



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins Lübeck: „Wir brauchen zeitgemäße Konzepte, die das Gemeinwohlinteresse in der Wohnraumbewirtschaftung wieder in den Mittelpunkt stellen.“

Lübeck hat die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten nach Paragraph 22 SGB II (Hartz IV) und Paragraph 35 SGB XII (Sozialhilfe) zum 1. Januar 2017 unter Berücksichtigung der Mietwerte aus dem neuen Mietspiegel aktualisiert (siehe Tabelle).

Geltungszeitpunkt

Die neuen MOG sind seit dem 1. Januar 2017 anzuwenden für alle Neuantragsteller auf Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe und für alle Neuanmietungen von Wohnungen durch Personen, die im Leistungsbezug stehen. Für Personen, die bereits eine Wohnung nach den bisher gültigen Richtlinien bewohnen, gelten die bisherigen MOG weiter. Sobald es eine Mieterhöhung wegen Anpassung an die ortsübliche Miete gibt, sind die neuen MOG anzuwenden.

Wohnungsgrößen

Als angemessener Wohnraumbedarf gelten die für Wohnberechtigte im Sozialwohnungsbau 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 zehn Quadratmeter.

Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

Mietobergrenze bei U25 und Sozialwohnungen

Bei Jungerwachsenen unter 25 Jahre gilt, dass Kosten für Unterkunft und Heizung nur unter engen Voraussetzungen und auch nur dann übernommen werden, wenn der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat. Es gelten dann ebenfalls die MOG mit den in der Tabelle ausgewiesenen Bruttokaltmieten.

Die Miete von Sozialwohnungen wird grundsätzlich als angemessen angesehen und übernommen. Das gilt hingegen nicht für geförderte Wohnungen des gehobenen Standards oder für Wohnungen, die im 2. Förderweg errichtet worden sind.

Modernisierungsmieterhöhungen

Eine Mieterhöhung aufgrund einer Gebäudemodernisierung soll 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

Die Berechnung angemessener kalter Betriebskosten erfolgt anhand der Betriebskostenspiegel, die vom Deutschen Mieterbund veröffentlicht werden. Die ermittelten 1,87 Euro pro Quadratmeter und Monat dürften in den meisten Fällen ausreichen und kostendeckend sein. Außerdem gilt, dass eine Überschreitung der MOG von bis zu fünf Prozent, die sich aufgrund einer Betriebskostennachzahlung ergibt, vom Leistungsträger zusätzlich übernommen wird. Gleichwohl werden es Personen im Leistungsbezug weiterhin schwer haben, im Rahmen der

MOG eine Wohnung finden zu können. Die Rechtsprechung verweist zwar auf die von ihr entwickelte Produkttheorie, so dass die Chancen zur Anmietung einer Wohnung verbessert werden können, indem Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden. Insbesondere bei kleinen Wohnungen wird das jedoch nicht helfen, da das Angebot sehr knapp ist.

Es gibt in Lübeck weiterhin viel zu wenige Wohnungsunternehmen, die bemüht sind, den Bestand an Wohnungen mit preisgünstigen Mieten spürbar zu erhöhen, obwohl der stark ansteigende Bedarf unübersehbar ist. Hieran wird deutlich, dass eine

ausreichende Versorgung von Menschen, die aufgrund ihrer Berufs- und Lebensumstände nur über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten verfügen, mit Wohnraum, der für sie bezahlbar ist, über Marktmechanismen nicht mehr erreichbar ist. Sollte es weiterhin nicht gelingen, den Bau von Wohnungen mit niedrigen Mieten trotz attraktiver Förderprogramme und Rahmenbedingungen ankurbeln zu können, sind zeitgemäße Konzepte gefordert, die das Gemeinwohlinteresse in der Wohnraumbewirtschaftung wieder in den Mittelpunkt stellen mit dauerhaft dem Gemeinwohl verpflichteten, steuerrechtlich privilegierten Unternehmen als stabilisierende Wohnungsmarktsäule und als Gegenstück zu einer immer stärker rendite- und finanzmarktorientierten Immobilienwirtschaft. ■

Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten in Lübeck

gelten seit dem 1. Januar 2017 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	380 Euro
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	440 Euro
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	535 Euro
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	635 Euro
5-Personen-Haushalt bis 95 m ²	710 Euro
6-Personen-Haushalt bis 105 m ²	860 Euro

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