

Die Linke Leverkusen
Herr Oberbürgermeister
Stefan Hebbel
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Keneth Dietrich

Leverkusen, der 01.06.26

Antrag: Überprüfung und Anpassung der Mietobergrenze für die „Kosten der Unterkunft“ (KdU) für Leistungsberechtigte nach SGB II und SGB XII

Telefon: 017656703293
keneth.dietrich@
die-linke-leverkusen.de
www.die-linke-
leverkusen.de

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hebbel,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der zuständigen Gremien und der nächsten Ratssitzung.

Der Rat möge beschließen:

- 1 Die Verwaltung wird beauftragt, für die Angemessenheit der Mietobergrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsberechtigte nach SGB II und SGB XII ein „schlüssiges Konzept“ vorzulegen. Ein Konzept gilt als schlüssig, wenn es den Vergleichsraum korrekt bestimmt, repräsentative und aktuelle Daten auswertet, diese methodisch nachvollziehbar nach Größe und Standard differenziert, das realistische untere Marktsegment abbildet, transparent dokumentiert ist und eine tatsächliche Unterkunftsbesorgung ermöglicht^[1]. Die Mietobergrenze wird entsprechend den realen Mietpreisen in Leverkusen angepasst.

Grundlage der Überprüfung sollen insbesondere sein:

- 1.1 Der neue Mietspiegel der Stadt Leverkusen, der innerhalb von zwei Jahren eine Steigerung von rund 5 % ausweist (+ 4,86 %),
- 1.2 Die aktuell verfügbaren Angebotsmieten im Stadtgebiet (u. a. Immobilienscout24, Immonet, GEWOS, empirica regional),
- 1.3 Die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Notwendigkeit eines schlüssigen Konzepts.^[1]

- 2 Die Verwaltung legt dem Rat einen Bericht vor, der insbesondere folgende Punkte darstellt:
 - 2.1 Realistische Wohnkosten für Ein- bis Fünf-Personen-Haushalte im Stadtgebiet,
 - 2.2 Anzahl der Personen, die aktuell in „nicht angemessenen“ Wohnungen leben,
 - 2.3 Durchschnittliche Differenz zwischen tatsächlicher Miete und KdU-Grenzen,
 - 2.4 Auswirkungen der 5-%-Mietspiegelsteigerung auf Bestands- und Angebotsmieten,
 - 2.5 Bewertung, ob die aktuellen KdU-Sätze den gesetzlichen Anforderungen an eine realitätsgerechte Abbildung des örtlichen Wohnungsmarktes noch entsprechen.
- 3 Falls die Überprüfung ergibt, dass die kommunalen Werte nicht mehr „schlüssig“ im Sinne der BSG-Rechtsprechung sind, werden die KdU-Richtwerte rechtskonform angehoben.

Begründung:

Der am 1. Dezember 2025 veröffentlichte Mietspiegel der Stadt Leverkusen weist innerhalb von zwei Jahren eine Steigerung von rund 5 Prozent aus und das bei den Bestandsmieten, die erfahrungsgemäß noch deutlich unter den tatsächlichen Angebotsmieten liegen. Wer heute in Leverkusen eine Ein-Personen-Wohnung sucht, zahlt zwischen 520 und 642 Euro kalt. Das Jobcenter erkennt davon 385 Euro an. Diese Lücke ist das Ergebnis einer jahrelang versäumten Anpassung an die reale Marktentwicklung.

Bürgergeld-Beziehende, Menschen in der Grundsicherung und ältere Menschen mit kleinen Renten, die aufstocken müssen, sollen mit einem Betrag auskommen, der mit dem tatsächlichen Leverkusener Wohnungsmarkt längst nicht mehr übereinstimmt. Viele zahlen die Differenz aus dem ohnehin knappen Regelsatz. Andere akzeptieren Wohnverhältnisse, auf die sie sich unter anderen Umständen nicht einlassen würden. Wieder andere finden auf dem regulären Markt keine anmietbare Wohnung mehr, weil schlichtweg keine existiert, die den geltenden KdU-Grenzen entspricht und gleichzeitig tatsächlich verfügbar ist.

Neben den Kaltmieten sind auch die Heizkosten ein unterschätzter Faktor. Der Mietspiegel 2023–2025 hat die tatsächliche Heizkostenbelastung deutlich zu niedrig angesetzt. Für Haushalte, die auf Transferleistungen angewiesen sind, bedeutet das eine doppelte Unterdeckung: Sie können weder die Kaltmiete noch die Nebenkosten aus den anerkannten KdU-Sätzen bestreiten, ohne an anderer, lebensnotwendiger Stelle zu verzichten.

Der Anteil preisgebundener Wohnungen in Leverkusen ist auf rund 5,3 Prozent des Gesamtbestands gesunken. Wer auf diese Wohnungen angewiesen ist, steht vor langen Wartelisten. Doch selbst der geförderte Neubau schließt die Versorgungslücke nicht: Auch Wohnungen, die aktuell mit Wohnberechtigungsschein der Kategorie A neu gebaut werden, werden zu Mieten angeboten, die über den geltenden KdU-Grenzen liegen. Das bedeutet, dass selbst öffentlich geförderter Wohnraum für Menschen im Leistungsbezug faktisch nicht erreichbar ist.

Ein Ausweichen in das untere Segment des freien Markts ist ebenfalls nicht möglich, denn genau dieses Segment bildet die rechnerische Grundlage der KdU-Bemessung, steht aber in ausreichender Zahl schlicht nicht zur Verfügung. Die bisherigen Angemessenheitsgrenzen bilden damit nicht die reale Versorgungslage ab, sondern eine Marktstruktur, die so nicht mehr besteht.

Laut dem Immobilienmarktbericht Leverkusen für das dritte Quartal 2025 (Certa Immobilien GmbH) ist für die nächsten ein bis zwei Jahre mit weiteren jährlichen Mietsteigerungen zwischen drei und fünf Prozent zu rechnen, in besonders gefragten Lagen auch darüber hinaus.

Das Bundessozialgericht hat klare rechtliche Anforderungen daran formuliert, was ein belastbares „schlüssiges Konzept“ zur Bestimmung angemessener Unterkunftskosten leisten muss. Ob die aktuellen KdU-Grenzen diesen Anforderungen noch genügen, ist mehr als fraglich. Kommunen, die kein schlüssiges Konzept vorweisen können, riskieren, dass Sozialgerichte ersatzweise auf die Werte der Wohngeldtabelle zurückgreifen, ein Szenario, das die Stadt in eine rechtlich wie fiskalisch ungünstige Position bringt. Die Verwaltung wird daher beauftragt, die Angemessenheit der KdU-Grenzen transparent zu überprüfen und die Richtwerte sofern erforderlich rechtskonform anzupassen. Eine weitere Verzögerung ist rechtlich und politisch nicht zu verantworten.

[1] - vgl. z. B. BSG, Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R Rn. 13

Mit freundlichen Grüßen

Keneth Dietrich