

Neue Mietobergrenzen

Lübeck hat zum 1. April 2022 die Mietobergrenzen (MOG) für die Unterkunftskosten aktualisiert, die vom kommunalen Träger übernom-

men werden für Hilfebedürftige, die Leistungen nach § 22 SGB II (Hartz IV) oder nach § 35 SGB XII (Sozialhilfe) beziehen.

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete* gilt für SGB XII	Bruttowarmmiete gilt für SGB II
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	€ 500*	Erdgas € 579 Heizöl € 577 Fernwärme € 608
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²		Erdgas € 675 Heizöl € 672 Fernwärme € 709
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²		Erdgas € 814 Heizöl € 811 Fernwärme € 857
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	€ 790*	Erdgas € 924 Heizöl € 920 Fernwärme € 972
5-Personen-Haushalt bis 95 m ²		Erdgas € 1.070 Heizöl € 1.066 Fernwärme € 1.124
6-Personen-Haushalt bis 105 m ²	€ 1.014*	Erdgas € 1.180 Heizöl € 1.175 Fernwärme € 1.239

*Heiz- und Warmwasserkosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen

Erläuterungen zur Tabelle

Für Bezieher von Leistungen nach SGB II und SGB XII gelten in Lübeck unterschiedliche MOG. Für Personen im SGB-XII-Bezug erfolgt eine Betrachtung getrennt nach Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) und Heizkosten. Überschreitet etwa die monatliche Bruttokaltmiete eines Einpersonenhaushalts die MOG von 500 Euro, dann sind die Unterkunftskosten grundsätzlich bereits als unangemessen hoch einzustufen, unabhängig davon, wie hoch die Heizkosten ausfallen und sofern im Einzelfall keine andere Beurteilung zum Tragen kommt.

Für Personen im SGB-II-Bezug erfolgt hingegen die Betrachtung anhand einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete), deren Höhe davon abhängt, welcher Energieträger für die Beheizung eingesetzt wird. Als MOG gilt etwa für einen Einpersonenhaushalt, der mit Erdgas beheizt wird, eine monatliche Bruttowarmmiete von 579 Euro.

Angemessenheitsgrenze

Die Möglichkeit zur Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze wurde 2016 nur in das SGB II und nicht ins SGB XII eingeführt. Damit wird Personen, die Leistun-

gen nach SGB XII beziehen und etwa in unsaniertem Wohnraum leben, der Vorteil einer Umschichtung nicht genutzter Bedarfe der Unterkunftskosten in Heizkosten oder von Heizkosten in Unterkunftskosten unerklärlicherweise verwehrt. Wie es scheint, hat der Gesetzgeber vergessen, eine gleichlautende Regelung für die Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze in § 35 SGB XII aufzunehmen. Insofern käme für Bezieher von Leistungen nach SGB XII eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 10 SGB II in Betracht. Besser wäre es aber, die Regelungslücke im SGB XII zu schließen.

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 Jugendlichen (18 bis 25 Jahre) gilt, dass Kosten der Unterkunft nur unter engen Voraussetzungen und nur übernommen werden, wenn der Leistungsträger dem Umzug zugestimmt hat. Es gelten ebenfalls die MOG 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 2. Förderweg errichtet worden sind.

Mieterhöhungen nach Modernisierung

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

Anmerkungen

Zu begrüßen ist, dass die Beträge für die Nettokaltmiete in der MOG-Tabelle deutlich angehoben worden sind, was unter Berücksichtigung der enormen Mietsteigerungen, die seit der letzten MOG-Anpassung zum Januar 2019 stattgefunden haben, auch dringend nötig gewesen ist. Darüber hinaus sollen die Heizkosten, die in der Tabelle ausgewiesen werden, künftig jährlich überprüft und angepasst werden, was sinnvoll und geboten ist.

Seit Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze in Lübeck durch Beschluss des Sozialausschusses vom 4. Dezember 2018 ist zumindest im Bereich des



Thomas Klempau, Geschäftsführer des Mietervereins 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

SGB-II-Bezug 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. Auf Seiten der Hilfebedürftigen erweitert sich das Spektrum der MOG um den jeweiligen Höchstbetrag aus dem bundesweiten Heizspiegel, der für Erdgas, Heizöl und Fernwärme ausgewiesen wird und in die

Gesamtangemessenheitsgrenze einfließt, wobei es möglich bleibt, nach Einzelfallprüfung auch höhere Bedarfe anerkennen zu können.

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum

Angesichts des viel zu geringen Bestandes an bezahlbaren Wohnungen in der Stadt Lübeck räumt das Konstrukt „Gesamtangemessenheitsgrenze“ jedoch nur scheinbar erweiterte Dispositionsfreiheiten ein. Die Praxis zeigt, dass sich das Wohnraumangebot für SGB-II-Bezieher trotz Gesamtangemessenheitsgrenze in Wirklichkeit nicht signifikant vergrößert und Versor-

gungsprobleme auch weiterhin bestehen.

Insbesondere bei kleinen Wohnungen bis zu einer Größe von 50 Quadratmetern ist das Angebot knapp und teuer. Es gibt viel zu wenige Wohnungsmarktakteure, 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 von Menschen, die aufgrund ihrer Berufs- und Lebensumstände nur über eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten verfügen, mit für sie bezahlbaren Wohnraum über Marktmechanismen nicht erreichbar ist.

Wohnungsgemeinnützigkeit 2.0

Ziel muss es sein, dass ein ausreichendes Wohnraumangebot zur Verfügung steht und Leistungsbezieher nicht gezwungen sind, Kosten für Unterkunft und Heizung aus dem Regelbedarf finanzieren oder umziehen zu müssen. Sollte es weiter nicht gelingen, den Bau von Wohnungen zu Mieten im unteren und mittleren Preissegment trotz attraktiver Förderinstrumente ankun-

beln zu können, 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.

Ein Ansatz dafür ist im Koalitionsvertrag auf Bundesebene enthalten. Dort heißt es auf Seite 88: „Wir werden zeitnah eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.“

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

Auswärtsberatungen

Um den außerhalb wohnenden Mitgliedern entgegenzukommen, bietet der Mieterverein Beratungen in Eutin (Lübecker Straße 6), Bad Oldesloe (Lübecker Straße 35), Ahrensburg (Manhagener Allee 17) und Mölln (Hauptstraße 82) an. Die Terminvergabe für die Beratungen der Außenstellen erfolgt ausschließlich über die Geschäftsstelle in Lübeck (Telefon

0451/71 22 7). Dort werden für alle Außenstellen Terminlisten geführt und sämtliche Angelegenheiten koordiniert.

Unterlagen, die im Anschluss an eine Beratung in einer Außenstelle noch benötigt werden, sind daher stets an die Geschäftsstelle in Lübeck zu senden oder zum nächsten Beratungstermin mitzubringen. ■

