

Die Hamburger Mietobergrenzen ab 01.04.2012

Die längst überfälligen neuen Höchstwerte der Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII bieten keine Verbesserung für wohnungssuchende Menschen, die Leistungen nach SGB II oder SGB XII beziehen. Deren Chancen auf dem Wohnungsmarkt sind nach wie vor schlecht.

Der Anspruch, die Wohnungen sollten mit Bad *und* Sammelheizung (Vollausstattung) ausgestattet sein, ist bei dem Mietniveau kaum zu halten. Berechnungsgrundlage sollten die Mittelwerte der Nettokaltmieten nach dem Mietenspiegel 2011 in normalen Wohnlagen (Vollausstattung) sein.

Ziel der neuen Höchstwerte ist lt. Fachanweisung u.a. der Wille zur Durchmischung der Wohngebiete; das Ziel wird mit diesen geringen Höchstwerten verfehlt. Auch wenn für einige Stadtteile eine um 10 Prozent höhere Miete anerkannt ist, sind Wohnungen für diesen Personenkreis dort nicht zu finden.

Die bewilligten Mieten sollen leistungsrechtlich angemessen sein, dabei wird aber der Bezug zu den in den letzten Jahren um durchschnittlich 10 Prozent angestiegenen Mieten außer Acht gelassen. Der Mikrozensus 2010 ergab eine durchschnittliche Miete in Hamburg von 8,12 €.

Die neuen Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII sind ab 01.04.2012 gültig und ersetzen damit die letzte Höchstwertanpassung vom 1.1.2009, die auf der Grundlage des Mietenspiegel 2007 (!) basierte.

<http://www.hamburg.de/fa-sgbii-kap03-22/126382/fa-sgbii-22-kdu-hoehchstwerte.html>

<http://www.hamburg.de/fa-sgbxii-kap03-35/126422/fa-sgbxii-35-kdu-hoehchstwerte.html>

Auszug aus den Fachanweisungen:

"1. Ziele

... Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass hohe Kosten der Unterkunft eine Lösung aus dem Leistungsbezug, z.B. durch Arbeitsaufnahme, erheblich erschweren können.

Die Übernahme von Wohnungskosten soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von **leistungsrechtlich angemessenen Kosten der Unterkunft** sind die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Ziel ist es, **Wohngebiete möglichst sozialverträglich zu mischen**. Diesem Ziel kann u. a. auch die Integration von Leistungsberechtigten in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand dienen. Darüber hinaus ist es gerechtfertigt, den Aspekt der sozialen Durchmischung von Wohngebieten auch in die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einfließen zu lassen.

Insgesamt soll durch aktive Unterstützung erreicht werden, dass sich die Wohnungsmieten deutlich innerhalb der Fördergrenzen nach dem 1. Förderungsweg für öffentlich geförderte Wohnungen bzw. maximal bis zu den nachfolgend genannten Höchstwerten bewegen. In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten, wenn es keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt...

2. Vorgaben für die angemessenen Kosten der Unterkunft

... Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie leistungsrechtlich **angemessen** und angesichts der Besonderheiten des Einzelfalles angezeigt sind... Die Höchstwerte beziehen sich allein auf die **Nettokaltmieten** (ohne Betriebs- und Heizungskosten). Dabei werden zugrunde gelegt:

- Wohnflächenhöchstwerte nach den Hamburger Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau (Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt),
- Mittelwerte der Nettokaltmieten nach dem Mietenspiegel 2011 in normalen Wohnlagen des Mietenspiegels (Vollausstattung).

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen.“

Erläuterungen zu den folgenden Tabellen

1)
Die Beträge pro Haushaltsgröße in der ersten Tabelle sind die neuen Mietobergrenzen aus den ab 01.04.2012 gültigen Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII.

2)
In der zweiten Tabelle sind die Abweichungen zu der bis März 2012 gültigen Baualtersklassentabelle gemäß den Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII dargestellt.

Darin lässt sich noch besser erkennen, wie stark eingeschränkt die Möglichkeiten der Wohnungssuche für diese Menschen geworden sind. In den mittleren Baualtersklassen sind die als angemessen geltenden Höchstwerte zwar angehoben worden, aber ob dadurch die Wohnungsversorgung für Menschen mit geringem Einkommen erleichtert wird, ist sehr fraglich.

3)
Die Grundlage der großen Tabelle ist der Mietenspiegel 2011.
<http://mietspiegel-online.hamburg.de/broschuere.pdf>

Daraus wurden die Baualtersklassen/ Bezugstermine (horizontal), sowie die Mittelwerte und Wohnflächen (vertikal), entnommen. In den Fachanweisungen werden pro Haushaltsgröße maximale m² angegeben, diese wurden mit den Mittelwerten aus dem Mietenspiegel multipliziert. Die farbig hinterlegten Felder entsprechen der oberen kleinen Tabelle, die für wohnungssuchende SGB II- und SGB XII-Leistungsempfänger als Höchstwerte pro m² zu gewähren sind. (Abweichende Sonderregelungen für besondere Lebens- und Wohnlagen sind in den Fachanweisungen unter Punkt 4. aufgeführt.)

Beispiele: Wohnungen der Baualtersklasse von 1978 bis 1993 sind nur für Einzelpersonen bei einer Wohnungsgröße bis 40 m² und für fünfköpfige Familien angemessen; Wohnungen ab dem Baujahr 1994 für niemanden mehr.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Mietenspiegel die tatsächlich gezahlten Mieten abbildet, nicht jedoch die geforderten Mieten bei Neuvermietung. Hier sind Mietpreise unter 9 € nur noch in den Randgebieten (Rahlstedt, Billstedt, Neugraben usw.) zu erreichen.

Mietobergrenzen ab 01.04.2012	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers.	jede weitere Person + 81,60 € + 12 m ²
	327,00 €	392,40 €	493,50 €	559,30 €	689,60 €	741,20 €	
Mittelwerte:	6,54 €	6,54 €	6,58 €	6,58 €	6,80 €	6,80 €	

Berechnungen auf Basis der Mittelwerte des Mietenspiegels 2011

Veränderungen zur alten Baualtersklassen-Tabelle gültig von 01.2009 bis 03.2012								
		Bis 1918	1919- 20.06.1948	21.06.1948 - 1960	1961-1967	1968-1977	1978-1993	1994-2010
1 Pers.	50 m ²	-31,00 €	30,50 €	50,00 €	43,00 €	9,00 €	-32,00 €	-55,50 €
2 Pers.	60 m ²	-37,10 €	36,60 €	60,00 €	51,60 €	10,80 €	-39,00 €	-66,60 €
3 Pers.	75 m ²	-64,50 €	63,75 €	75,75 €	110,25 €	81,00 €	-83,25 €	-82,50 €
4 Pers.	85 m ²	-73,10 €	-72,25 €	85,85 €	124,95 €	91,80 €	-94,35 €	-93,50 €
5 Pers.	97 m ²	27,20 €	75,66 €	108,64 €	129,98 €	135,80 €	-82,45 €	-133,86 €
6 Pers.	109 m ²	30,52 €	85,02 €	122,08 €	146,06 €	152,60 €	-92,65 €	-150,42 €

Normale Wohnlage		Bis 1918	Bis 1918	Bis 1918	1919-20.06.1948	1919-20.06.1948	21.06.1948 -1960	21.06.1948 -1960	1961-1967	1968-1977	1978-1993	1994-2010
		o.B.+ o.Sh.	m.B. od. Sh.	m.B. + Sh.	m.B. od. Sh.	m.B. + Sh.	m.B. od. Sh.	m.B. + Sh.	m.B. + Sh.	m.B. + Sh.	m.B. + Sh.	m.B. + Sh.
Mittelwerte:			6,35 €	8,69 €	4,94 €	7,14 €	5,60 €	6,92 €	7,28 €	8,27 €	7,78 €	9,09 €
25m ² bis 40 m ²												
1 Pers.	40 m ²		254,00 €	347,60 €	197,60 €	285,60 €	224,00 €	276,80 €	291,20 €	338,80 €	311,20 €	363,60 €
Mittelwerte:		5,22 €	6,64 €	8,23 €	5,17 €	6,77 €	5,08 €	6,15 €	5,86 €	6,36 €	7,75 €	8,72 €
41m ² - 65m ²												
1 Pers.	50 m ²	261,00 €	332,00 €	411,50 €	258,50 €	338,50 €	254,00 €	307,50 €	293,00 €	318,00 €	387,50 €	436,00 €
2 Pers.	60 m ²	313,20 €	398,40 €	493,80 €	310,20 €	406,20 €	304,80 €	369,00 €	351,60 €	381,60 €	465,00 €	523,20 €
Mittelwerte:		4,87 €	6,18 €	8,23 €	5,03 €	6,39 €	5,33 €	6,17 €	5,38 €	5,50 €	7,90 €	8,66 €
66m ² -90m ²												
3 Pers.	75 m ²	365,25 €	463,50	617,25	377,25	479,25	399,75	462,75	403,50	412,50	592,50	649,50
4 Pers.	85 m ²	413,95 €	525,30	699,55	427,55	543,15	453,05	524,45	457,30	467,50	671,50	736,10
Mittelwerte:			5,98 €	7,46 €		6,25 €		6,48 €	6,07 €	5,77 €	7,04 €	9,62 €
ab 91 m ²												
5 Pers.	97 m ²		580,06 €	723,62 €		606,25 €		628,56 €	588,79 €	559,69 €	682,88 €	933,14 €
6 Pers.	109 m ²		651,82 €	813,14 €		681,25 €		706,32 €	661,63 €	623,93 €	767,36 €	1.048,58 €
o.B. + o.Sh. = ohne Bad und ohne Sammelheizung					m.B. od. Sh. = mit Bad oder Sammelheizung				m.B. + Sh. = mit Bad und Sammelheizung			