

Neue Mietobergrenzen

Lübeck hat zum 1. Januar 2019 die Mietobergrenzen für die Unterkunftskosten aktualisiert, die vom kommunalen Träger übernommen werden für Hilfebedürftige, die Leistungen nach Paragraph 22 SGB II (Hartz IV) oder nach Paragraph 35 SGB XII (Sozialhilfe) beziehen.

Erläuterungen zur Tabelle

Für Bezieher von Leistungen nach SGB XII und SGB II gelten in Lübeck künftig unterschiedliche Mietobergrenzen.

Für Personen im SGB-XII-Bezug wird – wie bisher – eine Betrachtung getrennt nach Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) und nach Heizkosten erfolgen. Überschreitet beispielsweise die monatliche Bruttokaltmiete eines Einpersonenhaushalts die Mietobergrenze von 413 Euro, dann sind die Unterkunftskosten grundsätzlich bereits als unangemessen hoch einzustufen, und zwar unabhängig davon, wie hoch die Heizkosten ausfallen und sofern im Einzelfall keine andere Beurteilung zum Tragen kommt.

Für Personen im SGB-II-Bezug wird hingegen eine Betrachtung anhand einer Gesamtangemessenheitsgrenze erfolgen (Bruttowarmmiete), deren Höhe davon abhängt, welcher Energieträger für die Beheizung der Wohnung eingesetzt wird. Als Mietobergrenze für einen Einpersonenhaushalt, dessen Wohnung mit Erdgas beheizt wird, gilt eine monatliche Bruttowarmmiete in Höhe von 488 Euro.

Rechtsslage

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Betrachtung der Angemessenheit der Kosten erfolgt grundsätzlich getrennt nach Unterkunftskosten (Nettokaltmiete + Betriebskosten = Bruttokalt-



Thomas Klempau, Geschäftsführer Mieterverein Lübeck:
„Ziel muss es sein, dass in allen Preissegmenten ein ausreichendes Wohnraumangebot zur Verfügung steht und Leistungsbezieher nicht gezwungen sind, Kosten für Unterkunft und Heizung aus dem Regelbedarf finanzieren oder umziehen zu müssen.“

miete) einerseits und Heizkosten andererseits. Oft führt eine solche getrennte Betrachtung auf angespannten Wohnungsmärkten zu Einschränkungen bei der Wohnungssuche für Personen, die im Leistungsbezug stehen. Denn sobald die Bruttokaltmiete den Richtwert überschreitet, gelten die Kosten insgesamt als unangemessen, auch wenn die Heizkosten weit unter dem Richtwert liegen.

Gesamtangemessenheitsgrenze

Seit der SGB-II-Reform im Jahr 2016 eröffnet Paragraph 22 Absatz 10 den kommunalen Trägern die Möglichkeit zur Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Hiervon hat Lübeck mit Beschluss des Sozialausschusses vom 4. Dezember 2018 Gebrauch gemacht und Bruttowarmmieten gebildet, die unter Berücksichtigung der Energieträger Erdgas, Heizöl und Fernwärme unterschiedlich hoch

festgesetzt worden sind. Unterkunftskosten können jetzt auch dann anerkannt werden, wenn die Bruttokaltmiete für sich betrachtet zwar über dem Richtwert liegt, die Mietbelastung in der Gesamtbetrachtung aber noch angemessen ist, weil sie durch niedrige Heizkosten ausgeglichen wird.

Diese Betrachtung verschafft Leistungsberechtigten etwas mehr Flexibilität. Denn so kann eine höhere Nettokaltmiete bei energetisch saniertem Wohnraum durch geringere Heizkosten kompensiert werden und die Bruttowarmmiete noch im Rahmen der Gesamtangemessenheitsgrenze liegen.

Geltung nur im Bereich SGB II

Da der Gesetzgeber die Möglichkeit zur Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nur in das SGB II und nicht auch in das SGB XII eingeführt hat, gilt bei Bezug von Sozialhilfe wie bisher eine getrennte Betrachtung von Unterkunft und Heizung. Damit wird Personen, die Leistungen nach SGB XII beziehen und die in unsaniertem Wohnraum leben, der Vorteil einer Umschichtung von nicht genutzten Bedarfen der Unterkunftskosten in Heizkosten unerklärlicherweise verwehrt.

Wohnungsgrößen

Als angemessener Wohnraumbedarf gelten die für Wohnberechtigte im Sozialwohnungsbau anerkannten Wohnungsgrößen. Das sind für

- eine Person: bis 50 Quadratmeter
 - zwei Personen: bis 60 Quadratmeter
 - drei Personen: bis 75 Quadratmeter
- und für jede weitere Person zusätzlich zehn Quadratmeter.

Mietobergrenze bei U25 und Sozialwohnungen

Bei erwerbsfähigen Jungerwach-

senen (18 bis 25 Jahre) gilt, dass Kosten der Unterkunft nur unter engen Voraussetzungen und auch nur dann übernommen werden, wenn der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat. Es gelten dann ebenfalls die Mietobergrenzen mit den in der Tabelle ausgewiesenen Beträgen.

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 zweiten Förderweg errichtet wurden.

Modernisierungsmieterhöhungen

Eine Mieterhöhung aufgrund einer Gebäudemodernisierung soll nicht zwangsläufig dazu führen, dass Personen, die im Leistungsbezug stehen, ausziehen müssen. Stattdessen ist eine Entscheidung im jeweiligen Einzelfall zu treffen, bei der die Höhe der künftigen Miete, mögliche Einsparungen bei den Energiekosten, etwaige Umzugskosten und persönliche Verhältnisse gegeneinander abzuwägen sind.

Anmerkungen

Die Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ist grundsätzlich zu begrüßen und den Mitgliedern des Sozialausschusses für den einstimmig getroffenen Beschluss zu danken. Damit ist zumindest im Bereich des SGB-II-Bezuges die Möglichkeit eröffnet, höhere Aufwendungen für Unterkunft durch geringere Aufwendungen für Heizung ausgleichen zu können, was auch für den umgekehrten Fall gilt.

Das hilft einerseits dem kommunalen Leistungsträger. Denn durch Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze steht zumindest in der Theorie mehr „KdU-fähiger“ Wohnraum im Verwaltungsbereich zur Verfügung und auch die Zahl aufwendiger Kostensenkungsverfahren wird sich reduzieren.

Gleichbehandlung gefordert

Auf Seiten der Hilfebedürftigen erweitert sich das Spektrum der Mietobergrenzen um den jeweiligen Höchstbetrag aus dem bundesweiten Heizspiegel, der für die Energieträger Erdgas, Heizöl und Fernwärme ausgewiesen wird und entsprechend großzügig als sogenannter „Summand“ für die Heizkosten in die Gesamtangemessenheitsgrenze einfließt, wobei es möglich bleibt, nach entsprechender Prüfung im Einzelfall auch höhere Bedarfe anerkennen zu können.

Wie es scheint, hat der Bundesgesetzgeber schlichtweg verges-

sen, eine gleichlautende Regelung für die Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze in Paragraf 35 SGB XII aufzunehmen. Insofern käme für Bezieher von Leistungen nach SGB XII zwar eine analoge Anwendung des Paragraf 22 Abs. 10 SGB II in Betracht. Besser wäre es allerdings, wenn der Gesetzgeber tätig wird und die entsprechende Regelungslücke im SGB XII alsbald schließt.

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum

Angesichts des viel zu geringen Bestandes an bezahlbaren Wohnungen in Lübeck räumt das

Konstrukt „Gesamtangemessenheitsgrenze“ jedoch nur scheinbar erweiterte Dispositionsfreiheiten ein. Die Praxis wird schnell zeigen, dass sich das Wohnraumangebot für SGB-II-Bezieher trotz Gesamtangemessenheitsgrenze in Wirklichkeit nicht signifikant vergrößert und Versorgungsprobleme weiter bestehen. Insbesondere bei kleinen Wohnungen bis zu 50 Quadratmetern ist das Angebot knapp und teuer. Darüber hinaus erscheint es schon etwas sachfremd, eine Verfügbarkeit von Wohnraum, der für Leistungsbezieher bezahlbar ist, über einen

großzügigen Heizkostenwert zu steuern.

Es gibt viel zu wenige Wohnungsunternehmen, die bemüht sind, den Bestand an Wohnungen mit preisgünstigen Mieten durch Zusatzneubau spürbar zu erhöhen, obwohl der stark steigende Bedarf unübersehbar ist. Und es wird sehr deutlich, dass eine ausreichende Versorgung finanziell eingeschränkter Menschen mit für sie bezahlbarem Wohnraum über Marktmechanismen nicht erreichbar ist.

Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0

Ziel muss es sein, dass in allen Preissegmenten ein ausreichendes Wohnraumangebot zur Verfügung steht und Leistungsbezieher nicht gezwungen sind, Kosten für Unterkunft und Heizung aus dem Regelbedarf zu finanzieren oder umziehen zu müssen. Sollte es weiter nicht gelingen, den Bau von Wohnungen zu Mieten im unteren und mittleren Preissegment trotz attraktiver Förderinstrumente anzukurbeln, sind zeitgemäße Konzepte gefordert, um soziale Verwerfungen zu vermeiden, und zwar durchaus auch solche, die sich an den Strukturen bis zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre orientieren.

In Anbetracht einer stetig steigenden Nachfrage nach Wohnungen mit preisgünstigen Mieten und eines Lübecker Wohnungsmarktes, der seit Jahren nicht mehr in der Lage ist, hier ein ausreichendes Angebot vorzuhalten, steigt die Notwendigkeit zum Aufbau eines Wohnungsmarktsegments mit dauerhaft dem Gemeinwohl verpflichteten Unternehmen als Gegenstück zu einer Immobilienwirtschaft, die den Fokus immer stärker auf rendite- und finanzmarktorientierte Gesichtspunkte legt und entsprechend agiert. ■

Tabelle mit den Mietobergrenzen ab 1.1.2019 bei Bezug von Leistungen nach SGB XII (mittlere Spalte) und SGB II (rechte Spalte)

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete* gilt für SGB XII	Bruttowarmmiete gilt für SGB II
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	€ 413*	Erdgas € 488 Heizöl € 481 Fernwärme € 505
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	€ 461*	Erdgas € 551 Heizöl € 542 Fernwärme € 571
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	€ 536*	Erdgas € 648 Heizöl € 638 Fernwärme € 674
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	€ 649*	Erdgas € 776 Heizöl € 764 Fernwärme € 805
5-Personen-Haushalt bis 95 m ²	€ 731*	Erdgas € 873 Heizöl € 860 Fernwärme € 906
6-Personen-Haushalt bis 105 m ²	€ 934*	Erdgas € 1.091 Heizöl € 1.076 Fernwärme € 1.127

* Heiz- und Warmwasserkosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen