2.500 Soziale Sicherung
Grundsatz-/Rechtsangelegenheiten
Az.: 2.500.11

Datum: 30.11.2014
Auskunft: Frau Leu
Zimmer: 2.077 - Altbau
Telefon: 4401
Telefax: 4544
eMail: beate.leu@luebeck.de

Vfg.

1. **Schlüssiges Konzept zu angemessenen Kosten der Unterkunft für die Hansestadt Lübeck nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII für die Zeit ab dem 01.01.2015**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II).
Der Begriff der **„Angemessenheit"** unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle.
Grundlage des Konzepts sind die Grundsatzentscheidungen des BSG in folgenden Entscheidungen:
Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R –
Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R –
Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R –
Urteil vom 20.12.2011 – B 4 AS 19/11 R –
Urteil vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R –
Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R –
sowie
Urteil des LSG Schleswig Holstein vom 19.05.2014 – L 6 AS 146/13

Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft sind zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist
Die angemessene Referenzmiete ist bereits bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen, dass es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten.
Die Ermittlung der angemessen Kosten erfolgt in einem schlüssigen Konzept. Ein solches schlüssiges Konzept liegt dann vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (BSG 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R). Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

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

Angemessene Wohnungsgröße
Als angemessener Wohnraumbedarf ist grundsätzlich die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße anzusehen (siehe BSG 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R - und Schleswig-Holsteinisches LSG vom 11.04.2011 – L 11 AS 123/09 – und 19.05.2014 – L 6 AS 146/13). Nach der Anlage zu den Bestimmungen für die Soziale Wohnraumförderung in Schleswig- Holstein, Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Qualitätsstandards werden folgende Wohnungsgrößen als angemessen erachtet:

1 Person	Wohnfläche bis zu 50 m²
2 Personen	Wohnfläche bis zu 60 m²
3 Personen	Wohnfläche bis zu 75 m²
4 Personen	Wohnfläche bis zu 85 m²
jede weitere Person	plus 10 m²

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

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

Für Alleinerziehende wird kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt. Ziel der Leistungserbringung ist langfristig die wirtschaftliche Selbständigkeit zu erreichen. Sofern für Alleinerziehende ein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt würde, würden auch erhöhte Mietkosten berücksichtigt werden. Das erschwert den Weg in die wirtschaftliche Selbständigkeit. Das vor auch vor dem Hintergrund, dass im Wohngeldrecht ebenfall kein zusätzlicher Wohnraumbedarf anerkannt wird.
Weiterhin käme es bei der Gewährung von Leistungen im SGB II in Verbindung mit der Gewährung von Kinderwohngeld zu Differenzen hinsichtlich angemessener Wohnungsgrößen.

Junge Erwachsenen, die das 25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind vorrangig auf die Anmietung von Zimmern bzw. kleiner (möblierter) Wohnungen oder den Abschluss von Untermietverträgen zu verweisen (s. auch Beschluss des LSG Schleswig vom 09.10.2009 – L 11 B 465/09 AS ER -). Für diesen Personenkreis beträgt die angemessene Wohnungsgröße 35 qm. Diese Wohnungsgröße ist angemessen im Hinblick darauf, dass auch in der elterlichen Wohnung nur ein begrenzter Wohnraum beansprucht werden kann.
Auch jungen Erwachsenen soll die Möglichkeit gegeben werden, wirtschaftlich unabhängig zu werden. Damit nach z.B. der Ausbildung die wirtschaftliche Unabhängigkeit erreicht werden kann, muss der Wohnraum bezahlbar bleiben.

Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum
Maßgeblicher örtlicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck.
Bei dem Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck handelt es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R -). Eine Beschränkung auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum birgt das Risiko der Ghettorisierung.
Das Stadtgebiet mit einer Fläche von 21.414 ha und ca. 200.000 Einwohnern ist in 10 Stadtteile unterteilt. Es gibt einen Bestand von ca. 115.000 Wohnungen. Davon sind ca. 7.800 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, die sich ebenfalls über das ganze Stadtgebiet

verteilen. Auch die Wohnungen hilfebedürftiger Menschen verteilen sich über das ganze Stadtgebiet.
Der Stadtverkehr Lübeck ermöglicht verkehrstechnische Verbindungen im gesamten Stadtgebiet.
Die soziale Infrastruktur, wie Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Gesundheitssystem, Verwaltung, Rechtssystem, öffentliche Sicherheit, Kirchen, Einkaufsmöglichkeiten ist zwar in kleineren Einrichtungen auf die Stadtgebiete verteilt, aber in wesentlichen Dingen für das gesamte Stadtgebiet einheitlich. Das verdeutlicht sich z.B. an der Volkshochschule, der Stadtverwaltung, den Büchereien, usw.
Lübeck ist insoweit auch vergleichbar mit der Stadt Kiel, für die auch das gesamte Stadtgebiet als maßgeblicher Vergleichsraum durch das Urteil des BSG vom 22.08.2012 – B 14 AS 13/12 R und LSG SH vom 19.05.2014 – L6 AS 146/13 bestätigt wurde.

Einfacher Wohnungsstandard
Eine Wohnung ist angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (BSG 07.11.2006 B 7b AS 10/06 R).
Dabei wurde zunächst die Wohnlage berücksichtigt, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Attraktivität des Wohngebietes für verschiedene Nachfragegruppen herabgesetzt ist. Hierbei wurden die Lage zu Stadtzentrum, die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und wichtigen öffentlichen Einrichtungen, der Besatz mit Geschäften, die Durchgrünung, die dichte und hochgeschossige Bebauung und die Verkehrsbelastung einbezogen.
Die Beurteilung der einzelnen Wohngebiete, die sich aus dem Lübecker Mietspiegel ergibt, erfolgte durch den Arbeitskreis Mietspiegel. Dazu gehört ebenfalls die Beurteilung der Wohnungsausstattung unter Berücksichtigung der Ausstattung nach den Merkmalgruppen Bad/WC, Küche, Wohn- und Schlafräume, Wohnanlage/Wohnumfeld und der energetischen Gebäudequalität.

Produkttheorie
Nach der Rechtsprechung des BSG bestimmt ein sog. Richtwert die Angemessenheit. Er ist das Produkt aus abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermittelten Quadratmeterpreis (Produkttheorie). Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (Gesamtmiete) angemessen ist (BSG, Urteil vom 07.11.2006 –B 7 b AS 10/06 R).
Die Produkttheorie wurde mit Urteil des BSG vom 19.101.2010 – B 14 AS 50/10 R dahingehend erweitert, dass auch die kalten Betriebskosten in das Produkt mit einzubeziehen seien und den Quadratmeterpreis neu definiert.

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

Die angemessene Referenzmiete wurde zunächst auf der Grundlage des **qualifizierten Lübecker Mietspiegels 2012** ermittelt. Er erfüllt die Voraussetzungen an ein schlüssiges Konzept.

Der Lübecker Mietspiegel wurde zum Stichtag 01.01.2012 ermittelt. Dabei wurden die Mieter in einem schriftlichen Screening in der Zeit von Januar bis Februar 2012 befragt. Außerdem

wurden in der Zeit vom Januar bis Anfang März Mieter (Face-to-Face) befragt. Im selben Zeitraum wurden auch die Vermieter befragt.
Von den 14.700 befragten Mietern erfolgten 881 mietspiegelrelevante Rückläufe, von denen 330 Mieterinterviews in die Mietspiegelerstellung eingeflossen sind. Von den 2.957 befragten Vermietern sind 2.949 Rückläufe einbezogen worden.
Von den 3.279 Interviews sind weiter 1.113 Ausfälle durch Filterfragen, 4 – Jahresregel, Kontrollinterviews, unplausible Daten und fehlenden Zuordnungsmöglichkeit, so dass es nach Abzug von 93 Extremwerten 1.878 mietspiegelrelevante Daten gibt.

Der Lübecker Mietspiegel wurde über eine Indexfortschreibung mit einer 3 % Erhöhung fortentwickelt und aktualisiert, sodass nunmehr mit dem Mietspiegel 2014 nach Beschluss durch die Lübecker Bürgerschaft vom 18.09.2014 ein neuer qualifizierter Mietspiegel vorliegt.

Grundlage der folgenden Berechnungsvariante ist das Urteil des LSG Schleswig – Holstein vom 11.04.2011 – L 1 AS 123/09, die durch das Urteil vom 19.05.2014 – L 6 AS 146/13 bestätigt wurde.
Dafür ist zunächst festzustellen, wie viele Wohnungen einfacher Art vorhanden sein müssen, um den einfachen Wohnungsmarkt realistisch abzubilden. Dazu wird darauf zurückgegriffen, dass die Leistungsberechtigten im SGB II und XII und Wohngeldempfänger sowohl mit Geringverdienern als auch anderen Ein-Personhaushalten, wie z.B. Studenten, konkurrieren.
Im Jahr 2011 gibt es in Lübeck 212.305 Einwohner bzw. 116.393 Haushalte. Davon sind 609 Empfänger von HLU, 3.365 Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (1,87 % der Bevölkerung), 15.916 Bedarfsgemeinschaften im SGB II (13, 7 % der Haushalte). Daneben wird 4 % der Bevölkerung Wohngeld bewilligt (4.569 bewilligte Wohngeldanträge bzw. 4,5 Anträge pro 100 Haushalte). Außerdem gibt es ca. 8300 Studenten (3.300 Uni Lübeck, 500 Musikhochschule, 4.500 Fachhochschule), das sind noch einmal ca. 4 % der Bevölkerung. Zusammen entspricht dies einem Bevölkerungsanteil von 23,57 %, zuzüglich der nicht erfassten Geringverdienter kann davon ausgegangen werden, dass sich ca. ein Drittel der Bevölkerung in Lübeck einfachen Wohnraum teilen muss (Quelle statistisches Jahrbuch Lübeck 2011). Diese Daten haben sich nicht wesentlich geändert und werden daher weiter zu Grunde gelegt.

Nach dem Urteil des BSG vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R erfüllt die Bildung eines arithmetischen Mittelwerts aus den Mittelwerten der Baualtersklassen als abschließenden Schritt zur Berechnung einer grundsicherungsrelevanten Netto-Vergleichsmiete nicht die Anforderungen an ein mathematisch- statistisch nachvollziehbares Konzept. Die in den Jahren vor dem 01.01.2013 praktizierte Rechenmethode wurde aufgegeben und zum 01.01.2013 das erste „Schlüssige Konzept“ erstellt.

Das BSG hat auch gesagt, dass es sinnvoll erscheint, Grundlagendaten, die zur Erstellung des Mietspiegels verwendet wurden, zu nutzen.
Das LSG Schleswig – Holstein hat insoweit ausgeführt, dass es notwendig ist, den Schwerpunkt des einfachen Wohnungsmarktes in den Einzelnen in Betracht kommenden Mietspiegelfeldern am Mietpreis festzumachen. Der nachzufragende Wohnraum wird sich nicht am oberen Rand der Mietpreisspanne bewegen, sondern vielmehr im unteren Bereich der jeweiligen Spanne. Rechnerisch ist dazu das untere Drittel innerhalb der jeweiligen Mietspanne zu ermitteln.
Um zu gewährleisten, dass Hilfeempfänger nicht allein auf das unterste Segment des Wohnungsmarktes verwiesen werden, ist in einem zweiten Schritt zu klären, wie viele Wohnungen im jeweiligen Segment im unteren Drittel der Mietspanne enthalten sind. Dazu müssten die Grundlagendaten für den Mietspiegel herangezogen werden. Anhand dieser Daten wäre zu ermitteln, wie viele Wohnungen im jeweiligen Feld zu dem ermittelten Quadratmeterpreis vorhanden sind. Im Anschluss daran, wird das Mietspiegelfeld mit dem nächst teuererem Mietwert herangezogen. Dies wird so lange wiederholt, bis eine Gesamtwohnungsanzahl bis zu einem Drittel der Feldbesetzungen erreicht wird.

. . .

In einem letzen Berechnungsschritt sind die ermittelten Mietwerte mit der ermittelten Feldbesetzung zu multiplizieren und durch die Zahl (Drittel der Feldbesetzung) zu dividieren, um eine entsprechende Gewichtung zu erreichen.

Ein Zugriff auf das Datenmaterial, das hinter dem Mietspiegel steht, ist jedoch nicht möglich. Aus dem Datenschutzkonzept vom 11.10.2011, welches Grundlage der Mietspiegelerstellung ist und welches mit dem Landesdatenschutzbeauftragten abgestimmt wurde, ergibt sich folgendes: Nach Rücklauf der Interviews erfolgt eine Trennung von Adressdaten und sachbezogenen Daten, personen- und haushaltsbezogene Auswertungen sind danach nicht mehr möglich. Eine Verbindung zu den jeweils zugrunde liegenden Mietverhältnissen kann nicht wieder hergestellt werden. Die ausgewerteten Fragebögen wurden vernichtet.
Es bestehen nur noch anonymisierte Daten, deren Verwendung datenschutzrechtlich unproblematisch sein sollte.
Allerdings haben sich die Stadt Lübeck und auch die erstellende Firma F& B ausdrücklich verpflichtet, diese Daten nur für die Erstellung des Gutachtens und nicht zweckentfremdet zu verwenden. Dazu werden nur unmittelbar mit dem Gutachten beauftragten Personen Zugriff auf die Daten bekommen. Dieses wurde auch den befragten Personen gegenüber im Fragebogen erklärt.
Aus dieser Selbstverpflichtung heraus ist eine Verwendung des Datenmaterials aus der Mietspiegelerstellung nicht möglich.

Aufgrund des fehlenden Zahlenmaterials wird zur Berechnung der Referenzmiete nach der Berechnungsmethode des LSG von einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnungen innerhalb eines Mietspiegelfeldes ausgegangen.
In der Regel verteilen sich die Wohnungen innerhalb eines Mietspiegelfeldes so, dass sich der größere Anteil im ersten Drittel befindet (siehe beispielhaft Bl. 42 der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; Allgemeine Erfahrung bei der Mietspiegelerstellung). Sofern also von einer gleichmäßigen Verteilung ausgegangen wird, ergibt sich rechnerisch eher eine höhere MOG, die für die Betroffenen günstiger ist.
Die Berechnungsvariante des LSG, die der Berechnung zugrunde liegt, in der ohne die Hintergrunddaten aus dem Mietspiegel berechnet wird, wird nicht verwendet, weil es im Hinblick auf die Verteilung der Feldbesetzungen zu sehr hohen Differenzen kommen würde. Z.B. in Zeile 2 bei 40 bis 65 m² wäre 1/3 der Feldbesetzung 315, zugrunde gelegt werden müssten bei dieser Berechnungsvariante 573 Feldbesetzungen (Feld D, Feld F, und Feld C). Das sind bereits 60 % aller Wohnungen (mit der Rechengrundlage Mietspiegel 2012). Das führt zu einer nicht hinnehmbaren rechnerischen Erhöhung der Mietobergrenze. Eine Vergleichberechnung ergibt einen qm Preis von 5,71 EUR anstatt 5,16 EUR. Das untere Drittel würde jedenfalls damit nicht realistisch abgebildet werden können.

1. <u>Berechnung der Mietobergrenze für 1 bis 2 Personen Haushalte bezogen auf die angemessene Wohnungsgrößen 50 und 60 qm:</u>

Grundlage Reihe 2 des Lübecker Mietspiegel 40 bis unter 65 qm
Feldbesetzung insgesamt 946
davon 1/3 315

Berechnung des unteren Drittels der Mietspanne
<u>Feld D Baujahr 1958 bis 1968 Feldbesetzung 249</u>
Spannwerte 4,64 EUR bis 6,13 EUR
6,13 EUR – 4,64 EUR = 1,49 EUR davon 1/3 = 0,50 EUR
4,64 EUR + 0,50 EUR = **5,14 EUR**

<u>Feld B Baujahr 1919 bis 1948 Feldbesetzung 162</u>
Spannwerte 4,87 EUR bis 6,27 EUR
6,27 EUR – 4,87 EUR = 1,40 EUR davon 1/3 = 0,47 EUR
4,87 EUR + 0,47 EUR = **5,34 EUR**

<u>Feld C Baujahr 1949 bis 1957 Feldbesetzung 295</u>
Spannwerte 5,12 EUR bis 5,98 EUR
5,98 EUR – 5,12 EUR = 0,86 EUR davon 1/3 = 0,28 EUR
5,12 EUR + 0,28 EUR = **5,40 EUR**

<u>Feld F Baujahr 1979 bis 1990 Feldbesetzung 29</u>
Spannwerte 5,17 EUR bis 5,87 EUR
5,87 EUR – 5,17 EUR = 0,70 EUR davon 1/3 = 0,23 EUR
5,17 EUR + 0,23 EUR = **5,40 EUR**

Ein Drittel der Feldbesetzung ergibt jeweils:

⇒ 83 Wohnungen im Feld 2/D mit einer Miete bis zu 5,14 EUR/qm

⇒ 54 Wohnungen im Feld 2/B mit einer Miete bis zu 5,34 EUR/qm
⇒ 34 Wohnungen im Feld 2/D mit einer Miete bis zu 5,34 EUR/qm
Berechnung: 5,34 EUR – 4,64 EUR = 0,70 EUR
0,70 EUR von 1,49 EUR = 46,98 %
46,98 % von 249 = 117
117 – 83 = 34

⇒ 98 Wohnungen im Feld 2/C mit einer Miete bis zu 5,40 EUR/qm
⇒ 10 Wohnungen im Feld 2/D mit einer Miete bis zu 5,40 EUR/qm
Berechnung: 5,40 EUR – 4,64 EUR = 0,76 EUR
0,76 EUR von 1,49 EUR = 51,01 %
51,01 % von 249 = 127
127 – 83 – 34 = 10
⇒ 7 Wohnungen im Feld 2/B mit einer Miete bis zu 5,40 EUR/qm
Berechnung: 5,40 EUR – 4,87 EUR = 0,53 EUR
0,53 EUR von 1,40 EUR = 37,86 %
37,86 % von 162 = 61
61-54 = 7
⇒ 9 Wohnungen im Feld 2/F mit einer Miete bis zu 5,40 EUR/qm

Daraus ergibt sich folgende Durchschnittswert:

$$\frac{(83 \times 5{,}14\ \text{EUR}) + ((54+34) \times 5{,}34\ \text{EUR}) + ((98 + 10 + 7 + 9) \times 5{,}40\ \text{EUR})}{83 + 54 + 34 + 98 + 10 + 7 + 9} =$$

$$\frac{426{,}62\ \text{EUR} + 469{,}92\ \text{EUR} + 669{,}60\ \text{EUR}}{295} = \mathbf{5{,}31\ EUR}$$

Der angemessene Quadratmeterpreis beträgt 5,31 EUR.

Mietobergrenze für den 1 – Personen - Haushalt 50 qm x 5,31 EUR = 266 EUR
Mietobergrenze für den 2 – Personen – Haushalt 60 qm x 5,31 EUR = 319 EUR

. . .

2. Berechnung der Mietobergrenze für 3 bis 4 Personen Haushalte bezogen auf die angemessene Wohnungsgrößen 75 und 85 qm:

Grundlage Reihe 3 des Lübecker Mietspiegel 65 bis unter 85 qm
Feldbesetzung insgesamt 467
davon 1/3 156

Berechnung des unteren Drittels der Mietspanne

Feld E Baujahr 1969 bis 1978 Feldbesetzung 95
Spannwerte 4,42 EUR bis 5,35 EUR
5,35 EUR – 4,42 EUR = 0,93 EUR davon 1/3 = 0,31 EUR
4,42 EUR + 0,31 EUR = **4,73 EUR**

Feld D Baujahr 1958 bis 1968 Feldbesetzung 143
Spannwerte 4,57 EUR bis 5,93 EUR
5,93 EUR – 4,57 EUR = 1,36 EUR davon 1/3 = 0,45 EUR
4,57 EUR + 0,45 EUR = **5,02 EUR**

Feld B Baujahr 1919 bis 1948 Feldbesetzung 57
Spannwerte 5,07 EUR bis 6,22 EUR
6,22 EUR – 5,07 EUR = 1,15 EUR davon 1/3 = 0,38 EUR
5,07 EUR + 0,38 EUR = **5,45 EUR**

Ein Drittel der Feldbesetzung ergibt jeweils:

⇒ 32 Wohnungen im Feld 3/E mit einer Miete bis zu 4,73 EUR/qm

⇒ 47 Wohnungen im Feld 3/D mit einer Miete bis zu 5,02 EUR/qm
⇒ 29 aus Feld 3/E mit einer Miete bis zu 5,02 EUR/qm gibt;
Berechnung: 5,02 EUR – 4,42 EUR = 0,60 EUR
0,60 EUR von 0,93 EUR = 64,52 %
64,52 % von 95 = 61
61 – 32 = 29

⇒ 19 Wohnungen im Feld 3/B mit einer Miete bis zu 5,45 EUR/qm
⇒ 34 Wohnungen im Feld 3/E mit einer Miete bis zu 5,45 EUR/qm
95 – 32 – 29 = 34
⇒ 45 Wohnungen im Feld 3/D mit einer Miete bis zu 5,45 EUR/qm
Berechnung: 5,45 EUR – 4,57 EUR = 0,88 EUR
0,88 EUR von 1,36 EUR = 64,71 %
64,71 % von 143 = 92
92 – 47 = 45

Daraus ergibt sich folgende Durchschnittswert:

$$\frac{(32 \times 4{,}73\ \text{EUR}) + ((47 + 29) \times 5{,}02\ \text{EUR}) + ((19 + 34 + 45) \times 5{,}45\ \text{EUR})}{32 + (47 + 29) + (19 + 34 + 45)} =$$

151,36 EUR + 381,52 EUR + 534,10 EUR = **5,18 EUR**

206

Der angemessene Quadratmeterpreis beträgt 5,18 EUR.

Mietobergrenze für den 3 – Personen - Haushalt 75 qm x 5,18 EUR = 389,- EUR
Mietobergrenze für den 4 – Personen – Haushalt 85 qm x 5,18 EUR = 440,- EUR
Für den 4 – Personen - Haushalt wird der Betrag auf 475,00 EUR angehoben.

Die Mietobergrenze für einen 4-Personenhaushalt wurde bisher in der konsequenten Weiterführung wohnungsmarktbedingter Gründe bei dem Betrag der vor dem 01.01.2013 gültigen Mietobergrenze mit 462,00 belassen. Bereits zum 01.04.2010 wurde die berechnete Mietobergrenze auf diesen Betrag angehoben, weil es schwierig ist auf dem Wohnungsmarkt große Wohnungen zu finden. Die Mietobergrenze für den 4 – Personen – Haushalt stellt auch die Grundlage für größere Haushalte dar. Diese Grenze wird nunmehr um 3% in anlehnung an die Fortschreibung des Mietspiegels angehoben auf 475,- EUR.

3. Berechnung der Mietobergrenze für jede weitere Person über den 4-Personen-Haushalt

Grundlage Reihe 4 des Lübecker Mietspiegel 85 qm und mehr
Feldbesetzung insgesamt 153
davon 1/3 51

Berechnung des unteren Drittels der Mietspanne

Feld E Baujahr 1969 bis 1978 Feldbesetzung 17
Spannwerte 4,02 EUR bis 5,98 EUR
5,98 EUR – 4,02 EUR = 1,96 EUR davon 1/3 = 0,65 EUR
4,02 EUR + 0,65 EUR = **4,67 EUR**

Feld B Baujahr 1919 bis 1948 Feldbesetzung 17
Spannwerte 4,74 EUR bis 5,77 EUR
5,77 EUR – 4,74 EUR = 1,03 EUR davon 1/3 = 0,34 EUR
4,74 EUR + 0,34 EUR = **5,08 EUR**

Feld D Baujahr 1958 bis 1968 Feldbesetzung 21
Spannwerte 4,81 EUR bis 6,08 EUR
6,08 EUR – 4,81 EUR = 1,27 EUR davon 1/3 = 0,42 EUR
4,81 EUR + 0,42 EUR = **5,23 EUR**

Feld A Baujahr bis 1919 Feldbesetzung 46
Spannwerte 5,42 EUR bis 7,26 EUR
7,26 EUR – 5,42 EUR = 1,84 EUR davon 1/3 = 0,61 EUR
5,42 EUR + 0,61 EUR = **6,03 EUR**

Ein Drittel der Feldbesetzung ergibt jeweils:

- ⇒ 6 Wohnungen im Feld 4/E mit einer Miete bis zu 4,67 EUR/qm

- ⇒ 6 Wohnungen im Feld 4/B mit einer Miete bis zu 5,08 EUR/qm
- ⇒ 3 Wohnungen im Feld 4/E mit einer Miete bis zu 5,08 EUR/qm

  Berechnung: 5,08 EUR – 4,02 EUR = 1,06 EUR
  1,06 EUR von 1,96 EUR = 54,08 %
  54,08 % von 17 = 9

9 – 6 = 3

⇒ 7 Wohnungen im Feld 4/D mit einer Miete bis zu 5,23 EUR/qm
⇒ 2 Wohnungen aus Feld 4/E mit einer Miete bis zu 5,23 EUR/qm
Berechnung: 5,23 EUR – 4,02 EUR = 1,21 EUR
1,21 EUR von 1,93 EUR = 62,69 %
62,69 % von 17 = 11
11 – 6 – 3 = 2
⇒ 2 Wohnungen aus Feld 4/B mit einer Miete bis zu 5,23 EUR/qm
Berechnung: 5,23 EUR – 4,74 EUR = 0,49 EUR
0,49 EUR von 1,00 EUR = 49%
49 % von 17 = 8
8 – 6 = 2

⇒ 15 Wohnungen im Feld 4/A mit einer Miete bis zu 6,03 EUR/qm
⇒ 6 Wohnungen im Feld 4/E mit einer Miete bis zu 6,03 EUR/qm
Berechnung: 17- 6 – 3 – 2 = 6
⇒ 9 Wohnungen im Feld 4/B mit einer Miete bis zu 6,03 EUR/qm .
Berechnung: 17 – 6 – 2 = 9
⇒ 13 Wohnungen im Feld 4/D mit einer Miete bis zu 6,03 EUR/qm
Berechnung: 6,03 EUR – 4,81 EUR = 1,22 EUR
1,22 EUR von 1,23 EUR = 99,19 %
99,19 % von 21 = 20
20 – 7 = 13

Daraus ergibt sich folgende Durchschnittswert:

$$\frac{(6 \times 4{,}67\ \text{EUR}) + ((6+3) \times 5{,}08\ \text{EUR}) + ((7+2+2) \times 5{,}23\ \text{EUR}) + ((15+6+9+13) \times 6{,}03\ \text{EUR})}{6 + (6+3) + (7+2+2) + (15+6+9+13)}$$

$$\frac{28{,}02\ \text{EUR} + 45{,}72\ \text{EUR} + 57{,}53\ \text{EUR} + 259{,}29\ \text{EUR}}{69} = \mathbf{5{,}66\ EUR}$$

Der angemessene Quadratmeterpreis beträgt 5,66 EUR.

Mietobergrenze jede weiter Person 10 qm x 5,66 EUR = 57 EUR

4. Berechnung der Mietobergrenze für Jungerwachsenen

Grundlage Reihe 1 des Lübecker Mietspiegel 25 qm bis 40 qm
Feldbesetzung insgesamt 296
davon 1/3 99

Berechnung des unteren Drittels der Mietspanne

Feld D Baujahr 1958 bis 1968 Feldbesetzung 92
Spannwerte 4,92 EUR bis 6,18 EUR
6,18 EUR – 4,92 EUR = 1,26 EUR davon 1/3 = 0,42 EUR
4,92 EUR + 0,42 EUR = **5,34 EUR**

Feld C Baujahr 1949 bis 1957 Feldbesetzung 44
Spannwerte 5,15 EUR bis 5,87 EUR
5,87 EUR – 5,15 EUR = 0,72 EUR davon 1/3 = 0,24 EUR

. . .

5,15 EUR + 0,24 EUR = **5,39 EUR**

Feld A Baujahr bis 1919 Feldbesetzung 19
Spannwerte 4,64 EUR bis 7,21 EUR
7,21 EUR – 4,64 EUR = 2,57 EUR davon 1/3 = 0,86 EUR
4,64 EUR + 0,86 EUR = **5,50 EUR**

Ein Drittel der Feldbesetzung ergibt jeweils:

⇒ 31 Wohnungen im Feld 1/D mit einer Miete bis zu 5,34 EUR/qm

⇒ 44 Wohnungen im Feld 1/C mit einer Miete bis zu 5,39 EUR/qm
⇒ 3 Wohnungen im Feld 1/D mit einer Miete bis zu 5,39 EUR/qm
Berechnung: 5,39 EUR – 4,92 EUR = 0,47 EUR
0,47 EUR von 1,26 EUR = 37,30 %
37,30 % von 92 = 34
34 – 31 = 3

⇒ 6 Wohnungen im Feld 1/A mit einer Miete bis zu 5,50 EUR/qm
⇒ 8 Wohnungen im Feld 1/D mit einer Miete bis zu 5,50 EUR/qm
Berechnung: 5,50 EUR – 4,92 EUR = 0,58 EUR
0,58 EUR von 1,26 EUR = 46,03 %
46,03 % von 92 = 42
42 – 31 – 3 = 8
⇒ 19 Wohnungen im Feld 1/C mit einer Miete bis zu 5,50 EUR/qm
Berechnung: 5,50 EUR – 5,15 EUR = 0,35 EUR
0,35 EUR von 0,72 EUR = 48,61 %
48,61 % von 131 = 63
63 – 44 = 19

Daraus ergibt sich folgende Durchschnittswert:

$$\frac{(31 \times 5{,}34\ \text{EUR}) + ((44 + 3) \times 5{,}39\ \text{EUR}) + ((6 + 8 + 19) \times 5{,}50\ \text{EUR})}{31 + (44 + 3) + (6 + 8 + 19)} =$$

$$\frac{165{,}54\ \text{EUR} + 253{,}33\ \text{EUR} + 181{,}50\ \text{EUR}}{111} = \mathbf{5{,}41\ EUR}$$

Der angemessene Quadratmeterpreis beträgt 5,41 EUR.

Mietobergrenze für Jungerwachsene 35 qm x EUR = 190,- EUR

Übersicht Mietobergrenzen

1 – Personen – Haushalt	**266,00 EUR**
2 – Personen – Haushalt	**319,00 EUR**
3 – Personen – Haushalt	**389,00 EUR**
4 – Personen – Haushalt	**475,00 EUR**
Jede weitere Person	**57,00 EUR**
Jungerwachsene	**190,00 EUR**

Betriebskosten
Das BSG hat mit Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R - ausgeführt, dass auch die Betriebskosten in das Produkt (der Produkttheorie) mit einzubeziehen seien und den Quadratmeterpreis so definiert, dass dieser auch die Betriebskosten beinhalte. Die

Quadratmetermiete beinhaltet nunmehr auch die kalten Betriebskosten. Es soll die Wahlmöglichkeit erweitert werden, eine Wohnung mit geringen Betriebskosten aber einer höheren Kaltmiete oder umgekehrt zu wählen.

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

In Lübeck gibt es keine Erhebung zu den Betriebskosten und auch keinen eigenen Betriebskostenspiegel. Es ist daher jeweils der aktuelle Betriebskostenspiegel für Schleswig – Holstein heranzuziehen.
Der Betriebskostenspiegel 2011 für Schleswig – Holstein - veröffentlicht zum 01.10.2013 - weist für die kalten Betriebskosten folgende Werte aus:

Grundsteuer	0,18 EUR
Wasser incl. Abwasser	0,31 EUR
Aufzug	0,16 EUR
Straßenreinigung	0,04 EUR
Müllbeseitigung	0,17 EUR
Gebäudereinigung	0,13 EUR
Gartenpflege	0,12 EUR
Allgemein Strom	0,05 EUR
Schornsteinfeger	0,03 EUR
Versicherung	0,14 EUR
Hauswart	0,17 EUR
Antenne/Kabel	0,13 EUR
Sonstiges	0,03 EUR
Gesamt	1,66 EUR

(Informationshalber: Durchschnitt des Bundesweiten Betriebskostenspiegel 2012 mit 1,76 EUR)

Die Betriebskostenspiegel stellen jedoch immer nur die Situation des vorvergangenen Jahres dar. Die Müllgebühren in Lübeck stiegen zum 01.03.2014 um 24,8 %. Es wird insoweit weiterhin ein Aufschlag von weiteren 0,04 EUR (24,8 % von 0,17 EUR) eingerechnet. Das ergibt kalte Betriebskosten von durchschnittlich 1,70 EUR pro Quadratmeter. Im Vorjahr betrug dieser wert noch 1,91 EUR

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

Grunde gelegt werden sollten. Das würde für Schleswig-Holstein einen Betrag von (2010 - 1,95 EUR; 2011 - 1,86 EUR; 2012 – 1,66 EUR) 1,82 EUR ergeben.
Zu Vermeidung von jährlichen Anpassungen wird die Drei-Jahres-Glättung letzten 3 Jahre zzgl des Aufschlags für die Müllgebühren zugrunde gelegt, also 1,82 EUR + 0,05 EUR insgesamt 1,87 EUR.

Die kalten Betriebskosten werden ab dem Jahr 2015 mit 1,87 EUR pro Quadratmeter festgelegt.
Danach ergeben sich folgende angemessene Betriebskosten:

1-Personen-Haushalt	**50 qm x 1,87 EUR =**	**93,50 EUR**
2-Personen-Haushalt	**60 qm x 1,87 EUR =**	**112,20 EUR**
3-Personen-Haushalt	**75 qm x 1,87 EUR =**	**140,25 EUR**
4-Personen-Haushalt	**85 qm x 1,87 EUR =**	**158,95 EUR**
Jede weitere Person	**10 qm x 1,87 EUR =**	**18,70 EUR**
Jungerwachsene	**35 qm x 1,87 EUR =**	**65,45 EUR**

Eine Teilauswertung (ca.80%) der tatsächlich gewährten Betriebskosten in Lübeck des Monats November 2014 hat ergeben, dass die Betriebskosten hierfür auskömmlich sind.

Übersicht tatsächlich Betriebskosten der Leistungsempfänger

Monat November 2013

Art SGB II	***Gesamtbetriebskosten***	***Anzahl***	***Durchschnitt***	***ang. Qm***	***Qm-Kosten***
Single-BG unter 18 Jahre	*957,33 €*	*11*	*87,03*	*35*	*2,48 €*
Single-BG 18 bis unter 25 Jahre	*27684,79 €*	*526*	*52,63*	*35*	*1,50 €*
Single-BG über 25 Jahre	*367.163,59 €*	*6211*	*59,12*	*50*	*1,18 €*
AlleinerziehendeBG unter 18 Jahre mit 1 Kind	*100,00 €*	*1*	*100,00*	*60*	*1,66 €*
AlleinerziehendeBG über 18 Jahre mit 1 Kind	*125.965,27 €*	*1393*	*90,43*	*60*	*1,51 €*
AlleinerziehendeBG über 18 Jahre mit 2 Kindern	*68.723,69 €*	*628*	*109,43*	*75*	*1,46 €*
AlleinerziehendeBG über 18 Jahre mit 3 Kindern	*22.538,99 €*	*180*	*125,22*	*85*	*1,47 €*
AlleinerziehendeBG über 18 Jahre mit 4 Kindern	*7.204,73 €*	*50*	*144,09*	*95*	*1,60 €*
AlleinerziehendeBG über 18 Jahre mit 5 Kindern	*5.046,90 €*	*30*	*168,23*	*105*	*1,60 €*
Partner-BG ohne Kinder	*118.274,52 €*	*1251*	*94,54*	*60*	*1,57 €*
Partner-BG mit 1 Kind	*76.585,85 €*	*702*	*109,10*	*75*	*1,45 €*
Partner-BG mit 2 Kindern	*74.402,70 €*	*625*	*119,04*	*85*	*1,40 €*
Partner-BG mit 3 Kindern	*37.790,07 €*	*277*	*136,43*	*95*	*1,43 €*
Partner-BG mit 4 Kindern	*14.313,28 €*	*98*	*146,05*	*105*	*1,39 €*
Partner-BG mit 5 und mehr	*7.806,89 €*	*52*	*150,13*	*115*	

Kindern					*1,30 €*

SGB XII

1-Personenhaushalt	*286.798,86 €*	*3360*	*85,36*	*50*	***1,71 €***

Es ergeben sich folgende angemessenen Bruttokaltmieten:

1-Personen-Haushalt	266,- EUR +	93,50 EUR =	359,50 EUR	gerundet	**360,- EUR**
2-Personen-Haushalt	319,- EUR +	112,20 EUR =	431,20 EUR	gerundet	**432,- EUR**
3-Personen-Haushalt	389,- EUR +	140,25 EUR =	529,25 EUR	gerundet	**530,- EUR**
4-Personen-Haushalt	475,- EUR +	158,95 EUR =	633,95 EUR	gerundet	**634,- EUR**
Jede weitere Person	57,- EUR +	18,70 EUR =	75,70 EUR	gerundet	**76,- EUR**
Jungerwachsene	190,- EUR +	65,45 EUR =	255,45 EUR	gerundet	**256,- EUR**

Zusätzliche Ermittlungen zur tatsächlichen Verfügbarkeit von Wohnraum zu den kalten Mietobergrenzen:
Im Dezember 2014 wurde eine Auswertung der Wohnungsmarktanzeigen im Internet unter Immonet vorgenommen. Daraus hat sich ergeben, dass es möglich ist, sich Wohnraum innerhalb der Mietobergrenzen bezogen auf die Kaltmiete anzumieten. Durch die Möglichkeit im Rahmen der Produkttheorie auch zu Lasten der Betriebskosten eine höhere Kaltmiete zu wählen, können sich noch mehr Angebote ergeben.
Die Auswertung hat ergeben, dass durchschnittlich für

Jungerwachsene	6 angemessene Wohnungsangebote
1-Personen-Haushalte	10 angemessene Wohnungsangebote
2-Personen-Haushalte	14 angemessene Wohnungsangebote
3-Personen-Haushalte	18 angemessene Wohnungsangebote
4-Personen-Haushalte	11 angemessene Wohnungsangebote
5-Personen-Haushalte	4 angemessene Wohnungsangebote
6-Personen-Haushalte	5 angemessene Wohnungsangebote
7-Personen-Haushalte	3 angemessene Wohnungsangebote

zur Verfügung standen.

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

Wohnungsmarktkonzept Lübeck März 2013:
Aus dem Wohnungsmarktkonzept unter Punkt 6 „Analyse für das preisgünstige Wohnungsmarktsegment“ ergibt sich unter 6.2 ein Anteil von preisgünstigen Wohnungen zu den Mietobergrenzen von 68 % bezogen auf den Mietwohnungsbestand von ca. 78.000 Wohnungen. Es gibt allerdings Schwankungen zwischen 37% (über 85 qm) und 77% (bis 50 qm).
Bei kleineren Wohnungen gibt es einen Bedarfsüberhang. Aufgrund geringerer Mieten ist es für einen allgemeinen Singlehaushalt jedoch auch möglich, eine Wohnung über 50 m² innerhalb der Wohngeldhöchstbeträge anzumieten, die derzeit noch ausreichend vorhanden sind.
Für Familien ab 2 Personen ist die Situation am Lübecker Wohnungsmarkt entspannt.

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

Besondere Situation im Hinblick auf die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen

Dem Wohnungsmarktkonzept liegen die tlw. überholten Zahlen aus 2012 zu Grunde. Erst im Jahr 2014 sind die Zahlen der Flüchtlinge in Lübeck deutlich gestiegen und auch für die folgenden Jahre sind weitere Zuwächse zu erwarten. Die Flüchtlinge werden nach derzeitigen Schätzungen ca. zu 80 % in Lübeck verbleiben und neben anderen Zielgruppen ebenfalls zunächst auf günstigen Wohnraum zurückgreifen. Im Bezug zu dem Gesamtbestand von ca. 78.000 Wohnungen im Segment der Mietwohnungen in der Hansestadt Lübeck ist der Bedarf für Flüchtlinge noch im Bereich von 0,2 % und relativ gering, gleichwohl ergeben sich bei der Unterbringung erhebliche Problemstellungen.
Flüchtlingen werden oftmals keine eigenen Wohnungen überlassen, weil einige Vermieter die Vermietung für problematisch halten. Es ergeben sich sogenannte „Marktzugangsprobleme".
Für die HL bestehen erschwerte Bedingungen bei der Lösung der aktuellen Notunterbringungen und der sich im Anschluss daran ergebenden Umzügen in eigene Wohnungen. Derzeit ist die HL bestrebt, hier durch verschiedenen Maßnahmen Lösungen für die Flüchtlinge zu erarbeiten (z.B. Neubau eine Flüchtlingsunterkunft, Verhandlungen mit Wohnungsunternehmen).
Eine höhere Mietobergrenze würde jedoch diese Situation nicht entschärfen können, weil zunächst die Hemmnisse der Marktzugangsprobleme gelöst werden müssen, die unabhängig von der Höhe einer gezahlten Miete bestehen.

Gleiches gilt bei der Unterbringung von Obdachlosen oder Personen in besonderen persönlichen Situationen, wie z.B. bei negativer Schufa-Auskunft oder bereits durchgeführten Wohnungsräumungsverfahren.

Diese Problematik kann jedoch nur durch Einzelfallentscheidungen gelöst werden. Die derzeitige Situation ist insoweit bei der Entscheidung, ob ein Umzug zumutbar ist, im Rahmen des Ermessens zu berücksichtigen.

Sie können keine Auswirkungen auf die Mietobergrenzen haben.

Geförderte Wohnungen

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

Für im I. Förderweg geförderte Neubauwohnungen darf während der Dauer von sechs Jahren höchstens eine Miete festgesetzt werden, die 5,50 EUR/m² Wohnfläche im Monat nicht überschreitet (Bewilligungsmiete). Die Bewilligungsmiete ist ohne den Betrag für Betriebskosten. Die zulässige Bewilligungsmiete verringert sich für Wohnungen für Kinderreiche um 0,51 EUR/m² im Monat. Die zulässige Bewilligungsmiete erhöht sich um 0,15 EUR/m² bei Zuordnung eines Mehrfunktionsraumes (siehe Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig Holstein – FiRL vom 11.06.2014). Insoweit liegen die angemessenen Quadratmeterpreise für die angemessene Kaltmiete in etwa im selben Rahmen.

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

Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität

Aus dem Methodenbericht zum Lübecker Mietspiegel ergibt sich, dass sich bei der Betrachtung der Ergebnisse zur Befragung hinsichtlich des Einflusses der energetischen Gebäudequalität kein signifikanter und plausibler Zusammenhang zwischen Mietpreis und energetischer Gebäudequalität feststellen lässt. Die Mietmehrkosten für Wohnungen mit guter energetischer

Gebäudequalität (in der Regel ab dem Baujahr 1991) von ca. durchschnittlich 2,- EUR pro m², also bei einem 1 – Personen - Haushalt von mtl 100,- EUR jährlich 1.200,- EUR, können nicht durch geringere Energiekosten von durchschnittlich 50 kWh/m² also 200,- EUR (bei einem Preis von 0,08 EUR lt Heizkostenspiegel HL pro kWh) ausgeglichen werden.
Es wird daher davon abgesehen, gesonderte Mietobergrenzen für energetisch gute Gebäudequalitäten festzusetzen.

Eine energetische Sanierung eines Gebäudes soll jedoch nicht zwangsläufig dazu führen, dass bedürftige Mieter aus der Wohnung ausziehen müssen.
Hierzu ist eine Entscheidung im Einzelfall zu treffen. Dabei sind die Höhe der Miete, die möglichen Einsparungen bei den Energiekosten, die Umzugskosten und die persönlichen Gründe gegeneinander abzuwägen.

Inkrafttreten

Die neuen Mietobergrenzen treten zum 01.01.2015 in Kraft.

Im Auftrag

Leu