Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII
- Mietobergrenzen in Lübeck -

Thomas Klempau, DMB Mieterverein Lübeck

Lübeck hat zum 1.8.2024 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 bei Bezug von Leistungen nach SGB II und SGB XII

Haushaltsgröße Wohnungsgröße	Nettokaltmiete	Betriebskosten	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt bis 50 m²	**€ 456,50**	**€ 96,50**	**€ 553***
2-Personen-Haushalt bis 60 m²	**€ 553,80**	**€ 106,20**	**€ 660***
3-Personen-Haushalt bis 75 m²	**€ 635,00**	**€ 126,00**	**€ 761***
4-Personen-Haushalt bis 85 m²	**€ 791,25**	**€ 131,75**	**€ 923***
5-Personen-Haushalt bis 95 m²	**€ 895,85**	**€ 149,15**	**€ 1.045***
6-Personen-Haushalt bis 105 m²	**€ 991,15**	**€ 164,85**	**€ 1.156***

*Heiz- und Warmwasserkosten werden in angemessener Höhe zusätzlich übernommen

Gesamtangemessenheitsgrenze ab Mitte August 2022 ausgesetzt

Für Bezieher von Leistungen nach SGB II galt in Lübeck bisher eine Gesamtangemessenheitsgrenze, die aus der Bruttokaltmiete zuzüglich angemessener Heizkosten gebildet wurde und die Möglichkeit eröffnete, höhere Aufwendungen für Unterkunft durch geringere Aufwendungen für Heizung ausgleichen zu können, was auch für den umgekehrten Fall galt. Aufgrund steigender Energiepreise ist die Gesamtangemessenheitsgrenze im Rechtskreis des SGB II bis auf Weiteres ausgesetzt worden.

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

Die Beträge für die Nettokaltmieten in der MOG-Tabelle wurden zum 1. August 2024 deutlich und die Beträge für die kalten Betriebskosten geringfügig angehoben. Die Veröffentlichung des neuen Lübecker Mietspiegels im Februar 2024 hat gezeigt, dass die Bestandsmieten in Lübeck in den vergangenen zwei Jahren um mehr als 10 Prozent gestiegen waren. Insofern lag es auf der Hand, auch die MOG entsprechend anzupassen.

Angesichts des viel zu geringen Bestandes an bezahlbaren Wohnungen in Lübeck wird die Praxis allerdings zeigen, dass Versorgungsprobleme auch weiterhin bestehen bleiben. Insbesondere bei kleinen Wohnungen bis zu 50 Quadratmeter 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. Mit klaren Worten wurde das beispielsweise in dem Urteil des AG Lübeck vom 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 ankurbeln zu können, sind zeitgemäße Konzepte gefordert, um soziale Verwerfungen zu vermeiden, und zwar auch solche, die sich an den Strukturen bis zur Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre orientieren.

Die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit ist im Koalitionsvertrag der Ampelregierung (Seite 88) enthalten: “Wir werden zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg bringen und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums erzeugen.” Im Unterschied zu dieser klaren Ankündigung sieht der Beschluss des Bundeskabinetts vom 5.6.2024 die dringend notwendigen Investitionszulagen jedoch nicht vor, was zu kritisieren ist und die Frage aufwirft, wie damit ein Impuls für die Schaffung des auch in Lübeck dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums gesetzt werden soll. Insoweit kann hier (von der in § 53 Abgabenordnung eingeführten knappen Passage, dass künftig auch “die vergünstigte Überlassung von Wohnraum

an hilfebedürftige Personen als einer der mildtätigen Zwecke anerkannt wird”, die steuerbegünstigt sind) lediglich von einer halbherzigen Mini-Wohngemeinnützigkeit gesprochen werden, die mit Blick auf die steuerlichen Begünstigungen zumindest für diejenigen Akteure interessant sein könnte, die hervorheben, ihre Wohnungen bereits heute nach sozialen Gesichtspunkten zu bewirtschaften. Zu hoffen ist insoweit auf ein Engagement und eine Vorreiterrolle der im "VNW, Verband der Vermieter mit Werten" organisierten Unternehmen, die sich eine Übernahme von Verantwortung für das Gemeinwohl auf die Fahnen geschrieben haben und mit der Wohngemeinnützigkeit ein neues Instrument zur Umsetzung ihrer Leitlinien “soziale Verantwortung, Nachhaltigkeit und Weitblick” erhalten.
Im jetzt anstehenden parlamentarischen Verfahren, den der vom Bundeskabinett beschlossene Gesetzentwurf durchlaufen wird, müssen neben gezielten Investitionszulagen für wohngemeinnützige Unternehmen auch Regelungen mitgedacht und eingebaut werden, die unterbinden, dass hier ein Steuerschlupfloch entsteht, indem beispielsweise kommerzielle Wohnungsunternehmen “mildtätige” (steuerbegünstigte) Tochtergesellschaften gründen, auf die die schlechteren und zu Marktpreisen kaum vermietbaren Wohnungen übertragen werden. Es braucht ein solides Regelwerk, welches Missbrauch verhindert (wie es in den 1980er Jahren bei der Neuen Heimat öffentlich wurde) und sich an dem österreichischen System der Wohngemeinnützigkeit orientiert, welches gut funktioniert (Beispiel Wien) sowie zur Dämpfung des Wohnungsmarktes und zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsgruppen beiträgt.

In Anbetracht einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen mit preisgünstigen Mieten und eines Lübecker Wohnungsmarktes, der 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.

+ + +