

Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

- neue Mietobergrenzen in Lübeck -

Thomas Klempau, DMB Mieterverein Lübeck

Lübeck hat die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten nach § 22 SGB II (Hartz IV) und § 35 SGB XII (Sozialhilfe) zum 1. Januar 2017 unter Berücksichtigung der Mietwerte aus dem Mietspiegel 2016 sowie unter Einbeziehung der Rechtsprechung der Sozialgerichte aktualisiert, wonach zunächst die grundsicherungsrelevante Netto-Vergleichsmiete auf Basis eines "schlüssigen Konzepts" zu ermitteln ist. Aufgrund einer Vorgabe der Sozialgerichtsrechtsprechung ist eine Bruttokaltmiete zu bilden, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten beinhaltet. Für die maximal anzuerkennenden kalten Betriebskosten wurden 1,87 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Danach ergeben sich folgende Bruttokaltmieten:

Mietobergrenzen für Unterkunftskosten in Lübeck

gelten ab 1.1.2017 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	€ 380,--
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	€ 440,--
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	€ 535,--
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	€ 635,--
5-Personen-Haushalt bis 95 m ²	€ 710,--
6-Personen-Haushalt bis 105 m ²	€ 860,--
Für größere Haushalte sind Einzelfall- entscheidungen zu treffen	

Die kalten Betriebskosten sind in den Bruttokaltmieten enthalten. Heiz- und Warmwasserkosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen.

Bisherige MOG

Die neuen MOG sind ab 1. Januar 2017 anzuwenden für alle Neuantragsteller auf ALG II oder Sozialhilfe und für alle Neuanmietungen. Für Personen, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bisher gültigen Richtlinien bewohnen, gelten die bisherigen MOG weiter. Sollte es eine Mieterhöhung wegen Anpassung an die ortsübliche Miete geben, sind die neuen MOG anzuwenden. Eine Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung gilt nicht als Mieterhöhung. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine gesonderte Handhabung (s.u.).

Außerdem gilt bei Haushalten, denen die Bruttokaltmiete wegen Überschreitung der MOG auf die bisher geltende MOG gekürzt worden ist, dass mit Beginn des neuen Bewilligungsabschnitts eine Überprüfung durch den Leistungsträger erfolgt, ob sich durch die Neuregelung der MOG eine Verbesserung ergibt, die dem Leistungsberechtigten dann ab dem neuen Bewilligungsabschnitt zu gewähren ist.

Wohnungsgrößen

Als angemessener Wohnraumbedarf gelten in Lübeck die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnungsgrößen. Das sind für

- 1 Person: bis 50 Quadratmeter
- 2 Personen: bis 60 Quadratmeter
- 3 Personen: bis 75 Quadratmeter
- 4 Personen: bis 85 Quadratmeter

und für jede weitere Person zusätzlich 10 Quadratmeter Wohnfläche.

Mietobergrenze bei U 25 und Sozialwohnungen

Bei Jungerwachsenen unter 25 gilt, dass Kosten für Unterkunft und Heizung nur unter bestimmten Voraussetzungen und auch nur dann vom Leistungsträger übernommen werden, wenn dieser dem Umzug zugestimmt hat. Es gelten dann ebenfalls die allgemeinen MOG mit den in der Tabelle ausgewiesenen Bruttokaltmieten. Eine Begrenzung auf eine niedrigere Wohnungsgröße/MOG ist nicht mehr zulässig.

Die Miete von Sozialwohnungen wird grundsätzlich als angemessen angesehen und übernommen. Hier gelten die MOG nicht. Diese Ausnahmeregelung gilt hingegen nicht für geförderte Wohnungen des gehobenen Standards nach § 88 d II WoBauG oder für Wohnungen, die im 2. Förderweg errichtet wurden (FIRL v. 11.6.2014).

Modernisierungsmieterhöhungen

Mit Blick in den Methodenbericht zum Lübecker Mietspiegel wurde festgestellt, dass sich auf dem Wohnungsmarkt kein signifikanter Zusammenhang zwischen Mietpreis und energetischer Gebäudequalität ableiten lässt. Insofern wurde davon abgesehen, gesonderte MOG für höherwertige energetische Gebäudequalitäten festzulegen. Eine energetische Gebäudemodernisierung soll jedoch nicht zwangsläufig dazu führen, dass bedürftige Mieter aus der Wohnung ausziehen müssen. Stattdessen ist eine Entscheidung im jeweiligen Einzelfall zu treffen, bei der die Höhe der Miete, mögliche Einsparungen bei den Energiekosten, etwaige Umzugskosten und die persönlichen Verhältnisse gegeneinander abzuwägen sind.

Anmerkungen



Mit der Vorgabe des Bundessozialgerichts, eine Bruttokaltmiete zu bilden und als Mietobergrenze auszuweisen, soll die Wahlmöglichkeit erweitert werden, eine Wohnung mit geringen Betriebskosten aber einer höheren Grundmiete oder umgekehrt anmieten zu können.

Lübeck zieht für die Ermittlung angemessener Betriebskosten die Durchschnittswerte sämtlicher Positionen für die kalten Betriebskosten aus den Betriebskostenspiegeln heran, die alljährlich vom Deutschen Mieterbund veröffentlicht werden, und setzt einen Betrag hinzu für die zum 1. März 2014 in Kraft getretene drastische Anhebung der städtischen Müllgebühren. Der Gesamtbetrag in Höhe von 1,87 Euro pro Quadratmeter dürfte in den allermeisten Fällen ausreichen und kostendeckend sein. Außerdem gilt, dass eine Überschreitung der MOG von bis zu 5 Prozent, die sich ausschließlich durch die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung ergibt, akzeptiert und vom Leistungsträger zusätzlich übernommen wird.

Gleichwohl wird es Personen, die im Leistungsbezug stehen, weiterhin schwer fallen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Beträge eine Wohnung finden zu können. Aufgrund der von der Rechtsprechung entwickelten Berechnungsmethode für die abstrakt angemessene Referenzmiete werden diese Haushalte auf das untere Drittel des Preissegments gedrückt, wo nur selten Wohnungen vorzufinden sind, die einen akzeptablen (energetischen) Zustand aufweisen und ein gesundes (barrierearmes)

Wohnen ermöglichen. Die Rechtsprechung verweist zwar auf die von ihr entwickelte Produkttheorie und den Ansatz einer Bruttokaltmiete, so dass Leistungsberechtigte ihre Chancen zur Anmietung einer hochwertigeren oder in einer guten Gegend gelegenen Wohnung verbessern können, indem Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden. Insbesondere bei kleinen Wohnungen wird das jedoch auf dem Lübecker Wohnungsmarkt nicht viel weiterhelfen, da das Angebot in diesem Segment sehr knapp ist und hier vielzählige Nachfragergruppen miteinander konkurrieren.

Hinzu kommen gegenläufige Entwicklungen, nämlich der beschleunigte Rückgang des Sozialwohnungsbestandes bei gleichzeitigem Anstieg finanzschwacher Haushalte, was die Preise für kleine Wohnungen zusätzlich in die Höhe treibt. Es gibt in Lübeck im Bereich der gewerblichen Wohnungswirtschaft viel zu wenige Unternehmen, die bemüht sind, den Bestand an kleinen Wohnungen im Geschosswohnungsneubau signifikant zu erhöhen und hierfür auch öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen, so dass eine ausreichende Anzahl preisgünstiger Wohnungen entsteht.

Lübeck braucht in allen Segmenten eine deutlich höhere Anzahl von Wohnungen mit Preisen auf dem Niveau von Sozialwohnungen in Höhe von 5,65 Euro pro Quadratmeter, die zur Unterbringung von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, Alleinstehenden, betagten Menschen, Studierenden und zur Unterbringung von Menschen im Asylverfahren dringend benötigt werden. An alle Wohnungsmarktakteure ist zu appellieren, den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu überprüfen und Konzepte für eine bedarfsgerechte Versorgung zu entwickeln. Der Zustrom an Menschen im Asylverfahren hält an und auch bei Seniorenhaushalten und im Bereich der prognostizierten Altersarmut entstehen enorme Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen. Hier müssen die Weichen in die richtige Richtung gestellt, finanzielle Rahmenbedingungen gesetzt und ordnungspolitische Vorgaben gemacht werden, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen in stark nachgefragten Wohnungssegmenten zu erreichen. Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft müssen sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst sein und auch danach handeln. Es ist höchste Zeit!

Die Grundlagen für die Berechnung der MOG sind auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck abrufbar unter dem Link:

<http://www.luebeck.de/bewohner/buergerservice/lvw/leistungen/index.html?lid=4495&bereich=4>