
**Schlüssiges Konzept zur Ermittlung von
angemessenen Kosten der Unterkunft nach
SGB II und SGB XII für die Landeshauptstadt
Kiel auf Basis der Mietspiegeldaten
2016/2017**

Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	2
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
3	Datengrundlage	4
3.1	Mietspiegel.....	4
3.2	Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum.....	4
3.3	Bereinigung der Datengrundlage um den untersten Standard	5
3.4	Bewertung der Datengrundlage.....	5
3.4.1	Vergleichsraum	5
3.4.2	Einheitliche Bezugsgröße	6
3.4.3	Segment des geförderten Wohnraums.....	6
4	Ableitung der Angemessenheitsgrenzen	7
4.1	Wohnungsgrößenklassen	7
4.2	Nettokaltmiete	8
4.3	Prüfung einer möglichen Ghattobildung.....	9
4.4	Kalte Betriebskosten	9
4.5	Bruttokaltmiete und Mietobergrenze	11

1 Vorbemerkungen

Die Landeshauptstadt Kiel ist als Leistungsträger nach SGB II und XII dazu verpflichtet, für die Transferleistungsempfänger die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat festgestellt, dass Wohngeldtabellen kein geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft sind,¹ und ein sogenanntes Schlüssiges Konzept als Alternative benannt.² Ein solches Schlüssiges Konzept kann beispielsweise auf den Daten eines qualifizierten Mietspiegels aufbauen.³

Die Landeshauptstadt Kiel hat daher das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im August 2017 damit beauftragt, aufbauend auf den qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Kiel ein Schlüssiges Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Landeshauptstadt Kiel zu entwickeln. Die Ausführungen zur Mietspiegelerstellung (etwa zur Stichprobenziehung, Befragung und Auswertung) finden sich in der separaten Dokumentation zum Mietspiegel Kiel 2017.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter gleichermaßen.

¹ Etwa BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R.

² Etwa BSG-Urteil vom 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R.

³ Etwa BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) hat das BSG die Mindestanforderungen an ein Schlüssiges Konzept ausformuliert:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),
- 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 eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Das vorliegende Schlüssige Konzept für die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Landeshauptstadt Kiel erfüllt diese Bedingungen. Es wurde auf Basis der Daten des qualifizierten Kieler Mietspiegels 2017 erstellt.

3 Datengrundlage

3.1 Mietspiegel

Wesentliche Datengrundlage sind die Datensätze, die im Rahmen der Erhebung zum qualifizierten Mietspiegel Kiel 2017 zum Stichtag 1. Juli 2016 erhoben wurden. Insgesamt handelt es sich um 1.736 Datensätze mit Angaben zu Mieten und Wohnwertmerkmalen. Hinzu kommen weitere 1.179 Datensätze mit Angaben zu den abgerechneten Betriebskosten. Von diesen Datensätzen stammen wiederum 1.053 von Wohnungen, die auch in die Mietspiegelauswertung eingegangen sind. Um eine einheitliche Datenbasis für die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete und die angemessenen kalten Betriebskosten zu schaffen, wurde entschieden, auch nur diese Datensätze zu den Betriebskosten auszuwerten: Die übrigen Datensätze decken ggf. ein anderes Wohnungsmarktsegment ab.

Alle genannten Datensätze wurden ALP von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Näheres zur Herkunft dieser Datensätze findet sich in der Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2017.

3.2 Zusatzerhebung zum geförderten Wohnraum

Ergänzend zur Mietspiegelerhebung wurde bei Vermietern eine Erhebung zum geförderten Wohnraum durchgeführt. Es sollte geprüft werden, wie sich dieses Marktsegment im Vergleich zum im Mietspiegel abgebildeten freifinanzierten Mietwohnungsmarkt verhält, da der geförderte Wohnraum den Transferleistungsempfängern neben dem für den Mietspiegel erhobenen freifinanzierten Wohnraum ebenfalls zur Verfügung steht.

Ebenso wie die Mietspiegelbefragung war die Teilnahme an der Zusatzerhebung freiwillig. Die angeschriebenen Vermieter wurden hierüber informiert. Nach der Plausibilitätsprüfung wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet.

Die Ausgangsbasis für die Zusatzerhebung bildete eine Liste des Amtes für Wohnen und Grundsicherung. Von dort wurden Ende September 2017 Daten zu geförderten Wohnungen in der Landeshauptstadt Kiel zur Verfügung gestellt: 9.105 Datensätze mit Angaben zur Adresse, Lage, Zimmerzahl, Größe und zum Eigentümer bzw. Verwalter der Wohnung. Aus diesen Datensätzen wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 511 Datensätzen gezogen. Ziel war es hierbei, dass das Verhältnis der Zahl der auswertbaren Datensätze der Erhebung zum geförderten Wohnraum zur entsprechenden Zahl bei der Mietspiegelerhebung möglichst genau dem tatsächlichen Verhältnis am Wohnungsmarkt von etwa 1 zu 9 entspricht.

Die 511 Wohnungen der Zufallsstichprobe befanden sich im Besitz von verschiedenen Vermietern. Diesen wurden Anfang Oktober 2017 Briefe im Namen der Landeshauptstadt Kiel mit der Bitte um Teilnahme zugesandt. Den antwortenden Vermietern wurden an-

schließlich Excel-Abfragemasken zugesandt – mit der Bitte, die zu den ermittelten Wohnungen bereits vorhandenen Informationen zu prüfen und um eigene Informationen zu ergänzen – vor allem natürlich um die Höhe der Nettokaltmiete und die Angaben zu den abgerechneten kalten Betriebskosten. 7 Vermieter haben ALP bis Mitte November 2017 verwertbare Datensätze übermittelt. Insgesamt waren 182 Datensätze verwertbar: Hier lagen Angaben zu allen wesentlichen Eigenschaften vor und analog zum Mietspiegel erfolgte der Beginn des Mietvertrages oder die letzte Änderung der Nettokaltmiete innerhalb der letzten vier Jahre.

3.3 Bereinigung der Datengrundlage um den untersten Standard

Bei der Ableitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen ist von einem angemessenen, einfachen Wohnungsstandard auszugehen.⁴ Eine eindeutige Definition für den einfachen Wohnungsstandard liegt nicht vor. Weder die Rechtsprechung noch der Gesetzgeber haben eine klare Abgrenzung vorgenommen. Nach dem BSG müssen die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁵ Wohnungen des „untersten Standards“ dürfen jedoch nicht zur Bedarfsdeckung herangezogen werden, da Leistungsberechtigte bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht auf Wohnungen des untersten Standards verwiesen werden dürfen.⁶

Sowohl die Wohnungen der 1.736 Datensätze der Mietspiegelerhebung als auch die 182 Wohnungen der Erhebung zum geförderten Wohnraum verfügten alle über ein WC/Bad in der Wohnung. Zur Abgrenzung der Wohnungen des untersten Standards wurden darüber hinaus nur Angaben zu Wohnungen verwendet, die über eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung verfügen, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden). Bei den Datensätzen der Mietspiegelerhebung wurden daher 3 Datensätze ausgeschlossen. Bei der Stichprobe der geförderten Wohnungen verfügten alle Wohnungen über eine solche Heizung.

3.4 Bewertung der Datengrundlage

3.4.1 Vergleichsraum

Alle Datensätze wurden für das Gebiet der gesamten Landeshauptstadt Kiel erhoben. Kreisfreie Städte als Vergleichsraum sind im Rahmen von Schlüssigen Konzepten üblich.⁷

⁴ Etwa BSG-Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R.

⁵ Etwa BSG-Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R.

⁶ Vgl. etwa BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R, in jüngerer Zeit BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R.

⁷ Siehe z. B. Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 159: „In kreisfreien Städten wurde eine räumliche Unterteilung als weniger sachgerecht eingeschätzt, da die trenn-

Bei der Stadt Kiel handelt es sich im bundesweiten Vergleich zudem noch um eine vergleichsweise große kreisfreie Stadt, die sich in Bezug auf die Infrastruktur deutlich von den angrenzenden Landkreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön unterscheidet. Dies wurde so auch vom Landesozialgericht (LSG) Schleswig-Holstein und vom BSG so bestätigt:⁸

„Es handelt sich bei der Landeshauptstadt Kiel um eine Großstadt mit ca. 240.000 Einwohnern; die einzelnen Stadtteile sind trotz geografisch exponierter Lage zu beiden Seiten der Kieler Förde sowie nördlich und südlich des Nord-Ostsee-Kanals auch verkehrstechnisch (bspw. durch Fährverbindungen über die Förde im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs) gut miteinander verbunden und bilden einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich, wobei es zu beiden Seiten der Förde nachgefragte und weniger begehrte Quartiere gibt.“⁹

3.4.2 Einheitliche Bezugsgröße

Die einheitliche Bezugsgröße ist die Bruttokaltmiete, bestehend aus Nettokaltmiete und (abgerechneten) kalten Betriebskosten. Für diese beiden Teilgrößen werden im Folgenden getrennt angemessene Werte bestimmt. Die Ermittlung der angemessenen Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung) erfolgt nicht im Rahmen dieses Schlüssigen Konzeptes.

3.4.3 Segment des geförderten Wohnraums

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² der abgefragten geförderten Wohnungen liegt bei 5,50 €/m², der entsprechende Wert für die freifinanzierten Wohnungen aus den Mietspiegeldaten liegt bei 6,51 €/m². Die Differenz beträgt mithin mehr als einen Euro pro m². Um die Transferleistungsempfänger gegenüber dem bisherigen Schlüssigen Konzept nicht schlechter zu stellen, wurde entschieden, die geförderten Wohnungen nicht in die Datengrundlage miteinzubeziehen, aus der die angemessenen Kosten der Unterkunft errechnet werden. Wäre dies der Fall, würden die Angemessenheitsgrenzen niedriger ausfallen. Da geförderte Wohnungen aber überproportional von Transferleistungsempfängern bewohnt werden, schafft dieses Vorgehen einen Puffer zugunsten der Transferleistungsempfänger.

scharfe Grenzziehung in Gebieten mit hoher räumlicher Dichte problematisch sei und ein infrastruktureller Zusammenhang im gesamtstädtischen Raum gewährleistet sei.“ (Selbsteinschätzung der dort befragten kreisfreien Städte).

⁸ Schleswig-Holsteinisches LSG-Urteil vom 06.12.2011 - L 11 AS 97/10, bestätigt im BSG-Urteil vom 22.08.2012 - B 14 AS 13/12 R, erneut genannt im Schleswig-Holsteinischen LSG-Urteil vom 19.05.2014 - L 6 AS 18/13.

⁹ Schleswig-Holsteinisches LSG-Urteil vom 06.12.2011 - L 11 AS 97/10.

4 Ableitung der Angemessenheitsgrenzen

4.1 Wohnungsgrößenklassen

Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist die maßgebliche Größe der Wohnung anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zu bestimmen.¹⁰ Im Falle von Kiel sind dies die Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) vom 22. August 2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 790; ber. S. 970), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 8. August 2017 (Amtsbl. Schl.-H. 2017 Nr. 36, S. 1201). Nach Ziffer 3.2.2 Nr. 1 beträgt die angemessene Wohnfläche für 1-Personen-Haushalte höchstens 50 m², für 2-Personen-Haushalte 60 m², für 3-Personen-Haushalte 75 m² und für 4-Personen-Haushalte 85 m². Es heißt weiter: „Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße [...] um 10 m² Wohnfläche.“

Die um den untersten Standard bereinigten Datensätze der Mietspiegelerhebung wurden entsprechend nach diesen Wohnungsgrößen gruppiert. In Tab. 1 ist die Anzahl der Wohnungen je nach Wohnungsgrößenklasse in der Stichprobe dargestellt.

Tab. 1: Anzahl Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse in der Stichprobe

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung	Bis zu 50 m ²	Bis zu 60 m ²	Bis zu 75 m ²	Bis zu 85 m ²	Bis zu 95 m ²
Anzahl	523	391	462	162	92

Insgesamt sind die Fallzahlen für eine fundierte Berechnung ausreichend. Für 1-Personen-Haushalte wurden die Nettokaltmieten pro m² der Wohnungen über 40 m² bis 50 m² herangezogen – analog zum 10-m²-Intervall der für 2-Personen-Haushalte angemessenen Wohnungen.¹¹ Für diese Berechnung standen 340 Datensätze zur Verfügung.

¹⁰ Etwa BSG-Urteile vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 und vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R.

¹¹ Das Schleswig-Holsteinische LSG stellte etwa für das Schlüssige Konzept für die Landeshauptstadt Kiel, das auf Daten des Mietspiegels 2012 basierte, sogar für Wohnungen mit bis zu 45 m² fest: „Bei den Wohnungen der kleinsten Größenklasse handelt es sich um Kleinwohnungen und Apartments, die typischerweise besonderen Marktbedingungen unterliegen und wegen der Umlegung fixer Investitionskosten für elementare Ausstattungsgegenstände (z.B. Küche und Bad) auf eine geringere Fläche regelhaft einen deutlich höheren Quadratmeterpreis aufweisen. Es würde zu einer Verzerrung des Bildes führen und wäre im Rahmen der Produkttheorie nicht sachgerecht, würden diese sich ausschließlich aus den Besonderheiten des Marktsegments ergebenden Quadratmeterpreise Eingang in den Faktor „angemessener Quadratmeterpreis“ finden, um zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze dann mit der angemessenen Wohnfläche von 50 qm multipliziert werden zu werden, obwohl die Preise für diese Größenklasse überhaupt

4.2 Nettokaltmiete

Zur Abgrenzung des unteren Standards wird im vorliegenden Konzept auf den Mietpreis abgestellt. Eine aktuelle Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales stellt fest:

„Da sich in der Nettokaltmiete alle Wohnwertmerkmale als Mietpreis bestimmende Faktoren spiegeln, ist es am sinnvollsten, die einfache Wohnung durch die billige Wohnung zu definieren. Die zentrale Frage ist dann, welcher Anteil (d.h. welches Quantil oder Perzentil) der Häufigkeitsverteilung der Mieten angemessen ist und wie dies begründet wird.“¹²

Der vom BSG vorgegebene einfache Standard kann durch das untere Drittel der in den Mietspiegel eingegangenen Wohnungen abgebildet werden.¹³ Statistisch betrachtet ist dies das untere Terzil (=33,33...-%-Quantil) der Datensätze: Es handelt sich um den Wert, bei dem gerade ein Drittel der nach der Größe geordneten Nettokaltmieten pro m² niedriger (und folglich zwei Drittel höher) sind. Die Ableitung des unteren Terzils erfolgt für die Nettokaltmieten pro m² nach Wohnungsgrößenklassensegment. Für die 3-Personen-Haushalte werden also entsprechend die Nettokaltmieten pro m² der Wohnungen über 60 m² bis 75 m² zugrunde gelegt. In Tab. 2 sind die so errechneten Werte dargestellt. Es wurde jeweils auf volle Cent aufgerundet.

Tab. 2: Angemessene Nettokaltmiete pro m² (unteres Terzil)

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6 und mehr
Angemessene Größe der Wohnung	Bis zu 50 m ²	Bis zu 60 m ²	Bis zu 75 m ²	Bis zu 85 m ²	Bis zu 95 m ²	Je 10 m ²
Angemessene Nettokaltmiete in €/m ²	5,67	5,22	5,56	6,00	6,11	5,78

Für das Segment der Haushalte mit 6 und mehr Personen wurde basierend auf der Nettokaltmiete pro m² der Wohnungen mit mehr als 95 m² in der Stichprobe ebenfalls das untere Terzil gebildet. Dieses liegt bei 5,78 €/m² (Basis der Auswertung: 103 Wohnungen).

keine Aussagekraft haben.“ (Schleswig-Holsteinisches LSG: Urteil vom 25.03.2015 - L 6 AS 166/12).

¹² Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2017 (Hrsg.): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Endbericht incl. Materialband, S. 200.

¹³ Schleswig-Holsteinisches LSG: Urteil vom 25.03.2015 - L 6 AS 166/12. Nach der vom BSG bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen LSG ist das untere Marktsegment sogar dann hinreichend abgedeckt, „wenn dieses das preislich untere Fünftel des Wohnungsmarktes umfasst und der Anteil der Grundsicherungsempfänger an der Bevölkerung deutlich geringer liegt“: Bayerisches LSG-Urteil 11.07.2012 - L 16 AS 127/10 und BSG-Urteil vom 10.09.2013 - B 4 AS 77/12 R

4.3 Prüfung einer möglichen Ghattobildung

Die ausgewerteten Mietspiegeldatensätze enthielten auch eine Angabe darüber, in welchem statistischen Bezirk die jeweiligen Wohnungen liegen. Die zur Ableitung der angemessenen Nettokaltmiete verwendeten 1.550 Datensätze¹⁴ verteilen sich auf 28 statische Bezirke in Kiel und damit auf das gesamte Stadtgebiet.

Zur Überprüfung einer möglichen Ghattobildung durch die Festlegung der angemessenen Nettokaltmiete wurde auf Basis der Nettokaltmiete pro m² untersucht, aus welchen statistischen Bezirken die Datensätze stammen, die in jeder Wohnungsgrößenklasse jeweils unter dem unteren Terzil liegen. In folgenden 12 statistischen Bezirken stehen bezogen auf die Nettokaltmiete pro m² und die Mietspiegeldaten mehr als ein Drittel der Wohnungen zur Verfügung:

- Ellerbek
- Gaarden-Ost
- Gaarden-Süd/Kronsburg
- Hassee
- Hasseldieksdamm
- Holtenau
- Mettenhof
- Pries
- Schilksee
- Schreventeich
- Suchsdorf
- Wellingdorf

Diese Gebiete verteilen sich über das Kieler Stadtgebiet. Da aufgrund der Produkttheorie des BSG¹⁵ auch Wohnungen angemietet werden können, die eine kleinere als die jeweils angemessene Wohngröße aufweisen, kann die angemessene Nettokaltmiete pro m² auch überschritten werden. Dies führt dazu, dass bezogen auf die absolute Nettokaltmiete und die Mietspiegeldaten auch in weiteren statistischen Bezirken mehr als ein Drittel der Wohnungen zur Verfügung steht.

4.4 Kalte Betriebskosten

Im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes wird im Gegensatz zum Mietspiegel auf die Bruttokaltmiete abgestellt, nicht auf die Nettokaltmiete. Diese beinhaltet zusätzlich zur Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten.

¹⁴ Alle Mietspiegeldatensätze von Wohnungen, die über eine Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung verfügen, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) und die größer als 40 m² sind: Siehe Abschnitte 3.3 und 4.1.

¹⁵ Siehe Abschnitt 4.5.

Anders als bei der angemessenen Nettokaltmiete wird bei der Bestimmung der angemessenen kalten Betriebskosten nicht das untere Terzil, sondern der Durchschnitt (arithmetisches Mittel) betrachtet. Als Ausgangsbasis werden die 1.053 an ALP übermittelten Datensätze zu den Betriebskostenabrechnungen herangezogen, die zu Wohnungen gehören, die auch in den Kieler Mietspiegel 2017 eingegangen sind. Aus diesen Datensätzen werden diejenigen ausgewählt, bei denen die wesentlichen Betriebskostenarten vorhanden sind. Dies sind:

- Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten
- entweder Angaben zu
 - Wasserversorgung, Entwässerung und Niederschlagswasser oder
 - Gesamtbetrag zu diesen Betriebskostenarten („Restbetrag“ im Fragebogen)
- Müllbeseitigung
- Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)
- Sach- und Haftpflichtversicherung

Es verbleiben 639 Datensätze in der Betrachtung. Zur Absicherung der Ergebnisse werden ferner nur die Datensätze betrachtet, die sich auf ein ganzes Abrechnungsjahr beziehen. Wenn sich die Abrechnungen auf wenige Monate oder gar Tage beziehen, können Sondereffekte entstehen, die bei Hochrechnung auf ein Jahr zu besonders hohen oder besonders niedrigen Werten führen. Weitere 65 Datensätze fallen so heraus; es verbleiben 574 Datensätze. Weitere 5 Datensätze werden als unplausibel niedrig ausgeschlossen, weil die Betriebskosten geringer als 0,50 € pro m² und Monat sind. Hier ist von besonderen Verhältnissen auszugehen. Schließlich wird ein Datensatz aussortiert, bei dem die zugehörige Wohnung keine Heizung aufweist, die alle Wohnräume beheizt (in Analogie zu den Datensätzen, die für die Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete herangezogen wurden). Die Auswertung basiert damit auf 568 Datensätzen.

Laut der Dokumentation zum Kieler Mietspiegel 2017 (S. 15) betrug die Grundgesamtheit zum Erhebungsstichtag 84.308 Wohnungen. Die 568 Datensätze entsprechen damit einer ausreichend hohen Zufallsstichprobe in Höhe von 0,67 %.

Die zugrundeliegenden Betriebskostenabrechnungen stammen aus den Jahren 2014 und 2015. Es ist daher sinnvoll, die Daten auf einen einheitlichen Zeitraum zu normieren. Da der Mietspiegelstichtag der 1. Juli 2016 war, werden die Daten auf das Jahr 2016 fortgeschrieben. Dazu werden die Betriebskosten pro m² und Jahr jeweils mit einem Faktor multipliziert, der sich als Quotient aus dem durchschnittlichen Verbraucherpreisindex¹⁶ des Jahres 2016 und dem durchschnittlichen Verbraucherpreisindex des jeweiligen Betriebskostenabrechnungszeitraums ergibt. Das arithmetische Mittel der sich ergebenden fortgeschriebenen kalten Betriebskosten pro m² und Monat beträgt – auf volle Cent aufgerundet – 1,55 €/m².

¹⁶ Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, analog zur Fortschreibungsmöglichkeit qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB.

4.5 Bruttokaltmiete und Mietobergrenze

Zur Bestimmung der Mietobergrenzen werden die in Abschnitt 4.2 ermittelte angemessene Nettokaltmiete pro m² und die in Abschnitt 4.4 ermittelten angemessenen kalten Betriebskosten pro m² zur angemessenen Bruttokaltmiete pro m² addiert – nach Haushaltsgröße getrennt. Die sich ergebenden Werte werden anschließend mit der angemessenen Größe der Wohnungen multipliziert (sogenannte Produkttheorie des BSG).¹⁷ Die so berechneten Angemessenheitsgrenzen werden am Ende auf 0,50 €-er aufgerundet. Die Ergebnisse sind Tab. 3 zu entnehmen.

Tab. 3: Mietobergrenzen in der Landeshauptstadt Kiel

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6 und mehr
Angemessene Größe der Wohnung	Bis zu 50 m ²	Bis zu 60 m ²	Bis zu 75 m ²	Bis zu 85 m ²	Bis zu 95 m ²	Je 10 m ²
Angemessene Nettokaltmiete in €/m ²	5,67	5,22	5,56	6,00	6,11	5,78
Kalte Betriebskosten in €/m ²	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55
Bruttokaltmiete in €/m ²	7,22	6,77	7,11	7,55	7,66	7,33
Ermittelte Mietobergrenze in € (auf 0,50 €-er aufgerundet)	361,00	406,50	533,50	642,00	728,00	73,50
Festgelegte Mietobergrenze in € (auf 0,50 €-er aufgerundet)	361,00	411,00¹⁸	533,50	642,00	728,00	74,00¹⁹

Der Wert für die Haushalte mit 6 und mehr Personen ergibt sich durch die Multiplikation der angemessenen Bruttokaltmiete in Höhe von 7,33 €/m² mit 10 m², die jedem zusätzlichen Haushaltsmitglied nach den Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz zur Verfügung stehen. Es ergibt sich somit eine angemessene absolute Bruttokaltmiete von (auf 0,50 €-er aufgerundet) 73,50 € für jedes zusätzliche Haushaltsmitglied. Da beim letzten Schlüssigen Konzept für die Landeshauptstadt Kiel ein Wert von 74,00 € ermittelt wurde, wird dieser beibehalten. Das stellt sicher,

¹⁷ Siehe etwa BSG-Urteil vom 02.07.2009, B 14 AS 36/08 R: Nach der Produkttheorie kann die Bruttokaltmiete pro m² die angemessene Bruttokaltmiete pro m² übersteigen, falls die Wohnung kleiner als die angemessene Größe der Wohnung ist und im Produkt nicht mehr als die absolute Bruttokaltmiete in Tab. 3 beträgt. Gleiches gilt für eine größere Wohnung, die aber eine niedrigere Bruttokaltmiete pro m² aufweist.

¹⁸ Mietobergrenze aus dem bisherigen Schlüssigen Konzept, Bestandsschutz

¹⁹ Mietobergrenze aus dem bisherigen Schlüssigen Konzept, Bestandsschutz

dass Transferleistungsempfänger nicht aufgrund sinkender Angemessenheitsgrenzen zu einem Umzug in eine günstigere Wohnung gezwungen werden. Ebenso wird mit der ermittelten Mietobergrenze für 2-Personen-Haushalte verfahren.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de