

## Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII Neue Mietobergrenzen seit dem 1. April

Lübeck hat die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten nach Paragraph 22 SGB II (Hartz IV) und Paragraph 35 SGB XII (Sozialhilfe) zum 1. April 2014 aktualisiert. Die Aktualisierung erfolgte unter Berücksichtigung der Mietwerte aus dem Mietspiegel 2012 sowie unter Einbeziehung der Rechtsprechung der Sozialgerichte, wonach zunächst die grundsicherungsrelevante Netto-Vergleichsmiete auf Basis eines „schlüssigen Konzepts“ zu ermitteln ist.

### Neu: MOG als Bruttokaltmiete

Außerdem wurde eine weitere Vorgabe der Sozialgerichtsrechtsprechung umgesetzt und eine Bruttokaltmiete gebildet, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten beinhaltet. Für die Berechnung der maximal anzuerkennenden kalten Betriebskosten wurden die Daten aus dem Betriebskostenspiegel für Schleswig-Holstein herangezogen und Bruttokaltmieten laut der veröffentlichten Tabelle 1 als angemessene Unterkunftskosten angesetzt.

### Geltungszeitpunkt

Die neuen MOG werden seit dem 1. April 2014 angewendet für alle Neuantragsteller auf Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II und für alle Neuanmietungen. Für Personen, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bisher gültigen Richtlinien bewohnen, gilt Bestandsschutz, der allerdings entfällt, sobald es eine Mieterhöhung gibt. In diesem Fall wird die neue MOG ebenfalls angewendet. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine gesonderte Handhabung (siehe



**Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Personen im Leistungsbezug wird es künftig weiterhin schwerfallen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Beträge eine Wohnung finden zu können.“**

he Punkt „Modernisierungsmieterhöhungen“).

Außerdem gilt bei Haushalten, denen die Kaltmiete auf die bisher geltende MOG gekürzt worden ist, dass mit Beginn des neuen Bewilligungsabschnitts eine Überprüfung erfolgt, ob sich durch die Neuregelung der MOG eine Verbesserung ergibt. Eine Verbesserung ist dem Leistungsberechtigten ab dem neuen Bewilligungsabschnitt zu gewähren. Eine Verschlechterung ist hingegen nicht vorzunehmen.

### Wohnungsgrößen

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

- eine Person: bis 50 Quadratmeter,
- zwei Personen: bis 60 Quadratmeter,
- drei Personen: bis 75 Quadratmeter,

- vier Personen: bis 85 Quadratmeter,

und für jede weitere Person zusätzlich zehn Quadratmeter Wohnfläche.

### Mietobergrenze bei U 25 und Sozialwohnungen

Bei Jungerwachsenen unter 25 Jahren gilt für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen seit dem 1. April 2014 als MOG eine Bruttokaltmiete von 251 Euro zuzüglich angemessener Heiz- und Warmwasserkosten. Die Wohnungsgröße von 35 Quadratmeter ist unverändert geblieben. Für Jungerwachsene, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bisher gültigen Richtlinien bewohnen, gilt die bisherige MOG und damit eine Nettokaltmiete von 184 Euro zuzüglich angemessener kalter Betriebskosten. Sobald es eine Mieterhöhung gibt, ist die seit dem 1. April 2014 aktualisierte

MOG anzuwenden. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine gesonderte Handhabung (siehe Punkt „Modernisierungsmieterhöhungen“).

Die Miete bei Sozialwohnungen – mit Ausnahme der geförderten Wohnungen des gehobenen Standards (Paragraph 88 d II WoBauG und FIRL S-H) – wird grundsätzlich als angemessen angesehen und in voller Höhe übernommen. Zusätzlich übernimmt der Leistungsträger die Heiz-, Warmwasser- und kalten Betriebskosten, soweit sie angemessen sind.

### Mieterhöhung nach Modernisierung

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 Kaltmiete oder umgekehrt anmieten zu können.

Die Hansestadt Lübeck zieht bei der Bildung der Bruttokaltmiete für die Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten die Durchschnittswerte sämtlicher kalten Betriebskostenpositionen aus dem Betriebskostenspiegel des Landes Schleswig-Holstein in jeweils voller Höhe heran zuzüglich fünf Cent für die seit dem 1. März 2014 in Kraft getretene Anhebung der städtischen Müllgebühren. Das ergibt einen Gesamtbetrag für die kalten Betriebskosten in Höhe von 1,91 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat, der ausreichen müsste, um die allermeisten Abrechnungen über die kalten Betriebskosten abdecken zu können. Eine Auswertung der im November 2013 vom Leistungsträger für 14.502 Empfängerhaushalte nach SGB II übernommenen kalten Betriebskosten hat einen Durchschnittswert in Höhe von 1,58 Euro und für 2.144 Empfängerhaushalte nach SGB XII einen Durchschnittswert in Höhe von 1,69 Euro ergeben. Personen im Leistungsbezug wird es künftig allerdings weiterhin schwerfallen, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Be-

**Tabelle 2**

## Gegenüberstellung der künftigen und bisherigen Mietobergrenzen

- Beträge in Fettdruck: neue MOG inklusive kalte Betriebskosten (Bruttokaltmiete); seit dem 1. April 2014 anzuwenden für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen
- Beträge in Klammern: bisherige MOG als Nettokaltmiete; kalte Betriebskosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete)
1-Personen-Haushalt bis 50 m <sup>2</sup>	<b>354 Euro</b> (258 Euro)
2-Personen-Haushalt bis 60 m <sup>2</sup>	<b>425 Euro</b> (310 Euro)
3-Personen-Haushalt bis 75 m <sup>2</sup>	<b>521 Euro</b> (377 Euro)
4-Personen-Haushalt bis 85 m <sup>2</sup>	<b>625 Euro</b> (462 Euro)
je weitere Person je weitere 10 m <sup>2</sup>	<b>76 Euro</b> (56 Euro)

Neben der Nettokaltmiete und Bruttokaltmiete werden Heiz- und Warmwasserkosten in angemessener Höhe zusätzlich übernommen

träge 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 (barriere-

armes) 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 gegebenenfalls Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden. Insbesondere bei den kleinen Wohnungen wird das jedoch auf dem Lübecker Wohnungsmarkt nicht viel weiterhelfen, da das Angebot genau in diesem Segment sehr knapp ist und hier vielzählige Nachfragergruppen miteinander konkurrieren. Hinzu kommen gegenläufige Entwicklungen, nämlich der beschleunigte Rückgang des Sozi-

alwohnungsbestandes 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. Insofern ist an alle Wohnungsmarktakteure zu appellieren, den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu überprüfen und Konzepte für eine bedarfsgerechte Versorgung zu entwickeln. Denn die Zahl an Studierenden nimmt deutlich zu, und auch bei den 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 auch ordnungspolitische Vorgaben gemacht werden, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen in stark nachgefragten Wohnungsmarktssegmenten zu erreichen.

Die Grundlagen für die Berechnung der MOG („schlüssiges Konzept“ und „interne Bearbeitungshinweise“) sind auf HYPERLINK "<http://www.luebeck.de>" [www.luebeck.de](http://www.luebeck.de) unter der Rubrik „Für Bewohner“, „Bürgerservice“, „Dienstleistungen von A-Z“, „Kosten der Unterkunft SGB II und XII – Mietobergrenzen“ zu finden. ■

**Tabelle 1**

## Mietobergrenzen für Unterkunftskosten in Lübeck

- gelten seit dem 1. April 2014 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m <sup>2</sup>	<b>354 Euro</b>
2-Personen-Haushalt bis 60 m <sup>2</sup>	<b>425 Euro</b>
3-Personen-Haushalt bis 75 m <sup>2</sup>	<b>521 Euro</b>
4-Personen-Haushalt bis 85 m <sup>2</sup>	<b>625 Euro</b>
je weitere Person je weitere 10 m <sup>2</sup>	<b>76 Euro</b>

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

## 12. und 13. Juni geschlossen

Aufgrund der Teilnahme an einer Fortbildungsveranstaltung hat die Geschäftsstelle des Mietervereins Lübeck am Donnerstag, den 12. Juni 2014, und am Freitag, den 13. Juni 2014, geschlossen.