der Wohnraumgröße als auch andererseits das jeweilige örtliche Mietniveau (Birk u.a., LPK-BSHG, § 12 Rn. 17).

Bei Überschreitungen der Angemessenheitsgrenze war die die Miete solange anzuerkennen, als es dem Hilfesuchenden nicht möglich oder zuzumuten war, die Aufwendungen – durch Wohnungswechsel, Untervermietung von Zimmern – zu senken (Oesterreicher u.a., K-BSHG, § 12 Rn. 9).

Eine maximale Frist für eine Übernahme unangemessener Kosten war weder per Gesetz noch per Verordnung vorgeschrieben – hier scheint der Ermessensspielraum der Leistungsträger höher gewesen sein, als im Bereich der heutigen SGB II bzw. XII<sup>3</sup>. Weitere Unterschiede zeigen sich dadurch, dass das nach § 22 Abs. 5 BSHG für Vorschriften über Inhalt und Aufbau der Regelsätze, deren Bemessung und Fortschreibung zuständige Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung<sup>4</sup> mit dem Erlass der DVO zu § 22 BSHG seinen Aufgaben und Möglichkeiten zu einer bundesweiten Vereinheitlichung – im Unterschied zu dem nach § 27 SGB II hierzu ermächtigte Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit – nachgekommen war.

---

*Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlaßt wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.“*

<sup>3</sup> Vergleiche die 6-Monats-Frist des § 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II bzw. des § 29 Abs. 1, Satz 3 SGB XII.

<sup>4</sup> im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und mit Zustimmung des Bundesrates

Und – ein wesentlicher Unterschied zeigt sich natürlich beim Vergleich der Anzahl der von den jeweiligen Regelungen Betroffenen:

Ende 2004 betrug die Zahl der Empfänger von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem BSHG bundesweit rund 2,91 Mio. Personen<sup>5</sup>, während zu Beginn des Jahres 2005 von den Regelungen des SGB II und XII bundesweit rund 6,31 Mio. Personen<sup>6</sup> betroffen waren. Auch vor diesem Hintergrund der wesentlichen Vergrößerung der Betroffenenzahlen ist zu fragen, ob die bisherigen sozialhilflichen Auslegungsprinzipien für die Angemessenheit der Unterkunftskosten unverändert auf die von Regelungen des SGB II und XII Betroffenen übertragen werden konnten bzw. können.

### **3.2. Neuregelungen der Kosten für Unterkunft und Heizung im Kontext der Regelungen im SGB II seit 1.1.2005**

Mit Beginn des Jahres 2005 trat das „Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt“ vom 24.12.2003 – kurz Hartz IV genannt – in Kraft.

Mit dieser Reform der Sozialgesetzgebung wurde die Rechtsgrundlage für die Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts der umfassendsten Umgestaltung seit Verabschiedung des Bundessozialgesetzbuches 1961 unterzogen. Es wurde ein vollkommen neues „Sozialgesetzbuch Zweites Buch“ (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – und ein „Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch“ (SGB XII) – Sozialhilfe für nicht Erwerbsfähige – geschaffen.

Erklärtes politisches Kernziel war es, durch die Zusammenlegung der Leistungssysteme von Arbeitslosen- und Sozialhilfe die Eingliederungschancen auch von Langzeitarbeitslosen, die bislang aus dem Arbeitslosengeld in die Arbeitslosenhilfe und ggf. in die Sozialhilfe weitergereicht wurden, in ungeförderte Beschäftigung zu verbessern. Insbesondere durch intensive Beratung und Betreuung der Leistungsempfänger, deren Einbeziehung in die Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik sowie durch den im Sozialrecht neuen Grundsatz „Fördern und Fordern“ sollte eine neue Balance zwischen staatlicher Unterstützung einerseits und der Selbstverantwortung und Eigeninitiative der Bürgerinnen und Bürger andererseits hergestellt werden<sup>7</sup>.

Durch die ebenfalls mit dem Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt eingeführten Änderungen im SGB III wurde für Arbeitslose der Bezugszeitraum von Arbeitslosengeld auf nunmehr ein Jahr verkürzt. Der anschließende Anspruch auf Leistungen

---

5 Quelle: <http://www.bmas.bund.de/BMAS/Navigation/root,did=158102.html> link: Sozialhilfe

6 Quelle: Kolf, Soziale Sicherheit 672005, Seite 203

7 Vergleiche die Antwort der Bundesregierung vom 1.2.2007 auf die große Anfrage der Fraktion DIE LINKE, Bundestags-Drucksache 16/4210, S. 5

nach dem SGB II – von befristeten Zuschlägen nach § 24 SGB II abgesehen – wurde auf die Höhe der Leistungen für Sozialhilfeempfänger reduziert. Damit wurde der sozialhilfliche Grundsicherungsbedarf für einen erheblichen Anteil der in Deutschland lebenden Menschen – weit über den zahlenmäßig eher beschränkten Bereich der bisherigen Sozialhilfeempfänger – auf niedrigstem Niveau neu definiert: Diese mit dem SGB II neugeschaffene Grundsicherung für Arbeitssuchende umfasst lediglich das soziokulturelle Existenzminimum<sup>8</sup>:

Erwerbsfähige Hilfebedürftige erhalten nach § 19 SGB II als Arbeitslosengeld II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Hinzu kommt unter den Voraussetzungen des § 24 SGB II ein auf zwei Jahre befristeter Zuschlag für bisherige Empfänger von Arbeitslosengeld und ggf. Leistungen für Mehrbedarfe<sup>9</sup> entsprechend § 21 SGB II.

Die – wesentlichsten – Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende sind somit die pauschalierte Regelleistung (§ 22 SGB II) sowie die in tatsächlicher, aber angemessener Höhe zu übernehmenden Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II). Beide Leistungen gemeinsam sollen das soziokulturelle Existenzminimum der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und der mit ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen abdecken<sup>10</sup>.

Die Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst nach § 20 Abs. 1 SGB II insbesondere den Bedarf für Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Bedarfe des täglichen Lebens sowie – in vertretbarem Umfang – auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben. Sie beträgt – inzwischen deutschlandweit einheitlich – pauschal 345 EUR für den Haushaltsvorstand. Für weitere Angehörige der Bedarfsgemeinschaft wird der Regelsatz prozentual reduziert (§ 20 Abs. 3 SGB II).

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen

---

8 „Das verfassungsrechtlich gebotene soziokulturelle Existenzminimum wird durch die Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende zur Sicherung des Lebensunterhalts sichergestellt. Der Gesetzgeber hat hier grundsätzlich eine weite Gestaltungsfreiheit. Referenzsystem für die Regelleistung ist die Sozialhilfe. Danach berücksichtigt die Regelsatzbemessung Stand und Entwicklung von Nettoeinkommen, Verbraucherverhalten und Lebenshaltungskosten. Die Regelsatzbemessung ist das Ergebnis eines ordnungsgemäß durchgeführten Gesetzgebungs- und Verordnungsverfahrens. Grundlage sind die tatsächlichen, statistisch ermittelten Verbrauchsangaben von Haushalten in unteren Einkommensgruppen. Datengrundlage ist die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS, vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 SGB XII). Auf dieser Basis hat der Gesetzgeber zum Zeitpunkt der Einführung der Grundsicherung für Arbeitssuchende zum 1. Januar 2005 eine Regelleistung in Höhe von 345 Euro (West) und – i. V. m. § 20 Abs. 2 SGB II – in Höhe von 331 Euro (Ost) bestimmt. Zum 1. Juli 2006 wurde die Regelleistung in den neuen Ländern an die Höhe der Regelleistung in den alten Ländern angeglichen. Das Bundessozialgericht hat in einem aktuellen Urteil keine Verfassungswidrigkeit der Vorschriften des SGB II zur Höhe der Regelleistung festgestellt (vgl. Urteil vom 23. November 2006 – B 11b AS 1/06 R). Überdies werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in der tatsächlichen Höhe erbracht, sofern sie angemessen sind.“ (Antwort der Bundesregierung vom 1.2.2007 auf eine große Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Bundestag, Bt-Drs. 16/4210, S. 14f)

9 z.B. bei Schwangeren oder Alleinerziehenden, oder bei Hilfebedürftigen, die aus medizinischen Gründen einer kostenaufwändige Ernährung bedürfen

10 In wieweit die Pauschalsätze der Regelleistung diesem Anspruch gerecht werden, ist umstritten, jedoch in dieser Arbeit – mit Ausnahme der Warmwasserkosten – nicht Thema der Untersuchung.

übernommen, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1, Satz 1 SGB II). Zu den Unterkunftskosten bei Mietern zählen die Grundmiete und die mietvertraglich geschuldeten Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (alle Nebenkosten der Wohnung, die rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können).

Bei selbstgenutztem Wohneigentum (Eigentumswohnung/Eigenheim), das nicht als Vermögen zu verwerten ist, gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen insbesondere die Schuldzinsen und Erhaltungsaufwendungen, nicht aber Kosten für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen (Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn 22).

Weitere Kosten und Aufwendungen für die Wohnung, z.B. turnusmäßig anfallende Schönheitsreparaturen der Mietwohnung; wohnungsbezogenen Kleinreparaturen, Einzugs- bzw. Auszugsrenovierungen, Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen zählen ebenfalls zu den als Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II zu übernehmenden Kosten (Berlit in LPK-SGB II, § 22 Rn. 20). Die Übernahme dieser Positionen bzw. deren zu übernehmende Höhe ist dennoch in der Praxis wie auch in der Rechtsprechung oftmals noch umstritten.

Da weder die Höhe der Leistungen nach § 22 SGB II (Unterkunft und Heizung), noch ihr inhaltlicher Umfang vom Gesetzgeber eindeutig bestimmt worden ist, kommt ihrer ausreichenden Bemessung und rechtskonformen Bestimmung und Übernahme durch die Agentur für Arbeit bzw. den kommunalen Träger eine entscheidende Bedeutung zu:

Werden nicht alle Kosten für Unterkunft und Heizung der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft in angemessener Höhe übernommen, so ist das soziokulturelle Existenzminimum dieser Bedarfsgemeinschaft nicht gedeckt. Den Betroffenen bleibt – über kurz oder lang – nur ein Bestreiten dieser ungedeckten Wohnkosten durch Rückgriff auf Teile der zur Existenzsicherung bestimmte Regelleistung – also eine Lebensweise, die das soziokulturellen Minimum unterschreitet, übrig – wollen sie nicht Mietschulden und damit Wohnungsverlust riskieren<sup>11</sup>.

Es sei daher an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal auf die vom SGB II betroffene Personengruppe verwiesen: Es sind die arbeitssuchenden Hilfebedürftigen und deren Bedarfsgemeinschaften. Natürlich ist auch für diese Bevölkerungsgruppe eine angemessene Wohnung eine existenzielle Grundvoraussetzung, so dass die Übernahme der Unterkunftskosten der Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses, des Wohnens dient:

---

<sup>11</sup> Derartige Entwicklungen sind in der Beratungspraxis bereits zu verzeichnen, wie im aktuellen Beratungs- und Aktionsleitfaden des Diakonischen Werkes geschildert wird. In der Praxis komme es vermehrt zur Festlegung realitätsfremden Angemessenheitsgrenzen, wodurch die Gefahr von Wohnungsverlust bis hin zur Obdach- / Wohnungslosigkeit bestehe. Viele Betroffene versuchten zunächst, sich die fehlenden Mietanteile vom Mund abzusparen, sich Geld zu leihen oder Erspartes aufzubrauchen. Häufig könnten sie aber Mietrückstände und eine Kündigung nicht auf Dauer verhindern (Diakonie 2006, S. 6).

*"Sie bildet einen Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfeziels, der Loslösung aus dem Leistungsbezug. Dieses menschliche Grundbedürfnis ist nicht auf die schlichte Beseitigung der Obdachlosigkeit als solche beschränkt, sondern beinhaltet grundsätzlich auch die Möglichkeit, sich in einem abgeschlossenen, von Einflüssen Dritter freien Bereich aufzuhalten."<sup>12</sup>*

Eine Verunsicherung der Wohnsituation durch nur teilweise Übernahme ihrer Unterkunfts-kosten, verbunden mit dem Druck, eine neue Wohnung suchen und umziehen zu müssen, wäre zudem gerade für Arbeitssuchende ausgesprochen kontraproduktiv, da sie deren Aktivitäten weg von der Arbeitsuche auf ein neues Suchgebiet verlagern würde. Hierauf weist auch Putz hin: *„Wer Arbeitssuchende zu Wohnungssuchenden macht, missachtet – außer in wenigen Extremfällen besonders hoher Unterkunfts-kosten – den zentralen Gesetzeszweck des SGB II.“* (Putz 2004, S. 203)

In der Praxis haben die Kosten für Unterkunft und Heizung und deren „angemessene“ Festsetzung Auswirkungen auf zwei Gebiete: Zum einen bei der Übernahme der Unterkunfts-kosten im laufenden Mietverhältnis; zum anderen bei der Ermittlung, ob die Aufwendungen einer anzumietende Wohnung „angemessen“ sind. Beide Fälle sollen im Folgenden näher beschrieben werden.

### **3.2.1. Übernahme Kosten der Unterkunft und Heizung im laufenden Mietverhältnis**

Für ALG II-Empfänger, die sich in einem (schon) laufenden Mietverhältnis befinden, enthält der § 22 Abs. 1 SGB II die gesetzlichen Regelungen für die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung.

Dieser Leistungsanspruch ist auf eine Geldleistung gerichtet, wodurch die in der Menschenwürde gegründete Handlungsautonomie anerkannt wird: Die Hilfebedürftigen sollen durch Bereitstellung hinreichender Mittel in die Lage versetzt werden, auf dem Wohnungsmarkt selbst ihren Unterkunftsbedarf zu decken (Berlit, LPK Rn. 9).

Leistungen für die Unterkunft wie auch für deren Beheizung werden grundsätzlich *in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht*. Gemeint sind hiermit die (Geld)Aufwendungen, die der Hilfebedürftige für die Nutzung/Gebrauchsüberlassung einer bestimmten Unterkunft Dritten gegenüber kraft bürgerlichen oder öffentlichen Rechts aufzubringen hat (Berlit, LPK Rz. 14). Die Kosten der Unterkunft umfassen bei Mietwohnungen im Regelfall die Grundmiete sowie alle mietvertraglich geschuldeten Vorauszahlungen und Nachforderungen für die kalten Nebenkosten. Bezüglich der Heizkosten werden insbesondere die regelmäßigen

---

<sup>12</sup> – so das LSG Hamburg (Beschluss v. 25.8.05 – L 5 B 201/05 ER AS), zitiert im Beschluss des SG Berlin v. 16.02.06 (Az.:S 37 AS 1301/06 ER).

Vorauszahlungen an Vermieter bzw. Energie- bzw. Fernversorgungsunternehmen sowie eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung umfasst (Berlit, LPK Rzn. 19 u. 65).

Eine Pauschalierung der Unterkunftskosten wie auch der Heizkosten ist für die Leistungsempfänger von Grundsicherung nach dem SGB II nicht vorgesehen. Im Gegenteil – in § 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II ist für die Prüfung, ob die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen ist, eine Einzelfallbetrachtung/prüfung vorgeschrieben, da der *Besonderheit des Einzelfalles angemessene[n] Umfang* zu ermitteln ist. Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten ist gerichtlich in vollem Umfang überprüfbar (Berlit NDV, S. 5 [10]).

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft *den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang* übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, *in der Regel jedoch längstens für sechs Monate* (§ 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II).

Die Möglichkeit, binnen überschaubarer Frist die Kosten durch einen Umzug in eine kostenangemessene, zumutbare Wohnung zu senken, ist laut Berlit **bei zutreffender Angemessenheitsgrenze** stets gegeben (Berlit LPK, Rz. 61). Der Betroffene hat sich jedoch intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm zumutbar erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel um eine kostenangemessenen Wohnung zu bemühen (Berlit LPK, Rz. 62); gelingt dennoch binnen der zugebilligten Übergangsfrist keine Kostensenkung durch Anmietung einer bedarfsgerechten kostenangemessenen Unterkunft, so sind die tatsächlichen Kosten nicht unangemessen (Berlit LPK, Rzn. 61f).

Sowohl Satz 1, als auch Satz 3 des § 22 Abs. 1 SGB II enthalten im Gesetzeswortlaut den Begriff der "angemessenen Aufwendungen" bzw. des "angemessenen Umfangs der Aufwendungen", wobei Satz 1 auf Kosten der Unterkunft *und* Heizung und Satz 3 lediglich auf die Aufwendungen für die Unterkunft abstellt.

Satz 3 schränkt die Übernahme von Aufwendungen für die Unterkunft, sofern diese *den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang* übersteigen, auf eine Frist von in der Regel längstens 6 Monaten ein. Für die Dauer der Übernahme unangemessen hoher Heizkosten ist eine solche Frist im Gesetz nicht vorgesehen.

Ob und in wieweit damit unterschiedlich lange Fristen bzw. Zeiträume für die Übernahme von unangemessenen Kosten für die Unterkunft (Grundmiete plus kalte Nebenkosten) bzw. für die Heizkosten vom Gesetzgeber beabsichtigt worden sind, bzw. wie lang diese Fristen sein müssen, wird wohl (noch immer) nicht einheitlich gesehen. Berlit ist der Auffassung, dass bei tatsächlich unangemessenen Heizkosten diese gleichwohl (übergangsweise) in tatsächlicher

Höhe zu übernehmen sind, wenn der Einzelne die Unangemessenheit nicht erkennen konnte oder er keine Möglichkeit hatte, diese auf das angemessene Maß zu senken, wobei Satz 3 zur Schließung einer unbeabsichtigten Gesetzeslücke entsprechend anzuwenden ist (Berlit LPK, Rn. 68). Diese Auffassung zufolge, wären nach der Feststellung, dass die Heizungskosten unangemessen sind, die tatsächlich entstandenen Heizkosten lediglich für bis zu sechs Monate weiterzuzahlen und anschließend auf die „angemessene“ Höhe zu kappen.

Mrozynski (Rn. 63) scheint von keiner (übergangsweisen) Weiterzahlungsfrist bei unangemessenen Heizkosten auszugehen: *„Wenn der Umgang mit [Heiz]Energie unwirtschaftlich war, kann nur der objektiv notwendige Bedarf gedeckt werden. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen für die Einschränkung von Leistungen zu beachten (§§ 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II, 26 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII<sup>13</sup>).“*

In Bezug auf die Heizkosten ist die Umsetzbarkeit einer nur 6-monatigen Frist zur Kostensenkung jedoch zu hinterfragen. In der Praxis kann ein Mieter seine Kosten für die zentrale Beheizung der Wohnung (Vorauszahlungen bzw. Nachzahlungen) – wenn überhaupt – nur binnen sehr langer Fristen reduzieren: Selbst wenn er sofort nach einer Aufforderung zur Kostensenkung die Heizung einschränkt und damit seine Raumtemperatur drastisch "drosselt", würde sich dies erst beim Vorliegen der Heizkostenabrechnung des betreffenden Abrechnungszeitraums kostensenkend zeigen. Da die jährliche Abrechnung (§ 556 Abs. 3, Satz 1 BGB) über den laufenden Verbrauchszeitraum spätestens 1 Jahr nach Ende dieses Zeitraums vom Vermieter vorgelegt werden muss (§ 556 Abs. 3, Satz 2 BGB), könnte bis zum Vorliegen der Abrechnung bis zu zwei Jahre verstreichen. Erst mit Vorliegen der Abrechnung könnte er gemäß § 560 Abs. 4 BGB eine Anpassung der Vorauszahlungen auf angemessene Höhe vornehmen. – Eine Heizkostensenkung kann praktisch also bis zu 2 Jahre dauern, und damit die von den Kommentatoren – und auch von den Leistungsträgern – eingeräumten Höchstfrist von 6 Monaten weit übersteigen.

Bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Grundmiete und kalte Nebenkosten) bzw. für Heizung nach dem SGB II geht es nicht um eine pauschalierende Leistung, die unabhängig von den tatsächlichen Aufwendungen – und also auch bei geringeren tatsächlichen Kosten – gewährt würde. Obergrenzen sind daher stets die tatsächlich entstehenden, berücksichtigungsfähigen Kosten, sofern diese „angemessen“ sind. Dies läßt noch keine Aussage darüber zu, wie die „Angemessenheit“ der Kosten zu bestimmen ist, jedoch über mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der gesetzten Angemessenheitsgrenzen.

---

13 Nach dieser Auffassung bedarf es aber vor einer Leistungskürzung einer Aufforderung zur Heizkostensenkung, also letztlich auch einer Frist: Beide Paragraphen enthalten Festsetzungen über die prozentuale Absenkung (SGB II) bzw. die Einschränkung der Leistungen bis auf das zum Lebensunterhalt Unerlässliche (SGB XII), bei einem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten, *der trotz Belehrung über die Rechtsfolgen sein unwirtschaftliches Verhalten fortsetzt.*

Werden die – wie immer auch bestimmten bzw. zu bestimmenden – „angemessenen“ Obergrenzen der Angemessenheit im Einzelfall überschritten, ist in der Praxis damit zu rechnen, dass der Hilfebedürftige und die zu seiner Bedarfsgemeinschaft zählenden Personen mit einer mit Fristen versehenen Aufforderung der zuständigen ARGE bzw. des örtlichen Leistungsträgers konfrontiert werden, die Kosten der Unterkunft bzw. der Heizung zu senken. Gelingt dies nicht und wird der Einzelfall nicht als Härtefall anerkannt, ist in der Praxis spätestens nach Ablauf der in § 22 Abs.1, Satz 3 SGB II genannten Frist von 6 Monaten mit einer Absenkung der erbrachten Leistungen auf Höhe der als „angemessen“ bestimmten Kosten zu rechnen.

Angemessenheitsgrenzen bestimmen somit im laufenden Mietverhältnis die Höhe der zu übernehmenden Kosten. Ihrer rechtskonformen Bestimmung im Einzelfall wie auch der Festsetzung von umsetzbaren Fristen zur Senkung „unangemessener“ Kosten kommt eine entscheidende Bedeutung in Bezug auf den Grundsatz der Bedarfsdeckung zu.

Gelingt dem Betroffenen nachweisbar trotz intensiver Bemühungen nicht, binnen der zugebilligten Frist von bis zu 6 Monaten (§ 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II) eine bedarfsgerechte „angemessene“ Unterkunft anzumieten, so ist die Festsetzung der „Angemessenheitsgrenze“ – zumindest für diesen Einzelfall – zu hinterfragen.

Die Frist für die Übernahme unangemessener Heizungskosten ist auf ihre Umsetzbarkeit zu hinterfragen, wenn im Einzelfall eine so kurzfristige Kostensenkung der Heizkosten nicht zu realisieren ist. Eine Frist von längstens sechs Monaten für die Absenkung unangemessener Heizkosten dürfte praktisch zu kurz bemessen sein.

### **3.2.2. Bedeutung der Angemessenheitsgrenze bei der Wohnungssuche**

Während § 22 Abs. 1 grundlegend für die Kostenübernahme im laufenden Mietverhältnis ist, enthält Absatz 2 die wesentlichen Vorschriften, falls ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger eine neue Unterkunft anmieten möchte. Demnach soll vor Abschluss des Vertrages die Zusicherung des örtlich zuständigen kommunalen Trägers eingeholt werden (Satz 1), der u.a. zur Zusicherung nur verpflichtet ist, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (Satz 2, 1. Teilsatz). Bei einem ortsübergreifenden Umzug ist der für die neue Unterkunft zuständige kommunale Träger an der Entscheidung über die begehrte Zusicherung zu beteiligen (Satz 2, 2. Teilsatz).

Auch bei der Entscheidung darüber, ob die Kosten einer neuen Wohnung übernommen werden können, ist demnach – neben der Überprüfung der Umzugserfordlichkeit – eine Prüfung der Unterkunfts-kosten auf deren Angemessenheit erforderlich. Ob diese Prüfung sich auch auf die Angemessenheit der Heizkosten beziehen soll, ist dem Gesetzeswortlaut des § 22 Absatz 2 SGB II nicht zu entnehmen. Ebenfalls ist aus dem Gesetzeswortlaut die Erforderlichkeit einer

Einzelfallprüfung nicht ableitbar; eine pauschale Handhabung von Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Massenverwaltung dürfte somit zulässig sein.

Die Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten bzw. für Unterkunfts- und Heizkosten begrenzen bei einem notwendigen Umzug somit bei der Wohnungssuche die Höhe der Aufwendungen für eine neue Unterkunft, bis zu deren Höhe vom örtlichen Träger eine Zusicherung zur Kostenübernahme erteilt werden kann. Ihrer rechtskonformen Bestimmung kommt eine entscheidende Bedeutung zu, da die Höhe der als angemessen erachteten Unterkunftskosten das dem Hilfebedürftigen für die Suche nach einer neuen Unterkunft verfügbare Marktsegment begrenzt:

Je höher die Angemessenheitsgrenzen gesetzt sind, desto größer wird das für Hilfebedürftige prinzipiell verfügbare Angebot an auf dem örtlichen Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen sein. Je geringer die Angemessenheitsgrenzen gesetzt sind, desto eingeschränkter ist die verfügbare Auswahl an „angemessenen“ Wohnungen. Zu gering gesetzte Angemessenheitsgrenzen schränken das Angebot unzulässig soweit ein, dass trotz intensiver Bemühungen eine vom Träger als „angemessen“ akzeptierte Wohnung nicht gefunden werden kann.

Bei einem durch den kommunalen Träger – z.B. durch Kostensenkungsaufforderung – veranlassten Umzug (§ 22 Abs. 3, Satz 2 SGB II) stellt die gesetzte Angemessenheitsgrenze das durch einen Wohnungswechsel zu erreichende Kostenziel und die Differenz zwischen den (unangemessenen) Unterkunftskosten der alten Wohnung und den neuen (angemessenen) Kosten das Maß der möglichen Kostensenkung dar.

### **3.3. Auslegungsbedarf und Auslegungsprinzipien für die „Angemessenheit“ der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**

Sowohl SGB II als auch SGB XII beinhalten den Begriff der „Angemessenheit“, wobei keine gesetzliche Aussagen darüber getroffen werden, welche Unterkunfts- bzw. Heizkosten angemessen sind bzw. wie und nach welchen Kriterien deren Angemessenheit bestimmt werden soll oder kann. Zwar war mit § 27 Nr. 1 SGB II auch eine Verordnungsermächtigung beschlossen worden, die der Bundesregierung ermöglicht, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen diese Kosten pauschaliert werden können. Von dieser Möglichkeit hat die Bundesregierung jedoch bislang keinen Gebrauch gemacht und scheint dies auch weiterhin nicht zu planen (BT-DS 16/1638 vom 30.5.2006, S. 3). Der Begriff der „Angemessenheit“ der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist somit ein unbestimmter

Rechtsbegriff (Berlit, NDV, S.5; Kolf, S. 204; Berlit in LPK-SGB II, §22, Rz. 25; Link, S. 10), der der Auslegung bedarf<sup>14</sup>.

Nach Schneider werden zur Auslegung von Gesetzen u.a. aus deren Wortlaut, Entstehungsgeschichte, Gesetzeszusammenhang und der Brauchbarkeit der Ergebnisse Schlüsse auf den Bedeutungsgehalt eines Rechtssatzes gezogen (Schneider, S. 3). Die Sinnermittlung von Wörtern oder Begriffen ist *Auslegung*. Hierzu hat die juristische Methodenlehre den sogenannten „Auslegungskanon“ entwickelt, der sich in etwa auf den folgenden Prüfungsablauf verdichten lässt (Schneider, S. 50):

1. Auszugehen ist vom üblichen Wortverständnis<sup>15</sup>.
2. Führt dies nicht weiter, dann ist auf die geschichtliche Entwicklung und die Materialien zurückzugreifen<sup>16</sup>.
3. Sodann ist der Systemzusammenhang<sup>17</sup> herauszuarbeiten.
4. Da sich jede Gesetzesnorm als ein Versuch herausstellt, widerstreitende Interessen auszugleichen, muss vor jeder entgeltigen Auslegung auch die Interessenlage geklärt werden.
5. Soweit Anlass dazu besteht, ist auch die Übereinstimmung des Ergebnisses mit den Grundsätzen der Verfassung zu prüfen.
6. Als letzte Kontrollstation ist nach dem Rechtsgefühl zu prüfen, ob das so gefundene Auslegungsergebnis der Billigkeit entspricht.

#### zu 1. (Auslegung nach dem Wortlaut)

Die gesetzliche Festlegung in § 22 SGB II (für Arbeitsuchende) – bzw. fast wortgleich in § 29 SGB XII (für Sozialhilfeempfänger) – enthält die Formulierung, dass „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen [erbracht] werden, soweit

---

14 Hier besteht ein wesentlicher Unterschied des § 22 SGB II beispielsweise zum Wohngeldrecht: Im Wohngeldgesetz sind vom Gesetzgeber mit den Höchstbeträgen aus der Tabelle zu § 8 WoGG die nach Baualter, Haushaltsgröße und kommunaler Mietstufe gestaffelten Maximalwerte der wohngeldfähige Mieten (Grundmiete plus kalte BK) festgelegt worden. Diese Werte stellen die jeweiligen Obergrenzen der bezuschussungsfähigen Mieten dar, so dass es im Wohngeldrecht keiner Gesetzesauslegung bezüglich der Angemessenheit bedarf.

15 Die Auslegung nach dem Wortlaut, dem konventionellen Sprachsinne setzt – nach Zippelius – an dem durch syntaktische und andere logische Beziehungen zusammenhängenden Gefüge von Wörtern an, die sich nicht durch Legaldefinitionen oder andere gesetzliche Bestimmungen weiter auflösen lassen. Die nicht schon durch den Gesetzgeber vorbestimmten Wörter erhalten ihre Bedeutung durch den Sprachgebrauch der Rechtswissenschaft. Die *Grenze des möglichen Wortsinnes* ist auch die *Grenze der Auslegung* (Zippelius, S. 46f).

16 Die Auslegung nach dem Gesetzeszweck (teleologische A.) geht – nach Zippelius – davon aus, dass der Gesetzgeber, der bestimmte Verhaltensweisen verbindlich vorschreibt, damit bestimmte Zwecke erreichen will. Hinweise auf den Gesetzeszweck liefern i.d.R. dessen Vor- und Entstehungsgeschichte, also das *historische Auslegungskriterium* sowie nicht zuletzt das Gesetz selbst, z.B. aus einer Präambel. Allerdings sind die Zwecke und Zweckmäßigkeitentscheidungen eines Gesetzes aus dessen Genese oft nur in mehr oder weniger unscharfen Umrissen zu entnehmen (Zippelius, S. 50f).

17 Etwa auch aus dem Standort der auszulegenden Norm im äußeren System des Gesetzes – hier betritt man, so Zippelius, zugleich das Feld der systematischen Auslegung (Zippelius, S. 50).

*diese angemessen sind*“. In § 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II wird die Formulierung „*den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang*“ der „*Aufwendungen für die Unterkunft*“ verwendet.

Dem Wortlaut ist zu entnehmen, dass Leistungen für die Unterkunft und Heizung grundsätzlich „*in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen*“ erbracht werden (Berlit, LPK Rz. 14), wenn nicht – dies dürfte damit der Ausnahmefall sein – deren Angemessenheit überschritten ist. Wie, nach welchen Maßstäben, Kategorien, Kriterien oder Methoden die Grenze der Angemessenheit dieser Aufwendungen zu bestimmen ist, erschließt sich aus dem Wortlaut nicht, allenfalls – nach Satz 3 – dass eine Ermittlung erforderlich ist, die den Besonderheiten des Einzelfalles gerecht wird. Dem Wortlaut der Gesetzesformulierung ist jedoch zu entnehmen, dass es um die Angemessenheit von Aufwendungen geht, also um zu erstattenden Ausgaben oder Kosten. Eine eng am Wortlaut orientierte Auslegung schließt beispielsweise aus, dass eine Wohnung als „unangemessen“ gewertet wird, weil allein ihre Größe oder ihre Ausstattung als „unangemessen“ angesehen wird, auch wenn die Gesamtaufwendungen „angemessen“ sind<sup>18</sup>. Die verwendeten Begriffe „Aufwendungen für Unterkunft“ und für „Heizung“ erschließen sich in ihrem Sinngehalt aus dem Gesetzeswortlaut allenfalls zum Teil: Eine „Unterkunft“ kann sehr unterschiedlich sein, beispielsweise eine Mietwohnung oder Wohneigentum<sup>19</sup>, aber auch ein Pensions- oder Hotelzimmer, ein Platz im (Obdachlosen-)Heim, auch ein Wohnwagen – so dass sich auch die hierfür aufzubringenden Aufwendungen in ihrer Höhe, rechtlichen Ausgestaltung und Zusammensetzung erheblich unterscheiden können. All die genannten Unterkunftsvarianten würden die Grenze des möglichen Wortsinns nicht überschreiten, dürften also zulässig sein; nicht mehr erfasst sind ein Schlafsack oder ein Zelt (Berlit LPK, Rn. 12).

Für Mietwohnungen sind im Regelfall mietvertraglich eine Grundmiete sowie Vorauszahlungen für Betriebs- bzw. Nebenkosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (oft in kalte und warme Nebenkosten unterteilt) vereinbart; zudem sind vom Mieter auf Grundlage des Vertrages oftmals weitere mit der Wohnung verbundene Aufwendungen zu übernehmen, z.B. Nebenkostennachforderungen, aber auch Kosten für Schönheits- und Kleinreparaturen, Stellplatzmieten, etc. Da im § 22 SGB II von den Unterkunftsufwendungen lediglich die Aufwendungen für Heizung abgetrennt wurden, stellt sich die allein aus dem Wortlaut nicht zu beantwortende Auslegungsfrage, ob die kalten Nebenkosten und -nachzahlungen, die Reparaturkosten sowie ggf. weitere Kosten ebenfalls als Aufwendungen für Unterkunft zu subsumieren sind. Selbst der Wortlaut der Formulierung „Aufwendungen für Heizung“ ist

---

18 So Berlit in info also 5/2003, 195 [202], zitiert in Putz 2004, S. 198, Fußnote 4

19 Auf die für Wohneigentum (Eigentumswohnungen, Eigenheim) bislang unbefriedigend bzw. völlig ungeklärte Übernahme notwendig entstehender Kosten – z.B. für Tilgungszinsen oder Bildung von Instandsetzungsrücklagen – soll hier zwar verwiesen werden. Jedoch werden die mit Wohneigentum, Pensionszimmern usw. verbundenen Problemlagen wegen ihrer gänzlich anderen Gestaltung im Rahmen dieser Untersuchung nicht weiter bearbeitet.

nicht eindeutig – wie beispielsweise unterschiedliche Auffassungen darüber zeigen, ob die Warmwassererwärmungskosten hierunter fallen oder nicht<sup>20</sup>.

### zu 2. (teleologische Auslegung)

Aus der Entstehungsgeschichte wird deutlich, dass der Gesetzgeber mit § 22 SGB II sachlich (ebenso wie mit § 29 SGB XII) an das Sozialhilferecht anknüpfen wollte, ohne dessen Regelungen qualitativ zu ändern (Berlit LPK, Rn. 6), allerdings bei Ausweitung des Umfanges der davon Betroffenen:

In der Gesetzesbegründung zu § 22 Abs. 1 SGB II heißt es, dass die Kosten für Unterkunft und Heizung *„wie in der Sozialhilfe in tatsächlicher, angemessener Höhe berücksichtigt [werden], wobei sie den am Maßstab der Sozialhilfepraxis ausgerichteten – angemessenen – Umfang nur dann und solange übersteigen dürfen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken. Die hierbei zu beachtenden Voraussetzungen entsprechen den sozialhilferechtlichen Regelungen.“* Auch in der Begründung zu den Absätzen 2 und 3 wurde darauf Bezug genommen, dass diese den bisherigen Regelungen Sozialhilferechtes entsprechen (Gesetzesbegründung BT-Drs. 15/1516, Seite 57).

Mit der *Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe* und der Einführung der *Grundsicherung für Arbeitsuchende* sollten finanzielle Belastungen der Kommunen abgebaut, zugleich Ineffizienz, Intransparenz und Bürgerunfreundlichkeit durch Zusammenführung zweier bisheriger Parallelsysteme reduziert werden. *Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes soll bestimmt werden, dass Transferleistungsempfänger kein Wohngeld erhalten. Ihre Unterkunftskosten sollen ausschließlich auf der Grundlage des jeweiligen Leistungsgesetzes abgedeckt werden.* (Gesetzesbegründung BT-Drs. 15/1516, Seite 1ff).

Der Gesetzgeber hielt es – aus Gründen der Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und zur Kostenersparnis – für zweckmäßig, die bisher für Sozialleistungsempfänger geltenden Regeln zur Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung weit über ihren bisherigen Geltungsbereich auf die bisherigen Empfänger von Arbeitslosenhilfe und z.T. von Arbeitslosengeld zu übertragen. Dabei scheint von einer unproblematischen Übertragbarkeit dieser Regelungen und ihrer für den Bereich des BSHG gefundenen Auslegungen auf den erweiterten Empfängerbereich ausgegangen worden zu sein wie auch davon, hiermit einen Kompromiss zwischen den Grundsätzen der Sozialstaatlichkeit und der sparsamen Haushaltsführung gefunden zu haben.

---

<sup>20</sup> Dafür: Sächs. LSG, Urteil vom 29.3.2007 (Az.: L 3 AS 101/06); dagegen z.B. Berlit LPK, Rn. 19

zu 3. (Auslegung nach dem Systemzusammenhang)

Berlit entwickelt aus dem engen systematischen Zusammenhang zwischen SGB XII und SGB II eine Auslegung für die Unterkunftskosten im Bereich des SGB II. Er weist darauf hin, dass der – allerdings so nicht in das SGB II übergenommene – § 29 Abs. 2, Satz 1 SGB XII<sup>21</sup> über die Voraussetzungen einer abgeltenden Pauschale einen ersten systematischen gesetzesunmittelbaren Anhalt für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze gibt:

Es muss auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein und es darf im Einzelfall die Pauschalierung nicht unzumutbar sein. Die Hilfeempfänger müssen – so Berlit – mit dem als angemessen bestimmten Betrag typischerweise eine realistische Chance haben, bei Entfaltung der ihnen individuell abzuverlangenden gehörigen Anstrengungen auf dem jeweiligen örtlichen Wohnungsmarkt ihren grundsicherungsrechtlich anzuerkennenden Unterkuftsbedarf auch konkret decken zu können. Bei einer (abstrakt) als kostenunangemessen erachteten Unterkunft ist stets zu prüfen, ob dem Hilfebedürftigen eine andere, bedarfsgerechte kostengünstiger Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist. Bei fehlender Alternative seien die Aufwendungen der tatsächlich genutzten Unterkunft – als konkret angemessen – zu berücksichtigen.

Eine Übernahme der in der Sozialhilfe entwickelten Grundsätze und Werte auf die Kostenangemessenheit im Bereich der SGB II und XII sei selbst dann, wenn die Sozialhilfestandards bedarfsgerecht bestimmt waren, nur bei einem sehr entspannten Wohnungsmarkt statthaft, weil mit der Zusammenführung deutlich mehr Hilfeempfänger auf das eine endliche Marktsegment der preiswerten Unterkünfte einfacher Art verwiesen sind (Berlit NDV, S. 5 [6f]; Link, S. 10)

zu 4. (Auslegung nach den widerstreitenden Interessenlagen)

Bezüglich der Festsetzung von Angemessenheitsobergrenzen der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung streiten zwei Interessenlagen gegeneinander: Die der Allgemeinheit, speziell der in Durchführungs- und Finanzierungsverantwortung stehenden Kommunen einerseits und andererseits die der Hilfeempfänger, deren grundsicherungsrechtlich anzuerkennender Unterkuftsbedarf zu decken ist. Es geht insbesondere um Bedarfsgerechtigkeit unter Vermeidung unnötiger Kosten. Die Aufgabe von adäquaten Auslegungskriterien besteht auch darin, beiden Interessenlagen gerecht zu werden.

Bezüglich des Bedarfsdeckungsgrundsatzes ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der zu

---

<sup>21</sup> Der § 29 Abs. 2, Satz 1 SGB XII lautet:

*„Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist.“*

deckende Bedarf unaufschiebbar, dauern zu befriedigen, nicht substituierbar, hinsichtlich seiner Deckung ortsgebunden ist (Berlit NDV, S. 5). Sollen Kosten künftig nur noch in „angemessener“ Höhe erbracht werden, muss der Hilfeempfänger in der verfügbaren Zeit die umsetzbare Möglichkeit haben, sie auf dieses angemessene Maß senken zu können. Zudem stellt ein durch den Leistungsträger zur Kostenreduzierung veranlasster Umzug möglicherweise einen gravierenden Einschnitt in die soziale Beziehungen und Vernetzungen des Hilfebeziehers und der Angehörigen seiner Bedarfsgemeinschaft dar, so dass auch zur Vermeidung von Härtefällen (z.B. Wegfall von Selbsthilfemöglichkeiten, Schulwechsel mitbetroffener Kinder) individuelle Ausnahmeregelungen möglich sein müssen.

Andererseits ist die Allgemeinheit davor zu schützen, dass Einzelne unangemessene – unnötig hohe, von der Solidargemeinschaft aus Steuermitteln zu tragen – Kosten verursachen. Die in der Umsetzungsverantwortung stehenden kommunalen Leistungsträger benötigen hierfür handhabbare „Werkzeuge“ zur Operationalisierung der Angemessenheit, die unter den Anforderungen der Massenverwaltung anwendbar sind und zugleich dem Bedarfsdeckungs- und Individualisierungsgrundsatz entsprechen. Im weiteren wären auch Kommunen davor zu schützen, dass – durch vom Leistungsträger zu eng gesetzte Angemessenheitsgrenzen – zusätzliche individuelle Problemlagen und Bedarfe oder gesellschaftliche Folgekosten verursacht werden, die die Kommune aus weiteren Mitteln zu tragen hätte.

Die von Berlit – siehe oben zu 3. – entwickelte Auslegung, dass abstrakt ermittelte Angemessenheitskriterien für den konkreten Hilfebedürftigen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realisierbar sein müssen, damit sie auch konkret angemessen sind, wird zumindest den hauptsächlichsten Interessenlagen beider Seiten – Bedarfsgerechtigkeit contra Sparsamkeitsprinzip – gerecht.

#### zu 5. (Überprüfung der Verfassungsmäßigkeit)

Alle – wie auch immer gestalteten – Angemessenheitsauslegungen sind an den Grundrechten der Verfassung zu überprüfen (Menschenwürde, Sozialstaatsprinzip,...) und müssen diesen gerecht werden. Das soziokulturelle Existenzminimum der Hilfeempfänger und der Personen ihrer Bedarfsgemeinschaft ist zu gewährleisten. Die vom Bundesverfassungsgericht für die Angemessenheit der Wohnkosten nach dem BSHG entwickelten Prinzipien sind zu berücksichtigen.

#### zu 6. (entspricht das Auslegungsergebnis der Billigkeit?)

Letztlich muss die gefundene Lösung für den konkreten Hilfebedürftigen und seine Bedarfsgemeinschaft nicht unbillig sein. Die „Angemessenheit“ der Wohnkosten unterliegt in

vollem Umfang der gerichtlichen Überprüfbarkeit, so dass im Einzelfall<sup>22</sup> die Billigkeit – wie auch die Berücksichtigung aller weiteren Auslegungsprinzipien durch gerichtliche Entscheidung überprüft werden kann. Die verwaltungsinterne Festlegung einer Angemessenheitsgrenze wirkt zwar faktisch über den Einzelfall hinaus, hat aber nicht die Qualität eines Rechtsatzes oder sonst rechtsatzähnliche Wirkung; selbst wenn sie sich auf eine Festsetzung der Grenzwerte durch politische Gremien (Stadtrat) oder besondere Ausschüsse stützt, bleibt sie rechtlich gebunden und der einzelfallbezogenen richterlichen Überprüfung unterworfen (Berlit NDV, S. 5 [10f]).

### **3.4. Bestimmung von Obergrenzen für die „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft und der Heizung bei Mietwohnungen**

In den folgenden Unterabschnitten sollen Ergebnisse der Recherche zur Bestimmung von Obergrenzen für die „Angemessenheit“ der laufenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aufgezeigt werden. Zu besserer Systematisierung der Darstellung ist es erforderlich, diese Aufwendungen in folgende vier Kostenanteile aufzugliedern, da bezüglich der Angemessenheit verschiedene Auslegungsergebnisse zu erwarten sind:

- Aufwendungen für Unterkunft, bestehend aus
  - Grundmiete
  - kalten Betriebskosten
- Heizkosten
- Warmwasserkosten

#### **3.4.1. Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft**

In einem ersten Abschnitt (3.4.1.1.) möchte ich das Ergebnis der durchgeführten Literaturrecherche zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft darstellen. Im zweiten Gliederungspunkt (3.4.1.2.) soll die vorliegende Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Angemessenheit vorgestellt werden. In einem dritten Abschnitt (3.4.1.3.) wird die Frage der Angemessenheit kalter Betriebskosten diskutiert.

##### **3.4.1.1. Angemessenheit der Aufwendungen der Unterkunft in Fachliteratur und Kommentaren**

Aus der meist älteren Literatur bis etwa Mitte 2006 konnten die folgenden – zugegebenermaßen sehr uneinheitlichen – Varianten, Faktoren bzw. Kriterien zur Ermittlung der „Angemessenheit“ der Kosten der Unterkunft zusammengestellt werden. Teilweise werden

---

<sup>22</sup> Eine vom Einzelfall gelöste sozialgerichtliche Überprüfung der vom Träger zugrunde gelegten Angemessenheitswerte durch Verbandsklage ist – wie Berlit (a.a.O.) ausführt – nicht möglich.

diese Varianten von den Autoren nicht als Auslegungsvarianten, sondern als – nicht isoliert zu verwendete – schrittweise anzuwendende Faktoren oder Kriterien zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten (eigentlich Grundmieten) betrachtet und bauen aufeinander auf.

**Variante A:  
Angemessenheit und Bedarfsdeckung auf dem Wohnungsmarkt**

Berlit verweist – s. o. – auf die in § 29 SGB XII enthaltenen Hinweise: Auf dem örtlichen Wohnungsmarkt muss hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar sein und im Einzelfall darf die Pauschalierung nicht unzumutbar sein. Angemessenheitskriterien wie auch Pauschalen sind somit so auszugestalten, dass eine Bedarfsdeckung konkret auch ermöglicht wird (Berlit NDV, S. 6).

Für eine erforderliche Neuanmietung von Wohnraum sind Angemessenheitsgrenzen so hoch anzusetzen, dass alle Haushalte bzw. Bedarfsgemeinschaften, deren Unterkunftskosten den Angemessenheits- bzw. Pauschalwert übersteigen, eine realistische Chance<sup>23</sup> haben, binnen sechs Monaten im Rahmen dieser Grenzen eine bedarfsgerechte Unterkunft zu finden (Berlit NDV, S. 10).

**Variante B:  
Produkt aus „angemessener“ Wohnfläche und angemessener Miete**

Andere Autoren gehen in Anlehnung an die alten sozialhilflichen Regelungen des BSHG davon aus, dass die Wohnung eine für den jeweiligen Haushalt angemessene Größe besitzen und die Miete nicht ortsunüblich sein dürfe (Mrozynski, Rn. II.8/44).

Für die berücksichtigungsfähige Wohnfläche erfolgt eine Orientierung an den Verwaltungsvorschriften zur Förderwürdigkeit im Sozialen Wohnungsbau (Berlit NDV, S. 7; Kolf, S. 205; Rips, S. 635f). Die landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften differenzieren die maximale Wohnfläche und zuzubilligende Raumanzahl gestaffelt nach Haushaltsgröße (Personenanzahl) und enthalten Höchstwerte für die jeweilige Wohnfläche.

Als Faustformel für die angemessene Größe gilt eine Größe von 45 bis 50 m<sup>2</sup> für einen Single-Haushalt und zusätzliche 15 m<sup>2</sup> für jede weitere Person, wobei bei größeren Haushalten ab dem 4. oder 5. Haushaltsangehörigen häufig nur noch zusätzliche 10 m<sup>2</sup> eingeräumt werden (Kolf, S. 205; Mrozynski, Rn. II.8/44; Brühl/Hofmann, S. 118).

Bei der Bestimmung der angemessenen Miete dürfen die Beträge nicht so gering angesetzt werden, dass auch bei zumutbarer Suche eine Wohnung zu diesem Preis nicht gefunden werden kann. Das bedeute vor allem, dass nicht die Mieten für bewohnte Wohnungen, sondern für solche in Betracht zu ziehen sind, die auf dem Markt zur Verfügung stehen

<sup>23</sup> Zu Diskussion „Chance“ oder „Möglichkeit“ - siehe Putz 2006., S.129ff. -- Hier auch Abschnitt 3.7.1.1.

(Mrozynski, Rn. II.8/44). Da nach dem Gesetzeswortlaut die „*Höhe der tatsächlichen Aufwendungen*“ und nicht der Standard oder die Größe der Wohnung der Angemessenheitsprüfung unterliegt, erstrecken sich die allgemeinen Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit der Kosten zwar auch auf die Lage und Ausstattung der Wohnung. Sei jedoch unter Berücksichtigung dieser Kriterien ein angemessener Preis festgestellt, so sei dieser maßgebend. „*Die Kosten der Unterkunft sind demnach angemessen, wenn sich aus dem Produkt der Quadratmeterzahl und der Miete je Quadratmeter ein angemessener Preis ergibt (Produkttheorie).*“ (Mrozynski, Rn. II.8/45, Berlitz LPK, Rn. 35)

Diese Variante stellt zwar – wie auch Variante A – auf den örtlichen Wohnungsmarkt ab und ähnelt diesem damit, bringt aber stärker inhaltliche Kriterien (Wohnungsgröße, Lage und Ausstattung der Wohnung) mit in die Abwägung ein.

### **Variante C: Angemessener Wohnungsstandard**

Nach dieser auf ältere Rechtsprechung zum BSHG gestützten Variante seien bei der Bestimmung der Angemessenheit solche Wohnungen zu berücksichtigen, die nach Lage, Wohnbaubestand, Erhaltungszustand, Zuschnitt der Räume und Ausstattung für ein „*einfaches und bescheidenes Leben*“ erforderlich, aber auch hinreichend sind und die einem bescheidenen Ausstattungsstandard unter Berücksichtigung der grundsicherungsrechtlich anerkenntnisfähigen Wohnbedürfnisse der Hilfebedürftigen entsprechen. Die Unterkunft müsse aber zumindest ein menschenwürdiges Leben ermöglichen und dürfe keine konkret lebens- oder gesundheitsgefährdenden(!) Mängel aufweisen. In besonderem Maße seien bei den Wohnstandards die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen (Berlitz, LPK, Rn. 31).

Zugleich seien aber auch die Anforderungen an ein familiengerechtes Wohnen, die Wirkungen von Unterkunft und Wohnumfeld auf die Sozialisation von Kindern sowie die Belange einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Einer „*Ghettobildung*“ sei entgegenzuwirken (Berlitz LPK, Rn. 32).

Unter der Voraussetzung, dass damit die Bedarfsdeckung aller Hilfebedürftiger gesichert ist, sei auf den unteren Bereich der am Ort marktüblichen Wohnungsmieten für nach Größe und Wohnungsstandard vergleichbaren Wohnungen abzustellen und hieraus die maßgebliche Mietpreisspanne zu ermitteln (Berlitz NDV, S. 8; Berlitz LPK, Rn. 33)<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Ob die oben zitierten – recht einschränkenden – Angemessenheitskriterien des Wohnungsstandards auch unter den Bedingungen der Verkürzung der ALG-Bezugsdauer auf nur ein Jahr und dem damit verbundenen erheblichen Anstieg der Zahl der ALG-II-Empfänger unter Berücksichtigung der am Markt verfügbaren Zahl von Wohnungsangeboten durchsetzbar ist, scheint mir fraglich.

Zur örtlichen Klärung dieser Frage ist zu untersuchen, ob für alle Leistungsempfänger/ Hilfebedürftigen kurzfristig ausreichend Wohnungen im beschriebenen Niedrigstandard in genügender Dekonzentration (Verteilung im Stadtgefüge und in den Stadtteilen) und mit ausreichendem Wohnumfeld angeboten werden und somit verfügbar sind.

**Variante D:  
Angemessenheit und örtlicher Mietspiegel**

Einige Autoren stellen die Angemessenheit der Wohnung nicht auf deren angemessenen Wohnungsstandard und dessen maßgebliche Mietpreisspanne ab, sondern gleich auf die ortsübliche Höhe der Mieten (z.B. Marburger/Schnur, S. 92; Brühl/Sauer, S. 56).

Nach diesem Auslegungsansatz bestimmt sich der angemessene Preis je Quadratmeter nach demjenigen vergleichbarer Wohnungen „*im unteren Bereich am Wohnort*“ bzw. „*im unteren (jedoch nicht untersten) Bereich marktüblicher Wohnungsmieten*“ und lasse sich insbesondere örtlichen Mietspiegeln entnehmen.

Nach Kruse/Reinhard/Winkler ist bei der Beurteilung der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten vorrangig wegen des konkreten Bezugs zur Örtlichkeit „*die Mietspiegelmiete*“ zugrunde zu legen (Kruse/Reinhard/Winkler, § 22, Rn.16) – worin „*die Mietspiegelmiete*“ auch immer bei komplizierter aufgebauten Mietspiegeln<sup>25</sup> und einem differenzierten Wohnungsmarkt bestehen mag.

Zur Kritik an diesem Ansatz äußert sich insbesondere Berlitz: Mietspiegel sind auf Grund ihrer Datenbasis „*retrospektiv arbeitende Erkenntnisinstrumente*“, d.h. sie spiegeln die Vergangenheit wider und können die Neuvermietungssituation daher nur begrenzt darstellen. Auch bewältigen sie nicht das Problem von durch erhöhte Nachfrage ausgelösten Preissprüngen in bestimmten Wohnungssegmenten, wie sie ggf. von Kostensenkungsverlangen der Grundsicherungsträger ausgelöst werden können. Zudem geben sie in der Regel keinen Aufschluss auf die (mengenmäßige) Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes der im Mietspiegel ausgewiesenen Teilklassen und sagen damit nichts über deren Erreichbarkeit für Hilfeempfänger. Dass eine bestimmte Miethöhe in einem aktuellen Mietspiegel ausgewiesen ist, sagt demnach noch nichts darüber aus, ob gegenwärtig derartige Wohnungen zum ausgewiesenen Mietpreis auch in einer der Nachfrage entsprechenden Anzahl angeboten werden (Berlitz NDV, S. 8f).

**Variante E:  
Angemessenheit und Mietobergrenze nach dem Wohngeldgesetz**

Die wohngeldfähige Miete<sup>26</sup> ist durch Maßgabe der in § 8 WoGG enthaltenen Tabelle durch Höchstbeträge begrenzt, die in Abhängigkeit von Haushaltsgröße, Gemeindestufe und Bezugsfähigkeit differieren. Es wird nur derjenige Teil der Miete bei der Ermittlung des Wohngeldes berücksichtigt, der den entsprechenden Höchstbetrag nicht übersteigt. Die Höchstbeträge werden vom Bund regelmäßig auf der Grundlage der Wohngeldstatistik unter

---

<sup>25</sup> Der Dresden Mietspiegel enthält beispielsweise mit seinen Zeilen 1 bis 9 und Spalten von A1 bis D3 wohl 48 Mietspiegelfelder. - Welches davon spiegelt die „*die Mietspiegelmiete*“ nun wider?!

<sup>26</sup> Die wohngeldfähige Miete im Sinne des WoGG enthält Grundmiete plus Nebenkosten, aber keine Heizkosten.

Berücksichtigung ausschließlich der Mieten Wohngeld empfangender Haushalte ermittelt. Sie sind insoweit nicht mit den Mieten vergleichbar, die sich aus Mietspiegeln ergeben, da Mietspiegel auch Haushalte berücksichtigen, die nicht Wohngeld empfangen (Söfker/Alvermann, Seite XLI).

Verschiedentlich haben SGB-II-Kommentatoren und Fachautoren als – mehr oder weniger geeignetes – Mittel zur Bestimmung der im Bereich des SGB II/SGB XII angemessenen Wohnkosten auf die in § 8 WoGG enthaltene Tabelle verwiesen (Kruse/Reinhard/Winkler, § 22 Rdn. 16; Brühl/Sauer, S. 56; Kolf, S. 205; einschränkend Berlit NDV, S. 9).

Kruse/Reinhard/Winkler vertreten die Auffassung, dass in Gemeinden ohne Mietspiegel aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auf **die äußersten rechten Werte der Tabelle in § 8 Abs. 1 WoGG**<sup>27</sup> zurückgegriffen werden könne, wobei aber auf die Besonderheiten des Einzelfalles (z.B. Pflegebedürftigkeit, Behinderung, besondere Lebensumstände Älterer) Rücksicht zu nehmen sei (Kruse/Reinhard/Winkler, § 22 Rdn. 16).

Differenziert setzt sich Berlit mit dieser Thematik auseinander (Berlit NDV, S. 9):

Die differenzierten Werte der Tabelle zu § 8 WoGG erlauben lediglich eine Annäherung an die aktuellen tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Sie seien in der Praxis mit Billigung der obergerichtlichen Rechtsprechung häufig dann herangezogen worden, wenn hinreichend zuverlässige andere Erkenntnisquellen nicht vorhanden waren und seien freihändigen Schätzungen vorzuziehen, seien aber relativ grob gestuft und unaktuell, so dass sie nur in Verbindung mit zusätzlichen Erkenntnissen, nach denen die Tabellenwerte der örtlichen Wohnungsmarktlage in etwa entsprechen, anzuwenden sind.

Wrackmeyer hält die Rückgriff auf die Wohngeldtabelle des § 8 WoGG für nachvollziehbar, da der Verordnungsgeber von seiner Verordnungsermächtigung nach § 27 SGB II keinen Gebrauch macht; jedoch könne nach der neueren Rechtsprechung des Bundessozialgerichts<sup>28</sup> nicht von vornherein und pauschal auf die Werte nach § 8 WoGG zurückgegriffen werden (Wrackmeyer, S. 47).

#### **3.4.1.2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes**

Soweit ersichtlich, war die Rechtsprechung zur Angemessenheit der Unterkunftskosten – im Sinne der Angemessenheit der Grundmiete – auf der Ebene der Landessozialgerichte (LSG) bislang noch uneinheitlich und spiegelte verschiedene aus der Literatur recherchierte

---

<sup>27</sup> Die „äußersten rechten Werte der Tabelle“ sind die jeweils höchsten Werte für die jeweilige Haushaltsgröße und Gemeindestufe. Sie entsprechen einer Bezugsfertigkeit oder Beendigung einer umfassenden Sanierung der Wohnung nach dem 1.1.1992.

<sup>28</sup> Bundessozialgericht, Urteil vom 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R –

Auslegungsvarianten – s.o. – wider. Ein erstes **Urteil des Bundessozialgerichtes (BSG) vom 7.11.2006 (Az: B 7b AS 18/06 R)** liegt inzwischen vor; es wird jedoch noch einige Zeit brauchen, bis sich die darin enthaltenen Vorgaben zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnkosten in Aktualisierungen der SGB II-Kommentare niederschlagen werden.

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichtes ist die Angemessenheit der Wohnkosten „in mehreren Schritten zu prüfen.“<sup>29</sup>

- 1) *„Zunächst bedarf es der Feststellung, welche Größe die von der Bedarfsgemeinschaft gemietete Wohnung aufweist; dh zu ermitteln ist die Quadratmeterzahl der im Streitfall konkret betroffenen Wohnung.“ [...]*
- 2) *„Bei der Wohnungsgröße ist die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße zu Grunde zu legen (früher § 5 Abs 2 Wohnungsbindungsgesetz iVm den jeweiligen landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen) [...] Nach Aufhebung des Wohnungsbindungsgesetzes ist dabei auf die Wohnungsgrößen, die sich aus § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13. September 2001 (WoFG, BGBl I 2376) ergeben, abzustellen [...] Das LSG wird daher zunächst festzustellen haben, ob sich die Wohnungsgröße der von den Klägern angemieteten Wohnung im Rahmen der landesrechtlich anerkannten Größen nach dem WoFG bewegt.“*
- 3) *„Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. Der Senat folgt insoweit der sog. Produkttheorie [...], die letztlich abstellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard<sup>30</sup>, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.“ [...]*
- 4) *„Nur soweit Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter führen, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 WoGG oder auf die zulässigen Mietgrenzen der in Ergänzung zum Wohnraumförderungsgesetz erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in Betracht kommen. Bei einem Rückgriff auf Tabellen bzw Fördervorschriften wird zu erwägen sein, ob zu Gunsten des Leistungsempfängers ein mögliche Unbilligkeiten der Pauschalierung ausgleichender Zuschlag (etwa von 10 % zu den Tabellenwerten [...]) in Betracht kommt.“*

Mit diesem Urteil orientiert das BSG auf eine Auslegung für die Bestimmung der „der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II“<sup>31</sup>, die etwa einer Kombination

<sup>29</sup> zitiert nach: [www.sozialgerichtsbarkeit.de](http://www.sozialgerichtsbarkeit.de)

<sup>30</sup> Eigentlich übt man keine Kritik am Gerichtsurteilen, aber ein "Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard" ist mathematisch nicht zu bilden. Richtig, und vom BSG gemeint, ist "Produkt aus angemessener Wohnungsgröße [m<sup>2</sup>] und einem dem »angemessen« niedrigen Standard entsprechenden Preis [€/m<sup>2</sup>]" . Das Ergebnis wären der zu ermittelnde maximal zulässige „angemessene“ Mietpreis [€].

<sup>31</sup> Was vom BSG unter den „angemessenen Wohnungskosten“ genau verstanden wird – lediglich die

der Varianten B und C entspricht und spricht sich für die sogenannte „Produkttheorie“ aus. Erst als „Notlösung“ – wenn andere Ansätze zu keinem Ergebnis über die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt führen – könne auch Variante E Verwendung finden (Zugriff auf Tabelle aus § 8 WoGG), allerdings mit prozentualen Zuschlägen (Schritt 4).<sup>32</sup>

Darüber hinaus gibt das BSG im zitierten Urteil für die Bestimmung der Angemessenheit noch zwei entscheidende Vorgaben, die man vielleicht als **Sozialraumbezug** (1) sowie als **Wohnungsmarktbezug** (2) der angemessenen Kosten der Unterkunft bezeichnen könnte:

- (1) *„Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, [...], in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann. Für eine Stadt der Größenordnung D (ca 75.000 Einwohner) könnte dies durchaus bedeuten, dass das Gebiet der Stadt D insgesamt den räumlichen Vergleichsmaßstab für den Mietwohnungsstandard bildet.“ [...]*<sup>33</sup>

Zur Notwendigkeit, eine (abstrakt) ermittelte Angemessenheitsgrenze auch auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realisieren zu können, wird ausgeführt (Wohnungsmarktbezug):

- (2) *„Schließlich wird zu überprüfen sein, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort [...] die Kläger tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. [...] Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen (BVerwG, aaO). [...] Die Grundsicherungsträger und die Gerichte der Sozialgerichtsbarkeit werden bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II mithin nicht umhin kommen, jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen. Liegen keine entsprechenden Mietspiegel bzw Mietdatenbanken (§§ 558c ff Bürgerliches Gesetzbuch) vor, so wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene - grundsicherungsrelevante – Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen.“<sup>34</sup>*

---

Grundmiete oder Grundmiete plus kalte Nebenkosten – wird aus dem Urteil nicht zweifelsfrei klar.

<sup>32</sup> Eine erste Umsetzung dieses BSG-Hinweises scheint das LSG Niedersachsen-Bremen im Urteil vom 24.4.2007 (Az.:L 7 AS 495/05) in einem Fall aus Hannover versucht zu haben. Da in Hannover die unternommenen Ermittlungen und das eingeholten Sachverständigen-gutachten nicht zur Feststellung eines marktüblichen Mietzinses geführt haben, wurde vom LSG die Feststellung der Angemessenheitsgrenze in Anlehnung an die rechte Spalte der Tabelle zu § 8 WoGG zuzüglich 10% als gerechtfertigt angesehen. Diese Auffassung des LSG hieße *angemessene Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II* ist gleich Grundmiete plus kalte Nebenkosten (da kalten BK, nicht aber Heizkosten in § 8 WoGG enthalten sind) plus 10 %.

<sup>33</sup> Urteil des BSG vom 7.11.2006 (Az: B 7b AS 18/06 R), zitiert nach [www.sozialgerichtsbarkeit.de](http://www.sozialgerichtsbarkeit.de) - Hervorhebungen d.A.

<sup>34</sup> Urteil des BSG, aaO – Hervorhebungen d.A.

Ob nun die vom BSG im nächsten Absatz vorgeschlagenen Mittel – Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken gemäß §§ 558c ff BGB – zur Überprüfung der konkreten Anmietungsmöglichkeit einer angemessenen Wohnung auf dem örtlichen Wohnungsmarkt überhaupt geeignet sind (und ob dieser Hinweis hierauf bezogen ist), darf – unter Verweis auf die Anmerkungen von Berlit zur fehlenden Aussagekraft von Mietspiegeln über die aktuelle Anzahl und Marktverfügbarkeit von Wohnungen der ausgewiesenen Mietspannen<sup>35</sup> – getrost bezweifelt werden<sup>36</sup>.

Es bleibt aber zumindest die wichtige und notwendige Orientierung des BSG auf den Sozialraumbezug und darauf, dass abstrakt als „angemessen“ festgelegte Obergrenzen für den Hilfesuchenden auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realisierbar sein müssen. Mit dieser Entscheidung eine fundierte Grundlage zumindest zur Bestimmung der „angemessenen“ Grundmiete vor.

Man kann gespannt sein, wie sich diese Vorgaben des BSG künftig im Verwaltungshandeln der Träger sowie in der Rechtsprechung<sup>37</sup> niederschlagen werden und ob und ggf. wie das BSG sie in weiteren Entscheidungen weiterentwickeln oder präzisieren wird.

### **3.4.1.3. Angemessenheit der kalten Betriebskosten (Nebenkosten) bei Mietwohnungen**

Mit dem Urteil des BSG vom 7.11.2006 (Az: B 7b AS 18/06 R) stellt sich zugleich die Frage nach der Angemessenheit der Betriebskosten (verschiedentlich zur deutlichen Abgrenzung von den Heiz- und Warmwasserkosten auch „kalte Betriebskosten“<sup>38</sup>, von manchen Autoren oder Gerichten auch nur „Nebenkosten“<sup>39</sup> genannt) – auch wenn dies nicht auf den ersten Blick deutlich ist:

Der Wortlaut des § 22 Abs. 1 SGB II unterteilt die Leistungen für den Unterkunftsbedarf lediglich in „Aufwendungen für Unterkunft“ und „Aufwendungen für Heizung“. Diese Aufwendungen nach Absatz 1 beinhalten zum einen die regelmäßigen, i.d.R. monatlich zu leistenden Zahlungen Grundmiete<sup>40</sup>, „kalte“ Betriebskostenvorauszahlungen, Heizkosten-

<sup>35</sup> Siehe unter Variante D, Seite 24

<sup>36</sup> Dass jedoch Grundsicherungsträger und Gerichte der Sozialgerichtsbarkeit nicht umhin kommen werden, die jeweils aktuellen Gegebenheiten auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu ermitteln und bei der der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen, bleibt zutreffend. Ebenso unstrittig ist, dass sie hierfür geeignete Werkzeuge benötigen und ggf. zu erstellen haben. - Für die Träger wird dies eine permanente Aufgabe sein, deren adäquate Erfüllung durch die Kontrollinstanzen einzufordern ist.

<sup>37</sup> Erste Umsetzungen in der Rechtsprechung der Gerichte der Sozialgerichtsbarkeit sind jedoch schon zu verzeichnen, u.a. der LSG Niedersachsen-Bremen, Brandenburg, Hessen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Bayern (Stand: 24.5.07).

<sup>38</sup> so zum Beispiel vom Sächsischen LSG im Beschluss vom 24.10.2006 - L 3 B 158/06 AS-ER -

<sup>39</sup> Vergl. z.B. Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen im Urteil v. 24.04.2007 - L 7 AS 494/05 -

<sup>40</sup> Oft wird statt „Grundmiete“ der mehrdeutige Begriff „Kaltmiete“ verwandt. Diese Bezeichnung lässt im – im Unterschied zum Begriff „Warmmiete“, der auch sprachlich alle Betriebskosten, einschließlich der Heizkosten umschließt – die Zusammensetzung der „Kaltmiete“ offen. Ich verwende daher für die

vorauszahlungen. Zum anderen sind von Absatz 1 auch die auf Grund einer (jährlichen<sup>41</sup>) Abrechnung ggf. anfallenden Nachforderungen für Betriebs- oder Heizkosten, aber auch einmalig – oder in größeren Abständen – auftretende Ausgaben, beispielsweise Kosten für Schönheitsreparaturen<sup>42</sup>, erfasst (vergl. z.B. Berlitz, LPK, Rn. 19f, ).

Zieht man von den monatlich anfallenden Aufwendungen nach Absatz 1 die Heizkostenvorauszahlungen<sup>43</sup> ab, so verbleiben als monatliche „Aufwendungen für Unterkunft“ die monatliche Grundmiete sowie die monatlichen „kalten“ Betriebskostenvorauszahlungen.

Werden – wie vom BSG im Urteil vom 7.11.2006 vorgegeben – die „*angemessenen Kosten der Unterkunft*“ nach der sog. Produkttheorie unter Verwendung eines im unteren Segment liegenden Quadratmeterpreises – aus Mietspiegeln oder Mietdatenbanken nach § 558c ff BGB entnommen – ermittelt, so stellt das Ergebnis eigentlich eine „angemessene Grundmiete“ dar, da Mietspiegel oder Mietdatenbanken gemäß § 558 Abs. 2 BGB lediglich die „ortsübliche Vergleichsmieten“ (also Grundmieten ohne Betriebskosten und Heizkosten) ausweisen. In diesem Fall wären „kalte“ Betriebskosten im „angemessenen“ Ergebnis noch nicht enthalten und müssten – in wie auch immer zu ermittelnder „angemessener“ Höhe – zu dem mit der Produkttheorie ermittelten „angemessenen“ Ergebnis addiert werden.

Wird jedoch, wie von einigen LSG praktiziert<sup>44</sup> – und wie vom BSG im Urteil vom 7.11.2006 zugestanden, wenn die Erkennismöglichkeiten im lokalen Bereich mangels geeigneter Erkenntnisquellen nicht weiter führen – zur Ermittlung der „*angemessenen Kosten der Unterkunft*“ auf Tabelle zu § 8 WoGG rückgegriffen, so enthielten diese „angemessenen *Kosten der Unterkunft*“ – wie die Werte aus Tabelle zu § 8 WoGG ebenfalls<sup>45</sup> – eine Summe aus Grundmiete und kalten Betriebskosten. In diesem Fall wäre die „Angemessenheit“ der kalten Betriebskosten nicht getrennt zu ermitteln, da sie in den so ermittelten „*angemessenen Kosten der Unterkunft*“ bereits enthalten sind. Die kalten Betriebskosten wären in dieser Variante jedoch durch die Anwendung der Pauschalwerte aus Tabelle zu § 8 WoGG ebenfalls pauschaliert worden.

Da das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 07.11.2006 (Az.: B 7b AS 8/06 R) ausdrücklich klargestellt hat, dass bei den Mietnebenkosten eine Pauschalierung in aller Regel unzulässig ist<sup>46</sup>, wäre eine Pauschalierung der kalten Betriebskosten unzulässig. Auch sie

---

eigentliche Miete (ohne kalte Betriebs- und Heizkosten) den eindeutigen Begriff „Grundmiete“.

41 vergl. § 556 Abs. 3, Satz 1 BGB

42 „Sowohl die Auszugsrenovierung als auch die im Zuge des Einzugs notwendigen Renovierungsarbeiten gehören nämlich direkt zum Unterkunftsbedarf i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Nach dieser Norm werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Kosten für Schönheitsrenovierungen sind im angemessenen Umfang zu übernehmen, wenn sie vertraglich vereinbart sind.“ LSG Celle, Beschluss v. 11.9.06 – L 9 AS 409/06 ER, veröffl. In NDV-RD 5/2006, S. 109f

43 inklusive der in diesen enthaltenen Warmwassererwärmungskosten, siehe Abschnitt 3.4.3.

44 LSG NS-Bremen Urteil v. 24.04.2007 - L 7 AS 494/05 -; Hess.LSG, Urteil v. 12.03.2007 - L 9 AS 260/06

45 vergl. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WoGG

46 So das SG Mannheim im Urteil vom 15.03.2007 (Az.: S 9 AS 3880/06), wohl unter Bezugnahme auf

müssten – wie die Heizkosten – außer in Fällen unwirtschaftlicher Verschwendung in vollständiger Höhe übernommen werden.

### **3.4.2. Angemessenheit der Heizkosten bei Mietwohnungen**

Auch bei der Festlegung, bis zu welcher Höhe Kosten der Beheizung durch den örtlichen Leistungsträger zu übernehmen sind, stellt sich das Problem der Auslegung des rechtlich unbestimmten Rechtsbegriffs der „Angemessenheit“. Wie schon bei den Kosten für Unterkunft ist dem Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung in § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II lediglich zu entnehmen, dass Kosten für Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese angemessen sind. Auch bezüglich der Heizkosten ist vom Gesetzgeber sowie vom dem durch § 27 SGB II ermächtigten BMWA unterlassen worden, weitergehende Regelungen zu treffen. Damit wurde das Problem der Ausarbeitung entsprechender Richtlinien für die Heizkosten, deren Umsetzung wie auch die Bestimmung von im Einzelfall angemessenen Heizkosten den Kommunen bzw. Leistungsträgern überlassen.

Ebenso vielfältig wie die ersten Versuche in der Literatur und Rechtsprechung, einheitlich anwendbare Auslegungskriterien für die Bestimmung „angemessener“ Heizkosten zu entwickeln, dürften die verschiedenen örtlichen Regelungen sein.

Im Folgenden soll der Versuch unternommen werden, einen Überblick über die bisherigen – inzwischen z.T. schon wieder überholten – Entwicklung der Auffassungen und anschließend über den derzeitigen Stand<sup>47</sup> zu geben:

Kolf konstatierte, dass es gerade bei den Heizungs- und Nebenkosten eine Fülle von Anwendungsproblemen in der Praxis gäbe, da die Kommunen häufig nicht die tatsächlichen Kosten gewähren, sondern auch bei den Heizungskosten pauschalierte „angemessene“ Beträge ansetzen, die in der Regel aus der Sozialhilfepraxis stammten und nicht kostendeckend seien (Kolf, 2005, S. 207).

Nach Brühl/Sauer sei die Angemessenheitsgrenze bei den Heizkosten angesichts der im Einzelfall relevanten vielfältigen Umstände (Neu- oder Altbau, Wärmedämmung, Krankheit, Behinderung, etc.) noch schwerer zu bestimmen, als beim Unterkunftsbedarf, so dass die tatsächlichen Heizungskosten die angemessenen indizieren (Brühl/Sauer, 2004, S. 57).

Auch Brühl/Hoffmann stellten fest, dass sich abschließend schwer bestimmen lasse, welche Heizkosten angemessen sind, weil eine Vielzahl von Wirkungszusammenhängen und wärmetechnischen Faktoren den Heizungsbedarf bestimmen, wie Baudaten (Geschosshöhe,

---

Absatz 33 des BSG-Urteils.

47 Eine einheitliche Rechtsauffassung ist – soweit ersichtlich – derzeit auf der Ebene der LSG im Entstehen (s.u.). Eine bundessozialgerichtliche Entscheidung zur Angemessenheit der Heizkosten steht derzeit (Mitte Mai 2007) noch aus.

Wohnfläche, Dämmung), meteorologische Daten (Zahl der Heiztage), Heizanlage (Zustand, Wärmeverlust) oder das Heizmaterial. Als angemessen könnten in einem zentralbeheizten Mehrfamilienhaus die Heizkosten angesehen werden, die dem wohnflächenbezogenen durchschnittlichen Verbrauch der anderen an die Heizungsanlage angeschlossenen Abnehmer entsprechen<sup>48</sup>. Auch anhand der Empfehlungen des Deutschen Vereins (Kleinere Schriften Heft 60) zur Bemessung einmaliger Leistungen für Heizung können sich Anhaltspunkte für die angemessenen Heizkosten ergeben (Brühl/Hoffmann, 2004, S. 121).

Kruse/Reinhard/Winkler verweisen zwar darauf, dass der vereinbarte Heizkostenabschlag sowie eventuelle Nachzahlungen, die sich aus einer Schlussabrechnung ergeben, vom Leistungsträger zu übernehmen seien. Sie merken jedoch an, dass Hilfeempfänger auf einen wirtschaftlichen und sparsamen Verbrauch hinzuweisen seien und im Falle eines überhöhten Verbrauchs, ohne dass in einer Anhörung des Hilfeempfängers durch den Fallmanager für diese Überhöhung rechtfertigende Gründe gefunden worden sind<sup>49</sup>, nach einer Belehrung nur noch der „angemessene“ Verbrauch als Bedarf berücksichtigt zu werden brauche (Kruse/Reinhard/Winkler, 2005, §22 Rz. 27f). Die Autoren teilen weder mit, was sie unter einem „überhöhten Verbrauch“ verstehen, noch woran ein Fallmanager einen solchen feststellen kann; sie geben damit gerade keine Hilfestellung bei der Bestimmung der angemessenen Heizkosten.

Nach Marburger/Schnur werden Angaben zur Angemessenheit der Heizkosten grundsätzlich dem Mietvertrag einschließlich der Nebenkostenabrechnungen bzw. den Festsetzungen der Energieversorgungsunternehmen entnommen. Die Angemessenheit sei von vielen Faktoren abhängig, die vom Hilfebedürftigen nicht oder nicht kurzfristig beeinflusst werden können (Marburger/Schnur, 2. Aufl., S. 97).

Mrozynski (Stand: 1. Aug. 2006) verweist darauf, dass die in der Praxis übliche Berechnung der Heizkosten nach der Quadratmeterzahl schon im Ansatz falsch sei, weil Kubikmeter beheizt werden. Es bedürfe daher also der Festlegung nicht von quadrat-, sondern von kubikmeterbezogenen Pauschalen oder der Einbeziehung der Raumhöhen in die allgemeinen Berechnungsgrundlagen für die Heizkosten. Allerdings bestimmten so viele Faktoren die Heizkosten, dass eine exakte Feststellung ihrer Angemessenheit kaum möglich sei. Dies gelte

---

48 Diese Auffassung kann nicht überzeugen, da die Übertragung der durchschnittlichen Heizkosten des Gebäudes auf die zu betrachtende Einzelwohnung u.a. alle individuellen Lagevor- und Nachteile dieser Wohnung (Süd/Nordseite, „Mittelwohnung“, „Eckwohnung“, Erdgeschoss, Anzahl der Außenwände, ...) wie auch deren ggf. unterschiedlichen Wärmedämmzustand (Zustand der Fenster, schlechgedämmte Dachwohnung, ungedämmter Erdgeschoss-Fußboden,...) vernachlässigen würde.

49 Hilfeempfänger und Fallmanager sind in den seltensten Fällen fachlich für die Beurteilung des Wärmebedarfs einer Wohnung qualifiziert. Würde ihnen die Suche nach Gründen für scheinbar „überhöhte“ Heizkosten auferlegt, wären Fälle voraussehbar, in denen objektiv vorhandene Gründe für überdurchschnittliche – aber im konkreten Fall angemessene – Heizkosten nicht festgestellt werden können. Dies würde zu Lasten des Hilfeempfängers eine unzulässige Kürzung zur Folge haben.  
- Wenn überhaupt eine Kürzung beabsichtigt werden sollte, müsste eigentlich in die Klärung derartiger Fälle eine fachlich qualifizierte „Clearingstelle“ einbezogen werden.

nicht nur für Lage und Beschaffenheit der Wohnung (Erdgeschoss, Außenwände, Zahl und Zustand der Fenster und Türen, Bausubstanz und Isolierung), sondern auch für die Heizung (Art des Brennstoffs, Lagerkapazität, Zustand der Heizungsanlage). Dennoch sei eine pauschalierende Festlegung von Heizkosten aus praktischen Gründen notwendig; eine Heizkostenpauschale könne jedoch leicht das Bedarfsdeckungsprinzip verletzen. Insbesondere bei Voraus- und Nachzahlungen sei sehr genau zu prüfen, ob sie durch den Heizkostenbedarf veranlasst oder auf einem unwirtschaftlichen Energieumgang beruhen (Mrozynski, II.8 Rz. 61ff). – Auch dieser Autor teilt nicht mit, wie die vorgeschlagene „sehr genaue“ Prüfung des Heizkostenbedarfs und dessen Angemessenheit“ durchzuführen sei.

Aus den Veröffentlichungen von Berlit lässt sich sowohl die vertiefende Auseinandersetzung mit dem Thema wie auch die Weiterentwicklung der Auffassung zur Bestimmung der Angemessenheit der Heizkosten nachverfolgen:

Sowohl in der Veröffentlichung von Januar 2006 (NDV) als auch von August 2006 (LPK) beschreibt Berlit – wie auch weitere Autoren –, dass die Höhe der Heizkosten von zahlreichen Faktoren abhängen, die überwiegend nicht zur kurzfristigen Disposition der Hilfeempfänger stehen, z.B.<sup>50</sup>:

- Lage und Bauzustand der Wohnung<sup>51</sup>
- Heizungsanlage<sup>52</sup>
- meteorologische Daten<sup>53</sup>
- die von der Haushaltsgröße abhängige Größe der Unterkunft
- von persönlichen Verhältnissen<sup>54</sup> bedingter Wärmebedarf

Während er in der Veröffentlichung von Januar 2006 trotzdem noch konstatiert, dass das Individualisierungs- und Pauschalisierungsverbot einen Rückgriff auf Richt- und Erfahrungswerte für die Angemessenheitsbeurteilung nicht ausschließe, wenn diese auf empirisch sorgfältig ermittelten, zutreffenden Eingangswerten gründen, die allgemeine Preisentwicklung bei Brennstoffen berücksichtigen und hinreichend Raum für die Berücksichtigung objektbezogener Unterschiede und einzelfallbezogener Verbrauchsbesonderheiten lasse (Berlit, NDV, S. 20), hält er im Kommentar von August 2006 die Feststellung, wann Heizkosten „angemessen“ sind, für nachhaltig erschwert. Die in der Praxis gebildeten quadratmeterbezogenen Richtwerte könnten nur Anhaltspunkte bilden, die den Besonderheiten des Einzelfalles anzupassen seien; nicht zulässig sei ohne konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Heizverhalten eine Kürzung auf die als angemessen

---

50 Berlit übereinstimmend in NDV, S. 19 und LPK, Rn. 67

51 Lage im Gebäude (z.B. Erdgeschoss, Eck- oder Dachgeschosswohnung); Geschosshöhe; Wärmeisolierung - auch bei Fenstern)

52 z.B. wegen Preisniveau des genutzten Energieträgers, Wirkungsgrad, Wartungszustand

53 Allgemeine Klimalage, Zahl der Heiztage, absolute Außentemperaturen

54 Alter, Behinderung, „Krabbelkind“

erachteten Richtwerte. Die Höhe der laufenden Leistungen ergibt sich daher aus den Festsetzungen im Mietvertrag (incl. Anpassungen nach Maßgabe von Nebenkostenabrechnungen) bzw. den Vorauszahlungsfestsetzungen der Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen. (Berlit LPK, Rz. 66f).

Inzwischen hat sich das Sächsische LSG Chemnitz<sup>55</sup> – das höchste Sächsische Sozialgericht – in seinem Beschluss vom 24.10.2006 (Az.: L 3 B 158/06 AS-ER) ausführlich mit dem Thema Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung befasst. Demnach wird zwar eine Pauschalierung der Kosten der Unterkunft (einschließlich kalter Betriebskosten) für zulässig gehalten – nicht jedoch eine Pauschalierung der Heizkosten auf örtliche Obergrenzen oder Durchschnittswerte. Heizkosten sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn nicht im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass seitens des Hilfesuchenden ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegt. Mit diesem Beschluss fügt sich das Sächsische LSG in die sich entwickelnde Auffassung zur Angemessenheit der Heizkosten ein, die mit sehr ähnlichem Tenor von verschiedenen Landessozialgerichten<sup>56</sup> vertreten wurde.

Im wesentlichen wird diese Auffassung inzwischen auch von der Bundesregierung vertreten, wie aus einer Antwort vom 22. 03. 2007 auf eine Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE im Bundestag ersichtlich ist:

*„Die Übernahme von Heizkosten kann demnach nicht ohne eine Einzelfallprüfung auf eine pauschal festgelegte Obergrenze beschränkt werden.*

*Beruhend hohe Heizkosten hingegen auf dem Verbrauchsverhalten des Hilfebedürftigen, ist eine Beschränkung auf festgelegte Obergrenzen erforderlich. Sofern kommunale Träger die Entscheidung über die Angemessenheit der Heizkosten ohne Einzelfallprüfung ausschließlich auf der Grundlage festgelegter Obergrenzen treffen, handeln sie nach Auffassung der Bundesregierung rechtswidrig.“*

(BT-Drucksache 16/4785, S. 2)

### **3.4.3. Warmwasserkosten als möglicher Bestandteil der Heizungskosten**

Eigentlich scheint bezüglich der Warmwasserkosten (auch Warmwasserbereitungs- oder Warmwassererwärmungskosten o.ä.) alles klar: Obgleich im Wohnungsneubau wie im sanierten Altbau eine zentrale Warmwasserversorgung die übliche Ausstattung darstellt, so dass die Warmwasserkosten auch typischerweise Bestandteil der Heizkostenvorauszahlung und damit ihre verbrauchabhängige Abrechnung Bestandteil der Heizkostenabrechnung<sup>57</sup> ist,

---

<sup>55</sup> Dieser Beschluss des Sächs. Landessozialgerichtes bezieht sich auf einen Dresdner Fall (!)

<sup>56</sup> u.a. Thüringer LSG Beschluss v. 31.01.2005 - L 7 AS 770/05 ER und v. 07.07.2005 - L 7 AS 334/05 ER -; LSG Niedersachsen-Bremen v. 15.12.2005 - L 8 AS 427/05 ER und v. 31.03.2006 - L 7 AS 343/05 ER; Hessisches LSG v. 21.03.2006 - L 9 AS 124/05 ER und 05.10.2006 - L 7 AS 126/06 ER; LSG Nordrhein-Westfalen v. 24.05.2006 - L 20 B 84/06 AS ER

<sup>57</sup> Vergl. § 8 ff Heizkostenverordnung

werden im Bereich des SGB II die Warmwasserkosten als Bestandteil der „Kosten für Haushaltsenergie“ gewertet. Diese seien bereits vom Regelsatz nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten und nicht noch einmal mit den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II zu erstatten. Folglich wird von den Trägern aus den vom Hilfeempfänger zu leistenden Heizkostenvorauszahlungen ein Anteil für die Warmwasserzubereitung herausgerechnet; als „*Aufwendungen für Heizung*“ werden die Heizkostenvorauszahlungen abzüglich Warmwasserkosten erstattet<sup>58</sup>.

Dies entsprach und entspricht – noch – der herrschenden Meinung (z.B. Berlitz LPK, Rz. 19 mit weiteren Nachweisen; Mroczynski Rn. 62; Marburger/Schnur, S. 97; Brühl/Sauer S. 57).

Zwar hatte das SG Mannheim bereits mit einem Urteil vom 03.05.2005 (Az.: S 9 AS 507/05) in wörtlicher Auslegung der §§ 20, 22 SGB II den Versuch unternommen, die Beheizung des Wassers für den Gebrauch in Bad und Küche dem Grundbedarf, der mit der Benutzung einer Mietwohnung untrennbar verbunden ist, und damit den Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zuzuordnen. Diese Auffassung wurde im Berufungsverfahren jedoch vom zuständigen LSG<sup>59</sup> korrigiert und – in Auslegung der Gesetzesmaterialien zu den §§ 20 und 22 SGB II (BT-Drucks. 15/1516 S. 56 f) – die Kosten für die Aufbereitung von Warmwasser weiterhin als Bestandteil des Regelsatzes gewertet.

Trotz der Gesetzesänderung vom 20.07.2006<sup>60</sup>, mit der Gesetzgeber noch einmal klarzustellen versucht hat, dass Warmwasseraufbereitung Bestandteil der Regelleistung ist, hat das SG Mannheim mit dem Urteil vom 15.03.2007 (Az.: S 9 AS 3880/06) seine bereits mit oben erwähnten Urteil vom 03.05.2005 geäußerte Auffassung nochmals bekräftigt.

Mit einem jüngst bekannt geworden Urteil hat sich nun das Sächsische Landessozialgericht zu den Warmwasserkosten als Bestandteil der Heizkosten positioniert und ist damit von seiner bisherigen Rechtsprechung<sup>61</sup> zu den Warmwasserkosten abgegangen:

In seinem neuen Urteil vom 23.4.2007 (Az.: L 3 AS 101/06) hat das Sächsische LSG – ausgesprochen gründlich und überzeugend – die Grundlagen der Bestimmung der Höhe des Regelsatzes nach § 20 SGB II nachgerechnet und die Höhe des Regelsatzes auf seine Verfassungsmäßigkeit überprüft und für nicht ausreichend befunden, wenn aus diesem auch die Warmwasserkosten beglichen werden sollten. Als Grundlage des Urteils wurden u.a. die

---

58 Zur Berechnung der Höhe des für Warmwasser abzuziehenden Betrages besteht in den einzelnen Bundesländern und Kommunen eine recht unterschiedliche Praxis (Marburger/Schnur, S. 97); in Dresden werden für die erste Person 8,18 EUR/Monat, für jede weitere Person wohl 3,58 EUR/Monat abgezogen.

59 Landessozialgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 30.08.05 -L 12 AS 2023/05 -

60 *Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende*, in dem § 20 Abs. 1 SGB II um den „*Bedarf der Haushaltsenergie*“ ergänzt wurde

61 Vgl. das ältere, nun wohl überholte Urteil vom 20.07.2006 (Az.: L 3 AS 3/05), in welchem es heißt: „*Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sind die Kosten für die Erwärmung von Wasser bereits im Regelsatz (§20 SGB II) berücksichtigt und fallen somit nicht unter die nach § 22 SGB II zu erbringenden Aufwendungen.*“

im Jahre 2003 erstellte Sonderauswertung zur EVS 1998<sup>62</sup>, sowie Bundestagsmaterialien<sup>63</sup> beigezogen, in denen das Ergebnis der neuen, jetzt das gesamte Bundesgebiet erfassenden Sonderauswertung zur Einkommens- und Verbraucherstichprobe des Jahres 2003 (EVS 2003) dargelegt wird.

In der Urteilsbegründung stellt das Sächsische LSG u.a. fest:

- *„Dass in der Regelleistung des SGB II keine Haushaltsenergiekosten zur Warmwasserbereitung [...] berücksichtigt wurden, folgt daraus, dass der Haushaltsenergieanteil in der Regelleistung allein anhand der durchschnittlichen Stromkosten der in den Sonderauswertungen zur EVS 1998 und 2003 erfassten Ein-Personen-Mieterhaushalte bestimmt wurde. Weil aber nur wenige (geschätzt etwa ein Drittel) dieser Haushalte ihr Wasser tatsächlich mit Strom erwärmt haben, wurden deren Warmwasserkosten im Wege der Durchschnittsbildung auf die übrigen Haushalte aufgeteilt, so dass in den durchschnittlichen Stromkosten aller erfassten Haushalte nur etwa ein Drittel der für die Warmwasserbereitung erforderlichen Energiekosten enthalten ist.“*
- *„Da den Sonderauswertungen zur EVS 1998 und 2003 darüber hinaus nicht die tatsächlichen durchschnittlichen Stromkosten entnommen und der Regelleistung zugrunde gelegt wurden, sondern ein zu niedriger Durchschnittswert, der zudem unter Außerachtlassung des verbrauchsunabhängigen Strom-Grundpreises um einen (ansonsten vertretbaren) Heizstromanteil von 15% gekürzt wurde, ist neben diesem Heizstromanteil auch der ohnehin nur etwa ein Drittel des eigentlich notwendigen Bedarfs umfassende Warmwasseranteil aus den durchschnittlichen Stromkosten herausgerechnet worden.“*
- *„Der Haushaltsenergieanteil in der Regelleistung reicht somit ab 1. Januar 2005 selbst ohne Heiz- und ohne Warmwasserkosten zur Deckung des Bedarfs der untersten 20% der nach ihrem Nettoeinkommen geschichteten Ein-Personen-Haushalte eigentlich nicht mehr aus.“*
- *„Die Regelleistung von 345,00 EUR ist in dieser Höhe verfassungsgemäß, solange nicht angenommen wird, dass daraus über den Betrieb von Kochfeuerung, Waschmaschine und Geschirrspüler hinaus weitere Warmwasserkosten zu bestreiten sind.  
Dies folgt daraus, dass die Regelleistung des SGB II – zusammen mit den übrigen SGB II-Leistungen, insbesondere für Unterkunft und Heizung – durch ihre Bindung an den sozialhilferechtlichen Regelsatz ebenso wie dieser nur das sogenannte soziokulturelle Existenzminimum sichert (BT-Drs. 15/1516, S. 56, zu § 20 Abs. 1), d.h. die Mindestvoraussetzungen eines menschenwürdigen Daseins wahrt, wozu der Staat gemäß Art. 1 Abs. 1 GG i.V.m. dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) verpflichtet ist [...] Würde den Hilfebedürftigen jedoch auferlegt, auf warmes Wasser zum Duschen, Baden und sonstige hygienische Zwecke zu verzichten, indem die notwendigen Kosten dafür weder in der Regelleistung noch in sonstigen Leistungen nach dem SGB II vorgesehen werden, würde dies nach den in der Bundesrepublik Deutschland herrschenden Verhältnissen einem menschenwürdigen Dasein (Art. 1 Abs. 1 GG) und dem Schutz vor Stigmatisierung und sozialer Ausgrenzung nicht mehr entsprechen.“*
- *„Ebenso wenig können Hilfebedürftige darauf verwiesen werden, sich bei der*

62 Einkommens- und Verbraucherstichprobe der einkommensschwächsten 20 % der Bevölkerung (ohne Sozialhilfeempfänger)

63 Ausschussdrucksache 16/286 des Ausschusses für Arbeit und Soziales des Deutschen Bundestages vom 15. Juni 2006 zur Neubemessung des Regelsatzes nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs – Sozialhilfe – (SGB XII) für die Zeit ab 1. Januar 2007 (BT-ADrs. 16/286)

*Bedarfsposition „Haushaltsenergie“ oder bei den anderen Bedarfspositionen der Regelleistung entsprechend stärker einzuschränken. Denn alle Bedarfspositionen der Regelleistung sichern nur das soziokulturelle Existenzminimum, so dass schon deshalb zweifelhaft ist, ob sie unterschritten werden können, vor allem deshalb, weil die Regelleistung nach verbreiteter Ansicht äußerst knapp bis hin zur Grenze der Verfassungswidrigkeit bemessen ist [...]*

- *„[...] gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber eine solche Unterschreitung beabsichtigt hat. Vielmehr wollte der Gesetzgeber die Warmwasserkosten in Anknüpfung an das Sozialhilferecht (mithin entsprechend dem BSHG) vollständig in den Haushaltsenergiekosten berücksichtigen und war überzeugt, dies auf Grundlage der Einkommens- und Verbraucherstichprobe auch getan zu haben. [...] Dass diese Annahme des Gesetzgebers unzutreffend war, wurde jedoch dargelegt.“<sup>64</sup>*

In verfassungskonformer Auslegung – so das Sächsische LSG im zitierten Urteil – können jedoch die Warmwasserkosten in der § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II als Teil der Heizkosten zusätzlich zur Regelleistung in tatsächlicher Höhe übernommen werden, soweit sie angemessen sind. Dass dabei dem Willen des Gesetzgebers nicht vollständig entsprochen werde, sei hinzunehmen. Diese Auslegung wahre auch den übergeordneten, aus Art. 1 Abs. 1 GG (Menschenwürde) i.V.m. dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) folgenden Zweck des SGB II, das soziokulturelle Existenzminimum und damit die Mindestvoraussetzungen eines menschenwürdigen Daseins zu sichern. Da die vorgenommene, verfassungskonforme Auslegung mithin Sinn und Zweck des Gesetzes, dessen Systematik sowie in den von der Verfassung gezogenen Grenzen auch das Maximum dessen wahre, was der Gesetzgeber gewollt hat, werde dadurch auch nicht die Grenze des Gesetzeswortlauts überschritten.

Dieses Urteil ist nicht rechtskräftig, so dass voraussichtlich das Bundessozialgericht in einer Revision über die vorgenommenen Auslegungen und Bewertungen befinden wird. Zwar hatte das BSG in zwei seiner Urteile vom 07.11.2006<sup>65</sup> das Problem der Warmwasserpauschale ausdrücklich angesprochen, jedoch ohne hierauf jedoch inhaltlich einzugehen, so dass es in seiner Auffassung noch nicht festgelegt ist.

Derzeit bleibt also, die Entscheidung des Bundessozialgerichtes zu den Warmwasserkosten abzuwarten, wobei das Sächsische LSG mit seinem Urteil für eine den Hilfeempfängern gerechter werdende Entscheidung eine fundierte Grundlage gelegt hat. Würde die Wertung des Sächsische LSG durch das BSG bestätigt, hätte das die Folge, dass die bislang von den Trägern vorgenommen Kürzungen der Heizkosten um die Warmwasserkosten unzulässig wären.

---

<sup>64</sup> Sächsisches LSG, Urteil vom 23.4.2007 (Az.: L 3 01/06)

<sup>65</sup> BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 8/06 R, vgl. auch die Andeutungen in dem Urteil B 7b AS 18/06 R

### 3.5. Angemessenheit der einzelnen Bestandteile der Kosten der Unterkunft und Heizung – ein Zwischenfazit

Für die weitere Anwendung ist es sinnvoll, die für die einzelnen Bestandteile der Kosten der Unterkunft und Heizung recherchierten Ergebnisse zusammenzufassen und wertend zu sichten, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Recherche-Ergebnisse lediglich einen momentanen Stand der Rechtsprechung wiedergeben:

Für die **Grundmiete** besteht mit den Vorgaben aus dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 7.11.2006 (Az: B 7b AS 18/06 R) eine solide Basis für die „abstrakte“ Bestimmung der Angemessenheit durch die Träger – wie auch für die Überprüfung festgesetzter Angemessenheitsobergrenzen: Im Regelfall ist die Angemessenheitsgrenze nach der „Produkttheorie“ unter Verwendung der maximal zulässigen Wohnungsgrößen im sozialen Wohnungsbau sowie von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken (§ 558 c ff BGB) zu bestimmen. Nur wo die Erkenntnismöglichkeiten über die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht zu einer Bestimmung der für einen einfachen Ausstattungsstandard kennzeichnenden Miethöhe führen, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu §8 WoGG (ggf. mit einem *Zuschlag von etwa von 10 % zu den Tabellenwerten*) in Betracht kommen.

In ihrer Bedeutung gar nicht zu unterschätzen sind zudem die vom BSG gesetzten zwei weiteren Vorgaben („Sozialraumbezug“ und „Wohnungsmarktbezug“): Zum einen ist bei Festlegung des örtlichen Vergleichsmaßstabes für den maßgeblichen Mietwohnungsstandard zu berücksichtigen, dass in größeren Städten mit stadträumlich unterschiedlichen Teilwohnungsmärkten eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete geboten sein kann. Für den einzelnen Hilfebedürftige hätte dies den Vorteil, dass er trotz Umzugsnotwendigkeit nicht zur Aufgabe seines stadträumlich-sozialen Umfeldes gezwungen wäre. Konsequenterweise hätte dies auch die Folge, dass den Kommunen durch innerörtlich differenzierte Obergrenzen ein Mittel zur Verfügung stünde, sozialer Entmischung (Segregation<sup>66</sup>) der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken.

Durch den Wohnungsmarktbezug („konkrete Möglichkeit [...], eine „abstrakt“ als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können“) ist ein weiteres bedeutsames Mittel zur Überprüfung von „abstrakt“ gesetzten Angemessenheitsgrenzen gegeben: Die „abstrakte“ Angemessenheitsgrenze ist dann richtig bestimmt, wenn so gewährleistet ist, dass eine hinreichende Anzahl an angemessenen Wohnungen auf dem Markt zur Anmietung verfügbar ist (siehe hierzu den folgenden Abschnitt). Die Anzahl der örtlichen Wohnungsangebote, die den Angemessenheitsgrenzen entsprechen, muss gewährleisten, dass alle Hilfebedürftige mit Umzugsnotwendigkeit auch eine

---

<sup>66</sup> Verdrängung von ALG II-Empfängern aus „zu teuren“ Stadtgebieten und „Ghettobildung“ in den „Billigquartieren“. Siehe hierzu das folgende Kapitel 3.6.

Anmietungsmöglichkeit haben.

Die Pauschalierung/Kappung der **Heizkosten** auf – z.B. aus örtlichen Durchschnittswerten pro m<sup>2</sup> gebildete – Obergrenzen ist derzeit in Sachsen mit dem Beschluss des Sächsischen Landesgerichtes vom 24.10.2006 (Az.: L 3 B 158/06 AS-ER) als nicht vertretbar erklärt worden: Es sind grundsätzlich die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Da dem auch die Kommentarliteratur sowie die Rechtsprechung einer Reihe von LSG entspricht (siehe Kapitel 4.2.4.), ist wohl damit zu rechnen, dass sich diese Rechtsauffassung verfestigt, wenn nicht auf Bundesebene – z.B. per Verordnung – Grundlagen für eine Pauschalierung geschaffen werden.

Ob die Einschätzung Bestand haben wird, dass eine Pauschalierung der kalten **Betriebskosten** ebenfalls unzulässig sein könnte, ist unsicher. Hierfür bleibt die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten. Ebenso bleibt abzuwarten, wie sich das BSG in der Revision des Urteils des Sächsischen Landessozialgerichtes zur Zuordnung der **Warmwasserkosten** in die Kosten der Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II) positionieren wird.

### **3.6. Sozialraumbezogene Differenzierung von Angemessenheitsgrenzen als Mittel zur Vermeidung „unfreiwilliger“ Segregation**

#### **3.6.1. Zum Begriff der Segregation**

Es gehört zu den Grunderkenntnissen der stadtsoziologischen Forschung (siehe z.B. Dangschat, S. 207 ff), dass verschiedene soziale Schichten und Gruppen der Stadtbevölkerung nicht gleichmäßig über die Wohngebiete der Stadt verteilt sind. Diese Struktur wird als „residentielle“ oder „soziale“ Segregation bezeichnet. Sie ist Ergebnis komplexer Prozesse, in deren Verlauf unterschiedliche soziale Gruppen und Milieus ihren Ort in der Stadt (freiwillig) einnehmen oder (z.B. durch Marktmechanismen, Machtstrukturen, sozialstaatliche Versorgung<sup>67</sup>) zugewiesen bekommen (Häußermann/Siebel, S. 139). Dieser Ausdifferenzierungsprozess wird – je nach seinen Ursachen und Ergebnissen – unterschiedlich bewertet:

Unter der Sicht der „generell wünschenswerten Freizügigkeit mündiger Bürger“ und „in Ablehnung aller dirigistischen Maßnahmen, die den eigenen Bedürfnissen nicht entsprechen“<sup>68</sup>, können sich auch in Großstädten gemeinschaftliche Strukturen entwickeln, in denen Bewohner eines Quartiers ein Gefühl der Zusammengehörigkeit, der Nähe und der

---

67 Dangschat, S. 208

68 Dangschat, S. 218

gegenseitigen Solidarität entwickeln, kurz: ein Heimatgefühl und soziale Beziehungen. In modernen Großstädten bilden sich derartige lokal konzentrierte Gemeinschaften – jenseits der herkömmlichen Familienstrukturen – häufig auf der Basis ähnlicher Lebensstile. Sie sind geprägt von intensiven und funktionierenden Nachbarschaften und solidarischen Hilfesystemen (Häußermann/Siebel, S. 109f). Insbesondere Menschen mit geringem sozioökonomischen Status und geringen Mobilitätsressourcen sind zum Ausgleich auf diese lokalen sozialen Netze als ihr soziales Kapital angewiesen (Häußermann/Siebel, S. 114).

Andererseits kann Verräumlichung sozialer Ungleichheit eine Verstärkung bestehender sozialer Ungleichheit bedeuten, wenn durch die räumliche Konzentration die sozial Benachteiligten auf ihre Handlungsmöglichkeiten und Partizipationschancen einschränkende Wohn- und Wohnumfeldbedingungen zusätzlich benachteiligt werden (Dangschat, S. 208). Die sozialräumliche Ausdifferenzierung der Städte durch „unfreiwillige Segregierung“ bildet „Räume der Verlierer“, in denen sich unter den gegenwärtigen Bedingungen soziale und sozialräumliche Ungleichheiten verschärfen und reproduzieren (Dangschat, S. 218f). Ist eine gewisse Stufe der Abwärtsentwicklung eines Gebietes erreicht, setzt ein Stigmatisierungsprozess ein, durch den eine weitere Spirale der sozialen Auslese in Gang gesetzt wird. Aus Orten, in denen Benachteiligte leben, können so Orte der Ausgrenzung („Exklusion“) werden, „Ghettos ohne Mauern“ (Häußermann/Siebel, S. 170f).

Segregation kann somit – positive wie auch nachteilige – Konsequenzen für die Lebensführung und -chancen der Bewohner segregierter Gebiete haben. Sicher ist auch, dass soziale Ungleichheit nicht allein durch sozialräumliche Mischung beseitigt wird. Aber „erzwungene“ räumliche Segregation kann soziale Ungleichheit befestigen und sogar verschärfen (Häußermann, S. 146) und zugleich Betroffene durch Verlust ihrer im sozialen Umfeld verorteten sozialen Vernetzungen zusätzlich desintegrieren und benachteiligen<sup>69</sup>.

### **3.6.2. Angemessenheitsgrenzen, gemischte Wohn- und Sozialstruktur und Segregation**

Fachautoren zum SGB II haben schon frühzeitig darauf hingewiesen, dass bei der Bemessung der Angemessenheitsgrenzen „auch die Belange einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen [sind], um einer ausgrenzenden Konzentration von Hilfeempfängern in bestimmten Stadtteilen, Straßenzügen oder Gebäudekomplexen

---

<sup>69</sup> Dies sollte weder das Ziel noch die billigend in Kauf genommene Konsequenz der Beschränkung der Wohnkosten von arbeitssuchenden Hilfebedürftigen sein.

entgegenzuwirken“ (Berlit LPK, Rn. 32). Ähnliche Auffassungen vertreten auch Putz<sup>70</sup> und Kolf<sup>71</sup> und z.T. auch die Rechtsprechung<sup>72</sup>. Darüberhinaus merkte Berlit an, dass bei klar voneinander abgegrenzten Teilwohnungsmärkten mit deutlich unterschiedlichem Mietniveau, jedenfalls in Bestandsfällen, auf die Teilwohnungsmarktverhältnisse des tatsächlichen Wohnortes abzustellen ist (Berlit LPK, Rn. 43).

Diese Auffassung ist durch das Urteil des BSG vom 7.11.2006 (siehe Abschnitt 3.4.1.2., „Sozialraumbezug“) nicht nur bestätigt worden, sondern auch klarer gefasst worden. Mit dem Urteil wurde vom BSG die Möglichkeit eröffnet, innerhalb größerer Städte bei der Festlegung angemessener Kosten der Unterkunft eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalrechtlich keine selbstständigen Einheiten mehr darstellen, vorzunehmen. Inhaltlich hat sich das BSG daran orientiert, dass vom Hilfebedürftigen in der Regel nicht verlangt werden könne, mit einem Umzug auch sein soziales Umfeld aufzugeben. — Je nach Differenziertheit der sozialen Räume und Mietniveaus könnte dies Angemessenheitsfestlegungen auf Ebene der (Stadt- oder Gemeinde-)Bezirke<sup>73</sup>, ggf. auch auf Ebene einzelner Stadtteile<sup>74</sup> bedeuten.

### 3.6.3. Örtlich differenzierte Angemessenheitsgrenzen für Dresden?

Für größere Städte – wie beispielsweise Dresden mit rund 500.000 Einwohnern<sup>75</sup> und einem sehr ausdifferenzierten Wohnungsmarkt – ist davon auszugehen, dass mehrere Teilwohnungsmärkte die jeweiligen Vergleichsmaßstäbe bilden müssen, will man der Orientierung des BSG – wie den örtlichen Bedingungen – gerecht werden. Die von der ARGE Dresden als Verwaltungseinheiten gebildeten Bereiche „Ost“, „West“ und „Nord“ sind in sich baulich und sozial zu inhomogen und flächenmäßig zu groß, als dass man sie noch als jeweils ein soziales Umfeld mit einem örtlichen Teilwohnungsmarkt auffassen könnte. Gleiches gilt für

---

70 Putz, info also 5/2004, S. 199: *„Aufgabe, ...der Gefahr der sozialen Ausgrenzung des Hilfebedürftigen zu begegnen, die dann besteht, wenn es ihm nicht mehr möglich ist, in der Umgebung von Nichthilfeempfängern ... ähnlich wie diese zu leben.“*

71 Kolf, S. 205: *„Angst vor Verlust des angestammten Wohnumfeldes“*

72 Das SG Berlin (Beschl. v. 24.08.2006 - S 59 AS 6912/06 ER -) spricht von *„ghettoisierte[n] Randgebiete[n]“*, die nicht Maßstab der Angemessenheitsfestsetzung sein dürften. Dagegen – allerdings bereits Mitte 2005 – das Bayr. LSG (27.06.2005 - L 7 B 203/05 AS ER -) mit einer „Hardliner-Auffassung“, die heute, nach dem BSG-Urteil wohl nicht mehr zu halten wäre: *„Ein Umzug in ein anderes Stadtviertel und die eventuelle Notwendigkeit, die in dem Wohnraum aufzustellenden Bücher dem Umfang nach zu reduzieren [!!!], sind dem Bf. zuzumuten. Schwerwiegende persönliche Gründe, die solches ausnahmsweise als nicht zumutbar erscheinen lassen könnten, sind nicht erkennbar ...“*

73 So z.B. LSG Berlin-Brandenburg v. 16.11.2006 (Az.:L 5 B 821/06 AS ER); und v. 18.12.2006 (Az.: L 10 B 1091/06 AS ER); LSG Nordrhein-Westfalen v. 16.04.2007 (Az.:L 20 B 57/07 AS ER)

74 So z.B. LSG Berlin-Brandenburg v. 23.04.2007 (L 28 B 443/07 AS ER) und vom 22.03.2007 (L 28 B 269/07 A ER)

75 Im Urteil vom 7.11.2006 ist das BSG (Az.: B 7b AS 18/06 R) davon ausgegangen, dass *„für eine Stadt der Größenordnung D (ca. 75000 Einwohner) [...] das Gebiet der Stadt D insgesamt den räumlichen Vergleichsmaßstab bildet.“*

die Dresdner Ortsamtsbereiche.

Es wird daher zu überlegen sein, ob örtlich angepasste Angemessenheitskriterien auf der Ebene von einzelnen Stadtteilen (oder von nach bestimmten Kriterien zu Gruppen zusammengefasster Stadtteile) geeignete Vergleichsmaßstäbe darstellen können.

Beispielsweise unterscheiden sich innenstadtnahen Altbauquartiere – insbesondere die mit einem hohen Anteil an öffentlichen Mitteln geförderten Sanierungsgebiete – in ihrer Miethöhe, in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung so deutlich von den peripheren Plattenbausiedlungen, dass ein erzwungener Umzug dorthin nicht mehr als Beibehaltung des sozialen Umfeldes gewertet werden könnte. Die Dresdner Angemessenheitskriterien sind jedoch eher auf das Niveau der Plattenbauten zugeschnitten.

Die kommunalen Festlegungen von Angemessenheitsgrenzen werden den von der Rechtsprechung des BSG gestellten Erfordernissen derzeit – nicht nur in Dresden – nicht gerecht. In Bezug auf die Verhältnisse in Berlin konstatiert der Sozialwissenschaftler Holm, dass durch Hartz IV ganze Stadtteile in Bewegung kämen. Bezirke wie der Prenzlauer Berg und Friedrichshain mit viel renoviertem Altbaubestand seien für Hartz IV-Empfänger nicht mehr verfügbar, da die Mieten inzwischen fast immer über der Angemessenheitsgrenze liegen (TAZ, 3.3.2007).

Unter diesem Blickwinkel sind die Dresdner örtlich undifferenzierten Angemessenheitsgrenzen auch darauf zu hinterfragen, in wieweit sie Tendenzen der sozialer Segregation (im Sinne von Verdrängung/Entmischung) Vorschub leisten und welche Folgekosten dies für den einzelnen – aus seinem sozialen Umfeld verdrängten – Hilfeempfänger<sup>76</sup> wie auf das Gemeinwesen der Kommune als Ganzes<sup>77</sup> hat.

Dass Dresden das Ziel verfolgt, die Sozialstruktur in den Stadtteilen zu stabilisieren, ist Bestandteil des vom Stadtrat im Februar 2002 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK)<sup>78</sup>. In dem vom Stadtplanungsamt im März 2007 herausgegebenen INSEK-Bericht 2006 wird zur Einflussnahme auf problematische Auswirkungen der sozialen Segregation in bestimmten Stadtteilen – ablesbar am überdurchschnittlichen Arbeitslosen- bzw. Sozialhilfeempfängeranteil und überdurchschnittlichen Senkungsraten des Äquivalenzeinkommens – als einer der drei „Handlungsansätze“ die *„Beobachtung der Auswirkung*

---

76 z.B. Ersatz von verwandtschaftlicher oder nachbarschaftlicher Unterstützung einen Hilfeempfängers, die nach einem vom Leistungsträger veranlassten Umzug nicht mehr erbracht werden kann, aus Mittel der Jugendhilfe.

77 Z.B. gesellschaftliche Folgekosten zur nachträglichen Anpassung der sozialen Infrastruktur von Stadtteilen an die – erzwungene – Veränderung ihrer Sozialstruktur. Oder Notwendigkeit des Einsatzes zusätzlicher Mittel zur Entschärfung sozialer „Problemviertel“, wenn durch unzureichende Angemessenheitsgrenzen eine „Ghettobildung“ mit einem hohen Anteil von Hilfeempfängern verursacht worden ist.

78 Beschluss: V 1697-39-2002. *„Ziele und Maßgaben des INSEK: [...] 10. Die Sozialstruktur in den Stadtteilen stabilisieren. Die soziale Stabilisierung der Wohngebiete ist durch eine Stärkung der Bindung der Bewohner an ihre Stadtteile zu unterstützen. ...“* (Siehe Protokoll der 39. Sitzung des Stadtrates Dresden am 07.2.2002, S. 64)

der sozialen (Hartz IV, Rentenentwicklung) und demografischen Veränderungen“ empfohlen (INSEK 2006, S. 7f).

-- Es ist jetzt schon absehbar, dass die empfohlene „Beobachtung der Veränderungen“ nicht ausreichen wird, den unerwünschten sozialen Differenzierungsprozessen entgegenzuwirken. Hier ist aktives Handeln der Stadt dringend geboten und – mit einer differenzierten Festlegung unterschiedlicher Angemessenheitsgrenzen – auch möglich und rechtlich erforderlich.

### 3.7.            **Notwendigkeit und Möglichkeiten der Überprüfung „abstrakter“ Angemessenheitskriterien**

#### 3.7.1.        **Vorgaben des Bundessozialgerichtes zur Überprüfung am örtlichen Wohnungsmarkt**

Zu Recht hat das BSG in seinem Urteil vom 7.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R) darauf verwiesen, dass die „abstrakt“ gesetzten Angemessenheitsgrenzen auch am örtlichen Wohnungsmarkt realisierbar sein müssen<sup>79</sup> und die Grundsicherungsträger und die Gerichte darauf orientiert, zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Festlegung aus § 29 Abs. 2, Satz 1 SGB XII ist auch auf den Bereich des SGB II übertragbar<sup>80</sup>, so dass eine Pauschalierung der Leistungen für die Unterkunft u.a. nur dann zulässig ist, **wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar** ist. Die Ermittlung und Überprüfung der konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt muss also ergeben, dass diese Voraussetzung erfüllt ist.

Marktgegebenheiten sind von einem Verhältnis von Angebot und Nachfrage geprägt, wobei auf dem örtlichen Wohnungsmarkt das Angebot nicht kurzfristig erweiterbar ist. Hinreichend angemessener freier Wohnraum ist dann verfügbar, wenn zum Zeitpunkt der Anmietungsnotwendigkeit das Angebot an angemessenen Wohnungen die Nachfrage übersteigt. Dies also ist also die durch Recherche auf dem örtlichen – gegebenenfalls – (Teil-)Wohnungsmarkt zu ermittelnde konkrete Anmietungsmöglichkeit.

Nach einer Auffassung ist dies erfüllt, wenn beispielhaft der Nachweis gelingt, dass als „abstrakt“ angemessen eingestufte Wohnungen örtlich überhaupt angeboten werden.

Diese Auffassung wird u.a. in Beschlüssen des LSG Baden-Württemberg (26.9.2006 –

---

<sup>79</sup> „Schließlich wird zu überprüfen sein, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort D die Kläger tatsächlich auch **die Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.**“ BSG Ur. v. 7.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R)

<sup>80</sup> siehe Berlit, NDV, S. 6; Putz, info also 3/2006, S. 129

L 7 AS 4739/06 -B)<sup>81</sup> oder des LSG Hessen (28.03.2006 - L 7 AS 122/05 ER)<sup>82</sup> vertreten. Nach einer weiteren Auffassung besteht in einer Vielzahl von recherchierten „angemessenen“ Wohnungen der Nachweis der konkreten Möglichkeit der Anmietung einer angemessenen Wohnung (z.B. Sozialgericht Lüneburg v. 28.03.2006 - S 25 AS 145/06 ER<sup>-83</sup>). Beiden Auffassungen ist nicht zu folgen, da – mangels Erhebung der Nachfragesituation – nicht ermittelt wird, ob die Zahl der Angebote in Bezug auf die Nachfrage ausreichend und somit einen konkrete Anmietungsmöglichkeit gegeben ist.

Eine dritte Auffassung – zeitlich nach dem Urteil des BSG – vertritt das LSG Niedersachsen-Bremen (24.04.2007- L 7 AS 494/05 -): es verlangt, dass das Gericht sich überzeugt, dass preisgünstiger Wohnraum in ausreichender Zahl vorhanden ist und dass der Hilfebedürftige eine realistische Chance hat, seinen Unterkunftsbedarf ohne Überschreitung der Kostenangemessenheitsgrenze zu decken, was im zu entscheidenden Fall nicht gelang.<sup>84</sup>

Schließlich besteht auch die Möglichkeit der gerichtlichen Beweiserhebung durch Sachverständigengutachten über „*das Verhältnis der Zahl der Bewerber für solche Wohnungen zur Zahl der zur Vermietung stehenden [angemessenen] Wohnungen*“ – so die Auffassung der SG Düsseldorf (Beweisbeschluss vom 12.12.2005 - S 35 AS 349/05<sup>85</sup>). Dieser Auffassung ist mit Verweis auf Berlitz (Rnn. 37 und 61 m.w.N.) und unter Berücksichtigung der im Folgenden wiedergegebenen Auffassung von Putz den Vorzug zu geben. Sie entspricht auch der Vorgabe des BSG („Wohnungsmarktbezug“).

---

81 „Darüber hinaus ergibt sich aus den vom Senat am 26. September 2006 aus dem Internet ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de); [gomeo.de/immobilien](http://gomeo.de/immobilien)) entnommenen Mietwohnungsangeboten, dass in S. Dreizimmerwohnungen durchaus sogar unter dem vom SG seiner Entscheidung zugrunde gelegten Betrag von 5,70 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden. Beispielhaft angeführt seien folgende Angebote für Dreizimmerwohnungen: B.-Straße in Kaltmiete 382,25 Euro bei 69,50 m<sup>2</sup>, W.-Straße in 390,00 Euro bei 72,00 m<sup>2</sup>, D.-Straße in 404,34 Euro bei 73,25 m<sup>2</sup>.“

82 „Abgesehen davon belege der anliegende Internet-Ausdruck – ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)), dass es durchaus möglich sei, eine 3-Zimmer-Wohnung zu finden, welche die vorgegebene Mietgrenze nicht wesentlich überschreite. So fänden sich aktuell allein für A-Stadt drei 3-Zimmer-Wohnungen für 460,00 Euro.“

83 „... hat eine Internetrecherche des Gerichts unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) vom heutigen Tage im Landkreis Lüneburg insgesamt 32 Angebote ergeben, die den oben genannten Rahmen nicht überschreiten.“

84 „Trotz aller Ermittlungsbemühungen kann der Senat jedoch nicht zuverlässig feststellen, in welchem Umfang derartige Wohnungen vorhanden sind. Zu verlangen ist nämlich eine signifikante Anzahl von Wohnungen mit einer preiswerten Miete. Der Leistungsbezieher würde ansonsten unter einem ständigen Umzugsdruck stehen, sofern der Leistungsträger ihm eine preiswertere Wohnung nachweist [...]. Der Verweis auf einzelne preiswertere Wohnungen [...] allein ist nicht ausreichend, denn jede Angemessenheitsgrenze beziehungsweise Durchschnittsbewertung bringt es mit sich, dass Wohnungen mit geringeren Mieten vorhanden sein müssen. Im Hinblick darauf, dass der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Deckung seines Unterkunftsbedarfs hat, muss das Gericht gemäß § 128 Abs. 1 SGG für sich die Überzeugung bilden, dass preisgünstigerer Wohnraum in ausreichender Zahl vorhanden ist [...].“

85 veröffentl.: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 11/2006, S. 599f

### 3.7.1.1. 'Chance' oder 'Möglichkeit' zur Anmietung einer „angemessenen“ Wohnung

In seinen Anmerkungen zum Beschluss des LSG Hessen vom 8.3.2006 (Az.: L 9 AS 59/05 ER) leitet Putz aus der sprachlich nicht hinreichend klaren Anforderung des Gerichtes an die Ermittlung der örtlichen Verhältnisse<sup>86</sup> zwei mögliche Verständnialternativen ab:

Es ist die Frage, ob die konkrete Anmietungsmöglichkeit bestehe,

- wenn eine Möglichkeit<sup>87</sup> (Variante 1), oder
- wenn schon eine Chance<sup>88</sup> (Variante 2)

zur Anmietung einer angemessenen Wohnung gegeben ist.

Putz beantwortet diese Fragestellung mit der Variante 1 (Putz 2006, S. 129). Das Gericht habe die festgesetzte Angemessenheitsgrenze fehlerhaft beurteilt, da es „die „Möglichkeit“, eine bedarfsgerechte und kostenangemessene Wohnung anzumieten, nur als „Gewinnchance“ mit einer nicht quantifizierten Erfolgswahrscheinlichkeit [...] verstanden“ habe, „ohne sich zu dem **Verhältnis von Angebot und Nachfrage** zu äußern.“ (Putz 2006, S. 131).

Allein die Gegenüberstellung der 4.320 1-PHH in Kassel, deren tatsächliche Wohnkosten die Angemessenheitsgrenze übersteigen, mit den 866 freien Wohnungen, die diesen Grenzen entsprechen zeige, dass der freie Wohnungsbestand nur für rund 20 % dieser Wohnungssuchenden ausreichen würde. Zudem gäbe es in der Universitätsstadt Kassel viele Studenten, die ebenfalls kleine und preiswerte Wohnungen suchten. Unter Berücksichtigung des Ansatzes, dass etwa jede dritte dieser Wohnungen an ALG II-Berechtigte vermietet würde und unter Abzug der „Fluktuationsreserve“ von ca. 2% des gesamten Wohnungsbestandes kommt Putz auf einen Anteil von unter 3% der Betroffenen, die in eine freie und bezahlbare Wohnung umziehen könnten. Die Angemessenheitsgrenze sei somit fehlerhaft bestimmt (Putz, 2006, S. 130f).

---

86 „Dabei muss gewährleistet sein, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsmarktes die Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können.“ - so das LSG Hessen a.a.O.

87 „Alternative 1: Die Anzahl der auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gegenwärtig freien oder voraussichtlich zumindest während der halbjährigen Regel-Übergangsfrist [...] frei werdenden, mit einem Betrag in Höhe der Angemessenheitsgrenze voll bezahlbaren Wohnungen darf: 1.) nicht geringer sein, als die Anzahl der Leistungsberechtigten, deren tatsächliche Unterkunfts-kosten derzeit diesen Betrag überschreiten und muss darüber hinaus 2.) erfahrungsgemäß ausreichen, um auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur ein Teil der kostenangemessenen und bedarfsgerechten freien Wohnungen an diesen Personenkreis vermietet wird, **allen** Betroffenen einen Umzug in eine solche Wohnung zu ermöglichen.“

88 „Alternative 2: Die „Möglichkeit“, eine bedarfsgerechte und kostenangemessene Wohnung anzumieten hat bereits jeder, der eine **Chance** zu deren Anmietung hat. Diese Mindestanforderung wäre nur dann nicht erfüllt, wenn es auf dem örtlichen Wohnungsmarkt überhaupt keine [...] geeignete Wohnung gäbe.“

### **3.7.2. Quote der Überschreitungen der Angemessenheitsgrenzen**

Als weiteres Kriterium der Überprüfung der „abstrakten“ Angemessenheitsobergrenzen leitet Putz aus der in der Wohngeldstatistik 2002 enthaltenen Aussage, dass die tatsächliche Miete arbeitsloser Wohngeldempfänger nicht über den tatsächlichen Mieten der Sozialhilfeempfänger liege, auch folgende „Ergebniskontrolle“ ab:

Der kommunale Träger müsse feststellen, bei wie vielen betroffenen Bedarfsgemeinschaften die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft höher sind als die „abstrakten“ Angemessenheitsgrenzen. Wenn die Zahl der die Grenzen überschreitenden Haushalte so hoch ist, dass von „geringfügigen Ausnahmefällen“ nicht mehr die Rede sein kann, sei die Angemessenheitsgrenze nach oben zu korrigieren (Putz 2004, S. 201f).

### **3.7.3. Überprüfung mit Erhebungen zur Situation der örtlichen Wohnungsmärkte („Angebotsspiegel“)**

Nach Berlit gebietet die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft die Durchführung von Ermittlungen zur tatsächlichen Lage auf dem jeweils relevanten Wohnungsmarkt (Berlit, LPK, Rn. 37). Inzwischen sind erste Berichte verfügbar, nach denen auch Betroffenenorganisationen oder Beratungseinrichtungen die von den Kommunen bzw. örtlichen Trägern gesetzten Angemessenheitsgrenzen hinterfragen, indem sie eigene Erhebungen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt vornehmen und die Ergebnisse der politischen Diskussion verfügbar machen:

#### Angebotsspiegel Esslingen

In dem vom Diakonischen Werk herausgegebenen Beratungs- und Aktionsleitfaden zu den Kosten der Unterkunft wird als „Best Practice für Aktionen“ über einen bereits im Jahr 2001 in Esslingen erstellten „Angebotsspiegel“ berichtet. Fünf Beratungsdienste im Landkreis Esslingen hatten sich zusammengetan und über fünf Wochen hinweg die fünf Zeitungen im Landkreis hinsichtlich der Mietangebote ausgewertet. Da wegen fehlender Daten (Baujahr, Wohnfläche usw.) in der Regel telefonisch nachgefragt werden musste, wurde gleichzeitig die Bereitschaft erfragt, an Sozialhilfeempfänger zu vermieten. Hieraus wurde die bedeutsame Sozialhilfe-Ablehnungsquote von über 50 Prozent erhoben. Mit der Aktion konnte eine Anhebung der „Mietobergrenzen“ im Landkreis Esslingen erreicht werden, da die erhobenen Daten „härter“ waren als die der Verwaltung. Diese Aktion wird von den Autoren des Beratungs- und Aktionsleitfadens deshalb „wärmstens“ zur Nachahmung empfohlen (Diakonie 2006, S. 26/27 und 30).

### Wohnungsmarktauswertung Runder Tisch Freiburg

Der Runde Tisch zu den Auswirkungen der Hartz IV-Gesetze in Freiburg hat über drei Monate (Ende Mai bis Ende August 2006) mehr als 5000 Wohnungsanzeigen für Freiburg erfasst und ausgewertet. Die Angebote wurden entsprechend der für unterschiedliche Haushaltsgrößen vorgegeben Wohnungsgrößen in 7 Segmente aufgeteilt und nach Preisklassen ausgewertet. Als Ergebnis konnt u.a. festgestellt werden, dass für 1-PHH kein den Vorgaben entsprechendes Angebot nachgewiesen werden konnten. Auch größere Wohnungen gab es zu den festgelegten Vorgaben praktisch nicht. Als Auswertung wurde die politische Forderung abgeleitet, dass eine Erhöhung der zulässigen Kaltmiete um ca. 2 EUR/m<sup>2</sup> nötig sein (Runder Tisch Freiburg, S. 2ff).

### Wohnungsmarktauswertung Bremen (Solidarische Hilfe e.V.)

Der Verein „Solidarische Hilfe e.V.“, ein Träger von Arbeitslosen-, Sozial- und Schuldnerberatungsstellen im Land Bremen, hat alle 950 im Januar 2007 verfügbaren Wohnangebote erfasst und festgestellt, dass nur etwa 100 davon den zulässigen Mietobergrenzen entsprechen, diese aber zu 70% in Stadtteilen liegen, wo schon jetzt die Arbeitslosenquote 20 % betrage. Wohnungen zu den festgelegten Bedingungen seien nicht annähernd in ausreichendem Maße vorhanden; insbesondere für 1-PHH gebe es kaum passende Angebote. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete liege um mind. 13 % über den Vorgaben; eine deutliche Erhöhung der Angemessenheitsgrenzen (zumindest auf die Obergrenzen der Tabelle zu §8 WoGG) sei nötig. Derzeit gebe es im Jahr maximal 1000 freie Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien entsprechen. Auslöser dieser Erhebung war die Tatsache, dass die zuständige ARGE rund 6.500 Erwerbslose angeschrieben und zu einer Wohnkostensenkung aufgefordert hatte und die Zahl dieser Anschreiben im Jahr 2007 noch einmal verdoppeln wollte (JW 2.4.2007, S. 8).

## **3.8. Entwicklung einer Definition der "angemessenen Kosten der Unterkunft" bei Mietwohnungen**

### **3.8.1. Angemessenheitsgrenze wirkt auf Höhe des Angebots und Bedarf**

Die markt- und bedarfsgerechte Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten fordert den Leistungsträgern eine schwierige Optimierung ab, da diese zugleich laufend das Marktgeschehen berücksichtigen müssen, durch ihre Setzung der Grenzen aber zugleich den Umfang des „angemessenen“ Marktsegmentes – wie auch den Bedarf – beeinflussen:

Das Angebot an örtlich freien und zu vermietenden Wohnungen und deren Miethöhe ist gegeben und vom Leistungsträger i.d.R. nicht zu beeinflussen. Je niedriger der Träger die

Angemessenheitsgrenzen setzt, um so höher ist die Zahl der Haushalte (Bedarfsgemeinschaften), deren Wohnkosten diese Grenzen übersteigen und die folglich – so sie keine Kostensenkung erreichen können – kurzfristig auf eine neue Wohnung angewiesen sind. Zugleich sinkt aber das Angebot an verfügbaren „angemessenen“ Wohnungen auf dem Markt, je niedriger die Angemessenheitsgrenzen gesetzt werden: Von der Zahl der insgesamt örtlich im entsprechenden Zeitraum verfügbaren Wohnungsangebote übersteigen immer Mieten mehr die gesetzten Grenzen und werden somit „unangemessen“. Eine Senkung der Angemessenheitsgrenzen erhöht somit die Zahl der wohnungssuchenden Leistungsempfänger und reduziert zugleich die Zahl der ihnen zur Verfügung stehenden Wohnungen. Damit müssen die Angemessenheitsgrenzen – bezogen auf die jeweilige Haushaltsgrößen – so bestimmt werden, dass für die (in einem Zeitraum) notwendige Anzahl von Umzügen eine ausreichende Anzahl „angemessener“ Wohnungen zur Verfügung stehen.

### **3.8.2. Marktzugänglichkeit für Hilfeempfänger**

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Leistungsempfänger nach SGB II und XII mit weiteren Wohnungssuchenden (beispielsweise Studenten, Rentner, Einkommensschwache, Preisbewußte, ...) um die verfügbaren kostengünstigen Wohnungen konkurrieren. Leistungsempfänger sind wegen der zeitaufwendigen Einholung der Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II gegenüber den Mitbewerbern um die selben Wohnungen, die derartige Hürden nicht zu überwinden haben, bei der Anmietung auf dem Markt zeitlich/organisatorisch deutlich benachteiligt<sup>89</sup>. Eine weitere Beeinträchtigung auf dem Markt ergibt sich daraus, dass manche Vermieter die Vermietung an Arbeitslose bzw. Sozialhilfeempfänger ablehnen.

Das Angebot an angemessenen Wohnungen der jeweilige Größe muß somit (deutlich) größer sein als die Anzahl der Hilfebedürftigen mit Umzugsbedarf, da sie mit weiteren (nichthilfebedürftigen) Mietinteressenten um diese Wohnungen konkurrieren. Ist das Angebot an „angemessenen“ Wohnungen kleiner oder gleich der Anzahl von Hilfebedürftigen mit Umzugsbedarf, so wäre dies ein deutliches Indiz dafür, dass die Angemessenheitsgrenzen zu niedrig bemessen sind.

Wenn somit nur ein Teil der „angemessenen“ Wohnungen zur Deckung des Umzugsbedarfs von ALG II-Empfängern verfügbar ist, stellt sich die Frage nach der Zugangsquote für ALG II-Empfänger, um die das am Markt verfügbare Angebot zu „bereinigen“ ist. Putz<sup>90</sup> schätzt, dass

---

<sup>89</sup> In Dresden muss der hilfebedürftige Wohnungssuchende ein Angebot der anzumietenden Wohnung vorlegen und erhält – wenn diese "angemessen" ist – vom zuständigen Ortsamt eine Zusicherung auf konkret diese eine Wohnung. Ist die Wohnung inzwischen schon vergeben, beginnt das "Spiel" von Neuem.

<sup>90</sup> Putz 2006, S. 125 [130]

nur jede dritte der „angemessenen“ Wohnungen an ALG II-Empfänger vermietet wird; auch bei einer Untersuchung in Esslingen wurde im Jahr 2006 eine Ablehnungsquote von 66% ermittelt<sup>91</sup>. Bei einer Erhebung in Reutlingen wurden im Oktober 2006 eine Ablehnungsquote von 57% bestimmt<sup>92</sup>.

### **3.8.3. Definition der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft**

Ausgehend von den Recherche-Ergebnissen und eigenen Vorüberlegungen soll hier der Versuch unternommen werden, mein Verständnis der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft für die Verwendung in der weiteren Arbeit zu definieren:

**Angemessenen sind die „abstrakt“ festgelegten Aufwendungen der Unterkunft dann, wenn alle Bedarfsgemeinschaften, deren tatsächliche Wohnkosten die für ihr sozialräumliches Umfeld als „angemessen“ bestimmten Kostenobergrenzen übersteigen, innerhalb des für eine Senkung der Wohnkosten gesetzten Zeitraums auf diesem örtlichen (Teil-)Wohnungsmarkt eine bedarfsgerechte und zumutbare Wohnung, die diese Kostenobergrenzen nicht übersteigt, anmieten können.**

**Bei der Ermittlung der notwendigen Anzahl der im jeweiligen Sozialraum freien angemessenen Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass nur ein Teil dieser Wohnen tatsächlich Hilfebedürftigen marktzugänglich ist, und die Zahl der vermietbaren angemessenen Wohnungen entsprechend höher als die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit Umzugsnotwendigkeit sein muss.**

## **4. Dresdner Angemessenheitsgrenzen für Unterkunft und Heizung**

Im Folgenden wird einem ersten Schritt der Aufbau und Zusammensetzung der im Februar 2005 vom Stadtrat beschlossenen (abstrakten) Angemessenheitsgrenzen analysiert. Anschließend erfolgt in zwei weiteren Schritten der Vergleich dieser Angemessenheitsgrenzen mit den vom BSG gesetzten zwei Möglichkeiten zur Ermittlung abstrakter Angemessenheitsgrenzen – mit dem für die Produkttheorie erforderlichen „Wohnungsstandard“ sowie mit den Mietobergrenzen aus der Tabelle zu § 8 WoGG.

### **4.1. Die aktuellen Angemessenheitsgrenzen, ihre Entstehung und ihre Inhalte**

Die Festlegung der Dresdner Kostenobergrenzen vollzog sich in einem zähen Auseinandersetzungsprozess verschiedener Richtungen innerhalb der Stadtverwaltung unter Mitbeteiligung des Stadtrates und seiner Gremien.

Fünf Monate vor Inkrafttreten des SGB II wurde der Dresdner Sozialbürgermeister Kogge in

---

91 Diakonie 2006, S. 30

92 Diakonie 2006, S. 31

der Presse erstmalig mit einer konkreten Ankündigung zitiert: In Dresden sei für Bezieher von ALG II eine Mietobergrenze von 4,39 EUR/m<sup>2</sup> geplant. Er „*sehe das als eine Investition in den sozialen Frieden der Stadt*“. Die Stadt wolle versuchen, „*so viele Menschen wie möglich in ihrem gewohnten Umfeld wohnen zu lassen.*“ (DNN vom 28.7.2004).

In der SZ vom 20.9.2004 wurde wiederum Sozialbürgermeister Kogge zitiert, nunmehr mit folgender Erkenntnis: „*In Dresden gibt es schon für die jetzigen Sozialhilfeempfänger in immer weniger Ortslagen angemessenen Wohnraum.*“ Dresden wolle deshalb für ALG-II-Empfänger zehn Prozent größere Wohnungen als laut Sozialhilfegesetz erlaubt zulassen. Dresden werde bis zu 4,35 EUR/m<sup>2</sup> plus 2,40 EUR/m<sup>2</sup> Betriebskosten übernehmen.

Anfang November 2004 wurde Sozialbürgermeister Kogge mit dieser Absicht im Spitzengremium der Verwaltung – der Bürgermeisterrunde – überstimmt: Dort wurde trotz der künftig erheblich größeren Anzahl der Betroffenen entschieden, die Obergrenze der Unterkunftskosten wie bei Sozialhilfeempfängern bisher üblich, auf maximal 4,09 EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen. Hierauf reagierte die SPD-Fraktion und reichte einen Antrag ein, der wiederum mindestens 4,35 EUR/m<sup>2</sup> vorsah (DNN 10.11.2004).

Am 7.12.2004 berichtet die SZ, dass der Sozialausschuss des Stadtrates mehrheitlich statt 4,09 nun wieder 4,35 EUR/m<sup>2</sup> plus einen Ermessensspielraum von 10 % befürwortet habe.

Erst für die Sitzung am 24.2.2005 lag dem Stadtrat Dresden eine endgültige Vorlage (Nr. VO382 vom 8.02.2005) vor, die – wie in den Ausschüssen gegen den Willen der Stadtverwaltungsspitze durchgesetzt – nunmehr wiederum eine Obergrenze von 4,35 EUR/m<sup>2</sup>, aber ohne Ermessensspielraum, vorsah. Diese wurde vom Stadtrat am 24.2.2005 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss enthält als Tabelle 1 folgende Aufstellung für die angemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII für schon in Dresden lebender Bürger:

<b>Personenhaushalte</b>	<b>Bruttokaltmiete<sup>93</sup> [EUR]</b>	<b>Heizkosten [EUR]</b>
1-PHH	252,45	46,80
2-PHH	336,60	62,40
3-PHH	420,75	78,00
4-PHH	476,85	88,40
5-PHH	532,95	98,80
für jede weitere Person	56,10	10,40

Quelle: Stadtratsvorlage V0382 vom 8.2.2005, S. 2, Tabelle 1

In der Erläuterung zur Tabelle 1 wird in der Beschlussvorlage ausgeführt, dass das Verhältnis kalte Betriebskosten zu Heizkosten mit 55 % zu 45 % beziffert wurde und dass die Grundmiete

---

93 Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten zusammen.

6,4 % über dem in der Sozialhilfe liegenden Richtwert<sup>94</sup> liege.

Setzt man diese Erläuterungen an, so lässt sich Tabelle 1 aus dem Stadtratsbeschluss (schwarze Zahlen) wie folgt um ihre Berechnungsgrundlagen (blaue Zahlen) ergänzen, so dass die zugrunde liegende Systematik ersichtlich wird:

<b>Personen- haushalte</b>	<b>Bruttokalt-miete [ EUR ]</b>	<b>Grund- miete</b>	<b>kalte Betriebskosten 55%</b>	<b>Heizkosten [ EUR ] 45%</b>
<b>1-PHH</b> 45 m <sup>2</sup>	<b>252,45</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	195,75 EUR 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	56,70 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>46,80</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>
<b>2-PHH</b> 60 m <sup>2</sup>	<b>336,60</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	261,00 EUR 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	75,60 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>62,40</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>
<b>3-PHH</b> 75 m <sup>2</sup>	<b>420,75</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	326,25 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	94,50 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>78,00</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>
<b>4-PHH</b> 85 m <sup>2</sup>	<b>476,85</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	369,75 EUR 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	107,10 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>88,40</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>
<b>5-PHH</b> 95 m <sup>2</sup>	<b>532,95</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	413,25 EUR 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	119,70 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>98,80</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>
<b>jede weitere Person</b> 10 m <sup>2</sup>	<b>56,10</b> 5,61 EUR/m <sup>2</sup>	43,50 EUR 4,35 EUR/m <sup>2</sup>	12,60 EUR 1,26 EUR/m <sup>2</sup>	<b>10,40</b> 1,04 EUR/m <sup>2</sup>

Diese Ergänzung macht deutlich, dass bei der Bemessung der Obergrenzen eine Grundmiete von 4,35 EUR/m<sup>2</sup>, sowie kalte Betriebskosten von 1,26 EUR/m<sup>2</sup> und Heizkosten von 1,04 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurden. Die Summe der maximal angemessenen Betriebskosten (kalte BK + Heizkosten) beträgt somit 2,31 EUR/m<sup>2</sup>. Ebenso werden die für unterschiedliche Haushaltsgrößen zugrunde gelegten Wohnungsgrößen deutlich (45 m<sup>2</sup>; 60 m<sup>2</sup>; 75 m<sup>2</sup>; 85 m<sup>2</sup>; 95 m<sup>2</sup>; usw.).

#### **4.2. Vergleich der Dresdner Angemessenheitsgrenzen mit der Wohnungsstandard-bezogenen Grundmiete laut Mietspiegel**

Neben der Wohnungsgröße hat das BSG im Urteil des BSG vom 7.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R) als entscheidenden Faktor zur Bestimmung der (abstrakten) Angemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung deren Wohnungsstandard benannt. Angemessen sind die Aufwendungen nur dann, wenn die Wohnung „nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnisse genügt und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist.“

Zur Verdeutlichung des Zusammenhangs zwischen Wohnungsstandard und Miethöhe dient folgende Darstellung (Seite 51), die den aktuellen Dresdner Mietspiegel (gültig ab 1.2.2006) und die vom Stadtrat als angemessen beschlossene Grundmiete kombiniert.

<sup>94</sup> Das waren 4,09 EUR/m<sup>2</sup>, so dass sich 4,35 EUR/m<sup>2</sup> Grundmiete ergeben.

**Mietspiegeltabelle Dresden, gültig ab: 1.2. 2006**  
 Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in € (EURO)

Ausstattungs-kategorie	Wohnlage	Baujahr											
		bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
		A			B			C			D		
Wohnungsgröße	24 - 50 m <sup>2</sup>			51 - 75 m <sup>2</sup>			76 m <sup>2</sup> ab			76 m <sup>2</sup> ab			
	A 1	A 2	A 3	B 1	B 2	B 3	C 1	C 2	C 3	D 1	D 2	D 3	
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/Wohnungen ohne IWC	einfach												
	mittel												
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach												
	mittel												
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß: <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Außenwandwärmeeisolation <input type="checkbox"/> Elektroinstallation	einfach												
	mittel												
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß: <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Außenwandwärmeeisolation <input type="checkbox"/> Elektroinstallation	einfach												
	mittel												
5 Wohnungen mit Bad und SH, alle 5 der folgenden Merkmale zeitgemäß: <input type="checkbox"/> Bad <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Außenwandwärmeeisolation <input type="checkbox"/> Elektroinstallation	einfach												
	mittel												
gut	einfach												
	mittel												
gut	einfach												
	mittel												
gut	einfach												
	mittel												
gut	einfach												
	mittel												

Hinweise

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietpreise (Spanne und Mittelwert) beruhen auf einer repräsentativen Stichprobe des Mietwohnungsbestandes der Landeshauptstadt Dresden und stellen die örtliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten vier Jahren in Dresden vereinbarten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar. In die Erstellung der Mietpreistabelle sind insgesamt 4.661 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 01.06.2005 gezahlten Mieten in € (EURO). Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 - 50 m<sup>2</sup> einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m<sup>2</sup> wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 - 75 m<sup>2</sup>.

Legende:  innerhalb der Angemessenheitsgrenze (Grundmiete ≤ 4,34 EUR/m<sup>2</sup>)  
 "unangemessene" Grundmiete (> 4,34 EUR/m<sup>2</sup>)

Grün hinterlegt sind die Mietspiegelfelder mit einer „angemessenen“ Grundmiete ( $\leq 4,35$  EUR/m<sup>2</sup>), rot die Felder mit nicht „angemessener“ Grundmiete. Mietspiegelfelder, deren Mietspanne den Wert von 4,35 EUR/m<sup>2</sup> einschließt, wurden prozentual mit der entsprechenden Farbe hinterlegt.

Diese Darstellungsweise verdeutlicht, welche Wohnstandards und Wohnlagen derzeit für Dresdner ALG-II-Bezieher/Sozialhilfeempfänger als „angemessen“ anerkannt werden.

Unproblematisch sind folgende Wohnstandards:

- ◆ vor 1945 gebaute (unsanierte) Altbauten mit AWC und Ofenheizung (Zeile 1 des Mietspiegels),
- ◆ bis 1990 gebaute Wohnungen mit entweder Bad oder Sammelheizung oder mit veralteter Ausstattung bezüglich Bad/Sammelheizung (Zeile 2), sowie
- ◆ vor 1990 gebaute Wohnungen, bei denen maximal 2 der 5 relevanten Ausstattungskriterien zeitgemäß sind, also teilsanierte Wohnungen (Zeile 3).

Da bei einer Teilsanierung in aller Regel im Interesse der Wohnwertsteigerung zuerst Heizung/Bad/Elektro vor einer Wärmedämmung der Gebäudehülle stattfindet, sind Wohnungen der Zeile 3 fast immer Wohnungen ohne zusätzliche Wärmedämmung, also Wohnungen mit den höchsten Heizkosten.

Wohnungen der Zeile 4 (d.h., 3 oder 4 der 5 relevanten Ausstattungskriterien zeitgemäß) sind nur noch bei einfachen Wohnlagen (große Wohnblocksiedlungen; unzureichende Nahversorgung; ungenügende soziale Infrastruktur; Belastung durch Lärm, Staub, Gerüche; Lage an Hauptverkehrsstraßen, ...<sup>95</sup>) und bei gleichzeitigem Überwiegen wohnwertverschlechternder Ausstattungsmerkmale der Wohnung (z.B. fensterlose Küche, Durchgangszimmer, kein Balkon, ...<sup>96</sup>) „angemessen“.

Aus der Übersicht Seite 51 wird jedoch noch eine weitere Schlussfolgerung möglich:

Betrachtet man die „zweifarbigen“ Mietspiegelfelder, z.B.

- ◆ Zeile 4 (alle Wohnlagen) / Spalten C1 bis C3,
- ◆ Zeile 5 (einfache und mittlere Wohnlage) / Spalten C1 bis C3 oder
- ◆ Zeile 5 (einfache Wohnlage) / Spalte A1 bis A3

wird deutlich, dass kleinere Wohnungen (24 – 50 m<sup>2</sup>) typischerweise höhere quadratmeterbezogene Mieten haben. 1-Personen-Haushalte haben daher eine geringere Chance, mit den ihnen zugemessenen 4,35 EUR/m<sup>2</sup> eine angemessen große Wohnung in diesen Ausstattungsklassen und Wohnlagen anzumieten, als Mehrpersonenhaushalte.

Darüber, ob ALG II-Empfänger zu Mietspiegel grün markierten“ Preisspannen die konkrete Möglichkeit der Anmietung einer Wohnung haben, lässt der Mietspiegel keinerlei Aussagen zu.

---

95 Vergl. Mietspiegel Dresden 2004, Seite 10

96 vergl. Mietspiegel Dresden 2004, Seite 18

Dem aktuellen 2006er Mietspiegel liegen Miethöhen aus Vertragsabschlüssen des Zeitraums 2. HJ 2001 bis 1. HJ 2005 zugrunde<sup>97</sup>. Ebenso sind aus dem Mietspiegel keine Aussagen ableitbar, in welcher Anzahl Wohnungen der ausgewiesenen Preisspannen aktuell auf dem Markt verfügbar sind.

#### **4.3. Vergleich der Dresdner Angemessenheitsgrenzen mit den wohngeldfähigen Mietobergrenzen nach § 8 WoGG**

Im Urteil des BSG vom 7.11.2006 wurde ein Rückgriff auf die Mietobergrenzen aus Tabelle zu § 8 WoGG (siehe Seite 26) zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft nur soweit in Betracht gezogen, als die Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter führen. Zudem wurde ein ausgleichender Zuschlag von etwa von 10 % zu den Tabellenwerten vorgeschlagen.

Dennoch soll hier zu Vergleichszwecken eine Gegenüberstellung erfolgen:

Für Dresden ist die Mietstufe III in der Tabelle 1 aus § 8 WoGG maßgeblich<sup>98</sup>. Ein Vergleich der äußerst rechten Tabellenwerte aus § 8 WoGG mit den vom Dresdner Stadtrat beschlossenen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete<sup>99</sup> zeigt die folgende tabellarische Gegenüberstellung:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Höchstbetrag für Bruttokaltmiete nach § 8 WoGG, Stufe III, Baualter ab 1992 [EUR]</b>	<b>„Angemessene“ Bruttokaltmiete für Dresden [EUR]</b>	<b>Abweichung</b>
1-PHH	300	252,45	- 16 %
2-PHH	365	336,60	- 7,8 %
3-PHH	435	420,75	-3,3 %
4-PHH	505	476,85	- 5,6,%
5-PHH	580	532,95	- 8,1 %
für jede weitere Person	70	56,10	- 19,8 %

Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass die für Dresden beschlossenen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (incl. kalte Betriebskosten) für alle Haushaltsgrößen deutlich unter den für Dresden geltenden Höchstbeträgen aus § 8 WoGG liegen. Besonders groß ist die Abweichung bei kleinen Wohnungen (1-PHH) sowie bei den Zuschlägen für Haushalte über 5 Personen<sup>100</sup>. Unter Berücksichtigung des vom BSG

97 Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1368/2007)

98 Siehe Anlage zu § 1, Abs. 4 WoGV – Mietstufen der Gemeinden

99 Stadtratsbeschluss Nr.: 0382-9-05 vom 24.2.2005

100 Betrachtet man nicht allein die Zuschläge, sondern die sich aus ihnen ergebenden Haushaltsgrößenbezogenen Höchstbeträge, so relativiert sich die prozentuale Abweichung der Zuschläge: Bei einem 7-PHH liegt die Abweichung beispielsweise bei -10,4 %. Es bleibt somit die Vermutung, dass kleine Wohnungen (1-PHH) mit -16 % (entspricht ca. 48 EUR/Monat) besonders benachteiligt sein könnten.

vorgeschlagene Zuschläge von etwa von 10 % zu den Tabellenwerten betrüge die Abweichung bei 1-PHH sogar minus 23,5 %, was einer monatlichen Bedarfsunterdeckung von rund 77,55 EUR entspräche. Zum Vergleich: in Chemnitz, einer Stadt, die wie Dresden hinsichtlich des Wohngeldes der Mietenstufe III entspricht, wird als zulässige Obergrenze der Bruttokaltmiete (ohne Heizkosten) für einen 1-PHH bei 300 EUR, und damit um 47,55 EUR höher als in Dresden.

#### **4.4. Kenntnisstand: Sind die Dresdner Angemessenheitsgrenzen derzeit bedarfsdeckend?**

##### **4.4.1. Kalte Betriebskosten, Heizkosten**

Mit einem an alle Fraktionen des Stadtrates gerichteten Schreiben vom 19.1.2007 hat der ArbeitslosenRat Dresden eine von weiteren Unterzeichnern mitgetragene Initiative ergriffen, um darauf hinzuweisen, dass die für Dresden am 24.5.2005 beschlossenen Angemessenheitsgrenzen nicht bedarfsgerecht sind und eine Anpassung erforderlich ist.

In diesem Schreiben wurde – u.a. gestützt auf Angaben zu aktuellen Preissteigerungen – vorgetragen, dass für Dresden in den Jahren 2005<sup>101</sup> und 2006<sup>102</sup> die kalten Betriebskosten und die Heizkosten erheblich gestiegen sind, so dass deren gestiegene Kosten ein zusätzlicher Druck auf die zu niedrigen Mietsätze ausüben.

Die Tatsache der erheblichen Steigerung der Heizkosten seit 2005 deckt sich auch mit eigenen Erkenntnissen: Aus der Beratungspraxis liegen die ersten zwei Heizkostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern für das Kalenderjahr 2006 vor, aus denen sich (unter Einbeziehung der Abrechnungen der Vorjahre) Steigerungsraten des Energieträgers Erdgas von rund 25% im Zeitraum 2005+2006 bzw. von rund 20% allein im Jahr 2006 ergaben:

<b>Alaunstr 81</b> (nur Heizung)	<b>kWh/Jahr</b>	<b>EUR/Jahr</b>	<b>EUR/kWh</b>	<b>Steigerung %</b> (2004 = 100%)	<b>Steigerung %</b> (2005 = 100%)
<b>2004</b>	68.748	3.543,37	0,0515	100 %	
<b>2005</b>	67.164	3.668,53	0,0546	105,97 %	100 %
<b>2006</b>	69.114	4.518,89	0,0653	<b>126,80 %</b>	<b>119,60 %</b>
<b>Nordstr. 38</b> (Hzg. + WW)					
<b>2005</b>	91.311	4.805,18	0,05262		<b>100 %</b>
<b>2006</b>	94.680	6.061,42	0,06402		<b>121,66%</b>

101 2005: Erhöhung der Grundsteuer um 19%, der Straßenreinigungsgebühren um 5%; Hausstrom um 8%, Heizkosten bei Fernwärme um ca. 4 % - (Zahlen ArbeitslosenRat Dresden, Schreiben vom 19.1.07)

102 2006: Erhöhung der Gebühren Niederschlagswasser um 25%, der Straßenreinigungsgebühren um 5%; Hausstrom um 5%, Schornsteinreinigung um 4%; Heizkosten bei Fernwärme um ca. 20% - (Zahlen ArbeitslosenRat Dresden, Schreiben vom 19.1.07)

Die Initiative des ArbeitslosenRates Dresden wurde in einer interfraktionellen Beschlussvorlage<sup>103</sup> aufgegriffen, die u.a. einen Auftrag zur Anpassung der Heizkostenobergrenzen an die von den Energieversorgern vorgenommenen Preiserhöhungen sowie bis dahin ein Moratorium für Aufforderungen zur Wohnkostensenkung beinhaltet. Die Vorlage stand am 31.5.2007 auf der Tagesordnung des Dresdner Stadtrates und wurde auf die nächste Sitzung vertagt.

Darüber, ob und wie die Entscheidungen des Sächsischen LSG zur regelmäßige Übernahme der tatsächlichen Heizkosten (Beschl. vom 24.10.2006, Az.: L 3 B 158/06 AS-ER) sowie zur Einordnung der Warmwasserbereitungskosten in die Heizkosten (Urteil vom 23.04.2007, Az.: L 3 AS 101/06) im Verwaltungshandeln der ARGE Dresden umgesetzt werden, wurden von der SPD-Fraktion im Stadtrat schriftliche Anfragen gestellt, deren Beantwortung noch aussteht. Es kann die Prognose gewagt werden, dass die Angemessenheitsobergrenze für die Heizkosten und ggf. auch für die kalten Betriebskosten absehbar durch Stadtratsbeschluss angehoben werden wird. Die Frage der Angemessenheit der Grundmieten ist weiterhin ein offenes Thema.

#### **4.4.2. Obergrenze für Grundmiete bzw. Bruttokaltmiete bedarfsdeckend?**

Aus dem Vergleich der – abstrakt bestimmten – „angemessenen“ Bruttokaltmiete mit den Mietobergrenzen aus Tabelle zu § 8 WoGG bzw. der Grundmiete mit den entsprechenden Wohnstandards aus dem Dresdner Mietspiegel können aus methodischen Gründen keine belastbaren Aussagen darüber abgeleitet werden, dass diese Angemessenheitsgrenzen ausreichend sind, damit jede Bedarfsgemeinschaft, bei der – besonders wegen nicht vollständiger Übernahme ihrer „überhöhten“ (tatsächlichen) Wohnkosten – dringender Umzugsbedarf besteht, in der vom Gesetzgeber bestimmten Zeitspanne von i.d.R. maximal 6 Monaten konkret die Möglichkeit besitzen, auf dem entsprechenden Dresdner (Teil-) Wohnungsmarkt eine den Obergrenzen entsprechende Wohnung anzumieten.

Jedoch ist aus beiden Vergleichen die Hypothese ableitbar, dass besonders bei 1-PHH die gesetzte Angemessenheitsgrenze deutlich zu niedrig sein könnten.

Für die weitere Klärung der Frage, ob die Obergrenze der Grundmiete bzw. der Bruttokaltmiete „angemessen“ ist, ist somit eine Untersuchung der Verhältnisse auf dem Dresdner Wohnungsmarkt unerlässlich, indem die Zahl der „angemessenen“ Wohnungsangebote mit der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften mit „überhöhten“ Mietkosten verglichen wird.

---

<sup>103</sup> Antrag Nr. A0424 vom 4.4.2007 der Fraktionen Linksfraktion.PDS, Bündnis 90/Die Grünen, der SPD, und von Teilen der Bürgerfraktion

#### **4.4.3. Informationen von Stadtverwaltung und ARGE zur Verfügbarkeit von „angemessenen“ Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt**

Nach dem Urteils des BSG vom 7.11.06 werden die Grundsicherungsträger *„nicht umhin kommen, jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln“* und bei Bemessung der Angemessenheitsgrenzen zu berücksichtigen. In einem Artikel der Zeit wurde Peter Udsching, Vorsitzender Richter am 7. Senat des Bundessozialgerichtes mit einer Erläuterung zitiert: »Alle Gemeinden sind jetzt gezwungen zu erheben, welchen Wohnraum es bei ihnen zu welchem Preis gibt.« (DIE ZEIT 23/2007, S.23)

Die von der Stadtverwaltung erhobenen Zahlen zum „angemessenen“ Wohnungsangebot sind daraufhin zu untersuchen, ob sie – unter Berücksichtigung der Zahl der betroffenen Bedarfsgemeinschaften – für den Nachweis eines ausreichenden Angebotes geeignet sind:

Anfang April 2007 wurde Sozialbürgermeister Kogge in der Presse mit folgenden Auskünften zu den Auswirkungen von Hartz IV zitiert:

„Das Angebot an Ein und Zweiraumwohnungen ist bundesweit geschrumpft, in Dresden sogar überproportional. Allerdings gebe es für Stütze-Empfänger immer noch genügend Wohnungen, deren Mietpreise die ARGE als angemessen akzeptiere.“ Zahlen des Sozialdezernates belegten, dass es allein bei der WOBA 800 Wohnungen gebe, die nach Definition der Stadt als angemessen gelten. Zähle man die Angebote der Genossenschaften und privaten Vermieter dazu, komme man auf 3.000 angemessene Wohnungen. Allerdings seien gerade kleine Wohnungen auf Grund der starken Nachfrage der Leistungsempfänger nicht mehr so reichlich verfügbar; bei der WOBA gebe es nur noch rund 250 „angemessene“ 1-Raumwohnungen und etwa ebensoviel 2-Raumwohnungen<sup>104</sup> (DNN 3.4.2007, S. 13).

Nach jüngsten Angaben<sup>105</sup> hätten mit Stand 31.12.2006 bei der WOBA<sup>106</sup> und den 5 großen Wohnungsgenossenschaften 3.125 Wohnungen freigestanden, die die beschlossenen Obergrenzen nicht überschreiten. Angaben zum privaten Wohnungsmarkt lägen nicht vor.

Jeweils halbjährlich würden durch das Sozialamt von der WOBA und 7 Wohnungsgenossenschaften die Anzahl und der vermietbare Leerstand der Wohnungen abgefragt, deren Mietzins den Regelungen zur Angemessenheit entsprechen. Die Abfrage erfolge nach der für die Haushaltsgröße letztendlich maßgeblichen Gesamtmieten-Obergrenze und nach der Raumanzahl der Wohnungen.

Es ergebe sich folgender Wohnungsbestand mit einem dem Stadtratsbeschluss vom 24.2.2005 entsprechender „angemessener“ Gesamtmiete:

---

104 Das hieße, für die WOBA folgende Zahlen an „angemessenen“ Wohnungen: 250 Ein-Raumwohnungen, 250 Zwei-Raumwohnungen, ca. 300 Drei- oder Mehrraumwohnungen.

105 Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1368/2007)

106 Für die WOBA wurden lediglich die belegungsgebundenen Wohnungen erfasst.

Wohnungen nach Raumzahl	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH	Wohnungen gesamt
	bis 300 €	über 300 bis 399 €	über 399 bis 499 €	über 499 bis 566 €	über 566 bis 632 €	über 632 bis 699 €	über 699 bis 765 €	über 765 €	
<b>1-RWE</b> davon: leer leer in %	8.932 270 3,02%	X	X	X	X	X	X	X	8.932 270 3,02%
<b>2-RWE</b> davon: leer leer in %	4.402 204 4,63%	10.226 276 2,70%	885 27 3,05%	X	X	X	X	X	15.513 507 3,27%
<b>3-RWE</b> davon: leer leer in %	490 111 22,65%	9.951 653 6,56%	13.725 613 4,47%	1.759 76 4,32%	X	X	X	X	25.925 1.453 5,60%
<b>4-RWE</b> davon: leer leer in %	42 15 35,71%	452 112 24,78%	4.007 544 13,58%	1.970 121 6,14%	693 49 7,07%	250 8 3,20%	X	X	7.414 849 11,45%
<b>5-RWE</b> davon: leer leer in %	1 0 0%	20 1 5%	75 10 13,33%	185 16 8,65%	181 9 4,97%	100 7 7,00%	27 3 11,11%	X	589 46 7,81%
<b>6-RWE</b> davon: leer leer in %	1 0 0%	0 0 0%	0 0 0%	0 0 0%	7 0 0%	3 0 0%	1 0 0%	2 0 0%	14 0 0%
<b>Gesamt</b> davon: leer leer in %	<b>13.868</b> <b>600</b> <b>4,33%</b>	<b>20.649</b> <b>1.042</b> <b>5,05%</b>	<b>18.692</b> <b>1.194</b> <b>6,39%</b>	<b>3.914</b> <b>213</b> <b>5,44%</b>	<b>881</b> <b>58</b> <b>6,53%</b>	<b>353</b> <b>15</b> <b>4,24%</b>	<b>28</b> <b>3</b> <b>10,71%</b>	<b>2</b> <b>0</b> <b>0%</b>	<b>58.387</b> <b>3.125</b> <b>5,35%</b>

(Stand 1.1.2007; Quelle: Stadtverwaltung Dresden, Sozialamt, blaue Werte: eigene Berechnungen)

Als Nachweis dafür, dass jede Bedarfsgemeinschaft mit Umzugsbedarf auch die konkrete Möglichkeit der Anmietung einer den Angemessenheitsgrenzen entsprechenden Wohnung in den zur Verfügung stehenden 6-Monats-Frist hat, sind diese Werte aus folgenden Gründen nicht geeignet:

Da die erfassten Daten lediglich den ehemals kommunalen Bestand der WOBA und einen Teil des genossenschaftlichen Bestandes betreffen, ist ein großer Teil des Bestandes – der der privaten Vermieter – nicht erfasst worden. Ob es zulässig ist, genossenschaftliche Wohnungen als „angemessen“ auszuweisen, ist zudem fraglich, da die bei Mietbeginn geforderten Genossenschaftsanteile von den Hilfebedürftigen in aller Regel nicht aus eigenem Vermögen erbracht werden können und von der ARGE i.d.R. nicht – auch als Darlehen nicht – übernommen werden. Zudem ist fraglich, ob die „statische“ Abfrage der leerstehenden Wohnungen tatsächlich nur marktgängigen und damit vermietbaren Wohnungen erfasst. Es ist bekannt, dass gerade Großvermieter eine Vielzahl von Wohnungen zu reduzierten Preise anbieten, die wegen erheblicher Nachteile (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand, Investitionsbedarf,...) auch über längere Zeit keine Mieter finden und somit im eigentlichen Sinne nicht als vermarktbar gelten können. Die hohe Leerstandsquote bei 3- und 4-Raumwohnungen – und gerade die billigsten Wohnungen haben den höchsten Leerstand(!) – provoziert die Hypothese, dass es sich bei diesen Wohnungen trotz ihres niedrigen Preises um nicht „marktgängige“ Wohnungen handeln könnte.

Dennoch wird bei Gesamtbetrachtung deutlich, dass der Leerstand im erfassten Segment der „angemessenen“ Wohnungen mit durchschnittlich ca. 5,35% wesentlich unter der aktuellen

Leerstandsquote des Gesamtbestandes der Dresdner Wohnungen von 15,3%<sup>107</sup> liegt, d.h. diese billigen Wohnungen weisen einen überdurchschnittlichen Vermietungsstand auf. Sie sind somit gesucht und selten. Werden bei den für 1-PHH zugeordneten Wohnungen die von ihrer Größe ungeeigneten 3- und 4-Raumwohnungen außer Betracht gelassen, so sinkt die Leerstandsquote bei 1-PHH auf von 4,33% auf 3,55%; sie liegt damit deutlich unter der Leerstandsquote der „angemessenen“ Wohnungen für alle anderen Haushaltsgrößen; „angemessene“ bedarfsgerechte Wohnungen für 1-PHH sind somit besonders rar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass rund 60% aller Dresdner Bedarfsgemeinschaften Single-Haushalte sind<sup>108</sup>.

Stellt man den – laut Sozialamt – verfügbaren Wohnungsangeboten die Zahl der Dresdner Bedarfsgemeinschaften und die Zahl der ermittelten Überschreitungen der Angemessenheitsgrenzen (Quelle: ARGE) gegenüber, so ergeben sich weitere Erkenntnismöglichkeiten:

Personen haushalte	Bedarfs- gemein- schaften	Anzahl angemessene KdU	Anzahl unangemessene Kosten der Unterkunft (KdU), absolut und prozentuale Überschreitung der Obergrenze				
			absolut	bis 25%	bis 50%	bis 75%	über 75%
1-PHH	17.725	12.820 72,33%	4.905 27,67%	3.668	994	186	57
2-PHH	10.044	6.370 63,42%	3.674 36,60%	2.812	675	151	36
3-PHH	5.068	3.858 76,125%	1.210 23,875%	982	179	36	13
4-PHH	2.329	1.745 74,92%	584 25,07%	454	106	17	7
5-PHH	590	430 72,88%	160 27,12%	111	37	11	1
6-PHH	144	120 83,33%	24 16,66%	21	3	0	0
7-PHH	54	44 81,48%	10 18,51%	7	3	0	0
8-PHH	9	7 77,77%	2 22,22%	1	1	0	0
über 8 Pers.	5	4 80%	1 20%	1	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>35.968</b> <b>100%</b>	<b>25.398</b> <b>70,61%</b>	<b>10.570</b> <b>29,39%</b>				

Darstellung der Segmentierung der Bedarfsgemeinschaften zum Sachverhalt Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 SGB II (Stand 28.2.2007; Quelle: SGB II-ARGE Dresden. Blaue Werte: eigene Berechnungen)

Insgesamt liegt rund ein Drittel aller Dresdner Bedarfsgemeinschaften über den jeweiligen Angemessenheitsgrenzen für die Gesamtmiete. Dies sind rund 10.500 Bedarfsgemeinschaften, wobei von diesen die 1-PHH mit 4.905 BG's (46%) und die 2-PHH mit

<sup>107</sup> Wohnungen Dresden insgesamt: 293.330 Wohnungen, davon Leerstand 40.887 Wohnungen = 15,3%. (Stand 31.12.2006; Quelle: Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1368/2007)

<sup>108</sup> Anzahl der Bedarfsgemeinschaften für Dresden-Stadt: 35.135, davon 20.948 Singels = 59,62% (Stand: Oktober 2006; Quelle: BA für Arbeit, <http://statistik.arbeitsagentur.de>)

weiteren 3.674 BG's (34,76%) herausragen.

Der Nachweis eines momentanen Leerstandes von 600 Wohnungen (davon 126 Drei- u.Vier-RW) scheint vollkommen ungeeignet, um ein ausreichendes Angebot für 4.905 1-PHH mit zu hohen Wohnkosten nachzuweisen. Ebenso der Nachweis von 1.042 leeren Wohnungen für 3.674 2-PHH. Und: eine Differenzierung der Daten nach Stadtteilen, die auf Grund der Größe von Dresden für einen Sozialraumbezug der Angemessenheitsgrenzen nötig erscheint, wurde nicht vorgenommen. Diese Daten der Stadtverwaltung/ARGE können nicht als Nachweis von marktgerecht gesetzten Angemessenheitsgrenzen dienen.

## **5. Eigene Erhebung zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft durch Auswertungen der Dresdner Wohnungsangebote**

### **5.1. Konkretisierung der Fragestellung**

Aus dem Vergleich der Angemessenheitsgrenze mit dem Dresdner Mietspiegel und den Obergrenzen aus Tabelle zu § 8 WoGG (siehe Abschnitte 4.2. und 4.3.) war die Hypothese entwickelt worden, dass für 1-PHH die größte Diskrepanz zwischen den Angemessenheitsobergrenzen und den tatsächlichen Unterkunfts-kosten besteht. Zudem ist – sowohl aus Aussagen der Stadtverwaltung, als auch aus der Auswertung der von Stadt und ARGE vorgelegten Zahlen – zu vermuten, dass das Angebot an für 1-PHH inzwischen sehr gering oder sogar zu gering ist und dass die Zahl der angebotenen kleinen „angemessenen“ Wohnungen auf dem Markt sinkt, während ihr Preis steigt.

Da zugleich 1-PHH in Dresden mit rund 60% aller Bedarfsgemeinschaften die größte Betroffenengruppe (1-PHH 59,7%; 2-PHH 21,3%; 3-PHH 11,4%; ...) <sup>109</sup> darstellen, werden die eigene Erhebungen auf für 1-PHH geeignete Wohnungsangebote beschränkt.

Das Angebot an für 1-PHH geeigneten „angemessenen“ Wohnungen („Angebotsspiegel“) wird für Gesamtstadt erfasst und ausgewertet. Da nach dem Urteil des BSG vom 7.11.2006 (B 7b AS 18/06 R) im Regelfall ein Umzug für den Hilfebedürftigen nicht zum Verlust des sozialen Umfeldes führen darf, wird in der Auswertung zusätzlich das „angemessene“ Wohnungsangebot für einen beispielhaft ausgewählten Dresdner Stadtteil – die Äußere Neustadt – untersucht.

Die Erhebung soll zudem das Wohnungsangebot nicht nur „statisch“, in Form einer Momentaufnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern „dynamisch“ – über einen Zeitraum von 4 Wochen – erfassen, um eine genauere Differenzierung der Wohnungsangebote zwischen „Altangeboten“ <sup>110</sup> und „Neuangeboten“ <sup>111</sup> zu ermöglichen.

<sup>109</sup> (Stand: Oktober 2006; Quelle: BA für Arbeit, <http://statistik.arbeitsagentur.de>)

<sup>110</sup> Der Sockelbestand an nicht „marktgängigen“ Wohnungen, der schon längere Zeit angeboten wird.

<sup>111</sup> Die im Erhebungszeitraum neu auf den Markt kommenden, „zufließenden“ Wohnungen. Nur ihre Anzahl

Die Ergebnissen sollen Antworten für folgende präzierte Fragestellungen gestatten:

- a) Sind die vom Dresdner Stadtrat im Februar 2005 beschlossenen Kostenobergrenzen für die Unterkunft für 1-PHH derzeit (noch) angemessen? Erlauben sie allen Dresdner 1-Personen-Haushalten, die auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind und deren Kosten für Unterkunft über den anerkannten Angemessenheitsgrenzen liegen, innerhalb der zur Verfügung stehenden Zeit unter den Bedingungen des Wohnungsmarktes die Anmietung einer „angemessenen“ Wohnung im Stadtgebiet von Dresden?
- b) Stehen am Markt für den Stadtteil Äußere Neustadt hinreichend angemessene Wohnungsangebote für 1-PHH zur Verfügung?

## **5.2. Erfassungsmethode, -umfang und Auswertungsmethodik**

Die Erhebung wurde angelegt auf die Sichtweise eines ALG II-Singlehaushaltes, der aufgefordert wird, seine Wohnkosten zu senken und hierzu – unter Nutzung frei zugänglicher Medien – eine Wohnung entsprechend der für einen 1-PHH geltenden Angemessenheitsgrenze von 299,25 EUR (warm)<sup>112</sup> sucht.

Im Zeitraum von 5 aufeinander folgenden Wochen (16. bis 20. KW; 19.4. bis 18.5.2007) wurden – jeweils 1 mal wöchentlich zum Ende der Woche – die Wohnungsangebote von folgenden 6 aus der sozialarbeiterischen Beratungspraxis als besonders „fündig“ bekannten Online-Angeboten erfasst und als Listen<sup>113</sup> ausgedruckt:

- [www.woba-dresden.de](http://www.woba-dresden.de)
- [www.stesad.de](http://www.stesad.de)
- [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)
- [www.dresden-vermietung.de](http://www.dresden-vermietung.de)
- [www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de)
- [www.dresden-online.de/wohnungen/](http://www.dresden-online.de/wohnungen/)

Es handelt sich bei den untersuchten Quellen um die Online-Auftritte der größten – und ehemals kommunalen – Dresdner Wohnungsgesellschaft WOBA, der kommunalen Wohnungsgesellschaft Stesad, die zugleich Sanierungsträger in der Äußeren Neustadt ist,

---

ermöglicht eine schätzungsweise Hochrechnung des Wohnungsangebotes für - z.B. - einen Jahreszeitraum. Der Sockelbestand kann pro Jahr – wenn überhaupt – nur einmal vermietet werden.

112 Wo die Auswahlmasken der Portale die Eingabe der Warmmiete nicht zuließen (z.B. bei immobilienscout24) wurde zur Auswahl die „angemessene“ Bruttokaltmiete von 195,25 EUR eingegeben.

113 Organisatorischer Hinweis: Für das erleichterte Wiederauffinden von Angeboten aus (der) vorangegangenen Woche(n) in der jeweils aktuellen Liste ist es außerordentlich ratsam, Wohnungen unterschiedlicher Raumanzahl in getrennten Listen auszudrucken (d.h. kürzere, überschaubare Listen), und zudem die Listen vor dem Ausdrucken mit der im jeweiligen Portal vorhandenen Sortierfunktion (z.B. aufsteigend nach m<sup>2</sup> oder nach Preis) zu ordnen. Da die Ergebnislisten auf [www.woba-dresden.de](http://www.woba-dresden.de) lediglich die jeweiligen Adressen ausweisen, wurden in den ausgedruckten Listen die Wohnungsnummer der Angebote handschriftlich ergänzt, so dass – bei übereinstimmenden Adressen mehrerer Angebote – eine wohnungskonkrete Zuordnung möglich ist. In der 19. KW wurden zudem die Betriebs- und Heizkosten sowie die Grundmietpreisen aller WOBA-Angebote erfasst.

sowie von 4 für alle (Privat-)Vermieter offenen online-Immobilienportalen (darunter dem von der Sächsischen Zeitung betriebenen Internetportal sz-immo und dem auch von Gerichten oft zur Recherche verwendeten Portal immobilienscout24). Da Wohnungsgenossenschaften lediglich an ihre Mitglieder vermieten wurden Angebote von Wohnungsgenossenschaften nicht berücksichtigt, auch soweit sie auf den freien Portalen (z.B. auf sz-immo) angeboten worden sind. Ebenso wurden Angebote von WG-Zimmern oder Angebote von Einzelzimmern unter 15 m<sup>2</sup>, sowie Angebote mit ausschließenden Einschränkungen (z.B. „nur für Studenten bzw. Azubis“) nicht gezählt.

Die in den wöchentlichen Listen der untersuchten Quellen enthaltenen „angemessenen“ Angebote wurden so ausgewertet, dass jeder erstmalig angebotenen Wohnung eine ihr zugehörige „Identifikationsnummer“ zugeordnet wurde. Diese besteht aus der Ziffer der entsprechenden Kalenderwoche (z.B. „16-“ für die 16te KW) sowie einer fortlaufenden Nummerierung. Beim Abgleich der einzelnen Wochenlisten werden diese „Identifikationsnummern“ den bekannten Wohnungen erneut zugeordnet. Nur Angebote, denen keine „Identifikationsnummer“ zugeordnet werden kann – und die somit in dieser Woche neu sind – wird eine neue, für diese Woche spezifische „Identifikationsnummer“ zugeordnet. Mit dieser „dynamischen“ Erfassungsmethodik kann die Mehrfachzählung identischer Wohnungsangebote ausgeschlossen und zugleich in der Auswertung die „Dynamik“ des Wohnungsmarktes („Welche Angebote sind der Zufluss für diese Woche?“, „Welche Angebote sind wegen Vermietung abgeflossen?“, „Welche Angebote sind weiterhin am Markt?“) verfolgt werden<sup>114</sup>.

### **5.3. Auswertung der Erhebung zum Dresdner Wohnungsangebot und Bewertung der Ergebnisse**

Die Auswertung der zwischen dem 19.4. bis 18.5.2007 erhobenen Daten zum „angemessenen“ Wohnungsbestand wird im folgenden für die Gesamtstadt (unter besonderer Berücksichtigung der Angebote der WOBA) und in einem zweiten Schritt für den beispielhaft ausgewählten Stadtteil Äußere Neustadt vorgenommen.

#### **5.3.1. Auswertung und Bewertung der Ergebnisse für die Gesamtstadt**

##### **5.3.1.1. Auswertung und Bewertung der Angebotes der WOBA**

---

<sup>114</sup> Mit der von der Stadtverwaltung derzeit verwendeten halbjährlichen, stichtagskonkreten Abfrage des „angemessenen“ Wohnungsangebotes ausgewählter Vermieter ist diese „dynamische“ und marktbezogene Aussagekraft der Ergebnisse nicht gewährleistet. Sie ist jedoch notwendig, da wegen der 6-Monats-Frist des § 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II auch der Nachfrage durch ALG II-Empfänger eine außerordentlich starke „dynamische“ Komponente innewohnt.

Zwischen der 16. und 20. Kalenderwoche 2007 wurden wöchentlich aus dem online-Vermietungsportal der WOBA Dresden GmbH (www.woba-dresden.de) diejenigen Wohnungen ausgewählt, deren Gesamtmiete die Angemessenheitsgrenze für einen 1-PHH von 300 EUR warm nicht überstieg<sup>115</sup>. Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der Zahl dieser recherchierten „angemessenen“ WOBA-Wohnungen.

Erfassung	Angebotene WOBA-Wohnungen mit einer „angemessenen“ Buttowarmmiete von bis zu 300 EUR (warm)					
	gesamt	davon				
		1-RW	2-RW	3-RW	4-RW	5-RW
16. KW	325	89	68	109	58	1
17. KW	328	92	73	104	58	1
18. KW	328	92	73	104	58	1
19. KW	387	114	89	127	56	1
20. KW	390	112	87	128	62	1

Angemessener Wohnungsbestand der WOBA Dresden GmbH, eigene Erfassung

Zumindest für den untersuchten Zeitraum kann die Aussage des Sozialdezernates von Anfang April 2007, „*allein bei der Woba [gebe es derzeit] 800 Wohnungen, die nach Definition der Stadt als angemessen gelten*“<sup>116</sup>, nicht (mehr) bestätigt werden. Das Gesamtangebot an „angemessenen“ Wohnungen der WOBA schwankte im Untersuchungsbereich zwischen 325 und 390 Wohnungen (Durchschnitt: ca. 350); darunter lediglich etwa 160 bis 200 an 1- und 2-Raumwohnungen. Die Mehrzahl der von der WOBA angebotenen „angemessenen“ Wohnungen sind 3- und 4-Raumwohnungen, die für einen 1-PHH eigentlich zu groß sind. „Angemessene“ 2-Raumwohnungen sind zudem weniger im Angebot als 1-RW.

Die Auswertung der durchschnittlichen Größen und Kosten dieser „angemessenen“ Wohnungen zeigt die folgende Tabelle:

	1- RW	1+2-RW <sup>117</sup>	2-RW	3-RW	4-RW
durchschnittliche Wohnungsgröße	29,67 m <sup>2</sup>	36,18 m <sup>2</sup>	44,53 m <sup>2</sup>	65,53 m <sup>2</sup>	75,30 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittlich pro Monat</b>					
Betriebskosten [EUR/Monat]	35,43	42,08	50,59	68,90	75,23
Heizkosten [EUR/Monat]	32,19	37,53	44,36	65,22	71,41
Grundmiete [EUR/Monat]	168,92	175,59	190,73	132,38	109,56
Gesamtmiete [EUR/Monat]	229,60	254,19	285,68	266,50	256,21

Werden die Kosten auf die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bezogen ergibt sich folgende Übersicht:

<sup>115</sup> Ausgesondert wurden einige zu teure Wohnungen, bei denen die Heizkosten im Angebot nicht berücksichtigt waren, da diese an einen externen Anbieter zu entrichten waren.

<sup>116</sup> DNN 3.4.2007, S. 13

<sup>117</sup> In dieser Spalte wurden – zu Vergleichszwecken – die für 1-PHH von ihrer Raumanzahl geeignetsten 1- und 2-RW zusammengefasst.

	1- RW	1+2-RW <sup>118</sup>	2-RW	3-RW	4-RW
<b>durchschnittlich pro m<sup>2</sup></b>					
Betriebskosten [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b>1,194</b>	<b>1,16</b>	<b>1,14</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
Heizkosten [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b>1,085</b>	<b>1,04</b>	<b>1,00</b>	<b>0,995</b>	<b>0,95</b>
Grundmiete [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b><u>5,69</u></b>	<b>4,85</b>	<b>4,28</b>	<b><u>2,02</u></b>	<b><u>1,455</u></b>
Gesamtmiete [EUR/m <sup>2</sup> ]	<b>7,74</b>	<b>7,02</b>	<b>6,41</b>	<b>4,07</b>	<b>3,40</b>
Stichprobengröße [n]	114	203	89	127	56

Durchschnittliche Mietpreise, Betriebskosten, Heizkosten WOBA-Wohnungen bis 300,- EUR (19.KW 2007)

Beim Vergleich der Kosten wird deutlich, dass mit steigender Raumanzahl die m<sup>2</sup>-bezogenen Kosten – für Grundmiete, aber auch die Betriebs- und Heizkosten, – deutlich sinken. Die Grundmiete „angemessener“ 1-RW liegt mit durchschnittlich **5,69 EUR/m<sup>2</sup>** nicht nur deutlich über dem Wert von 4,35 EUR/m<sup>2</sup>, der Basis für die Berechnung der Dresdner „Angemessenheitsgrenzen“ war. Sie liegt auch wesentlich über dem entsprechenden Mietspiegelfeld des aktuellen Mietspiegels 2006<sup>119</sup>. Nur dank ihrer minimalen Größen (Durchschnitt: 29,67m<sup>2</sup>) – also durch Verzicht auf Wohnfläche – können sich 1-PHH sich diese 1-Raumwohnungen bei der WOBA (noch) leisten.

Die „angemessenen“ 3- und 4-Raumwohnungen liegen mit durchschnittlichen Grundmieten von 2,02 EUR/m<sup>2</sup> bzw. von 1,45 EUR/m<sup>2</sup> weit unterhalb ortsüblicher Mietpreise – selbst wenn man das unterste Mietspiegel-Niveau (Mittelwert 2,38 EUR/m<sup>2</sup> für unsanierte Altbauten mit Ofenheizung und AWC) als Maßstab ansetzt. Dies bekräftigt die Vermutung, dass es sich bei diesen Wohnungen auf Grund ihrer Nachteile (Zustand, Ausstattung, Erhaltung, Lage,...) um kaum „marktgängige“ Wohnungen handelt, die nur noch zu „Dumpingpreisen“<sup>120</sup> angeboten werden können. Dies wird verständlich, wenn man diese WOBA-Wohnungen näher betrachtet: fast alle in der 19. KW mit einem Preis bis 300 EUR (warm) recherchierten „angemessenen“ 3- und 4-RW werden als „unsaniert“ angeboten; es sind im Regelfall unsanierte Plattenbauten in einfacher Lage. Bei der weit überwiegenden Zahl der in der 14. KW erfassten 127 3-RW (bei 92,1%) und 56 4-RW (bei 96,4%) wird als mögliches Vermietungsdatum das aktuelle Datum (also „ab sofort“) angegeben; diese Wohnungen sind i.d.R. mindestens schon 3 Monaten – die gesetzliche Kündigungsfrist des Vormieters – im Angebot und trotz ihres „unschlagbar günstigen“ Preises noch nicht vermietet worden.

118 In dieser Spalte wurden – zu Vergleichszwecken - die für 1-PHH von ihrer Raumanzahl geeignetsten 1- und 2-RW zusammengefasst.

119 Zum Vergleich: Laut Mietspiegel 2006 ( Zeile 9, Spalte C1) weisen selbst Wohnungen von 24-50 m<sup>2</sup> (Baujahr 1946 – 1990, alle 5 Merkmale zeitgemäß) in guter Wohnlage nur einen Maximalwert von 5,44 EUR/m<sup>2</sup> auf. Die von der WOBA verlangten Mieten für 1-RW entsprechen den Preisen nach 1990 gebauter Wohnungen (Zeile 9, Spalte D1) in guter Wohnlage!

120 Beispielsweise wird die einzige recherchierte 5-Raumwohnung (96,9 m<sup>2</sup>; Birkwitzer Weg 27, 4.Etage, Wg.-Nr. 2; Stadtteil Leuben) zu einer Gesamtmiete von 287 EUR (Grundmiete 97 EUR; kalte und warme BK je 95 EUR) angeboten. Die Grundmiete beträgt somit **1,00 EUR/m<sup>2</sup>**! Für Grundmietpreise von 1 bis 1,37 EUR/m<sup>2</sup> wurden auch ca. die Hälfte der in der 19. KW recherchierten 4-RW angeboten.

Wird das Wohnungsangebot in seiner Veränderung über einen Zeitraum, also „dynamisch“ betrachtet, lassen sich weitere, für die Erstellung eines „Angebotsspiegels“ notwendige Informationen gewinnen, was mit einer nur auf einen Zeitpunkt gerichteten „statischen“ Erfassungsmethode nicht möglich wäre. Da das Vermietungsportal der WOBA einmal wöchentlich – am Wochenende – aktualisiert wird<sup>121</sup>, genügte hierfür ein wöchentlicher Abruf des Angebotes und eine entsprechende Auswertung der Ergebnisse.

In den folgenden Tabellen ist, differenziert nach Wohnungen unterschiedlicher Raumanzahl, jeweils für die einzelnen Kalenderwochen die Zusammensetzung des Angebotes an für 1-PHH preislich „angemessenen“ Wohnungen dargestellt:

Für die erste betrachtete Woche (16. KW) besteht das Angebot nur aus Wohnungen, die in dieser Woche erstmals erfasst wurden. In der nächsten Woche (17. KW) ist das aus der 16. KW bekannte Angebot (wegen Vermietung) schon reduziert; hinzu kommen aber neu in der 17. KW eingestellte, „frische“ Wohnungen. In der folgenden Wochen sinkt die Anzahl der in den Vorwochen eingestellten Wohnungen weiter; hinzu kommen die „frischen“ Wohnungen aus der aktuellen Woche. Betrachtet man die 17. bis 20. KW, so sind die in diesen 4 Wochen „frisch“ eingestellten Wohnungen der „Zufluss“; die in diesen 4 Wochen vermieteten Wohnungen der „Abfluss“; der sich aus allen bisherigen Zuflüssen minus aller bisheriger Abflüsse ergebende Bestand die jeweilige Höhe des „Angebotes“. Nur aus der Anzahl der Zuflüsse (nicht aber aus der Höhe eines aktuellen „Bestandes“) lässt sich eine Prognose für das pro Jahreszeitraum zu erwartende Anzahl an vermietbaren Wohnungen gewinnen. Der binnen des 4-wöchigen Beobachtungszeitraums recherchierte Zufluss an für 1-PHH „angemessenen“ Wohnungen der WOBA betrug somit für 1-RW  $12+44+9 = 65$  Wohnungen; daraus ist schätzungsweise ein Jahresangebot von ca. 750 bis 800 „angemessenen“ 1-RW zu prognostizieren. Für 2-Raumwohnungen (Zufluss 51 Wohnungen) kann ein Jahresangebot von ca. 600 Wohnungen; für 3-RW (Zufluss 40) von ca. 480 Wohnungen und für 4-RW (Zufluss 28) von ca. 340 Wohnungen bei der WOBA geschätzt werden<sup>122</sup>.

---

121 Für die 18. KW (Abruf am 5.5.07) konnte im Vergleich zur Vorwoche (Abruf der 17.KW am 28./29.4.07) keine Veränderung des WOBA-Angebotes beobachtet werden. Wahrscheinlich wurde in der 18.KW keine Aktualisierung vorgenommen und die angelaufenen Veränderungen erst in der Aktualisierung der 19.KW (Abruf 11.5.07) berücksichtigt.

122 Selbstverständlich wird eine derartige Schätzung um so fundierter, je länger der Erfassungszeitraum gewählt wird, da der „Zufluss“ über den Zeitverlauf nicht konstant verläuft. - Im Beobachtungszeitraum wurden z.B. allein aus dem frisch sanierten Komplex St.-Petersburger Str. 3/5 über 30 2-RW von 38,15m<sup>2</sup> zu je 299 EUR/warm eingestellt; derartige „Zufluss-Schwankungen“ lassen sich durch längere oder wiederholte Erhebungen z.T. ausgleichen. Dennoch darf nicht übersehen werden, dass es sich auch bei dieser Prognosenmethodik um eine Schätzung handelt.

### 1-Raum-Wohnungen WOBA

	Bestand aus der 16. KW	Bestand aus der 17. KW	Bestand aus der 18. KW	Bestand aus der 19. KW	Bestand aus der 20. KW	Bestand in dieser KW
in 16. KW	89					89
in 17. KW	80	12				92
in 18. KW	80	12	0			92
in 19. KW	62	8	0	44		114
in 20. KW	58	7	0	38	9	112

1-RW: Zufluss 17. bis 20. KW = 12 + 0 + 44 + 9 = 65 Stück

### 2-Raum-Wohnungen WOBA

	Bestand aus der 16. KW	Bestand aus der 17. KW	Bestand aus der 18. KW	Bestand aus der 19. KW	Bestand aus der 20. KW	Bestand in dieser KW
in 16. KW	68					68
in 17. KW	63	10				73
in 18. KW	63	10	0			73
in 19. KW	45	5	0	39		89
in 20. KW	45	5	0	35	2	87

2-RW: Zufluss 17. bis 20. KW = 10 + 0 + 39 + 2 = 51 Stück

### 3-Raum-Wohnungen WOBA

	Bestand aus der 16. KW	Bestand aus der 17. KW	Bestand aus der 18. KW	Bestand aus der 19. KW	Bestand aus der 20. KW	Bestand in dieser KW
in 16. KW	109					109
in 17. KW	104	0				104
in 18. KW	104	0	0			104
in 19. KW	92	0	0	35		127
in 20. KW	90	0	0	33	5	128

3-RW: Zufluss 17. bis 20. KW = 0 + 0 + 35 + 5 = 40 Stück

### 4-Raum-Wohnungen WOBA

	Bestand aus der 16. KW	Bestand aus der 17. KW	Bestand aus der 18. KW	Bestand aus der 19. KW	Bestand aus der 20. KW	Bestand in dieser KW
in 16. KW	58					58
in 17. KW	58	0				58
in 18. KW	58	0	0			58
in 19. KW	35	0	0	21		56
in 20. KW	35	0	0	19	7	61

4-RW: Zufluss 17. bis 20. KW = 0 + 0 + 21 + 7 = 28 Stück

Aus der schätzungsweisen Hochrechnung können für einen Jahreszeitraum etwa 1.350 bis 1.400 „angemessenen“ 1- und 2-RW bei der WOBA prognostiziert werden. Darüberhinaus könnten 3- und 4-Raumwohnungen in geschätzter Höhe von 820 Stück angeboten werden, die jedoch auf ihre Vermietbarkeit zu hinterfragen wären.

### **5.3.1.2. Auswertung und Bewertung der Wohnungsangebote aller erfasster Anbieter**

Die Erfassung und Auswertung der weiteren 5 untersuchten Online-Vermietungsportale entspricht der oben beschriebenen Methodik.

Am umfangreichsten zeigte sich das Angebot an Wohnungen für 1-PHH im Portal [www.immobilienschout24.de](http://www.immobilienschout24.de), gefolgt von [www.dresden-online.de](http://www.dresden-online.de), so dass beide Portale zur Wohnungssuche empfohlen werden können. Das Vermietungsportal der Sächsischen Zeitung [www.sz-immo.de](http://www.sz-immo.de) war zwar mit 150 – 200 Angeboten unter 300 EUR/warm ebenfalls reich gefüllt; bei etwa der Hälfte der ausgewiesenen Wohnungen handelte es sich jedoch um Angebote von Genossenschaften, für die „benötigte Genossenschaftsanteile“ in erheblicher Höhe<sup>123</sup> fällig werden und die deshalb nicht erfasst wurden.

Die erfasste Anzahl aller aus den 6 untersuchten Vermietungsportalen recherchierten „angemessenen“ Wohnungen wird in der auf S. 67 folgenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

In der ganz rechten Spalte ist der auf der jeweiligen Internetseite für die konkreten Woche (= Zeile) ausgewiesene Bestand an „angemessenen“ und geeigneten Angeboten ausgewiesen. In den Spalten 2 bis 6 werden einzelne Teilsegmente dieses Bestandes ihrer jeweiligen Einstellwoche zugeordnet, so dass die „Dynamik“ des Angebotes deutlich wird: Beispielsweise waren von den auf [immobilienscout24](http://immobilienscout24.de) in der 18. KW eingestellten 41 neuen Angeboten („Zufluss“) durch vermietungsbedingten „Abfluss“ eine Woche später (Zeile: 19. KW) nur noch 13 Wohnungen übrig. In der 19. KW wurden auf dieser Seite dafür 42 neue Angebote eingestellt. Aus den Zuflüssen der einzelnen Wochen (farbig unterlegte Felder) kann die Summe der „Zuflüsse“ (Neuangebote) im beobachteten 4-Wochenzeitraum gebildet werden, die eine wesentlich bessere Prognose über die pro Zeitraum vermietbaren Wohnungen erlaubt, als die Höhe des Bestandes.

Für die 6 Vermietungsportale konnte im untersuchten 4-Wochen-Zeitraum (17. - 20. KW 2007) ein Zufluss von 600 geeigneten Wohnungen recherchiert werden, welche die derzeitigen Angemessenheitsobergrenzen für 1-PHH in Dresden nicht überschreiten. Eine Hochrechnung auf ein Jahr ergibt ein geschätztes Jahresangebot an derartigen Wohnungen in Höhe von ca. 7.800 Wohnungen.

---

123 z.B. 775 EUR für eine 1-Raumwohnung von 26,6 m<sup>2</sup> oder 1.395 EUR für eine 3-RW (62,4 m<sup>2</sup>).

	Bestand aus der 16. KW	Bestand aus der 17. KW	Bestand aus der 18. KW	Bestand aus der 19. KW	Bestand aus der 20. KW	Zufluss in der 17. - 20. KW	Bestand in dieser KW
<b>www.woba-dresden.de</b>							
in 16. KW	152	-					152
in 17. KW	143	22	-			22	165
in 18. KW	143	22	0	-		0	165
in 19. KW	107	13	0	83	-	83	203
in 20. KW	103	12	0	73	11	11	199
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							116
<b>www.stesad.de</b>							
in 16. KW	14	-					14
in 17. KW	14	0	-			0	14
in 18. KW	7	0	0	-		0	7
in 19. KW	7	0	0	0	-	0	7
in 20. KW	7	0	0	0	0	0	7
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							0
<b>www.immobilienscout24.de</b>							
in 16. KW	146	-					146
in 17. KW	114	109	-			109	223
in 18. KW	108	101	41	-		41	250
in 19. KW	86	86	13	42	-	42	227
in 20. KW	72	78	12	37	32	32	231
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							224
<b>www.dresden-vermietung.de</b>							
in 16. KW	25						25
in 17. KW	15	12	-			12	27
in 18. KW	15	10	6	-		6	31
in 19. KW	15	10	5	3	-	3	33
in 20. KW	15	8	4	3	4	4	34
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							25
<b>www.sz-immo.de</b>							
in 16. KW	70						70
in 17. KW	52	28	-			28	80
in 18. KW	46	20	23	-		23	89
in 19. KW	39	16	17	19	-	19	91
in 20. KW	31	13	13	13	11	11	81
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							81
<b>www.dresden-online.de</b>							
in 16. KW	125	-					125
in 17. KW	87	58	-			58	145
in 18. KW	75	54	26	-		26	155
in 19. KW	69	42	19	60	-	60	190
in 20. KW	68	40	17	51	10	10	186
Summe der Zuflüsse (Neuangebote) aus der 17. bis 20. KW:							154
Summe der "angemessenen" Neuangebote an 1- und 2-Raumwohnungen aller untersuchten Anbieter in der 17. – 20. Kalenderwoche 2007:							600

### **5.3.1.3. Bewertung der für Dresden ermittelten Zahl an „angemessenen“ Angeboten an der Nachfrage**

Wie ist die Anzahl von – prognostiziert – ca. 7.800 pro Jahr für Dresden angebotenen Wohnungen, welche die derzeitigen Angemessenheitsobergrenzen für 1-PHH in Dresden nicht überschreiten, nun zu bewerten? Zum einen ist hierbei die Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für ALG II-Empfänger und zum anderen die Anzahl derjenigen Bedarfsgemeinschaften, bei denen wegen Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen Umzugsnotwendigkeit besteht, zu berücksichtigen.

Da ALG II-Empfänger nicht die einzigen Interessenten für preisgünstigen Wohnungen<sup>124</sup> sind, ist das Angebot um eine Zugangsquote für Hilfeempfänger zu bereinigen (siehe Abschnitt 3.8.2.). Putz<sup>125</sup> schätzt, für Esslingen wurde eine Ablehnungsquote von 66% ermittelt<sup>126</sup>; in Reutlingen eine Ablehnungsquote von 57% bestimmt<sup>127</sup>.

Es scheint somit nicht überzogen, für Dresden von einer Marktzugänglichkeit von (geschätzt) höchsten 50% auszugehen. Setzt man diese – noch optimistische – Quote an, so reduziert sich das für Dresden ermittelte Angebot von 7.800 für 1-PHH „angemessenen“ Wohnungen auf ca. 3.900 Wohnungen, die für ALG II-Empfänger am Markt binnen eines Jahres verfügbar sind. Da für eine Reduzierung „unangemessener“ Wohnkosten lediglich 6 Monate verfügbar sind (§ 22 Abs. 1, Satz 3 SGB II), halbiert sich dieser auf ein Jahr bezogene Wert noch einmal auf **1.950 Wohnungen**.

Dem sind die Zahl der ALG II-Haushalte mit Umzugsbedarf – hier der 1-PHH – gegenüberzustellen.

Nach den aktuellsten Zahlen der ARGE Dresden (Nov. 2006)<sup>128</sup> gibt es in Dresden 12.820 Bedarfsgemeinschaften, die aus einer Person bestehen. Von diesen überschreiten 3.668 BG's (28,61%) die Angemessenheitsgrenze um bis zu 25 %<sup>129</sup>. Selbst bei einer geringfügigen Überschreitung um weniger als vielleicht 15 bis 30 EUR (= 5% bis 10% Überschreitung der Angemessenheitsgrenze) müsste schon gefragt werden, ob die Betroffenen diese monatliche Zusatzbelastung aus der – lediglich das soziokulturelle Existenzminimum abdeckenden – Regelleistung dauerhaft erbringen könnten<sup>130</sup>, ohne sich auf Dauer verschulden zu müssen

---

124 „Konkurrenten“ um billige Wohnungen sind z.B. Sozialhilfeempfänger, Senioren, Studenten, Niedrigverdiener, ...

125 Putz 2006, S. 125 [130]

126 Diakonie 2006, S. 30

127 Diakonie 2006, S. 31

128 Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1367/2007), Anlage 1

129 Die Segmentierung der Überschreitungen der Angemessenheitsgrenzen in Schritten von je 25% ist viel zu grob (25% der Angemessenheitsgrenze für 1-PHH sind 75 EUR). Diese Angaben scheinen dennoch die feinteiligste Segmentierung, die der ARGE derzeit vorliegt, wiederzugeben. - siehe Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.07 (Nr.:1367/2007), Antwort auf Frage 4

130 Zum Vergleich: Das Sächs. LSG hat in seinem Warmwasser-Urteil v. 29.3.07 (Az.: L 3 AS 101/06) die Bemessung des Regelsatzes nur dann als verfassungskonform angesehen, wenn nicht auch noch die WW-Bereitung hieraus bestritten werden muss. Im beurteilten Fall betrug die vom Leistungsträger

(oder für Ersatzbeschaffungen nicht mehr ansparen zu können). Selbst bei vorsichtiger Annahme kann daher davon ausgegangen werden, dass bei mindestens ein Drittel – eher bei der Hälfte – der Bedarfsgemeinschaften aus diesem „25%-Überschreitungssegment“ eine Umzugsnotwendigkeit in eine billiger Wohnung besteht, wenn die derzeitigen Obergrenzen beibehalten werden. Dies wären rund 1.220 (1/3) bis ca. 1.835 (1/2) Bedarfsgemeinschaften.

Von weiteren 1.237 Bedarfsgemeinschaften (9,65%) weisen die ARGE-Zahlen aus, dass sie die Angemessenheitsgrenzen sogar um mehr als 25% überschreiten. Bei derartig hohen Überschreitungen (>75 EUR/Monat) kann mit Sicherheit von einer dringenden Umzugsnotwendigkeit ausgegangen werden. Als Summe ist somit von einer Größenordnung von rund **2.400 bis 3.070 Bedarfsgemeinschaften** von 1-PHH in Dresden ausgegangen werden, bei denen die tatsächlichen Unterkunftskosten so deutlich über den derzeitigen Angemessenheitsgrenzen liegen, dass dringender bis sehr dringender Umzugsbedarf besteht. Dem gegenüber stehen lediglich die oben als Schätzung ermittelten rund „angemessenen“ und verfügbaren **1.950 Wohnungen**.

Aus den ermittelten Zahlen ist somit die Aussage ableitbar, dass für 1-Personenhaushalte die aktuelle Angemessenheitsgrenze von 300 EUR (warm) zu niedrig bemessen ist, da auf Grund des beschränkten Wohnungsangebotes nicht allen betroffenen Bedarfsgemeinschaften mit Umzugsbedarf in der verfügbaren 6-Monats-Frist ein Umzug in eine diesen Kostenobergrenzen entsprechende und verfügbare Wohnung möglich ist.

Die Angemessenheitsgrenze scheint damit nicht mehr bedarfsgerecht festgesetzt zu sein und nicht der aktuellen Rechtslage<sup>131</sup> zu entsprechen.

### **5.3.2.            Stadtteil Äußere Neustadt; Auswertung und Bewertung der Ergebnisse der Erhebung**

Im vorangegangenen Abschnitt wurde das recherchierte Angebot an „angemessenen“ Wohnungen für 1-PHH im Fokus bezogen auf die Gesamtstadt ausgewertet, ohne dabei einzelne Teilwohnungsmärkte gesondert zu betrachten. In seinem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht jedoch als räumlichen Vergleichsmaßstab für die Ermittlung der Angemessenheit der Wohnkosten in größeren Städten *„eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen“*, als ggf. geboten angesehen. Von einem Hilfebedürftigen könne ein Umzug, *„der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre“*, *„im Regelfall nicht verlangt werden“*.

---

abgezogene Warmwasser-Pauschale (für 2 Personen) 11,76 EUR!  
131 Urteil des BSG vom 7.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R)

Als zu untersuchendes Teilgebiet wurde beispielhaft den Stadtteil Äußere Neustadt gewählt, da sich dieses Gebiet in wesentlichen Gesichtspunkten deutlich von den Verhältnissen der Gesamtstadt unterscheidet.

### **5.3.2.1. Der Stadtteil Äußere Neustadt - sozialräumliche Besonderheiten**

Die Äußere Neustadt, ein lange Zeit baulich vernachlässigtes innenstadtnahes Wohngebiet mit einer Größe von ca. 87,6 ha wurde auf Grund seines baulich desolaten Zustandes 1991 zum Sanierungsgebiet erklärt. Bislang wurden zur Behebung der erheblichen städtebaulichen Mißstände Fördermittel in Höhe von 61,3 Mio EUR<sup>132</sup> eingesetzt, die private Folgeinvestitionen von ca. 1 Mrd. EUR auslösten. Dies trug dazu bei, dass das Gründerzeitviertel in einem historisch kurzen Zeitraum eine moderne Wohnqualität, eine attraktive Lebensqualität, eine bemerkenswerte soziale Infrastruktur und ein ganz eigenes Image erhielt. Heute ist die Äußere Neustadt von einem hohen Maß an Urbanität, einer sichtbaren Vitalität und dem kommunikativen und erlebnisorientierten Lebensstil vieler Gebietsbewohner geprägt (SAS, S. 3). Sie ist für Dresden unverwechselbar. Diesen Stadtteil als eigenen Sozialraum, als „soziales Umfeld“ seiner Bewohner zu bezeichnen, liegt daher nahe.

Bereits 2005 waren 94% der Wohngebäude saniert, so dass der Anteil an billigen und einfach ausgestatteten Wohnungen im Stadtteil inzwischen deutlich unter dem der Gesamtstadt liegt (SAS, S. 2). Bereits seit 2003 wird für die Äußere Neustadt ein statistische Wohnungsleerstand von „0“ % registriert (SAS, S. 6), der deutlich unter dem der Gesamtstadt von rund 13,9%<sup>133</sup> liegt. Auch auf Grund seiner Mietpreisentwicklung deutet sich längerfristig eine Tendenz zur Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen an (SAS, S. 25). Dennoch hat ein Großteil (rund 90%) seiner 12.372 Einwohner<sup>134</sup> die Absicht, im Stadtteil zu verbleiben (SAS, S. 20).

Der hohe Einsatz von Fördermitteln zur Sanierung von Wohngebäuden (Mietwohnungsprogramme des Freistaates Sachsen, Teil C: 728 Wohnungen; Teil BII: 372 Wohnungen; Städtebauförderung: 779 Wohnungen) hatte für die Äußere Neustadt zu einer erheblichen Quote an anfänglich mietpreisbegrenzten Wohnungen (19,56% des Gesamtbestandes) geführt. Es ist jedoch bekannt, dass die Mietpreisbindungen der Mietwohnungsprogramme bereits ausgelaufen sind; von den mit Städtebauförderung geförderten 779 Wohnungen lagen

---

<sup>132</sup> Stand: Oktober 2005

<sup>133</sup> Quelle: LH Dresden, Kommunale Statistikstelle - Gebäude mit Wohnungen 2006. Die in dieser Quelle für die ÄN genannte Leerstandsquote von 12,2% in 2005 - in der Vorgängerveröffentlichung von 2004 noch 2,9% - erscheint nicht realistisch und deckt sich nicht mit den Beobachtungen des Autors. Offensichtlich hat die Kommunale Statistikstelle ihre noch 2004 geäußerten Vermutung, es würden „durch die Haushaltsgenerierung“ Personen aus Wohngemeinschaften nicht zu einem Haushalt zusammengefasst, obgleich sie nur eine Wohnung belegen, für 2005 durch eine „Berichtigung“ der Leerstände umgesetzt.

<sup>134</sup> Stand: 2004

2004 bereits 517 Wohnungen (66,37%) über der Angemessenheitsgrenze von 4,35 EUR/m<sup>2</sup>; für weitere 112 wurde dies für die nächsten 3 Jahre erwartet, so dass es für die Äußere Neustadt im Jahr 2007 lediglich noch **160 öffentlich geförderte Wohnungen** im Mietpreissegment bis 4,35 EUR/m<sup>2</sup> geben werde<sup>135</sup>. Hinzu kommen ggf. weitere preisgünstige ungeforderte Wohnungen in unbekannter Anzahl.

Dem gegenüber steht eine Zahl von 1.593 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Stadtteil Äußere Neustadt, darunter **1.080 Bedarfsgemeinschaften von 1-PHH**<sup>136</sup>.

### **5.3.2.2. Auswertung und Bewertung der Ergebnisse für die Äußere Neustadt**

Auf Grund der für die Äußere Neustadt zu erwartenden großen Diskrepanz zwischen der Anzahl der niedrigpreisigen Wohnungen und dem Bedarf an solchen wurde im Rahmen dieser Untersuchung detailliertere Untersuchungen zum Wohnungsangebot für diesen ausgewählten Stadtteil vorgenommen: Bei Erfassung und Auswertung der 6 untersuchten Online-Vermietungsportale wurden separat die Angebote für ÄN (PLZ-Bereich 01099) erfasst. Die Ergebnisse der „Zuflüsse“ (Neuangebote) an in der Äußeren Neustadt gelegenen Wohnungen, die den aktuellen Angemessenheitsgrenzen für einen 1-PHH (300 EUR/warm) entsprechen, weist die auf Seite 73 folgende tabellarische Übersicht aus.

Im 4-wöchigen Erhebungszeitraum konnten lediglich 8 neu angebotene, für 1-PHH „angemessene“ Wohnungen für den Stadtteil recherchiert werden. Öffentlich geförderte Wohnungen<sup>137</sup> fielen nicht darunter.

---

135 Quelle: Antwort des Oberbürgermeisters vom 31.3.2004 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 01/2004)

136 Angaben für das Jahr 2006. Quelle: LH Dresden, Kommunale Statistikstelle, Stand: 29.5.2007

137 Diese werden durch die Notwendigkeit eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) ausgewiesen.

	Bestand aus 16. KW	Bestand aus 17. KW	Bestand aus 18. KW	Bestand aus 19. KW	Bestand aus 20. KW	Zufluss in der 17. - 20. KW		Bestand in dieser KW
<b>www.woba-dresden.de</b>								
„angemessene“ Angebote für ÄN						0		
<b>www.stesad.de</b>								
„angemessene“ Angebote für ÄN						0		
<b>www.immobilienscout24.de</b>								
in 16. KW	5	-						5
in 17. KW	1	2	-			2		3
in 18. KW	0	2	0	-		0		2
in 19. KW	0	2	0	1	-	1		3
in 20. KW	0	1	0	1	0	0		2
Summe der Zuflüsse für Äußere Neustadt aus der 17. bis 20. KW:								3
<b>www.dresden-vermietung.de</b>								
in 16. KW	1							1
in 17. KW	1	2	-			2		3
in 18. KW	0	2	0	-		0		2
in 19. KW	0	2	0	1	-	1		3
in 20. KW	0	1	0	1	0	0		2
Summe der Zuflüsse für Äußere Neustadt aus der 17. bis 20. KW:								3
<b>www.sz-immo.de</b>								
in 16. KW	5							5
in 17. KW	1	1	-			1		2
in 18. KW	1	0	0	-		0		1
in 19. KW	1	0	0	0	-	0		1
in 20. KW	0	0	0	0	0	0		0
Summe der Zuflüsse für Äußere Neustadt aus der 17. bis 20. KW:								1
<b>www.dresden-online.de</b>								
in 16. KW	5	-						5
in 17. KW	1	1	-			1		2
in 18. KW	0	1	0	-		0		1
in 19. KW	0	1	0	0	-	0		1
in 20. KW	0	0	0	0	0	0		0
Summe der Zuflüsse für Äußere Neustadt aus der 17. bis 20. KW:								1
Summe der „angemessenen“ Neuangebote an 1- und 2-Raumwohnungen für die Äußere Neustadt (alle untersuchten Anbieter) in der 17. – 20. Kalenderwoche 2007:								8

Dieses Angebot ist mit der Nachfrage an derartigen Wohnungen abzugleichen, wozu die Anzahl der 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften mit Umzugsnotwendigkeit zu ermitteln ist.

Angaben zur Anzahl der Bedarfsgemeinschaften, die die Angemessenheitsgrenzen übersteigen werden für die einzelnen Dresdner Stadtteile (bzw. Statistikbereiche oder PLZ-Bereiche) nicht separat erhoben<sup>138</sup>, so dass eine Schätzung ausgehend von den prozentualen

138 Quelle: Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1367/2007)

Segmentierungen für die Gesamtstadt vorgenommen wurde:

Bereich SGB II	Anzahl SGB II 1-PHH gesamt	Anzahl 1-PHH mit „angemessenen“ Wohnkosten	Anzahl 1-PHH mit „unangemessenen“ Wohnkosten	Anzahl unangemessene KdU, prozentuale Überschreitung			
				bis 25%	bis 50%	bis 75%	über 75%
Dresden Stadt	17723 100%	12820 72,33%	4903 27,66%	3.668 20,69%	992 5,60%	186 1,05%	57 0,32%
<b>Äußere Neustadt</b>	<b>1.080</b> 100%	<b>781</b> 72,33%	<b>298</b> 27,66%	<b>223</b> 20,69%	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>3</b>
					Summe: <b>76</b>		

Quellen: schwarze Zahlenwerte: ARGE Dresden<sup>139</sup>; roter Wert: kommunale Statistikstelle<sup>140</sup>,  
blaue Werte: eigene Berechnung für den Stadtteil, Prozent entsprechend Dresden-Stadt

Von den so ermittelten 223 Bedarfsgemeinschaften mit einer bis 25%igen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze wird<sup>141</sup> (in optimistischer Schätzung) angenommen, dass bei mindestens einem 33% bis 50% eine Umzugsnotwendigkeit besteht, da sie diese finanzielle Mehrbelastung nicht mehr aus dem Regelsatz oder durch Einsatz von Vermögen abdecken können; es ergibt sich aus diesem Segment eine Zahl von 74 bis 111 notwendigen Umzügen; aus dem Segment der mehr als 25%igen Überschreitung wird für alle 76 Bedarfsgemeinschaften eine Umzugsnotwendigkeit angenommen.

Es ergibt sich – bezogen auf den Stadtteil Äußere Neustadt – eine Summe von rund **150 bis 187 Bedarfsgemeinschaften** mit dringendem Umzugsbedarf. Dieser Zahl gegenüber stehen **24<sup>142</sup> angemessene und verfügbare Wohnungen** pro Halbjahr.

Bezogen auf den Stadtteil Äußere Neustadt ist der Bedarf an angemessenen Wohnungen für 1-PHH in ALG II-Bezug somit mehr als 6 mal höher als das verfügbare Angebot. Die Möglichkeit für jede betroffene Bedarfsgemeinschaft, binnen der zugemessenen Frist von 6 Monaten eine der Angemessenheitsobergrenze entsprechende Wohnung im Stadtteil – also unter Beibehaltung des sozialen Umfeldes – anmieten zu können, ist nicht gegeben. Die derzeitigen Angemessenheitsgrenzen sind – bezogen auf den Stadtteil und sein Wohnungsangebot – eindeutig zu gering. Sie entsprechen nicht den Anforderungen aus dem Urteil des BSG vom 7.11.2006 (Az.: B 7b AS 18/06 R). und sind entsprechend anzupassen.

139 Quelle: Antwort des Oberbürgermeisters vom 21.5.2007 auf eine schriftliche Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Nr.: 1367/2007), Anlage 1

140 Angaben für das Jahr 2006. Quelle: LH Dresden, Kommunale Statistikstelle, Stand: 29.5.2007

141 analog dem Vorgehen bei der Auswertung für die Gesamtstadt

142 Berechnung: 8 „angemessene“ Wohnungen/Monat x 6-Monatszeitraum x Marktzugangsquote von 50% = 24 Wohnungen

## **6. Zusammenfassung, Ausblick**

Da mit der Übernahme der Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes (§20 SGB II) und der Leistungen für Unterkunft und Heizung (§22 SGB II) lediglich das „soziokulturelle Existenzminimum“ der davon betroffenen Bedarfsgemeinschaften abgedeckt werden soll, kommt der Auslegung des in § 22 SGB enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffes der „Angemessenheit“ der Kosten für Unterkunft und Heizung eine überragende Bedeutung für die Bedarfsdeckung von ALG II-Empfängern zu. Die rechtliche Auslegung dieser gesetzlichen Bestimmung durch die Gerichte ist noch nicht abgeschlossen – insbesondere was die „angemessene“ Höhe von Heizkosten und kalten Betriebskosten betrifft. Auch für die Frage, ob die Warmwasserkosten zu den Leistungen nach §22 SGB II zählen, könnte nach einem aktuellen Urteil Urteil des LGS Sachsen eine Änderung der gängigen Rechtsauffassung möglich sein. Der weitere Fortgang der Rechtsprechung bleibt somit zu verfolgen.

Mit der ersten Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 7.11.2006 zu den Kosten der Unterkunft liegt jedoch eine fundierte Grundlage zumindest zur Bestimmung der „angemessenen“ Grundmiete vor. Diese ist nicht nur nach „abstrakten“ Kategorien zu bestimmen, sondern es ist durch Ermittlung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt abzusichern, dass alle Hilfebedürftigen zu den abstrakt bestimmten Obergrenzen auch konkret eine Wohnung anmieten können, ohne durch einen Umzug ihr soziales Umfeld aufgeben zu müssen.

Die zur Erstellung eines »Angebotsspiegels« verwendete „dynamische“ Erfassungs- und Auswertungsmethodik erlaubt durch ihre Beobachtung des Wohnungsmarktes über einen Erhebungszeitraum die Identifikation der zufließenden Neuangebote „angemessener“ Wohnungen und erlaubt somit eine Angebotsprognose. Sie ist – weil sachgerechter – für die Überprüfung des Angebotes an „angemessenen“ Wohnungen einer „statischen“ Erhebung des Momentanangebotes auf dem Wohnungsmarkt vorzuziehen.

Um den Anforderungen aus dem Urteil des BSG zu entsprechen, sind die Dresdner Angemessenheitsgrenzen unter Aufteilung der Wohnungsmarktes der Stadt in mehrere räumliche Vergleichsgebiete mit jeweils ähnlichen Verhältnissen neu zu bestimmen, da sie – bezogen auf die Gesamtstadt – wohl schon nicht mehr angemessen sind: Das nachgewiesene Angebot an angemessenen Wohnungen deckt nicht mehr den entsprechenden Bedarf. In Bezug auf den ausgewählten Stadtteil Äußere Neustadt wurde nachgewiesen, dass ein dringender Anpassungsbedarf der Mietobergrenzen nach § 22 SGB II besteht, da ein eklatantes Mißverhältnis zwischen dem Bedarf an angemessenen

Wohnungen für 1-PHH und dem entsprechenden Angebot besteht, dem nur noch mit einer Anhebung der Angemessenheitsobergrenzen begegnet werden kann.

Es ist zu vermuten, dass die für die Äußere Neustadt ermittelten Verhältnisse auch auf weitere Sanierungsgebiete der Landeshauptstadt (z.B. Hechtgebiet, Pieschen, Löbtau) übertragen werden können. Sollte dies zutreffen, könnte sich ggf. für die zu Sanierungsgebieten erklärten Altbaugelände die Festlegung einer für diese Gebiete „angemessenen“ gemeinsamen Mietobergrenzen als sinnvoll erweisen.

## Literatur

- Berlit NDV** Uwe Berlit: Wohnung und Hartz IV – Ausgewählte Probleme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II – Teil 1.  
In: NDV Januar 2006, S. 5 – 28
- Berlit LPK** Uwe Berlit in Johannes Münder (Hrsg.) Sozialgesetzbuch II. Grundsicherung für Arbeitsuchende. Lehr- und Praxiskommentar. 2. Auflage, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft 2007
- Birk u.a.** Bundessozialhilfegesetz. Lehr- und Praxiskommentar (LPK-BSHG) Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 1994
- Brühl/Hofmann** Albrecht Brühl/ Albert Hofmann: Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende. Gesetzestext, Erläuterungen, Informationen für Betroffene, Berater und Behörden. Frankfurt/M., 1. akt. Auflage, (Stand: 12/2004)
- Brühl/Sauer** Albrecht Brühl/Jürgen Sauer: Mein Recht auf Sozialleistungen. Grundsicherung für Arbeitsuchende. Sozialhilfe. Sonstige Sozialleistungen. (Beck-Rechtsberater), München, DTV, Rechtsstand: Nov. 2004
- BT-Drs. 16/1638** Bundestagsdrucksache 16/1632 vom 30.5.2006. Antwort der Bundesregierung auf eine kleine Anfrage der Fraktion die Linke im Bundestag. Download unter:  
<http://dip.bundestag.de/btd/16/014/1601487.pdf>
- Dangschat** Jens Dangschat: Segregation. In: Hartmut Häußermann, Großstadt – soziologische Stichworte, Opladen, Leske + Budrich, 1998
- Diakonie 2006...** Diakonisches Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V. (Hrsg.): Kosten der Unterkunft – ein Beratungs- und Aktionsleitfaden, Diakonie Texte 22.2006. Stuttgart, 12/2006. Download unter:  
[http://www.diakonie.de/downloads/Texte-22-2006\\_KdU-Untersuchungen\\_Dez06.pdf](http://www.diakonie.de/downloads/Texte-22-2006_KdU-Untersuchungen_Dez06.pdf)
- DIE ZEIT 23/2007...** Ulrike Meyer-Timpe: Umzug unmöglich - Sozialgerichte auf Seite der Arbeitslosen. In: DIE ZEIT Nr. 23/2007, S. 38
- DNN 28.7.2004** Heidrun Hannusch: Massenumzüge wird es nicht geben. Sozialbürgermeister Kogge will mit mehr Wohngeld Hartz-Folgen entgegensteuern. In Dresdner Neuste Nachrichten vom 28.7.2004, S.
- DNN 10.11.2004** heha (Heidrun Hannusch). Alles retour: Stadt will nun doch niedrigeres Wohngeld zahlen. In Dresdner Neuste Nachrichten vom 10.11.2004, S. 13

- DNN 3.4.2007** Heiko Weckbrodt: Hartz verknappt und verteuert Kleinwohnungen.  
In Dresdner Neueste Nachrichten vom 3.4.2007, S. 13
- Friedrichs** Jürgen Friedrichs: Methoden empirischer Sozialforschung.  
Opladen, 1990
- Häußermann/Siebel** Hartmut Häußermann, Walter Siebel: Stadtsoziologie  
eine Einführung. Frankfurt/New York, Campus Verlag, 2004
- INSEK 2006** Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden. Bericht 2006,  
Hrsg. Landeshauptstadt Dresden, Der Oberbürgermeister,  
Stadtplanungsamt. Redaktionsschluss März 2007
- JW 2.4.2007** Andreas Grünwald: Interview mit Harald Thomsen, Solidarische Hilfe  
Bremen. In: Junge Welt vom 2.4.2007, S. 8
- Kolf** Ingo Kolf: Wie teuer dürfen ALG-II-Bezieher wohnen?  
In: Soziale Sicherheit, 6/2005, S. 203 – 210
- Kruse/Reinhard/Winkler** Jürgen Kruse/Hans-Joachim Reinhard/Jürgen Winkler:  
SGB II – Grundsicherung für Arbeitsuchende. Kommentar.  
Verlag C.H. Beck München, März 2005
- Link** Christian Link: Hartz IV vor dem BSG - Schutz von Eigentum und  
Mietwohnraum. In: Sozialrecht aktuell, 1/2007, Seite 8 – 14.  
Download unter: [http://www.tacheles-sozialhilfe.de/aktuelles/2007/  
schutz\\_eigentum\\_mietwohnraum.pdf](http://www.tacheles-sozialhilfe.de/aktuelles/2007/schutz_eigentum_mietwohnraum.pdf)
- Marburger/Schnur** Friedrich Marburger/Heiz Schnur: Arbeitslosengeld II,  
Sozialgeld. Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem  
zweiten Buch des SGB. Saarbrücken, 2.Aufl. 2006
- Mietspiegel Dresden** Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.). Dresdner Mietspiegel,  
Mietspiegeltabelle, gültig ab 1.2.2006. Download unter:  
[http://www.dresden.de/media/pdf/infoblaetter/Mietspiegeltabelle\\_2006.pdf?P  
HPSESSID=7fh9e5uddj42nj5k25t7bn87g2](http://www.dresden.de/media/pdf/infoblaetter/Mietspiegeltabelle_2006.pdf?P<br/>HPSESSID=7fh9e5uddj42nj5k25t7bn87g2)
- Mrozynski** Peter Mrozynski: Grundsicherung und Sozialhilfe,  
Praxishandbuch zu SGB II und SGB XII – Loseblatt-Ausgabe  
Stand: 1. August 2006 (1. Ergänzungslieferung)
- Putz 2004** Friedrich Putz: Angemessenheit von Unterkunftskosten im Rahmen der  
Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II. info also 5/2004, S.  
198 – 203
- Öesterreicher u.a.** Oesterreicher/Schelter/Kunz/Decker: Bundessozialhilfegesetz,  
Kommentar. München C.H.Beck, 1999
- Putz 2006** Friedrich Putz, Anmerkung zum Urteil des LSG Hessen vom 8.23.2006 (Az.:  
L 9 AS 59/05 ER). In: info also 3/2006, S. 125 – 131

- Rips** Franz-Georg Rips: Wohnen unter Hartz IV – erster Erfahrungsbericht.  
In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 10/2005, S. 632 – 641
- Runder Tisch Freiburg...** Runder Tisch zu den Auswirkungen der Hartz-Gesetze in Freiburg: Die Chancen von BezieherInnen auf dem freien Wohnungsmarkt in Freiburg. Ergebnis einer Auswertung von Wohnungsanzeigen. Freiburg, Oktober 2006. Download unter: [http://www.tacheles-sozialhilfe.de/aktuelles/2007/Chancen\\_ALG\\_II\\_auf\\_freiem\\_Wohnungsmarkt\\_in\\_FR.pdf](http://www.tacheles-sozialhilfe.de/aktuelles/2007/Chancen_ALG_II_auf_freiem_Wohnungsmarkt_in_FR.pdf)
- SAS** SAS Regional, Verkehrs und Umweltforschung GbR: Sanierungsgebiet Äußere Neustadt – Sozialstruktur und Wohnortbindung 2005. Studie im Auftrag des Stdtplanungsamtes der LH Dresden. Oktober 2005
- Schneider** Egon Schneider: Logik für Juristen, Verlag Franz Vahlen, München 1995
- SMI** Sächsisches Ministerium des Innern, Abtg. Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Wohngeld am 1. Januar 2005. Dresden, 2005
- Söfker/Alvermann** Söfker, Wilhelm; Alvermann, Michael (Hrsg.): Wohngeldrecht 2002 (beck-texte im dtv), München 2002
- SZ 20.9.2004** Katrin Saft. DDR-Platte wird zum Luxusheim. Arbeitslosengeld II-Empfänger müssen sich mit kleineren und billigeren Wohnungen bescheiden. In: Sächs. Zeitung vom 20.9.2004
- SZ 7.12.2004** Bettina Klemm: SPD will höheres Wohngeld. Um Umzüge zu vermeiden, fordern jetzt Stadträte: Dresden soll höhere Mieten bezahlen. In: Sächs. Zeitung vom 7.12.2004
- TAZ 3.3.2007** Waltraud Schwab: Die Umverteilung von ganz unten nach ganz oben. Konferenz des Berliner Sozialforums. In: TAZ - die tageszeitung, Ausgabe Berlin, 3./4. März 2007, S. 26
- Vorlage Nr.: V0382** Landeshauptstadt Dresden. Der Oberbürgermeister. Vorlage Nr.: V0382 vom 08.02.2005 („Angemessene Leistungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 SGB II“). Unveröffentlichtes Typoskript.
- Wrackmeyer** Antje Wrackmeyer: Zum Verhältnis zwischen SGB II und Wohngeldgesetz. NDV, Februar 2007, S. 45 – 51
- Zippelius** Reinhold Zippelius: Juristische Methodenlehre. Schriftenreihe der Juristischen Schulung (Bd. 93.), Verlag C.H.Beck, München 2006