

# Mietobergrenzen nach Sozialgesetzbuch II und XII

Die Hansestadt Lübeck hat die Mietobergrenzen für Unterkunftskosten, die im Rahmen der Sozialhilfe nach SGB XII und im Rahmen von Hartz IV nach SGB II zu gewähren sind, zum 1. Januar 2008 neu festgelegt. Anlass war das Ergebnis der Datenerhebung zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten, die für die Erstellung des neuen Miet spiegels durchgeführt worden war. Grundsätzlich gilt, dass Kosten für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe vom Leistungsträger übernommen werden müssen, soweit sie „angemessen“ sind. Die Angemessenheit bestimmt sich nach Wohnraumbedarf und Mietniveau.

## Wohnungsgröße

Als angemessener Wohnraum stellt Lübeck auf die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannten Wohnungsgrößen ab. 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 zehn Quadratmeter Wohnfläche.

## Mietobergrenze

Die Festlegung von Mietobergrenzen erfolgt auf Basis der Tabellenwerte des jeweils aktuellen Mietspiegels, die Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen in mittlerer Wohnlage enthalten, differenziert nach Größe und Baujahr. Nach einem Bericht der Sozialverwaltung verläuft die Grenzziehung für die Angemessenheit von Unterkunftskosten jetzt zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert des je-

**Angemessenheit von Unterkunftskosten nach SGB II und SGB XII**  
Mietobergrenzen in Lübeck ab 1. Januar 2008

Baujahr:	bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	ab 1979
Größe:	A	B	C	D	E	F
bis 50 m <sup>2</sup> 1 Person	1 5,28 (264,-)	4,84 (242,-)	4,98 (249,-)	4,84 (242,-)	5,16 (258,-)	5,80 (290,-)
bis 60 m <sup>2</sup> 2 Personen	2 5,52 (331,-)	4,95 (297,-)	4,97 (298,-)	4,83 (290,-)	5,48 (329,-)	6,23 (374,-)
bis 75 m <sup>2</sup> 3 Personen	3 5,68 (426,-)	4,92 (369,-)	5,07 (380,-)	4,73 (355,-)	5,19 (389,-)	6,43 (482,-)
bis 85 m <sup>2</sup> 4 Personen	4 5,68 (483,-)	4,84 (411,-)	5,07 (431,-)	4,73 (402,-)	5,18 (440,-)	6,26 (532,-)
je weitere 10 m <sup>2</sup> je weitere Person	5,70 (57,-)	4,50 (45,-)	4,50 (45,-)	4,30 (43,-)	4,90 (49,-)	5,70 (57,-)

● Beträge in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat ohne Heiz- und Betriebskosten  
(Klammerwerte = Höchstbeträge pro Monat bei maximaler Wohnungsgröße)

weiligen Tabellenfeldes, nachdem in den Vorjahren auf die Mittelwerte abgestellt worden war. Aus Wohnungsgröße und dem von der Sozialverwaltung ermittelten Mietpreis ergeben sich die Höchstwerte, die bei Übernahme von Mieten für Wohnungen des freien Wohnungsmarktes gelten. Bei Sozialwohnungen wird die Kostenmiete als angemessen angesehen und in voller Höhe übernommen. Eine Besonderheit gilt für Haushalte, bei denen die Miete durch eine Absenkung der neuen Obergrenze nun über dem Höchstwert liegt. In diesen Fällen wird der Leistungsträger die Unterkunftskosten weiterhin bis zur Höhe der alten Obergrenze übernehmen. Bei näherer Betrachtung fällt auf, dass sich die Hälfte der Werte aus der neuen Tabelle, die von der Sozialverwaltung für die Festlegung von Mietobergrenzen aufgestellt worden ist, nicht verändert hat. Bei einem weiteren Viertel sind die neuen Werte sogar niedriger ausgefallen, obwohl die Mieten

in der Hansestadt Lübeck über alle Mietspiegelfelder hinweg um 2,8 Prozent, die Mittelwerte um durchschnittlich vier Prozent und die unteren Spannenwerte sogar um durchschnittlich acht Prozent gestiegen sind. Das Ansteigen des ortsüblichen Mietniveaus bei gleichzeitigem Einfrieren und Absenken übernahmefähiger Mietobergrenzen für einen Anteil von Dreiviertel des freifinanzierten Wohnungsbestandes ist Besorgnis erregend. Künftig wird es Haushalten im Rahmen von SGB II und SGB XII zunehmend schwerer fallen, Wohnraum zu finden, der die übernahmefähige Mietobergrenze nicht übersteigt. Hinzu kommt das anhaltende Abschmelzen des sozialen Wohnungsbestandes. Seit Jahren verlieren tausende Wohnungen im Bereich der Hansestadt Lübeck ohne angemessenen Ausgleich die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ und damit die Belegungs- und Preisbindung.

Und schließlich vollzieht sich diese Entwicklung dann auch noch in einem Umfeld mit stetig steigender Zahl bedürftiger Haushalte. Der Mieterverein appelliert an Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, einen ausreichenden Bestand bezahlbarer Wohnungen für finanzschwache Haushalte vorzuhalten und diese durch Gewährung angemessener Unterkunftskosten zu unterstützen. ■

## Landesverbandstag

Mitglieder des Mietervereins Lübeck, die an dem Verbandstag des Landesverbandes Schleswig-Holstein teilnehmen möchten, wollen sich bitte bis spätestens 7. März 2008 unter der Telefonnummer 04 51/7 12 27 anmelden. Der Verbandstag findet statt am Sonnabend, den 15. März 2008, ab 11.00 Uhr im Scandic Hotel Lübeck, Travemünder Allee 3. ■