

Stadt Leipzig
Sozialamt
Abteilung Soziale Wohnhilfen
Fachaufsicht KdU

Verwaltungsrichtlinie
Kosten der Unterkunft (Kapitel 1)
- Herleitung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und
der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten; „Schlüssiges Konzept“ -

SGB II §§ 22 SGB XII §§ 35, 42a	DS-00687/14	v. 18.12.2014
	VI-DS-05471	v. 20.03.2018
	VII-lfo-00251-DS-01	v. 21.01.2020
	VII-lfo-02771-DS-01	v. 20.07.2021
	VII-DS-07499-lfo-01	v. 06.09.2022
	VII-DS-09256-lfo-01-NF-03	v. 24.01.2024

Inhalt

1 Zielsetzung	2
2 Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG)	4
2.1 Vergleichsraum	4
2.2 Art und Weise der Datenerhebung	5
2.3 Produkttheorie	8
2.4 Wohnungsstandard	8
2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche	10
2.6 Beobachtungszeitraum	10
2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten	11
2.8 Rundung während der Berechnung	11
3 Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Bruttokaltmiete und einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	12
3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete	12
3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten	15
3.3 Bruttokaltmiete	18
3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten – Nichtprüfungsgrenze	18
4 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums	21
4.1 Zumutbarkeit	21
4.2 Betrachtung angemessenen Wohnraums in den Mietspiegeldaten	21
4.3 Verfügbarkeit am Markt angebotener angemessener Wohnungen	24
5 Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	28
6 Inkrafttreten	31
Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	32
Literatur- und Quellenverzeichnis	33

1 Zielsetzung

Eine grundlegende Aufgabe der Stadt Leipzig ist die Sicherstellung und der Schutz des Grundbedürfnisses Wohnen. Um Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Bürgergeld) und SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) das Wohnen unter angemessenen Bedingungen zu ermöglichen, werden die Richtwerte für die Bemessung der Unterkunftskosten regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte zuletzt im Jahr 2021 anhand des Datensatzes, der dem Leipziger Mietspiegel 2020¹ zu Grunde lag und aus den Ergebnissen der Betriebskostenbroschüre des Berichtsjahres 2019². Zudem erfolgte in 2022 eine Anpassung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten auf Basis der Entwicklung des Verbraucherpreisindex³. Da sowohl der Mietspiegel⁴ als auch die Betriebskostenbroschüre⁵ zwischenzeitlich neu erstellt wurden, liegen für die Stadt Leipzig aktuelle Erkenntnisse zu den Wohnkosten im Stadtgebiet vor. Die bisherigen Richtwerte sind daher erneut zu überprüfen.

Die im Jahr 2014 erstmals vorgenommene Systematik zur Herleitung der Richtwerte wird grundsätzlich beibehalten. Ein vom Sozialgericht Leipzig in Auftrag gegebenes Gutachten der Ludwig-Maximilians-Universität München vom 17.01.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass das „Schlüssige Konzept“ der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2014 aus statistischer Sicht valide erarbeitet wurde.⁶ Die nachfolgend vorgenommene Herleitung entspricht im Wesentlichen der damaligen Methode, berücksichtigt aber den Hinweis aus dem Gutachten zur Verwendung der oberen Konfidenzintervalle.

Für die Stadt Leipzig besteht bei der Herleitung der Unterkunfts- und Heizkosten weiterhin die Herausforderung, Haushalte mit Anspruch auf Bürgergeld die Versorgung mit angemessenem Wohnraum unter Einhaltung der gesetzgeberischen Vorgaben des 22a Abs. 3 SGB II zu ermöglichen. Hierbei soll die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbilden und deren Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt wie folgt berücksichtigen:

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

Die Stadt Leipzig hatte in den vergangenen Jahren einen erheblichen Bevölkerungszuwachs. Da der Bestand an Wohnungen nicht im gleichen Umfang zugenommen hat, kam eine im Auftrag der Stadt Leipzig im Jahr 2021 erstellte Wohnungsmarktstudie auf Basis der Daten zum Jahr 2019 zu dem Ergebnis, dass der Leipziger Wohnungsmarkt sich in einer Phase zunehmender Anspannung befindet. Der marktaktive Wohnungsleerstand betrug damals 2,2%.⁷ Bei einem Wohnungsleerstand unterhalb 2% wird von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen. Seit Ende 2019 hat das Bevölkerungswachstum auch durch den anhaltenden Zuzug geflüchteter Menschen weiter zugenommen. Da nicht genügend Wohnraum vorhanden ist, müssen geflüchtete Menschen mit Bleibereichtersperspektive und Bezug von Bürgergeld in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden.

¹ Leipziger Mietspiegel 2020, VII-DS-02433

² Betriebskosten in Leipzig 2019 – Berichtsjahr 2021

³ Beschluss VII-DS-07499 i.V.m. VII-A-02220-NF-03

⁴ Leipziger Mietspiegel 2022, VII-DS-08301

⁵ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

⁶ Prof. Dr. Göran Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität-München, Lehrstuhl für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, v. 17.01.2018 zu S 16 AS 2262/16

⁷ Wohnungsmarktstudie der Stadt Leipzig, 03.03.2021

Um Haushalten mit geringem Einkommen bezahlbares Wohnen zu ermöglichen, unterstützt der Freistaat Sachsen über die Förderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW) seit 2017 den Sozialen Wohnungsbau. Die Fördermittel werden von der Stadt Leipzig ausgereicht.⁸ Dennoch übersteigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungsbau das Angebot. Das hat zur Folge, dass sich nicht mehr alle Bevölkerungsschichten gleichermaßen gut mit Wohnraum versorgen können.⁹

⁸ Wohnungsbaukonzeption der Stadt Leipzig, VII-Ifo-07923 vom 15.03.2023

⁹ LVZ vom 26.10.2023, Wegen hoher Mieten: Leipzig erlebt Ansturm auf Sozialwohnungen

2 Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG)

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

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen¹⁰ erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen,
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. 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).

Auf diese Voraussetzungen wird nachfolgend detailliert eingegangen.

2.1 Vergleichsraum

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein; andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Leistungsberechtigte sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.¹¹

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

Bei der Wahl des maßgebenden Vergleichsraumes werden die dazu getroffenen Entscheidungen des BSG berücksichtigt. Es hat bereits für andere Großstädte einen Vergleichsraum über das gesamte Stadtgebiet bestätigt¹² und außerdem festgestellt, dass eine Beschränkung auf bestimmte Bezirke (oder Ortsteile) mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum ein sozialräumliches Risiko birgt¹³.

¹⁰ vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn. 19

¹¹ vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rn. 18

¹² vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 22 und BSG, Urteil v. 18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, Rn. 27

¹³ vgl. BSG, Urteil v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn. 21f. und auch BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 18

2.2 Art und Weise der Datenerhebung

Die angemessenen Richtwerte für die Grundmiete je m² werden aus den Daten, die dem Leipziger Mietspiegel 2022 zu Grunde liegen, berechnet. Die empirisch [Anm.: *repräsentativ*] erhobenen Daten für den Mietspiegel bilden eine gute Grundlage¹⁴, um die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abzubilden. Sie sind grundsätzlich geeignet, um die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen.¹⁵ Diese Methode gewährleistet auch, dass alle Anbietergruppen – private Eigentümer, kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften – berücksichtigt und nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zu Grunde gelegt werden.

Der Mietspiegel der Stadt Leipzig wird durch das Sozialamt und das Amt für Statistik und Wahlen auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nicht preisgebundener Wohnungen gemäß § 558c f. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erarbeitet und mittels eines (multiplen linearen) Regressionsmodells berechnet. Die für den Mietspiegel notwendige Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 des Sächsischen Statistikgesetzes (SächsStatG) durch das Amt für Statistik und Wahlen als für die Kommunalstatistiken der Stadt Leipzig zuständige Stelle. Die Stadt Leipzig verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Dieser wird nach wissenschaftlich anerkannten Auswertungsmethoden alle zwei Jahre neu erstellt. Die Erstellung des Mietspiegels wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel fachlich begleitet. Dem Arbeitskreis gehören neben den beiden Fachämtern der Stadt Leipzig u.a.

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

an.

Datengrundlage für die Befragung zum Mietspiegel waren die Adressen von 25.967 Haushalten (Bruttostichprobe), die über ein Zufallsverfahren aus den Einwohnermeldedaten ermittelt wurden. Aus dieser Zufallsauswahl lagen abschließend auswertbare anonymisierte Antworten zu 5.658 Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, vor. Das entspricht einem empfohlenen Stichprobenumfang von mehr als 3.000 Datensätzen bzw. einem Prozent¹⁶ des in Leipzig im Jahr 2022 insgesamt vorhandenen Wohnungsbestandes von ca. 348.000 Wohneinheiten (Eigentum und Miete). Die ausgewertete Stichprobe beträgt somit sogar 1,6%.

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

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

¹⁴ BBSR, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, S. 8

¹⁵ vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 30

¹⁶ § 11 Abs. 3 Mietspiegelverordnung – MsV

Während in früheren Mietspiegelerhebungen häufig Wohnungen mit nicht zeitgemäßer sanitärer Ausstattung, ohne Sammelheizung oder ohne eigene Küche auftraten, lagen in der aktuellen Stichprobe für den Mietspiegel 2022 nach Abschluss der Plausibilisierung nur noch 8 derartige Fälle vor, so dass nach der Bereinigung um nicht ortsübliche Wohnungen (Miete unter 3,25 € oder über 18,00 €; Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mehr als 200 m²) insgesamt die o.a. 5.658 Datensätze für die Mietspiegelauswertung verblieben¹⁷. Von diesen für die Erstellung des Mietspiegels verwendeten Datensätzen werden zur Herleitung angemessener Richtwerte nur die 5.629 Datensätze von Mehrfamilienhäusern und daraus die Angaben zu den Erhebungsmerkmalen Grundmiete, Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume herangezogen. Der Ausschluss von insgesamt 29 weiteren Datensätzen vermieteter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern ist notwendig, um eine Identität der Betrachtungsgegenstände (Daten aus Mietspiegel und Betriebskostenbroschüre) herzustellen.

Da die für den Mietspiegel erhobenen Daten keine Angaben zu den Nebenkosten enthalten, werden die angemessenen Richtwerte für die Betriebskosten und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten aus den Ergebnissen der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023¹⁸ abgeleitet. Die Betriebskostenbroschüre wird in regelmäßigem Turnus durch das Sozialamt erstellt. Darin werden die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten (Median) von in der Vermietung befindlichen Mehrfamilienhäusern ausgewiesen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser konnte keine adäquate Auswertung erfolgen, da bei der Vermietung solcher Objekte zumeist vereinbart wird, dass die Mieterschaft direkte Verträge mit Energie- und Wasserversorgern schließt, eine direkte Umlage von Fixkosten wie der Grundsteuer vom Vermieter erfolgt und Dienstleistungen zur Pflege des Objektes (Gartenpflege, Hausreinigung) selbständig erbracht werden.

Die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre erhobene Stichprobe umfasste rund 3,3% aller Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten des Jahres 2021. Jeder Gebäudetyp wurde annähernd mit seinem tatsächlichen Anteil am Gesamtbestand von ca. 28.901 Mehrfamilienhäusern, jedoch mit mindestens 30 Gebäudeeinheiten, berücksichtigt.

¹⁷ Leipziger Mietspiegel 2022, VII-DS-08301 – Methodenbericht, 4.2 Ausschluss nicht-ortsüblicher Wohnungen, S. 18 ff.

¹⁸ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

Tabelle 1: Übersicht Gebäudetyp und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen

Gebäudetyp	Baujahr / Merkmal	marktaktiver Gebäudebestand (Mehrfamilienhäuser) ¹⁹	tatsächlich ausgewertet
1	vor 1919	13.329	441
2	1919 – 1945	5.467	182
3	1946 – 1960	1.170	39
4	1961 – 1991 und kein Plattenbau	1.260	45
5	1961 – 1991 und Plattenbau	3.922	129
6	Hochhaus unabhängig vom Baujahr ²⁰	530	31
7	1992 – 2004	2.469	88
8	2005 – 2014	168	30
9	ab 2015	586	33
Summe	-	28.901	1.018

Die ausgewerteten Betriebskostenabrechnungen wurden dem Sozialamt durch verschiedene am Markt tätige Anbietergruppen zur Verfügung gestellt. Das waren im Einzelnen:

- 211 Abrechnungen des kommunalen Vermieters LWB GmbH,
- 294 Abrechnungen von Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen sowie
- 513 Abrechnungen von privaten Eigentümern und Hausverwaltungen.

Von jeder Nebenkostenabrechnung wurden neben den allgemeinen Daten wie Wohnfläche und Gebäudetyp auch sämtliche für Betriebs- und Heizkosten relevanten Werte – u.a. Verbrauchsmengen und Kosten – erfasst. Aus diesen Daten wurden im Anschluss für jeden Gebäudetyp die durchschnittlichen Kosten (Median²¹) ermittelt. Betriebskosten, die nur bei einem geringen Anteil der Gebäude entstehen (z. B. Aufwand für Brand-/Blitzschutz oder Dachrinnenreinigung) wurden zu sonstigen Betriebskosten zusammengefasst und deren durchschnittliche Höhe über alle Objekte des jeweiligen Gebäudetyps ausgewiesen.

Da Kosten für Antennen- und Kabelfernsehen atypische Betriebskosten sind, hat der Gesetzgeber das Nebenkostenprivileg im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) mittlerweile gestrichen. Bei der Feststellung der angemessenen kalten Betriebskosten im Rahmen dieses Konzepts bleiben Kosten für Antennen- und Kabelfernsehen daher unberücksichtigt.

Die Herleitung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten ist in Kapitel 3 dargestellt.

¹⁹ eigene Datenerhebung aus dem Wohn- und Gebäudeverzeichnis der Stadt Leipzig

²⁰ Gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen.

²¹ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

Ob zu den ermittelten Richtwerten für die Grundmiete Wohnraum in ausreichendem Umfang vorhanden ist, wird anhand der für das Stadtgebiet Leipzig am Markt angebotenen Mietwohnungen untersucht. Dazu wird im Rahmen der Herleitung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auf die Datenbank der Value AG (VALUE Marktdatenbank) zurückgegriffen. Diese Datenbank liefert aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen und Mieten des deutschen Immobilienmarktes. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen.²²

Die Untersuchung der Angebotsmieten ist in Kapitel 4.3 dargestellt.

2.3 Produkttheorie

Der zu ermittelnde Richtwert für die Grundmiete stellt das Produkt aus abstrakt maximal angemessener Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete, die über den Wohnungsstandard definiert wird, dar. Da es im Ergebnis nur auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann von einem der beiden Faktoren zu Gunsten oder Lasten des anderen abgewichen werden (Produkttheorie)²³:

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

2.4 Wohnungsstandard

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist („bescheidener Zuschnitt“²⁴). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (der Gesamtbelastung) ankommt.²⁵ Da einzelne wertbildende Faktoren wie Ausstattungsmerkmale, Lage und Bausubstanz einer Wohnung nie allein für deren Mietpreis maßgebend sind, kann der Wohnungsstandard nicht nur von der Qualität einzelner Faktoren bzw. deren Vorhandensein (u.a. Balkon, Parkett) abhängen.

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

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

Das BMVBS empfiehlt daher eine Definition des einfachen Standards über den Mietpreis.²⁶ Die Marktmiete dient als guter Qualitätsindikator: Je höher die erzielte Miete – für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt –, desto höher bewertet der Mieter die Qualität dieser Wohnung angesichts der vorhandenen Alternativen.²⁷

²² <https://www.value-marktdaten.de/portfolio/immobilienmarktdaten/>

²³ vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

²⁴ vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Rn. 28

²⁵ st. Rspr., zuletzt BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 31 bzw. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20.

²⁶ BMVBS, Arbeitshilfe, S. 22

²⁷ Heising, Angemessene Unterkunftskosten, S. 5

Dieser Auffassung folgend, wird zur Bemessung des Standards einer Wohnung deren Grundmiete je m² Wohnfläche herangezogen. Die im Zuge der Erhebung für den aktuellen Mietspiegel aufgenommenen Daten werden in Abhängigkeit von ihrer Grundmiete je m² Wohnfläche in drei gleich große Segmente aufgeteilt:

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

Die Wohnung mit der höchsten Grundmiete je m² innerhalb des einfachen Segments bildet dabei den Richtwert je m² Wohnfläche ab, da zu diesem Preis (Kappungsgrenze²⁸) auch alle anderen Wohnungen des einfachen Segments anmietbar sind.

Wohnungen unterhalb des einfachen Standards (unterster Standard oder Substandard) werden bei der Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete nicht berücksichtigt.²⁹ Dieser Wohnraum ist beispielsweise durch eine fehlende Heizung oder die alleinige Beheizung mit Einzelöfen, kein vorhandenes Bad oder kein Warmwasser im Bad oder eine außerhalb der Wohnung liegende Toilette gekennzeichnet und wird in Leipzig nur noch in sehr geringem Umfang vermietet. In der Datenerhebung und -auswertung für den Mietspiegel 2022 lagen 8 Datensätze von Wohnungen des untersten Standards vor, die ausgeschlossen wurden.

In die Datenerhebung für den Leipziger Mietspiegel 2022 sind auch Daten von 37 Wohnungen, die im Souterrain liegen, eingeflossen. Daten von 3 Souterrain-Wohnungen wurden ausgeschlossen, da diese Merkmale des untersten Standards aufwiesen. Im Rahmen der Erstellung des Leipziger Mietspiegels 2022 wurde auch untersucht, ob sich die Lage der Wohnung im Souterrain auf den Mietpreis solcher Wohnungen auswirkt. Ein zusätzlicher Abschlag, der über den Abschlag für Wohnungen, die im Erdgeschoss liegen, hinausgeht, wurde dabei nicht festgestellt. Souterrain-Wohnungen, die nicht den untersten Standard aufweisen, sind daher vergleichbar mit Wohnung im Erdgeschoss eines Hauses. 34 Datensätze von Souterrain-Wohnungen wurden daher in die weitere Ermittlung angemessener Unterkunftskosten einbezogen. Dafür sprach auch, dass die Grundmiete dieser 34 Souterrain-Wohnungen normal verteilt war und zwischen 4,63 €/m² und 14,00 €/m² beträgt.

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

Bei der Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Grundmiete je m² erfolgte keine Beschränkung auf Wohnungen bestimmter Baualtersklassen, auch wenn nach 1991 errichtete Wohngebäude in der Stadt Leipzig i.d.R. einen höheren Ausstattungsgrad besitzen, als Leistungsberechtigten i.S.d. § 22 SGB II zugebilligt wird.³⁰ Das für den Mietspiegel erforderliche Erhebungsmerkmal – Baualtersgruppe des Wohngebäudes – blieb bei der Datenauswertung für die Richtwertbildung unberücksichtigt. Da Wohnraum der Baujahre nach 1991 aufgrund der überdurchschnittlichen Ausstattung eine vergleichsweise höhere Grundmiete als anderer Wohnraum aufweist, ergibt sich für die Leistungsberechtigten durch diese Verfahrensweise ein weiterer Spielraum, bei Anmietung eines älteren Baujahres beispielsweise eine Wohnung mit besserer Ausstattung oder mit größerer Wohnfläche wählen zu können.

²⁸ vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn. 19

²⁹ vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 24 und Urteil v. 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R, Rn. 28

³⁰ vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 23

2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist – unabhängig von der Anzahl der Zimmer – nur die Quadratmeterzahl „pro Kopf“, also entsprechend der Haushaltsgröße, zu berücksichtigen.³¹

Bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ist nicht auf die Zahl der Personen, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen.³² Die in diesem Konzept dargestellten abstrakt angemessenen Wohnflächen beziehen sich daher auf die Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine repräsentativen Daten über die tatsächlichen Wohnverhältnisse von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug vorliegen³³, wird bei der Bemessung einer angemessenen Wohnfläche auf die geltende landesrechtliche Vorschrift zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus³⁴ zurückgegriffen. Für die Stadt Leipzig werden demnach folgende Höchstgrenzen festgelegt:

für eine 1-Person-Bedarfsgemeinschaft	45 m ² ,
für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft	60 m ² ,
für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft	75 m ² ,
für eine 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft	85 m ² .

Für jede weitere zur Bedarfsgemeinschaft rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 m².

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

2.6 Beobachtungszeitraum

Der Beobachtungszeitraum für die Herleitung eines angemessenen Richtwertes für die Grundmiete entspricht dem Erhebungszeitraum der Stichprobe für den Mietspiegel der Stadt Leipzig. Für den Mietspiegel wurden Daten von Wohnungen erhoben, deren Miete sich im Zeitraum vom 01.10.2016 bis 30.09.2022 geändert hat oder die in diesem Zeitraum neu angemietet wurden. Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum von Oktober bis Dezember 2022. Angaben zur Höhe der Miete wurden für den Monat Oktober 2022 erhoben.

Der Richtwert für die kalten Betriebskosten und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten werden aus den Ergebnissen der aktuellen Betriebskostenbroschüre gebildet. Die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre beruhen auf Abrechnungen für das Jahr 2021, die in 2022 durch die Vermieter erstellt wurden.³⁵ Alle 1.018 Abrechnungen, die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre und zur Herleitung angemessener Betriebskosten und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten genutzt wurden, umfassten den kompletten Abrechnungszeitraum 2021. Abrechnungen, die nicht den vollständigen 12-monatigen Zeitraum betrafen, wurden nicht berücksichtigt.

Die Erhebung der Daten für die Untersuchung der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.05. bis 31.07.2023 zum Datenstand 30.09.2023 am 25.10.2023 durchgeführt. Über die VALUE Marktdatenbank konnten alle Wohnungsangebote eines Monats und nicht nur die

³¹ vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rn. 16 und Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rn. 18

³² vgl. BSG, Urteil v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R, Rn. 23

³³ vgl. BT-Dr. 17/3404, S. 101 i.V.m. Berlitt in LPK-SGB II, zu § 22b, Rn. 9 ff.

³⁴ FRL gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen vom 29.04.2021 (SächsABL S. 502) i.d.F. vom 18.01.2023 (SächsABL S. 191)

³⁵ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

Angebote eines bestimmten Stichtags unter Berücksichtigung der Höhe der Grundmiete, der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnräume und der Lage der Wohnung im Stadtgebiet ausgewertet werden. Der mehrmonatige Erhebungszeitraum wurde gewählt, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch den stetigen Wechsel von neu vermieteten (Abgänge) und neu angebotenen Wohnungen (Zugänge) beobachten zu können.

2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten

Die Repräsentativität der Datenerhebung ist durch die gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel (Mietspiegelreformgesetz, Mietspiegelverordnung), die Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung)³⁶ und andererseits durch die umfangreiche Stichprobe über alle Gebäudetypen und Anbietergruppen, die Basis für die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre ist, sichergestellt.

Die Repräsentativität der Untersuchung der Angebotsmieten ist durch die Auswertung aller Wohnungsinserate aus der VALUE Marktdatenbank gewährleistet. Es erfolgte keine Begrenzung auf eine Stichprobe.

2.8 Rundung während der Berechnung

In diesem Konzept ausgewiesene Zwischenergebnisse werden zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit auf die 4. Nachkommastelle gerundet angegeben. Generell wird aber mit ungerundeten Werten gerechnet. Erst die Endergebnisse der Richtwerte und die Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten werden abschließend auf volle Cent-Beträge aufgerundet.³⁷

Die in Kapitel 4. ausgewiesenen Beträge für die Grundmiete wurden ebenfalls aufgerundet angegeben.

³⁶ Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung, VII-DS-00527) vom 26.02.2020, veröffentlicht im Leipziger Amtsblatt am 14.03.2020

³⁷ vgl. SG Dresden, Urteil v. 18.09.2012, S 38 AS 17/11, S. 7

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

3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete

Die Eckwerte für die Grundmiete pro m² werden aus den Datensätzen, die dem Leipziger Mietspiegel zu Grunde liegen, ermittelt.

Da in den Mietspiegeldatensätzen keine ausreichende Anzahl an Wohnungen enthalten ist, die exakt den abstrakt angemessenen Wohnflächen entsprechen, die leistungsberechtigten Haushalten zustehen (z. B. nur 57 Wohnungen mit genau 45 m²), werden zur Bestimmung angemessener Eckwerte für die Grundmiete pro m² Flächenkorridore gebildet.³⁸ Dabei wurde eine Unter- und Überschreitung der abstrakt angemessenen Wohnflächen von jeweils 5 m² gewählt. Wohnungen, die eine Wohnfläche haben, die genau auf der unteren oder oberen Grenze liegt, wurden auch in die weitere Auswertung einbezogen.

Dass die Flächenkorridore von +/- 5 m² durchaus geeignet sind, wurde in einem Gutachten im Jahr 2017 bestätigt:

„Es kann damit festgehalten werden, dass die im Schlüssigen Konzept benutzten Flächenkorridore von +/- 5 Quadratmetern zwar aus statistischer Sicht nicht optimal sind, dennoch aber vollends brauchbar sind und die Berechnung der Eckwerte basierend auf optimalen Gewichten sich nicht signifikant von den im Schlüssigen Konzept angegebenen Werten unterscheidet.“³⁹

Tabelle 2: Wohnflächenspannen

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
abstrakt angemessene Wohnfläche	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
untere Grenze	40 m ²	55 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²
obere Grenze	50 m ²	65 m ²	80 m ²	90 m ²	100 m ²

Durch die Wahl dieser Flächenkorridore kann zudem auf einen ausreichenden Umfang an Wohnungsdaten zur Bildung eines Eckwertes für die Grundmiete pro m², der die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abbildet, zurückgegriffen werden.

³⁸ vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 14 AS 77/12 R, Rn. 32

³⁹ Gutachten von Prof. Dr. Göran Kauermann v. 17.01.2017 im Verfahren des SG Leipzig S 16 AS 2262/16, S. 6

Tabelle 3: Anzahl an Wohnungsdaten

Anzahl an Datensätzen	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
die genau der abstrakt angemessenen Wohnfläche entsprechen	57	200	81	54	34
die im Bereich der gebildeten Flächenkorridore liegen	835	1.516	855	617	381

Wie in Kapitel 2 dargestellt, ist die Grundmiete je m² Wohnfläche vornehmlich kennzeichnend für den Standard einer Wohnung. Daher werden für die selektierten Datensätze jeweils die Grundmieten je m² Wohnfläche bestimmt und die Werte in aufsteigender Reihenfolge sortiert. Die Grundmiete je m² Wohnfläche eines jeden Flächenkorridors, die genau das untere Drittel (einfaches Segment) aller Datensätze nach oben begrenzt, stellt den Richtwert für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft dar. Mit der Differenzierung der Eckwerte für die Grundmiete je m² nach der jeweiligen Größe der Bedarfsgemeinschaft wird den Gegebenheiten des Leipziger Wohnungsmarktes und der Rechtsprechung des BSG⁴⁰ entsprochen. Die Angabe des mittleren Wertes der Grundmiete je m² Wohnfläche in der u.a. Tabelle 4 dient hier zum Vergleich. Dieser Wert spiegelt die durchschnittlichen Mieten aller Leipziger Haushalte wieder.

Tabelle 4: Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m²

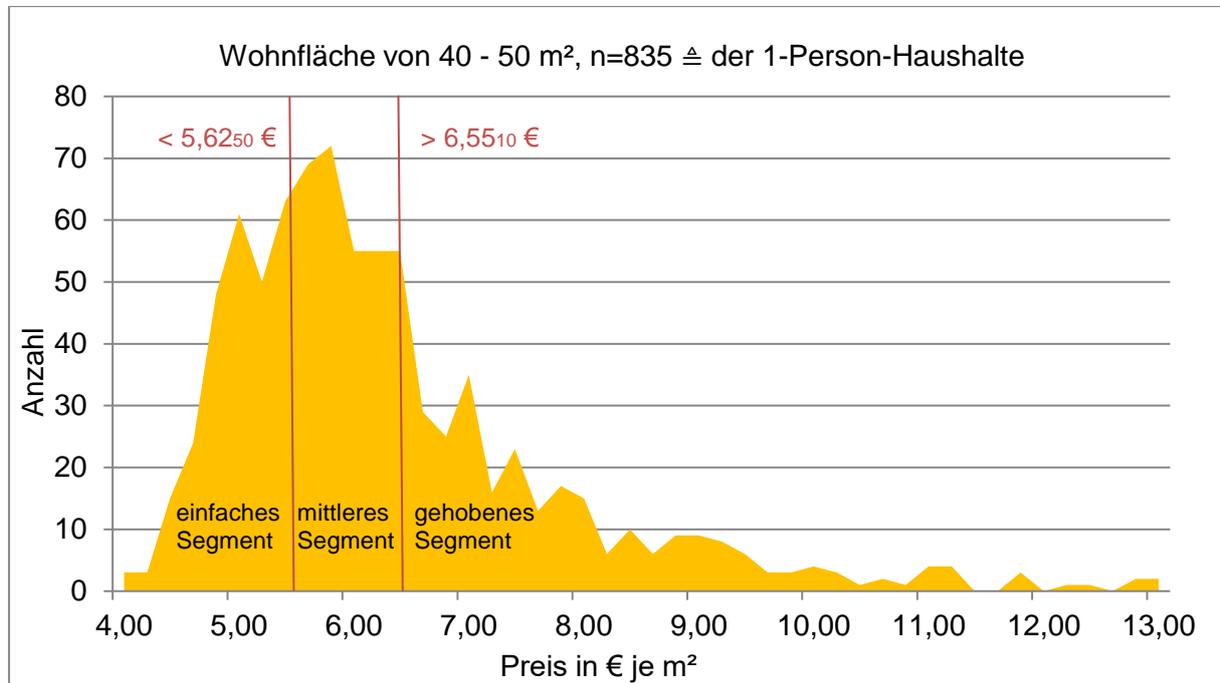
	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
günstigstes Drittel der Wohnungen innerhalb der Wohnflächenspanne	278,3333	505,3333	285,0000	205,6667	127,0000
Eckwert Grundmiete je m ² (33 ⅓%-Perzentil ⁴¹)	5,6250 €	5,4032 €	5,8455 €	5,9761 €	6,2036 €
mittlerer Wert der Grundmiete je m ² = Median	6,0455 €	5,9062 €	6,4795 €	6,7000 €	7,0330 €

⁴⁰ vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn. 19

⁴¹ v. Malottki, info also 3/2014, Fn. 7: „Perzentile teilen eine Grundgesamtheit so, dass der genannte Anteil in Prozent unterhalb dieser Schwelle liegt und der Rest darüber. Ein 20%-Perzentil der Mieten ist also der Schwellenwert, unter dem 20% der Mieten liegen.“

In der nachfolgenden Abbildung wird dieser Berechnungsschritt am Beispiel der Wohnungen für 1-Person-Haushalte grafisch dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Wohnungen nach ihrer Grundmiete je m² Wohnfläche



In einem nächsten Schritt wurden die Schwankungsbreiten der so ermittelten Eckwerte für die Grundmiete je m² (33 $\frac{1}{3}$ %-Perzentil) ermittelt. Dies ist notwendig, da die repräsentative Datenerhebung für den Mietspiegel zufällig ist. Das bedeutet im konkreten Fall, dass zufällig Wohnung ausgewählt werden, aus denen dann Größen berechnet werden, wie etwa die Kosten der Unterkunft. Somit ist jede aus diesen Daten berechnete Größe zufällig. Die berechneten Größen schwanken ihrerseits um den wahren Wert, den man konzeptionell erhalten würde, wenn Daten von allen Wohnungen in der Stadt Leipzig erhoben würden, also eine sog. Vollerhebung durchgeführt werden würde. Die zufällige Schwankung von Größen kann statistisch quantifiziert werden. Dabei gilt, je kleiner die Stichprobe, desto größer ist die Ungenauigkeit. Umgekehrt gilt, je größer die Stichprobe, umso kleiner ist die zufällige Streuung der berechneten Größe. Diese Ungenauigkeit wird in Form eines Konfidenzintervalls angegeben, wobei üblicherweise von einem 95% Vertrauensniveau ausgegangen wird.

Grundlage für die Ermittlung der nachfolgenden Konfidenzintervalle ist das Vorgehen von Nyblom (Nyblom, J. 1992. "Note on Interpolated Order Statistics." Statistics and Probability Letters 14: 129–31. 10.1016/0167-7152(92)90076-H.).

Um Fehler zu vermeiden, die sich aus der zufälligen Stichprobenziehung ergeben können und damit zum Nachteil leistungsberechtigter Haushalte führen können, werden im weiteren Vorgehen die nachfolgend angegebenen oberen Konfidenzintervalle verwendet.

Tabelle 5: Ermittlung der Konfidenzintervalle der Eckwerte für die Grundmiete je m²

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Eckwert Grundmiete je m ² (33 1/3%-Perzentil ⁴²)	5,62 ₅₀ €	5,40 ₃₂ €	5,84 ₅₅ €	5,97 ₆₁ €	6,20 ₃₆ €
unteres Konfidenzintervall	5,54 ₃₅ €	5,33 ₃₃ €	5,72 ₃₇ €	5,76 ₄₇ €	5,91 ₄₀ €
oberes Konfidenzintervall	5,70 ₂₁ €	5,49 ₀₉ €	6,00 ₀₀ €	6,11 ₆₃ €	6,47 ₂₅ €

3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten

Soweit keine statistischen Daten zur Bestimmung angemessener Betriebskosten – gerade im unteren Wohnsegment – vorliegen, ist es zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten (und dabei vorrangig auf örtliche Übersichten) zurückzugreifen und dabei auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. Die Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt zwar einen Wert, der – weil er den gesamten Mietmarkt erfasst – in der Tendenz höher liegt, als dies bei Auswertung nur des Teilssegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sind. Sofern eine entsprechend differenzierte Datenlage aber nicht vorliegt und also eine Auswertung des Teilssegments mit vernünftigen Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergrößerung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment – auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment – eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist.⁴³

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine Erkenntnisse über die Betriebskosten im unteren Wohnsegment vorliegen und im Zuge der Mietspiegelbefragung dazu ebenfalls keine validen Daten erhoben werden konnten, werden die kalten Betriebskosten auf Grundlage der aktuellen Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2021 (Berichtsjahr 2023) ermittelt.

Zur Bildung eines zutreffenden Durchschnittswerts für den gesamten Vergleichsraum werden die für die unterschiedlichen Gebäudetypen vorliegenden Betriebskostenergebnisse im Verhältnis zum Anteil von Wohnungen dieses Gebäudetyps am gesamten Wohnungsbestand gewichtet⁴⁴. Der gesamte Wohnungsbestand im Stadtgebiet Leipzig von derzeit 299.853 Wohnungen (inkl. Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten verteilt sich auf die Gebäudetypen wie in Tabelle 6 dargestellt.

⁴² v. Malottki, info also 3/2014, Fn. 7: „Perzentile teilen eine Grundgesamtheit so, dass der genannte Anteil in Prozent unterhalb dieser Schwelle liegt und der Rest darüber. Ein 20%-Perzentil der Mieten ist also der Schwellenwert, unter dem 20% der Mieten liegen.“

⁴³ vgl. BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rn. 27

⁴⁴ vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rn. 32

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Gebäudety⁴⁵

	Gebäudety ⁴⁶								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wohnungsbestand	125.069	43.064	9.685	11.715	49.545	22.506	29.829	1.640	6.800
prozentualer Anteil am Wohnungsbestand	41,7101%	14,3617%	3,2299%	3,9069%	16,5231%	7,5057%	9,9479%	0,5469%	2,2678%
Darstellung gerundete Anteil ⁴⁷	41,71%	14,36%	3,23%	3,91%	16,52%	7,51%	9,95%	0,55%	2,27%

Zur Ermittlung der kalten Betriebskosten werden zu den jeweiligen durchschnittlichen kalten Betriebskosten (Median) die Aufzugskosten addiert. Die Aufzugskosten stellen eine Besonderheit bei der Bestimmung angemessener Betriebskosten dar, da Aufzüge nur in den Gebäuden des Typs 6 (Hochhaus) generell vorhanden sind. Bei allen anderen Baualterklassen sind Aufzüge i.d.R. ein zusätzliches Ausstattungsmerkmal und für einen gehobenen Wohnungsstandard kennzeichnend. In den untersuchten Gebäuden des Typs 4 waren keine Aufzüge verbaut. Um leistungsberechtigten Haushalten auch die Anmietung von Wohnraum in Gebäuden mit Aufzug zu ermöglichen, werden die Aufzugskosten in die kalten Betriebskosten einbezogen.

Die so ermittelten Werte für die kalten Betriebskosten je Gebäudety⁴⁸ werden danach zu einem für den Vergleichsraum gültigen gewichteten arithmetischen Mittelwert zusammengefasst. In diesen gewichteten arithmetischen Mittelwert gehen die Betriebskosten der unterschiedlichen Gebäudetypen entsprechend ihres Anteils am Gesamtbestand ein. Bei der Bildung des einfachen arithmetischen Mittels der Betriebskosten über alle Gebäudetypen würden diese – ungeachtet des Anteils der Gebäudetypen am gesamten Wohnungsbestand – zu gleichen Teilen in die Berechnung einfließen. Der gewichtete arithmetische Mittelwert berücksichtigt, dass Gebäudetypen mit einem größeren Wohnungsbestand mit größerem Gewicht einfließen als Gebäudetypen mit einem geringeren Wohnungsbestand.⁴⁸

Der sich daraus für den gesamten Vergleichsraum ergebende Wert wird im Anschluss um einen Sicherheitszuschlag von 10% erhöht. Der Sicherheitszuschlag berücksichtigt den nicht genau bezifferbaren Mehrbedarf an Kaltwasser, der Personen entsteht, die (möglicherweise) keiner außerhäuslichen Beschäftigung nachgehen, sowie künftige allgemeine Kostensteigerungen wie sie z. B. durch die Anpassung des Mindestlohnes im Bereich der haushaltsnahen Tätigkeiten (Grünpflege, Hausreinigung oder Winterdienst) auftreten können.⁴⁹

⁴⁵ Sozialamt, Wohn- und Gebäudeverzeichnis

⁴⁶ vgl. S. 7, Tabelle 1

⁴⁷ vgl. S. 9, 2.8 Rundung während der Berechnung

⁴⁸ vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rn. 32

⁴⁹ BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39

Tabelle 7: Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten⁵⁰

Kosten je m ²	Gebäudetyp ⁵¹								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ø kalte Betriebskosten	1,42 €	1,29 €	1,31 €	1,29 €	1,35 €	1,54 €	1,36 €	1,11 €	1,50 €
zzgl. Kosten für Aufzug	0,23 €	0,28 €	0,29 €	-	0,27 €	0,10 €	0,19 €	0,20 €	0,20 €
∑ kalte Betriebskosten	1,65 €	1,57 €	1,60 €	1,29 €	1,62 €	1,64 €	1,55 €	1,31 €	1,70 €
gerundeter prozentualer Anteil am Wohnungsbestand	41,71%	14,36%	3,23%	3,91%	16,52%	7,51%	9,95%	0,55%	2,27%
gewichteter Mittelwert der kalten Betriebskosten	1,60 ₃₅ €								
zzgl. 10% Sicherheitszuschlag	0,16 ₀₄ €								
angemessene kalte Betriebskosten je m ²	1,76 ₃₉ €								

⁵⁰ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

⁵¹ vgl. S. 7, Tabelle 1

3.3 Bruttokaltmiete

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen, da neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt (vgl. Kapitel 2.3) einzubeziehen sind.⁵²

Die zuvor ermittelten Beträge für die Betriebskosten werden daher zu den jeweiligen Werten der Grundmiete (oberes Konfidenzintervall) addiert. Die gebildeten Summen werden im Anschluss mit der abstrakt angemessenen Wohnfläche je Größe der Bedarfsgemeinschaft multipliziert. Daraus ergeben sich die Richtwerte in Form der Bruttokaltmiete.

Tabelle 8: Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	zzgl. 10 m ²
angemessene Grundmiete je m ² (oberes Konfidenzintervall)	5,70 ₂₁ €	5,49 ₀₉ €	6,00 ₀₀ €	6,11 ₆₃ €	6,47 ₂₅ €	6,47 ₂₅ €
angemessene Betriebskosten je m ²	1,76 ₃₉ €					
Bruttokaltmiete je m ²	7,46 ₆₀ €	7,25 ₄₈ €	7,76 ₃₉ €	7,88 ₀₂ €	8,23 ₆₄ €	8,23 ₆₄ €
ungerundetes Ergebnis	335,97 ₀₆ €	435,28 ₇₇ €	582,29 ₁₄ €	669,81 ₄₀ €	782,45 ₉₂ €	78,24 ₅₉ €
Richtwert Bruttokaltmiete	335,98 €	435,29 €	582,30 €	669,82 €	782,46 €	zzgl. 78,25 €

Berechnung erfolgt mit allen Nachkommastellen⁵³

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

3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten – Nichtprüfungsgrenze

Für die Heiz- und Wassererwärmungskosten liegen aktuelle Erkenntnisse auf Basis der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2021 (Berichtsjahr 2023) vor. Die dazu ausgewerteten Daten betreffen das Abrechnungsjahr 2021.

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

Da das Jahr 2021 im langjährigen Vergleich ein wärmeres Jahr war, fielen geringere Heizkosten als in einem normal kalten Jahr an. Die reinen Heizkosten werden daher vor Berechnung des gewichteten Mittelwertes klimabereinigt.⁵⁴ Für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021 beträgt der durchschnittliche Klimafaktor (Median) für das Stadtgebiet Leipzig

⁵² vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2012, B 14 AS 50/10 R, Rn. 33

⁵³ vgl. S. 9, 2.8 Rundung während der Berechnung

⁵⁴ BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39

gerundet 1,04⁵⁵. Mit diesem Faktor sind die Heizkosten zu multiplizieren. Gleiches gilt nicht für die Wassererwärmungskosten, da für diese die klimatischen Verhältnisse eines Jahres unerheblich sind.

Tabelle 9: Ermittlung angemessener Heizkosten⁵⁶

Kosten je m ²	Gebäudetyp ⁵⁷								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Heizung (2021 KF 1,04)	0,66 €	0,64 €	0,72 €	0,63 €	0,67 €	0,95 €	0,64 €	0,56 €	0,61 €
Heizung klima- bereinigt (* 1,04)	0,68 ₃₀ €	0,66 ₂₈ €	0,74 ₈₀ €	0,65 ₀₄ €	0,69 ₉₆ €	0,98 ₃₇ €	0,66 ₉₃ €	0,58 ₆₄ €	0,63 ₂₀ €
Wasser- erwärmung	0,25 €	0,27 €	0,28 €	0,29 €	0,27 €	0,26 €	0,21 €	0,24 €	0,24 €
∑ Heiz- und Wasser- erwärmung	0,93 ₁₉ €	0,92 ₉₅ €	1,02 ₃₂ €	0,93 ₈₀ €	0,97 ₁₆ €	1,24 ₄₂ €	0,88 ₂₁ €	0,82 ₃₆ €	0,87 ₆₂ €
prozentualer Anteil am Wohnungs- bestand	41,71%	14,36%	3,23%	3,91%	16,52%	7,51%	9,95%	0,55%	2,27%
gewichteter Mit- telwert der Heiz- und Wasserer- wärmungskosten	0,9579 €								

Aufgrund des Konfliktes in der Ukraine sind die Preise für Energie seit Anfang 2022 massiv angestiegen. Da die in Tabelle 9 angegebenen Werte für die Heizung und die Wassererwärmung die Auswertung von Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2021 zu Grunde liegt, müssen die dort ausgewiesenen Heiz- und Wassererwärmungskosten der seitdem stattgefundenen Preisentwicklung angepasst werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die einzelnen Brennstoffe unterschiedlich stark gestiegen sind und am Leipziger Wohnungsmarkt die Brennstoffarten Fernwärme, Erdgas sowie Heizöl vorherrschend sind. Auf die Beheizung mit Strom (Wärmepumpen) oder Holzöfen entfällt nur ein ganz geringer Anteil. Rund 30% der Leipziger Wohngebäude werden mit Fernwärme und 70% über Erdgas oder Heizöl beheizt.⁵⁸ Die Preise für Fernwärme sind im Jahr 2022 um 5% gestiegen, für das Jahr 2023 wird eine Preissteigerung von 10% erwartet. Die Preise für Erdgas und Heizöl sind im Jahr 2022 um bis zu 80% gestiegen, für das Jahr 2023 wird eine Preissenkung von 11% erwartet.⁵⁹

Da die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Heizkostenpreises pro m²-Wohnfläche für eine einfache Wohnung im unteren Segment eines Wohnungsmarktes ohne Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand, die jeweilige Wohnungslage und regionale Gegebenheiten unmöglich ist, dient es der Verwaltungsökonomie, Höchst-Toleranzwerte zu bestimmen, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Kosten unterstellt wird (sog.

⁵⁵ Deutscher Wetterdienst, Klimafaktoren für den Energieausweis, Mittelwert der PLZ-Zustellbezirke des Stadtgebietes Leipzig im Zeitraum 01.01.-31.12.2021

⁵⁶ Betriebskosten in Leipzig 2021 – Berichtsjahr 2023, VII-DS-09255

⁵⁷ vgl. S. 7, Tabelle 1

⁵⁸ <https://waerme-fuer-leipzig.de/start>

⁵⁹ <https://www.co2online.de/service/news/beitrag/25052/>

Nichtprüfungsgrenze).⁶⁰ Zuvor sind der unterschiedliche Anteil der Brennstoffarten am Leipziger Wohnungsmarkt und deren unterschiedliche Preisentwicklung seit Anfang 2022 ins Verhältnis zu setzen und mit dem gewichteten Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten zu multiplizieren. Die so ermittelten und um die Preisentwicklung angepassten Werte werden daher abschließend zur Bildung einer Nichtprüfungsgrenze um einen Zuschlag von weiteren 10% angehoben.

Die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten ergibt sich abschließend aus der Multiplikation des gewichteten Mittelwertes der Heiz- und Wassererwärmungskosten je m² unter Berücksichtigung der Preisentwicklung mit den abstrakt angemessenen Wohnflächen nach Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Heizkosten, die oberhalb dieser Nichtprüfungsgrenze liegen, sind im konkreten Einzelfall auf ihre Angemessenheit anhand der aktuellen Fassung des kommunalen Heizspiegels⁶¹ oder – wenn dieser für einzelne Gebäudegrößen und Brennstoffarten keine Werte enthält – des bundesweiten Heizspiegel zu prüfen.

Tabelle 10: Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	zzgl. 10 m ²
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten	0,9579 €					
Anteil Erdgas und Heizöl sowie Fernwärme an der Beheizung	Erdgas und Heizöl			Fernwärme		
	70%			30%		
Berücksichtigung Verbraucherpreisentwicklung 2022	Erdgas und Heizöl			Fernwärme		
	+ 80%			+ 5%		
Berücksichtigung Verbraucherpreisentwicklung 2023	Erdgas und Heizöl			Fernwärme		
	- 11%			+ 10%		
gewichteter Faktor für Preisentwicklung	1,4679					
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten dynamisiert um Preisentwicklung	1,4061 €					
zzgl. 10% Zuschlag	1,5467 €					
ungerundetes Ergebnis	69,60 ₃₀ €	92,80 ₃₉ €	116,00 ₄₉ €	131,47 ₂₃ €	146,93 ₉₆ €	14,69 ₃₉ €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	69,61 €	92,81 €	116,01 €	131,48 €	146,94 €	zzgl. 14,70 €

⁶⁰ Deutscher Verein, Empfehlungen zu den angemessenen KdU, S. 44

⁶¹ Heizspiegel Leipzig, bundesweiter Heizspiegel – co2online

4 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

4.1 Zumutbarkeit

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

Die Stadt Leipzig hält nachfolgende Mindestwohnflächen in Verbindung mit der angegebenen Mindestanzahl von Wohnräumen für zumutbar. Das bedeutet nicht, dass im Umkehrschluss Wohnungen, die über eine kleinere Wohnfläche oder eine geringere Anzahl von Wohnräumen verfügen, generell unzumutbar sind. Auch die Zumutbarkeit ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Gerade für Haushalte mit mehreren Kindern können auch Wohnungen mit einer geringeren Raumanzahl zumutbar sein.⁶²

Tabelle 5: Mindestanforderung Zumutbarkeit

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Mindestwohnfläche	20 m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4

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

4.2 Betrachtung angemessenen Wohnraums in den Mietspiegeldaten (auf Basis der Nettokaltmiete)

Das Bundessozialgericht hält daran fest, dass dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und ihm Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, davon auszugehen ist, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gibt.⁶³

Die Stadt Leipzig verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel. Den Leipziger Mietspiegeldaten können Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem zuvor ermittelten angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind zuerst die Wohnungen dargestellt, die über eine Wohnfläche verfügen, die zwischen der für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft mindestens zumutbaren (Untergrenze) und der abstrakt angemessenen Wohnfläche (Obergrenze) liegt. Danach werden schrittweise die zusätzlichen Voraussetzungen zur Mindestanzahl von Wohnräumen und der angemessene Quadratmeterpreis für die Nettokaltmiete ergänzt.

⁶² vgl. LSG Sachsen, Beschluss vom 04.03.2011, Az: L 7 AS 753/10 B ER, S. 5f.

⁶³ vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 38

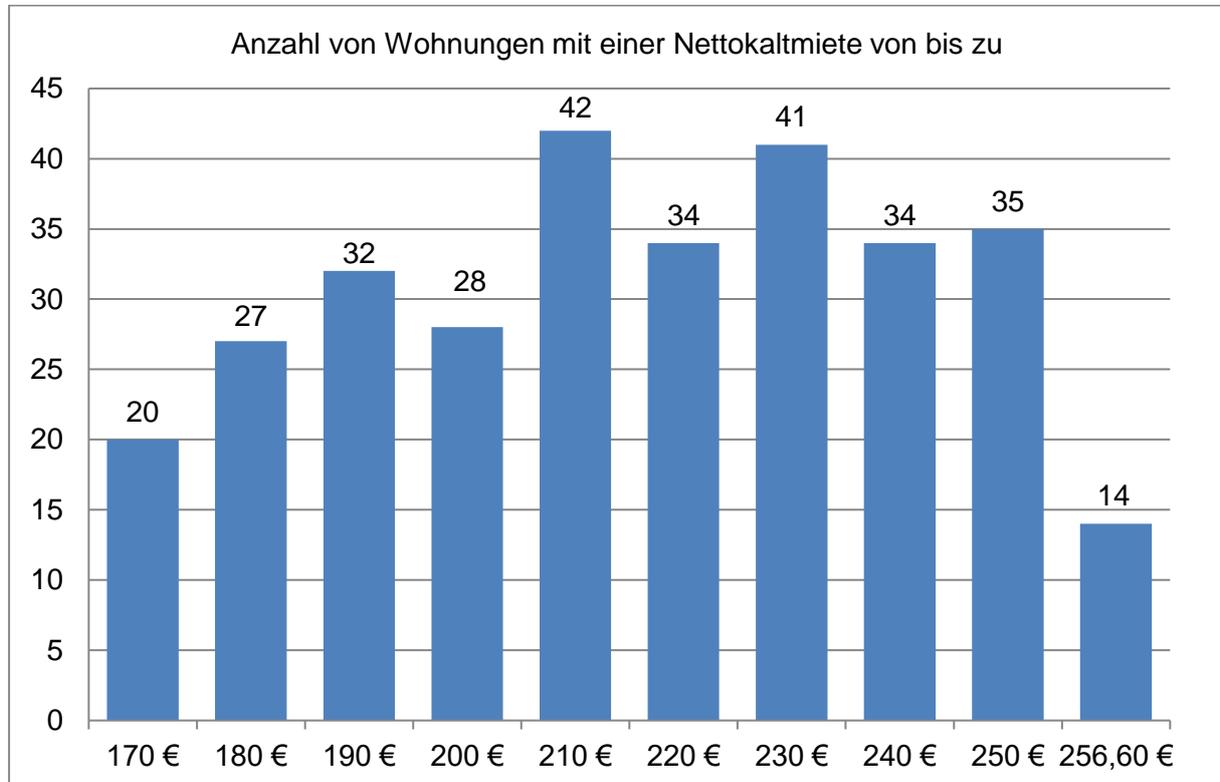
In Abhängigkeit dieser zusätzlichen Voraussetzungen wird die Häufigkeit von Wohnungen mit einem angemessenen Quadratmeterpreis abgebildet.

Tabelle 12: Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten

Voraussetzungen	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²
Wohnfläche bis	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
Anzahl Wohnungen	549	1.716	1.957	642	492
	zusätzliche Voraussetzung: Mindestanzahl Wohnräume				
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
Anzahl Wohnungen	549	1.681	1.379	104	198
	zusätzliche Voraussetzung: abstrakt angemessener Quadratmeterpreis				
abstrakt angemessene Nettokaltmiete je m ² (oberes Konfidenzintervall)	5,70 ₂₁ €	5,49 ₀₉ €	6,00 ₀₀ €	6,11 ₆₃ €	6,47 ₂₅ €
angemessene gerundete Nettokaltmiete gesamt	256,60 €	329,46 €	450,00 €	519,89 €	614,90 €
Anzahl Wohnungen	307	910	1.029	76	134

In der nachfolgenden Übersicht wird am Beispiel der 307 Datensätze der für 1-Person-Haushalte ermittelten Wohnungen mit einer abstrakt angemessenen Nettokaltmiete die Häufigkeitsverteilung dargestellt.

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



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

Tabelle 13: Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Nettokaltmiete in den Mietspiegeldaten

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
angemessene Nettokaltmiete	256,60 €	329,46 €	450,00 €	519,89 €	614,90 €
Anzahl Wohnungen	522	1.259	1.537	463	369

In den Mietspiegeldaten sind zu der zuvor ermittelten angemessenen Nettokaltmiete Wohnungen für alle Haushaltsgrößen vorhanden.

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

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

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

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

- Ganz wesentlich ist, dass die im Angebot befindlichen freien Mietwohnungen nur zu einem gewissen Teil überhaupt in Anzeigen oder auf Internet-Seiten publiziert werden. So finden z. B. Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten häufig einen neuen Mieter, ohne dass diese in Inseraten oder anderen Publikationen aufgetaucht wären. Das gilt auch für Wohnungen, die direkt an Nachfolgemietern übergeben werden. Weiterhin inserieren etwa Wohnungsunternehmen nicht alle gleichgearteten Wohnungen, so dass nicht auf das Gesamtangebot geschlossen werden kann.
- Bei den freien Wohnungen, die auch tatsächlich als Angebot publiziert werden, handelt es sich zudem tendenziell um die teureren Angebote. Denn die günstigeren Wohnungsangebote fallen überproportional unter die Gruppe, die direkt ohne Publikation neu vermietet werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch eine Angebotsmieten-Recherche und Analyse die preiswerten Wohnungen schlechter erfasst werden, je angespannter die Wohnungsmärkte sind.
- Auf entspannten Märkten hingegen kann es dazu kommen, dass die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge nach Vertragsverhandlungen unterhalb der ursprünglichen Angebotsmieten liegen.
- Insgesamt bildet die Analyse der Angebotsmieten einer Kommune in der Tendenz überproportional das höherpreisige Wohnungsmarktsegment ab, während tatsächlich in nennenswertem Umfang auch preiswertere Wohnungen auf dem lokalen Markt erhältlich sind. Darum besteht das Risiko, dass Angemessenheitsgrenzen, die sich ausschließlich auf die Auswertung von Angebotsmieten stützen, zu hoch angesetzt sind.⁶⁴

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird die Grundmiete der am Markt angebotenen Mietwohnungen im Hinblick auf ihre Angemessenheit untersucht.

Dazu wird im Rahmen der Herleitung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auf die Datenbank der Value AG (VALUE Marktdatenbank) zurückgegriffen. Diese Datenbank liefert aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen und Mieten des deutschen Immobilienmarktes. Eine Untersuchung der am Markt angebotenen Wohnung auf Basis der Bruttokaltmieten war nicht möglich, da die in der VALUE Marktdatenbank überwiegend enthaltenen Betriebskosten sowohl die kalten Nebenkosten als auch die Heiz- und Wassererwärmungskosten enthielten. Eine entsprechende Ausdifferenzierung der Betriebskosten erfolgte nur bei einem geringeren Anteil der Datensätze.

⁶⁴ BMVBS, Arbeitshilfe, S. 44

Im Betrachtungszeitraum Mai bis Juli 2023 lagen Daten von 5.091 unterschiedlichen Mietinseraten für den Vergleichsraum vor, von denen ein Teil über einen Zeitraum von mehreren Monaten beworben wurde. Angebotene Wohnungen mussten über eine Mindestwohnfläche von 20 m² und eine Angabe zur Anzahl der Wohnräume verfügen. Fehlten entsprechende Aussagen, blieben die Angebote unberücksichtigt.

In jedem Auswertungsmonat waren im Stadtgebiet Leipzig über 2.700 unterschiedliche Wohnungsangebote vorhanden.

Tabelle 6: Wohnungsangebote in der Stadt Leipzig (Zeitraum Mai bis Juli 2023)

	Mai	Juni	Juli
Wohnungsangebote in der VALUE Marktdatenbank	2.859	2.899	2.771

In Tabelle 15 werden die in diesen Erhebungen ermittelten angemessenen Wohnungen für leistungsberechtigte Haushalte nach dem SGB II und XII unter Berücksichtigung der Produkttheorie dargestellt, d.h. Wohnungsangebote mit einer größeren als der abstrakt angemessenen Wohnfläche können bei einem geringeren als unter Kapitel 3.1 festgestellten Quadratmeterpreis angemessen sein.

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

Tabelle 75: Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m ²	45 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
angemessene Nettokaltmiete	256,60 €	329,46 €	450,00 €	519,89 €	614,90 €
	Anzahl Wohnungsangebote VALUE Marktdatenbank				
Mai	74	106	135	2	7
Juni	83	94	137	4	9
Juli	73	91	148	8	11
	darunter unterschiedliche Wohnungsangebote				
Mai bis Juli 2023	133	174	241	8	17

Die Auswertung zeigt, dass für alle Haushaltsgrößen Wohnraum vorhanden ist. Aufgrund der Angespanntheit des Leipziger Wohnungsmarkt ist das insgesamt zur Anmietung verfügbare Wohnungsangebot im preiswerten Segment im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Wie zuvor beschrieben ist der Grund dafür das enorme Bevölkerungswachstum der vergangenen zehn Jahre. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen und mehr als drei Personen wirkt sich die Knappheit kostengünstiger Wohnungen besonders aus.

Für Haushalte mit geringen Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst mit einer Wohnung versorgen können, besteht die Möglichkeit, im Sozialamt⁶⁵ Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung zu erhalten. Das gilt auch für Haushalte mit einem Bedarf an alters- und/oder behindertengerechtem Wohnraum. Im Sachgebiet Wohnraumversorgung wird zur Wohnungssuche umfassend beraten, zu speziellen Wohnungsangeboten informiert und durch Kooperation mit dem kommunalen Vermieter, der LWB GmbH, und anderen Wohnungsmarktakeuren sowie durch Nutzung von städtischen Belegungsrechtsoptionen in individuell angemessenen Wohnraum vermittelt.

Bei der Versorgung mit geeignetem Wohnraum ist zu berücksichtigen, dass leistungsberechtigten Haushalten nach dem SGB II sowie dem SGB XII, die zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert werden, dafür im Regelfall ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten eingeräumt wird. Haushalte, die erstmals Leistungen beziehen, erhalten zuvor eine zusätzliche Karenzzeit von 12 Monaten.⁶⁶ In diesem Zeitraum unterliegt der Wohnungsmarkt einem permanenten Wechsel an Wohnungsangeboten.

Im nächsten Schritt wird ausgewertet, wie sich die angemessenen Wohnungsangebote auf die einzelnen Stadtbezirke verteilen.

Tabelle 8: Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote

Stadtbezirk	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Mitte	8	3	3	3	4
Nordost	10	17	24	-	1
Ost	12	33	34	1	1
Südost	14	33	29	-	1
Süd	9	9	15	-	1
Südwest	9	16	10	-	-
West	32	19	98	2	6
Alt-West	25	22	8	-	-
Nordwest	10	14	5	1	3
Nord	4	7	15	1	-
ohne Angabe einer Anschrift	-	1	-	-	-
Summe	133	174	241	8	17

Angemessene Wohnungsangebote sind in allen Leipziger Stadtbezirken vorhanden. In einigen Stadtbezirken liegen deutlich mehr Angebote als in anderen vor. Eine ähnliche Mietpreisdifferenzierung gibt es in fast allen Großstädten Deutschlands.⁶⁷ Das Wohnungsangebot konzentriert sich jedoch nicht nur auf einige wenige Stadtbezirke, so dass sich na-

⁶⁵ Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Sachgebiet Wohnraumversorgung (50.52), Prager Str. 21, 04103 Leipzig

⁶⁶ vgl. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII

⁶⁷ Heyn/ Dr. Braun/ Grade, Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten, S. 40 ff.

hezu alle leistungsberechtigten Haushalte , für die die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels besteht, über das gesamte Stadtgebiet verteilt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.⁶⁸

Soweit sich eine räumliche Häufung des Bestandes angemessener Wohnung in einzelnen Stadtteilen zeigt, ist im Übrigen zu beachten, dass insoweit ein Spannungsverhältnis zum Wohnstandard besteht. Denn die Forderung nach einer stärkeren Verteilung der angemessenen Wohnungen über das Stadtgebiet wäre mit einer Überschreitung des einfachen Standards verbunden. Eine (deutliche) Überschreitung des vom BSG propagierten einfachen Standards würde sich indes zu Lasten von nicht im Leistungsbezug stehenden Mitbewerbern um Wohnungen einfachen Standards auswirken, und kommt daher bereits vor diesem Hintergrund nicht in Betracht.⁶⁹

Sowohl im Mietspiegeldatensatz als auch bei den am Markt angebotenen Mietobjekten sind zu den ermittelten Richtwerten kostenangemessene Wohnungen für alle Haushaltsgrößen nachweisbar.

⁶⁸ vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 29

⁶⁹ Knickrehm, Soziale Sicherheit, 2015 - Ausgabe 7, S. 287 u. 291

5 Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

Für die angemessene Höhe der Kosten der Unterkunft und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 17: Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten (in 2023 ermittelte Werte)

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
Richtwert Bruttokaltmiete	335,98 €	435,29 €	582,30 €	669,82 €	782,46 €	zzgl. 78,25 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	69,61 €	92,81 €	116,01 €	131,48 €	146,94 €	zzgl. 14,70 €

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat am 19.05.2021 beschlossen, dass die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten jährlich anzupassen sind.⁷⁰ Da der Mietspiegel alle zwei Jahre neu erstellt wird, lagen im Jahr 2022 keine neuen Daten aus einer Mietspiegelerhebung vor. Die im Jahr 2021 festgelegten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten wurden daher in 2022 anhand der Veränderungsrate zum Vorjahresmonat des Verbraucherpreisindex für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe des Statistischen Bundesamtes (CC13-04) von Juni 2021 zum Juni 2022 um 10,1% zum 01.10.2022 angehoben. Die Ratsversammlung wurde in ihrer Sitzung am 12.10.2022 darüber informiert.⁷¹

⁷⁰ Beschluss vom 19.05.2021, VII-A-02220-NF-03

⁷¹ Informationsvorlage vom 12.10.2022, VII-DS-07499-lfo-01

Im nächsten Schritt erfolgt der Vergleich der hier ermittelten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten mit den in 2022 festgesetzten Werten.

Tabelle 18: Vergleich der ermittelten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten mit den in 2022 festgesetzten Werten

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
Richtwert Bruttokaltmiete 2023	335,98 €	435,29 €	582,30 €	669,82 €	782,46 €	zzgl. 78,25 €
Richtwert Bruttokaltmiete 2022	345,79 €	450,00 €	586,63 €	671,44 €	753,54 €	zzgl. 79,33 €
Differenz	-9,81 €	-14,71 €	-4,33 €	-1,62 €	28,92 €	-1,08 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten 2023	69,61 €	92,81 €	116,01 €	131,48 €	146,94 €	zzgl. 14,70 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten 2022	55,84 €	74,46 €	93,08 €	105,49 €	117,90 €	zzgl. 12,42 €
Differenz	13,77 €	18,35 €	22,93 €	25,99 €	29,04 €	2,28 €

Wie der Vergleich belegt, liegen die im Jahr 2022 festgesetzten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft außer für Haushalte mit 5 Personen über den jetzt neu ermittelten Richtwerten. Die Nichtprüfungsgrenzen für die Heizkosten sind hingegen angestiegen.

Leistungsberechtigte Haushalte müssen darauf vertrauen können, dass von der Stadt Leipzig festgesetzte Richtwerte für die Kosten der Unterkunft Bestand haben. Zudem hat sich der Markt auf die im Jahr 2022 festgesetzten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft eingestellt. Für wohnungssuchende Haushalte ist es daher nicht zumutbar, ihre Suche auf die jetzt ermittelten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft zu beschränken. Aus diesen Gründen werden die jeweiligen Höchstwerte aus beiden Jahren als angemessene Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten festgestellt.

Tabelle 19: Feststellung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
Richtwert Bruttokaltmiete	345,79 €	450,00 €	586,63 €	671,44 €	782,46 €	zzgl. 79,33 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	69,61 €	92,81 €	116,01 €	131,48 €	146,94 €	zzgl. 14,70 €

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten stellen lediglich Referenzwerte dar. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind immer auf ihre Angemessenheit nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen.⁷²

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken.

Bei der Unterbringung leistungsberechtigter Haushalte in sogenannten irregulären Unterkünften, z. B. in Gemeinschaftsunterkünften, Notschlafstellen für Wohnungslose oder Frauenhäusern, sind im Regelfall die tatsächlichen Kosten bzw. pauschalierte Unterkunftskosten anzuerkennen.⁷³

⁷² Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft, Kapitel 2, Angemessenheit der laufenden KdU und Heizung

⁷³ vgl. § 22 SGB II, §§ 35, 42a SGB XII

6 Inkrafttreten

Diese Festlegungen wurden am 19.12.2023 mit Vorlage VII-DS-09256 beschlossen und treten am 01.01.2024 in Kraft.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Gebäudetyt und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen	7
Tabelle 2: Wohnflächenspannen	12
Tabelle 3: Anzahl an Wohnungsdaten	13
Tabelle 4: Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m ²	13
Tabelle 5: Ermittlung der Konfidenzintervalle der Eckwerte für die Grundmiete je m ²	15
Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Gebäudetyt	16
Tabelle 7: Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten	17
Tabelle 8: Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft	18
Tabelle 9: Ermittlung angemessener Heizkosten	19
Tabelle 10: Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	20
Tabelle 11: Mindestanforderung Zumutbarkeit	21
Tabelle 12: Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten	22
Tabelle 13: Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Nettokaltmiete in den Mietspiegeldaten	23
Tabelle 14: Wohnungsangebote in der Stadt Leipzig (Zeitraum Mai – Juli 2023)	25
Tabelle 15: Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)	25
Tabelle 16: Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote	26
Tabelle 17: Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten (in 2023 ermittelte Werte)	28
Tabelle 18: Vergleich der ermittelten Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten mit den in 2022 festgesetzten Werten	29
Tabelle 19: Feststellung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	29
Abbildung 1: Verteilung der Wohnungen nach ihrer Grundmiete je m ² Wohnfläche	14
Abbildung 2: Verteilung der Nettokaltmieten von Wohnungen für 1-Person-Haushalte mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis	23

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

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

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

Heising, Petra, Angemessene Unterkunfts-kosten – eine Überforderung des Sozialstaats?, empirica paper Nr. 214, Stand: September 2013

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

Knickrehm, Sabine, Das schlüssige Konzept - Wann sind Unterkunfts-kosten für SGB-II-Empfänger »angemessen«? Kontrollierte Methodenfreiheit bei Methodenvielfalt, Soziale Sicherheit, 2015 - Ausgabe 7

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