FUB IGES
WOHNEN
IMMOBILIEN
UMWELT

Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und SGB XII für die Hansestadt Lübeck 2026

im Auftrag der Hansestadt Lübeck
Bereich Soziale Sicherung

Methodenbericht

Hamburg, Februar 2026

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS IV
1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN 1
2 SCHLÜSSIGES KONZEPT - ÜBERSICHT 3
3 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG 6
3.1 Art 6
3.2 Wohnungsgrößenklassen 7
3.3 Wohnungsstandard 8
3.4 Mietbegriff 9
4 DATENGRUNDLAGE MIETSPIEGEL 11
4.1 Arbeitskreis Mietspiegel 11
4.2 Definition des berücksichtigten Wohnungsbestands 12
5 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE 15
6 DATENERHEBUNG 17
6.1 Erhebungsinstrumente 17
6.2 Datenschutz 18
6.3 Interviewer:innen 18
6.4 Durchführung der Feldarbeit 19
6.4.1 Mieter:innenbefragung 19
6.4.2 Vermieter:innenbefragung 20
6.4.3 Kontrollinterviews 21
6.4.4 Stichprobenausschöpfung 21
7 DATENAUFBEREITUNG 23
7.1 Plausibilitätskontrollen 23
7.2 Datenaufbereitung Betriebskosten 24
7.3 Datengewichtung 25
8 DATENAUSWERTUNG 27
8.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum 27
8.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard 29
8.3 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit 30
8.4 Angemessene kalte Betriebskosten 31
8.5 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete 33

9 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT 35

9.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum 36

9.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes 38

9.3 Ermittlung der Mietobergrenzen 41

10 NEUE MIETOBERGRENZEN 45

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 6.1 Rücklaufzahlen der Mieter:innenbefragung 20
Tab. 6.2 Stichprobe und Rücklauf der Vermieter:innenbefragung 21
Tab. 6.3 Rückmeldungen bei der Hotline (Telefon/E-Mail/postalisch) 22
Tab. 7.1 Plausibilisierung und Bereinigung des erfassten Rücklaufes 23
Tab. 7.2 Gewichtungsmatrix Lübecker Mietspiegel 2025 26
Tab. 8.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Hansestadt Lübeck 29
Tab. 8.2 Abstrakte Angemessenheit nach Bedarfsgrößenklassen (Nettokaltmieten in € pro m²) 31
Tab. 8.3 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in der Hansestadt Lübeck 32
Tab. 8.4 Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten in der Hansestadt Lübeck 34
Tab. 9.1 Varianten mit Höchstwerten für die Ermittlung des Bedarfs 36
Tab. 9.2 Anzahl/Bedarf im SGB II an Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete 37
Tab. 9.3 Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen und den Varianten 1 bis 10 40
Tab. 9.4 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck vor einer Anpassung der abstrakten Angemessenheit – Basis Variante 1 42
Tab. 9.5 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck nach einer Anpassung der abstrakten Angemessenheit 43
Tab. 9.6 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit und Vergleich zu den bisherigen Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete in Euro) 44
Tab. 10.1 Neue Richtwerte bruttokalt in Euro in der Hansestadt Lübeck 45

1 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Hansestadt Lübeck verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen.

Das Amt für Wirtschaft und Soziales Grundsatz & Rechtsangelegenheiten; Erstattung; Unterhalt der Hansestadt Lübeck hat zum Zwecke der Feststellung der örtlichen Mietenniveaus, als Grundlage der Aktualisierung der derzeit gültigen Richtwerte der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII, FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (FUB IGES), Hamburg, mit der Erstellung eines Fachgutachtens beauftragt.

In § 22 Abs. 1 SGB II ist geregelt, dass *„Leistungen für Unterkunft und Heizung [...] in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht [werden], soweit diese angemessen sind*.“ Die Angemessenheit wird allerdings im Gesetz nicht näher bestimmt, es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der näherer Auslegung bedarf. Ähnlich lautende Bestimmungen sind § 35 SGB XII zu entnehmen.

Grundlage für die Erstellung des schlüssigen Konzepts ist die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2025. Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 b AS 44/06 R, ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Im Grundsatzurteil vom 07.11.2006, Az.: B 7 AS 18/06 R, hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass in den Fällen, in denen kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank vorliegen, der Grundsicherungsträger erwägen sollte, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietübersichten zu erstellen.

Entscheidend hierfür ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

> *Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlit in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür*

bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

In einem weiteren Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Gericht den Begriff des „Schlüssigen Konzepts“ mit folgenden Mindestvoraussetzungen konkretisiert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten örtlichen Bereich und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung).
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung (z. B. welche Art der 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. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Diese Definition des schlüssigen Konzepts wurde in späteren Urteilen wiederholt und damit gefestigt. Im Urteil des Bundessozialgerichts vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, wurde die Berücksichtigung der Methodik, die bei der Erstellung eines Mietspiegels herangezogen wird, als mögliche Grundlage für ein schlüssiges Konzept angeführt:

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Januar 2024).

Die Datengrundlage des schlüssigen Konzepts sind die im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2025 erhobenen Wohnungsdaten, womit eine der vom BSG geforderten Datengrundlagen erfüllt ist.

2 SCHLÜSSIGES KONZEPT - ÜBERSICHT

Die Mietenerhebung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis der repräsentativen Datenerhebung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2025.

Mit dem Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, hat das Bundessozialgericht (BSG) Mindestvoraussetzungen für ein „Schlüssigen Konzepts“ zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen definiert. In der nachfolgenden Übersicht wird aufgezeigt, in welcher Weise die einzelnen Punkte dieser Vorgabe in der Herangehensweise der Datenerhebung und der angewandten Methoden der Datenauswertung in der Hansestadt Lübeck erfüllt werden. Im nachfolgenden Kapitel werden die einzelnen Arbeitsschritte der Datenerhebung, die Ergebnisse der Datenauswertung und die daraus gezogenen Schüsse zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen detailliert erläutert.

Vergleichsraum

Im Rahmen der Datenerhebung wurden Mieter:innen in Lübeck und Vermieter:innen bzw. Eigentümer:innen befragt, die Mietwohnungsbestände in der Hansestadt Lübeck besitzen oder für andere verwalten. Die Hansestadt Lübeck wird als ein Vergleichsraum angesehen. Eine Unterteilung des Stadtgebietes ist nicht notwendig: Diese Ansicht wird durch zahlreiche BSG-Urteile zu anderen Städten wie z. B. Berlin und Bremen gestützt.

Definition des Gegenstands der Beobachtung

Zur Datenerhebung in der Hansestadt Lübeck erfolgte eine klare Definition des Beobachtungsgegenstands, welche durch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln vorgegeben sind. Dabei wurden einige Wohnungssegmente nicht berücksichtigt, da diese nicht repräsentativ für eine marktgerechte Wohnungsvermietung sind. Die Auswahl der nicht berücksichtigten Wohnungssegmente basierte auf den Grundlagen der Erstellung für qualifizierte Mietspiegel.

Nicht berücksichtigt wurden:

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen,
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen,
- möblierte und teilmöblierte Wohnungen,
- Wohnungen mit einem kurzen Vermietungszeitraum (z. B. Ferienwohnungen),
- Wohnungen von Angehörigen oder näheren Verwandten des Mieterhaushaltes,
- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- nicht abgeschlossene Wohnungen, also Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen,
- mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen.

In die Auswertungen zum Mietpreisniveau in der Hansestadt Lübeck sind nur Wohnungen mit der vermieterseitig gestellten Mindestausstattung Sammelheizung, Bad und Innen-WC berücksichtigt worden. Dies entspricht den Ausführungen im Urteil des BSG vom 19. Oktober 2010 (Az. B 14 AS 50/10 R, Rd. 29), wonach Wohnungen mit dem einfachsten Ausstattungsstandard nicht für die Ableitung der Angemessenheitsgrenzen herangezogen werden dürfen.

Eine Differenzierung nach weiteren Ausstattungsmerkmalen, die Beschaffenheit und die Lage betreffend, wird bei der Auswertung der Datenerhebung für die Ableitung der zulässigen Wohnkosten nicht berücksichtigt, um der Gefahr der Ghettobildung vorzubeugen. Es wird lediglich nach Wohnungsgröße bzw. nach Größe der Bedarfsgemeinschaft und der ihr zustehenden Wohnfläche unterschieden.

Die Datenbasis wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert. Zusätzlich erfolgte die Erhebung der aktuell gezahlten Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser. Damit wurden für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch aktuelle ortsübliche Beträge für die kalten Betriebskosten sowie für Heizung und Warmwasser ermittelt.

Beobachtungszeitraum

Die Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel erfolgte, wie vom Gesetzgeber gefordert, stichtagsbezogen durchgeführt, sodass sich die erhobenen Mieten und Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser auf den 1. Mai 2025 beziehen.

Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung wurde stichtagsbezogen und flächendeckend auf Basis einer repräsentativen Erhebung bei den Mieter:innen und Vermieter:innen bzw. Eigentümer:innen von Mietwohnungen in der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Dieses Verfahren ist gängig bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln.

Die Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 erfolgte als Stichprobenerhebung aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Hansestadt Lübeck. Aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen sind für den Lübecker Mietspiegel auf Seiten der Mieter:innenhaushalte Telefon-Interviews durchgeführt worden, während die Vermieter:innenbefragung wie bisher als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt wurde.

Die Zuverlässigkeit der erhobenen Daten wurde durch umfangreiche Kontroll- und Qualitätsprüfungen sichergestellt. Hierbei werden Umfang, Qualität und Plausibilität der Daten in Bezug auf die Fragestellung kontrolliert und ob die gesetzlichen Vorgaben für die Mietspiegelerstellung eingehalten wurden.

Dies gilt insbesondere für die Überprüfung der Validität und der Repräsentativität der Daten für den Lübecker Wohnungsmarkt. Die Daten wurden im gesamten Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck erhoben. Des Weiteren wurden verschiedene Akteursgruppen befragt, auch auf unterschiedlichen Erhebungswegen, sodass für alle mietspiegelrelevanten Teilmärkte Daten erhoben wurden.

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung im Sinne eines qualifizierten Mietspiegels, welcher gemäß der Rechtsprechung des BSG für die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes herangezogen werden darf.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der flächendeckenden Erhebung in der Hansestadt Lübeck und der anschließenden Datengewichtung gegeben.

Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietenniveauerhebung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das regionale Mietpreisniveau im Wohnungsbau geben.

Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse der Mietenerhebung in der Hansestadt Lübeck durch die Verwendung anerkannter statistischer Methoden bei der Datenerhebung und -auswertung gegeben.

Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Die in der Hansestadt Lübeck erhobenen Mietdaten wurden gemäß den anerkannten Regeln zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aufbereitet. Bei den verwendeten Verfahren, die bei der Erstellung des schlüssigen Konzepts angewendeten wurden, handelt es sich um anerkannte, mathematisch-statistischen Verfahren gemäß den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand 2024).

Vollständigkeit des schlüssigen Konzepts

Damit erfüllt das schlüssige Konzept für die Hansestadt Lübeck alle Punkte, die nach dem BSG Urteil vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, als Merkmal eines schlüssigen Konzepts aufgeführt werden.

3 GEGENSTAND DER BEOBACHTUNG

In den Kriterien für ein schlüssiges Konzept wurden vom BSG Definitionen für den zu beobachtenden Gegenstand gefordert. Nachfolgend dargestellt wird die Eingrenzung und Strukturierung des im Rahmen des schlüssigen Konzepts für die Hansestadt Lübeck untersuchten Mietwohnungsbestands.

3.1 Art

Bei der Festlegung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen alle relevanten Wohnungsteilmärkte einbezogen werden. Hintergrund ist es eine Ghettobildung bei der Festlegung der Richtwerte zu verhindern, also die Richtwerte nur aufgrund der Daten der Leistungsempfänger:innen, welche sich in bestimmten Quartieren kumulieren, festzulegen. Vor dem Hintergrund der im qualifizierten Mietspiegel verwendeten freifinanzierten Wohnungen, werden die Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, sogenannte Sozialwohnungen, in die Analyse nicht berücksichtigt.

In mehreren Urteilen der Sozialgerichte findet sich die Aussage nach dem „relevanten“ Wohnungsbestand, wobei es sich bei dem Begriff „Relevanz“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Dieser wird von den Sozialgerichten nicht näher definiert.

Bei der Datenerhebung in der Hansestadt Lübeck wurden die für einen qualifizierten Mietspiegel notwendigen und rechtlich Einschränkungen vorgenommen. Im Rahmen der Datenplausibilisierung erfolgte zusätzlich eine Bereinigung um nicht marktrelevante Wohnungsbestände. Als Orientierung dienten hierfür einige Grundlagen, die auch für einen qualifizierten Mietspiegel gelten:

- Wohnungen in Senioren- und Pflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen, z. B. die Betreuung und Verpflegung, abdeckt.
- Wohnungen in betreuten Wohnanlagen, da die Nettokaltmiete zusätzliche Betreuungskosten beinhaltet, die vereinbarten Mieten nicht dem normalen Mietwohnungsmarkt unterliegen und nur an bestimmte Zielgruppen vermietet wird.
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen, da es sich hierbei um einen Spezialwohnungsmarkt mit entsprechenden Mietpreisgestaltungen handelt und der in der Miete enthaltene Möblierungszuschlag nicht herausgerechnet werden kann.
- Wohnungen, die nur für einen kurzen Zeitraum vermietet werden, beispielsweise Ferienwohnungen. Diese Wohnungen gehören nicht zum „normalen“ Mietwohnungsmarkt und stehen auch nicht für Hilfeempfänger zur Verfügung.
- Wohnungen bei Angehörigen oder näheren Verwandten des Vermieters, da bei der Mietpreisfindung von Sonderkonditionen ausgegangen wird, die Miete zu-

meist niedriger ausfällt und somit nicht das tatsächliche Marktgeschehen widerspiegelt. Außerdem stehen diese Wohnungen auch keinen Hilfeempfängern zur Verfügung, außer bei familiären Beziehungen zwischen Hilfeempfänger und Eigentümer.

- Wohnungen, die gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden, da die Miete sich nicht am Mietwohnungsmarkt orientiert, sondern am Gewerbemietmarkt.
- Nicht abgeschlossene Wohnungen bzw. Wohnungen, die über keinen eigenen Wohnungseingang verfügen.
- Keine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbestände (gesetzliche Grundlage für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln).

3.2 Wohnungsgrößenklassen

Nach einer Entscheidung des BSG vom 17.12.2009, Az.: B 4 AS 27/09 R soll die Festlegung der angemessenen Wohnflächenobergrenzen nach dem regional geltenden Landesrecht erfolgen.

Als angemessene Wohnungsgröße wurde auf die Werte, basierend auf § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), zurückgegriffen. Nach Nr. 3.2.2 der Verwaltungsbestimmungen Schleswig-Holsteinisches WoFG sowie der Anlage zu den Verwaltungsbestimmungen: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) – Qualitätsstandards, werden folgende Wohnungsgrößen als angemessen zu Grunde gelegt:

- für Alleinstehende bis 50 m²
- für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 m²
- für drei Haushaltsmitglieder bis 75 m²
- für vier Haushaltsmitglieder bis 85 m²
- für fünf Haushaltsmitglieder bis 95 m²
- für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² zusätzlich

Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BSG und den Regelungen des Landes Schleswig-Holstein werden diese Wohnflächengrenzen auch für die Berechnung der Angemessenheitsgrenzen für die Bedarfsgemeinschaften im SGB II und SGB XII angewendet.

3.3 Wohnungsstandard

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R) ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Der einfache Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen definiert. Gemäß dem Urteil des BSGs vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen Wohnungsmarktregion abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

> *Dahinstehen kann auch, ob der von der Stadt O. erstellte Mietpreisspiegel den Anforderungen an einen einfachen „Mietspiegel" i. S. des § 558c BGB entspricht. Zweifel bestehen insoweit, als der überwiegende Teil des Datenbestandes wohl aus „Wohngeldfällen" stammt. Diese Datengrundlage wird bei der Qualifizierung der betreffenden Mietdatenbanken als „Mietspiegel" nicht als ausreichend angesehen [...] Für den hier auszufüllenden unbestimmten Rechtsbegriff der „Angemessenheit" des Wohnraums ist dieser Gesichtspunkt jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Maßgeblich ist vielmehr, dass die bei den Wohngeldempfängern und bei Beziehern von Grundsicherungsleistungen in Betracht zu ziehenden Wohnungen in weiten Bereichen identisch sind. Soweit mithin in den Städten und Gemeinden Statistiken geführt werden, die Datensätze über durchschnittliche Mietpreise aus Wohngeldfällen enthalten oder überwiegend aus diesen bestehen, sind diese Daten durchaus geeignet, eine Grundlage zur Bestimmung des Begriffs der „Angemessenheit" zu bilden (Aktenzeichen B 14/7b AS 44/06 R vom 18.6.2008).*

In diesem Urteil wird deutlich, dass das Bundessozialgericht Wert auf eine Kongruenz der Datenbasis einer Mietenerhebung und der Wahl der angemessenen Miethöhe legt. Vereinfacht ausgedrückt: Wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher:innen von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht, wird in etwa auch der Mittelwert, gegebenenfalls sogar der obere Wert dieser Mieten als angemessen angesehen. Wenn dagegen der gesamte Mietwohnungsmarkt gemessen wird, der hinsichtlich seines Wohnwertes und Mietenniveaus oberhalb des für Bezieher:innen von Kosten der Unterkunft als angemessen angesehenen Wohnungsstandards liegt, müssen die Höchstsätze der Kosten der Unterkunft deutlich unter dem Mietenmittel liegen, um den rechtlichen Vorgaben zum einfachen Wohnwert zu entsprechen.

In einem weiteren Urteil des BSG vom 19.10.2010 (Az. B 14 AS 50/10 R) wird zusätzlich ausgeführt, dass die Wohnungen für Hilfebedürftige einen Mindeststandard erfüllen müssen.

> *Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit „Ofenheizung", bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der*

Asche befassen muss, und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Dem lässt sich nicht entgegenhalten, diese Werte seien einzubeziehen, um eine möglichst breite Datenbasis zu erhalten. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist. Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des § 22 SGB II nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Mithilfe der Plausibilitätsprüfungen (vgl. Kapitel 7.1) wurden, gemäß dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010, Wohnungen mit einem für Hilfebedürftige nicht ausreichenden Wohnungsstandard aus der Datenbasis eliminiert. Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die keine vermieterseitig gestellte Vollausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung haben. Diese Datensätze wurden in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt.

Nach den Erfahrungen von FUB IGES wird der einfache Wohnungsstandard in den meisten Mietniveauerhebungen zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere.

3.4 Mietbegriff

Im Rahmen der Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft kann nach unterschiedlichen Mietbegriffen differenziert werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sollen die Richtwerte auf die Bruttokaltmiete, also die Kosten für die Grundmiete oder Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung basieren. Nach einer Anpassung der Sozialgesetzgebung können die Leistungsgeber auch auf die Brutto-Warm-Miete abstellen. D. h. die Bruttokaltmiete zusätzlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, also die Gesamtmiete die der Leistungsempfänger:innen an den Vermietenden zahlen muss.

In Abstimmung mit der Verwaltung der Hansestadt Lübeck werden im Rahmen des schlüssigen Konzepts die Angemessenheitsgrenzen als Bruttokaltmieten ausgewie-

sen. Die Berechnung erfolgt jedoch differenziert nach der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten, da diese unterschiedlichen Wohnungsmarktfaktoren unterliegen. Abschließend erfolgen auf Basis der Produkttheorie eine Zusammenführung der beiden Mietbestandteile und eine Berechnung der absoluten Bruttokaltmiete unter Verwendung der höchstzulässigen Wohnfläche je Bedarfsgrößenklasse.

4 DATENGRUNDLAGE MIETSPIEGEL

Die Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 erfolgte als Stichprobenerhebung aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Hansestadt Lübeck. Die Erhebung erfolgte zu 1/5 bei Mietenden und zu 4/5 bei Vermietenden. Wie bereits vor der Corona-Pandemie wurden aufseiten der Mietenden Face-to-Face-Interviews durchgeführt, während die Vermieter:innenbefragung als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt wurde.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von FUB IGES in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck eine Presseerklärung erstellt, mit der die Lübecker Bürger:innen über den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um eine Unterstützung der Erhebung geworben.

4.1 Arbeitskreis Mietspiegel

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. In diesem wirkten neben den Vertretenden der Stadtverwaltung des Fachbereiches Soziale Sicherung und von FUB IGES Vertretenden folgende Verbände, Institutionen und Interessenvertreter mit:

Als Vertretende der Mieter:inneninteressen:

- Deutscher Mieterbund Mieterverein Lübeck e.V.

Als Vertretende der Vermieter:inneninteressen:

- Bezirksarbeitsgemeinschaft Süd-Ost
  im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V. (Haus & Grund)

Sonstige Institutionen und Personen:

- Seniorenbeirat
- Behindertenbeauftragter
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Bereich Logistik, Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck
- Vertreter*innen der in der Lübecker Bürgerschaft vertretenen Fraktionen

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellung, wie etwa der Methodik der Datenerhebung sowie der Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Im kommenden Abschnitt werden zentrale Ergebnisse der Diskussionen aufgeführt.

4.2 Definition des berücksichtigten Wohnungsbestands

Im qualifizierten Lübecker Mietspiegel wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 2024) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Lübeck 2025 gilt entsprechend dem Beschluss des Arbeitskreises vom 16.02.2026 für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Lübecker Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag

1. Mai 2025, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Juni 2019 bis Mai 2025 neu vereinbart oder geändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Besteht bei einer öffentlich geförderten Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung die Mietpreisbindung nicht mehr, so kommt es für die Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder zumindest eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, dass die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und bei denen die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der von Vermieter:innen selbst bewohnten Wohnung ist und den Vermieter:innen überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet haben, sofern der Wohnraum den Mieter:innen nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn diese den Mieter:innen bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs.2 Nr. 3 BGB
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden oder selten auftreten. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung mit erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese aufgenommen werden sollen.

5 GRUNDGESAMTHEIT UND STICHPROBE

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben gilt der Lübecker Mietspiegel 2025 nur für die Grundgesamtheit der mietpreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Lübecker Mietspiegels ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der von Vermietenden selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- Studierenden- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß den Festlegungen des Arbeitskreises Mietspiegel ist die Grundgesamtheit für den Lübecker Mietspiegel weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Lübecker Mietspiegels 2025 nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt,
- Landes- oder Bundesbedienstetenwohnungen,
- Wohnungen, die kleiner als 25 m² sind (Kleinstwohnungen),
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkwohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht,
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/oder Bad – soweit vorhanden – von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden,
- Wohnungen, die nach dem 1. Mai 2025 bezugsfertig wurden.

Beim Lübecker Mietspiegel 2025 handelt es sich um eine stichprobenbasierte Neuerstellung auf Basis einer Zufallsstichprobe auf Grundlage von der Hansestadt zur Verfügung gestellten Dateien aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei. Die Datengrundlage wurde im Vorwege auf Basis von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Dateien um nicht mietspiegelrelevante Woh-

nungsbestände bereinigt, wie z. B. mietpreisrechtlich gebundenen Gebäude bzw. Adressen. Die Zufallsstichprobe für die Mieter:innenbefragung umfasste 3.000 Haushalte (Bruttostichprobe). Durch die zur Verfügung gestellten Datei konnten vor der Erhebung nicht alle oben aufgeführten Ausschlusskriterien berücksichtigt werden. Daher wurde der Datenerhebung bei den Mieter:innen ein Screening vorgeschaltet (vgl. Kapitel 6.4.1).

Die Bruttostichprobe bei den Vermieter:innen umfasste 5.000 Stichprobenfälle. Auch für die Vermieter:innenbefragung diente die zuvor aufbereitete Befragungsgrundgesamtheit als Grundlage für eine Zufallsstichprobe.

Die Mieter:innen- und Vermieter:innenstichprobe umfasst aufgrund der Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands das komplette Stadtgebiet der Hansestadt.

6 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 erfolgte als Stichprobenerhebung aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Hansestadt Lübeck. Die Erhebung erfolgte bei 3.000 Mieter:innen und bei 5.000 Vermieter:innen. Auf Seiten der Mieter:innen wurden Telefoninterviews durchgeführt, während die Vermieter:innenbefragung als schriftliche Befragung bzw. als Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen der Unternehmen durchgeführt wurde.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von FUB IGES in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck eine Presseerklärung erstellt, mit der die Lübecker Bürger:innen über den Beginn der Erhebung und den Zweck des Mietspiegels informiert wurden. Zusätzlich wurde um eine Unterstützung der Erhebung geworben.

6.1 Erhebungsinstrumente

Als Grundlage für die Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 wurden von FUB IGES ein Screening-Fragebogen und ein Fragebogen für die Haupterhebung erstellt. Die Fragebogeninhalte basierten auf den Inhalten der Datenerhebung zum Lübecker Mietspiegel 2023. Die Erhebungsinstrumente wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Mit Ausnahme der unterschiedlichen Formulierung der Fragen (Anredeform in der Frage) waren die Fragebogen der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung gleichlautend. Im Rahmen der Vermieter:innenbefragung erfolgte nach Abstimmung im Arbeitskreis Mietspiegel zusätzlich die Erhebung von Energiekennwerte, da diese den Mieter:innen in der Regel nicht bekannt sind.

„Online-first“-Strategie

Mit dem Erstanschreiben wurde kein Papierfragebogen versendet, sondern den Befragten ein Link und eine individuelle Fragebogenkennung übermittelt, sodass die Daten per Onlinefragebogen übermittelt werden konnten.

Um die Datenabgabe für Befragte ohne Internetzugang zu ermöglichen, wurde der Papierfragebogen sowie ein kostenfreier Rückumschlag dem Erinnerungsschreiben beigefügt.

Für die elektronische Datenerfassung bei institutionellen Vermieter:innen eine Erhebungsdatei erstellt, die einer vollständigen Umsetzung des Fragebogens entsprach.

6.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Hierzu wurde zwischen der Hansestadt Lübeck und FUB IGES ein „Vertrag über die Verarbeitung von Daten im Auftrag“ geschlossen und eine Verfahrensakte erstellt. Die Verfahrensakte enthält neben der genauen Festlegung der von der Hansestadt bereitgestellten Daten auch die Verfahrensbeschreibung für die Erhebung der Daten bei den Mieter:innen und Vermieter:innen. Der Verfahrensakte wurden ein Datenschutzkonzept/TOMs von FUB IGES beigefügt.

Im Rahmen der Mieter:innenbefragung wurden der Datenschutz und die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Die Interviewer:innen mussten vor der Aufnahme ihrer Tätigkeit eine Verpflichtungserklärung zum Datenschutz unterschreiben.
- Die Interviewer:innen mussten durch Unterschrift unter dem Fragebogen bestätigen, dass das Interview gemäß den Vorgaben korrekt durchgeführt worden ist.
- Nach Beendigung der Tätigkeiten für FUB IGES mussten die Interviewer:innen die Löschung und Vernichtung der Unterlagen schriftlich bestätigen.

Nach Abschluss der Erhebung und den notwendigen Prüfkontrollen wurden die Fragebogen vernichtet/gelöscht. Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt im Lübecker Mietspiegel 2025 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

6.3 Interviewer:innen

Die Felderhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 wurde von FUB IGES in eigener Regie durchgeführt. Während der Erhebungsphase stand den Interviewer:innen jederzeit eine Mitarbeiterin als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Die Befragung wurde von erfahrenen Personen vorgenommen, die bereits bei der Erstellung zahlreicher Mietspiegel im Einsatz gewesen sind, unter anderem bei den letzten Lübecker Mietspiegeln. Alle Interviewer:innen wurden von der Feldleitung auf die Befragung der Mietenden vorbereitet und auf die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet.

Im Rahmen der Verpflichtungserklärung wurden die Interviewer:innen darauf hingewiesen, dass es in keiner Weise gestattet ist, die befragten Haushalte zu beraten. Entsprechende Fragen der Befragten, z. B. bezüglich der marktgerechten Miete für ihre Wohnung, waren nicht zu beantworten.

6.4 Durchführung der Feldarbeit

Die Erhebung zum Lübecker Mietspiegel 2025 erfolgte als kombinierte Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit dem Ziel, für 3.500 mietspiegelrelevante Wohnungen die notwendigen Mietdaten und Ausstattungsinformationen zu erheben.

6.4.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im ersten Schritt erfolgte ein Versand eines Fragebogens zur Abfrage von Kontaktdaten und der Mietspiegelrelevanz der Wohnung (Screening).

Das schriftliche Screening bei den Mietenden wurde von Anfang November 2025 bis Ende Januar 2026 durchgeführt. Hierbei wurden 3.000 Haushalte von FUB IGES angeschrieben. Für die Mieter:innenbefragung erfolgte zusätzlich im genannten Zeitraum eine Nachfassaktion.

Das Screening umfasste neben dem Filterfragebogen auch noch ein gemeinsames Anschreiben der Hansestadt Lübeck und FUB IGES mit der Bitte um Unterstützung der Erhebung. Im Erstanschreiben wurde auf den Onlinefragebogen verwiesen. Hierzu wurde den Mietenden eine persönliche Kennung mitgeteilt, womit sie sich im Online-Portal anmelden konnten. Im Erinnerungsschreiben wurden der Fragebogen in Papierform sowie ein freigestempelter Rückumschlag beigefügt.

Der Filterfragebogen umfasste folgende Erhebungsinhalte:

- Überprüfung der Mietspiegelrelevanz
- Überprüfung der 6-Jahresregel: Wurde die Wohnung in den letzten sechs Jahren neu angemietet oder erfolgte in den letzten sechs Jahren eine Änderung der Grundmiete bzw. eine Erhöhung der Miete durch eine durchgeführte Modernisierung?
- Ermittlung der Wohnungsgröße oder der Zugehörigkeit zu den Wohnungsgrößenklassen der Mietspiegeltabelle
- Ermittlung des Baualters oder der Zugehörigkeit zu den Baualtersklassen der Mietspiegeltabelle
- Ermittlung der allgemeinen vermieterseitigen Wohnungsausstattung (Bad, Sammelheizung, WC)
- Erfassung der telefonischen Erreichbarkeiten für die Kontaktaufnahme der Interviewer:innen mit den Mieter:innen

Nach dem Eingang der Screening-Fragebogen wurden diese bei FUB IGES in einer Datenbank erfasst und dienten der Feldleitung als Nettostichprobe für die Mieter:innenbefragung. Die Mieter:innenbefragung wurde im Dezember 2025 und Januar 2026 durch die Interviewer:innen in Form von telefonischen Interviews durchgeführt.

Während der Erhebungsphase wurde durch ständige Kontrollen seitens der Feldleitung die Qualität der erhobenen Daten und die korrekte Durchführung der Interviews durch die Interviewer:innen überprüft. Hierzu wurden von der Feldleitung stichprobenhaft telefonische Kontrollerhebungen bei den befragten Mieter:innen durchgeführt, bei denen Befragungsinhalte noch einmal zur Kontrolle aufgenommen wurden. Bei den Überprüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Bereits während der Feldphase wurden die Daten der Fragebogen erfasst und es erfolgte die Überprüfung auf Vollständigkeit. Fehlende Daten wurden durch die Interviewer:innen nacherhoben. Zusätzlich wurden bereits erste Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Bei Unplausibilitäten wurde versucht, diese mit den befragten Mieter:innen zu klären. Falls die Unplausibilitäten nicht aufgeklärt werden konnten, wurde das Interview in den weiteren Arbeitsschritten nicht mehr berücksichtigt.

Tab. 6.1 Rücklaufzahlen der Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Rücklauf gesamt	1.703	57%*
➔ Ausfall wegen Filterfragen/6-Jahresregel	616	36,2%
➔ mietspiegelrelevant	1.087	63,8%
○ ohne Kontaktdaten	332	30,5%
○ mit Kontaktdaten	755	69,5%
➔ Vollgültige Mieter:inneninterviews	543	18%*

* der Bruttostichprobe

6.4.2 Vermieter:innenbefragung

Parallel zur Mieter:innenbefragung wurde die Vermieter:innenbefragung auf der Basis einer Bruttostichprobe von 5.000 Adressen durchgeführt. Der Erhebungszeitraum der Vermieter:innenbefragung war von Mitte November 2025 bis Ende Januar 2026.

Die institutionellen Vermieter:innen erhielten wohnungsbezogene Stichproben. Die privaten Vermieter:innen wurde auf Objektebene angefragt und sollten Angaben zu allen in ihrem Besitz befindlichen Adressen an dieser Adresse liefern.

Bei der Befragung der privaten Vermieter:innen wurden 1.619 Vermieter:innen zu 2.460 Adressen angeschrieben und zur Teilnahme an der Erhebung aufgefordert. Zusätzlich wurden 23 institutionelle Vermietende zu 3.105 Wohnungen befragt. Durch dieses Erhebungsverfahren wird die Eigentümer:innenstruktur mietspiegelrelevanter Mietwohnungen auf dem Lübecker Wohnungsmarkt repräsentativ abgebildet.

FUB IGES hat die institutionellen Vermietenden per E-Mail und telefonisch kontaktiert und den Fragebogen in Form einer Erfassungsmaske im Tabellenformat übermittelt. Die Daten wurden sofort nach Dateneingang kontrolliert; bei auftretenden Unstimmigkeiten erfolgte eine direkte Kontaktaufnahme zur Klärung.

Die weiteren Vermieter:innen wurden postalisch angeschrieben und mit Erläuterungen zum Online-Fragebogen und Login-Daten versorgt. Hierzu wurde den Eigentümer:innen für jeden Stichprobenfall eine Fragebogenkennnung zur Anmeldung mitgeteilt. Wie auch beim Mieter:innen-Screening, erhielten die Vermieter:innen im Erinnerungsschreiben Papierfragebogen und frei frankierte Rückumschläge.

Die Befragungsunterlagen und zusätzliche Informationen wurden auch auf einer FUB IGES Internetseite bereitgestellt. Die Mitarbeiter:innen von FUB IGES standen zusätzlich als Ansprechpartner:innen für Fragen zum Erhebungsablauf und zum Datenschutz zur Verfügung. Daneben hatten die Befragten während der gesamten Erhebungszeit die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen.

Tab. 6.2 Stichprobe und Rücklauf der Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
„Private“ Vermieter:innen (postalisch)		
Stichprobe auf Adressebene	2.460	
Rücklauf auf Adressebene	1.433	58%
➔ Anzahl Datensätze auf Wohnungsebene	9.593	
Institutionelle Vermieter:innen (per E-Mail und Exceltabelle)		
Stichprobe auf Wohnungsebene	3.138	
Rücklauf auf Wohnungsebene	2.634	84%

6.4.3 Kontrollinterviews

Um die Daten zusätzlich zu überprüfen, wurde bei sieben Stichprobenfällen bei der jeweils anderen Vertragsseite ein Interview durchgeführt. Bei den von FUB IGES durchgeführten Kontrollinterviews ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen gegenüber den zuvor erhobenen Daten auf der jeweils anderen Vertragsseite.

6.4.4 Stichprobenausschöpfung

Für Rückfragen wurden für die Befragten ein E-Mail-Funktionsfach und eine gesonderte Telefonnummer bereitgestellt. Auch konnten ausgefüllte Fragebogen als Scan oder Foto direkt zugesendet werden. Auch die Hansestadt Lübeck hatte eine Telefonhotline eingerichtet. In der folgenden Tabelle sind die Meldungen nach Häufigkeit der genannten Gründe absteigend aufgeführt.

Tab. 6.3 Rückmeldungen bei der Hotline (Telefon/E-Mail/postalisch)

Anzahl	Anruf- und Ausfallgrund
345	Postalisch nicht zustellbar
139	Selbstnutzende/r Eigentümer/in
71	Haus/Wohnung verkauft
49	mehrere Mietverträge/Untermieter
38	Sonstiges: längerfristig abwesend, Sprachbarriere
40	Freund*in/Angehörige*r/Verwandtschaft -> dadurch keine oder geringe Miete
24	Wohnheim (Pflege/Senioren/Studierenden/Geflüchteten/Betreutes Wohnen)
21	verstorben
10	Anmerkungen/Hinweise/etc.
22	Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen
17	gesundheitliche Gründe/Alter
14	verzogen
14	nicht im Stande
8	Verweigerung
5	möblierte Wohnung
5	Papierfragebogen angefordert
4	Wohnung kleiner als 25 m²
3	Dublette
2	Ferienwohnung/kurzfristige Vermietung
1	Leerstand
1	gewerbliche Nutzung
1	Werks-/Dienst-/Landesbediensteten- oder Bundesbedienstetenwohnung
0	Sozialwohnung/Förderwohnung
0	keine Wohnnutzung, Garage etc.
0	nicht abgeschlossene Wohnung/keine eigene Wohnungstür

Insgesamt gab es 834 registrierte Rückmeldungen, davon kamen 558 von Mieter:innen und 256 von Vermieter:innen. Der größte Teil entfiel auf nicht zustellbare Post mit 345 Fällen. Insgesamt meldeten sich 139 selbstnutzende/r Eigentümer/in, deren Daten daher nicht relevant waren.

Alle Datenrückläufe aus den einzelnen Befragungsfeldern (Mieter:innen, institutionelle und „private“ Vermieter:innen wurden in der Nettostichprobe mit 12.770 Wohnungsdatensätzen zusammengefasst. Diese wurde plausibilisiert, um nicht mietspiegelrelevante Daten auszuschließen.

7 DATENAUFBEREITUNG

Die Datenauswertung erfolgt für alle im Rahmen der Mietspiegelerhebung erhobenen Mietdaten.

7.1 Plausibilitätskontrollen

Nach der Felderhebung wurden die Daten in einer Nettostichprobe zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Tab. 7.1 Plausibilisierung und Bereinigung des erfassten Rücklaufes

Anzahl	Ausfallgrund
14	Dublette (zwei Fragebogen in einem Haushalt)
66	Mieter:in unbekannt
28	Leerstand
246	Selbstnutzende:r Eigentümer:in
96	weniger als drei Wohnungen im Gebäude
198	Untermieter:in
113	Gefälligkeitsmiete (Angehörige, Freunde)
62	Heim oder Wohnheim
12	Mietverhältnis mit Sonderkonditionen (Dienst-/ Werkswohnung)
82	Gewerbliche Nutzung
99	möbliert/teilmöblierte Wohnung
118	Wohnung kleiner 25 m²
162	geförderte Wohnung/Sozialwohnung
94	fehlende Angaben im Fragebogen
92	keine Wohnfläche angegeben oder Wfl. < 25 m² oder > 160 m²
0	keine Mietvertragsdaten angegeben
3.284	6-Jahresregel
268	keine Nettokaltmiete angegeben
27	NKM/m² < 4,50 € oder > 25 €
36	kein WC in der Wohnung
9	keine Baualtersklasse angegeben
171	Angabe zur Heizung fehlen
20	Einzelöfen

Die Plausibilisierung der Nettostichprobe ergab eine Anzahl von 5.297 (= 41 %der Nettostichprobe) nicht mietspiegelrelevanter Datensätze (vgl. Tab. 6.1). Der Auswertungsdatensatz hatte somit einen Umfang von 7.473 (= 59 %) Wohnungsdatensätzen.

Der größte Ausfall bei den Plausibilitätskontrollen ergab sich durch das Überschreiten der 6-Jahresregel (3.284 Fälle), durch das Fehlen der Nettokaltmiete (268 Fälle) und durch selbstnutzende Eigentümer (246 Fälle).

Nach der Datenbereinigung standen noch 7.473 Mietdaten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Lübeck zur Verfügung.

7.2 Datenaufbereitung Betriebskosten

Insbesondere bei der Aufbereitung der Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser wurde darauf geachtet, dass die gelieferten Daten als getrennte Beträge vorlagen. Datensätze, die vom Datengeber nicht eindeutig abgegrenzt worden waren bzw. abgegrenzt werden konnten, wurden entsprechend gekennzeichnet und im weiteren Verlauf bei der Auswertung zu den durchschnittlichen kalten Betriebskosten nicht mehr berücksichtigt.

In die Analyse der kalten Betriebskostenvorauszahlungen sind die mietspiegelrelevanten Wohnungen einbezogen worden. Zusätzlich wurden die Datensätze mit einer kalten Betriebskostenvorauszahlungen von weniger als 1,00 €/m² nicht mehr berücksichtigt. Der Grenzwert von 1,00 €/m² entspricht ungefähr den durchschnittlichen Kosten für die wesentlichen Betriebskosten (Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer) gemäß Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes. Sicherlich gibt es auch niedrigere kalte Betriebskostenvorauszahlungen, aber durch die Berücksichtigung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands fehlen die kalten Betriebskostenvorauszahlungen der öffentlich geförderten Wohnungen, welche in der Regel höhere durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen aufweisen.

Bei den erhobenen kalten Betriebskosten handelt es sich um die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten mit dem Stichtag 1. Mai 2025. Insgesamt konnten nach der Datenaufbereitung 5.722 Betriebskosten-Datensätze damit erfasst werden.

Aufgrund der Vorgaben im Rahmen der Datenerhebung wurden alle übermittelten Datensätze für die Auswertung zur Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten verwendet.

7.3 Datengewichtung

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Daten für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der durchgeführten Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen sowie den vorgenommenen Datenbereinigungen, ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist bei einer kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung die Vermietendenstruktur.

Aufgrund des Antwortverhaltens ist die ursprüngliche Verteilung nach den Vermietungstypen der Befragungsgrundgesamtheit, in der Ergebnisstichprobe nicht mehr vorhanden. In der Regel bildet sich diese bei einer Mieter:innenbefragung am besten ab, da das Antwortverhalten der Mietenden sich in der Regel nicht am Vermietungstyp orientiert. Bei der Vermieter:innenbefragung ergeben sich jedoch zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietungstypen. Bei den institutionellen Vermietenden kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnimmt, während von den privaten Vermietenden trotz Teilnahmeverpflichtung ein geringer Teil an der Befragung teilnimmt.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieter:innenstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietungstypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe entsprechen.

Aufgrund der festgestellten Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel das von FUB IGES vorgeschlagene anerkannte Verfahren der Datengewichtung beschlossen. Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert. Neben der Verzerrung aus der Datenerhebung, erfolgte jedoch auch eine Datengewichtung differenziert nach Baualtersklassen, der Wohnlage und dem Vermietungstyp. Die Stichprobenziehung basierte auf dem anerkannten Verfahren der disproportionalen Stichprobenziehung, differenziert nach Baualtersklassen und Wohnlage.

Insgesamt ergab sich aus dem Datenrücklauf und der Befragungsgrundgesamtheit eine Gewichtungsmatrix mit 108 Gewichtungskoeffizienten mit der nachfolgend dargestellten Struktur.

Tab. 7.2 Gewichtungsmatrix Lübecker Mietspiegel 2025

Baujahr		bis 1918	1919-1948	1949-1957	1958-1968	1969-1978	1979-1990	1991-2001	2002-2011	keine Angabe
Trave und Neue Lübecker	E	0,712	3,011	1,372	1,384	1,248	1,225	1,000	0,904	0,133
	M	1,000	1,166	1,400	1,256	1,119	1,202	1,101	1,235	0,104
	G	1,000	1,000	1,651	0,874	2,040	1,000	1,000	1,000	0,090
Genossenschaften	E	1,000	1,228	1,017	2,076	1,000	1,360	1,224	1,508	0,724
	M	2,331	0,301	1,979	1,230	1,192	1,140	1,610	2,428	3,108
	G	0,345	0,356	1,651	1,000	14,959	1,396	1,409	0,680	2,331
Vermieter:innen juristische Person	E	0,482	1,331	1,690	1,046	0,634	1,290	1,501	7,577	2,409
	M	0,486	1,067	1,790	0,500	1,634	0,463	1,028	0,899	0,550
	G	0,735	1,289	0,804	1,140	1,002	0,933	3,414	0,862	0,680
Vermieter:innen natürliche Person	E	3,894	0,465	0,680	1,807	0,522	0,947	1,213	0,696	4,084
	M	0,707	0,788	0,684	0,795	1,410	1,658	2,214	4,651	2,447
	G	0,761	0,701	0,662	0,908	1,076	5,286	1,418	4,015	1,546

E = einfache Wohnlage, M = mittlere Wohnlage, G = gute Wohnlage

Die in der Tabelle 7.2 abgebildeten Gewichtungskoeffizienten wurden bei der Ermittlung der Mietkennwerte angewendet.

8 DATENAUSWERTUNG

8.1 Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Die Bestimmung des Mietenniveaus für den einfachen Wohnungsstandard erfolgt in der Regel über einen Quantilwert bzw. Lagewert der Mietenverteilung. Die Wahl des konkreten Quantilwertes soll der Grundsicherungsträger aus dem Bedarf an preisgünstigem Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten ableiten, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum sicherzustellen.

Eine differenzierte Betrachtung bei der Festlegung des Quantilswerts nach Bedarfsgrößenklassen ist sinnvoll, vor allem aufgrund der hohen Anzahl von Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften und den zumeist höheren Quadratmetermieten für kleinere Wohnungen. Daneben soll nach der aktuellen Rechtsprechung, soweit es möglich ist, auf regionale Datenquellen zurückgegriffen werden.

Die Bedarfsermittlung differenziert nach der Anzahl der Personen im Haushalt und basiert auf Daten der Hansestadt Lübeck und der amtlichen Statistik sowie notwendigen Berechnungen von FUB IGES. Für die Berechnung der Anzahl an Niedrigeinkommensbezieher wurden Daten des Statistikamtes Nord herangezogen.

Zur Bedarfsermittlung wurden folgende Datenquellen verwendet:

- Hansestadt Lübeck
  - Leistungsempfänger:innen SGB II
  - Bedarfsgemeinschaften SGB XII
  - Wohngeldempfänger:innen
  - Bedarfsgemeinschaften nach dem AsylbLG
  - Haushalte
- Statistikamt Nord
  - Studierende
  - Ergebnisse des Mikrozensus für die Ermittlung der Niedrigeinkommensbezieher:innen

Auf den Wohnungsmarkt sind, neben den Leistungsempfänger:innen gemäß SGB II und SGB XII, auch andere Bevölkerungsgruppen mit einem niedrigen Haushaltseinkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Daher werden neben den Leistungsempfängern auch andere Nachfrager:innen vom preisgünstigen Wohnraum auf den regionalen Wohnungsmärkten zur Ermittlung des benötigten Bedarfs einbezogen.

Die Wohngeldempfänger:innen werden als Statistik bei den Kommunen geführt und wurden bei der Bedarfsabschätzung verwendet. Daneben gibt es derzeit auch Nachfrager aus dem Bereich der Asylbewerber:innen (AsylbLG), welche preisgünstigen Wohnraum benötigen. Soweit der regionale Wohnungsmarkt Möglichkeiten bietet, werden diese in der Regel im regulären Mietwohnungsmarkt untergebracht. Hierdurch verringert sich die verfügbare Zahl an preisgünstigen Wohnraum, weshalb bei der Bedarfsschätzung diese Haushalte einbezogen werden.

Bei den Studierenden handelt es sich um die Zahl der am Hochschulstandort Lübeck eingeschriebenen Studierenden gemäß der offiziellen amtlichen Statistik des Statistischen Landesamtes. Es gibt keine Statistik, ob die Studierenden auch tatsächlich am Standort der Hochschule wohnen. Aufgrund der fehlenden Datengrundlage wurden daher alle Studierenden berücksichtigt.

Über die Zahl der Niedrigeinkommensempfänger:innen, die keine Transferleistungen beziehen, existieren keine Statistiken. Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wird auf Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensuserhebung berechnet. Das von FUB IGES verwendete Verfahren bei der Ermittlung der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen basiert auf der Berechnungsmethode, die auch von den Statistischen Landesämtern verwendet wird (vgl. Veröffentlichungen von IT.NRW und Destatis zu diesem Thema). Die Armutsmessung basiert auf dem Äquivalenzeinkommen, einem bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

In Tab 8.1 wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Hansestadt Lübeck differenziert nach den definierten Wohnungsgrößenklassen ausgewiesen. Danach liegt der Anteil der Haushalte, die eine preisgünstige Wohnung benötigen, an allen Haushalten bei 40 %. Betrachtet man den Bedarf jedoch differenziert nach der Zahl der Haushaltsmitglieder, so ergeben sich deutliche Unterschiede. Der Bedarf an preisgünstigen Wohnraum ist insbesondere bei den kleineren Haushalten höher und beträgt bei einem 1-Personen-Haushalt 47 %.

Tab. 8.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Hansestadt Lübeck

Sachbereich	Haushaltsgröße				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 und mehr Personen	Insgesamt
SGB II	6.833	2.010	1.192	1.445	11.480
SGB XII	5.946	708	39	23	6.716
AsylbLG	416	84	51	117	668
Wohngeld	3.150	724	400	985	5.259
Studierende*	4.552	2.023	337	127	7.039
weitere Niedrigeinkommensbezieher:innen**	11.398	5.292	1.905	1.462	20.056
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum insgesamt	**32.295**	**10.841**	**3.924**	**4.158**	**51.218**
Haushalte insgesamt	68.576	34.633	12.205	11.239	126.653
Bedarf an preisgünstigen Wohnraum allen Haushalten in %	**47%**	**31%**	**32%**	**37%**	**40%**

* Studierende an Hochschulen; Verteilung 45% 1 PHH, 40% 2 PHH, 10% 3 PHH, 5% 4 PHH

** Berechnung auf Basis des Mikrozensus ("präkerer Wohlstand" = 70% des Medians)

8.2 Bestimmung des Grenzwertes für einen angemessenen Wohnungsstandard

Die Festlegung der angemessenen Miete für Wohnungen des einfachen Standards soll auf regionalen Gegebenheiten beruhen, damit eine Versorgung der Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II und SGB XII sichergestellt wird. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenze ist insbesondere davon abhängig, wie hoch der regionale Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist. Je höher der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist, desto mehr Wohnungen müssen bei der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen berücksichtigt werden.

Für die Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurde von FUB IGES daher auf den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in der Hansestadt Lübeck abgestellt. Es stellte sich die Frage, wo hier die Grenze zu ziehen ist.

Generell ist davon auszugehen, dass der einfache Wohnstandard als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Wie das Bundessozialgericht in seinem Urteil vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) allerdings deutlich gemacht hat, kann hierbei beispielsweise auch der Mittelwert oder sogar der Oberwert der erhobenen Mieten als

angemessen angesehen werden, wenn die Datenbasis der erhobenen Mieten in etwa dem für Bezieher:innen von Grundsicherungsleistungen zur Verfügung stehenden Wohnraum entspricht.

In der Hansestadt Lübeck wurde eine Datenerhebung für Mietwohnungen im Zuge der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels (vgl. Kapitel 6) durchgeführt, d. h. die erhobenen Mieten repräsentieren im Grundsatz den gesamten Mietwohnungsmarkt. Im Rahmen der Datenaufbereitung zum qualifizierten Mietspiegel erfolgten Nachweise zur Repräsentativität der Daten und es wurde eine Datengewichtung vorgenommen, wodurch die Struktur der Vermietertypen repräsentativ in die Datenauswertung eingehen konnte (vgl. Kapitel 7.3).

Die Ergebnisse in Tab. 8.1 zeigen, dass der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, ausgedrückt als der Anteil der auf dieses Wohnungsmarktsegment angewiesenen Haushalte an allen Haushalten, eine deutliche Differenzierung nach der Zahl der Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft aufweist. Um die strukturellen Unterschiede zu berücksichtigen, erfolgt eine differenzierte Festlegung des Lagewerts zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in jeweiligen Bedarfsgrößenklassen.

Für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit in der Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft wurde das 50 %-Quantil festgelegt. In allen anderen Bedarfsgrößenklassen wurde das 40 %-Quantil berücksichtigt, obwohl der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum niedriger ausfällt. Die Sozialgerichte haben jedoch in einigen Rechtsentscheidungen mindestens den Grenzwert bei einem Drittel gefordert, also dem 33 %-Quantil.

Durch die festgelegten Quantile (Lagewerte in der Mietenverteilung) wird einerseits sichergestellt, dass, bezogen auf die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ausreichend Wohnraum berücksichtigt wird. Anderseits werden als Haushalte, bei denen von einem entsprechendem Bedarf auszugehen ist, nicht nur Transferleistungsbezieher:innen angenommen, sondern auch Wohngeldbezieher:innen und Niedrigeinkommensbezieher:innen (ohne Transferleistungen).

8.3 Nettokaltmiete – abstrakte Angemessenheit

Nach der Ermittlung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum und der Festlegung des verwendeten Mietkennwerts differenziert nach der Zahl der Haushalte und dem im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels aufbereiteten und bereinigten Datensatz erfolgte im ersten Schritt die Berechnung der abstrakten Angemessenheit für die Nettokaltmiete.

Die Verteilungsanalyse der erhobenen Neuverträge der letzten vier Jahre hat gezeigt, dass für alle Größenklassen eine ausreichende Fallzahl vorliegt. Wie beschrieben,

wird für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit für die Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften das 50 %-Quantil als statistischer Grenzwert herangezogen. Für alle anderen Bedarfsgrößenklassen wird das 40 %-Quantil der erhobenen Nettokaltmieten als statistischer Grenzwert herangezogen.

Tab. 8.2 Abstrakte Angemessenheit nach Bedarfsgrößenklassen (Nettokaltmieten in € pro m²)

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Lage-maß	Nettokaltmiete pro m²	Anzahl Fälle (ungewichtet)
bis zu 50 m²	1 Person	50 %	10,00 €/m²	1.229
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	40 %	8,92 €/m²	756
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	40 %	8,87 €/m²	872
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	40 %	8,77 €/m²	233
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	40 %	9,48 €/m²	113
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	40 %	9,80 €/m²	151
Insgesamt				**3.354**

Die Tab. 8.2 zeigt die abstrakten Angemessenheitswerte je Quadratmeter Wohnfläche. Die Datenanalyse erfolgte auf Basis der festgelegten Lagemaße (Quantile) für die Bestandsmieten der in den letzten vier Jahren neu abgeschlossenen Mietverträgen, differenziert nach sechs Bedarfsgrößenklassen, unter Berücksichtigung der im qualifizierten Mietspiegel festgelegten Datengewichtungsfaktoren (vgl. Kapitel 7.3).

Die ermittelten Quadratmetermieten werden zur Berechnung der abstrakten Angemessenheit bruttokalt, absolut, in der Hansestadt Lübeck herangezogen (vgl. Kapitel 8.5).

8.4 Angemessene kalte Betriebskosten

Durch das gewählte Erhebungs- und Auswertungsverfahren können die im Urteil des Bundessozialgerichts vom 19.10.2010 geforderten, örtlichen Übersichten für die Betriebskosten erstellt werden.

> *Insbesondere bei Ver- und Entsorgungsdienstleistungen ergeben sich regional deutliche Unterschiede, auf die Rücksicht genommen werden muss. [...] Neben den (nichtamtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung*

des Mietspiegels beteiligt waren. Soweit die örtlich erfassten Werte nicht aktuell sind, liegt es nahe, vom Träger der Grundsicherung entsprechende Rückfragen bei den örtlichen Interessenverbänden durchführen zu lassen bzw. die Werte an die allgemeine Preisentwicklung anzupassen. Nur wenn sich konkret Anhaltspunkte dafür ergeben, dass vom Deutschen Mieterbund für das gesamte Bundesgebiet aufgestellte Übersichten gerade das örtliche Niveau besser abbilden, kann auf diese zurückgegriffen werden, (Aktenzeichen B 14 AS 50/10 R vom 19.10.2010).

Neben der Nettokaltmiete wurden auch die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten zum Stichtag 1. Mai 2025 erhoben. In der Datenerhebung wurde abgefragt, ob die angegebenen monatlichen Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten.

In die weitere Plausibilisierung und Datenanalyse flossen nur die bei Berechnung der Nettokaltmieten als mietspiegelrelevant ermittelten Datensätze ein. Eine Einschränkung nur auf die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten Mietverträge erfolgte nicht, da Vermieter:innen in der Regel nach erfolgter Betriebskostenabrechnung die Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten anpassen. Durch die in Kapitel 7.2 beschriebenen zusätzlichen notwendigen Datenbereinigungen verringert sich die Zahl der auswertbaren Fälle auf 5.722 Datensätze.

Tab. 8.3 Betriebskosten nach Wohnungsgrößenklassen in der Hansestadt Lübeck

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Durchschnittliche Betriebskosten (mit wesentlich Betriebskostenarten und mit mindestens 1,00 €/m²)	
		Arithmetisches Mittel (gewichtet)	Anzahl Fälle (ungewichtet)
bis zu 50 m²	1 Person	2,11 €/m²	1.841
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	1,88 €/m²	1.350
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	1,88 €/m²	1.661
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	1,92 €/m²	417
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	1,79 €/m²	228
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	1,72 €/m²	225
Insgesamt		**1,95 €/m²**	**5.722**

Die relevanten kalten Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden entsprechend den Wohnungs-/Bedarfsgrößenklassen für die Hansestadt Lübeck analysiert (vgl. Tab. 8.3). Für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten

wurde das arithmetische Mittel als sinnvoll angesehen und festgelegt. In der Regel ist das arithmetische Mittel höher als der Median, also repräsentiert das arithmetische Mittel mehr als 50 % aller relevanten Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten in der Hansestadt Lübeck.

Die Tab. 8.3 zeigt deutlich, dass die durchschnittlichen kalten Betriebskosten in kleinen Wohnungen mit bis zu 50 m² deutlich höher sind als in den anderen Größenklassen. Deshalb ist es notwendig, für die Ermittlung der abstrakten Angemessenheit, die nach den Größenklassen differenzierten, durchschnittlichen Betriebskosten zu verwenden. Bei Anwendung der durchschnittlichen kalten Betriebskosten insgesamt würde die größte Gruppe der Leistungsempfänger:innen deutlich schlechter gestellt werden. Daher wurde für die weiteren Berechnungen zur Festlegung der Richtwerte mit den nach Größenklassen differenzierten durchschnittlichen Betriebskosten gerechnet.

8.5 Abstrakt angemessene Bruttokaltmiete

Für die Ermittlung der Richtwerte gemäß den gesetzlichen Grundlagen und den Urteilen des BSG sollen anerkannte statistisch-mathematische Verfahren verwendet werden. Entsprechend § 22c SGB II Absatz 1 soll die Datenauswertung neben den Bestandsmieten auch die Angebotsmieten umfassen. Die Angebotsmieten sind Grundlage für die Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit, also ob eine ausreichende Anzahl preisgünstiger Wohnung zur Deckung des Bedarfs vorhanden ist (vgl. Kapitel 9).

In mehreren Urteilen des BSG wird auf die Zusammenfassung der ermittelten Quadratmetermieten aus den unterschiedlichen Datengrundlagen sowie die Anwendung der sogenannten Produkttheorie verwiesen (z. B. BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R). Dabei sollen die ermittelten Quadratmetermietpreise mit der höchstzulässigen Wohnfläche multipliziert werden.

Entscheidend bei der Ausweisung der Richtwerte ist dabei auch die Berücksichtigung der kalten Betriebskosten. Dem Hilfeempfangenden soll damit die Wahlmöglichkeit gegeben werden, eine Wohnung mit niedrigeren kalten Betriebskosten jedoch einer höheren Nettokaltmiete anzumieten.

Wie im Urteil des BSG vom 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R gefordert, wurden im schlüssigen Konzept für die Hansestadt Lübeck die Richtwerte durch ein mehrstufiges Verfahren auf Basis der Produkttheorie ermittelt.

Zur Ermittlung der abstrakt angemessenen Mietobergrenzen wurde daher zu den ermittelten angemessenen Nettokaltmieten, differenziert nach den sechs Größenklassen (vgl. Tab. 8.2) der angemessene Höchstwert der kalten Betriebskosten nach Größenklasse addiert (vgl. Tab. 8.3). Die sich daraus ergebenden Bruttokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat wurden mit der maximal zulässigen

Wohnungsgröße, die den jeweiligen Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung steht, multipliziert (sogenannte Produkttheorie). Im Ergebnis ergibt sich die regional differenzierte, abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in Euro (vgl. Tab. 8.4).

Tab. 8.4 Abstrakt angemessene Bruttokaltmieten in der Hansestadt Lübeck

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Nettokaltmiete in €/m²	Kalte Betriebskosten in €/m²	Bruttokaltmiete in €/m²	Bruttokaltmiete in €
bis zu 50 m²	1 Person	10,00 €/m²	2,11 €/m²	12,11 €/m²	605,50 €
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	8,92 €/m²	1,88 €/m²	10,80 €/m²	648,60 €
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	8,87 €/m²	1,88 €/m²	10,75 €/m²	806,25 €
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	8,77 €/m²	1,92 €/m²	10,69 €/m²	908,65 €
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	9,48 €/m²	1,79 €/m²	11,27 €/m²	1.070,65 €
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	9,80 €/m²	1,72 €/m²	11,52 €/m²	115,20 €

Die ermittelten abstrakten Angemessenheiten sind die Grundlage für die Überprüfung, ob die neuen Richtwerte ausreichen, um die Leistungsempfänger:innen mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen.

9 TATSÄCHLICHE VERFÜGBARKEIT

In den Urteilen des BSG wird gefordert, dass aus den durchgeführten Mietwerterhebungen Rückschlüsse gezogen werden, die eine sachgerechte Wiedergabe der derzeitigen regionalen Mietsituation widerspiegelt und für eine ausreichende Versorgung der Leistungsberechtigten herangezogen werden. D. h. es sollen Analysen erfolgen, ob die Richtwerte ausreichen, Hilfeempfänger:innen in die Lage zu versetzen, eine entsprechende Mietwohnung anzumieten. Die konkrete Angemessenheitsprüfung bleibt von diesen Analysen und Nachweisen unberührt. Die konkrete Angemessenheit ist fallbezogen und kann nicht nur durch das schlüssige Konzept abgedeckt werden.

Zur Überprüfung der Richtwerte, also der im Kapitel 8.5 dargestellten, abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete, wurden die verfügbaren Mietwohnungsangebote in der Hansestadt Lübeck und die tatsächlichen Mieten der Leistungsempfänger:innen analysiert. Durch den Abgleich der abstrakten Angemessenheitsgrenzen mit dem verfügbaren Wohnungsangebot eines Jahres wird geprüft, ob in einem konkreten Wohnungsmarkt strukturell ein ausreichendes Wohnungsangebot innerhalbe der gewählten Angemessenheitsgrenzen vorhanden ist.

Die notwendigen anonymisierten Daten der Leistungsempfänger:innen der Hansestadt Lübeck wurden vom Bereich Soziale Sicherung der Stadtverwaltung und dem Jobcenter für die Analyse des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Zur Überprüfung der ermittelten Angemessenheitsgrenzen und der Verfügbarkeit von Wohnraum zu angemessenen Bedingungen führte FUB IGES folgende Analysen durch:

- Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften SGB II auf Basis einer Sonderanalyse der Bundesagentur für Arbeit (BA), die eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen;
- Ermittlung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften SGB XII auf Basis einer Sonderanalyse des Fachbereichs Wirtschaft und Soziales der Hansestadt Lübeck, die eine Bruttokaltmiete aufweisen, die über den berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen;
- Erhebung der im Jahr 2025 in den elektronischen und Printmedien in der Hansestadt Lübeck angebotenen Wohnungen und Bestimmung der Zahl der Wohnungen, die innerhalb der ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegen.

9.1 Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheit wurde in einem ersten Schritt der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum durch Transferleistungsempfänger:innen SGB II und SGB XII. ermittelt. Hierzu waren Sonderanalysen der Bundeagentur für Arbeit (BA) und des Fachbereichs Wirtschaft und Soziales der Hansestadt Lübeck erforderlich, da die Einzeldaten aus datenschutzrechtlichen und organisatorischen Gründen nicht vorlagen.

Auf Basis der zuvor ermittelten abstrakten Angemessenheit (vgl. Tab. 8.4) wurden fünf Varianten mit Höchstwerten differenziert nach den Bedarfsgrößenklassen den entsprechenden Stellen für eine Datenanalyse zur Verfügung gestellt.

Tab. 9.1 Varianten mit Höchstwerten für die Ermittlung des Bedarfs

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
1	605,50 €	606,00 €	616,00 €	626,00 €	636,00 €
2	648,00 €	620,00 €	630,00 €	640,00 €	650,00 €
3	806,25 €	760,00 €	770,00 €	780,00 €	790,00 €
4	908,65 €	920,00 €	930,00 €	940,00 €	950,00 €
5	1.070,65 €	1.045,00 €	1.055,00 €	1.065,00 €	1.075,00 €
6	1.185,85 €	1.155,00 €	1.165,00 €	1.175,00 €	1.185,00 €
7	1.301,05 €	1.265,00 €	1.275,00 €	1.285,00 €	1.295,00 €
8	1.416,25 €	1.380,00 €	1.390,00 €	1.400,00 €	1.410,00 €
9	1.531,45 €	1.490,00 €	1.500,00 €	1.510,00 €	1.520,00 €
10	1.646,65 €	1.600,00 €	1.610,00 €	1.620,00 €	1.630,00 €
Personen in der Bedarfsgemeinschaft	**Variante 6**	**Variante 7**	**Variante**	**Variante 9**	**Variante 10**
1	646,00 €	656,00 €	666,00 €	676,00 €	686,00 €
2	660,00 €	670,00 €	680,00 €	690,00 €	700,00 €
3	800,00 €	810,00 €	820,00 €	830,00 €	840,00 €
4	960,00 €	970,00 €	980,00 €	990,00 €	1.000,00 €
5	1.085,00 €	1.095,00 €	1.105,00 €	1.115,00 €	1.125,00 €
6	1.195,00 €	1.205,00 €	1.215,00 €	1.225,00 €	1.235,00 €
7	1.305,00 €	1.315,00 €	1.325,00 €	1.335,00 €	1.345,00 €
8	1.420,00 €	1.430,00 €	1.440,00 €	1.450,00 €	1.460,00 €
9	1.530,00 €	1.540,00 €	1.550,00 €	1.560,00 €	1.570,00 €
10	1.640,00 €	1.650,00 €	1.660,00 €	1.670,00 €	1.680,00 €

Zur Ermittlung des jährlichen Bedarfs im Sachbereich SGB II wurde vom Statistik-Service Nordost der Bundesagentur für Arbeit im Aufrag der Stadt Lübeck eine Sonderanalyse vorgenommen und FUB IGES zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse der Datenanalyse bzw. der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miete differenziert nach den zehn Varianten im SGB II sind in der Tab. 9.2 noch einmal differenziert nach den einzelnen Bedarfsgrößenklassen aufgeführt.

Tab. 9.2 Anzahl/Bedarf im SGB II an Wohnungen mit einer angemessenen Bruttokaltmiete

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
1	364	362	312	283	256
2	407	488	457	425	398
3	129	206	183	164	144
4	83	74	63	60	45
5	29	33	31	30	29
6	12	15	12	12	12
7	9	11	11	11	10
8	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0
Insgesamt	**1.033**	**1.189**	**1.069**	**985**	**894**
Personen in der Bedarfsgemeinschaft	**Variante 6**	**Variante 7**	**Variante**	**Variante 9**	**Variante 10**
1	228	198	176	151	138
2	359	333	269	246	216
3	134	125	104	96	87
4	42	38	33	32	30
5	28	26	15	15	15
6	12	12	11	4	4
7	9	9	9	9	5
8	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0
10	0	0	0	0	0
Insgesamt	**812**	**741**	**617**	**553**	**495**

9.2 Ermittlung des verfügbaren Angebotes

Für die Überprüfung, ob die aus der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen ausreichen, wird zusätzlich auf eine Analyse der Neuvertragsmieten bzw. der frei verfügbaren Mietwohnungsangebote aus dem Jahr 2025zurückgegriffen. Die ausreichende Berücksichtigung der Neuvertragsmieten bzw. der Angebotsmieten in einem ausreichenden Umfang wurde bereits im Juni 2015 vom BSG angemahnt (B 4 AS 44/14 R, Rnd. 22). Zwar wird in diesem Urteil des BSG auch ausgeführt, dass bei einem Rückgriff auf die Mieten der letzten vier Jahre (entsprechend der alten Systematik im Mietspiegel) nicht zwingend die Neuvertragsmieten einbezogen werden müssen.

Trotzdem sieht es FUB IGES als notwendig an, die Mietwohnungsangebote lediglich eines Jahres zur Feststellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sowie zur endgültigen Festlegung der Richtwerte auf den sektoralen Wohnungsmärkten in der Hansestadt Lübeck heranzuziehen. Auch eine Einschränkung der erhobenen Mietwerte, auf die in den letzten vier Jahren abgeschlossenen Mietverträge führt zu einer Abschwächung der Miethöhe, da aufgrund der unterschiedlichen Faktoren im Rahmen der Marktanpassung (z. B. Inflationsanpassung, voranschreitende Modernisierung) die aktuellen Mieten des letzten Jahres zumeist höher ausfallen. Vor dem Hintergrund, dass die neuen Mietobergrenzen in der Zukunft Anwendung finden werden, ist es daher zwingend erforderlich, die Mietwohnungsangebote eines Jahres zur Validierung der Ergebnisse aus der Mietwerterhebung heranzuziehen.

Bei den erfassten Wohnungsangeboten handelt es sich teilweise um Wohnungen, die über den gesamten Zeitraum oder einen Teilzeitraum angeboten wurden. Da die Auswertung nicht stichtagsbezogen erfolgte, sondern das verfügbare Objektangebot über einen Zeitraum von zwölf Monaten erfasst wurde, mussten die Angebote auf Objekte komprimiert werden.

Generell ist es auch möglich, dass einzelne Objekte in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen zeitgleich angeboten werden. Eine Doppelzählung würde das verfügbare Wohnungsangebot stark überhöhen, weshalb eine Zusammenfassung der Angebote erfolgen muss.

Diese sogenannte Dublettenbereinigung besteht daher aus den beiden Arbeitsschritten:

- Identifizierung gleicher Wohnungen in unterschiedlichen Internetportalen und Zeitungen sowie Zusammenfassung dieser Wohnungsangebote zu einem Angebot,
- Überprüfung der Angebote über den Erhebungszeitraum: Identische Objekte werden zusammengefasst und als ein Objekt bzw. Angebot angesehen. Angebotslücken, d. h. Angebote, die zeitweilig nicht mehr angeboten werden, werden

durch das bei FUB IGES angewendete Verfahren identifiziert und ebenfalls zu einem Objekt zusammengefasst, da nicht davon auszugehen ist, dass eine Wohnung innerhalb des Beobachtungszeitraums zweimal mit einer kurzen Zwischenvermietung zur Verfügung gestanden hat.

Aus den erhobenen Angeboten wurden unplausible Objekte oder nicht relevante Wohnungsbestände entfernt. Hierbei wurden Objekte bzw. Wohnungen nach den folgenden Kriterien aus der Datenbank entfernt:

- Keine Berücksichtigung von Heimplätzen (z. B. Studierenden-, Seniorenheime), da es sich bei diesen Angeboten um Spezialimmobilien handelt, die einen besonderen Wohnungsteilmarkt darstellen und in der Regel hohe Mietwerte aufweisen,
- Wohnungen, für die keine vollständigen Angaben vorlagen: fehlende Wohnfläche oder keine Nettokalt-Mietangabe,
- Mietangaben, bei denen es sich um eine nicht plausible Miete handelt (niedriger als 3 €/m² oder höher als 30 €/m²)
- Mietangaben, bei denen es sich offensichtlich nicht um Netto- bzw. Bruttokaltmieten handelt, also Bruttowarmmieten,
- Möblierte Wohnungen, da die Möblierung ein Teil der Miete ist und somit nicht die korrekte Nettokaltmiete abgeleitet werden kann,
- Wohnungen, die erkennbar nicht den vom BSG geforderten Mindeststandard aufweisen, also z. B. über Einzelöfen verfügen.

Nach diesen Datenbereinigungen standen von den ehemals erfassten 4.591 angebotenen Wohnungen noch 3.900 Wohnungen für die Auswertung zur Verfügung.

Teilweise lagen in den veröffentlichten Mietwohnungsangeboten keine Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Hier erfolgte für die Berechnung der Bruttokaltmiete eine Berücksichtigung der kalten Betriebskosten auf Basis der angemessenen durchschnittlichen Betriebskosten je Größenklassen (vgl. Tab. 8.3).

Diese Wohnungsangebote wurden differenziert auf Basis der jeweiligen höchstzulässigen Wohnfläche und den entsprechenden Höchstwerten für die zehn Varianten ausgewertet. Zur Feststellung des verfügbaren Angebots zu angemessenen Mietpreisen erfolgte ein Abgleich der Bruttokaltmieten pro Monat der angebotenen Wohnungen mit der zuvor berechneten abstrakten Angemessenheitsgrenze sowie den jeweiligen Höchstwerten der Varianten 1 bis 10 (vgl. Tab. 9.1).

Tab. 9.3 Wohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe nach Bedarfsgrößenklassen und den Varianten 1 bis 10

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
bis zu 50 m²	808	809	844	869	901
mehr als 50 m² bis zu 60 m² *	206	159	181	188	218
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	302	212	230	245	265
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	66	77	81	84	91
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	39	32	32	37	40
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	30	24	25	30	30
jeweils bis zu 10 m²	45	40	40	43	44
Insgesamt	**1.496**	**1.353**	**1.433**	**1.496**	**1.589**
Personen in der Bedarfsgemeinschaft	**Variante 6**	**Variante 7**	**Variante**	**Variante 9**	**Variante 10**
bis zu 50 m²	924	959	986	1.011	1.029
mehr als 50 m² bis zu 60 m² *	248	279	314	343	382
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	290	314	336	352	366
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	99	107	115	120	127
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	40	40	42	46	48
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	31	32	33	35	35
jeweils bis zu 10 m²	44	44	45	46	47
Insgesamt	**1.676**	**1.775**	**1.871**	**1.953**	**2.034**

Insgesamt wiesen in der Variante 1 von den 3.900 verfügbaren Wohnungen 1.496 Wohnungen eine angemessene Bruttokaltmieten auf und standen den Leistungsempfänger:innen zur Anmietung zur Verfügung (vgl. Tab. 9.3). Den größten Anteil am gesamten verfügbaren Angebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete findet sich in den Wohnungen für eine Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft mit 54 % und eine Drei-Personen-Bedarfsgemeinschaft mit 20 %. Dieses sagt jedoch noch nicht darüber aus, ob es ausreichend preisgünstigen Wohnraum in der Hansestadt Lübeck gibt, also

ob der in Kapitel 9.1 beschriebene, ermittelte Bedarf in allen Bedarfsgrößenklassen gedeckt ist.

9.3 Ermittlung der Mietobergrenzen

Die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, oder der Anteil der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, an allen Angeboten innerhalb einer Gemeinde und Größenklasse, ist nicht entscheidend für die Überprüfung der abstrakten Angemessenheitsgrenze. Entscheidend ist, ob die Zahl der Angebote, die eine angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, ausreicht, die Bedarfsgemeinschaften zu versorgen, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete haben.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei den berücksichtigten Mietwohnungsangeboten um die im Internet und den Zeitungen veröffentlichten Mietwohnungsangebote handelt und teilweise Angebote der größeren institutionellen Wohnungsanbieter:innen mit niedrigeren Mieten fehlen, wurde für die Feststellung der konkreten Angemessenheit und somit die Festlegung der Mietobergrenzen in der Hansestadt Lübeck eine 100 %ige Bedarfsdeckung in allen Teilmarktsegmenten angestrebt. D. h. für alle Bedarfsgemeinschaften, die eine nicht angemessene Bruttokaltmiete aufweisen, muss Wohnraum zu angemessenen Bedingungen vorhanden sein.

In der Analyse, ob ein ausreichendes Wohnungsangebot zu angemessenen Mietkosten vorhanden ist, wurden nur die zuvor ermittelten Bedarfe (vgl. Kapitel 9.1) sowie die Mietwohnungsangebote aus dem Jahr 2025 berücksichtigt. In einem ersten Schritt wird den zuvor ermittelten Mietwohnungsangeboten mit einer abstrakt angemessenen Miethöhe (Variante 1) der Bedarf an Wohnungen, d. h. den Bedarfsgemeinschaften, die keine abstrakt angemessenen Mietkosten aufweisen, gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung wird der Versorgungsgrad durch das verfügbare angemessene Mietwohnungsangebot ausgewiesen.

Tab. 9.4 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck vor einer Anpassung der abstrakten Angemessenheit – Basis Variante 1

Wohnungsgröße in m²	Größe der Bedarfsgemeinschaft	BG über der abstrakten Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
		Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m²	1 Person	364	808	>100 %
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	407	206	51 %
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	129	302	>100 %
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	83	66	80 %
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	29	39	>100 %
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	6 Personen	12	30	>100 %
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	9	45	>100 %
insgesamt		**1.033**	**1.496**	**>100 %**

Grau unterlegte Zeilen weisen eine Bedarfsdeckung von unter 100 % auf

Insgesamt ergibt die Analyse auf Basis der abstrakten Angemessenheit (Variante 1) einen Bedarf von 1.033 Wohnungen in der Hansestadt Lübeck bei einem angemessenen Angebot von 1.496 Wohnungen. Damit sind rechnerisch alle Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu angemessenen Bruttokaltmieten versorgt.

Insgesamt hat sich für zwei Teilmarktsegmente

- Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften
- Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaften

gezeigt, dass die Zahl der angebotenen Wohnungen mit angemessenen Bruttokaltmieten für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften, die in Wohnungen mit nicht angemessenen Bruttokaltmieten wohnen, nicht ausreicht.

In einem zweiten Schritt wird daher in diesen Teilmarktsegmenten die Angemessenheitsgrenze auf der Grundlage der Höchstwerte der Varianten 2 bis 10 (vgl. Tab. 9.1) verwendet. Daraus ergibt sich auf der einen Seite ein zusätzliches angemessenes Mietwohnungsangebot und auf der anderen Seite verringert sich der Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe, also von Bedarfsgemeinschaften mit einer derzeitigen nicht angemessenen tatsächlichen Miethöhe.

Die Anhebung der Angemessenheitsgrenze wurde so lange fortgesetzt, bis auch in dem Teilmarktsegment der Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft und Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft mindestens ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht wurde.

Die Tab. 9.5 zeigt das Ergebnis dieses Verfahrens, also die Zahl der Mietwohnungsangebote mit einer angemessenen Miethöhe sowie die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften, die derzeit keine Wohnung mit einer angemessenen Miete bewohnen.

Tab. 9.5 Versorgungsgrad des Bedarfs an angemessenen Wohnungen in der Hansestadt Lübeck nach einer Anpassung der abstrakten Angemessenheit

Wohnungsgröße in m²	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Mietobergrenze nach Überprüfung der Bedarfsdeckung	BG über der abstrakten Angemessenheit	Angebote innerhalb der abstrakten Angemessenheit	Bedarfsdeckung
			Anzahl	Anzahl	Anteil
bis zu 50 m²	1 Person	605,50 €	364	808	>100 %
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	680,00 €	269	314	>100 %
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	806,25 €	129	302	>100 %
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	920,00 €	74	77	>100 %
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	1.070,65 €	29	39	>100 %
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	6 Personen	1.185,85 €	12	30	>100 %
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	115,20 €	9	45	>100 %
Insgesamt			**886**	**1.615**	**>100 %**

Durch die Anhebung der Angemessenheitsgrenze in den Teilmarktsegmenten der Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft und Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft erhöht sich das angemessene Mietwohnungsangebot auf 1.615 Wohnungen. Demgegenüber steht ein Bedarf an Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe von 886 Wohnungen.

Insgesamt dürfte das verfügbare Mietwohnungsangebot mit einer angemessenen Bruttokaltmiete höher liegen. Gründe hierfür sind sicherlich die fehlenden Wohnungsanzeigen der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften. Viele verfügbare Wohnungen mit einer angemessenen Miete werden in der Regel nicht inseriert, sondern direkt vergeben. Daneben existiert ein „grauer“ Markt, der nicht erfasst werden kann. Hierbei handelt es sich um Informationstafeln in den

Geschäften oder anderen öffentlichen Räumen sowie um direkte Informationsweitergaben, d. h. über Nachmietersuche. Dieses betrifft überwiegend die Wohnungsangebote mit einer niedrigen Miethöhe.

In der Tab. 9.6 sind noch einmal die Ergebnisse der Analyse der Erhebungsdaten und der Angebotsmieten sowie die bisher in der Hansestadt Lübeck geltenden Mietobergrenzen aufgeführt.

Tab. 9.6 Ergebnisse der Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit und Vergleich zu den bisherigen Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete in Euro)

Wohnungsgröße in m²	Größe der Bedarfsgemeinschaft	bisherige Mietobergrenze	Mietobergrenze nach Überprüfung der Bedarfsdeckung*	Veränderung
bis zu 50 m²	1 Person	553,00 €	606,00 €	+ 53,00 €
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	660,00 €	680,00 €	+ 20,00 €
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	761,00 €	807,00 €	+ 46,00 €
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	923,00 €	920,00 €	- 3,00 €
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	1.045,00 €	1.071,00 €	+ 26,00 €
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	6 Personen	1.156,00 €	1.186,00 €	+ 30,00 €
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	112,00 €	116,00 €	+ 4,00 €

* aufgerundet auf einen vollen Euro

10 NEUE MIETOBERGRENZEN

Die Ergebnisse spiegeln ein repräsentatives Bild des regionalen Mietwohnungsmarktes differenziert nach Bedarfsgrößenklassen in der Hansestadt Lübeck wider. Die Datenerhebung, die statistischen Ableitungen für die abstrakte Angemessenheit sowie die sich aus den aktuellen Mietwohnungsangeboten ergebende Marktsituation und die daraus gezogenen Schlüsse erfüllen die sich aus der Rechtsprechung des BSG ergebenden Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Festlegung der regionalen Mietobergrenzen.

Wie auch bei der bisherigen Festlegung der Mietobergrenzen soll sichergestellt werden, dass Transferleistungsberechtigte nicht aufgrund sinkender Mietobergrenzen zu einem Wohnungswechsel gezwungen sind.

Nach der Berechnung der abstrakten Angemessenheit auf Basis der Datenerhebung aus dem qualifizierten Mietspiegel und der Analyse der Angebotsmieten wurde sichergestellt, dass die neuen Mietobergrenzen mindestens den bisherigen Mietobergrenzen entsprechen.

Die Ergebnisse aus der im Rahmen der Mietwerterhebung abgeleiteten abstrakten Angemessenheitsgrenzen sowie aus der anschließenden Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Miethöhe sind die Grundlagen für die in der Tab. 10.1 dargestellten neuen Mietobergrenzen.

Tab. 10.1 Neue Richtwerte bruttokalt in Euro in der Hansestadt Lübeck

Wohnungsgröße	Größe der Bedarfsgemeinschaft	Richtwert
bis zu 50 m²	1 Person	606,00 €
mehr als 50 m² bis zu 60 m²	2 Personen	680,00 €
mehr als 60 m² bis zu 75 m²	3 Personen	807,00 €
mehr als 75 m² bis zu 85 m²	4 Personen	923,00 €
mehr als 85 m² bis zu 95 m²	5 Personen	1.071,00 €
mehr als 95 m² bis zu 105 m²	5 Personen	1.186,00 €
jeweils bis zu 10 m²	jede weitere Person	116,00 €

Die Umsetzung der neuen Mietobergrenzen erfolgt durch die Hansestadt Lübeck in einer Verordnung und Richtlinie für die anspruchsberechtigten Hilfeempfänger:innen gemäß SGB II und SGB XII.