

**KT-Drucksache Nr. X-0557**

für den Sozial-, Schul- und Kulturausschuss  
-öffentlich-

**"Schlüssiges Konzept" zur Definition der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft im Landkreis Reutlingen nach § 22 Sozialgesetzbuch II (SGB II) und § 35 SGB XII - Mietobergrenze (MOG)  
Mitteilungsvorlage**

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss vorgesehen.

**Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen bzw. der entstehende Mehraufwand können nicht konkret beziffert werden. Es wird jedoch nicht mit einem maßgeblichen Anstieg der Aufwendungen gerechnet.

In vielen Fällen werden bereits seit dem 01.04.2020 die tatsächlichen Mieten übernommen. Im Zuge der Corona-Pandemie wurde vom Bund beschlossen, dass für SGB-II- und SGB-XII-Empfänger/-innen die tatsächlichen Mietkosten zu übernehmen sind. Diese Regelung wurde zunächst bis 31.12.2022 verlängert.

Im Zuge der Einführung des Bürgergeld-Gesetzes im SGB II zum 01.01.2023 wurde vom Gesetzgeber sowohl für Leistungsempfänger aus dem SGB II als auch aus dem SGB XII beschlossen, dass zunächst eine Karenzzeit von 1 Jahr gilt, bevor Kostensenkungsverfahren in die Wege geleitet werden können. Daher ist weiterhin die tatsächliche Miete zu übernehmen.

Bei Bestandsfällen, die bereits eine angemessene Miete bekommen, wird sukzessive im Rahmen der Weitergewährung der Sozialleistungen bzw. bei Umzügen die neue Mietobergrenze berücksichtigt.

Außerdem ist noch nicht absehbar, wie viele Fälle im Laufe des Jahres 2023 aus dem SGB II/SGB XII ins Wohngeld wechseln, nachdem sich mit der am 01.01.2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform das Wohngeld deutlich erhöht hat.

Die Kosten der Unterkunft und damit auch etwaige Mehraufwendungen aus der neuen Angemessenheitsgrenze fallen vor allem bei der Produktgruppe 31.20 im SGB II an. Hierfür sind im Kreishaushalt 2023 für die laufenden Kosten insgesamt 42,08 Mio. EUR eingestellt.

Im SGB XII ist v. a. Produktgruppe 31.10 betroffen (Produkte 31.10.08.1 und 31.10.08.2 - Grundsicherung im Alter und für Erwerbsgeminderte). Diese Aufwendungen trägt der Bund seit dem Jahr 2014 zu 100 % (Bundesauftragsverwaltung).

Die Hilfe zum Lebensunterhalt (Produkt 31.10.05), die zulasten des Landkreises geht, spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

## **Sachdarstellung/Begründung:**

### **I. Kurzfassung**

Der Sozialhilfeträger hat regelmäßig festzulegen, welche Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII als angemessen gelten und muss diese Sätze immer wieder an die Marktentwicklung anpassen. Dies soll nach einem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) in einem sogenannten „Schlüssigen Konzept“ erfolgen, indem Daten des Wohnungsmarktes empirisch ermittelt werden. Ziel des „Schlüssigen Konzeptes“ ist es, mehr Transparenz über die aktuellen Verhältnisse am örtlichen Mietwohnungsmarkt zu schaffen.

Bisher lag im Landkreis Reutlingen kein „Schlüssiges Konzept“ im Sinne der Rechtsprechung vor. Der Landkreis Reutlingen hat die Firma Empirica Anfang des Jahres 2022 beauftragt, das „Schlüssige Konzept“ unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zu erstellen.

Das „Schlüssige Konzept“ ist als Anlage 1 dieser KT-Drucksache beigelegt. Eine Übersicht über die danach seit dem 01.01.2023 geltenden Angemessenheitsgrenzen der Mieten (MOG) ist als Anlage 2 im Vergleich zur bisherigen Mietobergrenze beigelegt.

Mit dem nun vorliegenden „Schlüssigen Konzept“ wird der Landkreis Reutlingen in 2 Vergleichsräume (Nord und Süd) aufgeteilt. Basis des Konzeptes sind die Nettokaltmieten. Die Betriebskosten werden separat betrachtet.

Eine Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes“ ist für 2024 vorgesehen.

### **II. Ausführliche Sachdarstellung**

#### **1. Rechtslage**

Aufgrund von § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII sind die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es den 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 6 Monate. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen obliegt den Stadt- und Landkreisen als örtlichem Träger der Sozialhilfe bzw. kommunalem Träger des Jobcenters.

Der Begriff der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, den es vor Ort auszulegen gilt und der rechtlich überprüfbar ist. Der Gesetzgeber hat in § 22 SGB II und § 35 SGB XII allerdings nicht näher ausgeführt, was als angemessene Miete anerkannt werden kann bzw. auf welche Art und Weise die angemessenen Unterkunftskosten ermittelt werden sollen. Dies bereitet in der Praxis nach wie vor Probleme. Die Rechtsprechung des BSG hat zur Festlegung der angemessenen Unterkunftskosten differenzierte Vorgaben gemacht.

So muss die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft auf der Grundlage eines überprüfbaren, „Schlüssigen Konzepts“ zur Datenerhebung und -auswertung unter Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze, also empirisch erfolgen. Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze werden nach der Rechtsprechung des BSG in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist.

Die Kommunalen Spitzenverbände haben frühzeitig eine Vereinfachung bzw. Präzisierung der gesetzlichen Regelungen gefordert. Leider wurden die Vorschläge vom Gesetzgeber nicht umgesetzt. Arbeitsgruppen des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales sowie der Arbeits- und Sozialministerkonferenz kamen ebenfalls zu keinem tragfähigen Ergebnis. Die angemessenen Unterkunfts-kosten müssen deshalb auf absehbare Zeit weiterhin auf örtlicher Ebene nach den Vorgaben des BSG festgelegt werden.

Konkret hat die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen:

- Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en)
- Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards (in der Regel einfacher Standard)
- Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum aufgrund empirischer Daten (Markterhebung)
- Überprüfung, ob zu diesen Konditionen auch eine ausreichende Anzahl von Wohnungen tatsächlich zur Verfügung steht.

## **2. Ausgangssituation im Landkreis Reutlingen**

### **2.1 Bisherige Ermittlung der Mietobergrenzen im Landkreis Reutlingen**

Die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft wurde im Jahr 2011 grundlegend neu erarbeitet. Im diesem Zusammenhang hat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Jobcenters und der beiden Sozialämter von Landkreis und Stadt Reutlingen eine umfassende Markterhebung durchgeführt. Über einen längeren Zeitraum hinweg wurden insgesamt 2.785 Wohnungs-Annoncen ausgewertet. Dadurch konnte davon ausgegangen werden, dass die Mietobergrenze den tatsächlichen Wohnungsmarkt im Landkreis Reutlingen abbildet und innerhalb dieser Höchstgrenzen ausreichend Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen.

Die Beträge wurden seitdem entsprechend der Marktentwicklung regelmäßig erhöht. Außerdem wurden die Änderungen der Mietpreisstufen nach dem Wohngeldgesetz in den Folgejahren fortgeschrieben.

Zudem wurden die für die einzelnen Kommunen im Landkreis Reutlingen zugrunde liegenden Mietstufen mit einem „Sicherheitszuschlag“ von 10 % versehen. Bei der bisherigen Methode wurden die kalten Betriebskosten, die im Höchstmietbetrag nach dem Wohngeldrecht enthalten sind (sogenannte Bruttokaltmiete), herausgerechnet und gesondert zusätzlich bewilligt.

Diese Übergangsregelungen haben neben den Änderungen im Wohngeldrecht auch die gängige Rechtsprechung des Sozialgerichtes Reutlingen in Einzelfällen berücksichtigt. Allerdings hat das Sozialgericht inzwischen klar festgestellt, dass diese Methode den rechtlichen Anforderungen des BSG nicht entspricht.

Die letzte Anpassung der Mietobergrenze nach diesem Modell erfolgte zum 01.03.2022 (siehe Anlage 2, Seite 2).

### 3. „Schlüssiges Konzept“ der Firma Empirica - wesentliche Ergebnisse

Die Analyse des Wohnungsmarktes im Landkreis Reutlingen wurde von der Firma Empirica für die 8 Quartale II/2020 bis I/2022 durchgeführt und ergibt im Ergebnis im Wesentlichen eine Anhebung der Mietobergrenze aus dem Jahr 2022. Insgesamt wurden dazu über 4.900 Mietwohnungsangebote im Landkreis Reutlingen im oben genannten Zeitraum ausgewertet.

Die Arbeitsschritte der Analyse und des Konzeptes sind ab Seite 37 ff. der Anlage 1 im Einzelnen näher erläutert. Folgende Aspekte des „Schlüssigen Konzeptes“ kommen dabei zum Tragen:

#### 3.1 Bildung von Vergleichsräumen

Der Landkreis Reutlingen wird mit dem Konzept in 2 Vergleichsräume aufgeteilt.

Diese werden als „Vergleichsraum Nord“ (VR 1) mit den Städten und Gemeinden Pliezhausen, Bad Urach, Dettingen an der Erms, Eningen unter Achalm, Grafenberg, Metzingen, Pfullingen, Reutlingen, Riederich, Walddorfhäslach und Wannweil

und

dem „Vergleichsraum Süd“ (VR 2) mit den Städten und Gemeinden Lichtenstein, Engstingen, Gomadingen, Grabenstetten, Hayingen, Hohenstein, Hülben, Mehrstetten, Münsingen, Pfronstetten, Römerstein, Sonnenbühl, St. Johann, Trochtelfingen und Zwiefalten

bezeichnet.

Der Vergleichsraum 1/Nord umfasst dabei diejenigen Kommunen, die nach dem Wohngeldrecht bisher in Mietstufe 3 und 4 lagen. Der Vergleichsraum 2/Süd umfasst die übrigen Kommunen des Kreisgebiets (bisher Mietstufe 2). Dadurch wird der von den Sozialgerichten zunehmend geforderten Berücksichtigung der örtlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten besser Rechnung getragen. Für Wohnungssuchende ergibt sich eine größere Flexibilität bei der Wohnungssuche im jeweiligen Vergleichsraum.

#### 3.2 Die Mietobergrenze wird in den Vergleichsräumen - abhängig von der Größe der Bedarfsgemeinschaften - so festgelegt, dass grundsätzlich der Höchstwert des unteren Drittels aller zur Verfügung stehenden Wohnungen angemietet werden kann. Somit ist gewährleistet, dass in den Vergleichsräumen eine ausreichende Anzahl von Wohnungen mit einem einfachen Standard auch tatsächlich für die Leistungsempfänger/-innen anmietbar ist.

Basis dafür sind die Nettokaltmieten, also ohne Nebenkosten. Die Nebenkosten werden separat betrachtet.

#### 3.3 Für die kalten und warmen Betriebskosten werden zusätzlich sogenannte „Nichtprüfungsgrenzen“ festgelegt. Dies bedeutet, dass die Sachbearbeiter im Jobcenter und in den Sozialämtern nur bei Nebenkosten, die höher sind als diese Beträge, eine Einzelfallprüfung vornehmen müssen. Die Herleitung der Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten sind im „Schlüssigen Konzept“ ab Seite 33 ff. erläutert und in Anlage 2 (Seite 1 unten) zu dieser KT-Drucksache dargestellt.

3.4 Auf Wunsch des Landkreises Reutlingen wurde mit Blick auf die Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und angemessenem Wohnraum für Menschen mit Behinderung bzw. altersgerechtem Wohnraum auch eine gesonderte Auswertung zu „barrierefreiem“ Wohnraum durchgeführt. Die Angebots-Preise dafür liegen im Mittel höher (10,75 EUR/m<sup>2</sup>) als die Nettokaltmieten aller ausgewerteten Wohnungen im Landkreis Reutlingen (10,7 EUR/m<sup>2</sup>). Das Angebot selbst ist sehr überschaubar.

#### **4. Neue Mietobergrenze ab 01.01.2023, weiteres Vorgehen**

Aufgrund des Gutachtens der Firma Empirica zum „Schlüssigen Konzept“ wurde die Mietobergrenze zum 01.01.2023 für den Landkreis Reutlingen angepasst. Die neuen Werte sind der Übersicht in Anlage 2 (Seite 1) zu entnehmen. Der Vollständigkeit halber wurde auch die bisher geltende Mietobergrenze aus dem Jahr 2022 beigefügt.

Beide Tabellen sind allerdings nur bedingt vergleichbar, da die Zuordnung der Kommunen nach Mietstufen im Wohngeldrecht nicht identisch ist mit den beiden Vergleichsräumen nach dem „Schlüssigen Konzept“.

Es liegt nun ein „Schlüssiges Konzept“ vor, das den Anforderungen des BSG entspricht.

Eine Fortschreibung des „Schlüssigen Konzeptes“ ist für das Jahr 2024 geplant.

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen

Erstauswertung 2022



**empirica**

**Auftraggeber**

Landkreis Reutlingen

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon: (0228) 91 48 9-0  
Fax: (030) 884 795-17  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Mats Dunkel, Petra Heising

**Projektnummer**

202205616

Bonn, 19. Oktober 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG .....</b>	<b>iv</b>
<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
1.1 Aufgabenverständnis .....	6
1.2 Aufbau des Berichts .....	7
1.3 Regionale Einordnung des Landkreises .....	7
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten) .....</b>	<b>9</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	9
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	11
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	11
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	13
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	15
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nord“ (Lesebeispiel).....	15
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Süd“ .....	18
2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Reutlingen .....	19
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	21
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Reutlingen .....	22
<b>3. Angemessene Nebenkosten.....</b>	<b>24</b>
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen .....	24
3.2 Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Reutlingen .....	25
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen .....	25
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	26
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	30
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Reutlingen.....</b>	<b>33</b>
4.1 Ergebnistabellen für den LK Reutlingen (Übersicht).....	33
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit .....	34
4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung .....	34
4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung .....	35
4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung .....	36
4.3 Prüfschema im LK Reutlingen .....	37
<b>5. Ausblick und Aktualisierung.....</b>	<b>38</b>
5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Reutlingen .....	38

---

5.2	Zum Umgang mit den drastischen Energiepreissteigerungen in 2022.....	39
<b>ANHANG.....</b>		<b>40</b>
<b>1.</b>	<b>Das empirica-Konzept.....</b>	<b>40</b>
1.1	Kern der Analyse.....	40
1.2	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts.....	43
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	44
<b>2.</b>	<b>Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Reutlingen (Zensus 2011).....</b>	<b>45</b>
<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete).....</b>	<b>47</b>
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	47
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen.....	47
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	48
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im LK Reutlingen.....	50
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments.....	53
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank.....	55
3.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Nettokaltmieten im LK Reutlingen.....	57
3.3.1	Sonderauswertung zur Barrierefreiheit für den LK Reutlingen.....	57
3.3.2	Sonderauswertung Sanierungszustand für den LK Reutlingen.....	57
3.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Reutlingen.....	58
3.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	58
3.4.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen.....	59
3.4.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard.....	63
3.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Reutlingen - Erstausswertung 2022.....	69
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten).....</b>	<b>71</b>
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten.....	71
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten.....	74
<b>5.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Alternative Prüfschemata für den LK Reutlingen).....</b>	<b>77</b>
5.1	Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus).....	77
5.2	Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete.....	79
5.3	Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete.....	81
<b>6.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept.....</b>	<b>83</b>
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	83
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts).....	84
<b>7.</b>	<b>Erfahrungen aus der Praxis.....</b>	<b>86</b>

---

---

7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern .....	86
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen .....	87
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	88
7.4	Referenzliste .....	93

## KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Der Landkreis Reutlingen hat in diesem Zusammenhang das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Herleitung von Angemessenheitsgrenzen für den Landkreis Reutlingen nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.

Ziel des empirica-Konzepts ist es, **Transparenz** über die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten **zu schaffen**, um auf dieser Basis in Absprache mit dem Leistungsträger Mietobergrenzen für Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch wirklich anmietbar sind.

Auswertungszeitraum der vorliegenden **Erstauswertung 2022** für den Landkreis Reutlingen sind die Mieten verfügbarer Wohnungen der letzten acht Quartale (II/2020 bis I/2022). Der Landkreis Reutlingen teilt sein Gebiet in **zwei Vergleichsräume** (VR) ein: den städtisch geprägten VR 1 „Nord“ und den ländlich geprägten VR 2 „Süd“ (Seite 10). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf verschiedene Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe in ihrem Vergleichsraum anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

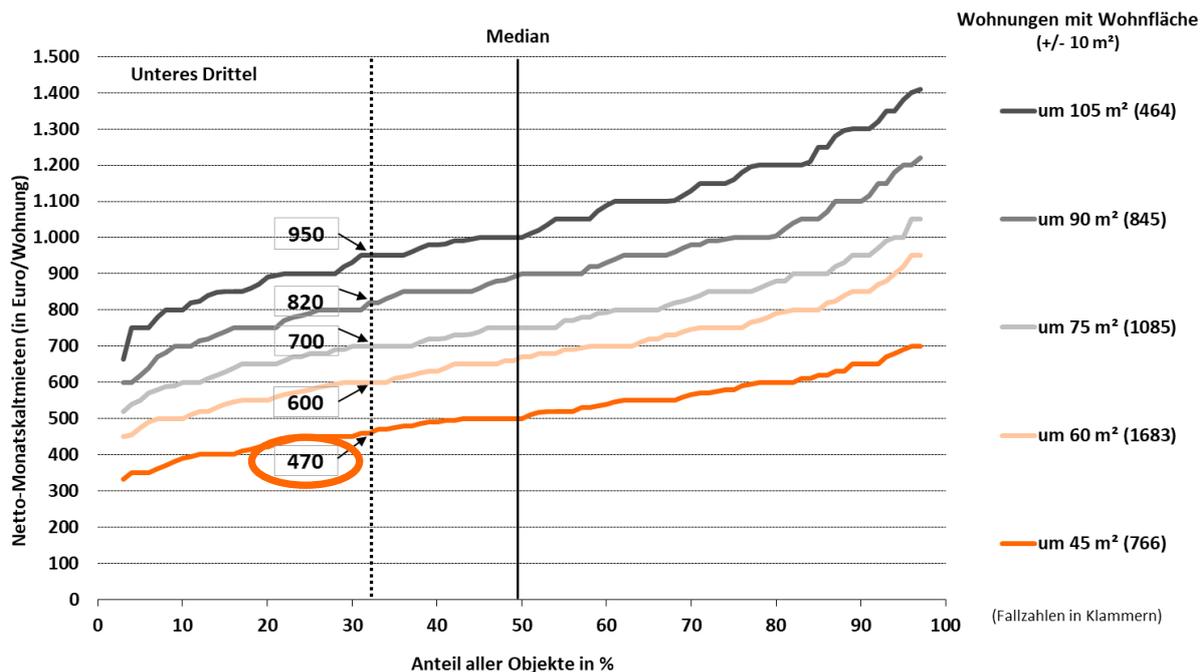
Jedes **Mietspektrum** wird durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Für jeden Vergleichsraum bilden die Mietspektrenkurven (ab Seite 18) wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die Richtwerte bilden die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Reutlingen** zum Stand 2022 (Seite 22).

Außerdem werden aus dem gleichen Zeitraum ortsspezifische **Einzeldaten zu Nebenkosten** von inserierten Mietwohnungen im Landkreis Reutlingen ausgewertet. Für jede Wohnungsgröße wird die *Streuung* der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt und neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen (Abbildung 2).

Aus den Ergebnistabellen (Seite 33) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Reutlingen prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für jede Komponente einzeln (Komponentenprüfung): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, solange die Nettokaltmiete die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt (Seite 37); **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen Höhe **übernommen**. Sie gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind; bei auffallend hohen Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, inwiefern der Mieter die Kosten durch ein anderes Verhalten senken könnte (z.B. Wasserverbrauch). Angesichts der schnell **steigenden Energiepreise** sollten die Grenzwerte für Heizkosten monatlich um einen Preisfaktor angepasst werden. Um gleichzeitig auch Leistungsberechtigten einen Anreiz zum Energiesparen zu schaffen, ist auch eine individuelle Energiepauschale denkbar (ab Seite 39).

Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen derzeit im Landkreis Reutlingen anmietbar sind - und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit. Bedarfsgemeinschaften haben zur Suche nach einer angemessenen Wohnung mehrere Monate Zeit.

**Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 „Nord“, 2022\***

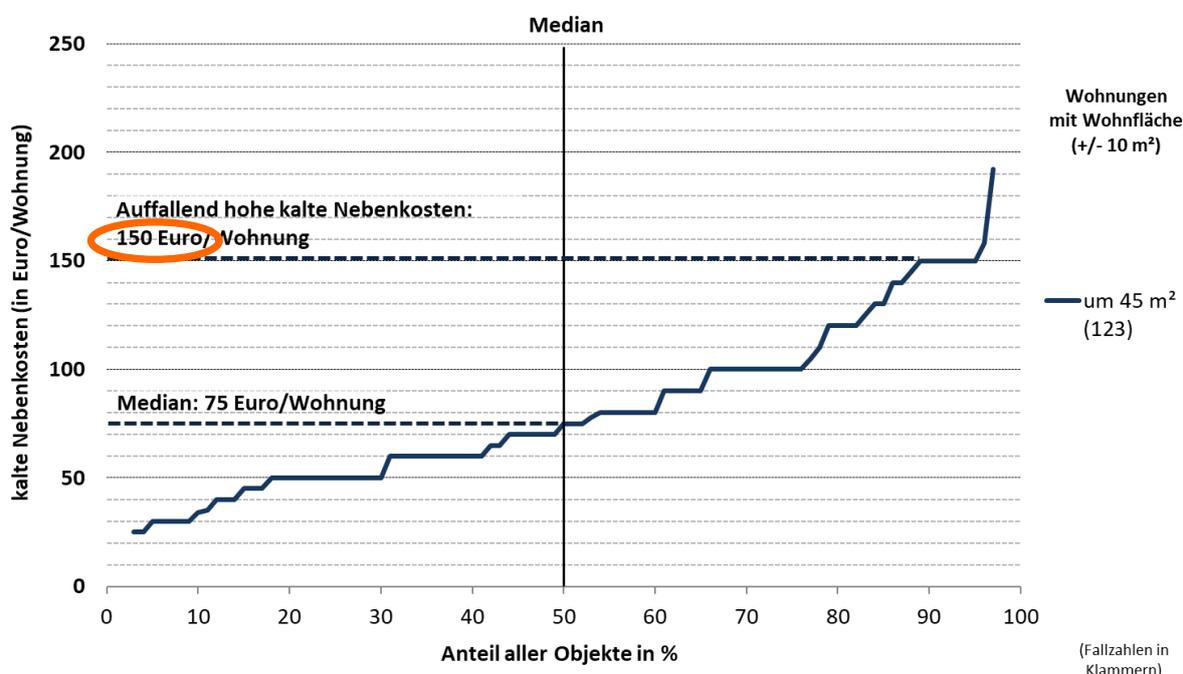


\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 18): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 2: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 45 m² großen Wohnungen\* im LK Reutlingen, 2022**



\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Quartale II/2019 bis I/2022). Grenzwert hier: 2-facher Median, auf 10 Euro gerundet.

Quelle Vgl. Abbildung 17 (Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Reutlingen hat empirica in diesem Zusammenhang mit dem Erstellen eines Schlüssigen Konzeptes zur Festsetzung von angemessenen Mieten (Mietobergrenzen) für den Landkreis Reutlingen nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von  
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen grafisch als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 8 f.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und  
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 88). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 93). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 220 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Reutlingen ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und  
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Dieses Vorgehen ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, für Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie für Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

## 1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (Kap. 4).<sup>1</sup> Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen gegenüber der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Reutlingen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 33). Ergebnis der vorliegenden Erstauswertung 2022 ist das neue Prüfschema des Landkreis Reutlingen zum Stand 2022 (ab Seite 37).

Ergebnisse für den  
LK Reutlingen

## 1.3 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Reutlingen liegt im Bundesland Baden-Württemberg. Im Norden grenzt der Landkreis Esslingen an, im Nordosten der Landkreis Göppingen, im Osten der Alb-Donau-Kreis, im Süden die Landkreise Biberach und Sigmaringen und im Westen der Zollernalbkreis und der Landkreis Tübingen (Abbildung 3). Die regionale Anbindung wird in Nord-Süd-Richtung v. a. durch die B312 und B465 gewährleistet und in Ost-West-Richtung über die B28. Autobahnen führen westlich (A81) und nördlich (A8) am Kreisgebiet vorbei, so dass der nordöstliche Teil des Landkreises Reutlingen am besten an das überregionale Autobahnnetz angebunden ist.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Reutlingen zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 45).

<sup>1</sup> Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst Aufgabe der Grundsicherungsträger ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

**Abbildung 3: Regionale Einbindung des LK Reutlingen**



**Legende**

-  Landkreis Reutlingen
-  Gemeinden
-  Umlandkreise
-  Umlandgemeinden

empirica

## 2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang-Kap. 1 beschrieben.

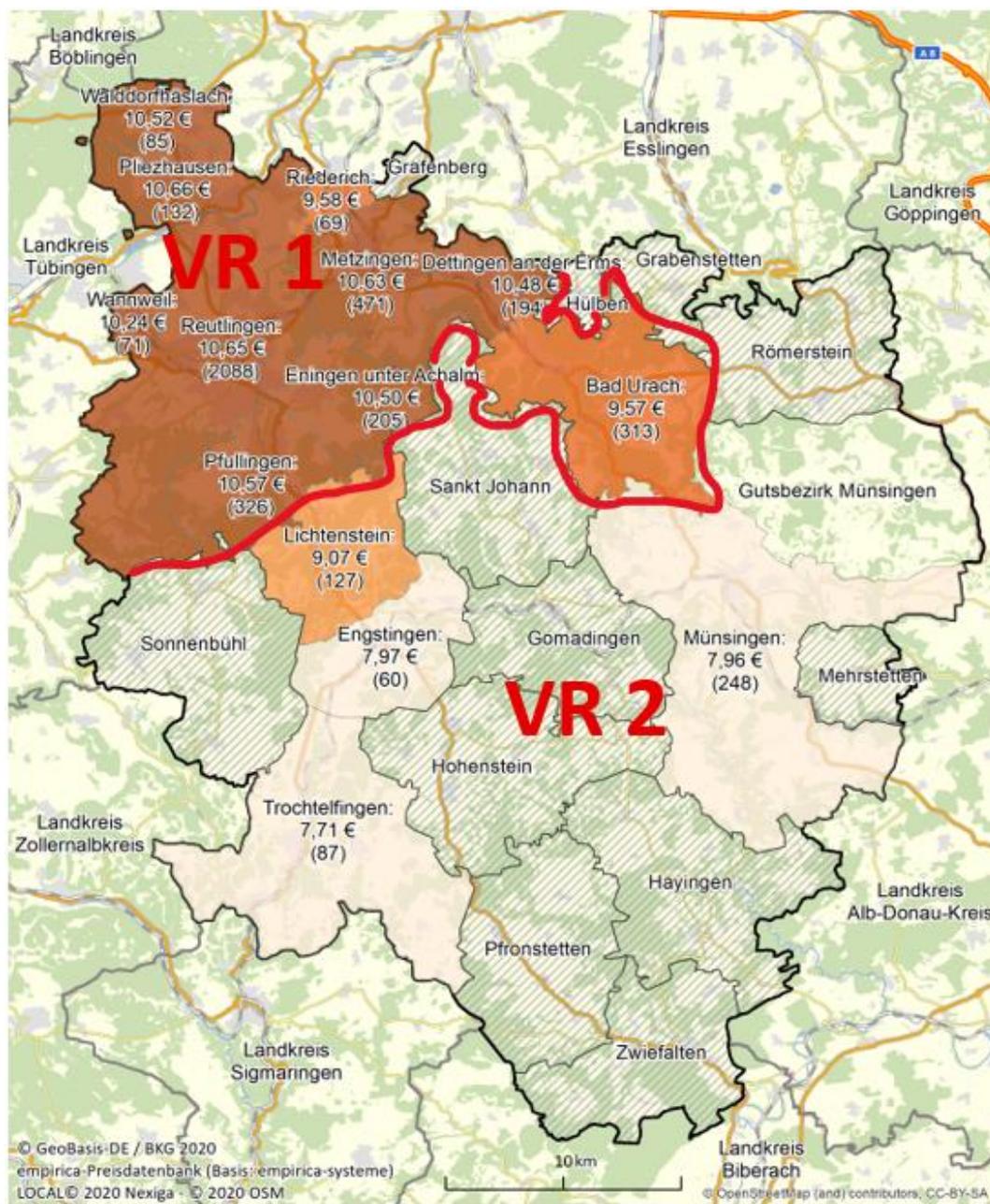
### 2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

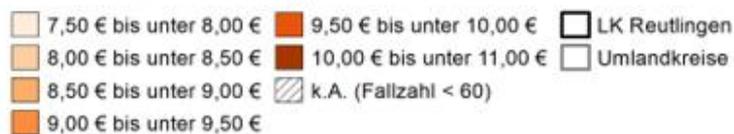
Im Rahmen der Erstausswertung 2022 legt der Landkreis Reutlingen folgende Angemessenheitsdefinitionen fest:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Reutlingen hält je nach Haushaltsgröße folgende Wohnungsgrößen für angemessen: für einen 1-Personen-Haushalt **45 m<sup>2</sup>**, für einen 2-Personen-Haushalt **60 m<sup>2</sup>**, für einen 3-Personen-Haushalt **75 m<sup>2</sup>**, für einen 4-Personen-Haushalt **90 m<sup>2</sup>** und für einen 5-Personen-Haushalt **105 m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> veranschlagt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 47).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Reutlingen unterteilt sein Gebiet in zwei Vergleichsräume (VR): **Vergleichsraum 1 „Nord“** umfasst die nördlichen Kommunen, die Richtung Stuttgart und Tübingen liegen und daher ein höheres Mietniveau haben; **Vergleichsraum 2 „Süd“** umfasst die peripher gelegenen Kommunen im Süden (Abbildung 4). Die Festlegung erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen mit dem Ziel, als Vergleichsräume ausreichend große, homogene und zusammenhängende Gebiete der Mietbebauung zu schaffen (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Landkreis Reutlingen, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 48).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Reutlingen definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das **untere Drittel** der verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 53). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.

**Abbildung 4: Kommunale Mietniveaus\* im LK Reutlingen 2022\*\* und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen**



**Nettokaltmieten in Euro je m<sup>2</sup>**



empirica

\* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune.

\*\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 36 (Seite 52): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

## 2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

In Arbeitsschritt 2 wird der Beobachtungsgegenstand näher beschrieben, die Art und Weise der Datenerhebung dokumentiert und auf die Repräsentativität und Validität der Datengrundlage verwiesen.

### 2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen, also Mieten zu denen im Auswertungszeitraum tatsächlich Wohnungen angemietet werden konnten.

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.<sup>2</sup>

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise **öffentlich inserierter** Immobilien wird in der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst. Die VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme Marktdatenbank hieß, stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein.

empirica-  
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.<sup>3</sup> Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen<sup>4</sup>.

#### Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die **nicht öffentlich inseriert** wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete

Datensatz von  
Wohnungsunternehm-  
men

<sup>2</sup> Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

<sup>3</sup> Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 56).

<sup>4</sup> Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](#), vgl. S.181.

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.<sup>5</sup> Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

#### Zur Relevanz von Mieten *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten)

Neben den Mieten *verfügbarer Wohnungen* (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer Wohnungen* (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen aber **nicht erforderlich**:

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“<sup>6</sup>

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“<sup>7</sup>

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Reutlingen fließen in die hier vorliegende Erstausswertung 2022 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im  
LK Reutlingen

<sup>5</sup> Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

<sup>6</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

<sup>7</sup> Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 92.

## 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.<sup>8</sup> Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.<sup>9</sup> Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Reutlingen in den acht Quartalen II/2020 bis I/2022 (also zwischen dem 01.04.2020 und 31.03.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.<sup>10</sup>
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 4.900 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Reutlingen vor (Abbildung 5).
- **Mindestfallzahl:** Abbildung 5 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.<sup>11</sup> Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Reutlingen in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht; daher kann das Mietspektrum zu jeder Fallzahl auch grafisch dargestellt werden (vgl. Arbeitsschritt 3 Lesebeispiel ab Seite 15).

Fallzahlen im LK Reutlingen

<sup>8</sup> Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

<sup>9</sup> Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannt „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

<sup>10</sup> Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m<sup>2</sup>-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.5, ab Seite 70). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

<sup>11</sup> Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) war lediglich ein Fall mit der Angabe „Kohle“ zur Befuerung der Heizung und keine Fälle mit der Angabe „keine Heizung“ enthalten. Man könnte die Miete dieser einen Wohnung auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen: vgl. auch Anhang-Kap. 3.4.2, ab Seite 60).

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Reutlingen, 2022\***

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
		um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	
1	Nord	766	1683	1085	845	464	4.005
2	Süd	137	325	247	212	143	904
	<b>Gesamt</b>	<b>903</b>	<b>2.008</b>	<b>1.332</b>	<b>1.057</b>	<b>607</b>	<b>4.909</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m<sup>2</sup> („um 45 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „35 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 69).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

**empirica**

## 2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

### 2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Nord“ (Lesebeispiel)

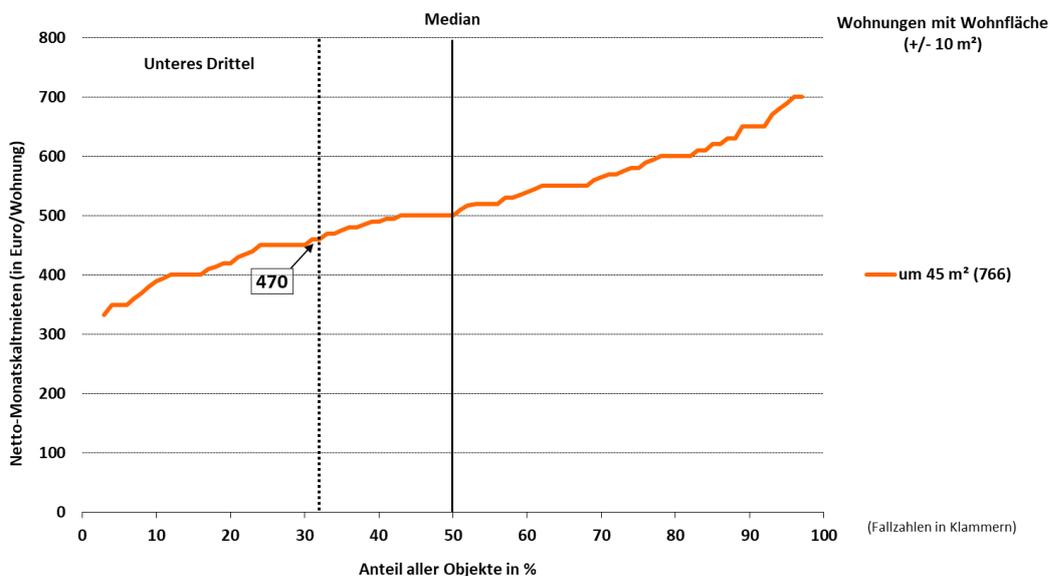
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Nord“ im Landkreis Reutlingen bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 772) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 772 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 350 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier im VR 1 „Nord“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass im Vergleichsraum 1 „Nord“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche angeboten wurden: Für 420 Euro eine 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Bad Urach aus dem Jahr 1962 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ein Tageslichtbad, Fliesen-, Laminat- und Teppichboden, Einbauküche, Dachboden, Abstellraum und Keller hat; für 470 Euro eine neuere 2-Zimmer-Wohnung in Reutlingen-Gönningen aus dem Jahr 1980 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die neben Wannenbad, Laminatboden, Einbauküche und Abstellraum auch einen Balkon und eine Parkmöglichkeit hat; für 500 Euro eine noch neuere und etwas größere 2-Zimmer-Wohnung in Reutlingen-Betzingen aus dem Jahr 1993 mit 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wannenbad, Balkon und Einbauküche; und für 650 Euro eine neuwertige 2,5-Zimmer-Wohnung in Reutlingen-Ringelbach aus dem Jahr 2016 mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Einbauküche sowie Keller verfügt.

Lesebeispiel:  
Mietspektrum

**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 45 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, LK Reutlingen, VR 1 „Nord“, 2022\***

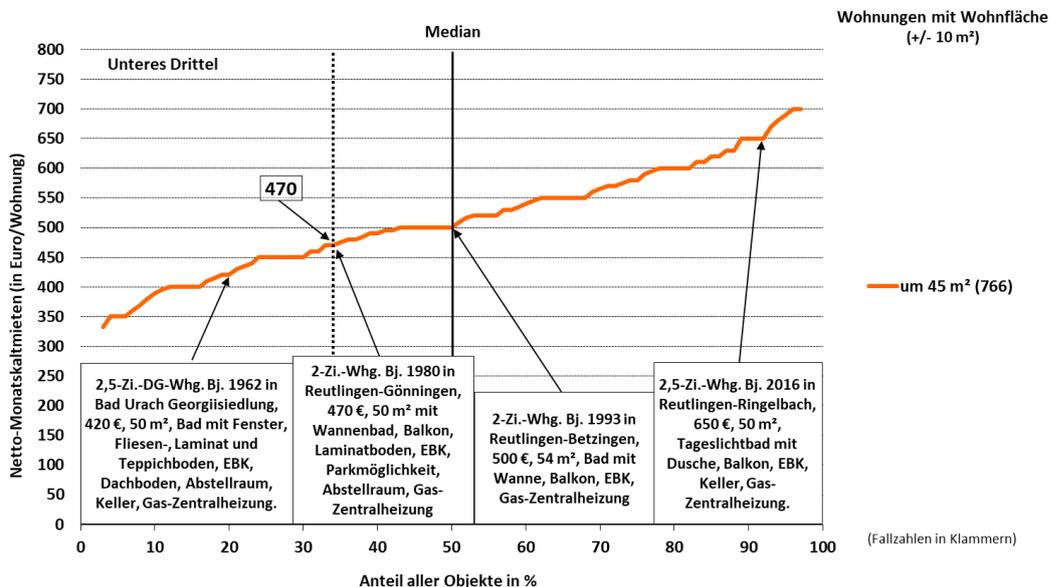


\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 45 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, LK Reutlingen, VR 1 „Nord“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **470 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 470 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nord“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Nord“ mit etwa 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 470 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.<sup>12</sup>

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Nord“ (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **470 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **600 Euro**, verfügbare, ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **700 Euro**, verfügbare, ca. 90 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **820 Euro** und verfügbare, ca. 105 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **950 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum im VR 1 „Nord“

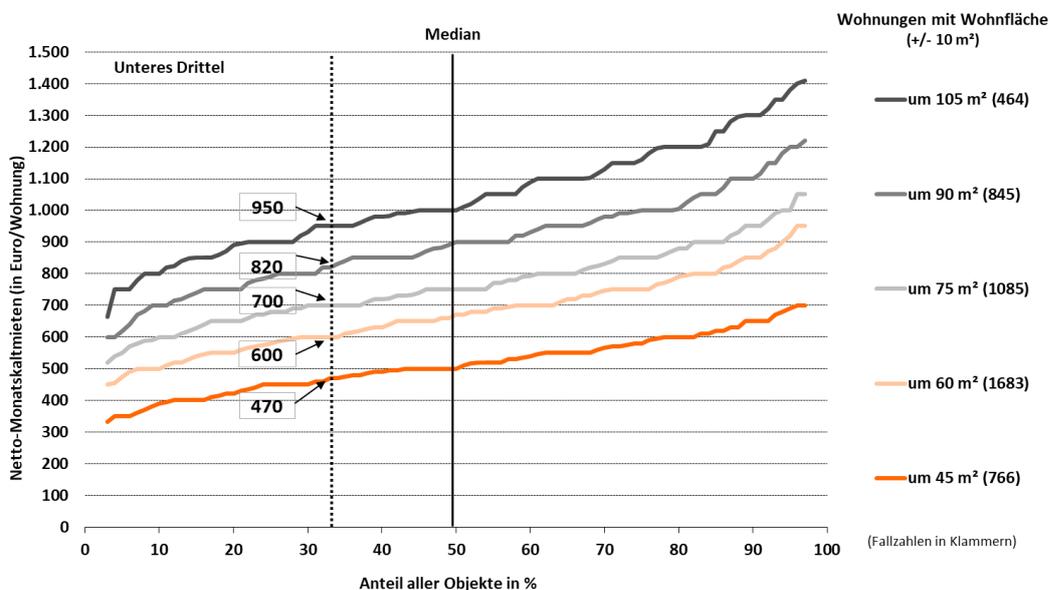
Auf gleiche Weise werden im Folgenden auch die Mietpreisspektren für den zweiten Vergleichsraum dargestellt (Abbildung 9, Seite 18).

**Sonderauswertungen** der Nettokaltmieten für inserierte **barrierearme Wohnungen** im Landkreis Reutlingen und im Hinblick auf den **energetischen Sanierungszustand** der inserierten Wohnungen im Landkreis Reutlingen sind im Anhang dargestellt (vgl. 3.3.1 und 3.3.2, ab Seite 57).

Sonderauswertungen für den LK Reutlingen

<sup>12</sup> Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 10, Seite 21). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 22).

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Reutlingen, VR 1 „Nord“, 2022\***



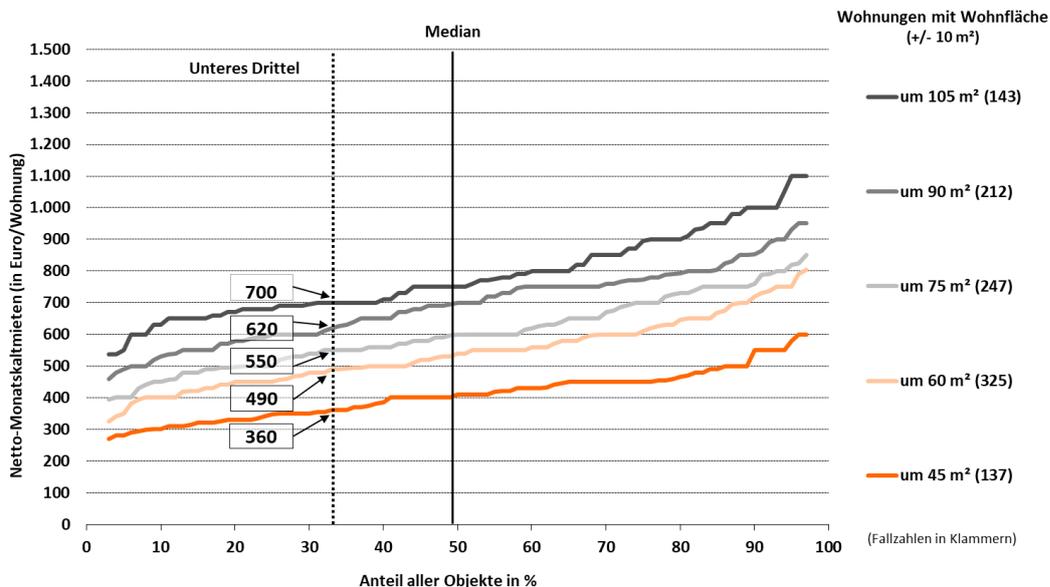
\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Süd“

**Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Reutlingen, VR 2 „Süd“, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Reutlingen

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 10). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarktes als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Landkreis Reutlingen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Reutlingen (Abbildung 10). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Reutlingen

**Abbildung 10: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Reutlingen, 2022\***

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2021																			
		45 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				60 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				75 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				90 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*				105 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen*			
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1	Nord	420	450	470	500	550	580	600	670	650	680	700	750	750	790	820	900	890	900	950	1.000
2	Süd	330	350	360	410	450	450	490	540	500	500	550	600	580	600	620	700	670	680	700	750

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.\*\* Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## 2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 10). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3.2).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 10 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Reutlingen sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im nördlichen Bereich des Landkreises (Vergleichsraum 1 „Nord“) für alle Haushaltsgrößen höher liegen als im Süden des Landkreises (Vergleichsraum 2 „Süd“). Damit spiegeln sie das starke Mietgefälle im Landkreis Reutlingen (vgl. Abbildung 4, Seite 10) wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Balkon/Terrasse oder eine Parkmöglichkeit verfügen, und sie sind auch seltener unangemessen groß (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Balkon, Garten, Aufzug, Gäste-WC oder Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur drei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 14. und 19. Juli sowie am 4. August 2022) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Reutlingen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3).

**Fazit:** Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 10) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

## 2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Reutlingen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Angemessenheitsgrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 10, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 11) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Reutlingen** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 11). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet. Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich (Nichtprüfungsgrenze).

Angemessene Nettokaltmieten im LK Reutlingen

**Abbildung 11: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Reutlingen (Stand 2022)**

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	470	600	700	820	950
2	Süd	360	490	550	620	700

Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 20): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2020 bis I/2022, unteres Drittel **empirica**

**Abbildung 12: Gemeinden und Vergleichsräume im LK Reutlingen\***

Vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
1 - Nord	Pliezhausen	2 - Süd	Lichtenstein
	Bad Urach		Engstingen
	Dettingen an der Erms		Gomadingen
	Eningen unter Achalm		Grabenstetten
	Grafenberg		Hayingen
	Metzingen		Hohenstein
	Pfullingen		Hülben
	Reutlingen		Mehrstetten
	Riederich		Münsingen
	Walddorfhäslach		Pfronstetten
	Wannweil		Römerstein
	Sonnenbühl		
	St. Johann		
	Trochtelfingen		
	Zwiefalten		

\* Quelle: Vgl. Abbildung 4 (Seite 10): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen

**empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarkts-segments. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

### 3. Angemessene Nebenkosten

#### 3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.<sup>13</sup> Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.<sup>14</sup> Welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind, wird im Mietvertrag vereinbart (so z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensätzen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.

Bedeutung der  
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.<sup>15</sup> Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,<sup>16</sup> (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu  
Wohnnebenkosten

<sup>13</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>14</sup> Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 72).

<sup>15</sup> Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 75).

<sup>16</sup> Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

## 3.2 Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Reutlingen

### 3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzeldaten** zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebskostenspiegeln den Vorteil, dass der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem kann auf Basis dieser Einzeldaten nicht nur ein Durchschnittswert abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich der Ausreißer mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Der Landkreis Reutlingen verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Reutlingen, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Reutlingen die zwölf Quartale II/2019 bis I/2022.<sup>17</sup> In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit im Landkreis Reutlingen von rund 900 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von rund 700 gut Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 13). Analog zur Nettokaltmiete wird auch die Streuung der kalten und warmen Wohnnebenkosten für jede Wohnungsgröße als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100).

Datengrundlage für  
Nebenkosten in LK  
Reutlingen

<sup>17</sup> **Anmerkung:** Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Um dennoch zu statistisch relevanten Fallzahlen zu kommen, wird zur Herleitung angemessener **Nebenkosten** ein längerer Auswertungszeitraum betrachtet (12 Quartale, vgl. Kap. 3) als zur Herleitung angemessener **Nettokaltmieten** (8 Quartale, vgl. Kap. 2).

**Abbildung 13: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***

Reutlingen	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	
<b>Kalte Nebenkosten</b>	<b>123</b>	<b>240</b>	<b>244</b>	<b>195</b>	<b>113</b>	<b>890</b>
<b>Warme Nebenkosten</b>	<b>112</b>	<b>214</b>	<b>202</b>	<b>154</b>	<b>[77]</b>	<b>711</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022. \*\*Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. [ ]: Fallzahl <100. - \*\*\*Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenpektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen für den Landkreis Reutlingen zeigt Abbildung 24 (Seite 33). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Ergebnisübersicht für den LK Reutlingen

### 3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

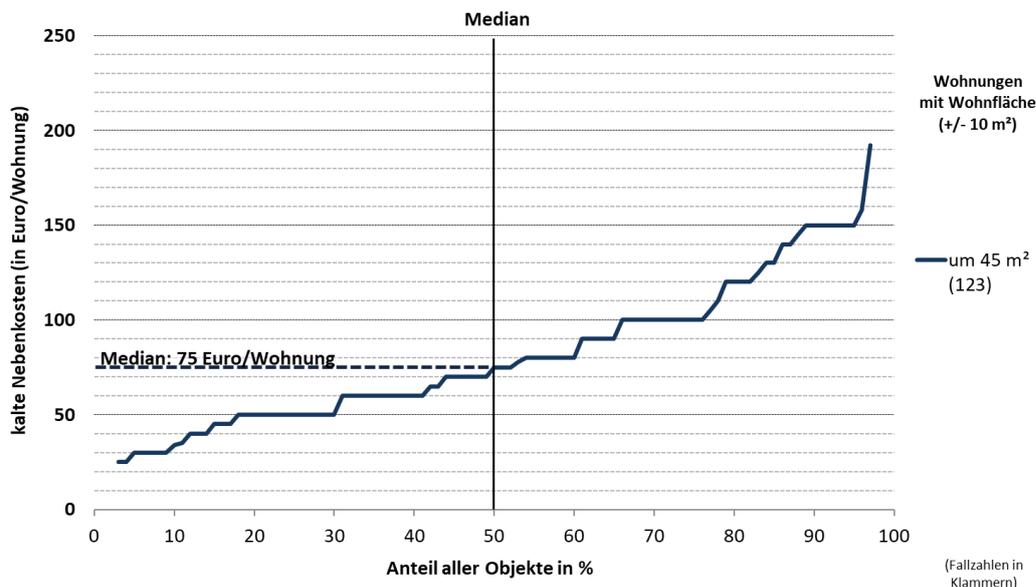
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 14 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 45 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen im Landkreis Reutlingen: Für ca. 45 m<sup>2</sup> große, inserierte Mietwohnungen werden (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 25 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 190 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat verlangt. Die Unterschiede zwischen den Nebenkosten gleichgroßer Wohnungen sind also groß!

Lesebeispiel

**Abbildung 14: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***



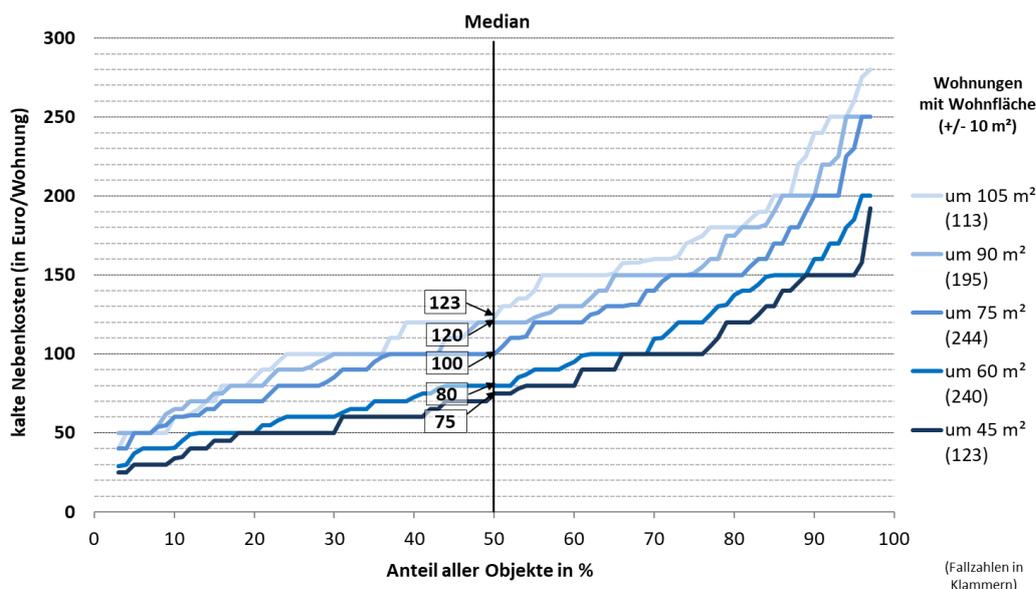
\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

In Abbildung 15 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 25 und 50 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 105 m<sup>2</sup> bis ca. 280 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Reutlingen

**Abbildung 15: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***



\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 15) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Im Landkreis Reutlingen liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 45 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen bei 75 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 16).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Reutlingen

**Abbildung 16: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Median) im LK Reutlingen, 2022\***

	Mittlere kalte Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>123</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

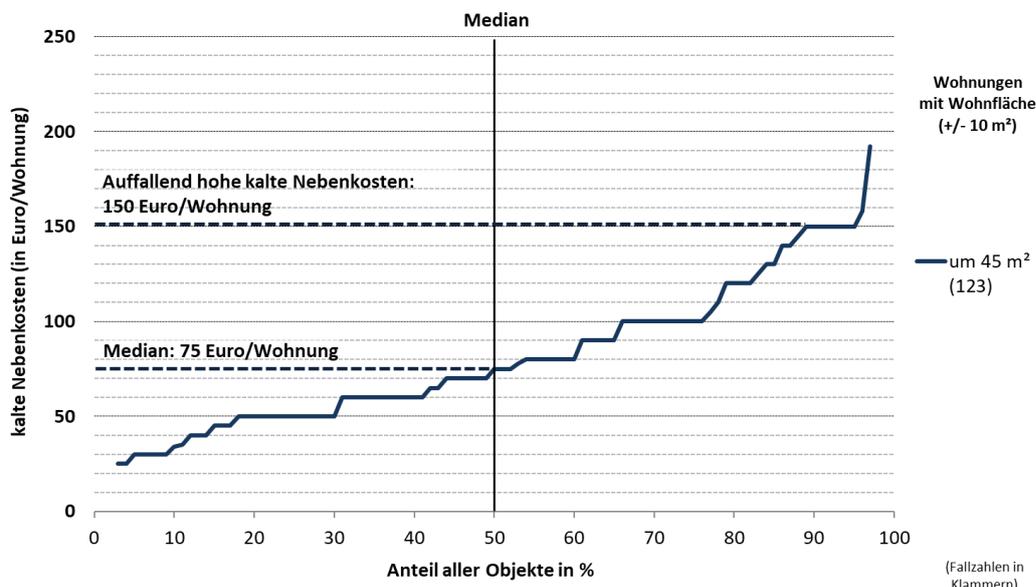
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

**Lesehilfe** zu Abbildung 17: Für ca. 45 m<sup>2</sup> große, inserierte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 150 Euro. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Reutlingen monatlich nicht mehr als 150 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 2-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Reutlingen

**Abbildung 17: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***



\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022; Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 16), auf 10 Euro gerundet.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Entsprechend der Abbildung 17 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 2-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 18).

**Abbildung 18: Auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten, angemessenen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>150</b>	<b>160</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>250</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. - Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 16), auf 10 Euro gerundet.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ weit gefasst.

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Landkreis Reutlingen zeigt Abbildung 19.

**Abbildung 19: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. - Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 16), auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

### 3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

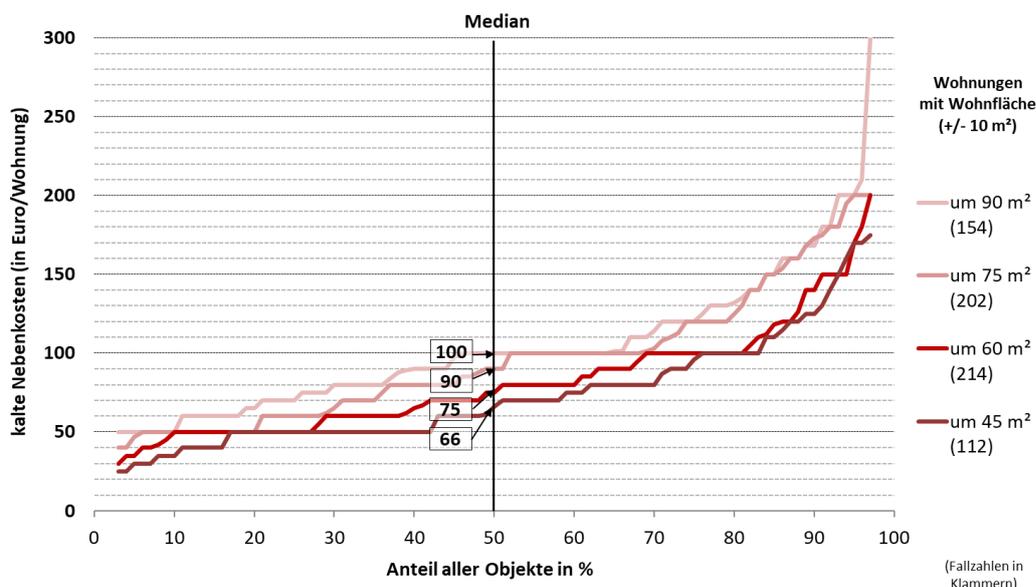
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO<sup>2</sup>-Steuer erhöhen!

In Abbildung 20 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklassen bei etwa 25 Euro bis 50 Euro an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 90m<sup>2</sup> bis über 300 Euro.<sup>18</sup>

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Reutlingen

<sup>18</sup> Tatsächlich gab es 11 Mietwohnungsangebote von Wohnungen mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die mit Heizkostenkostenabschlägen von mehr als 300 Euro inserierte wurden.

**Abbildung 20: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***



\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für warme Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 20) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten betragen für ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen monatlich 66 Euro pro Wohnung (Median). Erwartungsgemäß haben größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 21.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Reutlingen

**Abbildung 21: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen (Median) im LK Reutlingen, 2022\***

	Mittlere kalte Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>66</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für warme Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. [ ]: Fallzahl <100. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Entsprechend der kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten ableiten.

Im Landkreis Reutlingen beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen etwa bei 130 Euro und für etwa 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen bei etwa 200 Euro (Abbildung 20); dies entspricht also jeweils etwa dem 2-fachen Median. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die so ermittelten

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Reutlingen

Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Landkreis Reutlingen zeigt Abbildung 22.

**Abbildung 22: Auffallend hohe warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>200</b>	<b>[200]</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für warme Nebenkosten. Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen: +/- 10 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 21), auf 10 Euro gerundet. [ ]: Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 23.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Reutlingen

**Abbildung 23: Auffallend niedrige warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Reutlingen, 2022\***

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
<b>Reutlingen</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>[50]</b>

\* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für warme Nebenkosten, Quartale II/2019-I/2022, Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>. Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 21), auf 10 Euro gerundet. – [ ] Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## 4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Reutlingen

### 4.1 Ergebnistabellen für den LK Reutlingen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 24.<sup>19</sup>

**Abbildung 24: Ergebnistabellen für den LK Reutlingen (Stand 2022)**

#### (a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	470	600	700	820	950
2	Süd	360	490	550	620	700

#### (b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	80	80	100	120	120	70	80	90	100	100

#### (c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	150	160	200	240	250	130	150	180	200	200

#### (d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	40	40	50	60	60	30	40	50	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2020 bis I/2022, unteres Drittel (Abbildung 11). (b) Median der Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Mietwohnungen, Quartale II/2019-I/2022 (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 21). (c) Hier: 2-facher Median (Abbildung 18 und Abbildung 22). (d) Halber Median (Abbildung 19 und Abbildung 23). - Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

<sup>19</sup> Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

## 4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die Analyse** der aktuellen lokalen Mieten und Wohnnebenkosten (Kap. 4.1). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

### 4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei Komponenten zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Bedarfe eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede einzelne Komponente für sich angemessen ist. Daher stellt sich zum Schluss nur noch die Frage, bis zu welchen Grenzen die Gesamtheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als angemessen gelten soll, wenn einige Komponenten angemessen sind (z.B. die Grundmiete), andere aber nicht (z.B. die Betriebskosten). Dabei sind verschiedene **Prüfschemata** denkbar:

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**). Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.<sup>20</sup> Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.<sup>21</sup> Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) nicht auffallend hoch sind. Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt zwar eine Kostensenkungsaufforderung – aber nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. (Umgekehrt führen dann aber auch *hohe kalte Nebenkosten* dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.) Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete** (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat).

---

<sup>20</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“

<sup>21</sup> Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 72).

## 4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt mehrere Prüfschemata und verlangt lediglich, dass ein „**schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein **planmäßiges Vorgehen** erfordert.<sup>22</sup> Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden; das **Prüfschema** hat dabei Einfluss auf die Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.<sup>23</sup> Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (z.B. **Bruttokaltmiete**) muss zudem noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.<sup>24</sup> **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *Abschlagszahlung* über dem Richtwert liegt (ihre Höhe ist sofort bekannt, aber wird vom Vermieter geschätzt) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und den tatsächlichen Nebenkosten Bewertungsgrundlage sein soll (ihre Höhe wird erst rückwirkend mit Vorliegen der Jahresabrechnung bekannt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den Abschlagszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

Die **Bruttokaltmiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist (also die Grundmiete „zu hoch“ ist), sondern auch, wenn die kalten Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaft unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass ihre Nettokaltmiete relativ hoch ist (sie also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (was der Mieter kurzfristig nicht beeinflussen kann).

Wenn man die Angemessenheit über die **Bruttokaltmiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttokaltmietengrenze**.<sup>25</sup> Beim Prüfschema der **Bruttokaltmiete** stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter überwältzt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

<sup>22</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

<sup>23</sup> Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 72, Abbildung 51).

<sup>24</sup> Laut Bundessozialgericht kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt des Vergleichsraums und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 41\)](#). Anmerkung: Wohnungen des einfachen Standards und Wohnungen von Beziehern von Grundversicherungsleistungen haben nicht systematisch geringere kalte Betriebskosten (vgl. **Exkurse 1 und 2**, ab Seite 72).

<sup>25</sup> Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher **Nettokaltmietengrenze**!

### 4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“. Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung. Das Prüfschema der **Nettokaltmiete** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.<sup>26</sup> Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich als angemessen**: Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannt) Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokaltmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Online-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man oft den Vermieter erst noch persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.<sup>27</sup> Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine **Nettokaltmietenprüfung**, sondern nur eine Bruttokaltmietenprüfung. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind jedenfalls keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch **Leistungsträger**. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch praktikabel und zielführend sein dürfen.

<sup>26</sup> Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 72, Abbildung 50).

<sup>27</sup> Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

### 4.3 Prüfschema im LK Reutlingen

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Die *konkrete* Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden; das Prüfschema dient immer nur zur Überprüfung der *abstrakten* Angemessenheit.<sup>28</sup>

Der Landkreis Reutlingen prüft die Angemessenheit der Grundmiete und der kalten und warmen Nebenkosten jeweils **getrennt voneinander (Komponentenprüfung)**. Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) für sich angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen. **Prüfschema:** Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten im Landkreis Reutlingen als angemessen, solange die tatsächliche Nettokaltmiete die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt (Abbildung 24a). Die tatsächlichen **Nebenkosten werden übernommen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 24c). Bei Überschreitung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch oder geschlossenen Fenster beim Heizen).<sup>29</sup> Eine Kostensenkungsaufforderung zu den Nebenkosten erfolgt allenfalls in der Höhe dieses Einsparpotenzials durch den Mieter. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 11. Sie entsprechen den Werten der Ergebnistabelle auf Seite 33 (Abbildung 24a und c).

Prüfschema im LK Reutlingen

**Abbildung 25: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Reutlingen (Stand 2022)**

**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:**

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	470	600	700	820	950
2	Süd	360	490	550	620	700

**(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten:**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	150	160	200	240	250	130	150	180	200	200

Zur Zuordnung der Gemeinden zu den Vergleichsräumen: vgl. Abbildung 12 (Seite 22).

Quelle: vgl. Abbildung 24a und c: (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel. (b) 2-facher Median der Nebenkosten von inserierten, angemessenen großen Mietwohnungen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Quartale II/2020 bis I/2022

**empirica**

<sup>28</sup> Im Anhang werden **drei mögliche Prüfschemata** dargestellt, die sich alle aus den Ergebnistabellen (Abbildung 24, Seite 34) ableiten lassen (vgl. Anhang-Kap. 5, ab Seite 81).

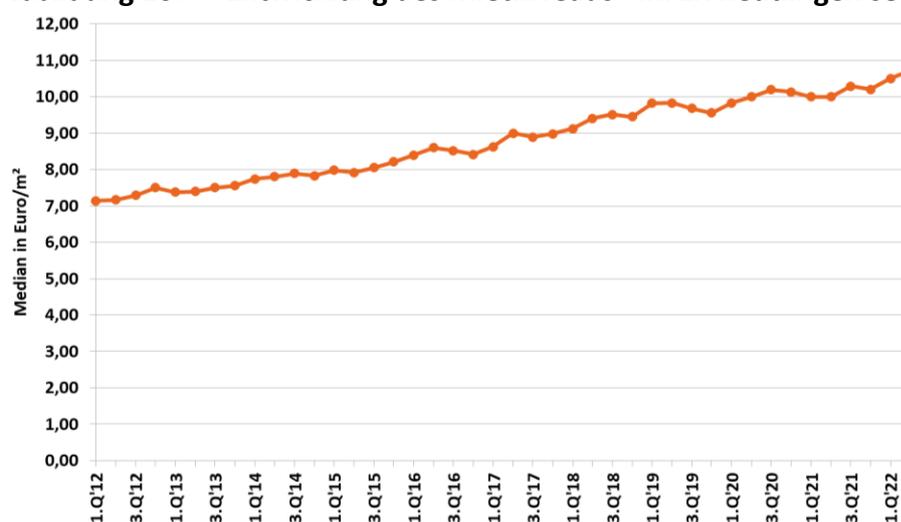
<sup>29</sup> **Hinweis:** Aufgrund der derzeit drastisch steigenden Energiepreise sind alle Grenzwerte für Heizkosten (in Euro) monatlich um einen Energiepreisindex nominal anzupassen (vgl. Kap. 5.2). Um von der Preisentwicklung unabhängig zu werden, sollten die Angemessenheitsgrenzen mittelfristig anhand der Heizverbräuche (in kWh oder Liter) beurteilt werden.

## 5. Ausblick und Aktualisierung

### 5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Reutlingen

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Reutlingen kontinuierlich und stark gestiegen (Abbildung 26). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

**Abbildung 26: Entwicklung des Mietniveaus\* im LK Reutlingen seit 2012**



\* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).

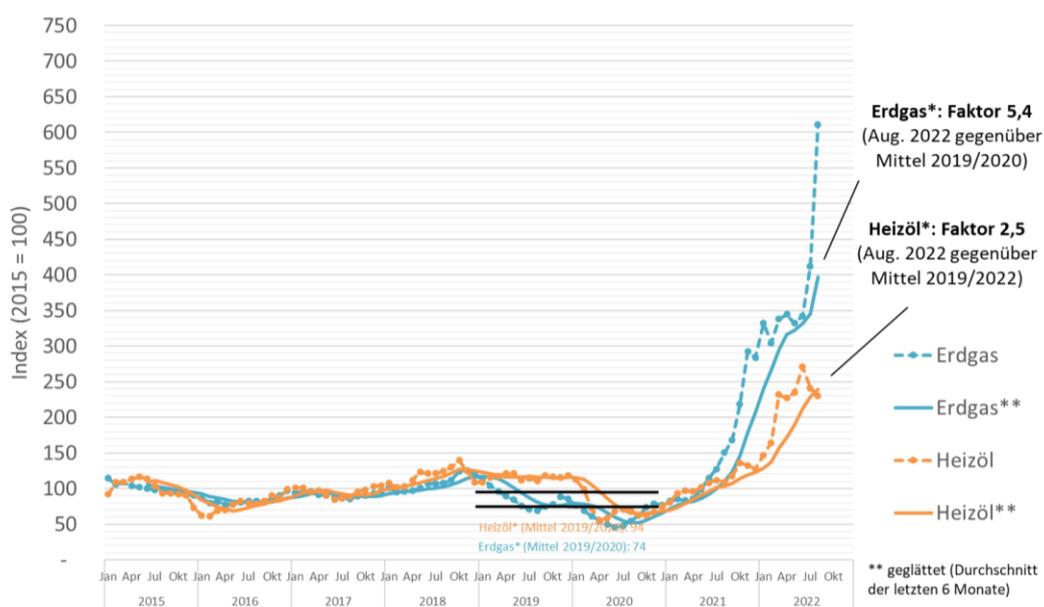
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

## 5.2 Zum Umgang mit den drastischen Energiepreiserhöhungen in 2022

Angesichts der drastisch steigenden Energiepreise stellen sich auch zur Nebenkostenentwicklung neue Fragen (Abbildung 27). Die Grenzwerte für warme Nebenkosten müssten sinnvollerweise laufend um einen Energiepreisindex nominal erhöht werden. Denn Auswertungen zu den Nebenkosten, die auf die Verbräuche vergangener Quartale basieren, kosten inzwischen ein Vielfaches mehr! Wenn auch Leistungsberechtigten einen Anreiz haben sollen, Energie einzusparen, wäre zusätzlich eine individuelle Energiepauschale denkbar, also ein Fixbetrag für Heizkosten in Abhängigkeit vom (anerkannten) Verbrauch der letzten Jahresabrechnung, die auf jeden Fall ausgezahlt wird! Damit hätten energieeinsparende Haushalte mehr Geld für andere Dinge zur Verfügung.<sup>30</sup>

**Abbildung 27: Energiepreisindex\*, Deutschland, 2015 bis 2022**



\* Index der Einfuhrpreise (Erdgas bzw. Heizöl leicht), vgl. Destatis: „Die monatlich ermittelten Einfuhrpreisindizes messen die Preisentwicklung von nach Deutschland eingeführten Waren. Deutschland bezieht den überwiegenden Teil der Primärenergieträger (insbesondere Steinkohle, Erdöl und Erdgas) aus dem Ausland.“  
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 10.10.2022; eigene Auswertung **empirica**

<sup>30</sup> Vgl. dazu auch empirica-Paper Nr. 267, abrufbar hier: [Drastische Energiepreiserhöhungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de/Drastische-Energiepreiserhoehungen-und-ihre-Folgen-fuer-Sozialaemter-und-Jobcenter).

## ANHANG

### 1. Das empirica-Konzept

#### 1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz.<sup>31</sup>

Der Begriff der **Angemessenheit** in § 22 (1) SGB II formuliert eine **Obergrenze** für die Bedarfe der Unterkunft: Das Ziel ist es, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.<sup>32</sup> Die Maßgabe der **Verfügbarkeit** formuliert gleichzeitig eine **Untergrenze** für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).<sup>33</sup> Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

Vorgegebene  
Bandbreite

- zu welchen Mieten sind Wohnungen mit Mindeststandard verfügbar,
- aber keine Wohnungen des gehobenen Standards anmietbar?

Da sich die Fragestellung nur auf verfügbare Wohnungen bezieht, analysieren wir von vornherein nur die Mieten freier, zur Vermietung angebotener Wohnungen (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten). Das mittlere und obere Wohnungsmarktsegment kann dann einfach durch geeignete Wahl von Mietobergrenzen ausgeschlossen werden: Denn für gleichgroße verfügbare Wohnungen in der gleichen Stadt werden unterschiedlich hohe Mieten verlangt (und auch gezahlt), weil die Wohnungen über unterschiedliche Qualitäten verfügen. Das Mietpreisspektrum gleich großer Wohnungen einer Stadt (von der billigsten bis zur teuersten Wohnung) stellt also gleichzeitig das Qualitätsspektrum dieser Wohnungen dar (von der einfachsten bis zur luxuriösesten). Dabei gilt der Grundsatz: **Je höher die Mietobergrenzen festgelegt werden, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften dazu anmieten können.**

---

<sup>31</sup> Weitere Informationen zum empirica-Konzept finden sich online: <https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/0919-schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/>

<sup>32</sup> „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R – RdNr 24).

<sup>33</sup> „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

Abbildung 28 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort der Höhe nach sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Miet-spektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:  
Transparenz

Abbildung 29 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die Mietspektrenkurven stellen also genau das dar, was das BSG verlangt, nämlich die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**. Das eigentliche „Konzept“ besteht nur darin, die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments **systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen gleich** zu ziehen (z. B. beim unteren Drittel oder unteren Viertel). Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Wert in den Kästchen).

empirica-Konzept:  
gleiche Abgrenzung  
für alle

Abbildung 30 zeigt das Ergebnis. Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Dann erst werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5). Die Werte werden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teurere Wohnungen werden ja ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwert-tabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

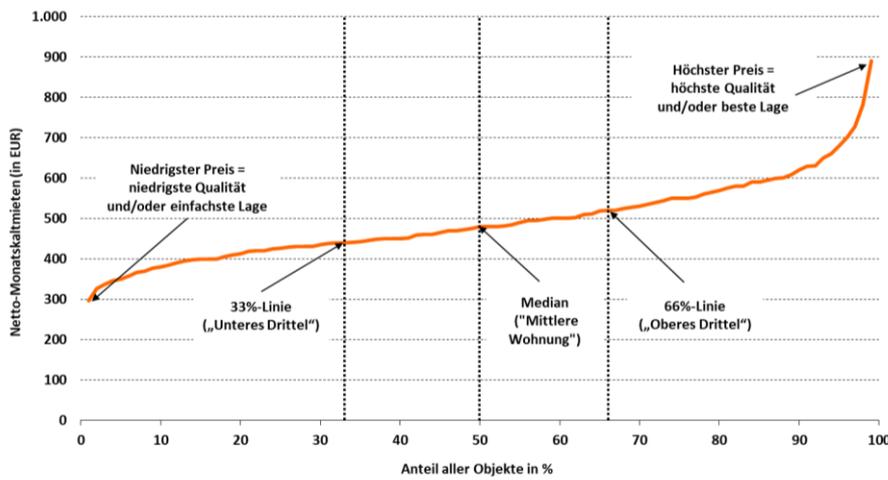
Richtwerte ablesbar:  
Angemessene Netto-  
kaltmieten

Ergänzend können aus dem gleichen Datensatz die Angaben in den Wohnungsinseraten zu den verlangten monatlichen Nebenkostenabschlagszahlungen ausgewertet werden – je nach Fallzahl auch differenziert für bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Vergleichsräumen. Grenzwerte zu auffallend hohen Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten werden ebenfalls ausgewiesen.

Angemessene  
Nebenkosten

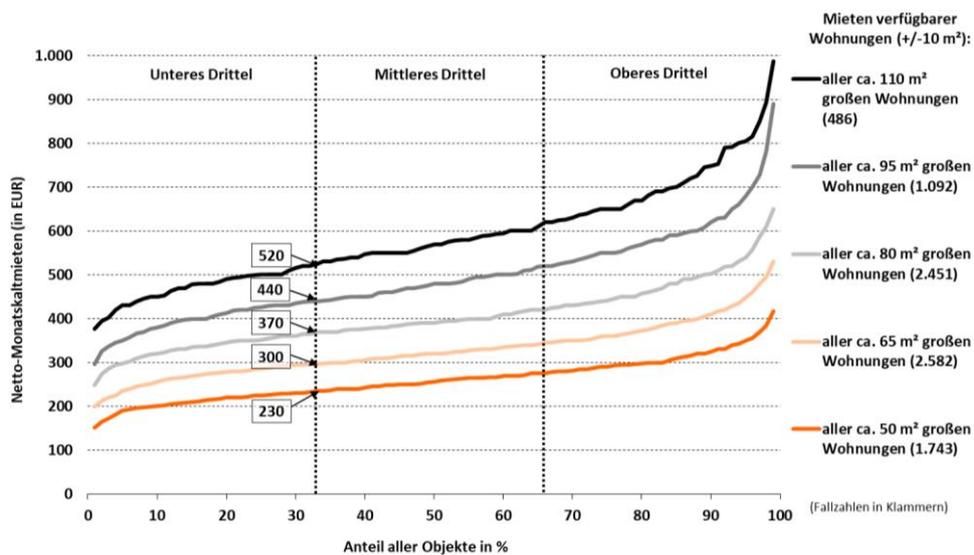
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen die **aktuellen Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort gedeckt** werden und gleichzeitig **auf ein angemessenes Maß beschränkt** werden.

**Abbildung 28: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort**



empirica

**Abbildung 29: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar\***



\* Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 50-m<sup>2</sup>-Wohnung (150 Euro) bis zur teuersten (420 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 %-Linie) endet bei 230 Euro (= möglicher Richtwert) empirica

**Abbildung 30: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-	2-Personen-	3-Personen-	4-Personen-	5-Personen-
A	230	300	370	440	520
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	250	310	390	500	600

empirica

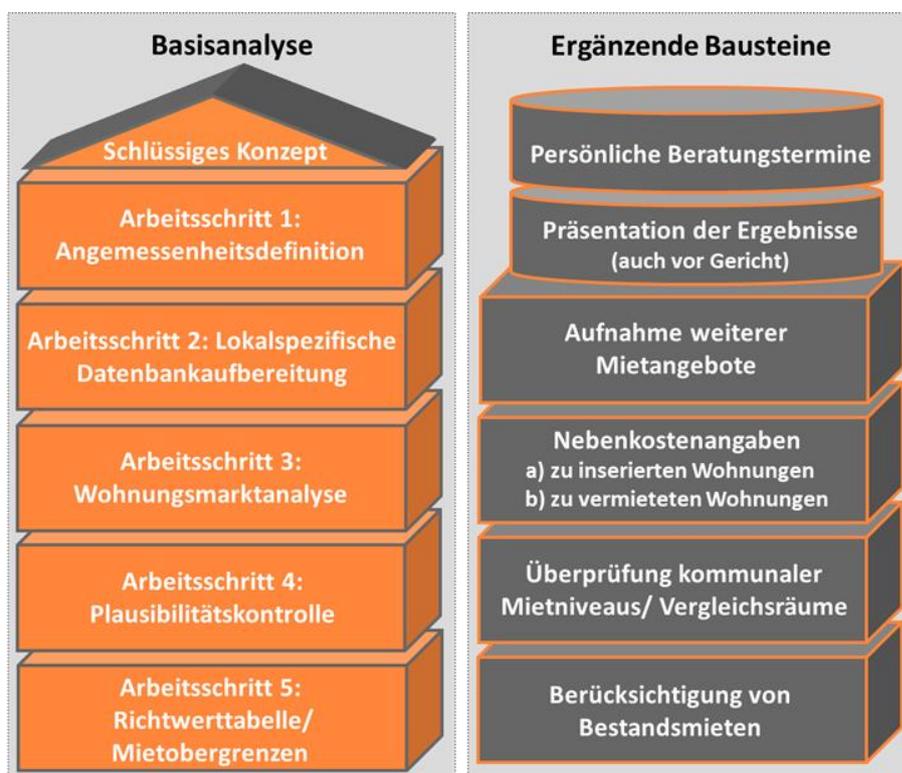
## 1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 31):

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit**  
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank** (empirica-Preisdatenbank), z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen**  
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle**  
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 44).

**Abbildung 31: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)**



empirica

### 1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden:

Baukastensystem

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen
- Auswertung von Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen
- Überprüfung von kommunalen Mietniveaus
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

Durch diese Bausteine kann die Basisanalyse um weitere lokalspezifische Daten und Dienstleistungen ergänzt werden: Wenn es vor Ort relevante Wohnungsunternehmen gibt, können mit der **Aufnahme weiterer Mietangebote** auch *nicht öffentlich inserierte Angebots- und Neuvertragsmieten* in die Analyse aufgenommen werden. Die Berücksichtigung von **Bestandsmieten vermieteter Wohnungen** liefert keine Erkenntnisse über die *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, macht aber zumindest transparent, wie hoch die Unterschiede zwischen Angebots- und Bestandsmieten sind, bevor man sich für einen Richtwert entscheidet.

Grundmiete

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** haben Leistungsträger (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen. Weitere *ortsspezifische Einzeldaten* liefern zudem die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen**, die bei empirica bereits vorliegen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Die Fallzahlen sind erfahrungsgemäß niedriger, aber das Ergebnis ist häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt.

Nebenkosten

Die Basisanalyse sowie der Baustein „Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ können **ohne Zuarbeit des Auftraggebers** bearbeitet werden, da die Datengrundlage bei empirica bereits vorliegt. **Daten von Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils per E-Mail über Abfragetabelle weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails. Die Ansprechpartner von empirica stehen vor, während und nach der Bearbeitung immer für Rückfragen und Beratungen zur Verfügung.

Daten von Dritten

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der Vergleichsräume anhand aktueller **kommunaler Mietniveaus zu überprüfen**. Bei Bedarf können außerdem persönliche **Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine** beauftragt werden.

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

## 2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Reutlingen (Zensus 2011)

Im Landkreis Reutlingen wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 119.400 Haushalte, davon 49.400 zur Miete (Abbildung 32). Die Mieterquote betrug damit rd. 41 %, die Eigentümerquote rd. 59 %. Derzeit sind rd. 4.900 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Reutlingen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Februar 2022).<sup>34</sup> Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: +5,0 %)<sup>35</sup>, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 9 %.<sup>36</sup>

**Abbildung 32: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Reutlingen, 2011**

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	70.035	58,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	49.401	41,4%
<b>Insgesamt</b>	<b>119.433</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Reutlingen zudem rund 50.700 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33).<sup>37</sup> Von diesen verfügten die meisten (66,6 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 34). Nur 0,1 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 9,6 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 1,3 % der Mietwohnungen im Landkreis Reutlingen hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

**Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Reutlingen, 2011**

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	71.320	55,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	50.711	39,5%
Ferien- und Freizeitwohnung	646	0,5%
Leer stehend	5.617	4,4%
<b>Insgesamt</b>	<b>128.295</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

<sup>34</sup> Von 5.316 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 4.884 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Februar 2022).

<sup>35</sup> Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Reutlingen von 273.646 (31.12.2011) auf 287.437 (30.06.2021) gestiegen, d. h. um +5,0 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte in 2022:  $49.401 \cdot 1,050 = 51.871$ .

<sup>36</sup> Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

<sup>37</sup> Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

**Abbildung 34: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, LK Reutlingen, 2011**

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	7.954	15,7%
Etagenheizung	3.616	7,1%
Blockheizung	454	0,9%
Zentralheizung	33.792	66,6%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	4.846	9,6%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	49	0,1%
<b>Insgesamt</b>	<b>50.711</b>	<b>100,0%</b>
<b>Badausstattung</b>		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	50.029	98,7%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	328	0,6%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	125	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	230	0,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>50.711</b>	<b>100,0%</b>

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

**empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten schon damals *höchstens*  $(0,1 + 9,6 + 1,3 =)$  11,0 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Reutlingen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>38</sup> Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

**Anmerkung:** Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Reutlingen – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.<sup>39</sup> Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2022, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum zur *Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

<sup>38</sup> De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

<sup>39</sup> Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

### 3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

#### 3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

##### 3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten muss festgelegt werden, *welche Wohnungsgröße* für jede Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden soll. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 45 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 35 bis unter 55 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 45 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „45 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.<sup>40</sup>)

Wohnungsgrößen-  
klassen

Die auch von Sozialgerichten empfohlene Produktregel soll beachtet werden. Dies bedeutet, dass die als angemessen angesehenen Wohnungsgrößen zwar zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden, dass letztlich aber die tatsächliche Größe der Wohnung unerheblich ist, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreiten. Diese Produktregel hat den Vorteil, dass jede Bedarfsgemeinschaft die Wahlfreiheit hat, ob sie beispielsweise eine kleinere Wohnung in besserer Qualität/Lage bewohnt oder lieber eine größere Wohnung in einfacherer Qualität/Lage. Innerhalb dieser Wahlfreiheit bleiben die Kosten je Bedarfsgemeinschaft dennoch nach oben begrenzt und damit für die öffentliche Hand kalkulierbar. Die Flexibilität des Marktes, die aufgrund dieser unterschiedlichen Präferenzen (Nachfrage) und der konkreten Vielfalt des Wohnungsangebots vor Ort (Angebot) dringend geboten scheint, bleibt so erhalten. So kann es auch nicht zu Verwerfungen kommen, etwa weil Wohnungen einer bestimmten vorgeschriebenen Größe gar nicht am lokalen Markt angeboten werden (z. B. Mangel an verfügbaren Kleinstwohnungen am Markt), denn unter Umständen können auch größere Wohnungen als angemessen gelten, solange diese nicht teurer sind.

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m<sup>2</sup>“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des  
Richtwerts

<sup>40</sup> Da aus allen Wohnungen mit 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.

Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro/Wohnung“ führt außerdem dazu, dass der Richtwert keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildet: Da die Mietobergrenze nicht von der Wohnungsgröße, sondern allein von der Haushaltsgröße abhängt, kann der Vermieter keine bestimmte Maximalmiete allein auf Basis der Wohnungsgröße errechnen. Vielmehr hängt die erzielbare Maximalmiete für seine Wohnung (falls er sie an Bedarfsgemeinschaften vermietet) allein davon ab, wie viele Personen er in seiner Wohnung unterbringt. Dies ist anreizverträglich, denn auch der Leistungsträger hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

### 3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden muss, kann dies durch einen Umzug in eine kostengünstigere Wohnung geschehen. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert.

Angemessener Vergleichsraum

Ein Haushalt, der zum Umzug in eine angemessene Wohnung aufgefordert wird, soll in der Lage sein, eine Wohnung in der Nähe seines jetzigen Wohnorts zu finden. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur anschließend untersucht wird, um die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft innerhalb dieses Vergleichsraums festzulegen.

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.<sup>41</sup>
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

Homogenität des Vergleichsraums

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

<sup>41</sup> Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im empirica-Konzept daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:  
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe:  
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums:  
Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m<sup>2</sup>**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.<sup>42</sup> Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.<sup>43</sup> Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).<sup>44</sup> Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m<sup>2</sup>) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspannen erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers grundsätzlich zunächst im Zuge der **Erstauswertung** erhoben. Bei **Aktualisierungen** von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.<sup>45</sup>

<sup>42</sup> Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

<sup>43</sup> Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

<sup>44</sup> Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 56.

<sup>45</sup> Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.3, Seite 45.

### 3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Reutlingen

Im Zuge der vorliegenden Erstausswertung werden im Rahmen des empirica-Konzepts zunächst die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers analysiert und auf einer Karte auch in ihrem räumlichen Zusammenhang dargestellt. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) werden benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst, um statistisch relevante Fallzahlen und einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung zu erhalten.

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im **Landkreis Reutlingen** werden für jede Kommune sämtliche Wohnungsangebote der letzten acht Quartale (II/2020 bis I/2022, also vom 1. April 2020 bis 30. März 2022), die in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthalten sind, mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete herausgefiltert. Insgesamt liegen damit über 4.900 Mietangebote aus dem Landkreis Reutlingen vor (Abbildung 35). Die Ergebnisse sind in Abbildung 35 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 37 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen mit ausreichender Fallzahl innerhalb des Landkreises Reutlingen (Mindestfallzahl: 60) reicht von 7,71 Euro/m<sup>2</sup> (Trochtelfingen) bis 10,66 Euro/m<sup>2</sup> (Pliezhausen).

Das Mietgefälle innerhalb des Landkreises Reutlingen ist auf der Karte gut erkennbar (Abbildung 37): Die teureren Kommunen liegen im Norden (um die Kreisstadt Reutlingen herum, in der Nähe zu Tübingen und Stuttgart). Mit zunehmender Entfernung von diesen städtischen Regionen nimmt das Mietniveau nach Süden hin ab. Zudem spiegeln die Mietniveaus den Verlauf der Bundesstraßen wider: Das Mietniveau in den Gemeinden entlang der Bundesstraßen (B313 im Westen und B28 im Osten) liegt näher an den Mietniveaus der teureren Gemeinden im Norden.

Angesichts des starken Mietgefälles innerhalb des Kreises Reutlingen, kann der Landkreis in **zwei Vergleichsräume** eingeteilt werden (Abbildung 36): **Vergleichsraum 1 „Nord“** umfasst die Kommunen, die Richtung Stuttgart und Tübingen liegen und daher ein höheres Mietniveau aufweisen: Pliezhausen, Reutlingen, Metzingen, Pfullingen, Walddorfhäslach, Eningen unter Achalm, Dettingen an der Erms, Wannweil, Riederich, Bad Urach und Grabenberg. **Vergleichsraum 2 „Süd“** wird von den peripher gelegenen Kommunen gebildet, die im Süden des Landkreises gebildet: Lichtenstein, Engstingen, Münsingen, Trochtelfingen, Hohenstein, St. Johann, Sonnenbühl, Römerstein, Hülben, Grabenstetten, Gomadingen, Zweifalten, Mehrstetten, Hayingen und Pfronstetten.<sup>46</sup>

Die Spanne der Mietniveaus in beiden Vergleichsräumen liegt damit zwar etwas über 1 Euro/m<sup>2</sup> (mit 1,09 bzw. 1,36 Euro/m<sup>2</sup> aber auch nur leicht darüber; ohne den relativ kleinen Mietwohnungsmarkt in Trochtelfingen liegt sie sogar nur bei 1,11 Euro/m<sup>2</sup>, vgl. Abbildung 35). Die übrigen beiden Grundsätze („zusammenhängendes Gebiet“ und „ausreichende Mindestfallzahl“) werden aber in beiden Vergleichsräumen gut eingehalten (Abbildung 37). Andere Einteilungen hätten andere Nachteile. Daher werden mit dieser Einteilung die drei empirica-Grundsätze **bestmöglich berücksichtigt**.

Mietniveaus im  
LK Reutlingen

Einteilung in zwei  
Vergleichsräume

<sup>46</sup> Angesichts des starken Mietgefälles (von 10,66 bis 7,71 Euro/m<sup>2</sup>, vgl. Abbildung 35) wären auch weitere Vergleichsräume denkbar, z.B. ein dritter Vergleichsraum in der Mitte mit den Gemeinden, deren Mietniveau um die 9 Euro/m<sup>2</sup> beträgt (Riederich, Bad Urach und Lichtenstein). Diese grenzen aber nicht aneinander und haben in der Summe auch nicht ausreichend viele Fälle, um für alle Wohnungsgrößen die Mindestfallzahl von 100 zu erreichen (es sind insgesamt nur 509 Fälle). Von daher würden andere Vergleichsraumbildungen andere Nachteile haben.

**Abbildung 35: Kommunale Mietniveaus im LK Reutlingen, 2022\*, und Zusammenfassung zu zwei Vergleichsräumen (Tabelle)**

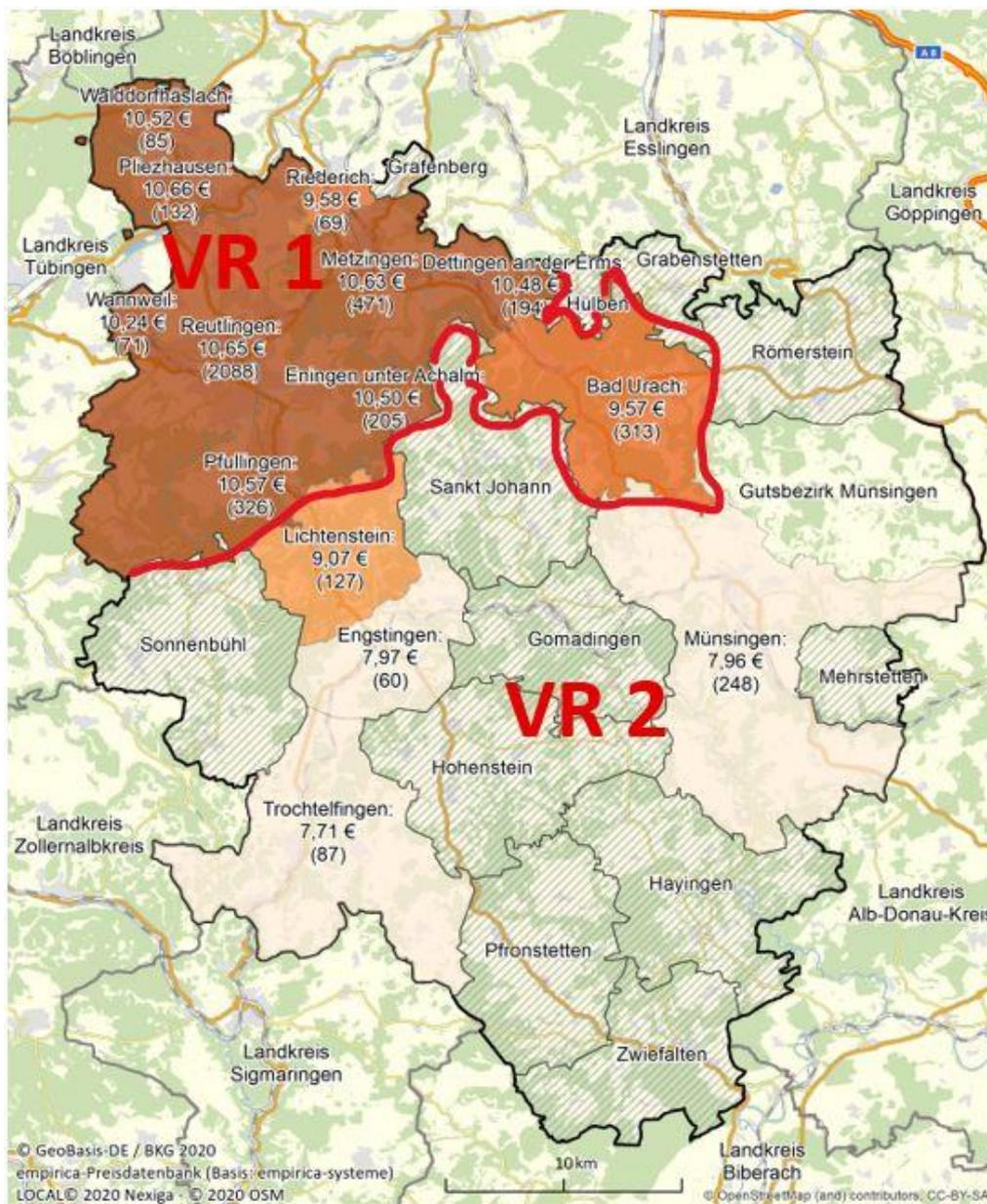
gleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m <sup>2</sup>	Fallzahl
1 - Nord	Pliezhausen	10,66 €	132
	Reutlingen	10,65 €	2088
	Metzingen	10,63 €	471
	Pfullingen	10,57 €	326
	Walddorfhäslach	10,52 €	85
	Eningen unter Achalm	10,50 €	205
	Dettingen an der Erms	10,48 €	194
	Wannweil	10,24 €	71
	Riederich	9,58 €	69
	Bad Urach	9,57 €	313
	Grafenberg	k.A.	51
2 - Süd	Lichtenstein	9,07 €	127
	Engstingen	7,97 €	60
	Münsingen	7,96 €	248
	Trochtelfingen	7,71 €	87
	Hohenstein	k.A.	52
	St. Johann	k.A.	52
	Sonnenbühl	k.A.	50
	Römerstein	k.A.	45
	Hülben	k.A.	41
	Grabenstetten	k.A.	35
	Gomadingen	k.A.	27
	Zwiefalten	k.A.	25
	Mehrstetten	k.A.	21
	Hayingen	k.A.	20
	Pfronstetten	k.A.	14
<b>Summe</b>			<b>4.909</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

**Abbildung 36: Kommunale Mietniveaus im LK Reutlingen, 2022\*, und Zusammenfassung zu zwei Vergleichsräumen (Karte)**



**Nettokaltmieten in Euro je m<sup>2</sup>**

- 7,50 € bis unter 8,00 €
- 8,00 € bis unter 8,50 €
- 8,50 € bis unter 9,00 €
- 9,00 € bis unter 9,50 €
- 9,50 € bis unter 10,00 €
- 10,00 € bis unter 11,00 €
- k.A. (Fallzahl < 60)
- LK Reutlingen
- Umlandkreise

empirica

\* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale II/2020 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

**Abbildung 37: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Reutlingen, 2022\***

Vergleichsraum	Median (Euro/m <sup>2</sup> )			Fallzahl
	min	max	Spanne	
1 - Nord	9,57	10,66	1,09	4.005
2 - Süd**	7,71	9,07	1,36	904
<b>Summe</b>				<b>4.909</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022. - \*\* Süd ohne Trochtelfingen: Spanne nur 1,11 Euro/m<sup>2</sup>  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

#### Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 36).
2. Die Spanne der Mietniveaus von möglichst nur 1 Euro/m<sup>2</sup> innerhalb eines Vergleichsraums wird in allen Vergleichsräumen annähernd erreicht (Abbildung 37).
3. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 37).

Ergebnis: Alle drei Grundsätze werden fast und damit bestmöglich eingehalten.

### 3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.<sup>47</sup> Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene  
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

<sup>48</sup> Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt. Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). **Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können – und desto teurer ihre Wohnungen.**

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktsegmente werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 10, Seite 20). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>49</sup> In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>50</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel

---

<sup>49</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

<sup>50</sup> Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

(25 %) sind denkbar.<sup>51</sup> In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>52</sup> Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen; - wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

### 3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004. Seitdem werden täglich neue Daten eingelesen (anfänglich aus dem Rohdatensatz der IDN ImmoDaten GmbH, inzwischen aus der VALUE Marktdatenbank, die bis 2021 empirica-systeme hieß). Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z.B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z.B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Wohnwertmerkmale

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in

Dopplerbereinigung

<sup>51</sup> Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m<sup>2</sup> letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

<sup>52</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Repräsentativität

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen sind online abrufbar: [www.value-marktdaten.de](http://www.value-marktdaten.de).

Transparenz und  
Datenschutz

### 3.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Nettokaltmieten im LK Reutlingen

#### 3.3.1 Sonderauswertung zur Barrierefreiheit für den LK Reutlingen

Im Landkreis Reutlingen liegen die Nettokaltmieten der Mietwohnungsangebote mit der Angabe „**barrierefrei**“, „rollstuhlgerecht“ oder „behindertengerecht“ im Mittel (Median) **höher** als die Nettokaltmieten aller ausgewerteten Wohnungen vor Ort (Abbildung 38).

**Abbildung 38: Sonderauswertung zur Barrierefreiheit, LK Reutlingen, 2022\***

	Fallzahl	Median in Euro/m <sup>2</sup>
Mietwohnungsangebote	4.909**	10,07
davon mit Angabe "barrierefrei", "rollstuhlgerecht" oder "behindertengerecht"	370	10,75

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022. \*\*Gesamtfallzahl identisch zu Abbildung 5 (Seite 14).

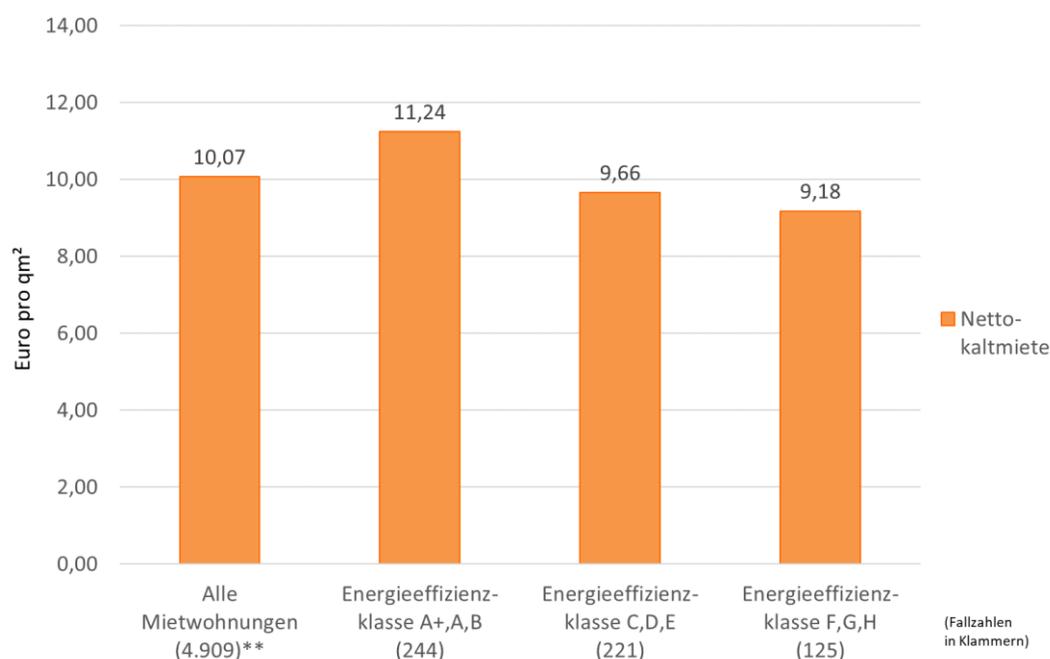
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

#### 3.3.2 Sonderauswertung Sanierungszustand für den LK Reutlingen

Im Landkreis Reutlingen liegen die mittleren Nettokaltmieten (Median) der Mietwohnungsangebote mit Hinweis auf einen **niedrigen Energiebedarf** (Energieeffizienzklassen A+, A und B) **überdurchschnittlich hoch** und sinken erwartungsgemäß für Mietwohnungsangebote mit Hinweis auf einen **höheren Energiebedarf** (Abbildung 39).

**Abbildung 39: Mittlere Nettokaltmieten (Median) von inserierten Wohnungen nach theoretischem Energiebedarf, LK Reutlingen, 2022\***



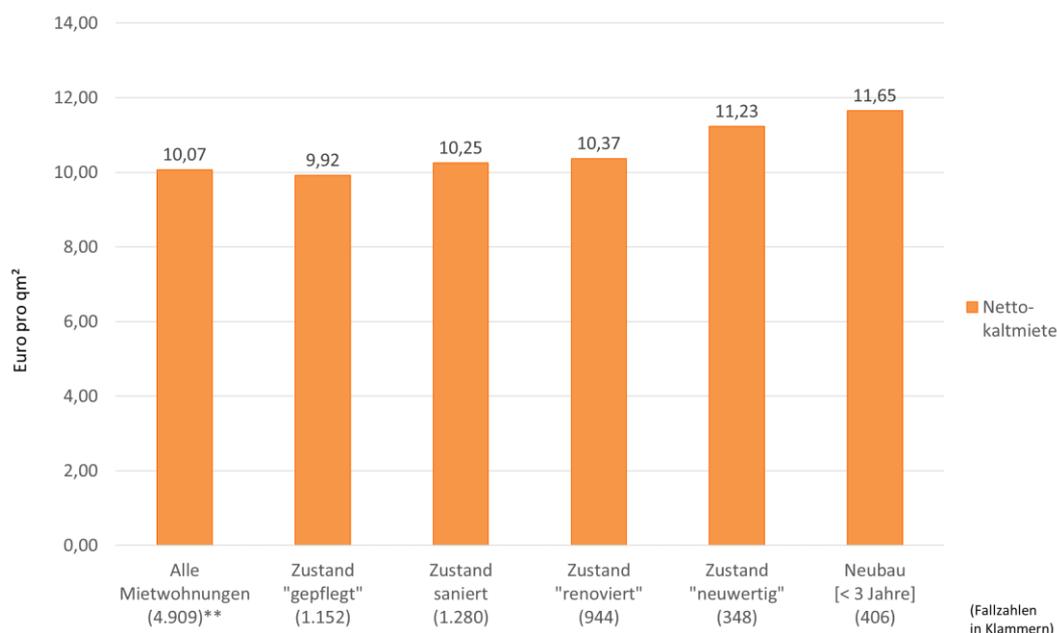
\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022. \*\*Gesamtfallzahl identisch zu Abbildung 5 (Seite 14).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Im Landkreis Reutlingen liegen die mittleren Nettokaltmieten (Median) der Mietwohnungsangebote mit der Angabe "gepflegt" überdurchschnittlich niedrig, und für Angebote mit der Angabe „saniert“ oder „renoviert“ überdurchschnittlich hoch (Abbildung 40). Am höchsten sind die mittleren Nettokaltmieten für Mietwohnungsangebote mit der Angabe „neuwertig“.

**Abbildung 40: Nettokaltmieten (Median) von inserierten Wohnungen nach Angaben zum Sanierungszustand, LK Reutlingen, 2022\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022. \*\*Fallzahl entspricht Fallzahl in Abbildung 5  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

### 3.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Reutlingen

#### 3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“<sup>53</sup> abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Im Landkreis Reutlingen gibt es ein starkes Mietgefälle (von über 3 Euro/m<sup>2</sup>) ausgehend vom nordöstlichen Teil des Landkreises, der Richtung Tübingen und Stuttgart liegt und von dem aus das überregionale Autobahnnetz am besten erreichbar ist abfallend nach Südosten (zur regionalen Einordnung: vgl. Kap. 1.3, Seite 7; zum Mietgefälle: vgl. Abbildung 4, Seite 10). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Reutlingen (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 10, Seite 20) spiegeln dieses

Räumliche Plausibilisierung im LK Reutlingen

<sup>53</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Mietgefälle sehr gut wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Nord“ liegen für alle Wohnungsgrößenklassen weit über den Werten in Vergleichsraum 2 „Süd“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Reutlingen (orange markierte Werte in Abbildung 10, Seite 20) sind also **räumlich plausibel**.

### 3.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft und Heizung bedeutet dies, dass eine Mietobergrenze nur dann zu ihrem Ziel führt, wenn zu ihr auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, mit denen die Daseinssicherung gewährleistet ist. Daseinssicherung bedeutet u. a. die Einhaltung eines gewissen Mindeststandards (z. B. Vorhandensein von Heizung, Bad und WC). Bevor die ermittelten Mietobergrenzen als Richtwerte eingesetzt werden, wird daher noch überprüft, ob die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments nicht zu eng erfolgt ist. Für jede Herleitung von Mietobergrenzen - unabhängig von den verwendeten Datenquellen und den Auswertungsmethoden – gilt nämlich: **Wenn im Ergebnis keine oder nur Wohnungen unterhalb des Mindeststandards als angemessen gelten, wäre der Richtwert zu niedrig gewählt.**

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.<sup>54</sup>

**Hinweis:** Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.<sup>55</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>56</sup> In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 42).

<sup>54</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2. (Seite 56).

<sup>55</sup> Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort (2011): vgl. Abbildung 34 (Seite 47).

<sup>56</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 41 und Abbildung 42 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Nord“, die im Zeitraum 1. April 2020 bis 31. März 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

**Abbildung 41: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Nord“, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum 1						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 470 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>ausgewertete Wohnungen</b>		<b>766</b>		<b>268</b>		
Größenklasse	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	150	20%	106	40%	20%
	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	158	21%	72	27%	6%
	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	213	28%	58	22%	-6%
	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	245	32%	32	12%	-20%
		<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	246	32%	146	54%	22%
	2	496	65%	117	44%	-21%
	3	24	3%	5	2%	-1%
	4	0	0%	0	0%	0%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	bis 1949	28	4%	8	3%	-1%
	1950er-Jahre	13	2%	7	3%	1%
	1960er-Jahre	38	5%	11	4%	-1%
	1970er-Jahre	48	6%	21	8%	2%
	1980er-Jahre	71	9%	33	12%	3%
	1990er-Jahre	107	14%	35	13%	-1%
	2000er-Jahre	19	2%	/	1%	-1%
	2010er-Jahre	33	4%	7	3%	-2%
	2020er-Jahre	19	2%	0	0%	-2%
	k.A.	390	51%	142	53%	2%
		<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	
Befeuerung der Heizung	Gas	268	35%	87	32%	-3%
	Öl	61	8%	29	11%	3%
	Alternativ	12	2%	/	1%	0%
	Elektro	35	5%	15	6%	1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
k.A.	390	51%	133	50%	-1%	
		<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	328	43%	119	44%	2%
	Etage	24	3%	10	4%	1%
	Zimmer	15	2%	7	3%	1%
	k.A.	399	52%	132	49%	-3%
		<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>	
Kommune	Eningen unter Achalm	65	8%	22	8%	0%
	Grafenberg	9	1%	/	0%	-1%
	Metzingen	82	11%	18	7%	-4%
	Pfullingen	61	8%	23	9%	1%
	Pliezhausen	27	4%	9	3%	0%
	Reutlingen	364	48%	124	46%	-1%
	Riederich	16	2%	7	3%	1%
	Bad Urach	80	10%	32	12%	1%
	Wannweil	13	2%	9	3%	2%
	Walddorfhäslach	18	2%	9	3%	1%
			<b>766</b>	<b>100%</b>	<b>268</b>	<b>100%</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“: 470 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 20). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 470 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 470 Euro *relativ häufig*. - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

**Lesehilfe** zu Abbildung 41: **Überschrift:** Für ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 470 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 10, Seite 20). **1. Zeile:** Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 766 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 14). Von diesen 766 Angebotsfällen werden 268 zu einer Miete bis maximal 470 Euro angeboten (35 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.<sup>57</sup> **3. Zeile:** Die 766 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die **Spalten „Anzahl“** sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die **Spalten „Anteil“** sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>58</sup> Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 45 m<sup>2</sup> (genauer: 35 bis unter 55 m<sup>2</sup>) Wohnfläche im Vergleichsraum deutlich, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 470 Euro im Vergleich zu allen verfügbaren Wohnungen (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 41) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 35 bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 34 % (22 % + 12 %) auch *mehr als 45 m<sup>2</sup>* Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 46 % (44 % + 2 %) auch zwei oder mehr Zimmer haben.

Außerdem wurden 44 % der öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und keine der ausgewerteten Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.<sup>59</sup> Abbildung 41 zeigt auch, dass in allen Kommunen im Vergleichsraum 1 „Nord“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten werden - und dies zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Wohnungen öffentlich inseriert angeboten werden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Kommunen („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Qualitätsmerkmale  
im VR 1 „Nord“

<sup>57</sup> Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine kleine „Stufe“ aufweist (Abbildung 8, Seite 19): Es gibt viele Wohnungen für genau 470 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

<sup>58</sup> Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

<sup>59</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Reutlingen hatten schon 2011 nur 0,1 % keine Heizung und nur 1,3 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 34, Seite 47, Quelle: Zensus 2011).

**Abbildung 42: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Nord“, 2022\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleichsraum 1					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 470 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>	<b>766</b>		<b>268</b>		
Gäste-WC	42	5%	25	9%	4%
Bad mit Fenster	139	18%	49	18%	0%
Bad mit Wanne	198	26%	59	22%	-4%
Balkon/Terrasse	473	62%	142	53%	-9%
Garten/-anteil/-nutzung	148	19%	52	19%	0%
Aufzug	158	21%	43	16%	-5%
barrierefrei	598	78%	220	82%	4%
Fliesenboden	168	22%	48	18%	-4%
Laminatboden	151	20%	45	17%	-3%
Parkettboden	79	10%	22	8%	-2%
Teppichboden	15	2%	5	2%	0%
Einbauküche inklusive	598	78%	211	79%	1%
Dachgeschoss	209	27%	64	24%	-3%
Neubau	31	4%	/	1%	-3%
gepflegt	177	23%	63	24%	0%
neuwertig	46	6%	8	3%	-3%
renoviert	155	20%	46	17%	-3%
saniert	188	25%	56	21%	-4%
Parkmöglichkeit	406	53%	120	45%	-8%

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2020 bis I/2022, Wohnfläche +/- 10 m<sup>2</sup>; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in VR 1 „Nord“: 470 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 20). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 470 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 470 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

**empirica**

Abbildung 42 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup> im Vergleichsraum 1 „Nord“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 470 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon/Terrasse oder eine Parkmöglichkeit verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 42). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 41). **Fazit: Die Mietobergrenze von 470 Euro scheint für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nord“ also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.**

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Nord“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 45 m<sup>2</sup>, die für eine Miete von bis zu 470 Euro

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Nord“

anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*<sup>60</sup> 79 % eine Einbauküche, *mindestens* 53 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 45 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 19 % einen Garten, *mindestens* 17 % einen Laminatboden, *mindestens* 16 % einen Aufzug, *mindestens* 9 % sogar ein Gäste-WC und *mindestens* 8 % Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche (genauer: 35 bis unter 55 m<sup>2</sup>), liegen im Vergleichsraum 1 „Nord“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 470 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze von 470 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nord“ offensichtlich gewährleistet werden.**

### 3.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 10, Seite 20) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen **Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.<sup>61</sup>

Konkrete  
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden auch nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten. Eine Wohnungssuche dauert daher meist länger als nur einen Tag. Auch wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften haben mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Erst wenn zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe angeboten werden, aber keine davon mit ausreichend niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 43 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag)

<sup>60</sup> Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

<sup>61</sup> Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

**Verfügbarkeit im Landkreis Reutlingen:** Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Reutlingen (vgl. markierte Werte in Abbildung 10, Seite 20) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur drei beliebigen Tagen**, nämlich am 14.07.2022, 19.07.2022 und 04.08.2022, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 43 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit im LK Reutlingen

**Lesehilfe:** In Abbildung 43 (zweite Zeile) wird z. B. eine Wohnung in Reutlingen (VR 1 „Nord“)<sup>62</sup> angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 470 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine zentral gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung in der Kreisstadt Reutlingen mit 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die für 310 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über eine einfache Ausstattung mit Dusche und Pantry-Küche im Wohnraum und separatem WC sowie über einen Nachtspeicherofen. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Nord“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Reutlingen, 2022**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1 (Nord)	470	Pfullingen	50 m <sup>2</sup>	450 €	k.A.	2	2-Zimmer-Wohnung in Stadtmitte.	www.ebay-kleinanzeigen.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	470	Reutlingen	45 m <sup>2</sup>	310 €	k.A.	2,5	Zentral gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung mit einfacher Ausstattung, Dusche und Pantry im Wohnraum und separatem WC; Strom, Nachtspeicherofen.	www.immobilienscout24.de (19.07.2022)
VR 1 (Nord)	470	Reutlingen	39 m <sup>2</sup>	350 €	k.A.	1	2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Bad, WC, Küche sowie Zentralheizung.	www.ebay-kleinanzeigen.de (14.07.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

<sup>62</sup> Zur Lage der Gemeinden: vgl. Abbildung 4 (Seite 11).

**Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Reutlingen, 2022**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1 (Nord)	600	Reutlingen	68 m <sup>2</sup>	590 €	2013	2	Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarten, kleinen Kaminofen, Granitboden mit Fußbodenheizung sowie Einkaufsbüche.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	600	Reutlingen	68 m <sup>2</sup>	600 €	k.A.	2	Schöne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Einbauküche, Bad mit Wanne und Glas-Duschabtrennung, Kork- und Fliesenboden sowie separatem Waschmaschinen- und Trockenraum, Terrasse, 2018 saniert; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 2 (Süd)	490	Münsingen	60 m <sup>2</sup>	450 €	1992	2	Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Abstellraum im ebenerdigen Keller sowie optional anmietbarem Stellplatz; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (19.07.2022)
VR 1 (Nord)	600	Reutlingen	57 m <sup>2</sup>	545 €	k.A.	2	2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Balkon, Aufzug, Bad mit Waschmaschinenanschluss sowie Stellplatz; Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 2 (Süd)	490	Römerstein	54 m <sup>2</sup>	460 €	1985	2	Schöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Terrasse und Außenstellplatz, 2020 modernisiert; Fernwärme-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (04.08.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Reutlingen, 2022**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1 (Nord)	700	Dettingen an der Erms	71 m <sup>2</sup>	695 €	2016	2	Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, Parkett in Wohn-/Schlafzimmer/Flur sowie Fliesen in Küche/Bad; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	700	Riederich	67 m <sup>2</sup>	650 €	1991	2	Gepflegte 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon und Einbauküche, Bad mit separatem Gäste-WC, Stellplatz, Kellerraum sowie Laminatboden und Plattenbelag; Gas-Heizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	700	Walddorfhäslach	67 m <sup>2</sup>	625 €	2006	3	Helle, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Süd-West-Terrasse mit Gartenanteil, Stellplatz, Tageslichtbad mit Wanne mit Platz für Waschmaschine und Trockner, separatem WC sowie Abstellraum und pflegeleichten Bodenbelägen; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 2 (Süd)	550	Zweifalten	66 m <sup>2</sup>	525 €	1970	3	Ansprechende, vollständig renovierte Wohnung mit Bad mit separatem Gäste-WC, Balkon und Keller; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 46: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Reutlingen, 2022**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1 (Nord)	820	Reutlingen	93 m <sup>2</sup>	780 €	1961	3	Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Vinylfußboden, Bad mit Wanne und separatem WC, Abstellraum, gemeinschaftlicher Terrasse, Kellerraum, Kabelanschluss; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	820	Reutlingen	91 m <sup>2</sup>	800 €	k.A.	3	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, Einbauküche, Parkettboden, Balkon, Speisekammer sowie Abstellraum im Keller; Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	820	Metzingen	88 m <sup>2</sup>	750 €	1986	2,5	Großzügige 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, 2 Dachterrassen, Fliesenboden, Tageslichtbad mit Duschkabine, separatem WC, Kabel-TV, Kellerraum, gemeinsame Waschküche sowie Stellplatz und Fahrradkeller; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 2 (Süd)	620	Mehrstetten	88 m <sup>2</sup>	580 €	2019	3	Neuwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Versorgungseinrichtungen in der Nähe sowie Grün- und Parkanlagen im Umkreis; Solar-Fußbodenheizung.	www.immobilienscout24.de (04.08.2022)
VR 1 (Nord)	820	Grafenberg	85 m <sup>2</sup>	720 €	k.A.	3	Ruhige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Wintergarten, Garten, kleiner Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne, vorwiegend Design-Vinyl-Böden; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

**Abbildung 47: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Reutlingen, 2022**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2 (Süd)	700	Sonnenbühl	97 m <sup>2</sup>	690 €	2008	3,5	Schöne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Südlage, Fliesen- und Vinylböden, Einbauküche, Aufzug, Keller und Tiefgarage; Öl-Heizung.	www.immobilienscout24.de (04.08.2022)
VR 1 (Nord)	950	Reutlingen	95 m <sup>2</sup>	900 €	2003	4,5	Geräumige, familienfreundliche Wohnung mit großem Südbalkon, lichtdurchflutetem Wohn- und Esszimmer, Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche, 2 Waschbecken und separatem Gäste-WC, Einbauküche, Parkett-, Laminat- und Fliesenböden sowie Stellplatz; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)
VR 1 (Nord)	950	Dettingen an der Erms	95 m <sup>2</sup>	930 €	2013	3,5	Bezaubernde Maisonette-Wohnung mit herrlicher Aussicht, Süd-Balkon, bodentiefen Fenstern, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Fußbodenheizung, Einbauküche, Fliesen- und Parkettböden sowie gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenräume; Umweltwärme-Wärmepumpe.	www.immobilienscout24.de (14.07.2022)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

### 3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Reutlingen - Erstauswertung 2022

Abbildung 48: Basistabelle für den LK Reutlingen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Nord“

		Wohnungsangebote im LK Reutlingen (01.04.2020 bis 31.03.2022)																						Summe	kumulierte %
		Größenklasse																							
		Miete	unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr			
VR 1 - Nord	bis 300€	59	6	/	-	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71	2%		
	über 300 bis 400€	114	63	24	18	9	7	/	/	-	/	/	-	/	-	/	-	/	-	-	-	244	8%		
	über 400 bis 500€	93	59	72	72	57	42	27	12	7	/	/	/	/	/	-	/	-	-	-	/	453	20%		
	über 500 bis 600€	8	18	46	80	104	112	94	49	37	13	12	7	7	/	/	-	/	/	-	-	592	34%		
	über 600 bis 700€	-	/	13	39	58	86	103	95	87	56	27	17	13	/	/	-	/	-	-	/	607	49%		
	über 700 bis 800€	-	-	-	/	12	33	75	73	101	72	69	56	33	8	14	/	6	-	/	5	566	64%		
	über 800 bis 900€	-	-	/	-	/	7	24	32	47	55	83	66	37	35	28	8	11	/	5	7	450	75%		
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	/	-	5	5	21	28	43	52	62	34	32	21	16	8	13	21	363	103%		
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	/	-	8	12	18	23	31	19	23	12	27	5	6	19	204	89%		
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	8	21	14	19	20	20	9	13	22	157	93%		
	über 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	11	13	22	17	24	14	26	166	298	100%		
	<b>Gesamt</b>	<b>274</b>	<b>150</b>	<b>158</b>	<b>213</b>	<b>245</b>	<b>288</b>	<b>330</b>	<b>270</b>	<b>309</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>234</b>	<b>217</b>	<b>129</b>	<b>144</b>	<b>81</b>	<b>110</b>	<b>40</b>	<b>65</b>	<b>242</b>	<b>4.005</b>	-		
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	/	6	8	8	7	11	8	8	/	12	/	17	91	183				

/ = geringe Fallzahl (<5), \* EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

#### Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“

**Dunkelorange:** Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „35 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 766 ca. 45 m<sup>2</sup> großer Wohnungen (150 + 158 + 213 + 245 = 766). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 14 und in Abbildung 8, Seite 18 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 4.005) und entspricht der Angabe in Abbildung 5 (Seite 14).

**Hellorange:** Die meisten dieser 766 Wohnungen kosten zwischen 400 und 700 Euro (vgl. auch den Verlauf der untersten Linie in Abbildung 8, Seite 18). 33 % dieser 766 Wohnungen kosten bis zu 470 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 18). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord“ verfügbar, aber nicht alle ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

**Abbildung 49: Fortsetzung Basistabelle für den LK Reutlingen: VR 2 „Süd“**

		Wohnungsangebote im LK Reutlingen (01.04.2020 bis 31.03.2022)																				Summe	kumu- lierte %
Miete		Größenklasse																					
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr		
VR 2 - Süd	bis 300€	17	8	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37	4%
	über 300 bis 400€	14	14	13	14	12	6	/	8	/	/	/	/	-	-	-	-	/	-	/	-	93	15%
	über 400 bis 500€	-	/	5	21	24	14	25	14	17	8	8	/	/	-	/	-	-	-	-	/	150	31%
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	11	10	19	20	31	10	21	10	12	6	/	-	-	/	/	-	159	49%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	/	11	9	11	15	12	11	14	9	29	/	/	/	/	-	134	64%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	/	7	11	20	23	12	12	11	7	7	/	/	10	132	78%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	5	/	9	/	15	/	/	5	/	10	65	85%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	/	/	/	7	6	/	/	/	18	50	91%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	/	/	/	-	/	/	13	25	94%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	14	17	96%
	über 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	36	42	100%
<b>Gesamt</b>		<b>31</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>38</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>74</b>	<b>49</b>	<b>69</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>34</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>102</b>	<b>904</b>	<b>-</b>
davon EZFH		-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	-	7	/	/	/	6	49	74	

/ = geringe Fallzahl (<5), \* EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

## 4. Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)

### 4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten<sup>63</sup>

**Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Grundmiete führt (anders als von einigen vermutet) nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen.** Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht! Das Prüfschema hat allerdings Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Dieser Aspekt wird bisher in der Fachdiskussion noch wenig betrachtet.

Das Prüfschema der **Bruttokaltmiete** z.B. ermöglicht eine Verrechnung zwischen einer (zu hohen) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenem Standard) also dennoch angemessen sein (nämlich dann, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen, z.B. bei niedrigerer Grundsteuer). Gleichzeitig gelten aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete *nicht mehr* als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben! Der Unterschied zwischen dem Prüfschema „Nettokaltmiete“ und dem Prüfschema „Bruttokaltmiete“ ist lediglich, dass einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Nettokaltmieten** und einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Bruttokaltmieten** als angemessen gelten. Die **Anzahl** der angemessenen Wohnungen ändert sich dadurch nicht; es gelten lediglich **andere Wohnungen** als angemessen!

Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 50 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

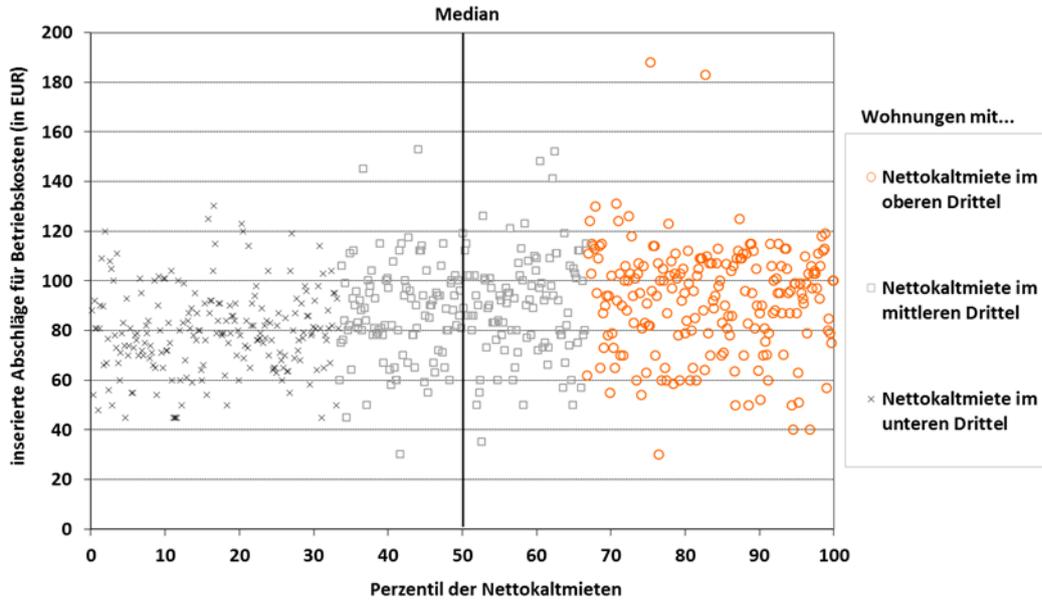
Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 51 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der

---

<sup>63</sup> Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf>.

Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

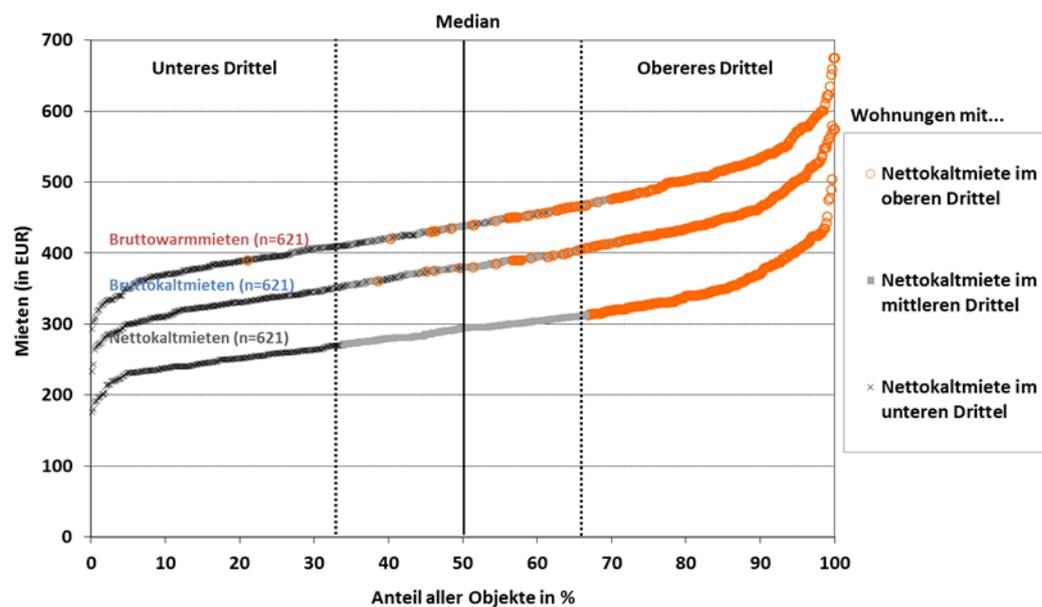
**Abbildung 50: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment\***



\* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621). - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 51: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Fazit:** Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkuftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 50 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 50, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

#### Fragen zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?
- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessenheit an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?
- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

All diese Fragen erübrigen sich, wenn man **auf eine Verrechnung** der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten **verzichtet** und stattdessen sämtliche Komponenten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung *einzel*n auf ihre Angemessenheit hin prüft (**Komponentenprüfung**).

## 4.2 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten<sup>64</sup>

Am besten auswertbar sind Datenquellen, die nicht nur als Durchschnittswerte, sondern als Einzeldaten vorliegen: Dazu zählen (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden sowie (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinserten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-Preisdatenbank). Denn **Einzeldaten** können nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden und ermöglichen somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinserten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 52 und Abbildung 53).<sup>65</sup> Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinserten genannt werden.

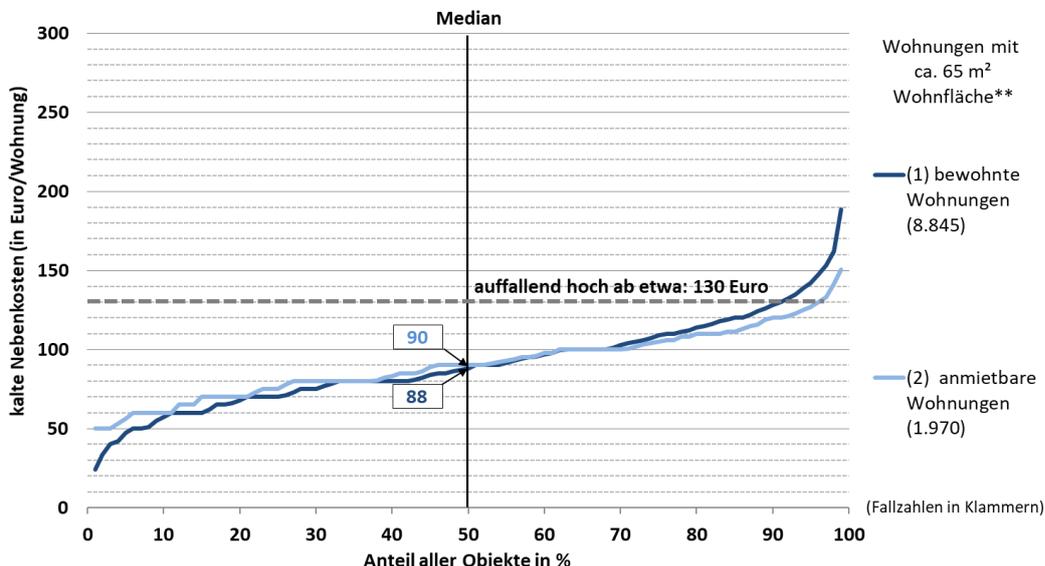
---

<sup>64</sup> Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf)).

<sup>65</sup> Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (+/- 10 m<sup>2</sup>) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

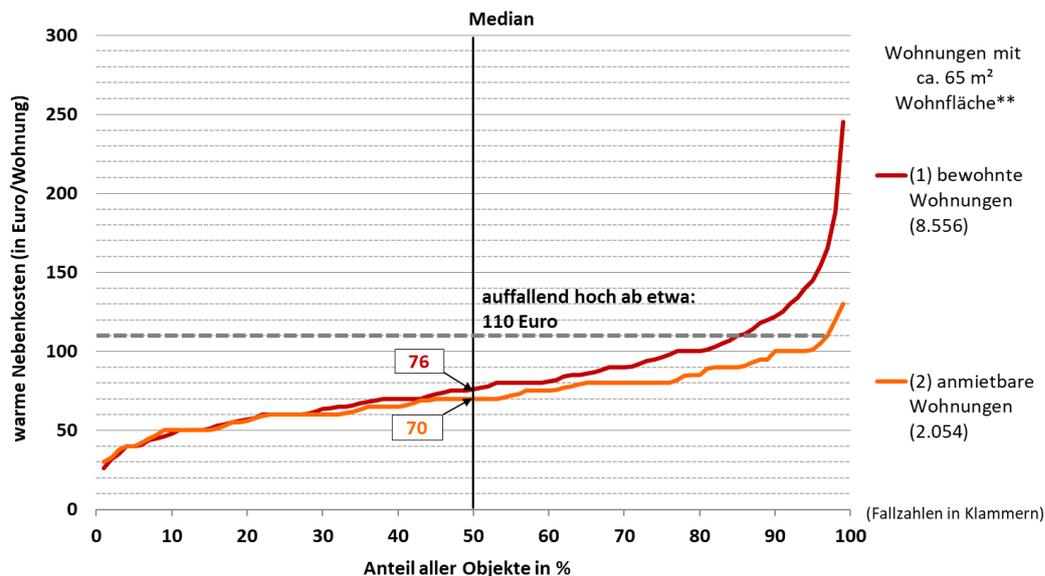
Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

**Abbildung 52: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018\***



\* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

**Abbildung 53: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018\***



\* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.<sup>66</sup> Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund, dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.<sup>67</sup>

**Fazit:** Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Grund dafür ist, dass kalte Nebenkosten wie Grundsteuern, Müllgebühren und Wasserkosten in einfachen Wohnungen nicht grundsätzlich niedriger sind als in hochwertigen Wohnungen. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

---

<sup>66</sup> Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 52 bzw. Abbildung 53).

<sup>67</sup> Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

## 5. Anhang zu Kap. 4 (Alternative Prüfschemata für den LK Reutlingen)

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 24) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten.

### 5.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)

Wie oben beschrieben können die Bedarfe für Unterkunft und Heizung **auf ein angemessenes Maß begrenzt** werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten *getrennt voneinander* geprüft werden. Einen Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*. Damit können dann auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) angemessen sein.

**Zielsetzung:** Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können auf ein angemessenes Maß begrenzt werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten getrennt voneinander geprüft werden (Komponentenprüfung): Die **Angemessenheit** der Wohnung wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind.

**Prüfschema:** Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange die tatsächliche Nettokaltmiete die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt (Abbildung 24a). Die tatsächlichen **Nebenkosten werden übernommen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 24c). Bei Überschreitung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch oder geschlossenen Fenster beim Heizen). Eine Kostensenkungsaufforderung zu den Nebenkosten erfolgt allenfalls in der Höhe dieses Einsparpotenzials durch den Mieter. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 54. Sie entsprechen den Werten der Ergebnistabelle auf Seite 33 (Abbildung 24a und c). Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) für sich angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

**Zielsetzung mit Klimabonus:** Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die **Angemessenheit** der Wohnung wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (oder solange sie nicht über den Werten des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds liegen). **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (**Klimabonus**). Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 24d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 54d). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.<sup>68</sup>

**Prüfschema mit Klimabonus:** Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 54a). Außerdem werden für die kalten

Komponenten-  
prüfung im  
LK Reutlingen

Komponenten-  
prüfung plus  
Klimabonus

<sup>68</sup> Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 24c rechts abzgl. Abbildung 24d rechts).

und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 54b). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte. Eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt dann allenfalls in Höhe dieses Einsparpotenzial. **Zusätzlich wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten (Abbildung 54c links) eine um den Klimabonus (Abbildung 54c rechts) höhere Nettokaltmiete zugestanden (Abbildung 54d).** Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“.

**Auswirkung:** Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend höheren Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

**Abbildung 54: Komponentenprüfung (Empfehlung):  
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Reutlingen (Stand 2022)**

### Komponentenprüfung:

#### a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	470	600	700	820	950
2	Süd	360	490	550	620	700

Quelle: Abbildung 24a

#### b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	150	160	200	240	250	130	150	180	200	200

Quelle: Abbildung 24c

### Plus Klimabonus:

#### c) Bedingung für Klimabonus (links) und Werte des Klimabonus (rechts):

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>	um 45 m <sup>2</sup>	um 60 m <sup>2</sup>	um 75 m <sup>2</sup>	um 90 m <sup>2</sup>	um 105 m <sup>2</sup>
Reutlingen	30	40	50	50	50	100	110	130	150	150

Quelle für Bedingung: Abbildung 24d rechts; Quelle: für Klimabonus: Abbildung 24c rechts abzgl. d rechts

#### d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum		Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	570	710	830	970	1.100
2	Süd	460	600	680	770	850

Quelle Abbildung 24a zzgl. Abbildung 24c rechts

empirica

## 5.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*. Die **Zielsetzung**, die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Dennoch akzeptierten bisher einige Sozialgerichten nur die Bruttokaltmiete als Prüfschema. Sie konkretisierten dabei bislang aber nicht, ob eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema gelten soll. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man dabei nur mittlere Nebenkosten ansetzt oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind.<sup>69</sup>

**Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“:** Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 24a) und den **mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 24b links)**. Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 55a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

**Nachteil:** Per Definition haben rund die Hälfte aller Wohnungen *mehr* als nur *mittlere* kalte Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur schlechtere Wohnungen als angemessen, denn die Grundsteuer „verbraucht“ ja schon viel des erlaubten Bruttokaltmietenbetrags.)

**Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“:** Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 24a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 24c links)**. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 55b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

**Nachteil:** Damit reduzieren höhere Nebenkosten (z.B. hohe Grundsteuern) zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltmiettrichtwerten (vgl. (Abbildung 24b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen kalten Nebenkosten haben. Deren Mieter können den zusätzlichen Geldbetrag bis zur hohen Bruttokaltmietengrenze für eine höhere Nettokaltmiete nutzen und damit besser wohnen als angemessen wäre.

Mögliches  
Prüfschema im LK  
Reutlingen

<sup>69</sup> Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der verwendeten Datenquelle abhängen sollte, da es z.B. einen Unterschied macht, ob von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten in die Auswertung einfließen, oder nicht (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, Randnummer 41; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine **niedrigere Nettokaltmiete**, aber **gleiche kalte Nebenkosten** (Müllgebühren, Grundsteuern und teilweise **höhere warme Nebenkosten** als hochwertige Wohnungen. Vgl. dazu die Vergleichsrechnungen im Anhang-Kap. 4.2 (Seite 75).

**Abbildung 55: Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):  
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK  
Reutlingen (Stand 2022)**

**(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten**

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	550	680	800	940	1.070
2	Süd	440	570	650	740	820

**(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten**

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	620	760	900	1.060	1.200
2	Süd	510	650	750	860	950

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 24a und Abbildung 24b links bzw. c links

**empirica**

### 5.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete*. Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es im Ergebnis einen noch größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.<sup>70</sup>

**Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“:** Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 24a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (**Abbildung 24b** links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 56a).

**Nachteil:** Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohen Energiekosten eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

**Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete“:** Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 24) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 24c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 56b).

**Nachteil:** Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 56b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine* auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

**Auswirkung:** Nicht ausgeschöpfte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren. Klar ist: Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) und den Heizkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards.**<sup>71</sup> Zielführender scheint es,

Mögliches  
Prüfschema im LK  
Reutlingen

<sup>70</sup> Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der verwendeten Datenquelle abhängen sollte, da es z.B. einen Unterschied macht, ob von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten in die Auswertung einfließen oder nicht (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, Randnummer 41; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine *niedrigere Nettokaltmiete*, aber *gleiche kalte Nebenkosten* (Müllgebühren, Grundsteuern) und teilweise *höhere warme Nebenkosten* als hochwertige Wohnungen. Vgl. dazu die Vergleichsrechnungen im Anhang-Kap. 4.2 (Seite 75).

<sup>71</sup> Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer, warme Winter) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

Nebenkosten vom Grundsatz her zu erstatten, statt sie erst mit der Grundmiete zu verrechnen.

**Abbildung 56: Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):  
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK  
Reutlingen (Stand 2022)**

**(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten**

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	620	760	890	1.040	1.170
2	Süd	510	650	740	840	920

**(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten**

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord	750	910	1.080	1.260	1.400
2	Süd	640	800	930	1.060	1.150

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 24a und Abbildung 24b links/rechts bzw. Abbildung 24c links/rechts  
empirica

## 6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

### 6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, als Richtwerte Mietobergrenzen festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u. E. auch folgende Anforderungen erfüllen:

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
  - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
  - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
  - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
  - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
  - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
  - die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
  - aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
  - einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
  - einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
  - tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
  - keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
  - keinen Anreiz für Vermieter zur Mieterhöhung bildend.

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang-Kap. 7.3)

## 6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept.

**Abbildung 57: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>72</sup>**

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

<sup>72</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>73</sup> aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß** hinreichend nachvollziehbar ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“<sup>74</sup> (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 88).

---

<sup>73</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

<sup>74</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

## 7. Erfahrungen aus der Praxis

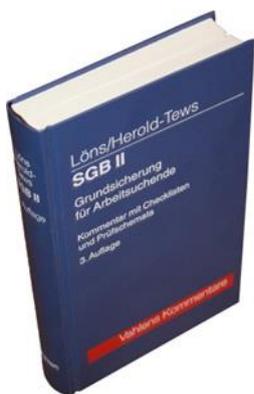
### 7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts.

In Rahmen von Sozialgerichtsällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.<sup>75</sup>

Sozialrichter hielten das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts schon im Jahr 2011 für sinnvoll:



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“<sup>76</sup>

<sup>75</sup> Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

<sup>76</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

## 7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist grundsätzlich an Fachdiskussionen über einfache, zielführende Methoden zur Herleitung von Mietobergrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe von Leistungsempfängern stehen, nicht möglichst umfangreiche Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung.

**Fachbeiträge von empirica** zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- empirica vergleicht Vor- und Nachteile der **Bruttokaltmietengrenzen** gegenüber anderen Prüfschemata für Angemessenheit. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Wohnnebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

### 7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde schon 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in weit über 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

#### Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

**BSG** Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“ (RdNr 26).

„Der Würdigung des LSG, dass es sich um ein schlüssiges Konzept handelt, steht insbesondere nicht entgegen, dass das Konzept hinsichtlich der Nettokaltmiete lediglich auf Angebotsmieten beruht. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn **keine Bestandsmieten** erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG **anerkannten Methodenvielfalt** bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“ (RdNr 31).

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).<sup>77</sup>

#### Auch Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz haben das empirica-Konzept bestätigt:

**Niedersachsen** Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat im Urteil vom 16.11.2021 die von empirica ermittelten **Angemessenheitsgrenzen** für die **Nettokaltmiete** und die **Betriebskosten** (kalte Nebenkosten) anerkannt und urteilt: Daher „hat die Berufung der Kläger in der Sache keinen Erfolg.“ Es bekräftigt auch: „Der Senat hat (...) keine Bedenken hinsichtlich des gebildeten **Vergleichsraums**.“ Im Urteil selbst werden statt der Bruttokaltmietenwerte die einzelnen **Komponenten** (Grundmiete und Nebenkosten) separat behandelt. Wichtig sei, dass „zu der ermittelten Mietobergrenze (...) tatsächlich angemessener Wohnraum **zur Verfügung** stand.“ Und es stellt klar: „Nicht erforderlich ist, vor der Erhebung Wohnwertmerkmale zu erheben.“ (**L 6 AS 577/18**)

---

<sup>77</sup> BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

Die **22. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 19.04.2021 bestätigt, dass „der Beklagte über ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Kosten von Unterkunft und Heizung verfügt“ und Prüfgegenstand das Konzept der empirica ag ist (S 22 AS 24/18).

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)<sup>78</sup> (...)“

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die **29. Kammer** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

*Nachrichtlich:*

**LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08:** „Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].

---

<sup>78</sup> Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

**Baden-Württemberg** Das **Landessozialgericht Baden-Württemberg** hat im Urteil vom 22.04.2021 bestätigt (RdNr 39): „Das hier maßgebliche Konzept der Firma e. ag stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde. Es ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘ im Sinne der Rechtsprechung des BSG.“ (L 7 AS 4054/18)

Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16)

**Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:

Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)

Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

**Bayern**

Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt: Die **22. Kammer** urteilte am 8.4.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)  
Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

## NRW

Der 6. Senat des **Landessozialgerichts NRW** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...).“ (S 41 AS 325/16).

Die **36. Kammer** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (...) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17)

Das **Sozialgericht Düsseldorf** bestätigt am 29.12.2015: „Das von der Firma empirica erstellte ‚schlüssige Konzept‘ genügt (...) den Anforderungen, die die Kammer in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes an die Ermittlung von Mietobergrenzen und sich daraus ergebende Gewährung der Kosten der Unterkunft stellt.“ (S 43 AS 1778/14)

Das **Sozialgericht Köln** hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

**Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).<sup>79</sup>

Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)

## 7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

Folgende Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten können von ihren Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten berichten:

- **Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“. *Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)*
- **Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“, Ansprechpartnerin: Frau Hauser, Tel. 07151/ 501-1719. *Rems-Murr-Kreis (2021)*
- **\*Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“, Ansprechpartnerin: Frau Jung, Tel. 06431/ 296-518. *Landkreis Limburg-Weilburg (2021)*
- **\*Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“, Ansprechpartnerin: Frau Töpfer, Tel. 07071/ 207-2091. *Landkreis Tübingen (2021)*
- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“, Ansprechpartnerin: Frau Meier, Tel. 03834/ 8760-1009. *Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)*

---

<sup>79</sup> Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

- **\*Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“, Ansprechpartnerin: Frau Kellner, Tel. 09232/ 80-573.  
*Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“, Ansprechpartner: Herr Hohenberger, Tel. 09281/ 57-368.  
*Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“, Ansprechpartnerin: Frau Spangler, Tel. 09181/ 470-251  
*Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“, Ansprechpartner: Herr Schwan, Tel. 02681 / 812410.  
*Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“, Ansprechpartner: Herr Igl, Tel. 08671 / 986–747.  
*Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“.  
*Stadt Kaiserslautern (2019)*
- **\*Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“, Ansprechpartnerin: Frau Küper, Tel. 02331 / 207-3656.  
*Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“, Ansprechpartner: Herr Cremerius, Tel. 0212 / 290-3810.  
*Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)*
- **\*Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartnerin: Frau Futter, Tel. 07031 / 663-1302.  
*Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartnerin: Frau Demmin, Tel. 04522 / 743-365.  
*Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*

- **\*Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartner: Herr Schreyer, Tel. 08221 / 95-537.  
*Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartner: Herr Cipa, Tel. 0231 / 50-22523.  
*Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartner: Herr Küppers, Tel. 02161 / 25-3301.  
*Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“; Ansprechpartner: Herr Hikade, Tel. 6421 / 405-7146.  
*Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“; Ansprechpartner: Herr Bigl, Tel. 08041 / 505 194  
*Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)*
- **\*Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“; Ansprechpartnerin: Frau Schwan, Tel. 02821 / 85-109.  
*Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartnerin: Frau Schmidt, Tel. 03644 / 540-741.  
*Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)*
- **\*Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“; Ansprechpartner: Herr Schmidbartl, Tel. 08092 / 8256-66.  
*Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022)*

- **\*Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“; Ansprechpartner: Herr Weber, Tel. 07141 / 144-48701.  
*Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“; Ansprechpartner: Herr Mandersfeld, Tel. 02202 / 9333-701.  
*Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“; Ansprechpartner: Herr Schauz, Tel. 07321 / 321-2342.  
*Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“; Ansprechpartner: Herr Meyer, Tel. 04841 / 67-470.  
*Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“; Ansprechpartner Herr Gnida, Tel. 05351 / 121-2201.  
*Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“.  
*Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)*
- **\*Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“; Ansprechpartner Herr Blank, Tel. 0209 / 169-66 75.  
*Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)*
- **\*Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“; Ansprechpartner Frau Brassat: Tel. 05721 / 703-8281.  
*Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)*

- **\*Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“; Ansprechpartner Herr Schwabe: Tel. 05371 / 82-542.  
*Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“; Ansprechpartner: Herr Schneebeck, Tel. 0541 / 501-4176 und Herr Afeldt, Tel. 0541 / 501-4177.  
*Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“; Ansprechpartner: Herr Zeller, Tel. 08321 / 612-262.  
*Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“; Ansprechpartner: Herr Buchholz, Tel. 05021 / 967-147.  
*Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“; Ansprechpartnerin: Frau Vana, Tel. 05921 / 9662-12.  
*Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“; Ansprechpartner: Herr König, Tel. 08261 / 995-273.  
*Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“; Ansprechpartnerin: Frau Cakmak, Tel. 06132 / 787-6315.  
*Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021)*

- **\*Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“; Ansprechpartnerin: Frau Tschöpe, Tel. 02361 / 5825-222.  
*Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“; Ansprechpartner: Herr Rieckenberg, Tel. 089 / 6221-1528  
*Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“; Ansprechpartnerinnen: Frau Raedler, Tel. 0751 / 85-3000, und Frau Court, Tel. 0751 / 85-8100.  
*Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“; Ansprechpartner: Herr Trommer, Tel. 08382 / 270-421.  
*Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“; Ansprechpartnerin: Herr Ruhm, Tel. 02162 / 391616.  
*Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)*
- **\*Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“; Ansprechpartner: Herr Scheib, Tel. 06131 / 122-732.  
*Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“, Ansprechpartner: Herr Müller, Tel. 02271 / 83-15010.  
*Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“; Ansprechpartner: Herr Grau, Tel. 09221 / 707-220.  
*Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*

- **\*Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“; Ansprechpartner: Herr Filser, Tel. 08342 / 911-318. *Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“; Ansprechpartner: Herr Bühning, Tel. 02151 / 86-2950. *Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*
- **\*Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“; Ansprechpartnerin: Frau Konrad, Tel. 06221 / 522-1333. *Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“; Ansprechpartnerin: Frau Gang, Tel. 08191 / 129-1270. *Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“; Ansprechpartner: Herr Burkard, Tel. 0661 / 6006-8094. *Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*
- **\*Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“; Ansprechpartner: Frau Weiher, Tel. 08661 / 211-3132. *Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)*
- **\*Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“; Ansprechpartner: Herr Kade, Tel. 03437 / 984-2750. *Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)*
- **\*Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“; Ansprechpartner: Herr Kleineberg, Tel. 02336 / 93-3975. *Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)*

- **\*Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“; Ansprechpartnerin: Frau Färber, Tel. 02241 / 13-2872.  
*Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)*

\* Richtwerte gelten bereits.

Mietobergrenze 2022 und 2023

Angemessene Unterkunftskosten nach dem Schlüssigen Konzept im Landkreis Reutlingen **ab 01.01.2023**

Bewertung der Angemessenheit der Miete	Haushaltsgröße											
	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen		jede weitere Person	
1. Angemessene Wohnungsgröße	45 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>		75 m <sup>2</sup>		90 m <sup>2</sup>		105 m <sup>2</sup>		+ 15 m <sup>2</sup> /Person	
2. Kalte Mietobergrenze im Bereich	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
In EUR	470	360	600	490	700	550	820	620	950	700	136	100
m <sup>2</sup> / EUR	10,44	8,00	10,00	8,17	9,33	7,33	9,11	6,89	9,05	6,67	9,05	6,67

Die Beträge stellen Obergrenzen dar, falls günstigere Wohnungen mit einfacher/bzw. mittlerer Ausstattung angeboten werden können, besteht kein Anspruch auf die Mietobergrenze!! (siehe Rechtsprechung !!) Es ist weiterhin jeweils eine Einzelfallregelung durchzuführen. Der zusätzliche Platzbedarf für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird durch die fiktive Anrechnung einer weiteren Person berücksichtigt.

**Nichtprüfungsgrenze = Grenzwert für auffallend hohe kalte und warme Nebenkosten:**

Angemessene Wohnungsgröße *	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	+ 15 m <sup>2</sup> /Person
Kalte Nebenkosten in EUR	150	160	200	240	250	10
Warme Nebenkosten in EUR	130	150	180	200	200	10

**Nord:** Bad Urach, Dettingen an der Erms, Eningen u.A., Grafenberg, Metzingen, Pliezhausen, Pfullingen, Reutlingen, Riederich, Walddorfhäslach, Wannweil

**Süd:** Engstingen, Gomadingen, Grabenstetten, Hayingen, Hohenstein, Hülben, Lichtenstein, Mehrstetten, Münsingen, Pfronstetten, Römerstein, Sonnenbühl, St. Johann, Trochtelfingen, Zwiefalten

Bisherige angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Reutlingen **ab dem 01.03.2022**

	Haushaltsgröße																	
Bewertung der Angemessenheit der Miete *	1 Person			2 Personen			3 Personen			4 Personen			5 Personen			jede weitere Person		
	45 m <sup>2</sup>			60 m <sup>2</sup>			75 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>			105 m <sup>2</sup>			+ 15 m <sup>2</sup> /Person		
2. MoG	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4
<b>MoG aufgerundet</b>	<b>352</b>	<b>403</b>	<b>461</b>	<b>416</b>	<b>478</b>	<b>549</b>	<b>489</b>	<b>563</b>	<b>647</b>	<b>567</b>	<b>652</b>	<b>750</b>	<b>644</b>	<b>742</b>	<b>855</b>	<b>73</b>	<b>86</b>	<b>100</b>
<b>m<sup>2</sup>/ EUR</b>	<b>7,82</b>	<b>8,96</b>	<b>10,24</b>	<b>6,97</b>	<b>7,97</b>	<b>9,15</b>	<b>6,61</b>	<b>7,51</b>	<b>8,63</b>	<b>6,39</b>	<b>7,24</b>	<b>8,33</b>	<b>6,29</b>	<b>7,07</b>	<b>8,14</b>	<b>5,27</b>	<b>5,73</b>	<b>6,67</b>

Die Beträge stellen Obergrenzen dar, falls günstiges Wohnungen mit einfacher/bzw. mittlerer Ausstattung angeboten werden können, besteht kein Anspruch auf die Mietobergrenze!! (Siehe Rechtsprechung!!) Es ist weiterhin jeweils eine Einzelfallregelung durchzuführen. Der zusätzliche Platzbedarf für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, wird durch die fiktive Anrechnung einer weiteren Person berücksichtigt.

Mietstufe 4: Pfullingen, Stadt Reutlingen, Metzingen

Mietstufe 3: Bad Urach, Dettingen, Eningen, Grafenberg, Pliezhausen, Riederich, Wannweil, Walddorfhäslach

Mietstufe 2: restliche Landkreis Reutlingen ohne die in MS 3 und 4 eingestufteten Gemeinden