

## Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII

- neue Richtwerte in Lübeck ab 1.4.2010 -

Die Hansestadt Lübeck hat die Richtwerte für Unterkunftskosten, die im Rahmen von Hartz IV nach Sozialgesetzbuch II und im Rahmen von Sozialhilfe nach Sozialgesetzbuch XII vom jeweiligen Leistungsträger zu übernehmen sind, neu festgelegt. Anlass waren mehrere Urteile von Sozial- und Landessozialgerichten, nach denen es nicht mehr zulässig ist, Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten in Abhängigkeit von dem Baujahr einer Wohnung unterschiedlich hoch festzulegen. Das hatten viele Kommunen nicht nur in Schleswig-Holstein bisher so gemacht, zumal die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen unterschiedlicher Baujahre auch unterschiedlich hoch ausfallen, was bei einem Blick in den Mietspiegel leicht festgestellt werden kann. Nach der neuen Rechtsprechung sind die sozialhilferechtlichen Unterkunftskosten aus der gesamten Spannweite des Mietspiegels zu ermitteln, was zur Folge hat, dass es künftig unabhängig vom Baujahr einer Wohnung nur noch einen Richtwert je Größenkategorie geben wird (**Tabelle 1**).

### **Richtwerte für Unterkunftskosten in Lübeck ab 1.4.2010**

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Nettokaltmiete
1 Personen-Haushalt bis 50 m <sup>2</sup>	€ 258,--
2 Personen-Haushalt bis 60 m <sup>2</sup>	€ 309,--
3 Personen-Haushalt bis 75 m <sup>2</sup>	€ 390,--
4 Personen-Haushalt bis 85 m <sup>2</sup>	€ 462,--
je weitere Person je weitere 10 m <sup>2</sup>	€ 58,--

**Tabelle 1:** Unterschiedliche Baujahre werden künftig nicht mehr berücksichtigt und die Heiz-/Betriebskosten wie bisher in angemessener Höhe zusätzlich übernommen.

### Wohnungsgrößen unverändert

Als angemessener Wohnraumbedarf gelten in Lübeck wie bisher 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 10 Quadratmeter Wohnfläche.

### Richtwerte neu festgelegt

Die Festlegung von Richtwerten für die Nettokaltmiete, die vom Leistungsträger übernommen wird, erfolgt anhand der Tabellenwerte des jeweils aktuellen Mietspiegels. Dabei ist nach der Rechtsprechung der Sozialgerichte grundsätzlich auf den unteren Bereich des ortsüblichen Mietzinsniveaus abzustellen. In Anlehnung an die Berechnung aus dem Urteil des Sozialgerichts Schleswig vom 7. November 2007 (S 12 SO 164/06) ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten neuen Richtwerte.

Im Bereich der Jungerwachsenen unter 25 Jahren hat es ebenfalls eine Anpassung gegeben. Für die Anmietung einer eigenen Wohnung, die nur bei Vorliegen schwerwiegender Gründe ausnahmsweise möglich ist, gilt künftig ein Richtwert von 185 Euro und eine Wohnungsgröße von 35 Quadratmeter. Bei Sozialwohnungen wird die jeweilige Kostenmiete stets als angemessen angesehen und in voller Höhe vom Leistungsträger übernommen. Zusätzlich zu den übernahmefähigen Nettokaltmieten zahlt der Leistungsträger die Heiz- und Betriebskosten, soweit sie angemessen sind.

### Bestandsschutz

Eine Gegenüberstellung der ab 1. April 2010 geltenden mit den bis 31. März 2010 gültigen Richtwerten (**Tabelle 2**) zeigt, dass die neuen Richtwerte bei dem überwiegenden Teil der bisher nach Baujahr abgestuften Wohnungskategorien künftig etwas höher ausfallen. Anders sieht es hingegen bei den Kategorien (sanierter) Altbau und Neubau aus. Hier liegen die neuen Richtwerte zum Teil deutlich niedriger.

**Wichtig:** Für Haushalte, die durch das Inkrafttreten der künftigen Regelung mit der

Nettokaltmiete über den neuen Richtwerten liegen, gilt Bestandsschutz. Es werden also weiterhin die Unterkunftskosten bis zur Höhe der alten Richtwerte übernommen.

### Gegenüberstellung der künftigen und bisherigen Richtwerte

Beträge in Fettdruck: gültig ab 1.4.2010      Beträge in Klammern: gültig bis 31.3.2010

Baujahr		bis 1918	1919 -1948	1949 -1957	1958 -1968	1969 -1978	1979 -2005
Größe		A	B	C	D	E	F
1 Person bis 50 m <sup>2</sup>	1	<b>258</b> (264)	<b>258</b> (242)	<b>258</b> (249)	<b>258</b> (242)	<b>258</b> (258)	<b>258</b> (290)
2 Personen bis 60 m <sup>2</sup>	2	<b>309</b> (331)	<b>309</b> (297)	<b>309</b> (298)	<b>309</b> (290)	<b>309</b> (329)	<b>309</b> (374)
3 Personen bis 75 m <sup>2</sup>	3	<b>390</b> (426)	<b>390</b> (369)	<b>390</b> (380)	<b>390</b> (355)	<b>390</b> (389)	<b>390</b> (482)
4 Personen bis 85 m <sup>2</sup>	4	<b>462</b> (483)	<b>462</b> (411)	<b>462</b> (431)	<b>462</b> (402)	<b>462</b> (440)	<b>462</b> (532)
je weitere Person je weitere 10 m <sup>2</sup>		<b>58</b> (57)	<b>58</b> (45)	<b>58</b> (45)	<b>58</b> (43)	<b>58</b> (49)	<b>58</b> (57)

**Table 2:** Für den überwiegenden Teil der bisherigen Baualterskategorien fallen die künftigen Richtwerte höher aus (grün). Für Mietverhältnisse aus den roten Kategorien, die vor dem 1.4.2010 bestanden, gelten weiterhin die alten Richtwerte (Bestandsschutz).

### Auswirkungen

Haushalten mit geringen Einkommen wird es künftig noch schwerer gelingen, in den Segmenten sanierter Altbau und Neubau eine Wohnung finden und anmieten zu können. Die Rechtsprechung verweist in diesem Zusammenhang auf die von ihr entwickelte Produkttheorie, wonach Leistungsberechtigte ihre Chancen zur Anmietung einer neueren oder qualitativ hochwertigeren oder in einer besseren Gegend gelegenen Wohnung dadurch verbessern können, indem Abstriche bei der Wohnungsgröße gemacht werden. Gemeint ist, dass sich beispielsweise bei einer vom Leistungsträger für einen 1-Personen-Haushalt zur Verfügung gestellten Nettokaltmiete von 258 Euro pro Monat möglicherweise keine 50 Quadratmeter große Wohnung neueren Baualters, vielleicht aber eine 35 Quadratmeter große Wohnung neueren Baualters finden und hiervon bezahlen lässt.

## Modernisierungsmieterhöhungen

Die Änderung der Richtwerte wurde von der Verwaltung ausgearbeitet und anschließend unter breiter Beteiligung von Akteuren und Einrichtungen aus dem Bereich der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Der Mieterverein hat bei dieser Gelegenheit vorgeschlagen, die Einführung einer Klimakomponente in Erwägung zu ziehen, um insbesondere energetische Modernisierungsmieterhöhungen nicht nur im Rahmen einer Einzelfallprüfung, wie es nach den neuen Bearbeitungshinweisen vorgesehen ist, sondern allgemeinverbindlich anhand konkreter energetischer Kriterien bei der Übernahme angemessener Unterkunftskosten zu berücksichtigen. Denn die bis 31. März 2010 vorhandene Möglichkeit, eine Wohnung ab Inkrafttreten einer Modernisierungsmieterhöhung in ein Tabellenfeld mit einem jüngeren Baujahr einzustufen, für das ein höherer Richtwert ausgewiesen ist, wird es ab 1. April 2010 nicht mehr geben.

## Klimabonus

Einen solchen Klimabonus gibt es beispielsweise in Bielefeld. Dort sind die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten nach energetischen Gebäudekriterien angepasst worden und werden jedem Leistungsberechtigten gewährt, der einen Nachweis über den entsprechenden Energieverbrauchswert des Gebäudes vorlegt, in dem sich seine Wohnung befindet.

Die Mehrkosten für den Leistungsträger im Bereich der Nettokaltmiete werden dabei durch voraussichtliche Einsparungen bei den zu übernehmenden Heizkosten zumindest teilweise kompensiert. Bei den Beratungen in Lübeck ging es um den Vorschlag, einen Klimabonus für bestehende Mietverhältnisse, also nicht bei Neuvermietung, einzuführen, bei denen eine Mieterhöhung im Anschluss an eine energetische

Klimabonus in Bielefeld		
Klima-Bonus pro m <sup>2</sup>	max. Energieverbrauch	
	mit Warmwasser	ohne Warmwasser
€ 0,30	175 kWh/m <sup>2</sup> a	160 kWh/m <sup>2</sup> a
€ 0,50	125 kWh/m <sup>2</sup> a	110 kWh/m <sup>2</sup> a
€ 0,65	75 kWh/m <sup>2</sup> a	60 kWh/m <sup>2</sup> a

Die Grenzwertunterschreitung ist durch einen Energieausweis nachzuweisen

Modernisierung vorgenommen wird. Das Thema soll im Blick behalten und zunächst abgewartet werden, welche energetischen Kriterien der Arbeitskreis Mietspiegel bei der aktuell laufenden Neuerstellung des Lübecker Mietspiegels entwickelt, die für einen Klimabonus bei den Unterkunftskosten herangezogen werden könnten.