

2.500 Soziale Sicherung
Grundsatz-/Rechtsangelegenheiten
Az.: 2.500.11

Datum: 30.11.2016
Auskunft: Frau Leu
Zimmer: 2.091 - Altbau
Telefon: 4401
Telefax: 4544
eMail: beate.leu@luebeck.de

Vfg.

1. Schlüssiges Konzept zu angemessenen Kosten der Unterkunft für die Hansestadt Lübeck nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII für die Zeit ab dem 01.01.2017

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II).

Der Begriff der „**Angemessenheit**“ unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle.

Grundlage des Konzepts sind die Grundsatzentscheidungen des BSG in folgenden Entscheidungen zuletzt:

Urteil des BSG vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R –

Urteil des LSG Schleswig Holstein vom 19.05.2014 – L 6 AS 146/13

Urteil des LSG Niedersachsen-Bremen vom 10.06.2016 – L 11 AS 611/15

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft sind zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist

Die angemessene Referenzmiete ist bereits bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

Die Ermittlung der angemessenen Kosten erfolgt in einem schlüssigen Konzept. Ein solches schlüssiges Konzept liegt dann vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (BSG 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R). Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

- ⇒ die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichszeitraum erfolgen
- ⇒ es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen: Differenzierung nach Standard der Wohnung, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße
- ⇒ Angaben über den Beobachtungszeitraum
- ⇒ Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel)
- ⇒ Repräsentativität des Umfanges der einbezogenen Daten
- ⇒ Validität der Datenerhebung
- ⇒ Einhaltung anerkannter mathematisch- statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- ⇒ Angaben über gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

Angemessene Wohnungsgröße

Als angemessener Wohnraumbedarf ist grundsätzlich die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße anzusehen (siehe zuletzt Schleswig-Holsteinisches LSG 19.05.2014 – L 6 AS 146/13). Nach der Anlage zu den Bestimmungen für die Soziale

Wohnraumförderung in Schleswig- Holstein, Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Qualitätsstandards werden folgende Wohnungsgrößen als angemessen erachtet:

1 Person	Wohnfläche bis zu 50 m ²
2 Personen	Wohnfläche bis zu 60 m ²
3 Personen	Wohnfläche bis zu 75 m ²
4 Personen	Wohnfläche bis zu 85 m ²
jede weitere Person	plus 10 m ²

Dabei handelt es sich jedoch nur um Richtwerte zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße. Von diesen kann mit Rücksicht auf die individuelle Bedarfslage auch abgewichen werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Abweichung rechtfertigen.

Schwerbehinderte sowie pflegebedürftige Menschen können einen Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder einen zusätzlichen Wohnraum je nach Art und Schwere der Behinderung haben. Dies ist im Einzelfall zu entscheiden.

Für Alleinerziehende wird kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt. Ziel der Leistungserbringung ist langfristig die wirtschaftliche Selbständigkeit zu erreichen. Sofern für Alleinerziehende ein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt würde, würden auch erhöhte Mietkosten berücksichtigt werden. Das erschwert den Weg in die wirtschaftliche Selbständigkeit. Das vor auch vor dem Hintergrund, dass im Wohngeldrecht ebenfalls kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt wird.

Weiterhin käme es bei der Gewährung von Leistungen im SGB II in Verbindung mit der Gewährung von Kinderwohngeld zu Differenzen hinsichtlich angemessener Wohnungsgrößen.

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck.

Bei dem Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R -). Eine Beschränkung auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum birgt das Risiko der Ghettoisierung.

Das Stadtgebiet mit einer Fläche von 21.414 ha und ca. 218.000 Einwohnern ist in 10 Stadtteile unterteilt. Es gibt einen Bestand von ca. 116.000 Wohnungen. Davon sind ca. 7900 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, die sich ebenfalls über das ganze Stadtgebiet verteilen. Auch die Wohnungen hilfebedürftiger Menschen verteilen sich über das ganze Stadtgebiet.

Der Stadtverkehr Lübeck ermöglicht verkehrstechnische Verbindungen im gesamten Stadtgebiet.

Die soziale Infrastruktur, wie Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Gesundheitssystem, Verwaltung, Rechtssystem, öffentliche Sicherheit, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten ist zwar in kleineren Einrichtungen auf die Stadtgebiete verteilt, aber in wesentlichen Dingen für das gesamte Stadtgebiet einheitlich. Das verdeutlicht sich z.B. an der Volkshochschule, der Stadtverwaltung, den Büchereien, usw.

Lübeck ist insoweit auch vergleichbar mit der Stadt Kiel, für die auch das gesamte Stadtgebiet als maßgeblicher Vergleichsraum durch das Urteil des BSG vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R und LSG SH vom 19.05.2014 – L6 AS 146/13 bestätigt wurde.

Einfacher Wohnungsstandard

Eine Wohnung ist angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (BSG 07.11.2006 B 7b AS 10/06 R).

Dabei wurde zunächst die Wohnlage berücksichtigt, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Attraktivität des Wohngebietes für verschiedene Nachfragegruppen herabgesetzt ist. Hierbei wurden die Lage zu Stadtzentrum, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und wichtigen öffentlichen Einrichtungen, der Besatz mit Geschäften, die Durchgrünung, die dichte und hochgeschossige Bebauung und die Verkehrsbelastung einbezogen.

Die Beurteilung der einzelnen Wohngebiete, die sich aus dem Lübecker Mietspiegel ergibt, erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel. Dazu gehört ebenfalls die Beurteilung der Wohnungsausstattung unter Berücksichtigung der Ausstattung nach den Merkmalgruppen Bad/WC, Küche, Wohn- und Schlafräume, Wohnanlage/Wohnumfeld und der energetischen Gebäudequalität.

Produkttheorie

Nach der Rechtsprechung des BSG bestimmt ein sog. Richtwert die Angemessenheit. Er ist das Produkt aus abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis (Produkttheorie). Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (Gesamtmiete) angemessen ist (BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7 b AS 10/06 R).

Die Produkttheorie wurde mit Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R dahingehend erweitert, dass auch die kalten Betriebskosten in das Produkt mit einzubeziehen seien und den Quadratmeterpreis neu definiert.

Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (Referenzmiete)

Im Rahmen dieser höchstrichterlichen Vorgaben ist es dem Grundsicherungsträger bei der Erstellung eines KdU Konzeptes **Methodenfreiheit** einzuräumen (BSG vom 18.11.2014 B 4 AS 9/14 R).

Es soll hierzu auf die Berechnung in Form des 33 Prozent-Perzentil zurückgegriffen.

Das ist auch für Lübeck angemessen. Dazu wird darauf zurückgegriffen, dass die Leistungsberechtigten im SGB II und XII und Wohngeldempfänger sowohl mit Geringverdienern als auch anderen Ein-Personhaushalten, wie z.B. Studenten, konkurrieren.

Im Jahr 2015 gibt es in Lübeck 218.523 Einwohner bzw. 120.890 Haushalte. Davon sind 844 Empfänger von HLU, 4.703 Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, 27.886 Personen in Bedarfsgemeinschaften im SGB II sowie 3032 Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG. Die Mindestsicherungsquote beträgt 16,7 %.

Daneben wird 1,7 % der Bevölkerung Wohngeld bewilligt (2.101 Haushalte). Außerdem gibt es ca. 9666 Studenten, das sind noch einmal ca. 4,4 % der Bevölkerung. Zusammen entspricht dies einem Bevölkerungsanteil von 22,8 %, zuzüglich der nicht erfassten Geringverdiener kann davon ausgegangen werden, dass sich ca. ein Drittel der Bevölkerung in Lübeck einfachen Wohnraum teilen muss (Quelle statistisches Jahrbuch Lübeck 2015). Diese Daten haben sich nicht wesentlich geändert und werden daher weiter zu Grunde gelegt.

Damit ist ausreichend Wohnraum abgebildet, wenn die Referenzmiete aus dem unteren Drittel aller Mieten (33 Prozent-Perzentil) ermittelt wird.

Nach dem Urteil des BSG vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R – kann für die Bestimmung der angemessenen Referenzmiete auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden. Allerdings muss beim Herausgreifen bestimmter Mietspiegelwerte abgesichert werden, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächliche Wohnungsbestand im Vergleichsraum eine Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht. Außerdem ist zusätzlich zu prüfen, ob ein repräsentativer Rücklauf von Datensätzen für die jeweiligen Tabellenfelder beschriebene Wohnungstypen vorhanden ist.

Die angemessene Referenzmiete wurde zunächst auf der Grundlage des **qualifizierten Lübecker Mietspiegels 2016** ermittelt. Er erfüllt die Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept:

Der Lübecker Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.02.2016 ermittelt. Dabei wurden die Mieter in einem schriftlichen Screening in der Zeit von März bis Ende April 2016 befragt. Außerdem wurden in der Zeit vom Mitte März bis Anfang Juni Mieter (Face-to-Face) befragt. Im selben Zeitraum wurden auch die Vermieter befragt.

Von den 12.000 befragten Mietern erfolgten 1436 mietspiegelrelevante Rückläufe, von denen 448 Mieterinterviews in die Mietspiegelerstellung eingeflossen sind. Von den 7449 befragten Vermietern sind 2801 Rückläufe einbezogen worden.

Von den 3.249 Interviews sind weiter 1.135 Ausfälle durch Filterfragen, 4 – Jahresregel, Kontrollinterviews, unplausible Daten und fehlenden Zuordnungsmöglichkeit, so dass es nach Abzug von 108 Extremwerten 2006 mietspiegelrelevante Daten gibt. Auf den Methodenbericht zur Erstellung des Mietspiegels wird verwiesen.

Der Mietspiegel wurde am 29.09.2016 in der Bürgerschaft beschlossen.

Aus dem Lübecker Mietspiegel stehen insgesamt 2006 Daten für die Ermittlung der angemessenen Miete im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und XII zur Verfügung.

Berechnung der Referenzmiete für einen 1 Personen Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 1-Personen-Haushaltes beträgt 50 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 50 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 40 bis unter 60 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 40 bis unter 60 qm ergeben sich 860 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 286 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 285,50 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 50 qm Wohnung einen qm-Preis von 5,71 EUR.

Die angemessene Kaltmiete für einen 1-Personen-Haushalt beträgt 286,00 EUR.

Berechnung der Referenzmiete für einen 2 Personen Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 2-Personen-Haushaltes beträgt 60 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 60 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 50 bis unter 70 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 bis unter 70 qm ergeben sich 986 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 328 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 325,80 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 50 qm Wohnung einen qm-Preis von 5,43 EUR.

Die angemessene Kaltmiete für einen 2-Personen-Haushalt beträgt 326,00 EUR

Berechnung der Referenzmiete für einen 3 Personen Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 3-Personen-Haushaltes beträgt 75 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 75 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 65 bis unter 85 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 65 bis unter 85 qm ergeben sich 550 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 183 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 392,25 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 75 qm Wohnung einen qm-Preis von 5,23 EUR.

Die angemessene Kaltmiete für einen 3-Personen-Haushalt beträgt 393,00 EUR.

Berechnung der Referenzmiete für einen 4-Personen-Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 4-Personen-Haushaltes beträgt 85 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 85 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 75 bis unter 95 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 75 bis unter 95 qm ergeben sich 308 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 103 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 463,25 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 85 qm Wohnung einen qm-Preis von 5,45 EUR.

Die Grenze für einen 4-Personen-Haushalt wurde bisher mit 475,00 EUR festgelegt. Um eine Schlechterstellung zu verhindern, wird der Betrag im Rahmen einer Bestandsschutzregelung beibehalten.

Die angemessene Kaltmiete für einen 4-Personen-Haushalt beträgt 475,00 EUR.

Berechnung der Referenzmiete für einen 5 Personen Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 5-Personen-Haushaltes beträgt 95 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 95 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 85 bis unter 105 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 85 bis unter 105 qm ergeben sich 127 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 42 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 517,75 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 95 qm Wohnung einen qm-Preis von 5,45 EUR.

Die Grenze für einen 5-Personen-Haushalt wurde bisher mit 532,00 EUR festgelegt. Um eine Schlechterstellung zu verhindern, wird der Betrag im Rahmen einer Bestandsschutzregelung beibehalten

Die angemessene Kaltmiete für einen 5-Personen-Haushalt beträgt 532,00 EUR.

Berechnung der Referenzmiete für einen 6-Personen-Haushalt

Die angemessene Wohngröße eines 6-Personen-Haushaltes beträgt 105 qm. Im Rahmen der sogenannten Produkttheorie kann ein Leistungsempfänger jedoch eine größere günstige Wohnung oder eine kleinere teurere Wohnung wählen, wenn der Gesamtpreis die Mietobergrenze nicht überschreitet.

Es scheint daher angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 105 qm Wohnfläche zu betrachten sondern eine Spanne bei der Berechnung von 95 bis unter 115 qm einzubeziehen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 105 bis unter 115 qm ergeben sich 52 Daten. Es ist möglich bis zu einem Drittel – nämlich 17 Daten – aller Wohnungen mit einem Mietpreis von bis 660,45 EUR anzumieten. Das entspricht bei einer 105 qm Wohnung einen qm-Preis von 6,29 EUR.

Die angemessene Kaltmiete für einen 6-Personen-Haushalt beträgt 661,00 EUR.

Für größere Haushalte ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

Betriebskosten

Das BSG hat mit Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R - ausgeführt, dass auch die Betriebskosten in das Produkt (der Produkttheorie) mit einzubeziehen seien und den Quadratmeterpreis so definiert, dass dieser auch die Betriebskosten beinhalte. Die Quadratmetermiete beinhaltet nunmehr auch die kalten Betriebskosten. Es soll die Wahlmöglichkeit erweitert werden, eine Wohnung mit geringen Betriebskosten aber einer höheren Kaltmiete oder umgekehrt zu wählen.

Im Urteil des BSG vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R – hat sich das BSG mit der Festsetzung der MOG der Stadt Kiel beschäftigt, die eine Bruttokaltmiete als MOG festgelegt hat. Dabei hat das BSG festgestellt, dass bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten die Wirklichkeit, also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraumes abgebildet werden sollen. Dort wo statistische Daten zur Bestimmung gerade im unteren Wohnsegment nicht vorliegen, ist es zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen und dabei sich auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. Die Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt zwar einen Wert, der – weil er den ganzen Mietmarkt erfasst – in der Tendenz höher liegt, als dies bei der Auswertung nur des Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verwiesen sind. Sofern eine differenzierte Datenlage nicht vorliegt ist eine Vergrößerung vorzunehmen, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist - gleichlautend auch das BSG im Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R. Danach ist es nicht zu beanstanden, dass durch den Rückgriff auf die Bruttokaltmiete sämtliche kalten Nebenkosten in die Überprüfung der Angemessenheitsgrenze eingeflossen sind.

In Lübeck gibt es keine Erhebung zu den Betriebskosten und auch keinen eigenen Betriebskostenspiegel. Es ist daher jeweils der aktuelle Betriebskostenspiegel für Schleswig – Holstein oder des Bundes heranzuziehen.

In der Broschüre „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ist jeweils für die Erstellung des Schlüssigen Konzeptes auf den Betriebskostenspiegel verwiesen worden. In den Richtlinien wird empfohlen, dass die Betriebskostenspiegel über einen Zeitraum von drei Jahren im Schnitt (Drei-Jahres-Glättung) zu Grunde gelegt werden sollten. Das würde für Schleswig-Holstein einen Betrag von (2011 - 1,86

EUR; 2012 - 1,66 EUR; 2013 – 1,75 EUR) 1,76 EUR ergeben. Alternativ ergibt sich für den Bund ein Durchschnitt von (2012 – 1,76 EUR ; 2013 - 1,75 EUR ;2014 – 1,79 EUR) 1,77 EUR. Zu Vermeidung von jährlichen Anpassungen wird die Drei-Jahres-Glättung letzten 3 Jahre für den Bund angerechnet. Da dieser aktueller ist und günstiger für die Leistungsberechtigten. In den letzten Jahren wurde aufgrund der Müllgebührensatzung mit Betriebskosten von 1,87 EUR gerechnet. Diese Betriebskosten liegen mit 0,10 EUR über dem angemessenen Betrag, werden aber auch zukünftig angerechnet, um eine Schlechterstellung zu vermeiden. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten, die im Rahmen des Mietspiegels erhoben wurden betragen 1,53 EUR pro qm (bei Werten von 0,30 EUR bis 4,14 EUR liegen 71,7 % aller ermittelten Werte innerhalb der Grenze von 1,87 EUR). Daher sollte der o.g. Betrag auskömmlich sein.

Die kalten Betriebskosten werden ab dem Jahr 2017 mit 1,87 EUR pro Quadratmeter festgelegt.

Danach ergeben sich folgende angemessene Betriebskosten:

1-Personen-Haushalt	50 qm x 1,87 EUR =	93,50 EUR
2-Personen-Haushalt	60 qm x 1,87 EUR =	112,20 EUR
3-Personen-Haushalt	75 qm x 1,87 EUR =	140,25 EUR
4-Personen-Haushalt	85 qm x 1,87 EUR =	158,95 EUR
5-Personen-Haushalt	95 qm x 1,87 EUR =	177,65 EUR
6-Personen-Haushalt	105 qm x 1,87 EUR =	196,35 EUR

Es ergeben sich folgende angemessenen Bruttokaltmieten(gerundet auf volle 5,- EUR):

1-Personen-Haushalt	286,- EUR + 93,50 EUR = 379,50 EUR gerundet	380,- EUR
2-Personen-Haushalt	326,- EUR + 112,20 EUR = 438,20 EUR gerundet	440,- EUR
3-Personen-Haushalt	393,- EUR + 140,25 EUR = 533,25 EUR gerundet	535,- EUR
4-Personen-Haushalt	475,- EUR + 158,95 EUR = 633,95 EUR gerundet	635,- EUR
5-Personen-Haushalt	532,- EUR + 177,65 EUR = 709,65 EUR gerundet	710,- EUR
6-Personen-Haushalt	661,- EUR + 196,35 EUR = 857,35 EUR gerundet	860,- EUR

Es gibt zu den frei vermieteten Wohnungen es in Lübeck ca. 7.800 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, die von dem betreffenden Personenkreis angemietet werden kann. Bei ca. 4.750 Wohnungen verfügt die Hansestadt Lübeck sogar über das Benennungsrecht (Stand 30.11.2014).

Wohnungsmarktbericht der Hansestadt Lübeck 2015/2016:

Aus dem Wohnungsmarktbericht unter Punkt 3.4 „Preisgünstige Wohnraum“ ergibt sich unter ein Anteil von preisgünstigen Wohnungen zu den alten Mietobergrenzen von durchschnittlich 80 % bezogen auf Daten der Immobilienwirtschaft für die Bestandsmieten und 32 % aus dem Immobilienportal für Angebotsmieten bei 1-Personen-Haushalten. Allerdings variieren diese je nach Wohnungsgröße erheblich.

Die Leerstandsquote betrug um die 2%. Der Immobilienbestand biete keine Reserven zur Befriedigung der zukünftigen Nachfrage, weshalb ein Bedarf an Neubautätigkeit gesehen wird. Da auch die Belegungsbindungen für den geförderten Wohnungsbau fortschreitend auslaufen, seien neben der Bestandsentwicklung auch Neubauvorhaben erforderlich.

Preisgünstige Wohnungen seien derzeit noch ausreichend vorhanden und auch überproportionale Mietsteigerungen wurden noch nicht festgestellt.

Auf die Ausführungen im Wohnungsmarktkonzept unter www.luebeck.de wird verwiesen.

Geförderte Wohnungen

Der Lübecker Mietspiegel gilt **nicht** für preisgebundenen Wohnraum, d.h. **nicht** für Sozialwohnungen, die grundsätzlich nur an wohnberechtigte § 8-Schein-Inhaber (§ 8 SHWoFG) vermietet werden dürfen. Die Miete bei geförderten Wohnungen ist grundsätzlich als angemessen anzusehen. Hier gelten die Mietobergrenzen nicht.

Für im I. Förderweg geförderte Neubauwohnungen darf während der Dauer von sechs Jahren höchstens eine Miete festgesetzt werden, die 5,65 EUR/m² Wohnfläche im Monat nicht überschreitet (Bewilligungsmiete). Die Bewilligungsmiete ist ohne den Betrag für Betriebskosten. Die zulässige Bewilligungsmiete verringert sich für Wohnungen für Kinderreiche um 0,51 EUR/m² im Monat. Die zulässige Bewilligungsmiete erhöht sich um 0,15 EUR/m² bei Zuordnung eines Mehrfunktionsraumes (siehe Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig Holstein – FiRL in der derzeit gültigen Fassung). Insoweit liegen die angemessenen Quadratmeterpreise für die angemessene Kaltmiete in etwa im selben Rahmen.

Achtung: Die Ausnahmeregelung gilt nicht für geförderte Wohnungen des „gehobenen Standards“ nach § 88 d II WoBauG oder für Wohnungen, die im 2. Förderweg gem den FiRL – vom 11.06.2014 – errichtet wurden.

Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität

Aus dem Methodenbericht zum Lübecker Mietspiegel ergibt sich, dass sich bei der Betrachtung der Ergebnisse zur Befragung hinsichtlich des Einflusses der energetischen Gebäudequalität kein signifikanter und plausibler Zusammenhang zwischen Mietpreis und energetischer Gebäudequalität feststellen lässt. Die Mietmehrkosten für Wohnungen mit guter energetischer Gebäudequalität (in der Regel ab dem Baujahr 1991) von ca. durchschnittlich 1,- EUR pro m², also bei einem 1 – Personen - Haushalt von mtl 100,- EUR jährlich 1.200,- EUR, können nicht durch geringere Energiekosten von durchschnittlich 50 kWh/m² also 200,- EUR (bei einem Preis von 0,08 EUR lt Heizkostenspiegel HL pro kWh) ausgeglichen werden.

Es wird daher davon abgesehen, gesonderte Mietobergrenzen für energetisch gute Gebäudequalitäten festzusetzen.

Eine energetische Sanierung eines Gebäudes soll jedoch nicht zwangsläufig dazu führen, dass bedürftige Mieter aus der Wohnung ausziehen müssen.

Hierzu ist eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen. Dabei sind die Höhe der Miete, die möglichen Einsparungen bei den Energiekosten, die Umzugskosten und die persönlichen Gründe gegeneinander abzuwägen.

Inkrafttreten

Die neuen Mietobergrenzen treten zum 01.01.2017 in Kraft.

Im Auftrag

Leu