

**2.500 Soziale Sicherung**  
**Grundsatz-/Rechtsangelegenheiten**  
Az.: 2.500.11

Datum: 01.01.2019  
Auskunft: Frau Abig  
Zimmer: 2.091 - Altbau  
Telefon: 0451/122-4401  
Telefax: 4544

Vfg.

## 1. Schlüssiges Konzept

### **Angemessene Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 35 SGB XII Hansestadt Lübeck ab dem 01.01.2019**

#### **Allgemeines:**

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II, § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII). Der Begriff der „**Angemessenheit**“ unterliegt dabei als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle und wird laufend durch Rechtsprechung definiert.

Grundlage des Konzepts sind daher die Grundsatzentscheidungen des BSG sowie LSG und SG in folgenden Entscheidungen<sup>1</sup>, auf die sinngemäß Bezug<sup>2</sup> genommen wird:

**Urteil des BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R sowie 7b AS 10/06 R**

**Urteil des BSG vom 18.06.2008 – B 14/7b AS 44/06 R**

**Urteil des BSG vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R**

**Urteil des BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R**

**Urteil des BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R**

**Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R**

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

**Urteil des BSG vom 18.11.2014 – B 4 AS 9/14 R**

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

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

**Beschluss des SG vom 06.03.2017 – S 40 AS 92/17**

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft (KdU) ist nach ständiger Rechtsprechung unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu ermitteln. Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Bedarfe sind zunächst die Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard zu bestimmen, wobei als angemessen die Aufwendungen für eine solche Wohnung gelten, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist; die Wohnung muss im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen im räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, liegen. In einem weiteren Schritt wird der maßgebliche örtliche Vergleichsraum festgelegt. Anschließend ist zu ermitteln, wie hoch die Aufwendungen für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sind. Beide Faktoren, Wohnungsgröße und Wohnungsstandard (letzterer festgelegt am Quadratmeterpreis) müssen dabei nicht jeweils für sich betrachtet angemessen sein, solange das Produkt aus Wohnfläche und Wohnstandard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete, sogenannte Referenzmiete bildet. Die angemessene Referenzmiete ist bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es der leistungsberechtigten Person grundsätzlich möglich ist, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.

<sup>1</sup> Aufzählung der Urteile zu den KdU nicht abschließend

<sup>2</sup> Auf einen im Textverlauf angegebenen Verweis auf die jeweiligen Urteile wird verzichtet, es wird auf die benannten Entscheidungen hingewiesen

Um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb des räumlichen Vergleichsmaßstabs zu gewährleisten, muss die Ermittlung der regional angemessenen Kosten auf Grundlage eines überprüfbar schlüssigen Konzepts erfolgen. Zur Erstellung dieses darf auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und d BGB zurückgegriffen werden.

Ein solches schlüssiges Konzept ist durch planmäßiges Vorgehen im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur punktuell durch Einzelfallentscheidungen geprägt.

Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

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

### **Angemessene Wohnungsgröße:**

Als angemessene Wohnungsgröße ist auf die Werte, basierend auf § 10 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), zurückzugreifen. 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:

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1 Person            | Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> |
| 2 Personen          | Wohnfläche bis zu 60 m <sup>2</sup> |
| 3 Personen          | Wohnfläche bis zu 75 m <sup>2</sup> |
| 4 Personen          | Wohnfläche bis zu 85 m <sup>2</sup> |
| jede weitere Person | plus 10 m <sup>2</sup>              |

#### *Anmerkungen:*

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

Schwerbehinderte sowie pflegebedürftige Menschen können im Rahmen des Einzelfalls einen Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum je nach Art und Schwere der Behinderung und Umstände innehaben. Dies ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu prüfen und zu entscheiden.

Für Alleinerziehende wird kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt. Ziel der Leistungserbringung ist langfristig betrachtet, die wirtschaftliche Selbständigkeit zu erreichen. Sofern für Alleinerziehende ein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt würde, würden ebenso erhöhte Mietkosten berücksichtigt, die den Weg in die wirtschaftliche Selbständigkeit

erschweren. Auch kann hilfsweise nach den Vorschriften des Wohngeldrechts kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt werden. Weiterhin käme es bei der Gewährung von Leistungen im SGB II in Verbindung mit der Gewährung von Kinderwohngeld zu Differenzen hinsichtlich angemessener Wohnungsgrößen.

### **Einfacher Wohnungsstandard**

Eine Wohnung ist angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt.

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

Die Beurteilung der einzelnen Wohngebiete, die sich aus dem Lübecker Mietspiegel sowie dem Methodenbericht ergibt, erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel in Zusammenarbeit mit der erhebenden Stelle. Dazu gehört ebenfalls die Beurteilung der Wohnungsausstattung nach den Merkmalgruppen Bad/WC, Küche, Wohn- und Schlafräume, Wohnanlage/Wohnumfeld und der energetischen Gebäudequalität. Entsprechend der Abstimmung im Arbeitskreis erfolgt die Ausweisung nur für Wohnungen, die ein vermierterseitig gestelltes Bad, Innen-WC und Sammelheizung aufweisen. Wohnungen mit einer Minderausstattung wurden nicht bei der Bestimmung der Referenzmiete berücksichtigt.

### **Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum**

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Dabei handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Eine Beschränkung auf bestimmte Orts- oder Stadtteile sowie Bezirke mit besonders verdichteter Bebauung und damit einhergehend vorwiegend günstigem Wohnraum birgt das Risiko der Ghettorisierung. Daher ist auf einen Durchschnittswert des unteren Mietpreisniveaus im gesamten räumlichen Vergleichsraum abzustellen.

Das Stadtgebiet mit einer Fläche von 22.508 ha und ca. 219.255 Einwohnern ist in 10 Stadtteile unterteilt.<sup>3</sup> Nach Entwicklung und Bestand von Wohnungen 1990 bis 2016 bestehen ca. 116.863 Wohnungen in Lübeck, wovon ca. 7895 Wohnungen dem geförderten Wohnungsbau zuzuordnen sind und sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.<sup>4</sup>

Die Wohnungen hilfebedürftiger Menschen verteilen gleichermaßen über den örtlichen Vergleichsraum. Der ausgebauten Stadtverkehr Lübecks ermöglicht dabei die verkehrstechnische Verbindung im gesamten Stadtgebiet. Die soziale Infrastruktur, wie Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Gesundheitssystem, Verwaltung, Rechtssystem, öffentliche Sicherheit, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten u.w. ist zwar in kleineren Einrichtungen auf die Stadtgebiete verteilt, aber in wesentlichen Dingen für die Hansestadt Lübeck einheitlich. Das verdeutlicht sich unter anderem an den Volkshochschulen, der Stadtverwaltung, den Büchereien, usw.

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

### **Produkttheorie**

Nach der Rechtsprechung des BSG bestimmt ein Richtwert die Angemessenheit. Er ist das Produkt aus abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem

---

<sup>3</sup> Statistisches Jahrbuch – Lübecker Zahlen 2017, Stand August 2018, Tabellenblätter 101 und 203

<sup>4</sup> Statistisches Jahrbuch – Lübecker Zahlen 2017, Stand August 2018, Tabellenblätter 601 und 610

Quadratmeterpreis. Leistungsberechtigte können mithin wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen. Maßgeblich ist dabei nur, dass das Produkt, nämlich die Gesamtmiete angemessen ist. Die Produkttheorie bzw. der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis bezieht sich dabei auf die Bruttokaltmiete des Wohnraums (Nettomiete zzgl. Betriebskosten exkl. Heizkosten).

### **Abstrakt angemessene Nettokaltmiete (Referenzmiete)**

Im Rahmen höchstrichterlichen Vorgaben ist dem Grundsicherungsträger bei der Erstellung eines KdU-Konzeptes **Methodenfreiheit** einzuräumen. Hiernach ist es ausreichend und hinreichend valide auf einen qualifizierten Mietspiegel abzustellen, da bei der Erstellung die Repräsentativität der Stichprobe durch die Annahme der Chance gleicher Wahrscheinlichkeit der Abbildung der im Detail unbekanntes Realität der Grundgesamtheit des Gesamtwohnungsbestandes fingiert wird.<sup>5</sup>

Basierend auf der Auswertung des Wohnungsmarktkonzeptes 2013, der Fortschreibung durch die jährlichen Wohnungsmarktberichte, dem Zahlenmaterial des Statistischen Jahrbuchs Lübeck sowie den Erhebungen durch den Grundsicherungsträger selbst, ist von der Grundannahme auszugehen, dass sich insgesamt  $\frac{1}{3}$  der Lübecker Gesamtbevölkerung einfachen Wohnraum teilen muss. Demnach soll bei der Kalkulation auf das untere Drittel in Form des 33 %-Perzentils zurückgegriffen werden.

Den größten Bedarf an Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum stellen Einpersonenhaushalte dar. Hier besteht nach jährlicher Erfassung ein stetiger Bedarfsüberhang. Dem gegenüberstehend ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden, weshalb es hier zu einem deutlichen Bestandsüberhang kommt. Durch diesen Ausgleich ist die Grundannahme des 33 %-Perzentils bezogen auf die Gesamtheit der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum zwar korrekt, spiegelt jedoch nicht, gerade für das Segment der Einpersonenhaushalte, den verfügbaren Wohnungsbestand wieder. Grund hierfür sind die erheblichen Schwankungen hinsichtlich der Haushaltsgröße. Mithin ist für die Klientel der Singlehaushalte eine höhere, dem Bestand an Nachfragern entsprechende Kappungsgrenze zu wählen, die den Bedarfsüberhang abbildet.

In Lübeck konkurrieren bei den preisgünstigen Nachfragern nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte die Leistungsberechtigten im SGB II und XII-Bezug stark mit der Zielgruppe der Wohngeldempfängern, den sozialversicherungspflichtigen Geringverdienern als auch anderen Ein-Personenhaushalten, wie z.B. Studenten, Auszubildenden und zum Teil auch Senioren. Im Bereich der ab zwei Personen Haushalte sind Alleinerziehende als wichtige Zielgruppe zu nennen. Überdies ist als weiterer Faktor des zielgruppenspezifischen Bedarfs die sukzessive Eingliederung der Asylbewerber aus den Gemeinschaftsunterkünften in den freien Wohnungsmarkt zu nennen.

Nach der Erhebung für das Statistische Jahrbuch – Lübeck in Zahlen 2017 leben in Lübeck 219.255 Einwohner, welche sich auf insgesamt 121.643 Haushalte verteilen.<sup>6</sup> Davon sind 63.052 den Einpersonenhaushalten zuzuordnen, was allein 51,83 % an den Gesamthaushalten ausmacht.

Insgesamt bestehen 2.667 Empfängerhaushalte von Wohngeld (2,19 % an den Gesamthaushalten), 943 Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (0,78 % an den Gesamthaushalten), 4.990 Bezieher von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4,1 % an den Gesamthaushalten), 1.370 Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz - AsylbLG (1,13 % an den Gesamthaushalten) und 15.326 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II mit insgesamt 28.916 Personen (12,6 % an den Gesamthaushalten).

Insgesamt entspricht dies einer Mindestsicherungsquote von 16,3 % gemessen an der Einwohnerzahl. 2017 betrug die Quote noch 16,7 %, was unter anderem dem rückläufigen Bezug von Leistungen nach dem AsylbLG zuzuordnen ist (Rückgang um 54,82 %).

<sup>5</sup> Vgl. Gautzsch, Sozialrecht aktuell 2011, S. 137, 139.

<sup>6</sup> Erhebung nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren

Daneben sind 10.714 Studierende an den Lübecker Hochschulen sowie 13.084 Personen in ausschließlich geringfügiger Beschäftigung zu erwähnen, was allein 4,89 % und 5,97 % der Lübecker Bevölkerung ausmacht.

Zusammen entspricht dies einem Bevölkerungsanteil von 28,59 %, bei 62.684 Personen von 219.255 Einwohnern, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Zuzüglich der Dunkelziffer der Geringverdiener<sup>7</sup> kann davon ausgegangen werden, dass im Mindesten die 33% - Quote erreicht wird. Unter Berücksichtigung dieser Erhebungen<sup>8</sup> lässt sich die o.g. Grundannahme, dass sich ca. 1/3 der Bevölkerung in Lübeck preisgünstigen Wohnraum teilen muss, bestätigen.

Im Vergleich zur Ermittlung des auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Bevölkerungsanteils 2017 liegt die Quote damit annähernd gleich. Bei der Betrachtung 2017 wurden die sich ausschließlich in geringfügiger Beschäftigung befindlichen Arbeitnehmer nicht berücksichtigt.<sup>9</sup> Schließt man nunmehr diese Klientel aus obigen Ausführungen aus, ergibt sich ein Bevölkerungsanteil von 22,62 % (49.600 Personen), welcher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist. 2017 lag dieser Wert noch bei 22,8 %. Bei der Berechnung der MOG ab 01.01.2015 wurde ein Bevölkerungsanteil von 23,57 % an Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum angenommen.<sup>10</sup> Mithin besteht hinsichtlich der Menge an Nachfragern keine signifikante Steigerung, sondern viel mehr ein geringer Abfall der Bedarfsquote.

Die Erhebung<sup>11</sup> und der Vergleich an Mieterhaushalten innerhalb der Einkommensgrenze zum Wohnungsbestand im Wohnungsmarktkonzept für Lübeck 2013 zeigt, dass zu diesem Zeitpunkt unter Zugrundelegung der MOG 2012, unter Berücksichtigung der erhobenen Stichprobe von 76.900 Mietwohnungen, 52.600 Wohnungen den Preisgünstigen zuzuordnen waren. Dem gegenüber stand eine Nachfrage an 33.500 Personen, die unter die Einkommensgrenze fielen.

Aufgeschlüsselt nach der Haushaltsgröße gestaltete sich die Verteilung wie folgt:

|                     | Preisgünstige Mietwohnungen | Nachfrager innerhalb der Einkommensgrenze | Verhältnis                                 |
|---------------------|-----------------------------|---|--|
| 1 Personenhaushalte | 16.800                      | 22.100                                    | <b>Bedarfsüberhang</b> um 5.300 Nachfrager |
| 2 Personenhaushalte | 10.700                      | 7.000                                     | Angebotsüberhang um 3.700 Wohnungen        |
| 3 Personenhaushalte | 15.800                      | 2.100                                     | Angebotsüberhang um 13.700 Wohnungen       |
| 4 Personenhaushalte | 5.500                       | 1.500                                     | Angebotsüberhang um 4.000 Wohnungen        |
| 5 Personenhaushalte | 3.800                       | 800                                       | Angebotsüberhang um 3.000 Wohnungen        |

Das Angebot sowie die Nachfrage ab einer Haushaltsgröße von zwei Personen sind mithin ausgeglichen bzw. stehen diesen Nachfragern genügend Wohnungen im preisgünstigen Segment zur Bedarfsdeckung zur Verfügung. Kritisch gestaltet sich das Verhältnis im Einpersonenhaushalt. Hier bestand 2013 bereits ein deutlicher Bedarfsüberhang.

<sup>7</sup> Nicht nach Definition im sozialversicherungsrechtlichen Sinn sondern nach alltäglichem Sprachgebrauch (auch in der Sprache von Politikern und Behörden) sind hiermit Personen gemeint, die ein Einkommen beziehen, welches nur knapp über der Armutsgrenze liegt. Dabei ist von einem Arbeitsverhältnis, was mit Mindestlohn honoriert wird, auszugehen (2018: 8,84 €/Std.).

<sup>8</sup> Statistisches Jahrbuch – Lübecker Zahlen 2017, Stand August 2018, Tabellenblätter 101, 203, 230, 313, 327, 601, 610, 740, 750, 807.

<sup>9</sup> Nach den Erhebungen des Statistischen Jahrbuch-Lübeck 2017 ist nicht differenzierbar, wie viele der sich ausschließlich in geringfügiger Beschäftigung befindenden Personen bereits den Hilfebedürftigen im Sozialhilfebezug, Studierenden, Wohngeldempfängern u.w. zuzuordnen sind. Daher wird unter Annahme eines Worst-Case-Szenarios der Anteil der Bevölkerung in Gänze berücksichtigt und mithin eine Positivrechnung erreicht.

<sup>10</sup> Dabei Kalkulation basierend auf Daten des Statistischen Jahrbuchs für Lübeck – Zahlen 2011

<sup>11</sup> Die Erhebung der Daten erfolgte nicht verwaltungsintern, sondern über den Dienstleister GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH.

Anhand der Schlussfolgerungen in den sich an 2013 anschließenden Wohnungsmarktberichten hat sich dieses Verhältnis kaum verschoben. In den Resümees lässt sich jährlich wiederfinden, dass zwar insgesamt genügend Wohnraum zur Verfügung steht, der Überhang an Nachfragern jedoch bei den Einpersonenhaushalten liegt und in diesem Sektor eine negative Bilanz zwischen Angebot und Nachfrage besteht.

Da der Wohnungsbestand für mittelgroße bis große Haushalte ausreichend gesichert und mithin ausreichend Wohnraum abgebildet ist, kann die Referenzmiete aus dem unteren Drittel aller Mieten für Haushalte ab Zweipersonenstärke (orientiert am 33 %-Perzentil) ermittelt werden.

Für die Zielgruppe der Einpersonenhaushalte wird aufgrund des nicht ausreichend abbildbaren Wohnraums bei der Annahme eines 33 %-Perzentils daher eine abweichende Kappungsgrenze in Höhe von 50 % festgelegt.

Ermittlung:

Den im Wohnungsmarktkonzept 2013 ermittelten Mietwohnungen standen in der Auswertung insgesamt 72.500 Mieterhaushalte gegenüber. Von diesen Mieterhaushalten waren 33.500 Haushalte Personen zuzuordnen, die innerhalb der Einkommensgrenze nach § 8 SHWoFG i.V.m. § 7 SHWoFG-DVO lagen.<sup>12</sup> Differenziert für den Sektor der Einpersonenhaushalte waren von 38.500 Haushalten insgesamt 22.100 Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenze. Anteilig entspricht dies einem Anteil von 57,4 % an den Gesamthaushalten.

Mit der Einführung des Mindestlohns 2015 sowie der Steigerung 2017 dieses, einer jedoch gleichbleibend hohen Einkommensgrenze, ist davon auszugehen, dass mindestens das obere Drittel der 2013 noch innerhalb der Einkommensgrenze liegenden Haushalte nunmehr oberhalb der Grenze liegen und aus der Erhebung fallen würden.

Dem zusprechend dienen die aktuellen Zahlen des Lohnniveaus. Nach dem Reallohnindex besteht seit 2013 eine Steigerung um 7,01 %, was einen stärkeren Anstieg des Verdienstes im Verhältnis zu den Verbraucherpreisen ausdrückt. Insgesamt besteht daher eine höhere Kaufkraft im Vergleich zu 2013.

Auch die sukzessive Zuführung der Asylsuchenden von den Not- und Gemeinschaftsunterkünften auf den freien Wohnungsmarkt vermag diese Annahme nicht zu kippen. Insgesamt sind seit 2015 2.842 Personen aus den Gemeinschaftsunterkünften ausgezogen. Diese Klientel ist jedoch nicht ausschließlich den Einpersonenhaushalten zuzuordnen. Auch ist die Gesamtzahl an ausgezogenen Hilfesuchenden nicht automatisch dem Lübecker Wohnungsmarkt zuzuordnen. Viele Personen und Familien reisen weiter, reisen zurück oder nutzen sozial geförderten Wohnraum.

Eine genaue Anzahl an tatsächlich in der Hansestadt Lübeck wohnenden Asylsuchenden/-empfänger ist nicht ermittelbar. Aus der Praxis und Aufnahmesituation heraus lässt sich jedoch annehmen, dass ein Großteil der ausgezogenen Flüchtlinge den Haushalten ab mindestens zwei Personen zuzuordnen ist, da häufig Familien oder Gruppen gemeinsam reisen und gemeinsam Hilfe bzw. Schutz suchen.

Unter Berücksichtigung des gestiegenen Lohnniveaus, der gleichgebliebenen Einkommensgrenze, der rückläufigen Zahlen an Auszügen aus den Gemeinschaftsunterkünften wird daher pauschal zugunsten der Einpersonenhaushalte eine **Kappungsgrenze von 50 %** angenommen.

Die angemessene Referenzmiete wurde auf Grundlage des **Qualifizierten Mietspiegels Lübeck 2018** ermittelt. Der Lübecker Mietspiegel wurde zum 31.05.2018 im Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt und am 27.09.2018 in der Bürgerschaft beschlossen.

---

<sup>12</sup> Diese Erhebung erfolgte auf Basis einer sehr umfassenden Haushaltsbefragung, bei der gleichauf das Haushaltseinkommen abgefragt und dann auf alle Lübecker Haushalte hochgerechnet wurde. Eine erneute Überprüfung und Erhebung der nachfragenden Haushalte innerhalb der Einkommensgrenze ist für 2020 geplant.

Für den rechtskonformen Bezug muss beim Herausgreifen bestimmter Mietspiegelwerte abgesichert sein, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächliche Wohnungsbestand im örtlichen Vergleichsraum eine Anmietung abstrakt angemessenen Wohnraums im gesamten Vergleichsraum ermöglicht. Zudem ist zusätzlich zu prüfen, ob ein repräsentativer Rücklauf von Datensätzen für die Auswertung der Felddbesetzungen nach den jeweiligen Haushaltsgrößen vorhanden ist.

Dabei liegen der Mietspiegelerstellung folgende Erhebungen zugrunde:

Mieter:

- schriftlichen Screening in der Zeit von Anfang März bis Ende April 2018
- direkte Mieterbefragung in der Zeit von Ende März bis Mitte Mai 2018
- Umfang: 12.200 Stichproben

Vermieter:

- Vermieterbefragung in der Zeit von Anfang April bis Mitte Mai
- Umfang: 7.251 Stichproben

Auswertung:

1) Mieter:

- 3.148 Rückmeldungen
- 2.780 Ausfälle
- Ergebnis: 368 mietspiegelrelevante Informationen

Vermieter:

- 3.726 Rückmeldungen
- 2.054 Ausfälle
- Ergebnis: 1.672 mietspiegelrelevante Informationen

Gesamt:

- 2040 mietspiegelrelevante Interviews

2) Ausfallgründe:

- Verweigerung
- 4-Jahresregel<sup>13</sup>
- Selbstnutzende Eigentümer
- unplausible Daten und fehlenden Zuordnungsmöglichkeit

3) Ausreißerbereinigung:

- 97 Ausreißer

4) Gesamtergebnis

- **1.943 Daten**<sup>14</sup>

Aus dem Lübecker Mietspiegel stehen insgesamt 1.943 Daten für die Ermittlung der angemessenen Miete im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und XII zur Verfügung. Er erfüllt unter Beachtung vorbenannter Ausführungen mithin die Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept.

**Berechnung der Referenzmiete für einen 1 Personen Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 1-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 50 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie scheint es jedoch angemessen aus den ermittelten Werten im Mietspiegel nicht nur die Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu betrachten, sondern einen Korridor von 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> zu bilden und in der Berechnung mit einzubeziehen.

---

<sup>13</sup> Es wurden nur Daten berücksichtigt, bei denen der Mietabschluss nicht länger als 4 Jahre zurück liegt. Darunter sind umfasst Neuverträge sowie Bestandsverträge, die aufgrund von Mieterhöhungen angepasst wurden. Dies dient der genaueren Abbildung des realistischen Mietbestandes.

<sup>14</sup> Auf den Methodenbericht 2018 zur Erstellung des Mietspiegels 2018 wird verwiesen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> ergeben sich 779 Daten. Dabei ist es möglich, 50 % aller Wohnungen (390 Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 319 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 6,37 €**

***Die angemessene Nettokaltmiete für einen 1-Personen-Haushalt beträgt mithin 319,00 €.***

#### **Berechnung der Referenzmiete für einen 2 Personen Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 2-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 60 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie wird eine Spanne bei der Berechnung von 50 bis unter 75 m<sup>2</sup> einbezogen.<sup>15</sup>

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 50 bis unter 75 m<sup>2</sup> ergeben sich 1011 Daten. Dabei ist es möglich, 33 % aller Wohnungen (334 Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 347,27 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 60 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 5,79 €**

***Die angemessene Nettokaltmiete für einen 2-Personen-Haushalt beträgt mithin 348,00 €.***

#### **Berechnung der Referenzmiete für einen 3 Personen Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 3-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 75 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie wird ein Korridor von 60 bis unter 85 m<sup>2</sup> gebildet und in der Berechnung berücksichtigt.<sup>16</sup>

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 60 bis unter 85 m<sup>2</sup> ergeben sich 782 Daten. Dabei ist es möglich, 33 % aller Wohnungen (259 Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 394,70 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 75 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 5,26 €**

***Die angemessene Nettokaltmiete für einen 3-Personen-Haushalt beträgt mithin 395,00 €.***

#### **Berechnung der Referenzmiete für einen 4-Personen-Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 4-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 85 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie wird eine Spanne bei der Berechnung von 75 bis unter 95 m<sup>2</sup> einbezogen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 75 bis unter 95 m<sup>2</sup> ergeben sich 318 Daten. Dabei ist es möglich, 33 % aller Wohnungen (105 Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 490,00 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 85 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 5,76 €**

***Die angemessene Nettokaltmiete für einen 4-Personen-Haushalt beträgt mithin 490,00 €.***

#### **Berechnung der Referenzmiete für einen 5 Personen Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 5-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 95 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie wird ein Korridor von 85 bis unter 105 m<sup>2</sup> gebildet und in der Berechnung berücksichtigt.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 85 bis unter 105 m<sup>2</sup> ergeben sich 144 Daten. Dabei ist es möglich, 33 % aller Wohnungen (48

---

<sup>15</sup> Da die Wohnungsgröße für Dreipersonenhaushalte auf 75 m<sup>2</sup> bestimmt ist, erfolgte eine Erweiterung der Spannweite bis zur neuen angemessenen Haushaltsgröße.

<sup>16</sup> Da die Wohnungsgröße für Dreipersonenhaushalte auf 75 m<sup>2</sup> bestimmt ist, erfolgte eine Erweiterung der Spannweite bis zur unteren angemessenen Haushaltsgröße.



Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 552,29 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 95 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 5,81 €**

**Die angemessene Nettokaltmiete für einen 5-Personen-Haushalt beträgt mithin 553,00 €.**

### **Berechnung der Referenzmiete für einen 6-Personen-Haushalt**

Die angemessene Wohngröße eines 6-Personen-Haushaltes beträgt nach der WFB 105 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Produkttheorie wird bei der Berechnung eine Spanne von 95 bis unter 115 m<sup>2</sup> einbezogen.

Aus den Mietspiegeldaten für sämtliche Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 bis unter 115 m<sup>2</sup> ergeben sich 80 Daten. Dabei ist es möglich, 33 % aller Wohnungen (27 Daten) mit einem Mietpreis von bis zu 737 € anzumieten. Dies entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 105 m<sup>2</sup> einem **m<sup>2</sup>-Preis von 7,02 €**

**Die angemessene Nettokaltmiete für einen 6-Personen-Haushalt beträgt mithin 737,00 €.**

➤ **Für darüber hinausgehend noch größere Haushalte ist eine Einzelfallentscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.**

### **Betriebskosten:**

Nach geltender Rechtsprechung sind auch die kalten Betriebskosten in das Produkt der Produkttheorie mit einzubeziehen. Der angemessene Quadratmeterpreis definiert sich daher über die Bruttokaltmiete. Es soll die Wahlmöglichkeit bestehen und der Handlungsspielraum dahingehend erweitert werden, eine Wohnung mit geringen Betriebskosten aber einer höheren Nettokaltmiete und umgekehrt zu wählen.

▶ Im Urteil des BSG vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R – hat sich das BSG mit der Festsetzung der MOG der Stadt Kiel beschäftigt, die eine Bruttokaltmiete als MOG festgelegt hatte. Dabei hat das BSG festgestellt, dass bei der Ermittlung der angemessenen Betriebskosten die Wirklichkeit, also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraumes, abgebildet werden sollen. Dort wo statistische Daten zur Bestimmung gerade im unteren Wohnsegment nicht vorliegen, ist es zulässig auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte zurückzugreifen.

Die Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt einen Wert, der, weil er den gesamten zugrunde gelegten Mietmarkt erfasst, in der Tendenz höher liegt, als dies bei der Auswertung nur eines Teilssegmentes der Fall wäre. Allerdings wären Leistungsberechtigte nach dem SGB II und XII auf eine Differenzierung zu verweisen. Sofern eine differenzierte Datenlage nicht vorliegt ist eine Vergrößerung vorzunehmen, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist (gleichlautend ebenso das BSG Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R).

Im Ergebnis war es nicht zu beanstanden, dass durch den Rückgriff auf die Bruttokaltmiete sämtliche kalten Nebenkosten in die Überprüfung der Angemessenheitsgrenze mit eingeflossen sind.

Für Lübeck erfolgt im Rahmen der Mietspiegelerhebung ebenso die Abfrage der kalten Betriebskosten. Hier ist auf Basis von 1.812 Datensätzen mit Angaben über die Betriebskosten ein durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis von 1,71 € an kalten Betriebskosten zu ermitteln.

Darüber hinaus gibt es in Lübeck keine allgemeine Erhebung zu den Betriebskosten und auch keinen kommunalen Betriebskostenspiegel. Es ist daher jeweils der aktuelle

Betriebskostenspiegel für Schleswig – Holstein sowie im Vergleich der Bundesweite Betriebskostenspiegel heranzuziehen.

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

Betriebskostenspiegel Schleswig-Holstein 2018: 1,94 €<sup>17</sup>

Drei-Jahres-Glättung:

| 2013   | 2014   | 2015   |
|--------|--------|--------|
| 1,75 € | 1,79 € | 1,94 € |

Ergebnis: Ø 1,83 €

Betriebskostenspiegel Bundesweit 2018: 1,86 €<sup>18</sup>

Drei-Jahres-Glättung:

| 2013   | 2014   | 2015   |
|--------|--------|--------|
| 1,60 € | 1,79 € | 1,86 € |

Ergebnis: Ø 1,75 €

Die Betriebskosten wurden seit 2015 mit einem m<sup>2</sup>-Preis von 1,87 € berücksichtigt. Dieser Betriebskostenanteil liegt nach wie vor über dem Betriebskostenpreis des Mietspiegels, des Bundeslandspezifischen sowie des Bundesweiten Durchschnitts. Aufgrund des Verschlechterungsverbots wird dieser Kostenanteil auch für die neuen MOG ab 2019 beibehalten. Der Betrag ist mithin auskömmlich.

**Die kalten Betriebskosten werden weiterhin auf 1,87 €/m<sup>2</sup> festgelegt.**

<sup>17</sup> Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten aus 2015; Datenerfassung 2016/2017 – Kosten exkl. Heizung & Warmwasser sowie doppelter Hauswart i.H.v. 0,16 €

<sup>18</sup> Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH, Daten aus 2015; Datenerfassung 2016/2017 – Kosten exkl. Heizung & Warmwasser sowie doppelter Hauswart i.H.v. 0,12 €

### Angemessene Betriebskosten:

|                     |                               |                               |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1-Personen-Haushalt | 50 m <sup>2</sup> x 1,87 € =  | <b>93,50 €/m<sup>2</sup></b>  |
| 2-Personen-Haushalt | 60 m <sup>2</sup> x 1,87 € =  | <b>112,20 €/m<sup>2</sup></b> |
| 3-Personen-Haushalt | 75 m <sup>2</sup> x 1,87 € =  | <b>140,25 €/m<sup>2</sup></b> |
| 4-Personen-Haushalt | 85 m <sup>2</sup> x 1,87 € =  | <b>158,95 €/m<sup>2</sup></b> |
| 5-Personen-Haushalt | 95 m <sup>2</sup> x 1,87 € =  | <b>177,65 €/m<sup>2</sup></b> |
| 6-Personen-Haushalt | 105 m <sup>2</sup> x 1,87 € = | <b>196,35 €/m<sup>2</sup></b> |

### Angemessene Bruttokaltmieten<sup>19</sup>:

|                            |                                |                         |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>1-Personen-Haushalt</b> | 319,00 € + 93,50 € = 412,50 €  | gerundet <b>413,- €</b> |
| <b>2-Personen-Haushalt</b> | 348,00 € + 112,20 € = 460,20 € | gerundet <b>461,- €</b> |
| <b>3-Personen-Haushalt</b> | 395,00 € + 140,25 € = 535,25 € | gerundet <b>536,- €</b> |
| <b>4-Personen-Haushalt</b> | 490,00 € + 158,95 € = 648,95 € | gerundet <b>649,- €</b> |
| <b>5-Personen-Haushalt</b> | 553,00 € + 177,65 € = 730,65 € | gerundet <b>731,- €</b> |
| <b>6-Personen-Haushalt</b> | 737,00 € + 196,35 € = 933,35 € | gerundet <b>934,- €</b> |

### Wohnungsmarktbericht der Hansestadt Lübeck 2015/2016:

Nach dem Wohnungsmarktbericht 2017 verfügt Lübeck über eine Leerstandsquote von 2,2 % für Wohnungsgrößen bis 50 m<sup>2</sup> und über 1,3 % für Wohnungsgrößen von über 50 bis 60 m<sup>2</sup>. Dabei ist jedoch nicht nach preisgünstigem Wohnraum unterschieden, sondern die Struktur des allgemeinen Wohnungsbestandes abgebildet.

Hinsichtlich preisgünstigen Wohnraums sind nach Auswertung des Wohnungsmarktberichts 2017, gemessen an den Mietobergrenzen ab 2017, insgesamt 78 % in Bezug auf Bestandsmieten<sup>20</sup> und nur 18 % in Bezug auf Angebotsmieten<sup>21</sup> Wohnungen im Raum Lübeck anmietbar. Die Erhebung fußt dabei auf der Auswertung von Daten aus Immobilienwirtschaft<sup>22</sup> und Immobilienportal<sup>23</sup> und ist aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen nicht mit den Ergebnissen des Qualifizierten Mietspiegels 2018 vergleichbar. Darüber hinaus erfolgte hier keine Trennung zwischen preisgünstigen freifinanzierten Wohnungen und öffentlich geförderten Wohnraum.

Die Auswertung wird aus diesem Grund informativ zur Einordnung auch nach anderen Kriterien aufgeführt.

Zu ziehende Schlussfolgerungen:

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bestimmt sich aus den zusätzlichen Haushalten ergänzt um eine zu berücksichtigende Fluktuationsreserve von 2,2 %. Die aufgeführte geringe Leerstandsquote in gerade Mal der Höhe der Fluktuationsreserve verdeutlicht mithin, dass kein ausreichender Immobilienbestand zur Befriedigung der zukünftigen Nachfrage besteht. In der Bilanz des Wohnungsmarktberichtes beläuft sich der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten bis 2025 auf 3.900 Wohnungen. Die Flächenpotenziale hierfür sind allerdings vorhanden.

In der Theorie ist preisgünstiger Wohnraum in Lübeck derzeit noch in ausreichendem Maß vorhanden, allerdings ist der Anteil an preisgünstigen Wohnungen im Bereich der Angebotsmieten (18 % bezogen auf die MOG 2017) ein Indiz dafür, dass sich die Mietpreise in Lübeck weiterhin signifikant erhöhen, was auf eine zunehmende Anspannung

<sup>19</sup> Gerundet auf volle Zahl

<sup>20</sup> Bestandsmiete ist die Miete in einem (bereits seit längerem) bestehenden Mietverhältnis.

<sup>21</sup> Die Angebotsmiete ist der Durchschnittspreis aus allen aktuell angebotenen Vergleichsobjekten. Die Angebotsmiete ist ein Maß für die aktuelle Preissituation – allerdings nur begrenzt aussagekräftig, wenn wenige und/oder stark qualitätsschwankende Objekte verglichen werden. Die Angebotsmieten liegen regelmäßig etwas über der Marktmiete (stichtagbezogener Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohnraum).

<sup>22</sup> n = 25.128, davon 17.161 freifinanzierte Wohnungen und 7.967 öffentlich geförderte Wohnungen

<sup>23</sup> n = 504

des Wohnungsmarktes hinweist. Es ist zudem festzustellen, dass sich die Anzahl der Personen, die sich preisgünstigen Wohnraum teilen müssen, zugenommen hat. Hier führt der Trend der Singularisierung der Lebensführung zukünftig zur Erforderlichkeit von mehr Ein- und Zweiraumwohnungen.

### **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Als öffentlich geförderter Wohnungsbau werden Vorhaben bezeichnet, die unter Bereitstellung von staatlichen Fördermitteln errichtet oder modernisiert werden.

Im Mietwohnungsbau verpflichtet sich der Bauherr mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Wohnungen für einen festgelegten Zeitraum (Zweckbindung) zu einem festgesetzten m<sup>2</sup>-Mietpreis (Mietpreisbindung) an Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt (Belegungsbindung) zu vergeben. Voraussetzung für die Vergabe ist dabei ein Wohnberechtigungsschein nach § 8 SHWoFG.

Im 1. Förderweg darf der Mietpreis in den ersten vier Jahren aktuell 5,95 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Bindungsdauer beträgt i.d.R. 35 Jahre.

Im 2. Förderweg liegt die Fördermiete in den ersten vier Jahren bei 7,30 €/m<sup>2</sup> und die Zweckbindung bei i.d.R. 20 Jahren.

Nach Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 soll zukünftig in allen Stadtteilen die Quote des geförderten Wohnungsbaus im 1. Förderweg bei Neubauten und Modernisierungen min. 30 % betragen. Dabei sind Stadtteile mit geringerem Bestand an geförderten Wohnungen zu präferieren.<sup>24</sup>

Die nach Wohnungsmarktbericht 2017 aufgeführten Wohnbauflächenpotenziale bieten unter Berücksichtigung der 30 %-Regelung Raum für 800 geförderte Wohnungen.<sup>25</sup>

Nach dem Statistischen Jahrbuch für Lübeck – Zahlen 2017 besteht in Lübeck ein öffentlich geförderter Wohnungsbestand von 7.895 Wohnungen.<sup>26</sup>

#### *Anmerkung:*

Der Qualifizierte Mietspiegel für Lübeck gilt **nicht** für öffentlich geförderten /preisgebundenen Wohnraum. Er findet auf Wohnberechtigungsscheininhaber keine Anwendung. Die Miete im geförderten Wohnungsbau ist daher grundsätzlich als angemessen anzusehen. Hier gelten keine Mietobergrenzen.

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

### **Gesamtangemessenheitsgrenze**

Seit dem 01.08.2016 ist gemäß § 22 Abs. 10 SGB II für die Beurteilung der Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig („Kann“-Regelung).

Die Gesamtangemessenheitsgrenze setzt sich zusammen aus den angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete) und den angemessenen Aufwendungen für die Heizung. Daraus folgt, dass eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze bei den Aufwendungen der Unterkunft durch eine entsprechende Unterschreitung der Aufwendungen für die Heizung aufgefangen werden kann und umgekehrt. Im Ergebnis werden den Leistungsberechtigten damit mehr Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt.

<sup>24</sup> Bericht über die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses zur Quote von 30 % gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg in der Verwaltungspraxis

vom 26.02.2018, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, VO/2018/05863

<sup>25</sup> Schlussfolgerungen Wohnungsmarktbericht 2017 für Lübeck

<sup>26</sup> Statistisches Jahrbuch – Lübecker Zahlen 2017, Stand August 2018, Tabellenblatt 610

In der Parallelvorschrift des § 35 SGB XII gibt es eine entsprechende Regelung nicht. Es bleibt abzuwarten, ob der Gesetzgeber eine entsprechende Regelung in das SGB XII aufnehmen wird.

Der Ausschuss für Soziales der Lübecker Bürgerschaft hat in seiner Sitzung am 04.12.2018 einstimmig folgendes beschlossen:

*Der Bürgermeister wird beauftragt, die Richtlinie zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II dahingehend zu ändern, dass zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze ab dem 01.01.2019 zulässig ist.*

Der Sozialausschuss hat sich damit für die Einführung einer Gesamtangemessenheitsgrenze für den Bereich des SGB II ausgesprochen.

Diese setzt sich zusammen aus den angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (Nettokaltmiete + Betriebskosten = Bruttokaltmiete, siehe oben) und den angemessenen Aufwendungen für die Heizung.

#### Angemessene Heizkosten

Eine Pauschalierung der Heizkosten ist nicht zulässig (Urteil BSG vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R). Mit Urteil vom 02.07.2009 (Az. B 14 AS 36/08 R) hat das BSG entschieden und mit Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R bestätigt, dass die tatsächlich anfallenden Kosten als angemessen anzusehen sind, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.

Anhaltspunkte für unangemessenes Heizen ergeben sich aus dem Vergleich der tatsächlich anfallenden Kosten mit den durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung mit abstrakten Angemessenheitskriterien.

Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes ist der Kommunale Heizspiegel bzw. soweit ein solcher nicht vorhanden ist, der Bundesweite Heizspiegel heranzuziehen. Da für den Vergleichsraum Lübeck letztmalig im Jahr 2012 ein kommunaler Heizspiegel erstellt wurde, wird auf den bundesweiten Heizspiegel zurückgegriffen.

Hieraus ergeben sich Vergleichswerte für Wohnungen gestaffelt nach dem jeweiligen Energieträger (Erdgas, Heizöl oder Fernwärme) und der zu beheizenden Wohnfläche des Gebäudes (in m<sup>2</sup> 100-250, 251-500, 501-1.000 und über 1.000). Weiterhin wird hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen „niedrig“, „mittel“, „erhöht“ und „zu hoch“ unterschieden.

Zur Feststellung des Höchstwertes, bis zu dem noch von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden kann, ist die angemessene Wohnfläche mit dem nach dem Bundesweiten Heizspiegel für den jeweiligen Energieträger als „zu hoch“ angegebenen Wert zu multiplizieren. Dabei wird zu Gunsten der Leistungsberechtigten grundsätzlich von einer Gebäudewohnfläche von 100-250 m<sup>2</sup> ausgegangen.

|                  | <u>Höchstwert je m<sup>2</sup> und Jahr („zu hoch“)</u> |
|------------------|---|
| <u>Heizöl</u>    | <u>16,20 €</u>  |
| <u>Erdgas</u>    | <u>17,90 €</u>  |
| <u>Fernwärme</u> | <u>22,00 €</u>  |

Beispiel:

Einpersonenhaushalt (angemessene Wohnfläche 50 m<sup>2</sup>) – Erdgas

50 m<sup>2</sup> x 17,90 € = 895,00 €

895,00 € / 12 Monate = 74,58 € angemessene Heizkosten pro Monat

Die angemessenen Heizkosten sind im Einzelnen aus der als Anlage beigefügten Tabelle ersichtlich.

#### Ermittlung der Gesamtangemessenheitsgrenze (SGB II)

$$\begin{array}{rcl} & \text{angemessene Nettokaltmiete} & \\ + & \text{angemessene Betriebskosten} & \left. \vphantom{\begin{array}{l} \text{angemessene Nettokaltmiete} \\ \text{angemessene Betriebskosten} \end{array}} \right\} = \text{angemessene Bruttokaltmiete} \\ + & \underline{\text{angemessene Heizkosten}} & \\ = & \text{Gesamtangemessenheitsgrenze} & \end{array}$$

Beispiel:

Dreipersonenhaushalt (angemessene Wohnfläche 75 m<sup>2</sup>) – Heizöl

$$\begin{array}{r} 395,00 \text{ € (angemessene Nettokaltmiete)} \\ + 140,25 \text{ € (angemessene Betriebskosten)} \\ + \underline{101,25 \text{ € (angemessene Heizkosten)}} \\ = 638,00 \text{ € (Gesamtangemessenheitsgrenze)} \end{array}$$

Die im Einzelnen zu Grunde zu legende Gesamtangemessenheitsgrenze ist aus der o. a. Tabelle ersichtlich. Erfolgt die Warmwasserversorgung dezentral (z. B. per Durchlauferhitzer), wird die Gesamtangemessenheitsgrenze um einen entsprechenden Abschlag verringert. In diesen Fällen wird ein Mehrbedarf gemäß § 21 Absatz 7 SGB II gewährt.

Der o. a. Abschlag ergibt sich aus dem Produkt des im Bundesweiten Heizspiegels für dezentrale Warmwasserbereitung ausgewiesenen Betrages und der maßgeblichen angemessenen Wohnungsgröße. Dieser Betrag wird im Bundesweiten Heizspiegel 2018 mit 1,50 € pro m<sup>2</sup> und Jahr beziffert. Pro Monat entspricht dies 0,125 € pro m<sup>2</sup>.

Bei dezentraler Warmwasserversorgung wäre somit im o. a. Beispiel von der Gesamtangemessenheitsgrenze ein Betrag in Höhe von 10,00 € (0,125 € x 75 m<sup>2</sup>) abzusetzen.

#### Inkrafttreten

Die neuen Mietobergrenzen treten zum 01.01.2019 in Kraft.

#### Anlage

Im Auftrag

Abig