

**Vorlage
für die Sitzung
der städtischen Deputation
für Soziales, Jugend und Integration
am 20.09.2018**

**Überprüfung von Mieterhöhungen bei den Kosten der Unterkunft
(Berichtsbitte der CDU-Fraktion vom 27.08.2018)**

A. Problem

Die CDU-Fraktion bittet um einen Bericht zum Thema „Überprüfung von Mieterhöhungen bei den Kosten der Unterkunft“. Folgende Fragen wurden gestellt:

- a) Wie und anhand welcher Kriterien überprüft das Jobcenter bei den Kosten der Unterkunft die Angemessenheit von Mieterhöhungen aufgrund energetischer Sanierungen?
- b) Wie geht das Jobcenter konkret vor, um die Forderungen eines Vermieters zu plausibilisieren und die Kosten energetischer Sanierung von getrennt Renovierungskosten darzustellen?
- c) Inwiefern und in welchem Umfang wurde durch das Jobcenter Widerspruch gegen solche angekündigten Mieterhöhungen eingelegt? Kam es im Nachgang zum Widerspruch zu gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren? Wenn ja, mit welchem Ergebnis wurden diese beendet?
- d) Was passiert, wenn durch eine Mieterhöhung aufgrund energetischer Sanierung die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft erreicht bzw. sogar überschritten werden?
- e) Auf welche Gesamtsumme belaufen sich in Bremen vom Amt übernommene Mieterhöhungskosten wegen energetischer Sanierungen, die die eigentlich zu bewilligenden Kosten der Unterkunft übersteigen?

B. Lösung

Die Fragen beantwortet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport wie folgt:

- a) Wie und anhand welcher Kriterien überprüft das Jobcenter bei den Kosten der Unterkunft die Angemessenheit von Mieterhöhungen aufgrund energetischer Sanierungen?**

Das Jobcenter prüft nach den Vorschriften des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft.

Eine Prüfung der Angemessenheit von Mieterhöhungen aufgrund energetischer Sanierungen ~~erfolgt~~ kann –nicht erfolgen, weil die Möglichkeit der Überprüfung der Sanierungskosten

nicht gegeben ist. Abgesehen von offensichtlichen Auffälligkeiten, wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass entsprechende Mieterhöhungen den rechtlichen Vorschriften entsprechen.

- b) Wie geht das Jobcenter konkret vor, um die Forderungen eines Vermieters zu plausibilisieren und die Kosten energetischer Sanierung von getrennt Renovierungskosten darzustellen?**

Siehe zu a).

- c) Inwiefern und in welchem Umfang wurde durch das Jobcenter Widerspruch gegen solche angekündigten Mieterhöhungen eingelegt? Kam es im Nachgang zum Widerspruch zu gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren? Wenn ja, mit welchem Ergebnis wurden diese beendet?**

Das Jobcenter ist nicht Vertragspartner, sodass seitens des Jobcenters keine Widersprüche eingelegt werden können. Bei Auffälligkeiten ist der Mieter dazu aufzufordern. Der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport liegen keine Daten vor, ob, in welchem Umfang und mit welchen Folgen dieser Weg beschritten wurde.

- d) Was passiert, wenn durch eine Mieterhöhung aufgrund energetischer Sanierung die Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft erreicht bzw. sogar überschritten werden?**

Nach der aktuell gültigen Verwaltungsanweisung sind Mietpreissteigerungen wegen energetischer Sanierung und Modernisierung während des Bestandes eines Mietverhältnisses, die nach den Vorschriften des Mietrechts zulässig sind, zu akzeptieren, wenn die Angemessenheit der bisherigen Aufwendungen bereits festgestellt wurde. Dies ist damit zu begründen, dass eine Einsparung im Bereich des Energieverbrauches (Heizkosten) zu erwarten ist. Ein weiterer wesentlicher Zweck ist auch, dass der Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Wohnungen gesichert wird.

Mietrechtlich zulässig ist folgendes: Das Recht der Mieterhöhung steht dem Vermieter zu; er darf 11 vom Hundert der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB).

- e) Auf welche Gesamtsumme belaufen sich in Bremen vom Amt übernommene Mieterhöhungskosten wegen energetischer Sanierungen, die die eigentlich zu bewilligenden Kosten der Unterkunft übersteigen?**

Der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport liegen dazu keine Daten vor

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung.

Die Überprüfung der Kosten der Unterkunft auf Angemessenheit ist für die Leistungsbehörden eine gesetzliche Verpflichtung.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen gibt es nicht. Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Frauen und Männer sind in gleicher Weise betroffen, so dass keine besonderen geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

E. Beteiligung / Abstimmung

Nicht erforderlich.

F. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration nimmt die Vorlage der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport vom 28.08.2018 zur Kenntnis.