

Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Landeshauptstadt Kiel auf Basis des qualifizierten Kieler Mietspiegels 2012

Hamburg, Mai 2014

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner
Dr. Michael Clar

Hamburg HRB 49405

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	1
1.1	Allgemeine Ausgangslage und Rahmenbedingungen	1
1.2	Vorbemerkung zum qualifizierten Kieler Mietspiegel	3
2	Rahmenbedingungen zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII.....	4
2.1	Vergleichsraum.....	4
2.2	Definition des Gegenstands der Beobachtung	4
2.3	Beobachtungszeitraum	6
2.4	Art und Weise der Datenerhebung.....	6
2.5	Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten.....	7
2.6	Validität der Datenerhebung	7
2.7	Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung.....	7
3	Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen.....	9
3.1	Berechnung und Festlegung der Grundgesamtheit	9
3.2	Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete 2012 auf Basis des Kieler Mietspiegel 2012.....	13
3.3	Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten 2012 auf Basis des Kieler Mietspiegel 2012.....	16
3.4	Berechnung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete 2012	18

Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1	Abgrenzung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2012	10
Tab. 3.2	Verteilung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2012 auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels 2012 ..	10
Tab. 3.3	Verteilung selbstgenutztes Wohneigentum nach Wohnlage und Baualtersklassen 2012	11
Tab. 3.4	Verteilung des selbst genutzten Wohnungsbestands 2012 auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels 2012	12
Tab. 3.5	Mietspiegelrelevante Grundgesamtheit 2012.....	12
Tab. 3.6	Berechnung der Mittelwerte für die Baualtersklasse vor 1976	14
Tab. 3.7	Angemessene gewichtete Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche und Monat nach der Adam'schen Formel.....	15
Tab. 3.8	Anteile der Betriebskostenarten in den Betriebskostenabrechnungen 2010 und 2011	17
Tab. 3.9	Mietobergrenzen in der Landeshauptstadt Kiel 2012.....	19

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1.1 Allgemeine Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Als Leistungsträger nach SGB II und XII ist die Landeshauptstadt Kiel verpflichtet, die angemessenen Kosten der Unterkunft für Hilfebedürftige zu übernehmen. In einem Urteil vom 7.11.2006 hat das Bundessozialgericht entschieden, dass die Unterkunftskosten allerdings nicht pauschal, sondern nach den örtlichen Verhältnissen bestimmt werden müssen. Die Landeshauptstadt Kiel hat daher zum Zwecke der Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg mit einer Auswertung der Daten, die im Rahmen zum Mietspiegel Kiel 2012 erhoben wurden, beauftragt.

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

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R ist zur Angemessenheitsbestimmung nicht zwingend ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen, wenn die Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten auf den Wohnungsmärkten auf einem schlüssigen Konzept basieren. Jedoch ist in Deutschland derzeit ein Trend erkennbar, dass die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen zunehmend auf Basis qualifizierter Mietspiegel bzw. auf deren zugrundeliegender Datenbasis erfolgt. Entscheidend für die rechtliche Anerkennung ist die vom Grundsicherungsträger gewählte Datenbasis, die auf einem schlüssigen Konzept beruhen muss. Das Bundessozialgericht führt hierzu im Urteil vom 18.6.2008, Az.: B 14/7 B AS 44/06 R, aus:

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger, wie der Senat bereits im Urteil vom 7. November 2006 (SozR 4-4200 § 22 Nr. 3) angedeutet hat, nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i.S. der §§ 558c und 558d BGB abstellen (s. auch Kahlhorn in Hauck/Noftz, SGB II, Stand Juli 2007, § 22 RdNr. 26; s. zu den vielfältigen Möglichkeiten auch Berlit in LPK-SGB II, 2. Auflage 2006, § 22 RdNr. 38). Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. hierzu Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage 2008, § 22 RdNr. 45c). Das kann u.a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht.

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

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

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

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

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f).

Um die sich daraus ergebenden erhebungstechnischen Vorgaben zu berücksichtigen, basiert die Auswertung für die Landeshauptstadt Kiel auf den Rahmenbedingungen, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels verwendet wurden. Wichtige Aspekte sind insbesondere die Repräsentativität und die Transparenz der Datenerhebung, statistisch gesicherte Auswertungsverfahren und die Dokumentation der Verfahrensschritte in einem öffentlich zugänglichen Methodenbericht.

Durch das Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard gezogen worden. Nach den Erfahrungen von F+B wird der einfache Wohnungsstandard nicht über eine Kombination von Merkmalen mit geringem Wohnwert gebildet, sondern über die „untere örtliche“ Miethöhe bestimmt, die statistisch zu ermitteln ist. Damit wird implizit angenommen, dass wohnwerthöhere Wohnungen eine vergleichsweise höhere Miete haben als wohnwertniedrigere. Diese Annahme ist grundsätzlich rechtskonform.

1.2 Vorbemerkung zum qualifizierten Kieler Mietspiegel

Die Grundlage für die Sonderauswertung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII ist der elfte Kieler Mietspiegel, der im Auftrag des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel durch F+B Forschung und Beratung GmbH, Hamburg, erstellt wurde. Dieser Mietspiegel wurde von der Landeshauptstadt Kiel und den Vertretern der Mieter und Vermieter anerkannt, er ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ im Sinne von § 558d BGB.

Der qualifizierte Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er gibt einen repräsentativen Überblick über die zurzeit am Markt tatsächlich gezahlten Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 1. April 2012. Gemäß dem BGB erfolgt im qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel eine Differenzierung der Wohnungen nach vergleichbarer

- Art,
- Größe,
- Ausstattung,
- Beschaffenheit und
- Lage.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind im qualifizierten Kieler Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Veränderungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenveränderungen), geändert worden sind (Mietänderungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Der Kieler Mietspiegel 2012 ist eine Neuerhebung auf Basis einer neuen Stichprobe aus der mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit.

Eine ausführliche Erläuterung zur Methodik und dem Vorgehen bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegel Kiel 2012 findet sich im Methodenbericht „Kieler Mietspiegel 2012“, der beim Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel verfügbar ist.

2 Rahmenbedingungen zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII

Die Auswertung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII erfolgte auf Basis der repräsentativen Datenerhebung, die im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Kieler Mietspiegels 2012 durchgeführt worden ist. Nach dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R hat das Bundessozialgericht Mindestvoraussetzungen für den Begriff „schlüssigen Konzepts“ definiert. Nachfolgend wird aufgezeigt, dass die einzelnen Vorgaben des Urteils durch die Datenerhebung zum qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012 und die dort verwendeten Methoden erfüllt werden. Abschließend werden die Ergebnisse der Sonderauswertung dargestellt und die Angemessenheitsgrenzen der erstattungsfähigen Wohnkosten berechnet.

2.1 Vergleichsraum

Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels 2012 erfolgt die Datenerhebung im gesamten Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel. Aus der Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde eine repräsentative Zufallsauswahl für die Datenerhebung ausgewählt.

Dieses Verfahren gewährleistet, dass alle relevanten Wohnungsteilmärkte bzw. Stadtgebiete in der Datenerhebung berücksichtigt werden. Eine Ghettobildung bei der Erhebung findet nicht statt, da durch die Zufallsauswahl der Adressen eine Streuung entsprechend der Verteilung der Gebäude und Wohnungen in der Grundgesamtheit gewährleistet ist.

2.2 Definition des Gegenstands der Beobachtung

Im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels 2012 erfolgt eine klare Definition des Gegenstands der Beobachtung gemäß den gesetzlichen Vorgaben von § 549 und §§ 558 ff BGB und den zusätzlichen Eingrenzungen durch dazu legitimierte Dritte, den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel (siehe auch Mietspiegelbroschüre zum qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012, verfügbar auf der Internetseite des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel).

Nicht berücksichtigt laut den gesetzlichen Vorgaben werden folgende Teilmärkte:

- Preisgebundener Wohnraum (insbesondere der sozialen Wohnraumförderung), da aufgrund der Kreditvergabe eine freie, den Marktgegebenheiten entsprechende Mietanpassung nicht erfolgen kann.
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist, sofern er nicht zum dauerhaften Gebrauch mit

seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Zusätzlich werden durch die Festsetzung der dazu legitimierten Dritten, also der Arbeitsgruppe Mietspiegel, folgende Teilmärkte nicht im qualifizierten Kieler Mietspiegel berücksichtigt.

- Einzelzimmer sowie Wohnungen, die kleiner als 25 m² sind, da es sich bei diesen Wohnungsteilmärkten um Spezialimmobilien handelt und im Rahmen des Mietspiegels die „üblichen“ Mietverhältnisse abgebildet werden sollen
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen, da durch die Möblierung ein nicht üblicher Mietzins verlangt bzw. gezahlt wird. Einbauküchen werden hierbei nicht als eine Art der Teilmöblierung angesehen
- Penthouse-Wohnungen, da es sich hierbei um Spezialimmobilien handelt, deren Mietzins sich nicht an den ortsüblichen Marktbedingungen orientiert
- Wohnungen, die teilweise oder vollständig gewerblich genutzt werden oder an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst-/Werkwohnungen). Auch bei diesem Teilmarkt ist davon auszugehen, dass der Mietzins nicht dem ortsüblichen Mietpreisniveau entspricht
- Untermietverhältnisse, d. h. Mietverträge, die nur für einen Teil der Wohnung abgeschlossen wurden. Entsprechende Mietverhältnisse repräsentieren einen ähnlichen Teilmarkt wie Heimplätze, da Teile der Wohnungen einer gemeinschaftlichen Nutzung unterliegen und somit die Mietzinszahlung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete abbildet
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und/ oder Bad - soweit vorhanden - von zwei oder mehr Mietparteien genutzt werden.
- Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 2011 bezugsfertig wurden.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels erfolgt eine Differenzierung der Mieten nach den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen fünf Wohnungsmerkmalen, wobei der Mietspiegel nur für eine Wohnungsart, Mietwohnung in Mehrfamilienhäusern, gilt.

Die Datenbasis der Mietspiegelerhebung wurde auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete normiert, da im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels die Nettokaltmiete pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Zusätzlich erfolgte eine Erhebung der tatsächlich gezahlten Betriebskosten differenziert nach den Betriebskostenarten sowie die Höhe der aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen. Somit kann für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII auch die Bruttokaltmiete ermittelt werden.

2.3 Beobachtungszeitraum

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine stichtagsbezogene Datenerhebung. Die für den qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012 erhobenen Mieten beziehen sich alle auf den 1. April 2012. In die Betriebskostenerhebung sind nur Daten aus den letzten beiden Abrechnungsjahren 2010 und 2011 einbezogen worden.

2.4 Art und Weise der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgt im qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012 auf Basis einer repräsentativen disproportionalen Stichprobe bei Mietern und Vermietern nach dem Kriterium der Wohnlage und den Baualtersklassen. Dieses Verfahren ist ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Eine disproportionale Stichprobenziehung ist notwendig, damit die Möglichkeit geschaffen wird, in der Mietspiegeltabelle auch Wohnungsteilmärkte mit einem geringen Wohnungsbestand zu berücksichtigen. Im Rahmen der Mietspiegelerhebung ist eine Auflösung der Disproportionalität nicht notwendig, da die Erhebungsergebnisse innerhalb der einzelnen Mietspiegelfelder proportional zur Grundgesamtheit sind. Für die Auswertung der Mietspiegeldaten erfolgt jedoch eine Aufhebung der Disproportionalität durch eine entsprechende Rück-Gewichtung auf Basis der Grundgesamtheitsverteilung aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (siehe Kap. 3).

Die Datengrundlage für die Mieter- und Vermieterbefragungen zum Mietspiegel wurde vom Amt für Wohnen und Grundsicherung der Landeshauptstadt Kiel zur Verfügung gestellt. Hierbei handelt es sich um folgende Datenquellen:

- Auszug aus dem Einwohnermelderegister
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Listen über geförderte Wohnungen und Heimplätze

Den im Rahmen der Zufallsstichprobe ausgewählten Adressdaten wurden die Eigentümer zugeordnet, damit eine Befragung der Vermieter erfolgen konnte. Alle Adressdaten, die nicht eindeutig einem Eigentümer zugeordnet werden konnten, wurden im Rahmen der Mieterbefragung berücksichtigt. Erfahrungsgemäß handelt es sich bei diesen Wohnungsbeständen um Wohnungen von Einzeleigentümern mit nur wenigen Mietwohnungen, häufig auch um vermietete Eigentumswohnungen. Durch dieses

differenzierte Verfahren werden alle Marktteilnehmer bzw. relevanten Wohnungsbestände bei der Erhebung berücksichtigt.

Die Befragungen bei den Mietern erfolgten als mündliche Face-to-Face-Interviews, die Datenerhebungen bei den Vermietern als Abfragen aus den entsprechenden Mieterdateien oder als schriftliche Befragung.

2.5 Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten

Bei den im qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012 abgebildeten Ergebnissen handelt es sich um eine repräsentative Datenerhebung auf Basis einer Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen. Erhoben wurden insgesamt 2.709 Mietedaten, wovon nach Datenbereinigung und Extremwertbereinigung 2.036 Mietedaten in die Mietspiegeltabelle eingeflossen sind.

Die Repräsentativität der Ergebnisse ist aufgrund der Methodik der Stichprobenziehung nach anerkannten statistischen Grundlagen gesichert. Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn die Stichprobenauswahl rein zufällig aus der entsprechenden Grundgesamtheit erfolgt und keine systematischen Verzerrungen gegenüber der zu repräsentierenden Grundgesamtheit erfolgt (siehe dazu Bayerisches Landessozialgericht vom 11.7.2012, Az. L 16 AS 127/10). Diese Vorgaben werden bei der Neuerhebung des qualifizierten Mietspiegels 2012 erfüllt.

2.6 Validität der Datenerhebung

Gemäß den Zielen einer Mietspiegelerstellung sollen die Ergebnisse einen Überblick über das Mietenniveau im freifinanzierten Wohnungsbau im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben geben. Hinsichtlich dieses Zieles ist die Validität der Methodik und der Ergebnisse des Kieler Mietspiegels 2012 gegeben und durch die gesetzlich dafür vorgesehenen Akteure durch die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel auch zum Ausdruck gebracht worden. Damit stellen die Daten und die Ergebnisse des Kieler Mietspiegels 2012 auch grundsätzlich eine valide Datenbasis für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII dar.

2.7 Anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung

Eines der entscheidenden Merkmale eines qualifizierten Mietspiegels gegenüber einem einfachen Mietspiegel ist die Verwendung von anerkannten mathematisch-statistischen Verfahren bei der Datenerhebung und -auswertung entsprechend den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002).

Der Kieler Mietspiegel 2012 wurde, wie in den Jahren zuvor, nach wissenschaftlich anerkannter Methodik als Tabellenmietspiegel erhoben und ausgewertet. Damit erfüllt der Kieler Mietspiegel 2012 auch dieses Merkmal eines schlüssigen Konzepts gemäß dem BSG Urteil vom 22.9.2009, Az.: B 4 AS 18/09 R.

3 Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen

Die Auswertung für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen nach SGB II und SGB XII für die Landeshauptstadt Kiel erfolgte auf den Daten der Erhebung zum qualifizierten Kieler Mietspiegel 2012 mit dem Stichtag 1. April 2012.

3.1 Berechnung und Festlegung der Grundgesamtheit

Für die Zusammenfassung von einzelnen Tabellenfeldern des Mietspiegels, wie es bei der Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete durch die Adam'sche Formel in Kiel erfolgt, wird eine entsprechende Gewichtungsgrundlage benötigt. Im Folgenden wird diese abgeleitet, indem eine Grundgesamtheitsverteilung für den Kieler Mietwohnungsbestand erstellt wird.

Für die Berechnung der abstrakten Angemessenheit auf Basis der Kieler Mietspiegeltabelle ist es erforderlich, eine entsprechende Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands zu erstellen. Durch die Berechnung der Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands und eines entsprechenden Verfahrens zur Fortschreibung für die nächsten Jahre wird eine kontinuierlich einheitliche Gewichtungsgrundlage für die Ableitung der abstrakten Angemessenheit aus dem Kieler Mietspiegel geschaffen.

Die Berücksichtigung einer einheitlichen Grundgesamtheit stellt sicher, dass die gleichen Mietwohnungsbestände bei der Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze auch zukünftig berücksichtigt werden. Diese wird sich durch Neubautätigkeit, Wohnungsabgang und -zusammenlegung, durch Modernisierung der Wohnungsbestände (Bad und Küche) und Änderung der Wohnlageneinstufung ändern. Die Änderungen sind bei den zukünftigen Mietspiegelerstellungen durch Berechnung einer aktuellen Grundgesamtheitsverteilung abzubilden.

Datengrundlage der Landeshauptstadt Kiel

Auf der Grundlage der Daten des Amtes für Wirtschaft und des Amtes für Wohnen und Grundsicherung der Stadt Kiel erfolgte in einem ersten Schritt die Festlegung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen der Stadt Kiel. Eine entsprechende Auswertung wurde für den Stichtag der Erhebung 1. April 2012 zur Verfügung gestellt.

Nach den Daten der Landeshauptstadt Kiel ergeben sich somit 95.197 Wohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß BGB für qualifizierte Mietspiegel. Aufgrund der bei der Landeshauptstadt Kiel verfügbaren Daten konnte in einem zweiten Schritt die ermittelte Wohnungszahl in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels, ohne Berücksichtigung der Ausstattungsklassen im Wohnungsbestand vor 1976, verteilt werden (vgl. Tab. 3.2).

Tab. 3.1 Abgrenzung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2012

	Gebäude	Wohnungen
Gebäude und Wohnungen in Kiel insgesamt	39.530	136.336
- Heime	247	2.884
- Nichtwohngebäude ohne Wohnungen	1.921	--
- 1 Familienhäuser	20.800	20.800
- 2 Familienhäuser	3.356	6.712
- Fehlerhafte Datensätze ¹	668	3.123
- Sozialwohnungen ²	670	7.620
Gebäude und Wohnungen mit mindestens drei Wohnungen pro Gebäude insgesamt	11.868	95.197

© F+B 2014

¹ Gebäude ohne Angaben zu den Wohnungen, mit fehlenden Lageparametern oder sonstigen unplausiblen Gebäudeangaben
² weitere Sozialwohnungen existieren in den bereits in Abzug gebrachten Gebäuden (z. B. in den Heimen)

Die Differenzierung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen auf die drei Ausstattungsklassen des Kieler Mietspiegels (Bad und Küche normal, Bad oder Küche gut, Bad und Küche gut) kann anhand amtlicher Daten nicht erfolgen, da diese Informationen nicht in der Wohnungsdatei der Landeshauptstadt Kiel enthalten sind.

Tab. 3.2 Verteilung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2012 auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels 2012

Lage	Größenklasse	Baualtersklasse			Insgesamt
		vor 1976	1976 bis 1988	ab 1989	
einfach	>= 25 - <= 45 m ²	8.443	326	199	8.968
	> 45 - <= 60 m ²	14.001	573	502	15.076
	> 60 - <= 80 m ²	10.188	585	571	11.344
	> 80 m ²	3.049	380	120	3.549
normal bis gut	>= 25 - <= 45 m ²	8.836	24	41	8.901
	> 45 - <= 60 m ²	17.836	675	569	19.080
	> 60 - <= 80 m ²	17.269	2.084	1.543	20.896
	> 80 m ²	6.353	413	617	7.383
Insgesamt		85.975	5.060	4.162	95.197

© F+B 2014

Die Tabelle 3.2 zeigt, dass der überwiegende Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sich 2012 der Baualtersklasse vor 1976 befindet. In der Baualtersklasse 1976 bis 1988 finden sich derzeit noch in der Mietpreisbindung befindliche Wohnungsbestände, wodurch dieser Wohnungsbestand zukünftig ansteigen wird. Die Baualtersklasse ab 1989 wird zukünftig ebenfalls anwachsen, wenn es zu mietspiegelrelevantem Wohnungsneubau kommt.

Datengrundlage Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Der in Tabelle 3.1 und 3.2 ausgewiesene Wohnungsbestand beinhaltet jedoch noch den von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Über den Umfang liegen durch die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung entsprechende Wohnungszahlen differenziert nach Baualtersklassen vor. Das Statistische Amt Nord stellte F+B eine entsprechende Sonderauswertung zur Verfügung.

Danach ergab sich folgende Verteilung der 13.079 selbstgenutzten Eigentümerwohnungen differenziert nach Baualtersklassen:

- vor 1976 10.338 Wohnungen
- 1976 bis 1988 1.414 Wohnungen
- ab 1989 1.327 Wohnungen

Im Rahmen der Erstellung der Befragungsgrundgesamtheit für den Kieler Mietspiegel 2012 wurde auf Basis eines Auszugs aus dem Einwohnermelderegister und dem Liegenschaftskataster der von den Eigentümern selbstgenutzte Wohnungsbestand soweit möglich identifiziert. Auf Basis dieser Ergebnisse konnte die weitere Verteilung der Eigentümerwohnungen auf die Wohnlagestufen innerhalb der Baualtersklassen erfolgen.

Tab. 3.3 Verteilung selbstgenutztes Wohneigentum nach Wohnlage und Baualtersklassen 2012

Lage	Baualtersklasse		
	vor 1976	1976 bis 1988	ab 1989
Einfach	33 %	21 %	22 %
normal bis gut	67 %	79 %	78 %

© F+B 2014

Unter Berücksichtigung der ermittelten Verteilung gemäß Tabelle 3.3 und der aus Tabelle 3.2 abgeleiteten Verteilung auf die unterschiedlichen Größenklassen ergibt sich die in Tabelle 3.4 dargestellte Verteilung des selbstgenutzten Eigentümerwohnungsbestandes auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels ohne Differenzierung nach Ausstattungsklassen in der Baualtersklasse vor 1976.

Tab. 3.4 Verteilung des selbst genutzten Wohnungsbestands 2012 auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels 2012

Lage	Größenklasse	Baualtersklasse			Insgesamt
		vor 1976	1976 bis 1988	ab 1989	
einfach	>= 25 - <= 45 m ²	807	52	42	901
	> 45 - <= 60 m ²	1.339	91	105	1.535
	> 60 - <= 80 m ²	974	93	120	1.187
	> 80 m ²	292	61	25	378
normal bis gut	>= 25 - <= 45 m ²	1.217	8	15	1.240
	> 45 - <= 60 m ²	2.456	236	213	2.905
	> 60 - <= 80 m ²	2.378	728	577	3.683
	> 80 m ²	875	144	231	1.250
Insgesamt		10.338	1.414	1.327	13.079

© F+B 2014

Subtrahiert man die Wohnungsverteilung gemäß Tab. 3.4 von Tab. 3.2 „Verteilung des Wohnungsbestands in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen 2012 auf das Tabellenraster des Kieler Mietspiegels 2012“, so ergibt sich der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand für die Landeshauptstadt Kiel mit insgesamt 82.100 Wohnungen (vgl. Tab. 3.5).

Tab. 3.5 Mietspiegelrelevante Grundgesamtheit 2012

Lage	Größenklasse	Baualtersklasse			Insgesamt
		vor 1976	1976 bis 1988	ab 1989	
einfach	>= 25 - <= 45 m ²	7.650	250	150	8.050
	> 45 - <= 60 m ²	12.650	500	400	13.550
	> 60 - <= 80 m ²	9.200	500	450	10.150
	> 80 m ²	2.750	300	100	3.150
normal bis gut	>= 25 - <= 45 m ²	7.600	<50	50	7.650
	> 45 - <= 60 m ²	15.400	450	350	16.200
	> 60 - <= 80 m ²	14.900	1.350	950	17.200
	> 80 m ²	5.500	250	400	6.150
Insgesamt		75.650	3.600	2.850	82.100

© F+B 2014

Die Rundung der Grundgesamtheit auf 50er folgt einem gängigen, in der Statistik insbesondere auch von den Statistischen Ämtern angewendeten Verfahren, um nicht Scheingenauigkeiten abzubilden.

3.2 Berechnung der angemessenen Nettokaltmiete 2012 auf Basis des Kieler Mietspiegel 2012

Nach dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 (Az. B 7b AS 18/06 R), ist die Angemessenheitsgrenze bei einem einfachen Wohnungsstandard zu ziehen. Eine Definition für den einfachen Wohnungsstandard wird aber weder im Gesetz noch in den einschlägigen Urteilen gegeben. Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts vom 18.06.2008 (Az. B 14/11b AS 61/06 R) ist auf den Wohnungsbestand im unteren Segment der jeweiligen räumlichen Region abzustellen. Dazu hat das Bundessozialgericht folgenden Hinweis gegeben:

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

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

Zweifelsohne liegt der freifinanzierte Mietwohnungsbestand in seinem Durchschnitt über dem angemessenen Wohnungsstandard für Bezieher von Kosten der Unterkunft. Ebenso liegt das für Mietspiegelzwecke ermittelte Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete oberhalb des für Bezieher von Kosten der Unterkunft angemessenen Mietenniveaus, da mietspreisrechtlich gebundene Wohnungen und Mieten, die älter als vier Jahre sind, aus der Auswertung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeschlossen werden.

Das Bundessozialgericht legt fest, dass auf den Wohnungsbestand im unteren Segment abzustellen ist. Das Landessozialgericht Schleswig legt dies dahingehend aus, dass das untere Segment dem unteren Drittel der Wohnungen entspricht.

Im Urteil des Bayerischen Landessozialgericht vom 11.07.2012 (Az. L 16 AS 127/10) wird formuliert, dass das Segment des einfachen Wohnungsstandards hinreichend abgedeckt wird, wenn ein Fünftel bzw. 20 % der Wohnungen im Bereich der für die Haushaltsgröße maßgeblichen Wohnungsgröße innerhalb der Mietobergrenze liegt. Durch dieses Urteil wurde einer Definition des einfachen Wohnungsstandards durch bestimmte Ausstattungsmerkmale und deren Verteilung im Wohnungsbestand abgelehnt, da bisherige Versuche zu diesem Thema gescheitert sind.

Vor dem Hintergrund der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden in der Landeshauptstadt Kiel die angemessene Nettokaltmiete aus dem Kieler Mietspiegel auf Basis der Adam'schen Formel ermittelt. Bei der Adam'schen Formel wird für die unterschiedlichen Bedarfsgemeinschaftsgrößen der erfasste Wohnungsbestand im Kieler Mietspiegel ermittelt und die Zahl der Wohnungen, die durch das untere Drittel erfasst werden berechnet. Danach werden so viele Tabellenfelder des Kieler Mietspiegels in die Auswertung einbezogen bis mindestens das berechnete Drittel an Wohnungen erfasst wird.

Aus den einzelnen Tabellenfeldern wird durch die Gewichtung des im Kieler Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwerts bzw. des berechneten Mittelwerts der Baualtersklasse vor 1976 (vgl. Tab. 3.6) mit der zugehörigen Grundgesamtheit ein angemessener Nettokaltmietwert je m² Wohnfläche und Monat für die Bedarfsgemeinschaftsgrößen berechnet. Aufgrund der fehlenden Differenzierung der Grundgesamtheit nach der den Ausstattungskriterien des Kieler Mietspiegels der Baualtersklasse vor 1976, werden für die Zeilen b bis d und f bis h des Kieler Mietspiegels jeweils ein Mittelwert aus den Spalten 1 bis 3 berechnet. Durch dieses Verfahren ergeben sich folgende Mittelwerte.

Tab. 3.6 Berechnung der Mittelwerte für die Baualtersklasse vor 1976

Wohnungstyp	Arithmetisches Mittel
Wohnungen mit mehr als 45 m ² bis 60 m ² , einfache Wohnlage (b1 bis b3)	5,09 €/m ²
Wohnungen mit mehr als 60 m ² bis 80 m ² , einfache Wohnlage (c1 bis c3)	5,03 €/m ²
Wohnungen mit mehr als 80 m ² , einfache Wohnlage (d1 bis d3)	4,95 €/m ²
Wohnungen mit mehr als 45 m ² bis 60 m ² , normale bis gute Wohnlage (f1 bis f3)	5,47 €/m ²
Wohnungen mit mehr als 60 m ² bis 80 m ² , normale bis gute Wohnlage (g1 bis g3)	5,38 €/m ²
Wohnungen mit mehr als 80 m ² , normale bis gute Wohnlage (h1 bis h3)	5,77 €/m ²

Tab. 3.7 Angemessene gewichtete Nettokaltmiete je m² Wohnfläche und Monat nach der Adam'schen Formel

	Grundgesamtheit 2012	Mittelwert Kieler Mietspiegel 2012
Größenklasse Mietspiegel: mehr als 45 m² bis 60 m²		
Grundgesamtheit	29.750	
1/3 der Grundgesamtheit	9.917	
Berücksichtigte Tabellenfelder	12.650	
b (Mittelwert aus b1 bis b3)	12.650	
gewichteter Mittelwert = angemessene Miete		5,09 €/m ²
Größenklasse Mietspiegel: mehr als 60 m² bis 80 m²		
Grundgesamtheit	27.350	
1/3 der Grundgesamtheit	9.117	
Berücksichtigte Tabellenfelder	9.200	
c (Mittelwert aus c1 bis c3)	9.200	
gewichteter Mittelwert = angemessene Miete		5,03 €/m ²
Größenklasse Mietspiegel: mehr als 80 m²		
Grundgesamtheit	9.300	
1/3 der Grundgesamtheit	3.100	
Berücksichtigte Tabellenfelder	8.250	
d (Mittelwert aus d1 bis d3)	2.750	
h (Mittelwert aus h1 bis h3)	5.500	5,77 €/m ²
gewichteter Mittelwert = angemessene Miete		5,50 €/m ²

© F+B 2014

Die Tabelle 3.7 zeigt, dass durch dieses Verfahren mehr Wohnungen in die Berechnung einbezogen werden, als das vorher festgelegte Drittel. Betrachtet man die Anteile der berücksichtigten Wohnungsbestände an den gesamten mietspiegelrelevanten Wohnungsbeständen der zugehörigen Größenklasse ohne Differenzierung nach Wohnlage, Ausstattung und Baualter ergibt sich:

- Wohnungen mit mehr als 45 m² bis 60 m² 43 %
- Wohnungen mit mehr als 60 m² bis 80 m² 34 %
- Wohnungen mit mehr als 80 m² 89 %

Die Auswertung zeigt deutlich, dass die aus dem Kieler Mietspiegel 2012 abgeleiteten angemessenen Nettokaltmieten mit einem Anteil von 45 % einen deutlich höheren Anteil am mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand abdecken, als das zuvor festgelegte Drittel der Wohnungen.

3.3 Berechnung der angemessenen kalten Betriebskosten 2012 auf Basis des Kieler Mietspiegel 2012

Im Rahmen der Erhebung zum Kieler Mietspiegel 2012 erfolgte auch eine Erhebung von Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2010 und 2011. Diese Erhebung diente der in der Kieler Mietspiegelbroschüre ausgewiesenen Übersichtstabelle mit den durchschnittlichen Kosten differenziert nach den einzelnen Betriebskostenarten gemäß der Betriebskostenverordnung.

Die Übersicht zu den Betriebskosten differenziert nach den Betriebskosten ist kein Bestandteil des qualifizierten Kieler Mietspiegels. In der Mietspiegelbroschüre zum Kieler Mietspiegel 2012, Seite 6, heißt es:

„Die angegebenen **Durchschnittswerte** dienen nur zur Abschätzung der in der Miete enthaltenen Betriebskosten. Für die tatsächlich anfallenden Betriebskosten, die in der Abrechnung Ihres Vermieters oder Versorgungsunternehmens aufgeführt sind, sind sie **keine geeignete Vergleichsgrundlage**.“

Die im Rahmen der Mietspiegelerhebung 2012 erhobenen Betriebskostenabrechnungen 2010 und 2011 wurden für die Ermittlung der angemessenen kalten Betriebskosten noch einmal umfangreich ausgewertet. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist es das Ziel durchschnittliche Betriebskosten nach Betriebskostenarten zu ermitteln und nicht einen Durchschnittswert aller kalten Betriebskosten. Daher erfolgt eine Extremwertbereinigung nur für jede Betriebskostenart separat, aber nicht für den Gesamtwert. Eine Aufsummierung der einzelnen ausgewiesenen Durchschnittswerte für die Ableitung der angemessenen kalten Betriebskosten ist daher sachlich nicht korrekt, da nicht nur Betriebskostenabrechnungen ausgewertet wurden die alle angegebenen Betriebskostenarten enthalten.

Für die Überprüfung der angegebenen kalten Betriebskosten erfolgte daher eine differenzierte Analyse mit folgenden Grundannahmen für die Datenauswertung:

- Die wesentlichen Betriebskostenarten müssen in jeder berücksichtigten Betriebskostenangabe enthalten sein. Bei den wesentlichen Betriebskostenarten handelt es sich um Grundsteuer, Müllabfuhr, Entwässerung/Wasserkosten, Hausbeleuchtung und Sach-/Haftpflichtversicherung
- Die Betriebskostenangabe wird nicht berücksichtigt, wenn die Zahlung einer Betriebskostenart direkt an den Versorger erfolgt und keine Angabe zu ihrer Höhe vorliegt.
- Die Betriebskostenangabe wird nicht berücksichtigt, wenn eine Eigenleistung durch den Mieter vorliegt.

Insgesamt konnten 613 Betriebskostenabrechnungen identifiziert werden, die diese Grundannahmen erfüllt haben. Die durchschnittlichen kalten Betriebskosten betragen in diesen Fällen **1,49 €/m² Wohnfläche und Monat**.

Die Ermittlung der angemessenen Mietkosten basieren auf dem Kieler Mietspiegel 2012 mit Erhebungsstichtag 1. April 2012. Die im Rahmen der Mietspiegelerhebung aufgenommenen Betriebskostenabrechnungen stammen aber aus den Abrechnungsjahren 2010 und 2011. Um die Aktualität der ermittelten kalten Betriebskosten bei der Ableitung der angemessenen Mietkosten für das Jahr 2012 zu gewährleisten, wurden die kalten Betriebskosten mit dem Lebenshaltungskostenindex für Deutschland fortgeschrieben.

Die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex für Deutschland betrug in den zwei Jahren 4 % (April 2010 bis April 2012). Auch wenn in dem berücksichtigten Datensatz kalte Betriebskosten mit einem Abrechnungsjahr 2011 enthalten sind, also nur einem Teil des betrachteten Zeitraums der Entwicklung der Lebenshaltungskosten, wurde zugunsten der Hilfeempfänger mit der Steigerungsrate des gesamten Zeitraums gerechnet.

Unter Berücksichtigung der Steigerungsrate von 4 % ergeben sich für die Landeshauptstadt Kiel durchschnittliche kalte Betriebskosten von **1,55 €/m²** Wohnfläche und Monat.

Tab. 3.8 Anteile der Betriebskostenarten in den Betriebskostenabrechnungen 2010 und 2011

Betriebskostenart	Anteil vorhanden an allen Betriebskostenabrechnungen (N = 613)
Grundsteuer	100 %
Müllabfuhr	100 %
Wasserversorgung/Entwässerung	100 %
Allgemeinstrom	100 %
Sach- und Haftpflichtversicherung	100 %
Straßen-/Gehwegreinigung	99 %
Hausreinigung	53 %
Gartenpflege	73 %
Schornsteinreinigung	37 %
Hauswart	87 %
Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss	75 %
Schneebeseitigung	86 %
Wartung der Heizungsanlage	24 %
Wartung der Warmwassergeräte	11 %
Aufzug	33 %
Sonstiges	43 %

grau unterlegte Betriebskostenarten = wesentliche Betriebskostenarten die immer anfallen

© F+B 2014

Eine Einzelanalyse der ausgewerteten 613 vollständigen Betriebskostenabrechnungen zeigt, dass in 33 % der Fälle die Kosten für einen Aufzug enthalten sind (vgl. Tab. 3.8). Der tatsächliche Anteil von Mietwohnungen in Kiel, die über einen Aufzug verfügen, dürfte jedoch geringer sein, da die zur Betriebskostenauswertung vorausgesetzte

Vollständigkeit der Zahlungen am ehesten in Mietverhältnisse in Großwohnanlagen mit Aufzug anzutreffen ist. D. h. die aus dem vorliegenden Datenmaterial abgeleiteten durchschnittlichen Betriebskosten sind vermutlich etwas höher als die tatsächlichen durchschnittlichen Betriebskosten für alle Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Kiel. Auf eine Gewichtung der Daten aus den Betriebskostenabrechnungen zur Bereinigung dieser Verteilungsschiefe wurde jedoch verzichtet, da keine validen Gewichtungsgrundlagen vorlagen.

Der geringe Anteil bei der Wartung der Heizungsanlage und der Warmwassergeräte ergibt sich aus dem überwiegenden Heizungssystem „Fernwärme“ in der Landeshauptstadt Kiel. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten für die Wartung von Warmwassergeräten bei einer vorhandenen Zentralheizung nicht anfallen. Die Strukturanalyse der Betriebskostenabrechnungen zeigt keine Abweichungen von der erwarteten Struktur.

3.4 Berechnung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete 2012

Durch die Rechtsprechung wird vorgegeben, dass die Mietobergrenze als Bruttokaltmiete ausgewiesen werden soll. Hierdurch wird dem Hilfeempfänger eine Wahlfreiheit ermöglicht. D. h. er kann eine Wohnung mit einer höheren Nettokaltmiete, aber geringeren kalten Betriebskosten anmieten, solange die Summe innerhalb der für die entsprechenden Bedarfsgemeinschaftsgröße festgelegten Mietobergrenzen bleibt. Die in Abhängigkeit von der Personenzahl bestimmte angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnungsgrößen der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein.

Die Angemessenheitsgrenze wird mit der Produkttheorie berechnet, die sich nach der ständigen Rechtsprechung aus dem Produkt der für die Mitgliederzahl einer Bedarfsgemeinschaft maßgebende höchstzulässigen Wohnungsgröße und der durchschnittlichen höchstzulässigen Quadratmetermiete für Wohnungen dieser Größe ergeben (vgl. Tabelle 3.9).

Tab. 3.9 Mietobergrenzen in der Landeshauptstadt Kiel 2012

Personen in der Bedarfsgemeinschaft	maximal zulässige Wohnfläche	Nettokaltmiete in €/m ² *	Betriebskosten in €/m ² **	Bruttokaltmiete in €/m ²	Mietobergrenze in Euro***
1-Person	bis 50 m ²	5,09	1,55	6,64	332,00
2-Personen	über 50 m ² bis 60 m ²	5,09	1,55	6,64	398,50
3-Personen	über 60 m ² bis 75 m ²	5,03	1,55	6,58	493,50
4-Personen	über 75 m ² bis 85 m ²	5,50	1,55	7,05	599,50
5-Personen	über 85 m ² bis 95 m ²	5,50	1,55	7,05	670,00
6-Personen	über 95 m ² bis 105 m ²	5,50	1,55	7,05	740,50
7-Personen	über 105 m ² bis 115 m ²	5,50	1,55	7,05	811,00
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	je 10 m ²	5,50	1,55	7,05	70,50

© F+B 2014

* Berechnung nach der Adam'schen Formel (s. Kapitel 3.2);

** Betriebskostenabrechnungen 2010/11 inklusive einer Steigerungsrate von 4 % (s. Kapitel 3.3)

*** aufgerundet auf 50 Cent