

Stadt Leipzig  
Sozialamt  
Abteilung Soziale Wohnhilfen  
Fachaufsicht KdU

Verwaltungsrichtlinie  
**Kosten der Unterkunft (Kapitel 1)**  
- Angemessenheitsgrenzen; „Schlüssiges Konzept“ -

SGB II §§ 22, 27  
SGB XII § 35

DS IV/249	v. 17.09.2004
DS V/1483	v. 31.05.2011
DS V/2510	v. 18.09.2012
DS V/3516	v. 09.12.2013
<b>DS-00687/14</b>	<b>v. 18.12.2014</b>

## Inhalt

1. Zielsetzung	3
2. Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG)	4
2.1 Vergleichsraum	4
2.2 Art und Weise der Datenerhebung	5
2.3 Produkttheorie	9
2.4 Wohnungsstandard	9
2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche	11
2.6 Beobachtungszeitraum	11
2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten	12
2.8 Rundung während der Berechnung	12
3. Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Bruttokaltmiete und einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	13
3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete	13
3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten	15
3.3 Bruttokaltmiete	17
3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze	17
4. Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	20
4.1 Zumutbarkeit	20
4.2 Betrachtung angemessenen Wohnraums in den Mietspiegeldaten	20
4.3 Verfügbarkeit am Markt angebotener angemessener Wohnungen	23
4.4 Vergleich mit den tatsächlichen Grundmietern der leistungsberechtigten Haushalte	28
5. Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten und Heizkosten	29
6. Inkrafttreten	30

## 1. Zielsetzung

Eine grundlegende Aufgabe der Stadt Leipzig ist die Sicherstellung und der Schutz des Grundbedürfnisses Wohnen. Um Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) das Wohnen unter angemessenen Bedingungen zu ermöglichen, werden die festgelegten Eckwerte für die Bemessung der Unterkunftskosten jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Im vergangenen Jahr erfolgte dies mit der Untersuchung der Leipziger Angebotsmieten.<sup>1</sup>

Die Anhebung der Eckwerte im Jahr 2012 basierte auf den Ergebnissen des Leipziger Mietspiegels 2012 und der Betriebskostenbroschüre des Berichtsjahres 2012 sowie den Bestandsdaten der Unterkunftskosten aller Leipziger Leistungsberechtigten nach dem SGB II. Da sowohl der Mietspiegel als auch die Betriebskostenbroschüre im Jahr 2014 neu erstellt wurden, liegen für die Stadt Leipzig aktuelle Erkenntnisse zu den Wohnkosten im Stadtgebiet vor. Die bisherigen Eckwerte sind erneut zu überprüfen. Damit wird auch der Bestimmung des § 22c Abs. 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) entsprochen.

Da die bisherige Herleitung der Eckwerte durch das Sozialgericht Leipzig regelmäßig nicht akzeptiert wurde, wird mit diesem „Schlüssigen Konzept“ ein Methodenwechsel zur Ermittlung angemessener Richtwerte vorgenommen. Die Bestimmung der Referenzmiete erfolgt anhand des Datensatzes, der dem Leipziger Mietspiegel 2014<sup>2</sup> zu Grunde liegt und aus den Ergebnissen der Betriebskostenbroschüre des Berichtsjahres 2014.<sup>3</sup>

Die ermittelten Nettokaltmieten werden im Anschluss über einen Abgleich mit den am Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen validiert. Über dieses Verfahren wird festgestellt, in welchem Umfang angemessener Wohnraum zu den ermittelten Richtwerten verfügbar ist.

Ziel des Methodenwechsels ist eine transparente Ermittlung angemessener Unterkunft- und Heizkosten, die in der Folge auch von den sozialgerichtlichen Instanzen anerkannt wird.

Für die Stadt Leipzig besteht dabei die Herausforderung, bedürftigen Bürgerinnen und Bürgern die Versorgung mit angemessenem Wohnraum unter Einhaltung der gesetzgeberischen Vorgaben des § 22a Abs. 3 SGB II zu ermöglichen. Hierbei soll die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden und deren Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt wie folgt berücksichtigen:

1. Vermeidung von Mietpreis erhöhenden Wirkungen,
2. Verfügbarkeit von Wohnungen des einfachen Standards,
3. Berücksichtigung aller verschiedenen Anbietergruppen und
4. Schaffung und Erhaltung sozial ausgeglichener Bewohnerstrukturen.

---

<sup>1</sup> Überprüfung der Eckwerte der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II und XII, DS V/3516 vom 09.12.2013

<sup>2</sup> DS-00599/14 Leipziger Mietspiegel 2014

<sup>3</sup> Betriebskosten in Leipzig 2012 - Berichtsjahr 2014, DS V/4067 vom 02.09.2014, Veröffentlichung 22.09.2014

## 2. Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG)

Ein *schlüssiges Konzept* ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen<sup>4</sup> erfüllt:

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

Auf diese Voraussetzungen wird nachfolgend detailliert eingegangen.

### 2.1 Vergleichsraum

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein; andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Leistungsberechtigte sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.<sup>5</sup>

Das gesamte Stadtgebiet Leipzigs wird als ein Vergleichsraum bestimmt, da die räumliche Nähe der einzelnen Stadtbezirke und die Infrastruktur einen homogenen Bereich bilden. Darüber hinaus gewährleistet der öffentliche Nahverkehr in Leipzig die gute Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen, auch solchen in Randlagen, gleichermaßen. Von den Randlagen aus ergeben sich in die innerstädtischen Bezirke insoweit lediglich Fahrzeiten, wie sie auch erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden (vgl. § 140 Abs. 4 Satz 2 Sozialgesetzbuch Drittes Buch (SGB III)).

Bei der Wahl des maßgebenden Vergleichsraumes werden die dazu getroffenen Entscheidungen des BSG berücksichtigt. Es hat bereits für andere Großstädte einen Vergleichsraum über das gesamte Stadtgebiet bestätigt und außerdem festgestellt, dass eine

---

<sup>4</sup> vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rdnr. 19

<sup>5</sup> vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rdnr. 18

Beschränkung auf bestimmte Bezirke (oder Ortsteile) mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum ein sozialräumliches Risiko birgt.<sup>6</sup>

## 2.2 Art und Weise der Datenerhebung

Die angemessenen Eckwerte für die Grundmiete je m<sup>2</sup> werden aus den Daten, die dem Leipziger Mietspiegel 2014 zu Grunde liegen, berechnet. Die empirisch erhobenen Daten für den Mietspiegel bilden eine gute Grundlage<sup>7</sup>, um die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abzubilden. Sie sind grundsätzlich geeignet, um die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen.<sup>8</sup> Diese Methode gewährleistet auch, dass alle Anbietergruppen – private Eigentümer, kommunale Wohnungsgesellschaften bzw. Genossenschaften – berücksichtigt und nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zu Grunde gelegt werden.

Der Mietspiegel der Stadt Leipzig wird durch das Amt für Statistik und Wahlen und das Sozialamt auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erarbeitet und mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells berechnet. Die für den Mietspiegel notwendige Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 des Sächsischen Statistikgesetzes (SächsStatG) durch das Amt für Statistik und Wahlen als für die Kommunalstatistiken der Stadt Leipzig zuständigen Stelle. Der Mietspiegel der Stadt Leipzig ist ein einfacher Mietspiegel, der darüber hinaus einen großen Teil der in § 558d BGB zusätzlich normierten Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel<sup>9</sup> erfüllt: Der Leipziger Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen Datenerhebung und wird nach wissenschaftlich anerkannten Auswertungsmethoden alle zwei Jahre neu erstellt. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehören neben den beiden Fachämtern der Stadt Leipzig u.a.

- der Deutsche Mieterbund – Mieterverein Leipzig e.V. als Vertreter der Interessen der Mieterinnen und Mieter,
- Haus und Grund Leipzig e.V. als Vertreter privater Eigentümer,
- Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH als kommunaler Vermieter,
- verschiedene Wohnungsgenossenschaften,
- das Amtsgericht Leipzig und
- die Hochschule Anhalt, Fachbereich Wirtschaft, Sachgebiet Immobilienwirtschaft

an.

Datengrundlage für die Befragung zum Mietspiegel waren die Adressen von 8.561 Mieterinnen und Mietern von Wohnungen, die über ein Zufallsverfahren aus dem Einwohnermelderegister ermittelt wurden. Aus dieser Zufallsauswahl lagen abschließend anonymisierte Antworten zu 2.459 Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, vor. Das entspricht einer empfohlenen Stichprobe von bis zu einem Prozent<sup>10</sup> der in Leipzig insgesamt vorhandenen 242.486 Mietwohnungen<sup>11</sup> (ohne Leerstand).

<sup>6</sup> vgl. BSG, Urteil v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rdnr. 21f. und auch BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rdnr. 18

<sup>7</sup> BBSR, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, S. 8

<sup>8</sup> vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 30

<sup>9</sup> Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, Kapitel 6. Rdnr. 37, 70ff.

<sup>10</sup> BBSR, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, S. 25

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt, Zensus 2011, S. 6

In der Erhebung wurden u. a. folgende Angaben erfragt:

- Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung,
- Alter und Art des Gebäudes,
- Höhe der Miete und
- Lage der Wohnung (Wohnumgebung).

Nach dem Ausschluss von 22 Wohnungen, für die der Mietspiegel keine Anwendung findet (Wohnungen ohne Innen-WC oder ohne Sammelheizung) sowie „Ausreißern“ (Wohnungen mit einer Wohnfläche  $< 20 \text{ m}^2$  oder  $> 180 \text{ m}^2$  oder einer Grundmiete von  $\leq 2,00 \text{ €/m}^2$  oder  $> 10,00 \text{ €/m}^2$ ) verblieben 2.437 Datensätze für die Mietspiegelauswertung. Diese für die Erstellung des Mietspiegels verwandten Datensätze werden zur Herleitung angemessener Richtwerte herangezogen.

Da die für den Mietspiegel erhobenen Daten keine Angaben zu den Nebenkosten enthalten, werden die angemessenen Richtwerte für die Betriebs- und Heizkosten aus den Ergebnissen der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2012 – Berichtsjahr 2014<sup>12</sup> abgeleitet. Die Betriebskostenbroschüre wird im Turnus von zwei Jahren durch das Sozialamt erstellt. Darin werden die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten von in der Vermietung befindlichen Mehrfamilienhäusern ausgewiesen.

Die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre erhobene Stichprobe umfasste 3,3% aller Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern des Jahres 2012. Jeder Gebäudetyp wurde mit seinem tatsächlichen Anteil am Gesamtbestand von 26.003 Mehrfamilienhäusern, jedoch mit mindestens 30 Gebäudeeinheiten, berücksichtigt. Eine Ausnahme davon bilden die unsanierten Hochhäuser.<sup>13</sup> Deren Gebäudebestand betrug zum Zeitpunkt der Datenerhebung noch 97 Objekte, die häufig in Blockbauweise errichtet wurden. Für diesen Gebäudetyp konnten deshalb nur noch 20 unterschiedliche Betriebskostenabrechnungen aufgebracht und ausgewertet werden.

---

<sup>12</sup> Stadt Leipzig, Betriebskosten in Leipzig 2012, S. 8f.

<sup>13</sup> Gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Sächs. BauO sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen

**Tabelle 1: Übersicht Gebäudetyp und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen**

Gebäudetyp	Baujahr / Merkmal	marktaktiver Gebäudebestand (Mehrfamilienhäuser) <sup>14</sup>	tatsächlich ausgewertet
1	vor 1919	11.382	382
2	1919 – 1945	5.099	194
3	1946 – 1960	1.150	43
4	1961 – 1990 unsaniert	1.458	51
5	1961 – 1990 saniert	3.798	139
6	Hochhaus unsaniert	97	20
7	Hochhaus saniert	165	40
8	Neubau ab 1991	2.854	104
Summe	-	26.003	973

Die ausgewerteten Betriebskostenabrechnungen wurden dem Sozialamt durch die verschiedenen am Markt tätigen Anbietergruppen zur Verfügung gestellt. Das waren im Einzelnen:

- 163 Abrechnungen des kommunalen Vermieters LWB GmbH,
- 275 Abrechnungen von Wohnungsgenossenschaften,
- 210 Abrechnungen von privaten Eigentümern und Hausverwaltungen sowie
- 325 Abrechnungen von Mietern u.a. über den Deutschen Mieterbund Mieterverein Leipzig e.V.

Von jeder Nebenkostenabrechnung wurden neben den allgemeinen Daten wie Wohnfläche und Gebäudetyp auch sämtliche für Betriebs- und Heizkosten relevanten Werte – u.a. Verbrauchsmengen und Kosten – erfasst. Aus diesen Daten wurden im Anschluss für jeden Gebäudetyp die durchschnittlichen Kosten ermittelt. Verbrauchsabhängige Kosten (Wasser/Abwasser, Wassererwärmung, Heizung) wurden leerstandsbereinigt<sup>15</sup>. Betriebskosten, die nur bei einem geringen Anteil der Gebäude entstehen (z.B. Aufwand für Brand-/Blitzschutz oder Dachrinnenreinigung) wurden zu sonstigen Betriebskosten zusammengefasst und deren durchschnittliche Höhe über alle Objekte des jeweiligen Gebäudetyps ausgewiesen.

Die detaillierte Herleitung der Richtwerte und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten ist im 3. Kapitel dargestellt.

<sup>14</sup> eigene Datenerhebung aus Wohn- und Gebäudeverzeichnis der Stadt Leipzig

<sup>15</sup> Leerstandsbereinigung siehe Stadt Leipzig, Betriebskosten in Leipzig 2012,, S. 4

Ob zu den ermittelten Richtwerten Wohnraum in ausreichendem Umfang vorhanden ist, wird anhand der für das Stadtgebiet Leipzig am Markt angebotenen Mietwohnungen untersucht. Im Vorfeld dieser Untersuchung wurden die unterschiedlichen Informationsquellen über angebotene Mietobjekte hinsichtlich eines möglichst umfänglichen Abbilds des Leipziger Mietimmobilienmarktes geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass in lokalen Tages- oder Wochenzeitungen nur ein sehr geringer Anteil der insgesamt am Markt angebotenen Mietwohnungen inseriert wird. Ursache dafür ist die hohe Anzahl angebotener Mietobjekte und vermutlich der eingeschränkte Empfängerkreis, der durch Printmedien erreicht wird. In lokalen Tages- oder Wochenzeitungen inserierte Wohnungen werden zumeist auch parallel im Internet angeboten, so dass auf deren gesonderte Auswertung im weiteren Vorgehen verzichtet wurde.

Im Internet vorhandene Immobilienportale bieten ein weitaus größeres Angebotsspektrum und einen – abgesehen von den Gebühren für die Bereitstellung des Internets – kostenfreien Zugang für wohnungssuchende Bürgerinnen und Bürger. Darüber hinaus sind diese Immobilienportale orts- und zeitunabhängig verfügbar.

Voraussetzung für die Auswahl der Immobilienportale aus den vielfältigen Angeboten des Internets war, dass diese über ein möglichst umfassendes Angebot an Mietwohnungen verfügen und die dort vorhandenen Inserate konkrete Aussagen zum Mietpreis, der Wohnfläche, der Lage der Wohnung und zur Anzahl der Wohnräume enthielten. Diese Auswahlkriterien boten nicht alle der im Internet zugänglichen Portale.

Folgende drei Immobilienportale wurden abschließend zur Auswertung der Angebotsmieten genutzt:

- Immobilienscout24<sup>16</sup>
- Immonet<sup>17</sup>
- Immowelt<sup>18</sup>

Andere Immobilienportale, die ebenfalls die o. a. Aussagen beinhalteten, nutzen häufig keine eigene Datenbank für die dort aufgelisteten Wohnungsangebote. Deren Daten werden überwiegend aus den zuvor genannten drei Immobilienportalen übernommen. Um ausreichende Erkenntnisse über die am Markt angebotenen Mietwohnungen zu erlangen, war eine Auswertung der anderen Immobilienportale daher nicht notwendig.

Von allen Mietwohnungen, die zu den jeweiligen Stichtagen in den o. a. Portalen gelistet waren, wurden

- die Wohnfläche,
- die Höhe der Grundmiete,
- die Anzahl der Wohnräume und
- die Lage im Stadtgebiet

erfasst. Nach der letzten Vollerhebung lagen entsprechende Aussagen zu insgesamt 53.153 Mietinseraten vor. Angebotene Wohnungen unterhalb des einfachen Standards (Substandard, vgl. Kapitel 2.4) werden bei der Ermittlung angemessener Wohnungsangebote nicht berücksichtigt.

---

<sup>16</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

<sup>17</sup> [www.immonet.de](http://www.immonet.de)

<sup>18</sup> [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)



Zu jedem Auswertungszeitpunkt waren in den drei untersuchten Immobilienportalen mindestens 5.100 Wohnungsangebote für das Stadtgebiet Leipzig vorhanden. Nahezu alle Akteure des Leipziger Wohnungsmarktes – einschließlich des kommunalen Vermieters LWB GmbH, der Wohnungsgenossenschaften wie z.B. VLW eG, KONTAKT eG, UNITAS eG und der Haus- und Grund Leipzig e.V. als Interessenvertretung von Grundstücks- und Hauseigentümern – nutzen neben ihren eigenen Internetauftritten auch diese Portale zur Veröffentlichung ihrer Mietangebote.<sup>u.a. 19,20,21</sup>

Die genaue Untersuchung der Angebotsmieten ist in Kapitel 4.3 dargestellt.

## 2.3 Produkttheorie

Der zu ermittelnde Richtwert für die Grundmiete stellt das Produkt aus maximal angemessener Wohnfläche und Wohnungsstandard dar. Da es im Ergebnis nur auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann von einem Faktor zu Gunsten oder Lasten des anderen abgewichen werden (Produkttheorie)<sup>22</sup>:

$$\text{abstrakt angemessene Wohnfläche} * \text{Standard (Mietpreis je m}^2\text{)} = \text{Richtwert}$$

## 2.4 Wohnungsstandard

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist („bescheidener Zuschnitt“<sup>23</sup>). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (= der Gesamtbelastung) ankommt.<sup>24</sup> Da einzelne wertbildende Faktoren wie Ausstattungsmerkmale, Lage und Bausubstanz einer Wohnung nie allein für deren Mietpreis maßgebend sind, kann der Wohnungsstandard nicht nur von der Qualität einzelner Faktoren bzw. deren Vorhandensein (u.a. Balkon, Parkett) abhängen.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) schätzt ein, dass die Einbeziehung von konkreten Ausstattungsmerkmalen in die Definition des einfachen Standards in der Praxis kaum realisierbar ist, weil

- die Anzahl der zu berücksichtigenden Ausstattungsmerkmale zu groß ist;
- einzelne Ausstattungsmerkmale sehr unterschiedlich bewertet und gewichtet werden, so dass eine objektive Bewertung sehr schwierig ist, und
- sich die Ausstattungsstandards mit der Zeit ändern können (z. B. höherwertige Ausstattung).

Das BMVBS empfiehlt daher eine Definition des einfachen Standards über den Mietpreis.<sup>25</sup> Die Marktmiete dient als guter Qualitätsindikator: Je höher die erzielte Miete – für

<sup>19</sup> [www.immonet.de/immobilienmakler/33269.html](http://www.immonet.de/immobilienmakler/33269.html)

<sup>20</sup> [www.vlw-eg.de/news/vlw-bester-makler-leipzigs/](http://www.vlw-eg.de/news/vlw-bester-makler-leipzigs/)

<sup>21</sup> [www.immowelt.de/profil/leistungsgesellschaft\\_haus\\_grund\\_leipzig\\_mbh](http://www.immowelt.de/profil/leistungsgesellschaft_haus_grund_leipzig_mbh)

<sup>22</sup> vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 20

<sup>23</sup> vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 28

<sup>24</sup> st. Rspr., zuletzt BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 31 bzw. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rdnr. 20.

<sup>25</sup> BMVBS, Arbeitshilfe, S. 22

gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt –, desto höher bewertet der Mieter die Qualität dieser Wohnung angesichts der vorhandenen Alternativen.<sup>26</sup>

Dieser Auffassung folgend, wird zur Bemessung des Standards einer Wohnung deren Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche herangezogen. Die im Zuge der Erhebung für den aktuellen Mietspiegel aufgenommenen Daten werden in Abhängigkeit von ihrer Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche in drei gleich große Segmente aufgeteilt:

- Wohnungen einfachen Standards,
- Wohnungen mittleren Standards und
- Wohnungen gehobenen Standards.

Die Wohnung mit der höchsten Grundmiete je m<sup>2</sup> innerhalb des einfachen Segments bildet dabei den Richtwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche ab, da zu diesem Preis (Kappungsgrenze<sup>27</sup>) auch alle anderen Wohnungen des einfachen Segments anmietbar sind.

Wohnungen unterhalb des einfachen Standards (Substandard) werden bei der Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete nicht berücksichtigt.<sup>28</sup> Dieser Wohnraum ist beispielsweise durch die alleinige Beheizung mit Einzelöfen, eine außerhalb der Wohnung liegende Toilette oder eine fehlende Dusche oder Badewanne gekennzeichnet und wird in Leipzig nur noch in sehr geringem Umfang vermietet. Bereits vor der Datenauswertung für den Mietspiegel wurden daher folgende sechs Datensätze eliminiert:

- sechs Wohnungen ohne Sammelheizung
- darunter eine Wohnung mit Außen-WC und fehlendem Bad

Da der Leipziger Mietspiegel nicht für möblierten Wohnraum gilt, bleiben solche Wohnungen unberücksichtigt. Die Ausstattung einer Wohnung mit Hausrat ist zudem kostenintensiv und führt in der Praxis zu deutlich höheren Mieten, die nicht zur Preisbildung angemessener Richtwerte für Wohnraum einfachen Standards herangezogen werden können. Auch die Daten von angemieteten Zimmern werden nicht für die Mietspiegelerhebung genutzt.

Bei der Bestimmung eines angemessenen Eckwertes für die Grundmiete je m<sup>2</sup> erfolgte keine Beschränkung auf Wohnungen bestimmter Baualtersklassen, auch wenn nach 1991 errichtete Wohngebäude in der Stadt Leipzig i.d.R. einen höheren Ausstattungsgrad besitzen, als Leistungsberechtigten i.S.d. § 22 SGB II zugebilligt wird.<sup>29</sup> Das für den Mietspiegel erforderliche Erhebungsmerkmal – Baualtersgruppe des Wohngebäudes – blieb bei der Datenauswertung für die Eckwertbildung unberücksichtigt. Da Wohnraum der Baujahre nach 1991 aufgrund der überdurchschnittlichen Ausstattung eine vergleichsweise höhere Grundmiete als anderer Wohnraum aufweist, ergibt sich für die Leistungsberechtigten durch diese Verfahrensweise ein weiterer Spielraum, bei Anmietung eines älteren Baujahres beispielsweise eine Wohnung mit besserer Ausstattung oder mit größerer Wohnfläche wählen zu können.

---

<sup>26</sup> Heising, Angemessene Unterkunftskosten, S. 5

<sup>27</sup> vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rdnr. 19

<sup>28</sup> vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rdnr. 29

<sup>29</sup> vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rdnr. 23

## 2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist – unabhängig von der Anzahl der Zimmer – nur die Quadratmeterzahl „pro Kopf“, also entsprechend der Haushaltsgröße, zu berücksichtigen.<sup>30</sup>

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist nicht auf die Zahl der Familienmitglieder, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen.<sup>31</sup> Die in diesem Konzept dargestellten abstrakt angemessenen Wohnflächen je Haushaltsgröße beziehen sich daher auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft.

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine repräsentativen Daten über die tatsächlichen Wohnverhältnisse von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug vorliegen<sup>32</sup>, wird bei der Bemessung einer angemessenen Wohnfläche auf die geltende landesrechtliche Vorschrift<sup>33</sup> zurückgegriffen. Für die Stadt Leipzig werden demnach folgende Höchstgrenzen festgelegt:

für einen 1-Personen-Haushalt	45 m <sup>2</sup> ,
für einen 2-Personen-Haushalt	60 m <sup>2</sup> ,
für einen 3-Personen-Haushalt	75 m <sup>2</sup> ,
für einen 4-Personen-Haushalt	85 m <sup>2</sup> .

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10m<sup>2</sup>.

Den Besonderheiten des Einzelfalles ist bei der Bestimmung einer angemessenen Wohnfläche jeweils Rechnung zu tragen.

## 2.6 Beobachtungszeitraum

Der Beobachtungszeitraum für die Herleitung eines angemessenen Richtwertes für die Grundmiete entspricht dem Erhebungszeitraum der Stichprobe für den Mietspiegel der Stadt Leipzig. Für den Mietspiegel wurden Daten von Wohnungen erhoben, deren Miete sich im Zeitraum vom 01.12.2009 bis 30.11.2013 geändert hat oder die in diesem Zeitraum neu angemietet wurden. Die Befragung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum von Januar bis Ende März 2014. Angaben zur Höhe der Miete wurden für den Monat Dezember 2013 erhoben.

Der Richtwert für die kalten Betriebskosten und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten werden aus den Ergebnissen der aktuellen Betriebskostenbroschüre gebildet. Die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre beruhen auf Abrechnungen für das Jahr 2012, die in 2013 durch die Vermieter erstellt wurden.<sup>34</sup> Alle 973 Abrechnungen, die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre genutzt wurden, umfassten den kompletten Abrechnungszeitraum 2012. Abrechnungen, die nicht den vollständigen 12-monatigen Zeitraum betreffen, wurden nicht berücksichtigt.

<sup>30</sup> vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rdnr. 16 und BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rdnr. 18

<sup>31</sup> vgl. BSG, Urteil v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R, Rdnr. 23

<sup>32</sup> vgl. BT-Dr. 17/3404, S. 101 i.V.m. Berlitz in LPK-SGB II, zu § 22b, Rdnr. 9 ff.

<sup>33</sup> VwV Wohnflächenhöchstgrenzen des Freistaates Sachsen v. 07.06.2010

<sup>34</sup> Stadt Leipzig, Betriebskosten in Leipzig 2012, S. 3

Die Erhebung der Daten für die Untersuchung der Angebotsmieten wurde dreimal im Abstand von jeweils 5 Wochen beginnend ab der 20. Kalenderwoche 2014 durchgeführt. Der fünfwöchige Abstand zwischen den einzelnen Erhebungen wurde gewählt, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch den stetigen Wechsel von neu vermieteten (Abgänge) und neu angebotenen Wohnungen (Zugänge) beobachten zu können. Die Wohnungsangebote wurden für jedes Internetportal in den jeweiligen Kalenderwochen an einem Tag vollständig erhoben.

## **2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten**

Die Repräsentativität der Datenerhebung ist einerseits durch die Satzung über die Erstellung von Mietspiegeln in der Stadt Leipzig<sup>35</sup> und andererseits durch die umfangreiche Stichprobe über alle Gebäudetypen und Anbietergruppen, die Basis für die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre ist, sichergestellt.

Die Repräsentativität der Untersuchung der Angebotsmieten ist durch die Vollerhebung der Wohnungsinserate aus den ausgewählten Portalen gewährleistet. Es erfolgte keine Begrenzung auf eine Stichprobe. In den ausgewählten Portalen sind sowohl Inserate des kommunalen Vermieters und der Wohnungsgenossenschaften als auch Anzeigen privater Eigentümer, beauftragter Hausverwaltungen und Makler vertreten. Die Verteilung der inserierten Angebote ist hinsichtlich ihrer Wohnfläche und der Miethöhe ausgewogen. Keiner der genutzten Internetanbieter begrenzt seine Datenbank auf besonders günstige oder teure bzw. kleine oder große Wohnungen.

## **2.8 Rundung während der Berechnung**

In diesem Konzept ausgewiesene Zwischenergebnisse werden zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit auf die 4. Nachkommastelle gerundet angegeben. Generell wird aber mit ungerundeten Werten gerechnet. Erst die Endergebnisse der Richtwerte und die Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten werden abschließend auf volle Cent-Beträge aufgerundet.<sup>36</sup>

Die über alle Kalenderwochen durchschnittlich am Markt angebotenen Wohnungen werden auf den nächsten ganzzahligen Wert gerundet.

---

<sup>35</sup> Beschluss Nr. RBIII-1612/04 der Ratsversammlung vom 19.05.2004, (veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 12 vom 12.06.2004)

<sup>36</sup> vgl. SG Dresden, Urteil v. 18.09.2012, S 38 AS 17/11, S. 7

### 3. Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Bruttokaltmiete und einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

#### 3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete

Die Eckwerte für die Grundmiete pro m<sup>2</sup> werden aus den Datensätzen, die dem Leipziger Mietspiegel zu Grunde liegen, ermittelt.

Da in den Mietspiegeldatensätzen keine ausreichende Anzahl an Wohnungen enthalten ist, die exakt den abstrakt angemessenen Wohnflächen entsprechen, die Leistungsberechtigten zustehen (z. B. nur 24 Wohnungen mit genau 45 m<sup>2</sup>), werden zur Bestimmung angemessener Eckwerte für die Grundmiete pro m<sup>2</sup> Wohnflächenspannen gebildet. Dabei wurde eine Unter- und Überschreitung der abstrakt angemessenen Wohnflächen von jeweils 5 m<sup>2</sup> gewählt.

**Tabelle 2: Wohnflächenspannen**

	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
abstrakt angemessene Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
untere Grenze	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
obere Grenze	50 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

Durch die Wahl dieser Grenzen kann auf einen ausreichenden Umfang an Wohnungsdaten zur Bildung eines Eckwertes für die Grundmiete pro m<sup>2</sup>, der die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abbildet, zurückgegriffen werden.

**Tabelle 3: Anzahl an Wohnungsdaten**

Anzahl an Datensätzen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
die genau der abstrakt angemessenen Wohnfläche entsprechen	24	53	32	14	12
die im Bereich der gebildeten Wohnflächenspanne liegen	333	566	443	302	153

Wie in Kapitel 2 dargestellt, ist die Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche vornehmlich kennzeichnend für den Standard einer Wohnung. Daher werden für die selektierten Datensätze jeweils die Grundmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche bestimmt und die Werte in aufsteigender Reihenfolge sortiert. Die Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche einer jeden Wohnflächenspanne, die genau das untere Drittel (einfaches Segment) aller Datensätze nach oben begrenzt,

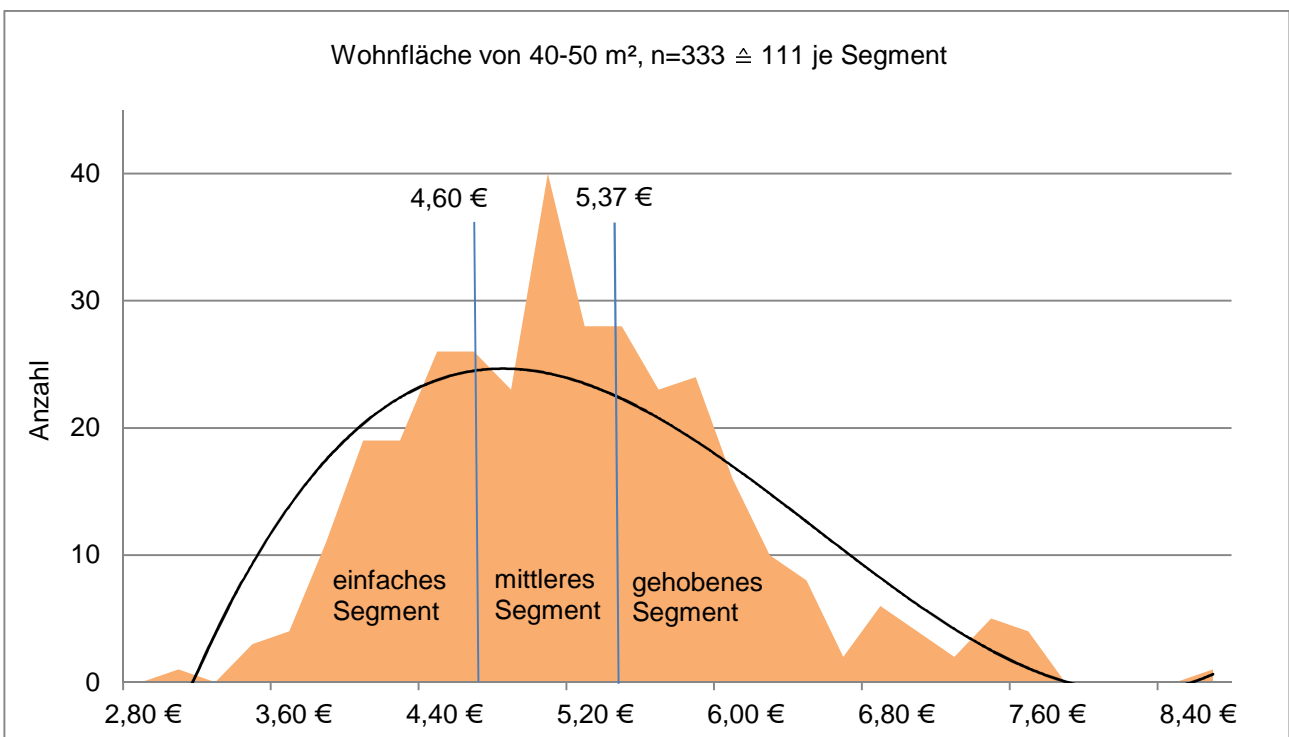
stellt den Richtwert für die jeweilige Haushaltsgröße dar. Mit der Differenzierung der Eckwerte für die Grundmiete je m<sup>2</sup> nach der jeweiligen Haushaltsgröße wird den Gegebenheiten des Leipziger Wohnungsmarktes und der Rechtsprechung des BSG<sup>37</sup> entsprochen.

**Tabelle 4: Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m<sup>2</sup>**

	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
unteres Drittel an Wohnungen der Wohnflächenspanne	111	188,6667	147,6667	100,6667	51
Eckwert Grundmiete je m <sup>2</sup> (33 1/3 %-Perzentil <sup>38</sup> )	4,6002 €	4,5181 €	4,5691 €	4,7113 €	4,7269 €
mittlerer Wert der Datenreihe = Median	5,0000 €	4,9225 €	4,9566 €	5,1330 €	5,2083 €

In der nachfolgenden Abbildung wird dieser Berechnungsschritt am Beispiel der 1-Personen-Haushalte grafisch dargestellt.

**Abbildung 1: Verteilung der Wohnungen nach ihrer Grundmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche**



<sup>37</sup> vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rdnr. 19

<sup>38</sup> v. Malottki, info also 3/2014, Fn. 7: „Perzentile teilen eine Grundgesamtheit so, dass der genannte Anteil in Prozent unterhalb dieser Schwelle liegt und der Rest darüber. Ein 20%-Perzentil der Mieten ist also der Schwellenwert, unter dem 20% der Mieten liegen.“

### 3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten

Soweit keine statistischen Daten zur Bestimmung angemessener Betriebskosten – gerade im unteren Wohnsegment – vorliegen, ist es zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten (und dabei vorrangig auf örtliche Übersichten) zurückzugreifen und dabei auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. Die Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt zwar einen Wert, der – weil er den gesamten Mietmarkt erfasst – in der Tendenz höher liegt, als dies bei Auswertung nur des Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sind. Sofern eine entsprechend differenzierte Datenlage aber nicht vorliegt und also eine Auswertung des Teilsegments mit vernünftigem Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergrößerung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment - auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment - eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist.<sup>39</sup>

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine Erkenntnisse über die Betriebskosten im unteren Wohnsegment vorliegen und im Zuge der Mietspiegelbefragung dazu ebenfalls keine Daten erhoben wurden, werden die kalten Betriebskosten auf Grundlage der aktuellen Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2012 (Berichtsjahr 2014) ermittelt.

Zur Bildung eines zutreffenden Durchschnittswerts für den gesamten Vergleichsraum werden die für die unterschiedlichen Gebäudetypen vorliegenden Betriebskostenergebnisse im Verhältnis zum Anteil von Wohnungen dieses Gebäudetyps am gesamten Wohnungsbestand gewichtet. Der gesamte Wohnungsbestand im Stadtgebiet Leipzig von derzeit 324.857 Wohnungen verteilt sich auf die Gebäudetypen wie in Tabelle 5 dargestellt.

**Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp<sup>40</sup>**

	Gebäudetyp <sup>41</sup>							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Wohnungsbestand	126.882	57.198	12.767	20.518	46.244	3.008	11.370	46.870
prozentualer Anteil am Gesamtbestand	39,0578%	17,6071%	3,9300%	6,3160%	14,2352%	0,9259%	3,5000%	14,4279%

Zur Ermittlung der kalten Betriebskosten werden von der Summe der Betriebskosten eines jeden Gebäudetyps dessen Heiz- und Wassererwärmungskosten abgesetzt und die Aufzugskosten hinzu addiert.

Die Aufzugskosten stellen eine Besonderheit bei der Bestimmung angemessener Betriebskosten dar, da Aufzüge nur bei den Gebäudetypen 6 und 7 generell vorhanden sind. Bei allen anderen Baualternklassen sind Aufzüge i.d.R. für einen gehobenen Wohnungsstandard kennzeichnend. Um leistungsberechtigten Haushalten auch die Anmietung von Wohnraum in Gebäuden mit Aufzug zu ermöglichen, werden die Aufzugskosten in die kalten Betriebskosten einbezogen.

<sup>39</sup> vgl. BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rdnr. 27

<sup>40</sup> eigene Datenerhebung aus Wohn- und Gebäudeverzeichnis

<sup>41</sup> vgl. S. 7, Tabelle 1

Die so ermittelten Werte für die kalten Betriebskosten je Gebäudotyp werden danach zu einem für den Vergleichsraum gültigen Durchschnittswert zusammengefasst. In diesen gewichteten Mittelwert gehen die Betriebskosten der unterschiedlichen Gebäudotypen entsprechend ihres Anteils am Gesamtbestand ein. Bei der Bildung des einfachen arithmetischen Mittels der Betriebskosten über alle Gebäudotypen würden diese – ungeachtet des Anteils der Gebäudotypen am gesamten Wohnungsbestand – zu gleichen Teilen in die Berechnung einfließen. Der gewichtete Mittelwert berücksichtigt, dass Gebäudotypen mit einem größeren Wohnungsbestand mit größerem Gewicht einfließen als Gebäudotypen mit einem geringeren Wohnungsbestand.

Der sich daraus für den gesamten Vergleichsraum ergebende Durchschnitt wird im Anschluss um einen Sicherheitszuschlag von weiteren 10% erhöht. Der Sicherheitszuschlag berücksichtigt den nicht genau bezifferbaren Mehrbedarf an Kaltwasser, der Personen entsteht, die (möglicherweise) keiner außerhäuslichen Beschäftigung nachgehen, sowie künftige allgemeine Kostensteigerungen wie sie z. B. durch die Einführung eines Mindestlohnes im Bereich der haushaltsnahen Tätigkeiten (Grünpflege, Hausreinigung oder Winterdienst) entstehen können.<sup>42</sup>

**Tabelle 6: Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten<sup>43</sup>**

Kosten je m <sup>2</sup>	Gebäudetyp <sup>44</sup>							
	1	2	3	4	5	6	7	8
∑ Betriebs- und Heizkosten	2,28 €	2,09 €	2,00 €	2,43 €	2,23 €	2,78 €	2,44 €	2,0 €
abzgl. Heizung	0,95 €	0,87 €	0,74 €	1,01 €	0,86 €	1,30 €	0,96 €	0,74 €
abzgl. Wassererwärmung	0,25 €	0,26 €	0,22 €	0,30 €	0,27 €	0,26 €	0,26 €	0,2 €
zzgl. Kosten für Aufzug	0,22 €	0,16 €	0,16 €	0,11 €	0,17 €	0,10 €	0,10 €	0,1 €
∑ kalte Betriebskosten	1,30 €	1,12 €	1,20 €	1,23 €	1,27 €	1,32 €	1,32 €	1,35 €
prozentualer Anteil am Gesamtbestand	39,0578%	17,6071%	3,9300%	6,3160%	14,2352%	0,9259%	3,5000%	14,4279%
gewichteter Mittelwert der kalten Betriebskosten*	1,2638 €							
zzgl. 10% Sicherheitszuschlag	0,1264 €							
angemessene kalte Betriebskosten	1,3902 €							

\*Berechnung:  $\frac{\sum \text{kalte Betriebskosten Gebäudetyp 1} \cdot \text{prozentualer Anteil Gebäudetyp 1 am Wohnungsbestand} + \dots + \sum \text{kalte Betriebskosten Gebäudetyp 8} \cdot \text{prozentualer Anteil Gebäudetyp 8 am Wohnungsbestand}}{\sum \text{prozentualer Anteil Gebäudetyp 1 bis 8 am Wohnungsbestand}}$

<sup>42</sup> BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39

<sup>43</sup> Stadt Leipzig, Betriebskosten in Leipzig 2012, S. 8 f. Tab. 2 u. 3

<sup>44</sup> vgl. S. 7, Tabelle 1



### 3.3 Bruttokaltmiete

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen, da neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt (vgl. Kapitel 2.3) einzubeziehen sind.<sup>45</sup>

Die zuvor ermittelten Beträge für die Betriebskosten werden daher mit den jeweiligen Werten der Grundmiete addiert. Die gebildeten Summen werden im Anschluss mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche je Haushaltsgröße multipliziert. Daraus ergeben sich die folgenden tatsächlich zu berücksichtigenden Richtwerte in Form der Bruttokaltmiete.

**Tabelle 7: Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft**

	Haushaltsgröße in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>	95m <sup>2</sup>	zzgl. 10m <sup>2</sup>
angemessene Grundmiete je m <sup>2</sup>	4,60 <sub>02</sub> €	4,51 <sub>81</sub> €	4,56 <sub>91</sub> €	4,71 <sub>13</sub> €	4,72 <sub>69</sub> €	4,72 <sub>69</sub> €
angemessene Betriebskosten je m <sup>2</sup>	1,39 <sub>02</sub> €					
Bruttokaltmiete je m <sup>2</sup>	5,99 <sub>04</sub> €	5,90 <sub>83</sub> €	5,95 <sub>93</sub> €	6,10 <sub>15</sub> €	6,11 <sub>71</sub> €	6,11 <sub>71</sub> €
ungerundetes Ergebnis	269,56 <sub>51</sub> €	354,49 <sub>36</sub> €	446,94 <sub>71</sub> €	518,62 <sub>68</sub> €	581,12 <sub>53</sub> €	61,17 <sub>11</sub> €
Richtwert Bruttokaltmiete	269,57 €	354,50 €	446,95 €	518,63 €	581,13 €	zzgl. 61,18 €

Diese (vom Bundessozialgericht favorisierte) Ausgestaltung des Richtwerts erhöht den Spielraum für Wohnungssuchende, da wiederum z. B. eine höhere Grundmiete durch niedrige Betriebskosten ausgeglichen werden kann und umgekehrt.

### 3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze

Für die Heiz- und Wassererwärmungskosten liegen aktuelle Erkenntnisse auf Basis der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2012 (Berichtsjahr 2014) vor. Die dazu ausgewerteten Daten betreffen das Abrechnungsjahr 2012.

Aus der Summe der Heiz- und der Wassererwärmungskosten eines jeden Gebäudetyps wird analog der für die kalten Betriebskosten beschriebenen Vorgehensweise ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Da das Jahr 2012 im langjährigen Vergleich ein sehr warmes Jahr war, fielen deutlich geringere Heizkosten als in einem normal kalten Jahr an. Die reinen Heizkosten werden daher vor Berechnung des gewichteten Mittelwertes klimabereinigt.<sup>46</sup> Für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 beträgt der durchschnittliche Klimafaktor für das Stadtgebiet

<sup>45</sup> vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2012, B 14 AS 50/10 R, Rdnr. 33

<sup>46</sup> BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39

Leipzig 1,04<sup>47</sup>. Mit diesem Faktor sind die Heizkosten zu multiplizieren. Gleiches gilt nicht für die Wassererwärmungskosten, da für diese die klimatischen Verhältnisse eines Jahres unerheblich sind.

**Tabelle 8: Ermittlung angemessener Heizkosten<sup>48</sup>**

Kosten je m <sup>2</sup>	Gebäudetyp <sup>49</sup>							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Heizung (2012 KF 1,04)	0,95 €	0,87 €	0,74 €	1,01 €	0,86 €	1,30 €	0,96 €	0,74 €
Heizung klimabereinigt (* 1,04)	0,9880 €	0,9048 €	0,7696 €	1,0504 €	0,8944 €	1,3520 €	0,9984 €	0,7696 €
Wassererwärmung	0,25 €	0,26 €	0,22 €	0,30 €	0,27 €	0,26 €	0,26 €	0,22 €
∑ Heiz- und Wassererwärmung	1,2380 €	1,1648 €	0,9896 €	1,3504 €	1,1644 €	1,6120 €	1,2584 €	0,9896 €
prozentualer Anteil am Gesamtbestand	39,0578%	17,6071%	3,9300%	6,3160%	14,2352%	0,9259%	3,5000%	14,4279%
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten*	1,1803 €							

\*Berechnung:  $\sum \text{Heiz- und Wassererwärmung Gebäudetyp 1} * \text{prozentualer Anteil Gebäudetyp 1 am Wohnungsbestand} + \dots + \sum \text{Heiz- und Wassererwärmung Gebäudetyp 8} * \text{prozentualer Anteil Gebäudetyp 8 am Wohnungsbestand}$

Die angemessenen Heizkosten ergeben sich aus der Multiplikation des gewichteten Mittelwerts der Heiz- und Wassererwärmungskosten je m<sup>2</sup> mit den abstrakt angemessenen Wohnflächen nach Haushaltsgröße.

Da die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Heizkostenpreises pro m<sup>2</sup> für eine einfache Wohnung im unteren Segment eines Wohnungsmarktes ohne Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand, die jeweilige Wohnungslage und regionale Gegebenheiten unmöglich ist, dient es der Verwaltungsökonomie, Höchst-Toleranzwerte zu bestimmen, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Kosten unterstellt wird (= sog. abstrakte Nichtprüfungsgrenze).<sup>50</sup> Die zuvor ermittelten Werte werden daher abschließend zur Bildung einer Nichtprüfungsgrenze um weitere 10% angehoben.

Heizkosten, die oberhalb dieser Nichtprüfungsgrenze liegen, sind im konkreten Einzelfall auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

<sup>47</sup> Deutscher Wetterdienst, Klimafaktoren für den Energieausweis, Mittelwert der PLZ-Zustellbezirke des Stadtgebietes Leipzig im Zeitraum 01.01.-31.12.2012 auf Basis des ab 01.05.2014 gültigen Berechnungsverfahrens

<sup>48</sup> Stadt Leipzig, Betriebskosten in Leipzig 2012, S. 8f. Tab. 2 u. 3

<sup>49</sup> vgl. S. 7, Tabelle 1

<sup>50</sup> Deutscher Verein, Empfehlungen zu den angemessenen KdU, S. 44

**Tabelle 9: Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten**

	Haushaltsgröße in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	85m <sup>2</sup>	95m <sup>2</sup>	zzgl. 10m <sup>2</sup>
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten	1,1803 €					
angemessene Heizkosten	53,11 <sub>39</sub> €	70,81 <sub>86</sub> €	88,52 <sub>32</sub> €	100,32 <sub>63</sub> €	112,12 <sub>94</sub> €	11,80 <sub>31</sub> €
angemessene Heizkosten zzgl. 10%	58,42 <sub>53</sub> €	77,90 <sub>04</sub> €	97,37 <sub>55</sub> €	110,35 <sub>90</sub> €	123,34 <sub>24</sub> €	12,98 <sub>34</sub> €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	58,43 €	77,91 €	97,38 €	110,36 €	123,35 €	zzgl. 12,99 €

## 4. Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

### 4.1 Zumutbarkeit

Vor der Beurteilung, ob angemessener Wohnraum zu den ermittelten Richtwerten für die Grundmiete verfügbar ist, sind die Mindestanforderungen an die Zumutbarkeit von Wohnraum für die jeweilige Haushaltsgröße zu definieren, da dazu keine bundes- oder landeseinheitlichen Vorgaben über alle Haushaltsgrößen bestehen.

Die Stadt Leipzig hält nachfolgende Mindestwohnflächen in Verbindung mit der angegebenen Mindestanzahl von Wohnräumen für zumutbar. Das bedeutet nicht, dass im Umkehrschluss Wohnungen, die über eine kleinere Wohnfläche oder eine geringere Anzahl von Wohnräumen verfügen, generell unzumutbar sind. Auch die Zumutbarkeit ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Gerade für Haushalte mit mehreren Kindern können auch Wohnungen mit einer geringeren Raumanzahl zumutbar sein.<sup>51</sup>

**Tabelle 10: Mindestanforderung Zumutbarkeit**

	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Mindestwohnfläche	20 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	5

Bei der Validierung der Richtwerte für die Grundmiete werden Wohnungen, die über eine kleinere Wohnfläche oder eine geringere als die Mindestanzahl an Wohnräumen verfügen, nicht in das Ergebnis einbezogen, obwohl sie im Einzelfall geeignet sein können.

### 4.2 Betrachtung angemessenen Wohnraums in den Mietspiegeldaten (Nettokaltmiete)

Das BSG hält daran fest, dass dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und ihm Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, davon auszugehen ist, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gibt.<sup>52</sup>

Hinsichtlich der Repräsentativität, der Datenerhebung und -auswertung erfüllt der Leipziger Mietspiegel die Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel. Den Leipziger Mietspiegeldaten können Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem zuvor ermittelten angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind zuerst die Wohnungen dargestellt, die über eine Wohnfläche verfügen, die zwischen der für die jeweilige Haushaltsgröße mindestens zumutbaren (Untergrenze) und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Obergrenze) liegt.

<sup>51</sup> vgl. LSG Sachsen, Beschluss vom 04.03.2011, Az: L 7 AS 753/10 B ER, S. 5f.

<sup>52</sup> vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rdnr. 38

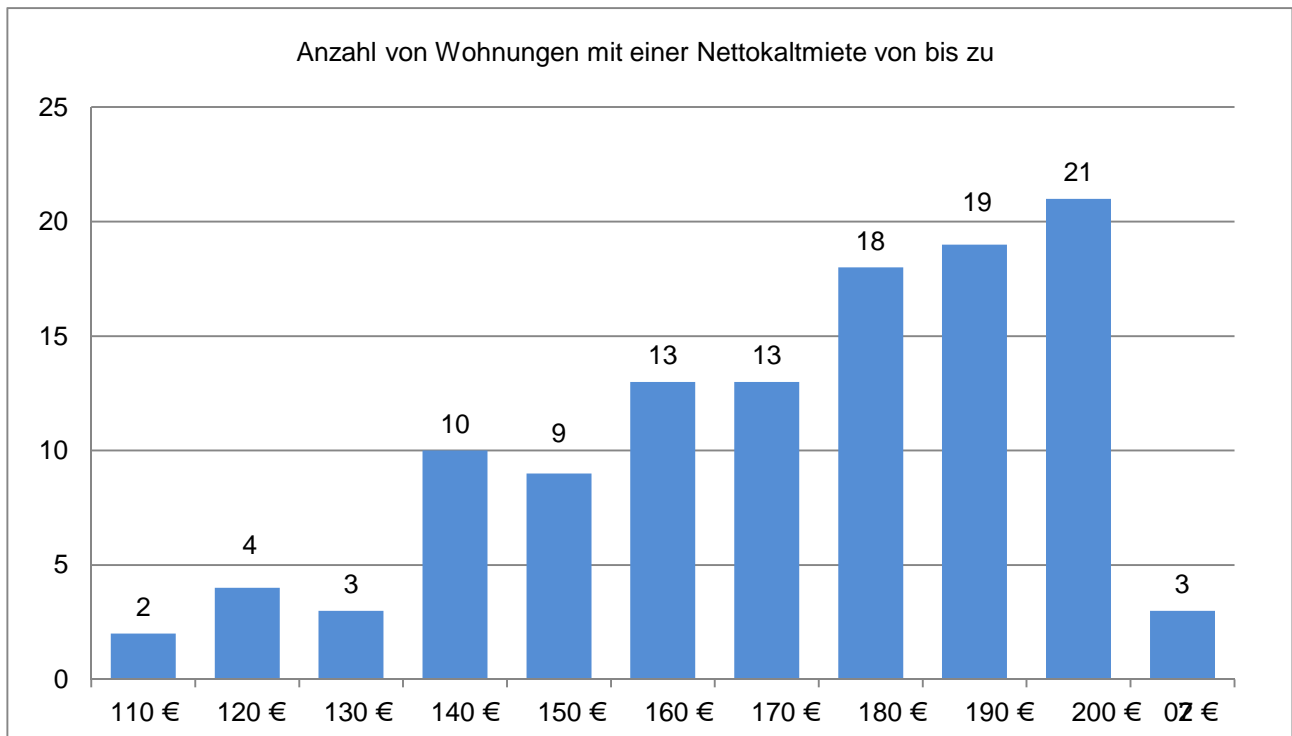
Danach werden schrittweise die zusätzlichen Voraussetzungen zur Mindestanzahl von Wohnräumen und der angemessene Quadratmeterpreis für die Kaltmiete ergänzt. In Abhängigkeit dieser zusätzlichen Voraussetzungen wird die Häufigkeit von Wohnungen mit einem angemessenen Quadratmeterpreis abgebildet.

**Tabelle 11: Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten**

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche von	20 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Wohnfläche bis	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	211	670	819	340	214
	zusätzliche Voraussetzung: Mindestanzahl Wohnräume				
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	5
Anzahl Wohnungen	211	648	594	57	3
	zusätzliche Voraussetzung: abstrakt angemessener Quadratmeterpreis				
abstrakt angemessene Nettokaltmiete je m <sup>2</sup>	4,60 <sub>02</sub> €	4,51 <sub>81</sub> €	4,56 <sub>91</sub> €	4,71 <sub>13</sub> €	4,72 <sub>69</sub> €
angemessene, gerundete Nettokaltmiete gesamt	207,01 €	271,09 €	342,69 €	400,47 €	449,06 €
Anzahl Wohnungen	115	379	379	39	2

In der nachfolgenden Übersicht wird am Beispiel der 115 Datensätze der für 1-Personen-Haushalte ermittelten Wohnungen mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis die Verteilung der Nettokaltmieten dargestellt.

**Abbildung 2: Verteilung der Nettokaltmieten von Wohnungen für 1-Personen-Haushalte mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis**



Unter Berücksichtigung der Produkttheorie sind auch Wohnungen mit einer größeren als der abstrakt angemessenen Wohnfläche angemessen, wenn die Wohnfläche multipliziert mit dem Quadratmeterpreis für die Kaltmiete die für den jeweiligen Haushalt angemessene Gesamtgrundmiete nicht übersteigt. Danach ergeben sich aus den Mietspiegeldaten folgende Häufigkeiten.

**Tabelle 12: Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Grundmiete in den Mietspiegeldaten**

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	5
angemessene, gerundete Nettokaltmiete gesamt	207,01 €	271,09 €	342,69 €	400,47 €	449,06 €
Anzahl Wohnungen	210	529	458	85	7

In den Mietspiegeldaten sind zu der zuvor ermittelten Grundmiete Wohnungen über alle Haushaltsgrößen vorhanden.

Zusätzlich zu der vom BSG gewählten Validierung der Verfügbarkeit von Wohnungen mit einem angemessenen Quadratmeterpreis werden im nächsten Kapitel die aktuell am Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen beschrieben.

#### **4.3 Verfügbarkeit am Markt angebotener angemessener Wohnungen (Angebotsmieten auf Basis Nettokaltmiete)**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat in der im Januar 2013 veröffentlichten *Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen* u. a. Hinweise zur sachgerechten Ermittlung von Angebotsmieten gegeben.

Demnach sollen bei der Betrachtung der Angebotsmieten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Ganz wesentlich ist, dass die im Angebot befindlichen freien Mietwohnungen nur zu einem gewissen Teil überhaupt in Anzeigen oder auf Internet-Seiten publiziert werden. So finden z. B. Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten häufig einen neuen Mieter, ohne dass diese in Inseraten oder anderen Publikationen aufgetaucht wären. Dieses gilt auch für Wohnungen, die direkt an Nachfolgemieter übergeben werden. Weiterhin inserieren etwa Wohnungsunternehmen nicht alle gleichgearteten Wohnungen, so dass nicht auf das Gesamtangebot geschlossen werden kann.
- Bei den freien Wohnungen, die auch tatsächlich als Angebot publiziert werden, handelt es sich zudem tendenziell um die teureren Angebote. Denn die günstigeren Wohnungsangebote fallen überproportional unter die Gruppe, die direkt ohne Publikation neu vermietet werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch eine Angebotsmieten-Recherche und Analyse die preiswerten Wohnungen schlechter erfasst werden, je angespannter die Wohnungsmärkte sind.
- Auf entspannten Märkten hingegen kann es dazu kommen, dass die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge nach Vertragsverhandlungen unterhalb der ursprünglichen Angebotsmieten liegen.
- Insgesamt bildet die Analyse der Angebotsmieten einer Kommune in der Tendenz überproportional das höherpreisige Wohnungsmarktsegment ab, während tatsächlich in nennenswertem Umfang auch preiswertere Wohnungen auf dem lokalen Markt erhältlich sind. Darum besteht das Risiko, dass Angemessenheitsgrenzen, die sich ausschließlich auf die Auswertung von Angebotsmieten stützen, zu hoch angesetzt sind.<sup>53</sup>

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird die Grundmiete (= Nettokaltmiete) der am Markt angebotenen Mietwohnungen im Hinblick auf ihre Angemessenheit untersucht. Wie in Kapitel 2.6 ausgeführt, erfolgte die Erhebung der Daten für die Untersuchung der Angebotsmieten dreimal im Abstand von jeweils 5 Wochen beginnend ab der 20. Kalenderwo-

---

<sup>53</sup> BMVBS, Arbeitshilfe, S. 44

che 2014. In jeder Kalenderwoche lagen für das Stadtgebiet Leipzig jeweils über 6.000 Wohnungsangebote mit einer Wohnfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> vor.

**Tabelle 13: Wohnungsangebote für die Stadt Leipzig in der 20., 25. und 30 KW**

	20. KW	25. KW	30. KW
ImmobilienScout24	6.172	6.433	6.245
Immonet	5.945	6.033	5.854
Immowelt	5.850	5.444	5.148
Durchschnitt	5.989	5.970	5.749

In Tabelle 14 werden die in diesen Erhebungen ermittelten angemessenen Wohnungen dargestellt. Dabei wird ebenfalls die Produkttheorie angewandt, d. h. Wohnungsangebote mit einer größeren als der abstrakt angemessenen Wohnfläche können bei einem geringeren als unter Kapitel 3.1 festgestellten Quadratmeterpreis angemessen sein.



Daraus ergibt sich für die Stadt Leipzig folgende Mindestanzahl an angemessenen und zumutbaren Wohnungsangeboten.

**Tabelle 14: Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)**

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche von	20 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	5
angemessene, gerundete Nettokaltmiete gesamt	207,01 €	271,09 €	342,69 €	400,47 €	449,06 €
	Anzahl Wohnungsangebote 20. KW				
ImmobilienScout24	409	1.124	1.013	65	4
Immonet	418	1.110	984	69	3
Immowelt	419	1.187	1.113	80	6
	Anzahl Wohnungsangebote 25. KW				
ImmobilienScout24	441	1.146	1.057	74	1
Immonet	408	1.075	1.012	60	1
Immowelt	399	1.116	1.111	69	4
	Anzahl Wohnungsangebote 30. KW				
ImmobilienScout24	433	1.078	1.021	78	1
Immonet	391	1.036	982	70	1
Immowelt	359	1.064	1.066	71	1

Im Rahmen der Erhebung wurde beobachtet, dass Mietobjekte zum Teil auf verschiedenen Webseiten parallel angeboten werden. Damit scheidet eine Addition der geeigneten Inserate aus den unterschiedlichen Quellen zur Ermittlung aller am Markt angebotenen angemessenen Wohnungen aus.

Da – über alle drei Anbieter hinweg – der fehlerfreie Ausschluss doppelter Inserate nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre, wird für Aussagen zur Anzahl der permanent verfügbaren angemessenen Angebote für jede Haushaltsgröße immer auf den Maximalwert aus allen Portalen in einer Kalenderwoche abgestellt. Aus den Maximalwerten wird im Anschluss der Durchschnitt für den gesamten Beobachtungszeitraum gebildet.

Es kann davon ausgegangen werden<sup>54</sup>, dass die Zahl der tatsächlich am Markt vorhanden angemessenen Wohnungsangebote deutlich über den nachfolgend abgebildeten Durchschnittswerten liegt.

Innerhalb eines Portals wurden mehrfach aufgeführte identische Wohnungsangebote nur in sehr geringem Umfang festgestellt. Häufig betraf dies Wohnungen gehobenen Standards, die gleichzeitig über verschiedene Makler inseriert werden. Die Angaben zur Wohnfläche und zur Grundmiete solcher Wohnungsangebote weichen häufig geringfügig (z.B. um 0,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder wenige Cent Grundmiete) voneinander ab. Genaue Aussagen zur Anzahl der wiederholten Inserierung innerhalb eines Portals sind aufgrund der Datenmenge und den beschriebenen geringfügigen Abweichungen nicht möglich.

Dass Wohnungen innerhalb eines Portals ggf. mehrfach aufgeführt sind, kann für die Aussagen zur Häufigkeit vernachlässigt werden, da die auf anderen Portalen zusätzlich angebotenen Wohnungen, die aufgrund des Rückgriffs auf den Maximalwert einer jeden Kalenderwoche ausscheiden, hier ebenfalls nicht weiter betrachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass deren Anzahl die innerhalb des Portals mit den meisten Wohnungsangeboten mehrfach angebotenen Wohnungen bei weitem übersteigt.

**Tabelle 15: permanente Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (nettokalt)**

	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
max. Anzahl 20. KW	419	1.187	1.113	80	6
max. Anzahl 25. KW	441	1.146	1.111	74	4
max. Anzahl 30. KW	433	1.078	1.066	78	1
Durchschnitt = permanent verfügbare angemessene Wohnungsangebote	431	1.137	1.097	77	4

Im Beobachtungszeitraum ist für alle Haushaltsgrößen eine permanente Versorgung mit zumutbarem angemessenem Wohnraum gegeben. Die Besonderheiten der Versorgung mit Wohnraum für Haushalte mit 5 Personen wurden bereits im vergangenen Jahr für die Stadt Leipzig detailliert untersucht.<sup>55</sup>

Darüber hinaus besteht für bedürftige Familien mit einem hohen Wohnflächenbedarf die Möglichkeit, im Sozialamt<sup>56</sup> Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung zu erhalten. Das gilt auch für Haushalte mit einem Bedarf an alters- und/oder behindertengerechtem Wohnraum. Im Sachgebiet Wohnraumversorgung wird zur Wohnungssuche umfassend beraten,

<sup>54</sup> BMVBS, Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Januar 2013, S. 44

<sup>55</sup> Überprüfung der Eckwerte der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II und XII, DS V/3516 vom 09.12.2013, S. 26

<sup>56</sup> Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Sachgebiet Wohnraumversorgung (50.52) im Technischen Rathaus, Prager Str. 118–136

zu speziellen Wohnungsangeboten informiert und durch Kooperation mit dem kommunalen Vermieter der LWB GmbH und anderen Wohnungsmarktakeuren sowie durch Nutzung von städtischen Belegungsrechtsoptionen in individuell angemessenen Wohnraum vermittelt.

Bei der Versorgung mit geeignetem Wohnraum ist zu berücksichtigen, dass Haushalten von Leistungsberechtigten nach dem SGB II sowie dem SGB XII, die zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert werden, dafür im Regelfall ein Zeitraum von bis zu 6 Monaten eingeräumt wird.<sup>57</sup> In dieser Frist unterliegt der Wohnungsmarkt einem permanenten Wechsel an Wohnungsangeboten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass jeder Haushalt kostenangemessenen und geeigneten anderen Wohnraum finden wird.

Im nächsten Schritt wird ausgewertet, wie sich die angemessenen Wohnungsangebote auf die einzelnen Stadtbezirke verteilen. Exemplarisch erfolgt dies anhand der in der 20. Kalenderwoche im Internetportal Immowelt erhobenen Daten.

**Tabelle 16: Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote (nettokalt)**

Stadtbezirk	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Mitte	12	23	17	2	-
Nordost	37	164	190	4	-
Ost	55	342	247	7	2
Südost	35	62	56	2	-
Süd	2	34	13	-	-
Südwest	16	63	22	-	2
West	207	226	437	54	2
Alt-West	16	99	48	5	-
Nordwest	29	95	46	4	-
Nord	9	75	35	2	-
ohne Angabe	1	4	2	-	-
Summe	419	1.187	1.113	80	6

Angemessene Wohnungsangebote sind in allen Leipziger Stadtbezirken vorhanden. In einigen Stadtbezirken liegen deutlich mehr Angebote als in anderen vor. Eine ähnliche Mietpreisdifferenzierung gibt es in fast allen Großstädten Deutschlands.<sup>58</sup> Das Wohnungs-

<sup>57</sup> vgl. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII

<sup>58</sup> Heyn/ Dr. Braun/ Grade, Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten, S. 40 ff.

angebot konzentriert sich jedoch nicht nur auf einige wenige Stadtbezirke, so dass sich nahezu alle bedürftigen Haushalte über das gesamte Stadtgebiet verteilt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Sowohl im Mietspiegeldatensatz als auch bei den am Markt angebotenen Mietobjekten ist zu den ermittelten Richtwerten eine hinreichende Anzahl angemessener Wohnungen für alle Haushaltsgrößen vorhanden.

#### 4.4 Vergleich mit den tatsächlichen Grundmieten der leistungsberechtigten Haushalte (SGB II)

Die ermittelten Richtwerte für die Grundmiete werden nachfolgend mit den Nettokaltmieten (Bestandsdaten) der nach dem SGB II leistungsberechtigten Haushalte verglichen. Dazu wird auf die veröffentlichten Daten des Berichts zur jährlichen Überprüfung der Höhe der KdU 2014<sup>59</sup> zurückgegriffen.

**Tabelle 17: Vergleich des ermittelten Richtwertes mit den tatsächlichen Nettokaltmieten der Leistungsbezieher SGB II**

	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	ab 5
abstrakt angemessene Wohnfläche	45	60	75	85	95
Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	46,4 m <sup>2</sup>	62,4 m <sup>2</sup>	72,6 m <sup>2</sup>	82,1 m <sup>2</sup>	96,5 m <sup>2</sup>
Eckwert Grundmiete je m <sup>2</sup>	4,60 <sub>02</sub> €	4,51 <sub>81</sub> €	4,56 <sub>91</sub> €	4,71 <sub>13</sub> €	4,72 <sub>69</sub> €
tatsächliche Ø Nettokaltmiete	4,33 €	4,32 €	4,28 €	4,26 €	4,26 €
Richtwert GM	207,01 €	271,09 €	342,69 €	400,47 €	40,06 €
tatsächliche Ø Nettokaltmiete	200,91 €	269,57 €	310,73 €	349,75 €	411,09 €

Die durchschnittlichen tatsächlichen Nettokaltmieten der leistungsberechtigten Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II liegen unter den ermittelten Richtwerten für die Angemessenheit.

<sup>59</sup> DS-00229/14, Berichterstattung zur jährl. Analyse der KdU und Heizung von Leistungsberechtigten nach dem SGB II

## 5. Feststellung der angemessenen Unterkunft- und Heizkosten

Die Höhe der Kosten der Unterkunft und der Heizkosten ist angemessen, wenn sie folgende Werte nicht übersteigt:

**Tabelle 18: Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten**

	Haushaltsgröße in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
Richtwert Bruttokaltmiete	269,57 €	354,50 €	446,95 €	518,63 €	581,13 €	zzgl. 61,18 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	58,43 €	77,91 €	97,38 €	110,36 €	123,35 €	zzgl. 12,99 €

Der Richtwerte für die Bruttokaltmiete und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten stellen lediglich Referenzwerte dar. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind immer auf ihre Angemessenheit nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen.<sup>60</sup>

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken.

Bei der Unterbringung leistungsberechtigter Personen in sogenannten irregulären Unterkünften, z. B. Gemeinschaftsunterkünfte für Wohnungslose oder Frauenhäuser sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen.

<sup>60</sup> Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft, Kapitel 2, Angemessenheit der laufenden KdU und Heizung, Rz. 43/0 ff.

## **6. Inkrafttreten**

Diese Festlegungen wurden am 18.12.2014 mit der DS 00687/14 beschlossen und treten am 18.12.2014 in Kraft.

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht Gebäudetyt und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen	7
Tabelle 2	Wohnflächenspannen	13
Tabelle 3	Anzahl an Wohnungsdaten	13
Tabelle 4	Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m <sup>2</sup>	14
Tabelle 5	Wohnungsbestand nach Gebäudetyt	15
Tabelle 6	Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten	16
Tabelle 7	Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft	17
Tabelle 8	Ermittlung angemessener Heizkosten	18
Tabelle 9	Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	19
Tabelle 10	Mindestanforderung Zumutbarkeit	20
Tabelle 11	Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten	21
Tabelle 12	Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Grundmiete in den Mietspiegeldaten	22
Tabelle 13	Wohnungsangebote für die Stadt Leipzig in der 20., 25. und 30 KW	24
Tabelle 14	Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)	25
Tabelle 15	permanente Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (nettokalt)	26
Tabelle 16	Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote (nettokalt)	27
Tabelle 17	Vergleich des ermittelten Richtwertes mit den tatsächlichen Nettokaltmieten der Leistungsbezieher SGB II	28
Tabelle 18	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	29
Abbildung 1	Verteilung der Wohnungen nach ihrer Grundmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	14
Abbildung 2	Verteilung der Nettokaltmieten von Wohnungen für 1-Personen-Haushalte mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis	22

## Literatur- und Quellenverzeichnis

*Börstinghaus, Ulf*, Miethöhe-Handbuch, Wohn- und Geschäftsraummiete, München 2009

*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)*, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis, Stand: Juli 2014

*Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)*, Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen, Stand: Januar 2013

*Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V.*, Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII, DV 15/12 AF III, Veröffentlichung: 12.03.2014

*Heising, Petra*, Angemessene Unterkunftskosten – eine Überforderung des Sozialstaats?, empirica paper Nr. 214, Stand: September 2013

*Heyn, Timo/ Dr. Braun, Reiner/ Grade, Jan*, Bertelsmann Stiftung, Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten, Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte, Gütersloh 2013

*Stadt Leipzig*, Betriebskosten in Leipzig 2012, Berichtsjahr 2014, DS V/4067 vom 02.09.2014, Veröffentlichung: 22.09.2014

*Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen*, Gemeindeblatt, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011 – Leipzig, Stadt, Gebietsstand: 01.01.2014

*v. Malottki, Christian*, Schlüssiges, Konzept und Statistik, Zur Rechtsprechung des Bundessozialgerichts und des Bayerischen Landessozialgerichts zum „schlüssigen Konzept“ für die Landeshauptstadt München, info also 3/2014