

**Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat für Jugend, Soziales und Kultur
Fachdienst Soziales**

**Richtlinie der Landeshauptstadt Schwerin
zur Bestimmung der Bedarfe nach § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft
und Heizung)/ §§ 35 SGB XII (Unterkunft und Heizung) und 36 SGB XII
(Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft)**

gültig ab 01.01.2020

1	Einleitung	S. 4
2	Kosten der Unterkunft	S. 4
2.1	Wohnungsgröße	S. 5
2.1.1	Allgemeine Regelungen	S. 5
2.1.2	Besondere Regelungen für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften	S. 5
2.2	Nettokaltniete	S. 6
2.3	kalte Betriebskosten	S. 7
2.3.1	Nachforderung von kalten Betriebskosten	S. 7
2.3.2	Erstattungen von kalten Betriebskosten	S. 8
2.4	Renovierungskosten	S. 8
2.5	Eigentumswohnungen und Eigenheime	S. 9
2.5.1	Selbstbewohntes Eigenheim	S. 9
2.5.2	Selbstbewohnte Eigentumswohnung	S. 9
3	Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung	S. 10
3.1	Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung	S. 10
3.2	Heizkostennachforderung	S. 11
3.3	Heizkostenerstattungen	S. 11
3.4	Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen	S. 11
4	Verfahren zur Bewertung der Angemessenheit	S. 12
4.1	Sonderfall Grundsicherung im Alter	S. 13
5	Wohnungswechsel	S. 13
5.1	Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft	S. 13
5.2	Umzug ohne Zusicherung, nicht erforderliche Umzüge	S. 13
5.3	Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten	S. 14
5.3.1	Umzugskosten	S. 14
5.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten	S. 14
5.4	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	S. 15

5.5	Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs	S. 15
6	Miet- und Energiekostenrückstände	S. 16
6.1	Energiekostenrückstände für Heizung	S. 16
7	Wohnen in einer Wohngemeinschaft	S. 17
8	Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose	S. 17
9	Wohnen in einer Übergangswohnung durch anerkannte Flüchtlinge	S. 17
10	Wohnen in einem Wohnwagen	S. 17
11	Wohnen in einer stationären Einrichtung im Rahmen der Hilfe zur Pflege und in besonderer Wohnform gemäß § 42 Abs. 4 SGB XII	S. 17
12	Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB XII, Kapitel 4	S. 18
13	Mitgliedschaft in einem Mieterverein	S. 18
14	Inkrafttreten	S. 18
	Anlage 1 – Schlüssiges Konzept	S. 19
	Anlage 2 – Tabellenauszug Mietspiegel	S. 32
	Anlage 3 – Durchschnittlicher Heizungsenergieverbrauch	S. 33
	Anlage 4 - Tabelle über die Verteilung der Wohnungen nach Quadratmeterpreis und Stadtteilen aufgrund der Mietspiegelerhebung für 2020/21	S. 34

1 Einleitung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist¹.

Die Landeshauptstadt Schwerin als Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bestimmt mit Bindungswirkung gegenüber dem Jobcenter Schwerin die Richtwerte der zu erbringenden Aufwendungen.

Die Richtlinie gilt für Leistungsbezieher nach dem SGB II und dem SGB XII.

Die Richtlinie für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gibt Richtwerte vor, die in Bezug auf die Angemessenheit von Wohnraum und dessen Kosten für Leistungsberechtigte grundsätzlich zu beachten sind. Sofern unter Beachtung der Besonderheit im Einzelfall über die Richtwerte hinausgehende Bedarfe anerkannt werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.

Dem Antragssteller obliegt eine Nachweispflicht für die von ihm geltend gemachten Bedarfe. Auf die Regelungen von § 21 SGB X wird verwiesen.

Das schlüssige Konzept für die Richtlinie ist als **Anlage 1** beigefügt.

2 Kosten der Unterkunft

Die angemessenen Unterkunfts-kosten werden als Produkt aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche und der angemessenen Nettokaltmiete errechnet².

Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich aus den jeweils aktuellen Werten für Grundmieten und dem entsprechenden Wert für kalte Betriebskosten.

Die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist zulässig (§ 22 Abs. 10 SGB II). Dies gilt nicht für Leistungsbezieher nach dem SGB XII.

¹ BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20

² BSG, B 7b AS 18/06 R

2.1 Wohnungsgröße

2.1.1 Allgemeine Regelungen

Gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V) vom 07. Februar 2017 sind nachstehende Wohnraumgrößen angemessen:

Bedarfsgemeinschaft mit	Wohnfläche in qm:
1er Person	45
2 Personen	60
3 Personen	75
4 Personen	90
5 Personen	105

Tabelle 1

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird ein zusätzlicher Bedarf von bis zu 15 qm anerkannt.

Darüber hinaus

- sollen besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der Leistungsberechtigten einer Bedarfsgemeinschaft (z.B. Lebensalter, soziale Situation, bestehende Behinderungen³ etc.) und
- soll der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf (z.B. für Schwangere ab der 20. Schwangerschaftswoche)

berücksichtigt werden.

Als angemessener Raummehrbedarf werden bis zu 15 qm Wohnfläche angesehen.

2.1.2 Besondere Regelungen für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften

In Schwerin werden allein im Bereich des städtischen Job-Centers ca. 3.500 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften betreut, die Anspruch auf angemessenen Wohnraum haben.

Auf dem Schweriner Wohnungsmarkt gibt es aufgrund baulicher Gegebenheiten unter anderem eine Reihe kleiner 2-Raum-Wohnungen, die Nutzflächen zwischen 45 und 50 Quadratmetern aufweisen.

³ Nicht jede Form von Behinderung erfordert einen Mehrbedarf an Wohnraum. Die Notwendigkeit muss hinreichend begründet sein.

Um dem Bedarf an kleinem Wohnraum gerecht werden zu können, wird in Abweichung zu der Richtlinie Wohnungsbau Sozial vom 17.02.2017 festgelegt, dass Wohnungsgrößen bis zu einer maximalen Größe von 50 qm für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften als angemessen anerkannt werden können.

Diese Ausnahmeregelung gilt für nachstehende Fälle:

- a) Bestandsmieten: der Leistungsberechtigte wohnt bereits in einer solchen Wohnung und erhält zukünftig Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII,
- b) Bestandsmieten: der Leistungsberechtigte bezieht bereits Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII und wohnt in einer solchen Wohnung, die nach den bisherigen Regelungen unangemessen ist oder
- c) erforderlicher Umzug nach den Maßgaben des Punktes 5.1 dieser Richtlinie oder auf Veranlassung des kommunalen Trägers (ggf. vertreten durch das Job-Center).

Ansonsten gelten die Maßgaben der Angemessenheitsgrenzen aufgrund der Tabelle 1.

Die angemessene Wohnungsgröße gilt für die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten und die Heizkosten.

Beispiel: Wohnung mit 48 qm

angemessene Nettokaltmiete:	253,44 €
angemessene kalte Betriebskosten:	67,20 €
angemessene Heizkosten:	<u>76,80 €</u>
	<u>397,44 €</u>

2.2 Nettokaltmiete

Die Ermittlung der Nettokaltmiete in Form eines mathematisch gewichteten Mittelwertes aus den oben beschriebenen Bauklassen und der Auswertung des Angebots auf dem Schweriner Wohnungsmarkt führt zu einem Angemessenheitsbetrag von **5,28 €/qm**.

Wohnungsgröße bis	Produkt aus Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße
45 qm	237,60 €
60 qm	316,80 €
75 qm	396,00 €
90 qm	475,20 €
105 qm	554,40 €
120 qm	633,60 €

135 qm	712,80 €
150 qm	792,00 €

Tabelle 2

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird eine zusätzliche, angemessene Nettokaltmiete in Höhe von bis zu 79,20 € anerkannt.

2.3 Kalte Betriebskosten

Bei den kalten Betriebskosten handelt es sich um Kostenbestandteile, die weder dem Einfluss des Vermieters noch des Mieters unterliegen.

Einziges Ausnahmefall sind die Kosten für die Wasserver- und -entsorgung; Leistungsberechtigte beeinflussen durch ihr Verhalten den Wasserverbrauch.

Die kalten Betriebskosten werden daher in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt, soweit die einzelnen Kostenarten anzuerkennen sind. Unproblematisch ist dies bei den Kostenarten, die den Maßgaben über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) entsprechen.

Einzelfallentscheidungen müssen nach Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit dem Grunde nach getroffen werden. Dies ist beispielsweise bei dem Vorhandensein eines Aufzugs im Haus der Fall.

Wird die Notwendigkeit anerkannt, werden auch die damit verbundenen Aufwendungen akzeptiert und geleistet.

Eine Grundorientierung, die keine abschließende Verbindlichkeit und keinen Kostenübernahmeanspruch in dieser Höhe darstellt, ist ein Betrag von 1,40 € je Quadratmeter Wohnfläche.

2.3.1 Nachforderung von kalten Betriebskosten

Nachforderungen von kalten Betriebskosten erfolgen grundsätzlich unter Berücksichtigung des Grenzwertes je Quadratmeter angemessener Wohnfläche. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch wird für jeden Leistungsberechtigten mit 38⁴ m³ und Jahr zugrunde gelegt. Soweit der Leistungsberechtigte den Wasserverbrauch unbegründet um den Grenzwert überschreitet, ist eine anteilige Kürzung vorzunehmen.

Resultieren Nachforderungen von kalten Betriebskosten aufgrund der Abrechnung aus nicht geleisteten Vorauszahlungen, werden diese nicht übernommen.

Verspätete Abrechnungen der Betriebskosten durch den Vermieter sind im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB zu beachten.⁵

⁴ Bei einem statistischen Verbrauch von rd. 97 Litern/tgl. pro Person in Schweriner Privathaushalten (Information der WAG Schwerin) ergibt sich ein Jahresverbrauch von rd. 35,4 m³ Wasser. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Leistungsberechtigte mehr Zeit in eigenem Wohnraum verbringen als der Durchschnitt, wird der Grenzwert auf den oben dargestellten Wert angehoben.

⁵ § 556 (3) Sätze 2 und 3 BGB: Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendma-

2.3.2 Erstattungen von kalten Betriebskosten

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

2.4 Renovierungskosten

Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie aus dem Mietvertrag wirksam geschuldet werden und ein unabweisbarer Bedarf besteht. Hierfür sind einmalige Leistungen in angemessenem Umfang zu erbringen.

Übernommen werden Leistungen in nachstehendem Umfang:

Aufwendungen für Tapezieren/Streichen mit Wandfarbe/Arbeitsmittel incl. Anlegen der Decke pro Quadratmeter zu renovierender Wohnfläche (nicht Wandfläche)	=	4,00 €
Lackieren pro Tür (4,5 – 5,5 m ²)	=	12,00 €
Lackieren pro m ² Fensterfläche	=	2,90 €

Grundsätzlich sind Wohnungsrenovierungen (Schönheitsreparaturen) durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen. Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte hierzu nicht in der Lage ist (z.B. Gesundheitszustand), können die Aufwendungen für entsprechende Leistungen übernommen werden. Hierzu hat der Leistungsempfänger drei Kostenvoranschläge zur Ermittlung eines wirtschaftlichen Angebots dem Jobcenter vorzulegen. Die Nachweispflicht obliegt dem Leistungsberechtigten.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für nach dem Mietvertrag rechtmäßig geschuldete Einzugsrenovierungen.

Sonstige Kleinreparaturen sind im Rahmen der Regelleistung zu bestreiten. Reparaturkosten wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht Gegenstand der Unterkunftskosten⁶. Ist der Leistungsberechtigte durch vertragswidriges Verhalten gegenüber dem Vermieter ersatzpflichtig, liegt die Durchsetzbarkeit solcher Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

Schlussrenovierungen nach dem Tod des Leistungsberechtigten sind als Nachlassschuld im Sinne des § 1967 BGB durch den Erben zu erbringen.

chung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

⁶ Gemäß Abteilung 4 nach §§ 5 und 6 RBEG

2.5 Eigentumswohnungen und Eigenheime

Für Leistungsberechtigte mit selbstbewohntem Wohneigentum gelten folgende Wohnflächen als angemessen⁷:

2.5.1 selbstbewohntes Eigenheim

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1-2 Leistungsberechtigte	90 qm
3 Leistungsberechtigte	110 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	130 qm

Tabelle 3

2.5.2 selbstbewohnte Eigentumswohnung

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1 Leistungsberechtigter	80 qm
2 Leistungsberechtigte	80 qm
3 Leistungsberechtigte	100 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	120 qm

Tabelle 4

Als monatliche Belastung werden in der Regel die Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand für die Immobilie unter Berücksichtigung der Besonderheiten des einzelnen Falls sowie für die Zinsen und den umlagefähigen Nebenkosten (entsprechend der Betriebskostenverordnung - BetrKV) im Monat der Fälligkeit anerkannt.

Tilgungsleistungen für die Beschaffung des Wohnungseigentums werden grundsätzlich nicht übernommen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen würden.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum entspricht dem vergleichbarer Mietwohnungen für die jeweiligen Bedarfsgemeinschaft, d.h. es ist die unter 2.1 dargestellte abstrakte Wohnraumgröße multipliziert mit der unter 2.2 und 2.3 dargestellten angemessenen Bruttokaltmiete zugrunde zu legen. Gleiches gilt für Heizkosten⁸.

⁷ BSG, B 7b AS 2/05 R

⁸ BSG, B 14/7b AS 34/06

Bei drohendem Verlust des Wohnungseigentums wird nach den durch das Bundessozialgericht⁹ aufgestellten Grundsätzen eine Übernahme der Tilgungsleistungen im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft geprüft. Für die Prüfung und Entscheidung dieser Fälle ist der Fachdienst Soziales zuständig.

3 Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

3.1 Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung

Angemessenheitsgrenzen entsprechend dem Heizspiegel für Deutschland 2019 (die angegebenen Werte sind das Ergebnis von Berechnungen, die auf 1/10.000 gerundet wurden):

Heizöl:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr		HK in €/m ² und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m ²	18,20	16,65	1,5167	1,3875
bis 500 m ²	17,40	15,85	1,4500	1,3208
bis 1.000 m ²	16,80	15,25	1,4000	1,2708
über 1.000 m ²	16,30	14,75	1,3583	1,2292

Erdgas:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr		HK in €/m ² und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m ²	16,40	14,85	1,3667	1,2375
bis 500 m ²	15,10	13,55	1,2583	1,1292
bis 1.000 m ²	14,00	12,45	1,1667	1,0375
über 1.000 m ²	13,30	11,75	1,1083	0,9792

Fernwärme:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr		HK in €/m ² und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m ²	21,30	19,75	1,7750	1,6458
bis 500 m ²	20,10	18,55	1,6750	1,5458
bis 1.000 m ²	19,10	17,55	1,5917	1,4625
über 1.000 m ²	18,40	16,85	1,5333	1,4042

⁹BSG, B 14/11b AS 67/06

Wärmepumpe: **Besonderheit Abzug bei Wärmepumpe:** 2,05 €

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr		HK in €/m ² und Monat	
	1	2	3	4
bis 250 m ²	21,10	19,05	1,7583	1,5875
bis 500 m ²	20,20	18,15	1,6833	1,5125
bis 1.000 m ²	19,40	17,35	1,6167	1,4458
über 1.000 m ²	18,90	16,85	1,5750	1,4042

Tabelle 5

Die Werte der Spalten 2 und 4 beziehen sich auf Heizkosten, die die Kosten für die Warmwasseraufbereitung **nicht** beinhalten.

Die Abrechnung der Heizkosten ist immer auf der Basis des zum Entscheidungszeitpunkt vorliegenden geltenden Heizspiegels vorzunehmen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Anwendung des aktuellen Heizspiegels zu einer Verringerung der Angemessenheitsgrenze führen würde.

3.2 Heizkostennachforderung

Heizkostennachforderungen werden grundsätzlich bis zur Angemessenheitsgrenze bewilligt.

Angemessen sind Heizkosten, die sich unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen und der konkreten Abrechnung der Heizkosten im Rahmen des Heizspiegels für Deutschland bewegen.

Abweichende Entscheidungen anerkannter Heizkosten über die Maßgaben des Heizspiegels für Deutschland hinaus sind hinreichend zu dokumentieren. Hierbei sind die individuellen Verhältnisse der Bedarfsgemeinschaft sowie die Lage und der bauliche Zustand der Wohnung zu berücksichtigen (Erdgeschoss, Souterrain, unsaniert, besondere gesundheitliche Anforderungen).

Nachforderungen, die aufgrund nicht oder nicht vollständig geleisteter Nebenkostenvorauszahlungen entstanden sind, werden nicht anerkannt. Sie gelten als Rückstände für Betriebs- und Energiekosten und sind im Sinne des Punktes 6 zu behandeln.

3.3 Heizkostenerstattungen

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Guthabenschrift.

3.4 Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen

Für Wohnraum, der nicht an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen ist, sind einmalige Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu dem Zeitpunkt, an dem diese Kosten anfallen, zu übernehmen.

Die notwendigen Aufwendungen werden unabhängig von der Jahreszeit und einem daraus resultierenden Bedarf anerkannt (Vorratshaltung). Bei der angemessenen Vorratsmenge ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen (der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte im Regelfall mit dem Bewilligungszeitraum übereinstimmen). Eine darüber

hinausgehende Bevorratung kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug nach den Bestimmungen von SGB II bzw. SGB XII hinreichend wahrscheinlich ist¹⁰.

Bei der Bewertung der Angemessenheit für die Vorratsmenge an Brennstoffen wird von dem bundesdurchschnittlichen Wert von 160 kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche ausgegangen. Die Werte für den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch unter Berücksichtigung von Mengeneinheit und Heizwert sind der **Anlage 3** zu entnehmen.

Der Leistungsberechtigte hat entsprechende Kostenvoranschläge bzw. Rechnungen vorzulegen.

4 Verfahren zur Bewertung der Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung sind, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, 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, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Für diese Betrachtung dient nachstehende Tabelle:

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltniete	Betriebskosten (kalt)	Heizung ¹	Gesamtkosten
	Kosten in € je qm und Monat			
	5,28 €	1,40 €	1,60 €	8,28 €
45	237,60 €	63,00 €	72,00 €	372,60 €
60	316,80 €	84,00 €	96,00 €	496,80 €
75	396,00 €	105,00 €	120,00 €	621,00 €
90	475,20 €	126,00 €	144,00 €	745,20 €
105	554,40 €	147,00 €	168,00 €	869,40 €
120	633,60 €	168,00 €	192,00 €	993,60 €

Tabelle 6

¹ = Es werden die auf 2 Stellen gerundeten Kosten für Fernwärme mit einer Gebäudeflächengröße von 501-1.000 qm zugrunde gelegt.

Bei Überschreitungen der Angemessenheit ist abzuwägen, welche Anpassungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitserwägungen notwendig sind.

Überschreiten die tatsächlichen Gesamtkosten (Bruttokaltniete und Heizkosten) die als noch angemessen angesehenen Gesamtkosten, ggf. auch einschließlich des Erhöhungsbetrages, sind die unter Punkt 2 und 3 jeweils dargestellten Richtwerte maßgeblich.

Für Zusicherungsbegehren bei Neuanmietungen gelten ebenfalls die unter Punkt 2 und 3 jeweils aufgeführten Werte.

¹⁰ BSG, B 7b AS 40/06 R

4.1. Sonderfall Grundsicherung im Alter

Um für Grundsicherungsempfänger nach § 41 Abs. 2 SGB XII (Grundsicherung im Alter) unverhältnismäßige Härten zu vermeiden, kann, abweichend von Punkt 4, Abs. 1, auf eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen verzichtet werden, sofern besondere Gründe dies im Einzelfall rechtfertigen.

Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn sich aus Gründen, die der Grundsicherungsempfänger nicht selbst zu vertreten hat die angemessenen Wohnungsgröße ändert (z.B. aufgrund einer auf Dauer notwendigen stationären Unterbringung des Ehe-/ Lebenspartners/- in, beim Tod der/des Partners/-in) und ein langjähriger Bezug zum Wohnumfeld besteht.

Die Entscheidung erfolgt einzelfallbezogen und ist nachvollziehbar in der Akte zu dokumentieren

5 Wohnungswechsel

5.1 Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft

Eine Zusicherung wird erteilt, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die **Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen** sind (siehe Punkte 2 und 3).

Erforderlich können Umzüge unter anderem sein, wenn

- sich die Zusammensetzung der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft ändert (Änderung der Angemessenheit der Wohnungsgröße)
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen entspricht (bauliche Sicherheitsmängel; Schimmelbildung etc.) und keine Aussicht auf Beseitigung dieser Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht
- konkrete berufliche Gründe einen Umzug erfordern (Aufnahme einer Tätigkeit außerhalb des Tagespendelbereichs)
- wenn häusliche Gewalt vorliegt und ein Verbleiben in der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft nicht zugemutet werden kann
- andere schwerwiegende soziale Gründe vorliegen
- Wohnungslosigkeit droht (Vorliegen eines rechtskräftigen und vollziehbaren Räumungsurteils)

Ein Umzug ist nicht erforderlich, wenn er lediglich dem Wunsch des Leistungsberechtigten nach einem anderen Wohnort entspricht.

5.2 Umzug ohne Zusicherung, nicht erforderliche Umzüge

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für Leistungsbezieher nach dem SGB II, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Daher ist unabhängig von einer zuvor beantragten Zusicherung vor der Beschränkung auf die bisherigen Kosten entsprechend der in Punkt 5.1 aufgestellten Grundsätze zu prüfen, ob der Umzug erforderlich war, also eine Zusicherung hätte erteilt werden können oder müssen.

Der bei einem nicht erforderlichen Umzug zu berücksichtigende Bedarf ergibt sich aus der Summe der bis zum Umzug anerkannten monatlichen Kosten für Unterkunft und Heizung. Dieser Betrag ist auch bei der Gewährung von Nachforderungen von Betriebs- und Heizkosten zu berücksichtigen, wenn die Gesamtkosten der neubezogenen Wohnung unter denen der bisherigen Wohnung liegen.

Bei einem erforderlichen Umzug werden die Kosten entsprechend der in Punkt 2 und 3 aufgestellten Grundsätze anerkannt (Bruttokaltmiete und Heizkosten).

5.3 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können durch das Jobcenter bei vorheriger Zustimmung als Bedarf anerkannt werden, sofern sie erforderlich und angemessen sind. Dies gilt sowohl für Umzüge innerhalb Schwerins als auch für Umzüge aus dem Geltungsbereich Schwerins heraus.

Die Zustimmung soll insbesondere erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder der Umzug aus den vorgenannten Gründen (s. 5.1) erforderlich ist und ohne die Zustimmung eine geeignete Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

5.3.1 Umzugskosten

Bei einem notwendigen Umzug ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten zu verweisen; der Leistungsberechtigte hat den Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und in Eigenregie (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchzuführen. In diesen Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Höhe von 100 € gewährt werden, insbesondere für die Miete eines Fahrzeuges bzw. die übliche Versorgung mithelfender Personen. Zur Absicherung eines überregionalen Umzuges können im Einzelfall neben der vorgenannten Pauschale die tatsächlichen Kosten für ein Mietfahrzeug erstattet werden. Entsprechende Nachweise und Kostenvoranschläge sind beizubringen.

Die Durchführung eines Umzuges durch ein Umzugsunternehmen kommt nur in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Krankheit, Behinderung, oder aus sonstigen anerkanntenswerten Gründen nicht in der Lage ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen.

Der Leistungsberechtigte hat in einem solchen Fall dem Jobcenter drei Kostenvoranschläge einzureichen, um den günstigsten Anbieter zu ermitteln. Als Richtwert für den Umzug eines Ein-Personenhaushaltes ist ein Betrag von 500,00 € anzusetzen.

5.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen z.B. notwendige doppelte Mietzahlungen, Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen, Abstandszahlungen.

Eine Kostenübernahme kommt nur in Betracht, wenn sie für die Beschaffung von neuem Wohnraum unabweisbar und kein vergleichbarer Wohnraum in angemessener Zeit verfügbar ist. Doppelte Mietzahlungen für die ehemalige und die neue Wohnung werden nur dann anerkannt, wenn der Leistungsberechtigte alles unternommen hatte, um diese Kosten so gering als rechtlich möglich zu halten und sie tatsächlich unvermeidbar waren.

5.4 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Ist für die Beschaffung der neuen Wohnung die Zahlung von Mietkaution oder Genossenschaftsanteilen (z.B. bei der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft) zwingend notwendig, können diese Aufwendungen nach vorheriger Zustimmung übernommen werden (Umzug innerhalb Schwerins bzw. in den Geltungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin¹¹).

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

5.5 Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten nach dem SGB II bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs

Voraussetzung für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ist die Zusicherung des Jobcenters vor Abschluss des Vertrages für die Unterkunft.

Das Jobcenter ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

- die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Schwerwiegende soziale Gründe, die den Verbleib im bisherigen Haushalt unzumutbar machen, liegen insbesondere in nachstehenden Fällen vor:

- Änderung der Familiensituation, z.B. durch Heirat des unter 25-Jährigen Leistungsberechtigten
- häusliche Gewalt oder Missbrauch durch im Haushalt lebende Personen
- notwendige Verselbständigung zur Stärkung der Persönlichkeit, z.B. nach Vollzug einer stationären therapeutischen Maßnahme aufgrund der Empfehlung der Therapiestation

Soweit die vorgenannten Voraussetzungen nachweislich vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Die Darlegungslast liegt in jedem Fall bei der oder dem Betroffenen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

¹¹ Zuständig ist der kommunale Träger, der für den Ort der neuen Unterkunft zuständig ist.

Die Darlegungslast liegt in solchen Fällen beim Jobcenter, warum konkret ein Ausschlussstatbestand vorliegt.

6 Miet- und Energiekostenrückstände

Werden Leistungen für den Bedarf von Unterkunft und Heizung erbracht, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur **Sicherung der Unterkunft** oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Für Leistungsbezieher nach dem SGB II ist Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorrangig einzusetzen.

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Die Leistungen werden unter Beachtung der Mitteilungspflicht gegenüber dem Leistungsberechtigten in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen dem Vermieter oder einer anderen empfangsberechtigten Person gegenüber erbracht.

Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft trifft der kommunale Träger. Das Jobcenter verweist die Leistungsberechtigten an den Fachdienst Soziales.

Entscheidungen zum Umgang mit Energiekostenrückständen werden für Leistungsbezieher nach dem SGB II durch das Jobcenter getroffen.

6.1 Energiekostenrückstände für Heizung

Energiekostenrückstände für Heizung können, wenn die Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung der Maßgaben zu Punkt 3.2 der Richtlinie überschritten wird, als Darlehen übernommen werden.

Voraussetzung ist, dass alle anderen Möglichkeiten, die Rückstände zu begleichen bzw. Rückzahlungsmodalitäten zu regeln, erschöpft sind. Hierzu zählen beispielsweise Vereinbarungen mit dem Vermieter oder dem Energieversorger zu ratenweisen Rückzahlungen oder der Rückgriff auf vorhandenes Vermögen.

Entstehen Energiekostenrückstände wegen nicht geleisteter Abschlagszahlungen durch den Leistungsberechtigten, werden sie wie Schulden gemäß Punkt 6 behandelt.

7 Wohnen in einer Wohngemeinschaft

Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für 1-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch keine Bedarfsgemeinschaft bilden.

Für Leistungsbezieher nach dem SGB XII gelten die Regelungen gemäß § 42a Abs. 4 SGB XII.

8 Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose

Für Leistungsberechtigte, die in eine Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose eingewiesen werden, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der zu entrichtenden Nutzungsentgelte erbracht.

9 Wohnen in einer Übergangswohnung durch anerkannte Flüchtlinge

Für anerkannte Flüchtlinge, die bis zum Bezug eigenen Wohnraums in einer Übergangswohnung innerhalb der Gemeinschaftsunterkunft für zugewiesene Flüchtlinge untergebracht sind, werden gemäß der Festlegung des Innenministeriums täglich 6,07 € je untergebrachter Person erhoben.

10 Wohnen in einem Wohnwagen

Leistungsberechtigten, die in einem Wohnwagen wohnen, wird das angemessene Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt. Daneben sind angemessene Kosten für Wasserverbrauch und Heizung anzuerkennen. Im Einzelfall können weitere Kosten (z.B. Kfz-Steuer und Haftpflichtversicherung) übernommen werden, wenn sie zur Sicherung des Wohnbedarfs in einem Wohnwagen unabweisbar sind.¹²

Die unter Punkt 2 bis 5 festgesetzten Werte und Grundsätze gelten entsprechend.

11 Wohnen in einer stationären Einrichtung im Rahmen der Hilfe zur Pflege und in besonderer Wohnform gemäß § 42 Abs. 4 SGB XII

Für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in der besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 5 und 6 SGB XII sowie in einer stationären Einrichtung im Rahmen der Hilfe zur Pflege werden Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im Vergleichsraum der Landeshauptstadt Schwerin zugrunde gelegt.

Der Erhebungszeitraum für das Jahr 2020 wurde gemäß Festlegung der Fachaufsicht (s. Rund-erlass der Abteilung Soziales und Integration Nr. 15/2019 vom 14.06.2019) für den Zeitraum 1. Juni 2018 bis 31. Mai 2019 bestimmt.

Die notwendigen Daten werden hierzu aus dem Fachverfahren für die Bezieher von Leistungen nach Kapitel 3 und 4 für Einpersonenhaushalte ermittelt.

Für das Jahr 2020 wurde ein Betrag in Höhe von 316,55 € ermittelt.

¹² vgl. BSG-Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R

12 Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach SGB XII, Kapitel 4

Für Leistungsberechtigte nach dem Sozialgesetzbuch XII, 4. Kapitel – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung – sind bei der Gewährung von Unterkunftskosten die Maßgaben des § 42a SGB XII zu beachten.

13 Mitgliedschaft in einem Mieterverein

In den Fällen eines mietrechtlichen Beratungsbedarfs (z.B. Kündigung des Wohnraums ohne erkennbare Verursachung durch den Mieter; Mieterhöhungsbegehren über die ortsübliche Miete hinaus) können die Mitgliedschaftskosten in einem Mieterverein übernommen werden.

Die Kostenübernahme erfolgt im Regelfall für die Dauer eines Jahres und kann angemessen verlängert werden, wenn die Auseinandersetzung in der Mietangelegenheit, die zu der Mitgliedschaft geführt hatte, noch nicht abgeschlossen ist oder eine erneute Auseinandersetzung sonst zu einer Mitgliedschaft führen würde.

Die Kosten für eine Mitgliedschaft in einem Mieterverein können auch dann übernommen werden, wenn die Mietzinsvereinbarung erheblich von der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel für Schwerin abweicht und durch den Mieter hiergegen eingeschritten werden soll.

14 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt zum 01.01.2020 in Kraft.

Die Richtlinie zur Bestimmung der Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Fassung vom 01.01.2018 tritt mit dem 31.12.2018 außer Kraft; sie ist jedoch weiterhin für die Bewilligungszeiträume anzuwenden, die vor Inkrafttreten der neuen Richtlinie beginnen.

Schwerin, 08.01.2020



Andreas Ruhl
2. Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Beigeordneter für Jugend, Soziales
und Kultur

Anlage 1

Darstellung und Erläuterung des schlüssigen Konzeptes

Nach geltender Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes ist es Angelegenheit und Verantwortung des Grundsicherungsträgers, ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zu entwickeln¹³. Die Richtlinie der Landeshauptstadt Schwerin zur Bestimmung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung richtet sich nach dem nachstehenden schlüssigen Konzept für die Ermittlung dieser Bedarfe, um eine Gewähr für die Abbildung der aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu bieten.

In seinem Aufbau folgt das schlüssige Konzept den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge (Deutscher Verein) zu den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach §§ 22 ff. SGB II und §§ 35 ff. SGB XII¹⁴.

A. Mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung angemessener Mietaufwendungen:

Entsprechend der Empfehlungen des Deutschen Vereins erfolgt die Ermittlung der Höhe angemessener Mietaufwendungen in 4 Schritten, wobei der 4. Schritt (konkrete Angemessenheit) durch die beiden Leistungsträger für die Sozialgesetzbücher SGB II und SGB XII ausgeführt wird.

Schritt 1: Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards

Schritt 2: Festlegung des maßgeblichen Wohnungsmarktes (örtlicher Vergleichsraum)

Schritt 3: Ermittlung der hypothetischen Referenzmiete

Schritt 4: Prüfung der konkreten Angemessenheit

Schritt 1: Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards

a) abstrakt angemessene Wohnungsgröße

In den seitherigen Richtlinien (d.h. bis einschließlich 2017) für die Bestimmung der Kosten für Unterkunft und Heizung wurde die abstrakt angemessene Wohnungsgröße in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zum Landesbelegungsbindungsgesetz M-V in der Fassung vom 17. Februar 1997 bestimmt.

Nach dieser Verwaltungsvorschrift wurde der abstrakt angemessene Wohnraum wie folgt bestimmt:

1 Person	45 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	75 qm
4 Personen	90 qm

und für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft zusätzlich 15 qm.

¹³ z. B. BSG 20.12.11, B 4 AS 19/11 R

¹⁴ Empfehlungen des Deutschen Vereins vom 12.03.2014

Für die Richtlinien zur Bestimmung der Kosten für Unterkunft und Heizung ab 01.01.2018 wird die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen (Richtlinie Wohnungsbau Sozial – Wo-BauSozRL M-V) vom 07. Februar 2017 angewendet.

Diese sieht nachstehenden angemessenen Wohnraum vor:

1 Person	45 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	75 qm
4 Personen	90 qm

und für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft zusätzlich 15 qm.

Der abstrakt angemessene Wohnraum für eine Bedarfsgemeinschaft wird nach den Maßgaben der vorgenannten Richtlinie bestimmt.

b) abstrakt angemessener Wohnungsstandard

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Entscheidungen (s. u. a. B 4 AS 77/12 R vom 10.09.2013) festgestellt, dass die für Leistungsberechtigte infrage kommende Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen muss, ohne gehobenen Standard aufzuweisen.

Eine Definition für Wohnraum mit einfacher Ausstattung besteht nicht, so dass für diesen Wohnraum auf die Abgrenzung nach unten zurückgegriffen wird. Hiernach kommt Wohnraum nicht infrage

- in einfacher Wohnlage (Wohnungen in abgelegenen Gebieten mit unzureichender Infrastruktur (fehlende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsverbindungen, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder
- Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten, Entsorgungs- oder militärischen Anlagen
- Wohnungen mit einfachster Ausstattung, deren Toilette, Küche oder Bad mit anderen Mietparteien mitbenutzt werden, die nicht über Küche und Toilette verfügen und Wohnungen im Untergeschoss¹⁵

In der Landeshauptstadt Schwerin wird für die Bewertung ortsüblicher Mieten ein qualifizierter Mietspiegel nach den Maßgaben des § 558d BGB erstellt (s. auch unten).

Der Aufbau des Mietspiegels sieht neben einer Differenzierung nach Baualtersklassen eine differenzierte Betrachtung nach Ausstattungsmerkmalen bzw. Modernisierungsgrad vor.

Für die Bewertung des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards werden alle Baualtersklassen berücksichtigt, die mit Ausstattungsmerkmalen bis 15 Punkten bzw. dem Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ oder „modernisiert“ gekennzeichnet sind.

¹⁵ s. BSG-Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R, zitiert aus dem Mietspiegel München 2007, S 5, 11 und Mietspiegel München 2009 S 4, 5, 11

Bei diesem Wohnungsbestand handelt es sich um Wohnraum, der nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz mindestens einfachen und grundlegenden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Schritt 2: Räumlicher Vergleichsmaßstab

Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin, das aufgrund seiner Gesamtgröße, seiner infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Fachärzterversorgung, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen etc.) und der verkehrstechnischen Anbindung ein homogenes Bild erzeugt.

Schritt 3: Hypothetische Referenzmiete

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin gibt im Abstand von 2 Jahren einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB heraus.

Dieser Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch-statistische Methoden) und unter Mitwirkung des hierfür gebildeten Arbeitskreis mit den Teilnehmern von

- DMB Mieterbund Schwerin und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Schwerin e.V.
- Verband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin
- Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH
- Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG
- FBR Maklerkontor
- Landeshauptstadt Schwerin – Fachdienst Soziales
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin

erstellt.

Die Beteiligung der Datenbereitstellung seitens der Vermieter und Mieter für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist ausschließlich freiwillig.

Hierbei wird allen potentiellen Informanten relevanter Daten durch entsprechenden Aufruf sowohl durch den Gutachterausschuss als auch durch Vereine wie „Haus und Grund“ für die Seite der Eigentümer und den Mieterverein für die Mieter von Wohnungen die Gelegenheit eröffnet, sich mit Daten zur jeweiligen Wohnung an der Erstellung des Mietspiegels zu beteiligen.

Das Bundessozialgericht hat in seiner Entscheidung am 20.12.2011 zu dem qualifizierten Mietspiegel festgestellt:

„Da bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels die Repräsentativität der Stichprobe durch die Annahme der Chance gleicher Wahrscheinlichkeit der Abbildung der im Detail unbekanntes Realität der Grundgesamtheit des Gesamtwohnungsbestandes fingiert wird und eine umfassende verfahrensrechtliche Absicherung durch die beteiligten Interessengruppen stattfindet, ist die Repräsentativität und Validität der Datenerhebung auch im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen.“¹⁶

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entscheidung wird davon ausgegangen, dass der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin vollumfänglich für das schlüssige Konzept im Zusammenhang mit der Bestimmung der Kosten für Unterkunft und Heizung anwendbar ist.

¹⁶ BSG, Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R (Rdnr. 24)

a) Mietspiegel 2016/17

Für den Mietspiegel 2016/2017 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2011 bis 31.08.2015 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 17.912 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 8.462 Bestandsmieten und 9.450 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Methodische Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass für die belegten Felder gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels grundsätzlich Daten von mindestens 30 Mietverträgen vorliegen. Soweit mindestens 20 Mietverträge (zwischen 20 und 29 Datensätzen) vorliegen, kann der Arbeitskreis Mietspiegel die Marktüblichkeit feststellen und beschließen, dass die Daten in das entsprechende Tabellenfeld aufgenommen werden. Die im Zusammenhang mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gestellten Anforderungen werden hierbei allerdings nicht erfüllt.¹⁷

Werden 20 Mietverträge unterschritten, erfolgt keine Abbildung im Mietspiegel, da die Anzahl der Datensätze keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage bieten.¹⁸

Der Wohnungsmarkt für Schwerin weist einen Wohnungsbestand von rd. 58.000 Wohnungen auf.

Mit fast 18.000 Wohnungen für den Mietspiegel 2016/17 wurden mehr als 30 % des Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt Schwerin ausgewertet. Die Vorgabe des Bundessozialgerichts, mindestens 10 % des Wohnungsbestandes zu erfassen und zu bewerten, wurde damit erfüllt.

b) Mietspiegel 2018/19

Für den Mietspiegel 2018/2019 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2017 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 14.607 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 5.446 Bestandsmieten und 9.161 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Methodische Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass für die belegten Felder gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels grundsätzlich Daten von mindestens 30 Mietverträgen vorliegen. Soweit mindestens 20 Mietverträge (zwischen 20 und 29 Datensätzen) vorliegen, kann der Arbeitskreis Mietspiegel die Marktüblichkeit feststellen und beschließen, dass die Daten in das entsprechende Tabellenfeld aufgenommen werden. Die im Zusammenhang mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gestellten Anforderungen werden hierbei allerdings nicht erfüllt.

Der Wohnungsmarkt für Schwerin weist einen Wohnungsbestand von rd. 58.000 Wohnungen auf.

Mit über 14.000 Wohnungen für den Mietspiegel 2018/19 wurden mehr als 25 % des Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt Schwerin ausgewertet. Die Vorgabe des Bundessozialgerichts, mindestens 10 % des Wohnungsbestandes zu erfassen und zu bewerten, wurde damit erfüllt.

Die Ermittlung der Referenzmiete erfolgt unter Punkt B.I (s.u.)

¹⁷ vgl. „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, II.2d, S. 25 f., 2. Auflage 2014

¹⁸ vgl. Mietspiegel 2016/17, S. 3 – Anwendung des Mietspiegels, Nr. 10 und Mietspiegel 2018/19, S. 3 – Anwendung des Mietspiegels, Nr. 11

b) Mietspiegel 2020/21

Für den Mietspiegel 2020/2021 wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2015 bis 31.08.2019 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 11.984 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 2.258 Bestandsmieten und 9.726 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Methodische Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass für die belegten Felder gemäß Tabelle 2 des Mietspiegels grundsätzlich Daten von mindestens 30 Mietverträgen vorliegen. Soweit mindestens 20 Mietverträge (zwischen 20 und 29 Datensätzen) vorliegen, kann der Arbeitskreis Mietspiegel die Marktüblichkeit feststellen und beschließen, dass die Daten in das entsprechende Tabellenfeld aufgenommen werden. Die im Zusammenhang mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gestellten Anforderungen werden hierbei allerdings nicht erfüllt.

Der Wohnungsmarkt für Schwerin weist einen Wohnungsbestand von rd. 58.000 Wohnungen auf.

Mit annähernd 12.000 Wohnungen für den Mietspiegel 2020/21 wurden mehr als 20 % des Wohnungsbestandes der Landeshauptstadt Schwerin ausgewertet. Die Vorgabe des Bundessozialgerichts, mindestens 10 % des Wohnungsbestandes zu erfassen und zu bewerten, wurde damit erfüllt.

Die Ermittlung der Referenzmiete erfolgt unter Punkt B.I (s.u.)

Schritt 4: Prüfung der konkreten Angemessenheit

Die Bewertung der konkreten Angemessenheit erfolgt im Zuge der jeweiligen Einzelfallprüfung und bildet weder das schlüssige Konzept fort noch stellt es das schlüssige Konzept in Frage.

Es handelt sich um eine einzelfallbezogene Entscheidung, die die persönlichen und sozialen Belange des Kunden berücksichtigt (z.B. Notwendigkeit, eine Wohnung beibehalten zu müssen, für die es objektive Gründe gibt, die aber nach den Maßgaben der Produkttheorie nicht angemessen ist).

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Frage unangemessener kalter Betriebskosten zu klären. Dies könnte z.B. dann eine Rolle spielen, wenn aufgrund bestehender Kosten für die Unterhaltung eines Fahrstuhls der Kunde auf diesen angewiesen ist und diese Kosten deswegen zu berücksichtigen sind.

Zusammengefasst sind im Zuge der Einzelfallprüfung alle Besonderheiten in der Situation des Kunden zu klären, zu bewerten und zu berücksichtigen, die Auswirkungen auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten haben.

B. Auswertung des Mietspiegels

I. Ermittlung der Nettokaltmiete

a) Der Angemessenheitsrichtwert wird entsprechend der Bestimmung des abstrakt angemessenen Wohnungsstandards und gemäß der hierfür infrage kommenden Mietspiegeltabellenfelder mittels eines gewichteten arithmetischen Mittelwertes ermittelt.

Wie bereits oben dargestellt, werden für ein Mietspiegeltabellenfeld grundsätzlich nur Daten aus den Mietverträgen berücksichtigt, wenn mindestens 30 Mietverträge hierfür vorliegen. Liegen 20 oder weniger Mietverträge vor, ist keine Gewähr für eine statistisch gesicherte gegeben (s. Do-

kumentation zu den Mietspiegeln 2016/17 bzw. 2018/2019). Bei einer Anzahl zwischen 20 und 30 Datensätzen wird die ortsübliche Vergleichsmiete in dem relevanten Tabellenfeld ausgewiesen, wenn der Arbeitskreis für die Erstellung des Mietspiegels die Marktüblichkeit hierfür feststellt.

Beispielhafter Auszug aus der Dokumentation zum Schweriner Mietspiegel 2018/19: „Im Schweriner Mietspiegel trifft dies auf insgesamt 3 Mietspiegelfelder mit einer Anzahl unter 30 Mietwerten je Feld zu. Bei 8 weiteren Mietspiegelfeldern kann auf Grund der Datenlage eine Belegung der Felder nicht erfolgen, da die Feldbesetzung bei unter 20 Mietwerten liegt und somit ist keine ausreichende Fallzahl für eine statistisch gesicherte Aussage vorhanden.“

Dies trifft unter anderem auf die nachstehenden Mietspiegeltabellenfelder zu, die grundsätzlich zur Ermittlung einer abstrakt angemessenen Nettokaltmiete herangezogen werden.

Für die Mietspiegelfelder „Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009 – bis 40 m² – Ausstattung 13 - 15 Punkte“ und „Wohnungsbau Baujahr 1992 bis 2009 – über 100 m² – Ausstattung 13 -15 Punkte“ liegen nicht ausreichende Datenmenge vor, die eine statistisch gesicherte Aussage zu dem jeweiligen Tabellenfeld zulassen. Gleiches gilt für die 3 (2016/17) bzw. 4 (2018/19) Tabellenfelder „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“.

Gleichwohl wurden diese Mietspiegelfelder ebenfalls ermittelt und ergaben folgende Anzahl an Datensätzen, die im Mietspiegel aus den vorgenannten Gründen nicht abgebildet werden konnten:

Mietspiegel 2016/17:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße bis 40 Quadratmeter: | 9 Datensätze |
| 2. Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter: | 10 Datensätze |
| 3. Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 80 Quadratmeter: | 19 Datensätze |
| 4. Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 100 Quadratmeter: | 5 Datensätze |
| 5. Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter: | 3 Datensätze |

Mietspiegel 2018/19

- | | |
|--|---------------|
| 1. Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße bis 40 Quadratmeter: | 13 Datensätze |
| 2. Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter: | 6 Datensätze |

3.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 40 Quadratmeter:	7 Datensätze
4.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 80 Quadratmeter:	14 Datensätze
5.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 100 Quadratmeter:	11 Datensätze
6.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter:	1 Datensatz

Mietspiegel 2020/21

1.	Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße bis 40 Quadratmeter:	16 Datensätze
2.	Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1992 – 2009“ und Ausstattungsmerkmale „13 – 15 Punkte“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter:	4 Datensätze
3.	Baualtersklasse „Wohnungsbau Baujahr 1957 bis 1992 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 100 Quadratmeter:	15 Datensätze
3.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 40 Quadratmeter:	3 Datensätze
4.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 80 Quadratmeter:	13 Datensätze
5.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße bis 100 Quadratmeter:	10 Datensätze
6.	Baualtersklasse „Altbau Baujahr bis 1956 nicht modernisiert“, Wohnungsgröße über 100 Quadratmeter:	1 Datensatz

Für alle anderen Mietspiegelfelder ist eine ausreichende Fallzahl vorhanden, sodass diese Mietspiegelmittelwerte statistisch hinreichend abgesichert sind und von jedermann überprüft werden können.

Der Angemessenheitswert wird durch das gewichtete arithmetische Mittel gebildet, das sich aus der Anzahl der bewerteten Wohnungen und dem durchschnittlichen Mietwert des jeweiligen Tabellenfeldes ergibt.

Der Rückgriff auf den Mittelwert des Tabellenfeldes ist sinnvoll, da durch Eliminierung extremer Ausreißer im unteren und oberen Segment eines Tabellenfeldes und die anschließende Bildung einer 2/3 Spanne (d.h. das untere und das obere Sechstel der Mietpreise eines Tabellenfeldes bleiben unberücksichtigt) die Normalverteilung innerhalb des jeweiligen Tabellenfeldes gewährleistet ist.

Für die Ermittlung der abstrakt angemessenen Nettokaltmiete werden aufgrund des Bezuges auf den qualifizierten Mietspiegel nicht ausschließlich Wohnungen von Beziehern sozialer Transferleistungen oder ausschließlich einfachen Standards in die Bewertung einbezogen.

gen, sondern alle in Frage kommenden Wohnungen, die der Kategorisierung bis 15 Ausstattungsmerkmalen bzw. bis zum Modernisierungsgrad „modernisiert“ entsprechen.

b) Der Aufbau der Mietspiegeltabellenfelder weicht in seiner Größenfestlegung von den Wohnraumrichtlinien teilweise ab (40 qm anstelle 45 qm; 80 qm anstelle 75 qm; 100 qm anstelle 90 qm).

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung wurden die dem Mietspiegel 2020/2021 zugrunde liegenden Daten für eine Bewertung herangezogen (die gleiche Systematik ist für die Mietspiegel 2016/17 sowie 2018/19 mit den entsprechenden Daten angewendet worden).

Die Auswertung dieser Daten erfolgte anhand der Merkmale „Stadtteil“, „Wohnungsgröße“, „Nettokaltmiete/qm“ und „Gesamtnettokaltmiete“.

Diese wurden nach folgenden Kriterien ausgewertet:

1) Wohnungsbestand nach den Maßgaben der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße, differenziert nach Stadtteilen¹⁹.

Der Gesamtdatenbestand von 11.984 Wohnungen wurde nach Stadtteilen sowie nach der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße sortiert und in der Tabelle 1 aufgelistet.

2) Wohnungsbestand auf der Grundlage des abstrakt angemessenen Nettokaltmietpreises, differenziert nach Stadtteilen

In der Tabelle 2 wurden alle Wohnungen in den unterschiedlichen Stadtteilen abgebildet, die entsprechend der abstrakten Wohnungsgröße (abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaften) zu einem Preis von 5,28 € (angemessene Nettokaltmiete) oder weniger vermietet wurden.

3) Wohnungsbestand nach den Maßgaben der Produkttheorie.

In der Tabelle 3 wurden alle Wohnungen aufgelistet, die nach den Maßgaben der Produkttheorie (abstrakte angemessene Wohnungsgröße * abstrakte angemessene Nettokaltmiete) für Bedarfsgemeinschaften erreichbar sind.

Erfasst wurden diejenigen Wohnungen, die beispielsweise bei einer 2-Personen-BG eine Gesamtmiete (netto) von 316,80 € nicht überschreiten. In Abzug gebracht wurden hierbei die Wohnungen, die bereits bei 1-Personen-BGs berücksichtigt worden waren.

Dies sei am Beispiel „Altstadt“ verdeutlicht:

Es gibt insgesamt 43 Wohnungen im Schweriner Stadtteil „Altstadt“, die mit einem Nettomietpreis von 316,80 € oder weniger im Datenbestand für den Mietspiegel erfasst wurden. Unter Abzug der 15 Wohnungen für 1-Personen-BG im Stadtteil „Altstadt“ (237,60 € (45 qm * 5,28 €) oder weniger) verbleiben für 2-Personen-BGs noch 28 Wohnungen, die zu einem Preis von 316,80 € oder weniger verfügbar sind.

Die Tabelle 3 ist für die Frage der **Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums** relevant. Der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes folgend, dass es nicht auf die jeweilige Angemessenheit der beiden Merkmale „abstrakt angemessener Wohnraum“ und „abstrakt angemessene

¹⁹ Die jeweiligen Daten wurden dem Mietspiegel 2020/21 entnommen, beziehen sich **hinsichtlich der Methodik** ebenso auf die Mietspiegel 2016/17 bzw. 2018/19

Nettokaltmiete je Quadratmeter“ ankommt, sondern auf das Produkt dieser beiden Merkmale, wurden die Daten entsprechend ausgewertet und in der Tabelle nach Bedarfsgemeinschaften und Stadtteilen aufgelistet.

Die dargestellte Anzahl verfügbarer Wohnungen beschränkt sich verständlicherweise auf die Menge der Datensätze aus der Erhebung für den Mietspiegel, zeigt aber die hinreichende Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums im gesamten Stadtgebiet, sieht man von einigen Stadtteilen, die überwiegend durch Einfamilienhausbestand (z. B. Medewege, Wüstmark) geprägt sind, ab.

Von der Gefahr einer durch die Unterkunftsrichtlinie gesteuerten „Ghettoisierung“ lässt sich aufgrund der Datenauswertung nicht sprechen.

Der Datenbestand aus der Mietspiegelerhebung weist für die Erhebung rd. 25 % des Gesamtwohnungsbestandes aus und es ist davon auszugehen, dass damit deutlich mehr Wohnungen im Rahmen der Angemessenheit zur Verfügung stehen, als dies in der Tabelle abgebildet werden konnte.

II. kalte Betriebskosten

Für die Bewertung der kalten Betriebskosten wurden Daten der beiden maßgeblichen Wohnungsunternehmen in Schwerin ausgewertet.

Bei den Betriebskosten handelt es sich überwiegend um durchlaufende Kosten, die sowohl durch den Vermieter als auch den Mieter nicht beeinflusst werden können (z.B. Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Schornsteinfegergebühren). Aufgrund der Auswertungen der durchschnittlichen Betriebskosten ist ein Quadratmeterpreis von 1,40 € angemessen.

Soweit die Nebenkosten dem Grunde nach anzuerkennen sind, werden auch die damit verbundenen Kosten (Ausnahme Wasserverbrauchskosten) übernommen.

Eine Ausnahme stellt der Wasserverbrauch dar. Dieser wurde nach Informationen der Stadtwerke Schwerin mit einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von rd. 97 Litern pro Person und Tag in Privathaushalten auf 38 m³ pro Leistungsberechtigten und Jahr festgelegt (s. hierzu auch Punkt 2.3.1 der Richtlinie).

Der Berücksichtigung der kalten Betriebskosten liegt die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I s. 958) mit den nachstehenden Kostenarten zugrunde. Zu den Betriebskosten zählen:

- Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung
 - Kosten der Entwässerung
 - Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs
 - Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
 - Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
 - Kosten der Gartenpflege
 - Kosten der Beleuchtung
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Kosten für den Hauswart
-

- Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege

Zu den kalten Betriebskosten gehören laut BetrKV **nicht**:

- Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) und
- Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten bei der Bruttokaltmiete

Nachstehende Kosten werden nicht übernommen:

- Kosten für einen TV-Kabelanschluss, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) **und** der Anschluss ist nicht kündbar.
- Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) und der Stellplatz bzw. die Garage sind nicht einzeln kündbar und können nicht untervermietet werden. Der Leistungsberechtigte hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass er erfolglos Bemühungen zur Weitervermietung übernommen hat. Dies gilt nicht, wenn die Weitervermietung durch den Mietvertrag bzw. durch schriftliche Erklärung des Vermieters ausdrücklich ausgeschlossen ist.
- Energiekosten für Beleuchtung und Kochen, es sei denn, die Kosten für die Haushaltsenergie werden nicht dezidiert aufgeschlüsselt
- sonstige Kostenbestandteile (z.B. Betreuungspauschale für besondere Wohnformen nach SGB XII, Hausverwalterkosten etc.), es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet und die Bestandteile können aus dem Vertrag nicht einzeln herausgelöst werden.

III. Ermittlung der Heizkosten

Die Ermittlung der Heizkosten erfolgt anhand des jährlich veröffentlichten Heizspiegel für Deutschland.

Es werden die in dem Heizspiegel erhöhten Kosten für Fernwärme bei einer Gebäudeflächen-größe von bis zu 1.000 m² zugrunde gelegt, um evtl. Preisschwankungen entgegenwirken zu können.

IV. Anforderungen an ein schlüssiges Konzept:

- **Datenerhebung ausschließlich in dem genau eingegrenzten, dann aber über den gesamten Vergleichsraum (keine Ghettobildung)**

Ist erfolgt, da die Datenerhebung für den Mietspiegel keine Eingrenzung innerhalb des Stadtgebietes vorsieht

- **nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße – einbezogen sind**

Differenzierung ist anhand der Tabellenfelder des Mietspiegels erfolgt. Es wird dargestellt, welche Mietspiegeltabellenfelder für die Betrachtung herangezogen werden.

- **Angaben über den Beobachtungszeitraum**

Der Beobachtungszeitraum wird sowohl im Mietspiegel als auch in der Dokumentation hierzu dargestellt.

Es wurden Mietspiegeldaten für den Zeitraum 01.09.2013 bis 31.08.2017 zugrunde gelegt (frei vereinbarte Mieten in diesem Zeitraum).

- **Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel)**

Für die Bewertung der abstrakten Angemessenheit wird auf den qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin zurückgegriffen.

- **Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten**
- **Validität der Datenerhebung**

Sowohl die Repräsentativität als auch die Validität der Datenerhebung wurden mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in seinem Urteil vom 20.12.2011, B 4 AS 19/11 R (Rdnr. 24) gewährleistet.

- **Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung**

Der qualifizierte Mietspiegel für die Landeshauptstadt Schwerin wird nach den Maßgaben des § 558 d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (mathematisch statistische Methoden) erstellt. Damit wird der Forderung nach der Einhaltung anerkannter mathematisch- statistischer Grundsätze der Datenauswertung nachgekommen.

- **Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)**

A) Für die für die Bewertung der abstrakten Angemessenheit relevanten Mietspiegeltabellenfelder wird ein gewichteter Mittelwert gebildet. Das heißt, dass bei der Mittelwertbildung die Anzahl der jeweils in Frage kommenden Elemente für die Bildung der Durch-

schnittswerte berücksichtigt werden. Treten also bei der Bewertung in größeren Mengen Wohneinheiten mit höheren Durchschnittsmieten auf, werden sie entsprechend berücksichtigt.

Hierbei wurden die im Mietspiegel verwendeten Mittelwerte für das jeweilige Tabellenfeld verwendet, da es sich hierbei schon um korrigierte Daten handelt. Entsprechend der Empfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung von 2014 wird nach Eliminierung extremer „Ausreißer“ die sog. 2/3-Spanne berücksichtigt, d.h. die jeweils oberen und unteren Sechstel der Betrachtungsspanne werden ausgelassen. Damit werden zusätzlich Verzerrungen bei der Betrachtung des Mittelwertes korrigiert.

Die Bewertung eines gewichteten Mittels sei anhand des nachstehenden Beispiels verdeutlicht:

Unterscheidung arithmetischer und gewichteter Mittelwert:

Die Daten bilden nicht die Realität ab, sondern dienen dazu, die Methodik zu verdeutlichen

A	B	C
Nettokaltmiete/qm	Anzahl der WE	Produkt aus A*B
4,76 €	30	142,80 €
4,88 €	50	244,00 €
5,05 €	90	454,50 €
5,08 €	80	406,40 €
5,14 €	140	719,60 €
5,20 €	80	416,00 €
5,02 €		5,07 €* arithmetisches Mittel
		gewichtetes Mittel

* Das gewichtete Mittel wird gebildet aus den Produkten "Nettokaltmiete je qm" und Anzahl der Wohneinheiten und anschließender Division der Summe der Produkte aus C durch die Anzahl der Summe der Wohneinheiten (B)

B) Für die Frage der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum wurde unter Berücksichtigung der Produkttheorie auf die aus dem Mietspiegel vorhandenen Daten zurückgegriffen und bewertet, wie viele Wohnungen hiernach grundsätzlich für die Bezieher von Transferleistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII erreichbar sind.

Hierbei konnten lediglich die für den Mietspiegel genutzten Daten berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Gesamtsumme von rd. 58.000 Wohnungen in Schwerin weit mehr Wohnungen für die Bezieher von Transferleistungen zur Verfügung stehen, als dies abgebildet werden konnte.

In Schwerin gibt es rund 9.700 Haushalte²⁰, die auf soziale Transferleistungen angewiesen sind.

Dies sind neben rd. 6.700 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II etwa 1.850 Haushalte, die Leistungen nach dem SGB XII beziehen sowie rd. 1.200 Haushalte mit Wohngeldanspruch.

Demgegenüber stehen insgesamt nach den Mietspiegeldaten rd. 9.000 Wohnungen, die zu einem Mietpreis von unter 227,70 € (3.500 Wohnungen) bzw. von unter 303,60 € (5.500 Wohnungen) vermietet wurden, zur Verfügung.

Mit Blick auf den Schweriner Gesamtwohnungsbestand kann somit von einer ausreichenden Anzahl von Wohnungen ausgegangen werden, die grundsätzlich für die Bezieher von sozialen Transferleistungen nach den Maßgaben des SGB II oder SGB XII erreichbar sind.

²⁰ Stand: September 2019

Anlage 2

Tabellenauszug aus dem Mietspiegel 2018/19

Gewichteter arithmetischer Mittelwert = Summe der Produkte aus der jeweiligen Anzahl der Wohnungen und dem dazugehörigen Durchschnittswert/qm anhand des Mietspiegels, dividiert durch die Gesamtsumme der berücksichtigten Wohnungen

Baualterklasse	Anzahl Wohnungen	Durchschnittswert pro m ²	Produkt aus Spalten 2 und 3
1b (13-15) bis 60 qm	122	5,70 €	695,40 €
1b (13-15) bis 80 qm	123	5,55 €	682,65 €
1b (13-15) bis 100 qm	58	5,90 €	342,20 €
2b bis 40 qm	672	5,15 €	3.460,80 €
2b bis 60 qm	3.674	5,25 €	19.288,50 €
2b bis 80 qm	1.417	5,35 €	7.580,95 €
2b bis 100 qm	146	5,15 €	751,90 €
2b über 100 qm	103	5,00 €	515,00 €
3 bis 40 qm	478	4,85 €	2.318,30 €
3 bis 60 qm	976	4,70 €	4.587,20 €
3 bis 80 qm	554	4,75 €	2.631,50 €
3 über 100 qm	80	4,55 €	364,00 €
4a bis 40 qm	209	6,75 €	1.410,75 €
4a bis 60 qm	691	6,10 €	4.215,10 €
4a bis 80 qm	265	6,00 €	1.590,00 €
4a bis 100 qm	77	6,15 €	473,55 €
4a über 100 qm	28	5,95 €	166,60 €
5 bis 60 qm	47	4,55 €	213,85 €
Summenbildung:	9.720		51.288,25 €
	gewichteter arithmetischer Mittelwert:		5,28 €

Anlage 3

Durchschnittlicher Heizungsenergieverbrauch

Energieträger	Mengeneinheit	Heizwert Kwh	Durchschnittsver- brauch je m ² und Jahr in Kwh	Verbrauch je Energieträger in den jeweiligen Mengeneinhei- ten
Heizöl	Liter	10,00	160	16,00 Liter
Erdgas	m ³	10,00	160	16,00 m ³
Flüssiggas	kg	12,50	160	12,80 kg
Flüssiggas	Liter	6,57	160	24,35 Liter
Steinkohlenbriketts	kg	8,70	160	18,39 kg
Braunkohlenbriketts	kg	6,00	160	26,67 kg
Pellets	kg	4,80	160	33,33 kg
Brennholz	kg	4,04	160	39,60 kg

Verbrauchsorientierungen entsprechend der Energieträger und Wohnungsgrößen pro Jahr

		Wohnungsgröße				
		45	60	75	90	105
Heizöl	in Li- tern	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Erdgas	in m ³	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Flüssiggas	in kg	576,00	768,00	960,00	1152,00	1344,00
Flüssiggas	in Li- tern	1095,89	1461,19	1826,48	2191,78	2557,08
Steinkohlenbriketts	in kg	827,59	1103,45	1379,31	1655,17	1931,03
Braunkohlenbriketts	in kg	1200,00	1600,00	2000,00	2400,00	2800,00
Pellets	in kg	1500,00	2000,00	2500,00	3000,00	3500,00
Brennholz	in kg	1782,18	2376,24	2970,30	3564,36	4158,42

Anlage 4

Tabelle über die Verteilung der Wohnungen nach Quadratmeterpreis und Stadtteilen aufgrund der Mietspiegelerhebung für 2020/21

