Stadt Leipzig Sozialamt Abteilung Soziale Wohnhilfen Fachaufsicht KdU	
Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft (Kapitel 1) - Herleitung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten; „Schlüssiges Konzept“ -	
SGB II §§ 22 SGB XII §§ 35, 42a	DS-00687/14 v. 18.12.2014 VI-DS-05471 v. 20.03.2018 VII-Ifo-00251-DS-01 v. 21.01.2020 **VII-Ifo-02771-DS-01 v. 20.07.2021**

Inhalt

1 Zielsetzung 2

2 Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG) 3

2.1 Vergleichsraum 3

2.2 Art und Weise der Datenerhebung 4

2.3 Produkttheorie 6

2.4 Wohnungsstandard 7

2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche 8

2.6 Beobachtungszeitraum 9

2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten 9

2.8 Rundung während der Berechnung 9

3 Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Bruttokaltmiete und einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten 10

3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete 10

3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten 12

3.3 Bruttokaltmiete 14

3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze 14

4 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums 17

4.1 Zumutbarkeit 17

4.2 Betrachtung angemessenen Wohnraums in den Mietspiegeldaten 17

4.3 Verfügbarkeit am Markt angebotener angemessener Wohnungen 20

4.4 Vergleich mit den tatsächlichen Grundmieten der leistungsberechtigten Haushalte (SGB II) 23

5 Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten 24

6 Inkrafttreten 25

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 26

Literatur- und Quellenverzeichnis 27

1 Zielsetzung

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

Die Ermittlung der Richtwerte erfolgte zuletzt im Jahr 2020 anhand des Datensatzes, der dem Leipziger Mietspiegel 2018[1] zu Grunde lag und aus den Ergebnissen der Betriebskostenbroschüre des Berichtsjahres 2019[2]. Da sowohl der Mietspiegel[3] als auch die Betriebskostenbroschüre[4] zwischenzeitlich neu erstellt wurden, liegen für die Stadt Leipzig aktuelle Erkenntnisse zu den Wohnkosten im Stadtgebiet vor. Die bisherigen Richtwerte sind daher erneut zu überprüfen.

Die im Jahr 2014 erstmals vorgenommene Systematik zur Herleitung der Richtwerte wird grundsätzlich beibehalten. Ein vom Sozialgericht Leipzig in Auftrag gegebenes Gutachten der Ludwig-Maximilians-Universität München vom 17.01.2018 kommt zu dem Ergebnis, dass das „Schlüssige Konzept“ der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2014 aus statistischer Sicht valide erarbeitet wurde.[5] Die nachfolgend vorgenommene Herleitung entspricht im Wesentlichen der damaligen Methode.

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

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

[1] Leipziger Mietspiegel 2018, VI-DS-07835-ÄA-02
[2] Betriebskosten in Leipzig 2016 - Berichtsjahr 2019
[3] Leipziger Mietspiegel 2020, VII-DS-02433
[4] Betriebskosten in Leipzig 2019 - Berichtsjahr 2021
[5] Prof. Dr. Göran Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität-München, Lehrstuhl für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, v. 17.01.2018 zu S 16 AS 2262/16

2 Bestimmungen des Bundessozialgerichtes (BSG)

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

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen[6] erfüllt:

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

Auf diese Voraussetzungen wird nachfolgend detailliert eingegangen.

2.1 Vergleichsraum

Für die Herleitung einer angemessenen Referenzmiete ist zunächst das Bestimmen eines maßgebenden Vergleichsraumes erforderlich. Dieser beschreibt ein ausreichend großes Gebiet, das aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen homogenen Bereich bildet. Einerseits soll das Einzugsgebiet hinreichend bestimmt und eingrenzbar sein; andererseits soll vermieden werden, dass durch ein Herausgreifen „preiswerter Brennpunktgebiete“ die Referenzmiete beeinflusst wird. Leistungsberechtigte sollen die Möglichkeit haben, auch außerhalb solcher Stadtteile eine Wohnung anzumieten.[7]

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

Bei der Wahl des maßgebenden Vergleichsraumes werden die dazu getroffenen Entscheidungen des BSG berücksichtigt. Es hat bereits für andere Großstädte einen Vergleichsraum über das gesamte Stadtgebiet bestätigt[8] und außerdem festgestellt, dass eine Beschränkung auf bestimmte Bezirke (oder Ortsteile) mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum ein sozialräumliches Risiko birgt.[9]

---

6 vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn. 19
7 vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rn. 18
8 vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 22 und BSG, Urteil v.18.11.2014, B 4 AS 9/14 R, Rn. 27
9 vgl. BSG, Urteil v. 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R, Rn. 21f. und auch BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 18

2.2 Art und Weise der Datenerhebung

Die angemessenen Richtwerte für die Grundmiete je m² werden aus den Daten, die dem Leipziger Mietspiegel 2020 zu Grunde liegen, berechnet. Die empirisch [*Anm.: repräsentativ*] erhobenen Daten für den Mietspiegel bilden eine gute Grundlage[10], um die aktuellen Verhältnisse am Wohnungsmarkt abzubilden. Sie sind grundsätzlich geeignet, um die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen.[11] Diese Methode gewährleistet auch, dass alle Anbietergruppen – private Eigentümer, kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften – berücksichtigt und nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zu Grunde gelegt werden.

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

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

an.

Datengrundlage für die Befragung zum Mietspiegel waren die Adressen von 30.060 Mieterinnen und Mietern von Wohnungen, die über ein Zufallsverfahren aus dem Einwohnermelderegister ermittelt wurden. Aus dieser Zufallsauswahl lagen abschließend auswertbare anonymisierte Antworten zu 6.327 Wohnungen, für die der Mietspiegel gilt, vor. Das entspricht einer empfohlenen Stichprobe von mehr als einem Prozent[12] des in Leipzig im Jahr 2020 insgesamt vorhandenen Mietwohnungsbestandes von rund 296.707 Wohneinheiten (87 %[13] aller 341.043 Wohnungen[14]; verbleibende 13 % u.a. Wohneigentum, Wohnheime etc.). Die ausgewertete Stichprobe beträgt somit sogar 2,13 %.

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

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

[10] BBSR, BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, S. 8
[11] vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 30
[12] BBSR, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln 2014, S. 25
[13] Ergebnisbericht zur Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Leipzig 2019, Seite 55
[14] Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, statistische Gebäudedatei

Während in früheren Mietspiegelerhebungen häufig Wohnungen mit nicht zeitgemäßer sanitärer Ausstattung, ohne Sammelheizung oder ohne eigene Küche auftraten, lagen in der aktuellen Stichprobe für den Mietspiegel 2020 nach Abschluss der Plausibilisierung keine derartigen Fälle vor, so dass nach der Bereinigung um nicht ortsübliche Wohnungen (Miete unter 3,00 € oder über 13,00 €; Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 200 m²) insgesamt die o.a. 6.327 Datensätze für die Mietspiegelauswertung verblieben[15]. Von diesen für die Erstellung des Mietspiegels verwandten Datensätzen werden zur Herleitung angemessener Richtwerte die Angaben zu den Erhebungsmerkmalen Grundmiete, Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume herangezogen.

Da die für den Mietspiegel erhobenen Daten keine Angaben zu den Nebenkosten enthalten, werden die angemessenen Richtwerte für die Betriebskosten und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten aus den Ergebnissen der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2019 – Berichtsjahr 2021[16] abgeleitet. Die Betriebskostenbroschüre wird in regelmäßigem Turnus durch das Sozialamt erstellt. Darin werden die durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten von in der Vermietung befindlichen Mehrfamilienhäusern ausgewiesen.

Die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre erhobene Stichprobe umfasste rund 3,3% aller Betriebskostenabrechnungen von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten des Jahres 2019. Jeder Gebäudetyp wurde annähernd mit seinem tatsächlichen Anteil am Gesamtbestand von ca. 28.316 Mehrfamilienhäusern, jedoch mit mindestens 30 Gebäudeeinheiten, berücksichtigt.

Tabelle 1: Übersicht Gebäudetyp und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen

Gebäudetyp	Baujahr / Merkmal	marktaktiver Gebäudebestand (Mehrfamilienhäuser)[17]	tatsächlich ausgewertet
1	vor 1919	12.301	410
2	1919 – 1945	5.407	187
3	1946 – 1960	1.236	49
4	1961 – 1991 unsaniert	1.147	41
5	1961 – 1991 saniert	4.033	139
6	Hochhaus unabhängig vom Baujahr[18]	214	34
7	1992 - 2004	2.913	104
8	2005 - 2014	408	30
9	ab 2015	657	31
Summe	-	28.316	1.025

[15] Leipziger Mietspiegel 2020, VII-DS-02433 - Methodenbericht, 4.2 Ausschluss nicht-ortsüblicher Wohnungen, S. 18 ff.
[16] Betriebskosten in Leipzig 2019 - Berichtsjahr 2021, S. 6f.
[17] eigene Datenerhebung aus dem Wohn- und Gebäudeverzeichnis der Stadt Leipzig
[18] Gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 der SächsBO sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 Metern, im Regelfall somit Gebäude mit mehr als 6 Etagen.

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

- 214 Abrechnungen des kommunalen Vermieters LWB GmbH,
- 342 Abrechnungen von Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen sowie
- 469 Abrechnungen von privaten Eigentümern und Hausverwaltungen.

Von jeder Nebenkostenabrechnung wurden neben den allgemeinen Daten wie Wohnfläche und Gebäudetyp auch sämtliche für Betriebs- und Heizkosten relevanten Werte – u.a. Verbrauchsmengen und Kosten – erfasst. Aus diesen Daten wurden im Anschluss für jeden Gebäudetyp die durchschnittlichen Kosten (arithmetischer Mittelwert aller Werte, die sich innerhalb des Spannbereiches befinden[19]) ermittelt. Betriebskosten, die nur bei einem geringen Anteil der Gebäude entstehen (z.B. Aufwand für Brand-/Blitzschutz oder Dachrinnenreinigung) wurden zu sonstigen Betriebskosten zusammengefasst und deren durchschnittliche Höhe über alle Objekte des jeweiligen Gebäudetyps ausgewiesen.

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

Ob zu den ermittelten Richtwerten für die Grundmiete Wohnraum in ausreichendem Umfang vorhanden ist, wird anhand der für das Stadtgebiet Leipzig am Markt angebotenen Mietwohnungen untersucht. Dazu wird im Rahmen der Herleitung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auf die Datenbank der Empirica AG (empirica-systeme Marktdatenbank) zurückgegriffen. Diese Datenbank liefert aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen und Mieten des deutschen Immobilienmarktes. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten aus mehr als 100 Quellen.[20]

Die Untersuchung der Angebotsmieten ist in Kapitel 4.3 dargestellt.

2.3 Produkttheorie

Der zu ermittelnde Richtwert für die Grundmiete stellt das Produkt aus abstrakt maximal angemessener Wohnfläche und der angemessenen Quadratmetermiete, die über den Wohnungsstandard definiert wird, dar. Da es im Ergebnis nur auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann von einem der beiden Faktoren zu Gunsten oder Lasten des anderen abgewichen werden (Produkttheorie)[21]:

abstrakt angemessene Wohnfläche * Standard (Mietpreis je m²) = Richtwert

[19] Betriebskosten in Leipzig 2019 – Berichtsjahr 2021, Methodik S. 16
[20] www.empirica-systeme.de/portfolio/empirica-systeme-marktdatenbank/
[21] vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R

2.4 Wohnungsstandard

Eine Wohnung gilt dann als angemessen, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist („bescheidener Zuschnitt“[22]). Sie muss daher im unteren Segment des Vergleichsmaßstabs liegen, wobei es auch hier nicht auf die Angemessenheit einzelner wertbildender Faktoren, sondern des Produktes (der Gesamtbelastung) ankommt.[23] Da einzelne wertbildende Faktoren wie Ausstattungsmerkmale, Lage und Bausubstanz einer Wohnung nie allein für deren Mietpreis maßgebend sind, kann der Wohnungsstandard nicht nur von der Qualität einzelner Faktoren bzw. deren Vorhandensein (u.a. Balkon, Parkett) abhängen.

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

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

Das BMVBS empfiehlt daher eine Definition des einfachen Standards über den Mietpreis.[24] Die Marktmiete dient als guter Qualitätsindikator: Je höher die erzielte Miete – für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt –, desto höher bewertet der Mieter die Qualität dieser Wohnung angesichts der vorhandenen Alternativen.[25]

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

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

Die Wohnung mit der höchsten Grundmiete je m² innerhalb des einfachen Segments bildet dabei den Richtwert je m² Wohnfläche ab, da zu diesem Preis (Kappungsgrenze[26]) auch alle anderen Wohnungen des einfachen Segments anmietbar sind.

Wohnungen unterhalb des einfachen Standards (Substandard) werden bei der Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete nicht berücksichtigt.[27] Dieser Wohnraum ist beispielsweise durch die alleinige Beheizung mit Einzelöfen, eine außerhalb der Wohnung liegende Toilette oder eine fehlende Dusche oder Badewanne gekennzeichnet und wird in Leipzig nur noch in sehr geringem Umfang vermietet. In der Datenerhebung und -auswertung für den Mietspiegel 2020 lagen Daten solcher einfachsten Wohnungen nicht vor.

[22] vgl. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, Rn. 28
[23] st. Rspr., zuletzt BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 31 bzw. BSG, Urteil v. 07.11.2006, B 7b AS 18/06 R, Rn. 20.
[24] BMVBS, Arbeitshilfe, S. 22
[25] Heising, Angemessene Unterkunftskosten, S. 5
[26] vgl. BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R, Rn. 19
[27] vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rn. 29

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

Bei der Bestimmung eines angemessenen Richtwertes für die Grundmiete je m² erfolgte keine Beschränkung auf Wohnungen bestimmter Baualtersklassen, auch wenn nach 1991 errichtete Wohngebäude in der Stadt Leipzig i.d.R. einen höheren Ausstattungsgrad besitzen, als Leistungsberechtigten i.S.d. § 22 SGB II zugebilligt wird.[28] Das für den Mietspiegel erforderliche Erhebungsmerkmal – Baualtersgruppe des Wohngebäudes – blieb bei der Datenauswertung für die Richtwertbildung unberücksichtigt. Da Wohnraum der Baujahre nach 1991 aufgrund der überdurchschnittlichen Ausstattung eine vergleichsweise höhere Grundmiete als anderer Wohnraum aufweist, ergibt sich für die Leistungsberechtigten durch diese Verfahrensweise ein weiterer Spielraum, bei Anmietung eines älteren Baujahres beispielsweise eine Wohnung mit besserer Ausstattung oder mit größerer Wohnfläche wählen zu können.

2.5 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist – unabhängig von der Anzahl der Zimmer – nur die Quadratmeterzahl „pro Kopf“, also entsprechend der Haushaltsgröße, zu berücksichtigen.[29]

Bei der Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße ist nicht auf die Zahl der Personen, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft abzustellen.[30] Die in diesem Konzept dargestellten abstrakt angemessenen Wohnflächen beziehen sich daher auf die Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine repräsentativen Daten über die tatsächlichen Wohnverhältnisse von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungsbezug vorliegen[31], wird bei der Bemessung einer angemessenen Wohnfläche auf die geltende landesrechtliche Vorschrift zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus[32] zurückgegriffen. Für die Stadt Leipzig werden demnach folgende Höchstgrenzen festgelegt:

für eine 1-Person-Bedarfsgemeinschaft	45 m²,
für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft	60 m²,
für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft	75 m²,
für eine 4-Personen-Bedarfsgemeinschaft	85 m².

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

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

[28] vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rn. 23
[29] vgl. BSG, Urteil v. 17.12.2009, B 4 AS 27/09 R, Rn. 16 und BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rn. 18
[30] vgl. BSG, Urteil v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R, Rn. 23
[31] vgl. BT-Dr. 17/3404, S. 101 i.V.m. Berlit in LPK-SGB II, zu § 22b, Rn. 9 ff.
[32] FRL gebundener Mietwohnraum des Freistaates Sachsen vom 29.04.2021 (SächsABL S. 502)

2.6 Beobachtungszeitraum

Der Beobachtungszeitraum für die Herleitung eines angemessenen Richtwertes für die Grundmiete entspricht dem Erhebungszeitraum der Stichprobe für den Mietspiegel der Stadt Leipzig. Für den Mietspiegel wurden Daten von Wohnungen erhoben, deren Miete sich im Zeitraum vom 01.08.2014 bis 31.07.2020 geändert hat oder die in diesem Zeitraum neu angemietet wurden. Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte im Zeitraum von September bis November 2020. Angaben zur Höhe der Miete wurden für den Monat August 2020 erhoben.

Der Richtwert für die kalten Betriebskosten und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten werden aus den Ergebnissen der aktuellen Betriebskostenbroschüre gebildet. Die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre beruhen auf Abrechnungen für das Jahr 2019, die in 2020 durch die Vermieter erstellt wurden.[33] Alle 1.023 Abrechnungen, die zur Erstellung der Betriebskostenbroschüre und zur Herleitung angemessener Betriebs- und Heizkosten genutzt wurden, umfassten den kompletten Abrechnungszeitraum 2019. Abrechnungen, die nicht den vollständigen 12-monatigen Zeitraum betrafen, wurden nicht berücksichtigt.

Die Erhebung der Daten für die Untersuchung der Angebotsmieten wurde für den Zeitraum 01.02. bis 30.04.2021 zum Datenstand 15.05.2021 am 23.06.2021 durchgeführt. Über die empirica-systeme Marktdatenbank konnten alle Wohnungsangebote eines Monats und nicht nur die Angebote eines bestimmten Stichtags unter Berücksichtigung der Höhe der Grundmiete, der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnräume und der Lage der Wohnung im Stadtgebiet ausgewertet werden. Der mehrmonatige Erhebungszeitraum wurde gewählt, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt durch den stetigen Wechsel von neu vermieteten (Abgänge) und neu angebotenen Wohnungen (Zugänge) beobachten zu können.

2.7 Repräsentativität des Umfangs der erhobenen Daten

Die Repräsentativität der Datenerhebung ist einerseits durch die Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung)[34] und andererseits durch die umfangreiche Stichprobe über alle Gebäudetypen und Anbietergruppen, die Basis für die Ergebnisse der Betriebskostenbroschüre ist, sichergestellt.

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

2.8 Rundung während der Berechnung

In diesem Konzept ausgewiesene Zwischenergebnisse werden zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit auf die 4. Nachkommastelle gerundet angegeben. Generell wird aber mit ungerundeten Werten gerechnet. Erst die Endergebnisse der Richtwerte und die Nichtprüfungsgrenzen der Heizkosten werden abschließend auf volle Cent-Beträge aufgerundet.[35]

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

---

[33] Betriebskosten in Leipzig 2019 - Berichtsjahr 2021, S. 6f.

[34] Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung), VI-DS-04605, (veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 19 vom 28.10.2017)

[35] vgl. SG Dresden, Urteil v. 18.09.2012, S 38 AS 17/11, S. 7

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

3.1 Ermittlung angemessener Eckwerte für die Grundmiete

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

Da in den Mietspiegeldatensätzen keine ausreichende Anzahl an Wohnungen enthalten ist, die exakt den abstrakt angemessenen Wohnflächen entsprechen, die leistungsberechtigten Haushalten zustehen (z. B. nur 79 Wohnungen mit genau 45 m²), werden zur Bestimmung angemessener Eckwerte für die Grundmiete pro m² Wohnflächenspannen gebildet.[36] Dabei wurde eine Unter- und Überschreitung der abstrakt angemessenen Wohnflächen von jeweils 5 m² gewählt. Wohnungen, die eine Wohnfläche haben, die genau auf der unteren oder oberen Grenze liegt, wurden auch in die weitere Auswertung einbezogen.

Tabelle 2: Wohnflächenspannen

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
abstrakt angemessene Wohnfläche	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²	95 m²
untere Grenze	40 m²	55 m²	70 m²	80 m²	90 m²
obere Grenze	50 m²	65 m²	80 m²	90 m²	100 m²

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

Tabelle 3: Anzahl an Wohnungsdaten

Anzahl an Datensätzen	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
die genau der abstrakt angemessenen Wohnfläche entsprechen	79	214	85	44	38
die im Bereich der gebildeten Wohnflächenspanne liegen	907	1.733	998	671	368

Wie in Kapitel 2 dargestellt, ist die Grundmiete je m² Wohnfläche vornehmlich kennzeichnend für den Standard einer Wohnung. Daher werden für die selektierten Datensätze jeweils die Grundmieten je m² Wohnfläche bestimmt und die Werte in aufsteigender Reihenfolge sortiert. Die Grundmiete je m² Wohnfläche einer jeden Wohnflächenspanne, die genau das

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

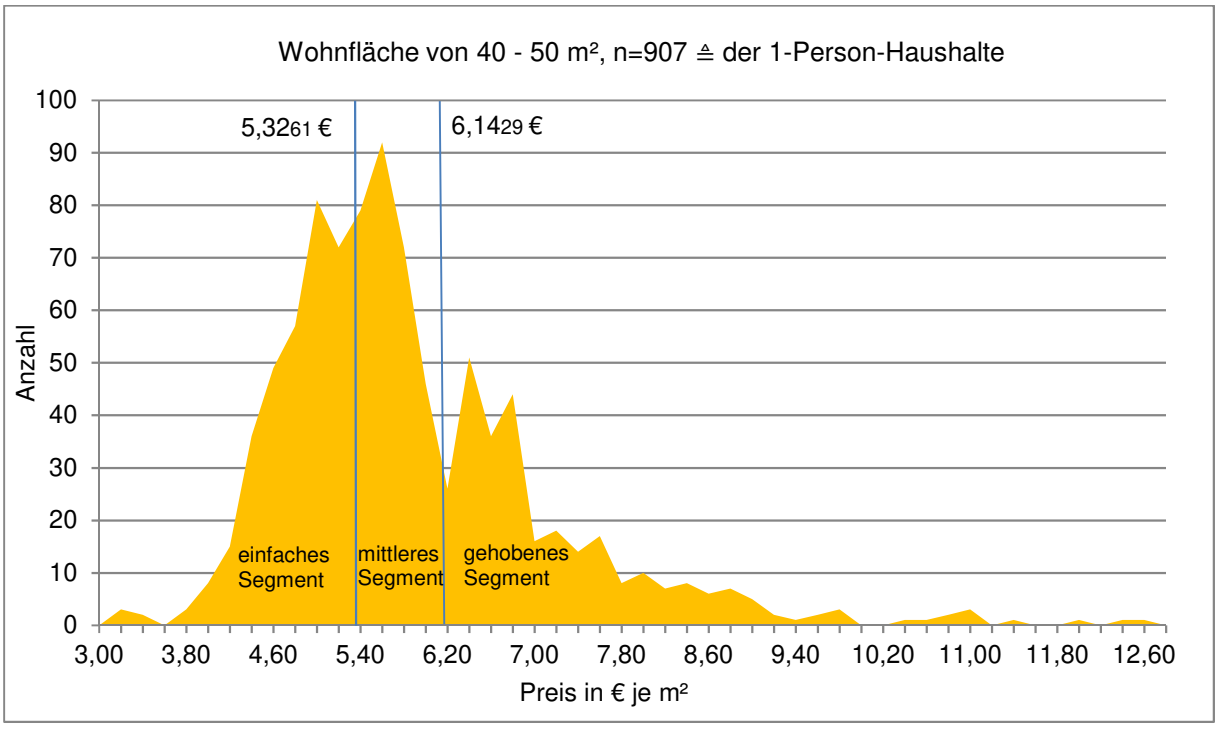
untere Drittel (einfaches Segment) aller Datensätze nach oben begrenzt, stellt den Richtwert für die jeweilige Größe der Bedarfsgemeinschaft dar. Mit der Differenzierung der Eckwerte für die Grundmiete je m² nach der jeweiligen Größe der Bedarfsgemeinschaft wird den Gegebenheiten des Leipziger Wohnungsmarktes und der Rechtsprechung des BSG[37] entsprochen.

Tabelle 4: Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m²

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
günstigstes Drittel der Wohnungen innerhalb der Wohnflächenspanne	302,3333	577,6667	332,6667	223,6667	122,6667
Eckwert Grundmiete je m² (33⅓ %-Perzentil[38])	5,3261 €	5,1587 €	5,4511 €	5,5215 €	5,5512 €
mittlerer Wert der Grundmiete je m² = Median	5,7083 €	5,5536 €	6,0000 €	6,1236 €	6,1111 €

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

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



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

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

3.2 Ermittlung angemessener Betriebskosten

Soweit keine statistischen Daten zur Bestimmung angemessener Betriebskosten – gerade im unteren Wohnsegment – vorliegen, ist es zulässig, auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten (und dabei vorrangig auf örtliche Übersichten) zurückzugreifen und dabei auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. Die Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt zwar einen Wert, der – weil er den gesamten Mietmarkt erfasst – in der Tendenz höher liegt, als dies bei Auswertung nur des Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sind. Sofern eine entsprechend differenzierte Datenlage aber nicht vorliegt und also eine Auswertung des Teilsegments mit vernünftigem Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergröberung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment - auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment - eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist.[39]

Da für das Stadtgebiet Leipzig keine Erkenntnisse über die Betriebskosten im unteren Wohnsegment vorliegen und im Zuge der Mietspiegelbefragung dazu ebenfalls keine validen Daten erhoben werden konnten, werden die kalten Betriebskosten auf Grundlage der aktuellen Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2019 (Berichtsjahr 2021) ermittelt.

Zur Bildung eines zutreffenden Durchschnittswerts für den gesamten Vergleichsraum werden die für die unterschiedlichen Gebäudetypen vorliegenden Betriebskostenergebnisse im Verhältnis zum Anteil von Wohnungen dieses Gebäudetyps am gesamten Wohnungsbestand gewichtet[40]. Der gesamte Wohnungsbestand im Stadtgebiet Leipzig von derzeit 341.095 Wohnungen (inkl. Eigentumswohnungen) verteilt sich auf die Gebäudetypen wie in Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp[41]

	Gebäudetyp[42]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wohnungsbestand	131.599	56.979	12.461	15.947	47.534	23.022	39.522	6.153	7.878
prozentualer Anteil am Gesamtbestand	38,5813%	16,7047%	3,6532%	4,6752%	13,9357%	6,7494%	11,5868%	1,8039%	2,3096%
Darstellung gerundeter-Anteil[43]	38,58%	16,70%	3,65%	4,68%	13,94%	6,75%	11,59%	1,80%	2,31%

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

[39] vgl. BSG, Urteil v. 22.08.2012, B 14 AS 13/12 R, Rn. 27
[40] vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rn. 32
[41] Sozialamt, Wohn- und Gebäudeverzeichnis
[42] vgl. S. 5, Tabelle 1
[43] vgl. S. 9, 2.8 Rundung während der Berechnung

Wohnraum in Gebäuden mit Aufzug zu ermöglichen, werden die Aufzugskosten in die kalten Betriebskosten einbezogen.

Die so ermittelten Werte für die kalten Betriebskosten je Gebäudetyp werden danach zu einem für den Vergleichsraum gültigen gewichteten arithmetischen Mittelwert zusammengefasst. In diesen gewichteten arithmetischen Mittelwert gehen die Betriebskosten der unterschiedlichen Gebäudetypen entsprechend ihres Anteils am Gesamtbestand ein. Bei der Bildung des einfachen arithmetischen Mittels der Betriebskosten über alle Gebäudetypen würden diese – ungeachtet des Anteils der Gebäudetypen am gesamten Wohnungsbestand – zu gleichen Teilen in die Berechnung einfließen. Der gewichtete arithmetische Mittelwert berücksichtigt, dass Gebäudetypen mit einem größeren Wohnungsbestand mit größerem Gewicht einfließen als Gebäudetypen mit einem geringeren Wohnungsbestand[44].

Der sich daraus für den gesamten Vergleichsraum ergebende Wert wird im Anschluss um einen Sicherheitszuschlag von 10% erhöht. Der Sicherheitszuschlag berücksichtigt den nicht genau bezifferbaren Mehrbedarf an Kaltwasser, der Personen entsteht, die (möglicherweise) keiner außerhäuslichen Beschäftigung nachgehen, sowie künftige allgemeine Kostensteigerungen wie sie z. B. durch die Anpassung des Mindestlohnes im Bereich der haushaltsnahen Tätigkeiten (Grünpflege, Hausreinigung oder Winterdienst) auftreten können.[45]

Tabelle 6: Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten[46]

Kosten je m²	Gebäudetyp[47]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ø kalte Betriebskosten	1,31 €	1,21 €	1,27 €	1,29 €	1,23 €	1,42 €	1,35 €	1,20 €	1,27 €
zzgl. Kosten für Aufzug	0,22 €	0,28 €	0,11 €	0,17 €	0,19 €	0,12 €	0,24 €	0,21 €	0,18 €
∑ kalte Betriebskosten	1,53 €	1,49 €	1,38 €	1,46 €	1,42 €	1,54 €	1,59 €	1,41 €	1,45 €
gerundeter prozentualer Anteil am Gesamtbestand	38,58%	16,70%	3,65%	4,68%	13,94%	6,75%	11,59%	1,80%	2,31%
gewichteter Mittelwert der kalten Betriebskosten	1,5029 €								
zzgl. 10% Sicherheitszuschlag	0,1503 €								
angemessene kalte Betriebskosten	1,6531 €								

44 vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2010, B 14 AS 50/10 R, Rn. 32
45 BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39
46 Betriebskosten in Leipzig 2016 - Berichtsjahr 2019, S. 6 f.
47 vgl. S. 5, Tabelle 1

3.3 Bruttokaltmiete

Die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft sollen die Kaltmiete und die Betriebskosten umfassen, da neben der Nettokaltmiete auch die Betriebskosten abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt (vgl. Kapitel 2.3) einzubeziehen sind.[48]

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

Tabelle 7: Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45m²	60m²	75m²	85m²	95m²	zzgl. 10m²
angemessene Grundmiete je m²	5,32$_{61}$ €	5,15$_{87}$ €	5,45$_{11}$ €	5,52$_{15}$ €	5,55$_{12}$ €	5,55$_{12}$ €
angemessene Betriebskosten je m²	1,65$_{31}$ €					
Bruttokaltmiete je m²	6,97$_{92}$ €	6,81$_{19}$ €	7,10$_{42}$ €	7,17$_{47}$ €	7,20$_{43}$ €	7,20$_{43}$ €
ungerundetes Ergebnis	314,06$_{50}$ €	408,71$_{20}$ €	532,81$_{85}$ €	609,84$_{70}$ €	684,40$_{80}$ €	72,04$_{30}$ €
Richtwert Bruttokaltmiete	314,07 €	408,72 €	532,82 €	609,85 €	684,41 €	zzgl. 72,05 €

Berechnung erfolgt mit allen Nachkommastellen[49]

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

3.4 Ermittlung angemessener Heizkosten - Nichtprüfungsgrenze

Für die Heiz- und Wassererwärmungskosten liegen aktuelle Erkenntnisse auf Basis der Broschüre Betriebskosten in Leipzig 2019 (Berichtsjahr 2021) vor. Die dazu ausgewerteten Daten betreffen das Abrechnungsjahr 2019.

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

Da das Jahr 2019 im langjährigen Vergleich ein sehr warmes Jahr war, fielen deutlich geringere Heizkosten als in einem normal kalten Jahr an. Die reinen Heizkosten werden daher vor Berechnung des gewichteten Mittelwertes klimabereinigt.[50] Für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 beträgt der durchschnittliche Klimafaktor für das Stadtgebiet Leipzig

[48] vgl. BSG, Urteil v. 19.10.2012, B 14 AS 50/10 R, Rn. 33
[49] vgl. S. 9, 2.8 Rundung während der Berechnung
[50] BMVBS, Arbeitshilfe, S. 39

gerundet 1,17[51]. Mit diesem Faktor sind die Heizkosten zu multiplizieren. Gleiches gilt nicht für die Wassererwärmungskosten, da für diese die klimatischen Verhältnisse eines Jahres unerheblich sind.

Tabelle 8: Ermittlung angemessener Heizkosten[52]

Kosten je m²	Gebäudetyp[53]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Heizung (2019 KF 1,17)	0,68 €	0,63 €	0,55 €	0,75 €	0,57 €	0,77 €	0,60 €	0,56 €	0,63 €
Heizung klima-bereinigt (* 1,17)	0,7968 €	0,7382 €	0,6445 €	0,8788 €	0,6679 €	0,9023 €	0,7031 €	0,6562 €	0,7382 €
Wasser-erwärmung	0,25 €	0,27 €	0,28 €	0,32 €	0,29 €	0,29 €	0,24 €	0,23 €	0,27 €
∑ Heiz- und Wasser-erwärmung	1,0468 €	1,0082 €	0,9245 €	1,1988 €	0,9579 €	1,1923 €	0,9431 €	0,8862 €	1,0082 €
prozentualer Anteil am Gesamtbestand	38,58%	16,70%	3,65%	4,68%	13,94%	6,75%	11,59%	1,80%	2,31%
gewichteter Mit-telwert der Heiz- und Wasserer-wärmungskosten	1,0246 €								

Die angemessenen Heizkosten ergeben sich aus der Multiplikation des gewichteten Mittelwertes der Heiz- und Wassererwärmungskosten je m² mit den abstrakt angemessenen Wohnflächen nach Größe der Bedarfsgemeinschaft.

Da die Bestimmung eines abstrakt angemessenen Heizkostenpreises pro m²-Wohnfläche für eine einfache Wohnung im unteren Segment eines Wohnungsmarktes ohne Bezugnahme auf den konkreten Bauzustand, die jeweilige Wohnungslage und regionale Gegebenheiten unmöglich ist, dient es der Verwaltungsökonomie, Höchst-Toleranzwerte zu bestimmen, bei deren Unterschreitung die Angemessenheit der tatsächlichen Kosten unterstellt wird (sog. Nichtprüfungsgrenze).[54] Die zuvor ermittelten Werte werden daher abschließend zur Bildung einer Nichtprüfungsgrenze um weitere 10% angehoben.

Heizkosten, die oberhalb dieser Nichtprüfungsgrenze liegen, sind im konkreten Einzelfall auf ihre Angemessenheit anhand der aktuellen Fassung des kommunalen Heizspiegels[55] oder – wenn dieser für einzelne Gebäudegrößen und Brennstoffarten keine Werte enthält – des bundesweiten Heizspiegel zu prüfen.

51 Deutscher Wetterdienst, Klimafaktoren für den Energieausweis, Mittelwert der PLZ-Zustellbezirke des Stadtgebietes Leipzig im Zeitraum 01.01.-31.12.2019
52 Betriebskosten in Leipzig 2016 - Berichtsjahr 2019, S. 6f.
53 vgl. S. 7, Tabelle 1
54 Deutscher Verein, Empfehlungen zu den angemessenen KdU, S. 44
55 Heizspiegel Leipzig, bundesweiter Heizspiegel – co2online

Tabelle 9: Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
abstrakt angemessene Wohnfläche	45m²	60m²	75m²	85m²	95m²	zzgl. 10m²
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten	1,02$_{46}$ €					
gewichteter Mittelwert der Heiz- und Wassererwärmungskosten zzgl. 10% Zuschlag	1,12$_{71}$ €					
ungerundetes Ergebnis	50,71$_{84}$ €	67,62$_{45}$ €	84,53$_{06}$ €	95,80$_{13}$ €	107,07$_{21}$ €	11,27$_{10}$ €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	50,72 €	67,63 €	84,54 €	95,81 €	107,08 €	zzgl. 11,28 €

4 Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums

4.1 Zumutbarkeit

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

Die Stadt Leipzig hält nachfolgende Mindestwohnflächen in Verbindung mit der angegebenen Mindestanzahl von Wohnräumen für zumutbar. Das bedeutet nicht, dass im Umkehrschluss Wohnungen, die über eine kleinere Wohnfläche oder eine geringere Anzahl von Wohnräumen verfügen, generell unzumutbar sind. Auch die Zumutbarkeit ist im konkreten Einzelfall zu prüfen. Gerade für Haushalte mit mehreren Kindern können auch Wohnungen mit einer geringeren Raumanzahl zumutbar sein.[56]

Tabelle 10: Mindestanforderung Zumutbarkeit

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Mindestwohnfläche	20 m²	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4

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

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

Das BSG hält daran fest, dass dann, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und ihm Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, davon auszugehen ist, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gibt.[57]

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

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

[56] vgl. LSG Sachsen, Beschluss vom 04.03.2011, Az: L 7 AS 753/10 B ER, S. 5f.
[57] vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 38

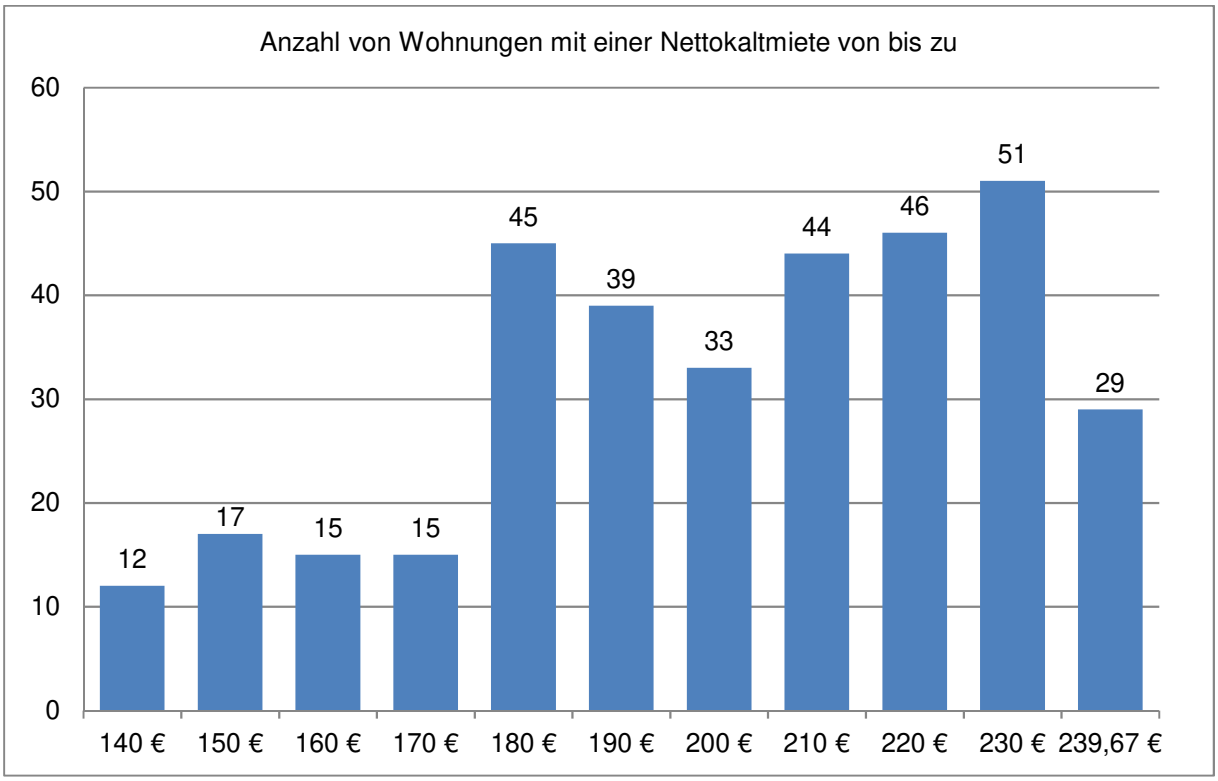
Abhängigkeit dieser zusätzlichen Voraussetzungen wird die Häufigkeit von Wohnungen mit einem angemessenen Quadratmeterpreis abgebildet.

Tabelle 11: Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten

Voraussetzungen	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m²	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²
Wohnfläche bis	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²	95 m²
Anzahl Wohnungen	628	1.251	1.374	501	325
	zusätzliche Voraussetzung: Mindestanzahl Wohnräume				
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
Anzahl Wohnungen	628	1.220	959	84	130
	zusätzliche Voraussetzung: abstrakt angemessener Quadratmeterpreis				
abstrakt angemessene Nettokaltmiete je m²	5,32$_{61}$ €	5,15$_{87}$ €	5,45$_{11}$ €	5,52$_{15}$ €	5,55$_{12}$ €
angemessene gerundete Nettokalt-miete gesamt	239,68 €	309,53 €	408,84 €	469,34 €	527,37 €
Anzahl Wohnungen	346	1.054	1.137	68	147

In der nachfolgenden Übersicht wird am Beispiel der 346 Datensätze der für 1-Person-Haushalte ermittelten Wohnungen mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis die Verteilung der Nettokaltmieten dargestellt.

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



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

Tabelle 12: Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Grundmiete in den Mietspiegeldaten

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m²	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
angemessene Nettokaltmiete	239,68 €	309,53 €	408,84 €	469,34 €	527,37 €
Anzahl Wohnungen	546	1.403	1.286	177	202

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

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

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

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

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

- Ganz wesentlich ist, dass die im Angebot befindlichen freien Mietwohnungen nur zu einem gewissen Teil überhaupt in Anzeigen oder auf Internet-Seiten publiziert werden. So finden z.B. Genossenschaftswohnungen oder Wohnungen mit Belegungsrechten häufig einen neuen Mieter, ohne dass diese in Inseraten oder anderen Publikationen aufgetaucht wären. Das gilt auch für Wohnungen, die direkt an Nachfolgemieter übergeben werden. Weiterhin inserieren etwa Wohnungsunternehmen nicht alle gleichgearteten Wohnungen, so dass nicht auf das Gesamtangebot geschlossen werden kann.

- Bei den freien Wohnungen, die auch tatsächlich als Angebot publiziert werden, handelt es sich zudem tendenziell um die teureren Angebote. Denn die günstigeren Wohnungsangebote fallen überproportional unter die Gruppe, die direkt ohne Publikation neu vermietet werden. Daher ist davon auszugehen, dass durch eine Angebotsmieten-Recherche und Analyse die preiswerten Wohnungen schlechter erfasst werden, je angespannter die Wohnungsmärkte sind.

- Auf entspannten Märkten hingegen kann es dazu kommen, dass die tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge nach Vertragsverhandlungen unterhalb der ursprünglichen Angebotsmieten liegen.

- Insgesamt bildet die Analyse der Angebotsmieten einer Kommune in der Tendenz überproportional das höherpreisige Wohnungsmarktsegment ab, während tatsächlich in nennenswertem Umfang auch preiswertere Wohnungen auf dem lokalen Markt erhältlich sind. Darum besteht das Risiko, dass Angemessenheitsgrenzen, die sich ausschließlich auf die Auswertung von Angebotsmieten stützen, zu hoch angesetzt sind.[58]

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

Dazu wird im Rahmen der Herleitung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft auf die Datenbank der Empirica AG (empirica-systeme Marktdatenbank) zurückgegriffen. Diese Datenbank liefert aktuelle und umfassende Informationen zu Preisen und Mieten des deutschen Immobilienmarktes.

Im Betrachtungszeitraum Februar bis April 2021 lagen Daten von 10.189 unterschiedlichen Mietinseraten für den Vergleichsraum vor, von denen ein Teil über einen Zeitraum von mehreren Monaten beworben wurde. Angebotene Wohnungen mussten über eine Mindestwohnfläche von 20 m² und eine Angabe zur Anzahl der Wohnräume verfügen. Fehlten

[58] BMVBS, Arbeitshilfe, S. 44

entsprechende Aussagen, blieben die Angebote unberücksichtigt.

In jedem Auswertungsmonat waren im Stadtgebiet Leipzig über 6.000 unterschiedliche Wohnungsangebote vorhanden.

Tabelle 13: Wohnungsangebote in der Stadt Leipzig (Zeitraum Februar – April 2021)

	Februar	März	April
Wohnungsangebote in der empirica-systeme Marktdatenbank	6.068	6.249	6.117

In Tabelle 14 werden die in diesen Erhebungen ermittelten angemessenen Wohnungen für leistungsberechtigte Haushalte nach dem SGB II und XII unter Berücksichtigung der Produkttheorie dargestellt, d.h. Wohnungsangebote mit einer größeren als der abstrakt angemessenen Wohnfläche können bei einem geringeren als unter Kapitel 3.1 festgestellten Quadratmeterpreis angemessen sein.

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

Tabelle 14: Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)

Voraussetzungen	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Wohnfläche ab	20 m²	45 m²	60 m²	75 m²	85 m²
Mindestanzahl Wohnräume	1	2	3	4	4
angemessene Nettokaltmiete	239,68 €	309,53 €	408,84 €	469,34 €	527,37 €
	Anzahl Wohnungsangebote empirica-systeme Marktdatenbank				
Februar	258	342	406	20	30
März	229	318	385	16	30
April	228	337	370	22	31
	darunter unterschiedliche Wohnungsangebote				
Februar - April 2021	409	574	584	34	48

Die Auswertung zeigt, dass für alle Haushaltsgrößen eine Versorgung mit zumutbarem angemessenem Wohnraum möglich ist.

Auf die Besonderheiten der Versorgung von Haushalten mit fünf Personen mit angemessenem Wohnraum wurde erstmals im Jahr 2013 hingewiesen (DS V/3516 v. 09.12.2013, S. 26). Die erneute Untersuchung ergab für diese Haushaltsgröße ein ausreichendes Angebot an angemessenen Wohnungen, wenn in die Suche Objekte mit mindestens vier Wohnräumen einbezogen werden.

Darüber hinaus besteht für Familien mit einem hohen Wohnflächenbedarf die Möglichkeit, im Sozialamt[59] Unterstützung bei der Wohnraumbeschaffung zu erhalten. Das gilt auch für Haushalte mit einem Bedarf an alters- und/oder behindertengerechtem Wohnraum. Im Sachgebiet Wohnraumversorgung wird zur Wohnungssuche umfassend beraten, zu speziellen Wohnungsangeboten informiert und durch Kooperation mit dem kommunalen Vermieter, der LWB GmbH, und anderen Wohnungsmarktakteuren sowie durch Nutzung von städtischen Belegungsrechtsoptionen in individuell angemessenen Wohnraum vermittelt.

Bei der Versorgung mit geeignetem Wohnraum ist zu berücksichtigen, dass Haushalten von Leistungsberechtigten nach dem SGB II sowie dem SGB XII, die zur Senkung ihrer Unterkunftskosten aufgefordert werden, dafür im Regelfall ein Zeitraum von bis zu sechs Monaten eingeräumt wird.[60] In dieser Frist unterliegt der Wohnungsmarkt einem permanenten Wechsel an Wohnungsangeboten.

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

Tabelle 15: Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote

Stadtbezirk	Haushaltsgröße in Personen				
	1	2	3	4	5
Mitte	16	18	21	5	4
Nordost	36	64	85	4	2
Ost	53	133	106	4	6
Südost	34	73	29	2	1
Süd	18	18	17	-	-
Südwest	10	25	15	1	1
West	144	104	249	13	32
Alt-West	67	87	21	3	1
Nordwest	16	31	6	1	-
Nord	15	20	33	1	1
ohne Angabe	-	1	2	-	-
Summe	409	574	584	34	48

Angemessene Wohnungsangebote sind in allen Leipziger Stadtbezirken vorhanden. In einigen Stadtbezirken liegen deutlich mehr Angebote als in anderen vor. Eine ähnliche Mietpreisdifferenzierung gibt es in fast allen Großstädten Deutschlands.[61] Das Wohnungsangebot konzentriert sich jedoch nicht nur auf einige wenige Stadtbezirke, so dass sich nahezu alle Haushalte mit Anspruch auf Grundsicherungsleistungen, für die die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels besteht, über das gesamte Stadtgebiet verteilt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.[62]

[59] Sozialamt, Abteilung Soziale Wohnhilfen, Sachgebiet Wohnraumversorgung (50.52), Prager Str. 21, 04103 Leipzig
[60] vgl. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII
[61] Heyn/ Dr. Braun/ Grade, Wohnungsangebote für arme Familien in Großstädten, S. 40 ff.
[62] vgl. BSG, Urteil v. 10.09.2013, B 4 AS 77/12 R, Rn. 29

Soweit sich eine räumliche Häufung des Bestandes angemessener Wohnung in einzelnen Stadtteilen zeigt, ist im Übrigen zu beachten, dass insoweit ein Spannungsverhältnis zum Wohnstandard besteht. Denn die Forderung nach einer stärkeren Verteilung der angemessenen Wohnungen über das Stadtgebiet wäre mit einer Überschreitung des einfachen Standards verbunden. Eine (deutliche) Überschreitung des vom BSG propagierten einfachen Standards würde sich indes zu Lasten von nicht im Leistungsbezug stehenden Mitbewerbern um Wohnungen einfachen Standards auswirken, und kommt daher bereits vor diesem Hintergrund nicht in Betracht.[63]

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

4.4 Vergleich mit den tatsächlichen Grundmieten der leistungsberechtigten Haushalte (SGB II)

Die ermittelten Richtwerte für die Grundmiete werden nachfolgend mit den durchschnittlichen Nettokaltmieten (Bestandsdaten) der nach dem SGB II leistungsberechtigten Haushalte verglichen. Dazu wird auf die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichten Daten zur Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen für Dezember 2020)[64] für die Stadt Leipzig zurückgegriffen. Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der verschiedenen Sozialschutz-Pakete – die im Zuge der Corona-Pandemie erlassen wurden – für alle Bedarfsgemeinschaften, die erstmals nach dem 01.03.2020 Grundsicherung beantragt und zum Teil sehr hohe Mieten haben, der Zugang zum Leistungsbezug deutlich vereinfacht wurde.

Tabelle 16: Vergleich des ermittelten Richtwertes mit den tatsächlichen Nettokaltmieten der Leistungsbezieher SGB II

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen				
	1	2	3	4	ab 5
abstrakt angemessene Wohnfläche	45	60	75	85	95
Ø Wohnfläche in m²	43,5 m²	59,4 m²	68,8 m²	75,4 m²	80,6 m²
Eckwert Grundmiete je m²	5,32$_{61}$ €	5,15$_{87}$ €	5,45$_{11}$ €	5,52$_{15}$ €	5,55$_{12}$ €
tatsächliche Ø Nettokaltmiete je m²	5,50 €	5,48 €	5,47 €	5,52 €	5,61 €
Richtwert Grundmiete	239,68 €	309,53 €	408,84 €	469,34 €	527,37 €
tatsächliche Ø Nettokaltmiete	239,46 €	325,66 €	376,36 €	416,56 €	451,82 €

Die durchschnittlichen tatsächlichen Nettokaltmieten der leistungsberechtigten Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II liegen i.d.R. unter den ermittelten Richtwerten für die Grundmiete. Die tatsächliche Nettokaltmiete aller Haushalte mit 2 Personen liegt über dem ermittelten Richtwert. Hier ist zu vermuten, dass zumindest bei einem Teil dieser Haushalte eine Person arbeitet und die Kostenüberschreitung aus dem Freibetrag für Erwerbstätigkeit kompensiert wird.

[63] Knickrehm, Soziale Sicherheit, 2015 - Ausgabe 7, S. 287 u. 291

[64] Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen Dezember 2020), Nürnberg, April 2021

5 Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten und der Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten

Die Höhe der Kosten der Unterkunft und der Heizkosten ist angemessen, wenn sie folgende Werte nicht übersteigt:

Tabelle 17: Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten

	Größe der Bedarfsgemeinschaft in Personen					
	1	2	3	4	5	für jede weitere Person
Richtwert Bruttokaltmiete	314,07 €	408,72 €	532,82 €	609,85 €	684,41 €	zzgl. 72,05 €
Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	50,72 €	67,63 €	84,54 €	95,81 €	107,08 €	zzgl. 11,28 €

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete und die Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten stellen lediglich Referenzwerte dar. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind immer auf ihre Angemessenheit nach den Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen.[65]

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

Bei der Unterbringung leistungsberechtigter Personen in sogenannten irregulären Unterkünften, z.B. in Gemeinschaftsunterkünften für Wohnungslose oder Frauenhäusern, sind im Regelfall die tatsächlichen Kosten bzw. pauschalierte Unterkunftskosten anzuerkennen.[66]

[65] Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft, Kapitel 2, Angemessenheit der laufenden KdU und Heizung
[66] vgl. § 22 SGB II, §§ 35, 42a SGB XII

6 Inkrafttreten

Diese Festlegungen wurden am XX.07.2021 mit der VII-Ifo-02771-DS-01 beschlossen und treten am 01.08.2021 in Kraft.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht Gebäudetyp und ausgewertete Betriebskostenabrechnungen	5
Tabelle 2:	Wohnflächenspannen	10
Tabelle 3:	Anzahl an Wohnungsdaten	10
Tabelle 4:	Ermittlung der Eckwerte für die Grundmiete je m²	11
Tabelle 5:	Wohnungsbestand nach Gebäudetyp	12
Tabelle 6:	Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten	13
Tabelle 7:	Feststellung angemessener Richtwerte für die Kosten der Unterkunft	14
Tabelle 8:	Ermittlung angemessener Heizkosten	15
Tabelle 9:	Feststellung einer Nichtprüfungsgrenze für die Heizkosten	16
Tabelle 10:	Mindestanforderung Zumutbarkeit	17
Tabelle 11:	Häufigkeit angemessener Wohnungen in den Mietspiegeldaten	18
Tabelle 12:	Häufigkeit von Wohnungen mit einer angemessenen Grundmiete in den Mietspiegeldaten	19
Tabelle 13:	Wohnungsangebote in der Stadt Leipzig (Zeitraum August – Oktober 2019)	21
Tabelle 14:	Verfügbarkeit angemessener Wohnungsangebote (Nettokaltmiete)	21
Tabelle 15:	Räumliche Verteilung angemessener Wohnungsangebote	22
Tabelle 16:	Vergleich des ermittelten Richtwertes mit den tatsächlichen Nettokaltmieten der Leistungsbezieher SGB II	23
Tabelle 17:	Richtwerte für die Kosten der Unterkunft und Nichtprüfungsgrenze Heizkosten	24

Abbildung 1:	Verteilung der Wohnungen nach ihrer Grundmiete je m² Wohnfläche	11
Abbildung 2:	Verteilung der Nettokaltmieten von Wohnungen für 1-Person-Haushalte mit einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis	19

Literatur- und Quellenverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Gemeindeblatt, Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011 – Leipzig, Stadt, Gebietsstand: 01.01.2014; Kamenz; 2014

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