

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), die vom jew. Leistungsträger zu übernehmen sind, zum 1.1.2015 aktualisiert. Die Aktualisierung erfolgte unter Berücksichtigung der Mietwerte aus dem Mietspiegel 2014 sowie unter Einbeziehung der Rechtsprechung der Sozialgerichte, 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 Ermittlung der maximal anzuerkennenden kalten Betriebskosten wurden Daten aus den Betriebskostenspiegeln für Schleswig-Holstein herangezogen und einheitlich für alle Haushalts-/Wohnungsgrößen ein Betrag in Höhe von 1,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat festgelegt. Danach ergeben sich hinsichtlich der Angemessenheit der Unterkunftskosten folgende Bruttokaltmieten:

Mietobergrenzen für Unterkunftskosten in Lübeck

gelten ab 1.1.2015 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m ²	€ 360,--
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	€ 432,--
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	€ 530,--
4-Personen-Haushalt bis 85 m ²	€ 634,--
je weitere Person je weitere 10 m ²	€ 76,--

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

Bisherige MOG

Die neuen MOG sind ab 1.1.2015 anzuwenden für alle Neuantragsteller auf Sozialhilfe oder ALG II und für alle Neuanmietungen. Für Personen, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bisher gültigen Richtlinien bewohnen, gelten die bisherigen MOG weiter. Sobald es eine Erhöhung der Grundmiete gibt, 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 Kaltmiete auf die bisher geltende MOG gekürzt worden ist, dass mit Beginn des neuen Bewilligungsabschnitts eine Überprüfung zu erfolgen hat, 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

- 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 für Neuantragsteller und bei Neuanmietungen ab 1.1.2015 als MOG eine Bruttokaltmiete von **256 Euro** (ab 1.4.2014 waren es 251 Euro) zuzüglich angemessener Heiz- und Warmwasserkosten. Die Wohnungsgröße von **35 Quadratmeter** ist unverändert geblieben. Sobald es eine Erhöhung der Grundmiete gibt, ist die zum 1.1.2015 aktualisierte MOG anzuwenden. Eine Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung gilt nicht als Mieterhöhung. Bei einer Modernisierungsmieterhöhung gibt es eine gesonderte Handhabung (s.u.).

Die Miete bei Sozialwohnungen - mit Ausnahme der geförderten Wohnungen des ge-

hobenen Standards (§ 88 d II WoBauG und FIRL S-H, zuletzt geändert 11.6.2014) - wird grundsätzlich als angemessen angesehen und in voller Höhe übernommen. Zusätzlich übernimmt der Leistungsträger die Heiz-, Warmwasser- und kalten Betriebskosten, soweit sie angemessen sind.

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 Kaltmiete oder umgekehrt anmieten zu können.

Die Hansestadt Lübeck zieht bei der Bildung der Bruttokaltmiete für die Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten die hochskalierten Durchschnittswerte sämtlicher kalten Betriebskostenpositionen aus den vergangenen drei Betriebskostenspiegeln des Landes Schleswig-Holstein heran zuzüglich 4 Cent für die zum 1.3.2014 in Kraft getretene Anhebung der städtischen Müllgebühren. Das ergibt einen Gesamtbetrag für kalte Betriebskosten in Höhe von 1,87 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche/Monat, der ausreichen müsste, um die allermeisten Abrechnungen über die kalten Betriebskosten abdecken zu können. Eine Teilauswertung der im November 2014 vom Leistungsträger für 12.035 Empfängerhaushalte nach SGB II übernommenen kalten Betriebskosten hat einen Durchschnittswert in Höhe von 1,53 Euro und für 3.360 Empfängerhaushalte nach SGB XII einen Durchschnittswert in Höhe von 1,71

Euro ergeben. Außerdem gilt, dass eine Überschreitung der MOG von bis zu 5 Prozent, die sich ausschließlich durch die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung ergibt, akzeptiert wird.

Personen im Leistungsbezug wird es 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 ggf. Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden. Insbesondere bei den 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 eine deutlich höhere Anzahl von Wohnungen mit Preisen auf dem Niveau von Sozialwohnungen in Höhe von 5,50 Euro pro Quadratmeter, die zur Unterbringung von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, Alleinstehenden, betagten Menschen, Studierenden und natürlich auch zur Unterbringung von Menschen im Asylverfahren dringend benötigt werden.

Notwendig dafür sind auf städtischer Ebene mehr Personal und ein Abbau von Bürokratie im Bereich von Baugenehmigungsverfahren. Die Stadt muss ausreichend Bauland zu günstigen Konditionen und nicht nach dem Maximalerlösprinzip bereitstellen, damit die Baukosten im Rahmen bleiben können. Sie muss sich mit Nachdruck dafür

einsetzen, dass sich die Wohnungsunternehmen verstärkt in den Bau von Sozialwohnungen engagieren, um den drastischen Aderlass zu kompensieren, den es durch den Wegfall der öffentlichen Bindung für 2.600 Sozialwohnungen zum 30. Juni 2014 gegeben hat.

Von der Landesebene ist eine Initiative für die Mobilisierung privater Investitionen in den Bau öffentlich geförderter Wohnungen zu fordern mit einer breiten Palette an Informations- und Unterstützungsangeboten. Kapital und Engagement privater Wohnungseigentümer, in deren Hand sich mehr als dreiviertel (!) des insgesamt vorhandenen Wohnungsbestandes befindet, in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln wäre gut aufgehoben in der Schaffung von Mietwohnraum, eine sinnvolle Altersvorsorge für die privaten Investoren und ein Gewinn für alle Akteure. Preisgünstiger Wohnungsbau durch die gewerbliche Wohnungswirtschaft kann ordnungsrechtlich nicht erzwungen werden. Die Politik kann jedoch Anreize und Förderinstrumente zur Wohnraumschaffung verstärkt in den Bereich privater Investoren lenken, um auf diese Weise den erheblichen Angebotsdefiziten bei den preisgünstigen Wohnungen zu begegnen. Eine Förderung durch Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen löst stets ein Mehrfaches an privaten Investitionen aus und sichert regionale Beschäftigung.

An alle Wohnungsmarktakeure ist zu appellieren, den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen zu überprüfen und Konzepte für eine bedarfsgerechte Versorgung zu entwickeln. Der Zustrom an Menschen im Asylverfahren wird größer 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, finanziellen Rahmenbedingungen gesetzt und auch ordnungspolitische Vorgaben gemacht werden, um eine ausreichende Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen in stark nachgefragten Wohnungssegmenten zu erreichen.

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>

+ + +