

Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII

- Mietobergrenzen in Lübeck -

Thomas Klempau, DMB Mieterverein Lübeck

Lübeck hat zum 1.4.2022 die Mietobergrenzen (MOG) für Unterkunftskosten aktualisiert, die vom kommunalen Träger übernommen werden für Hilfebedürftige, die Leistungen nach § 22 SGB II (Hartz IV) oder nach § 35 SGB XII (Sozialhilfe) beziehen.

Tabelle mit den Mietobergrenzen ab 1.4.2022 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	€ 500*	Erdgas € 579 Heizöl € 577 Fernwärme € 608
2-Personen-Haushalt bis 60 m ²	€ 580*	Erdgas € 675 Heizöl € 672 Fernwärme € 709
3-Personen-Haushalt bis 75 m ²	€ 696*	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	€ 920*	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 grundsätzlich unterschiedliche MOG. Für Personen im SGB XII-Bezug erfolgt eine Betrachtung ge-

trennt nach Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) und nach Heizkosten. Überschreitet beispielsweise die monatliche Bruttokaltmiete eines 1-Personen-Haushalts die MOG von 500 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 erfolgt hingegen eine Betrachtung anhand einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete), deren Höhe davon abhängt, welcher Energieträger für die Beheizung der Wohnung eingesetzt wird. Als MOG beispielsweise für einen 1-Personen-Haushalt, dessen Wohnung mit Erdgas beheizt wird, gilt eine monatliche Bruttowarmmiete in Höhe von 579 Euro.

Gesamtangemessenheitsgrenze

Die Möglichkeit zur Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze wurde im Jahr 2016 nur in das SGB II und nicht auch in das SGB XII eingeführt. Damit wird Personen, die Leistungen nach SGB XII beziehen und beispielsweise in unsaniertem Wohnraum leben, der Vorteil einer Umschichtung von nicht genutzten Bedarfen der Unterkunftskosten in Heizkosten oder von Heizkosten in Unterkunftskosten unerklärlicherweise verwehrt. Wie es scheint, hat der Gesetzgeber schlicht 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 SGB II in Betracht. Besser wäre es allerdings, die Regelungslücke im SGB XII zu schließen.

Wohnungsgrößen

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

- 1-Personen-Haushalt: bis 50 m²
- 2-Personen-Haushalt: bis 60 m²
- 3-Personen-Haushalt: bis 75 m²

und für jede weitere Person zusätzlich 10 m².

Mietobergrenze bei U 25 und Sozialwohnungen

Bei erwerbsfähigen Jungerwachsenen (18 bis 25 Jahren) 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 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 und für Wohnungen, die im 2. Förderweg errichtet worden sind.

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 die persönlichen Verhältnisse gegeneinander abzuwägen sind.

Anmerkungen



Zu begrüßen ist, dass die Beträge für die Nettokaltmiete in der MOG-Tabelle zum 1. April 2022 deutlich angehoben worden sind, was unter Berücksichtigung der enormen Mietsteigerungen, die seit der letzten MOG-Anpassung zum 1. Januar 2019 in Lübeck stattgefunden haben, auch dringend notwendig gewesen ist. Darüber hinaus sollen die Beträge für die Heizkosten, die in der MOG-Tabelle ausgewiesen werden, künftig jährlich überprüft und ggf. angepasst werden, was ebenfalls sinnvoll und geboten ist.

Seit Einführung der Gesamtangemessenheitsgrenze in Lübeck durch Beschluss des Sozialausschusses vom 4. Dezember 2018 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. Auf Seiten der Hilfebedürftigen

erweitert sich das Spektrum der MOG um den jeweiligen Höchstbetrag aus dem Heizspiegel, der für die Energieträger Erdgas, Heizöl und Fernwärme ausgewiesen wird und in die Gesamtangemessenheitsgrenze einfließt, wobei es möglich bleibt, nach entsprechender Prüfung im Einzelfall auch höhere Bedarfe anerkennen zu können.

Angesichts des viel zu geringen Bestandes an bezahlbaren Wohnungen in 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 Versorgungsprobleme auch weiterhin bestehen. Insbesondere bei kleinen Wohnungen bis zu 50 Quadratmeter ist das Angebot knapp und teuer. Es gibt viel zu wenige Wohnungsmarktakeure, 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 bezahlbarem Wohnraum über Marktmechanismen nicht erreichbar ist. Mit klaren Worten wird das beispielsweise in dem Urteil des AG Lübeck v. 1.2.2022 (Az. 33 C 1544/21, WuM 2022, S. 285-286) angesprochen, bei dem es um eine Räumungsklage gegen einen Mieterhaushalt ging, der Leistungen vom Jobcenter bezieht: *"Es ist gerichtsbekannt, dass der Lübecker Wohnungsmarkt generell, vor allem aber in dem Segment der von den Beklagten monatlich aufbringbaren Mietzahlungen katastrophal ist."*

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 weiterhin nicht gelingen, den Bau von Wohnungen zu Mieten im unteren und mittleren Preissegment trotz attraktiver Förderinstrumente ankurbeln 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 erster Ansatz dafür ist bereits im Koalitionsvertrag 2021 - 2025 auf Bundesebene enthalten. Dort heißt es auf Seite 88: *"Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine 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 mehr 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 immer stärker auf rendite- und finanzmarktorientierte Gesichtspunkte legt und entsprechend agiert.

+ + +