

# Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg

## Aktualisierung 2016

### Landkreis Ravensburg

Ansprechpartner:

Petra Heising, Arthur Rachowka, Lukas Weiden

Projektnummer:  
201605616

Datum:  
21. September 2016

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Hintergrund und Auftrag .....	1
1.2	Ergebnistabellen und Datenbasis im Landkreis Ravensburg .....	2
<b>2.</b>	<b>Regionale Einordnung und Wohnungsmarktkennzahlen des Landkreises Ravensburg</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Angemessene Nettokaltmieten</b> .....	<b>5</b>
3.1	Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	5
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen .....	5
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen.....	6
3.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments .....	10
3.2	Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis.....	12
3.2.1	Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen .....	12
3.2.2	Filtersetzung und Fallzahl.....	13
3.3	Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen .....	14
3.3.1	Mietspektrum im Vergleichsraum A (Lesebeispiel) .....	14
3.3.2	Mietspektrum im Vergleichsraum B .....	17
3.3.3	Mietspektrum im Vergleichsraum C .....	17
3.3.4	Mietspektrum im Vergleichsraum D .....	18
3.3.5	Mietspektrum im Vergleichsraum E .....	18
3.3.6	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Ravensburg .....	22
3.4	Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	25
3.5	Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Landkreis Ravensburg.....	26
<b>4.</b>	<b>Angemessene Betriebskosten (kalte Nebenkosten)</b> .....	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Prüfschema im Landkreis Ravensburg: Die Bruttokaltmiete</b> .....	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>30</b>
<b>ANHANG</b> .....		<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Das empirica-Konzept</b> .....	<b>31</b>
1.1	Kern der Analyse .....	31
1.2	Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts .....	34
1.3	Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine .....	35
<b>2.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)</b> .....	<b>36</b>
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Überprüfung der Vergleichsräume .....	36
2.1.1	Entwicklung der Mietniveaus im LK Ravensburg, 2012 zu 2016 .....	36

2.1.2	Vergrößerung der Mietspannen in bisherigen Vergleichsräumen .....	38
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank .....	40
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle .....	41
2.3.1	Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich .....	41
2.3.2	Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich .....	43
2.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen .....	47
2.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard .....	51
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle zur vorliegenden Auswertung im Landkreis Ravensburg .....	55
<b>3.</b>	<b>Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II .....</b>	<b>59</b>
3.1	Einfache Herleitung (Anforderung von empirica) .....	59
3.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG) .....	60
<b>4.</b>	<b>Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts .....</b>	<b>62</b>
4.1	Austausch mit Sozialrichtern .....	62
4.2	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern .....	62
4.3	Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten .....	63

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Hintergrund und Auftrag

Nach § 22 Abs.1 Sozialgesetzbuch II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der angemessenen Miete unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Der Landkreis Ravensburg hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg nach einem schlüssigen Konzept beauftragt.<sup>1</sup>

Im Bericht vom 24. Juli 2013 hat empirica für den Landkreis Ravensburg erstmals Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet (Erstauswertung 2013: Auswertungszeitraum Quartale I /2011 bis IV /2012).<sup>2</sup>

**Erstauswertung  
2013**

Ein erste Aktualisierung der Angemessenheitskriterien im Landkreis Ravensburg erfolgte im Juni 2015 (Aktualisierung 2015: Auswertungszeitraum Quartale I/2013 bis IV/2014).<sup>3</sup> In der Aktualisierung 2015 wurden ergänzend zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten auf Basis des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds für Baden-Württemberg auch Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ausgewiesen.

**Aktualisierung  
2015**

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2016 ist es nun nach über einem weiteren Jahr, wieder Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2016 sind die Quartale III /2014 bis II /2016.

**Aktualisierung  
2016**

Eine Voruntersuchung hinsichtlich der kleinräumigen Mietentwicklung ergab, dass sich die Wohnungsmärkte in den Gemeinden des Landkreises Ravensburg seit der Erstauswertung unterschiedlich entwickelt haben: Die Marktmieten sind in den Gemeinden unterschiedlich stark gestiegen, in einigen Gemeinden sogar gesunken. Dies führt teilweise zu starken Mietgefällen innerhalb der bisherigen Vergleichsräume. Daher erscheint eine Neuordnung der Gemeinden sinnvoll. In der vorliegenden Aktualisierung 2016 sind die Vergleichsräume neu festgelegt (vgl. Kap. 3.1.2). Ein Vergleich der neuen Richtwerte mit den bisherigen ist nur eingeschränkt möglich (vgl. Anhang-Kap. 2.3.2). Dennoch entsprechen die neuen Vergleichsräume jetzt deutlich besser der aktuellen Marktentwicklung als die bisherigen.

**Überprüfung der  
Vergleichsräume**

<sup>1</sup> Zur Definition eines schlüssigen Konzepts durch das Bundessozialgerichts (BSG): vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

<sup>2</sup> **Erstauswertung 2013:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 24. Juli 2013.

<sup>3</sup> **Aktualisierung 2015:** empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 17. Juni 2015.

**Aufbau des Berichts** Der Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- Auswertung von Angebotsmieten: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen und Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 3)
- Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten (Kap. 4)
- Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft im Landkreis Ravensburg, Stand 2015 (Kap. 5)

Jedes Kapitel beginnt mit allgemeinen Erläuterungen zur Methodik, die allen empirica-Gutachten zur Herleitung von KdU-Mietobergrenzen gemeinsam ist. Die aktuellen Ergebnisse konkret für den *Landkreis Ravensburg* sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Der Anhang enthält allgemeine Hinweise zum Kern des empirica-Konzepts (Anhang-Kap. 1), Datengrundlagen und Details zur vorliegenden Auswertung (u.a. Basistabelle für Nettokaltmieten, vgl. Anhang-Kap. 2), allgemeine Anforderungen an ein gutes KdU-Konzept (Anhang-Kap. 3) sowie Erfahrungen mit der Umsetzung inklusiv der Diskussion von Alternativvorschlägen von Sozialgerichten (Anhang-Kap. 4).

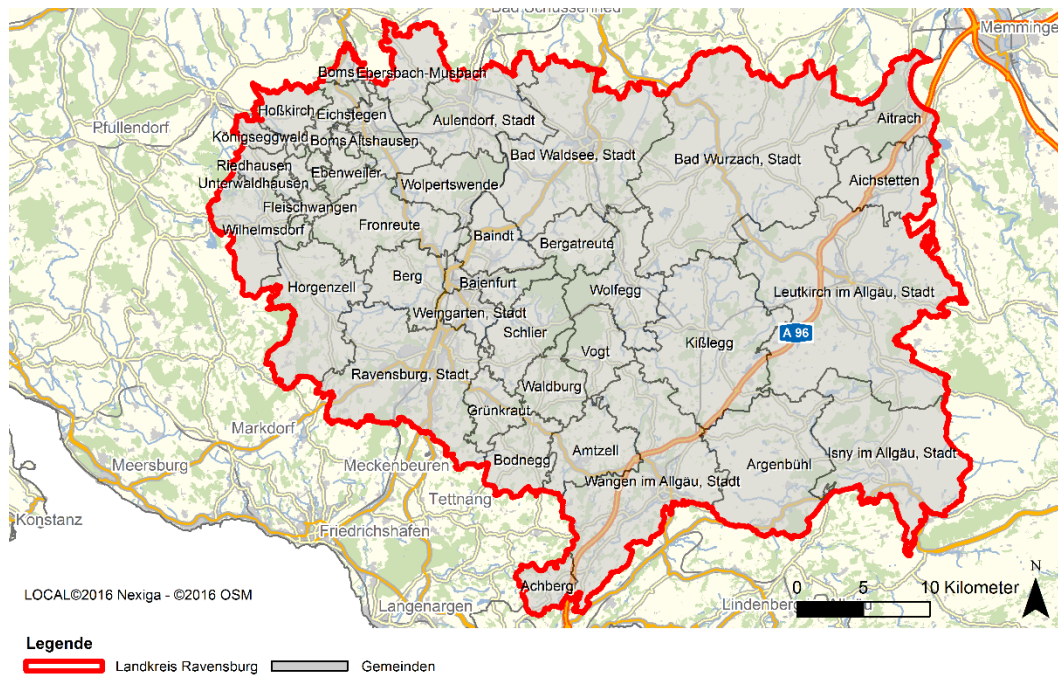
## 1.2 Ergebnistabellen und Datenbasis im Landkreis Ravensburg

- Angebotsmieten** Einen Überblick über die Mieten im unteren Marktsegment verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ravensburg zeigt der erweiterte Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) für die Vergleichsräume des Landkreises Ravensburg (Abbildung 16, Seite 23). Datengrundlage sind die Mieten verfügbarer Wohnungen vom 3. Quartal 2014 bis einschließlich 2. Quartal 2016 (öffentlich inserierte Angebote gemäß empirica-Preisdatenbank).
- Richtwerttabelle Nettokaltmieten** Die neuen Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten für die Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg (Stand 2016) sind in der Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg zusammengefasst (Abbildung 17, Seite 26).
- Nebenkosten** Wie bereits in der Aktualisierung 2015 gelten als Obergrenzen für angemessene Nebenkosten die Durchschnittswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels für Baden-Württemberg, multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Abbildung 21, Seite 28).
- Prüfschema** Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft wird im Landkreis Ravensburg anhand der *Bruttokaltmiete* beurteilt (vgl. Kap. 5). Die ermittelten Richtwerten für die Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg zeigt Abbildung 22 (Seite 29), als neue *Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten* im Landkreis Ravensburg (Stand 2016).

## 2. Regionale Einordnung und Wohnungsmarktkennzahlen des Landkreises Ravensburg

Der Landkreis Ravensburg liegt im südöstlichen Teil Baden-Württembergs und grenzt im Süden an den Bodenseekreis und im Westen und Norden an die Landkreise Sigmaringen und Biberach. An der östlichen Seite grenzt Ravensburg an die bayerischen Landkreise Oberallgäu, Unterallgäu und Lindau sowie an die kreisfreie Stadt Memmingen. Der Landkreis Ravensburg umfasst insgesamt 39 Kommunen (acht Städte und 31 Gemeinden). Die Gemeinden und Städte werden zu fünf Verwaltungsgemeinschaften und vier Gemeindeverwaltungsverbänden zusammengefasst. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über zwei Hauptverkehrsachsen: Die B32 erschließt den westlichen Teil des Landkreises und die A96 verbindet den östlichen Teil mit Memmingen und München im Nordosten und Lindau im Südwesten. Zusätzlich gewährleisten die Bundesstraßen B30, B33, B465 und B12 die regionale Verkehrsanbindung. Außerdem ist der Landkreis an das Schienennetz der deutschen Bahn angebunden.

**Abbildung 1: Gemeinden des Landkreises Ravensburg**



Im Landkreis Ravensburg wohnen lt. Zensus 2011 rund 115.000 Haushalte, davon 50.600 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind knapp 4.300 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Ravensburg SGB II-Bedarfsgemeinschaften.<sup>4</sup> Wenn die Zahl der Mieterhaushalte im Landkreis Ravensburg seit 2011 ungefähr konstant geblieben ist, wovon auszugehen ist, beträgt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften-Mieter an allen Mieterhaushalten im Landkreis Ravensburg etwa 8,5 %.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Quelle: BA-Statistik: Von insgesamt 4.681 Bedarfsgemeinschaften wohnen 4.341 zur Miete (Stand März 2016).

<sup>5</sup> Sollte die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 gestiegen sein, so beträgt der Anteil weniger als 8,5 %.



**Abbildung 2: Haushalte im LK Ravensburg nach Art der Wohnungsnutzung**

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	63.804	55,8%
Zu Wohnzwecken vermietet	50.563	44,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>114.367</b>	<b>100,0%</b>

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

empirica

Im Landkreis Ravensburg sind rd. 52.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet<sup>6</sup>, die meisten davon verfügen über eine Zentralheizung (78,5 %). Nur 0,2% aller Wohnungen haben keine Heizung. 9,7 % verfügen über Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 1,0 % (0,5+0,2+0,3) aller Mietwohnungen im Landkreis Ravensburg haben kein WC und/oder keine Badewanne/Dusche (Abbildung 3).

**Abbildung 3: Mietwohnungen im LK Ravensburg nach Heizungsart und Bad-Ausstattung**

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	2.003	3,9%
Etagenheizung	3.645	7,0%
Blockheizung	372	0,7%
Zentralheizung	40.805	78,5%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	5.063	9,7%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	80	0,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>51.968</b>	<b>100,0%</b>
<b>Badewanne/Dusche und WC vorhanden</b>		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	51.450	99,0%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	251	0,5%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	97	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	170	0,3%
<b>Insgesamt</b>	<b>51.968</b>	<b>100,0%</b>

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

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1) einer Heizung (besser als Kohleöfen), (2) eines WCs und (3) einer Badewanne/Dusche, dann erfüllen *höchstens* 10,7 % (9,7+1,0) aller vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Ravensburg diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird noch mehreren Haushalten bewohnt).

<sup>7</sup> De facto wird der Anteil noch geringer sein, weil in den 9,7 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.



### 3. Angemessene Nettokaltmieten

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

##### 3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll. Unter anderem muss festgelegt werden, für welche Haushaltsgrößen *welche Wohnungsgrößen* als angemessen gelten. In der Praxis haben sich bundeslandspezifische Werte herausgebildet, die sich an den Bestimmungen zur Wohnraumförderung orientieren.

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Wie bereits in der Erstausswertung 2013 und in der Aktualisierung 2015 gelten im Landkreis Ravensburg folgende Wohnungsgrößen als angemessen: Eine Wohnung für eine Person wird als „angemessen groß“ bezeichnet, wenn sie bis zu 45 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 60 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 75 qm, usw.

Festlegung im LK  
Ravensburg

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z.B. 45 qm große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 45 qm großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 qm um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 45 qm großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 35 bis unter 55 qm großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese qm-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 45 qm“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 45 qm“ in die Auswertung einfließen, also z.B. nicht die Mieten für 20-qm-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 45 qm großen Wohnungen kosten. Eine gleichgroße Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „45 qm“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.<sup>8)</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 Ge-

Produktregel

<sup>8)</sup> Da aus allen Wohnungen mit 35 qm bis unter 55 qm 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 45 qm großen Wohnungen.

samtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Richtwert nicht überschreitet. 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.

#### Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro je Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro je qm“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die Quadratmetermiete. Die Wahl der Einheit „Euro je 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 Leistungsträgers hat zum Ziel, große Haushalte unterzubringen. Gleichzeitig wird aber kein Haushalt gezwungen, eine bestimmte Wohnung zu beziehen: Die Richtwerte wurden so festgelegt, dass immer auch Wohnungen in einer für den Haushalt angemessenen Größe am Markt verfügbar sind.

### 3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

#### Angemessener Vergleichsraum

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius' definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugeordnet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z.B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. Vergleichsraum, dessen Mietstruktur untersucht wird. Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt).

In ländlichen Kommunen mit einem ohnehin nur geringen Mietwohnungsangebot können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Damit kann dann auch in durch Eigentum geprägten Wohnungsmärkten ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung geschaffen werden. Zusammengefasste Gemeinden müssen räumlich aneinander grenzen, um auch

in räumlicher Nähe Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum finden zu können. Gemeinden, die zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine empirisch messbare Einheit. Die Grenzen sind fließend.

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Wenn in unterschiedlich attraktiven, d.h. unterschiedlich teuren Gemeinden die gleiche Mietobergrenze gelten würde, würden Bedarfsgemeinschaften eher in den unattraktiveren Gemeinden (mit entsprechend niedrigeren Mieten) angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es wichtig, nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist daher eine notwendige Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind in sich nicht homogen. Diese Anforderung gilt für alle Mietobergrenzen, ist also unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.<sup>9</sup>

Ein Vergleichsraum sollte ausreichend groß sein (z.B. mindestens 500 Wohnungsangebote innerhalb des Auswertungszeitraums). Falls mehrere Kommunen zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden müssen, sollten es möglichst homogene Gemeinden sein, d.h. nur solche mit einer vergleichbaren Infrastruktur und ähnlichen sozialräumlichen Bezügen. Ein guter Indikator dafür sind die kleinräumigen Marktmieten. Kommunen mit stark unterschiedlichen Mietniveaus bilden keinen homogenen Vergleichsraum. Die Unterschiede zwischen den kommunalen Mietniveaus innerhalb eines Vergleichsraums sollten daher nicht zu groß sein (möglichst kleiner als ein Euro/qm). Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt idealerweise in Absprache mit dem Auftraggeber, um auch sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

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

Für die hier vorliegende Aktualisierung 2016 für den Landkreis Ravensburg wurden die kommunalen Mietniveaus im Landkreis Ravensburg erstmals seit der Erstausswertung überprüft. Es zeigt sich, dass bei Beibehaltung der bisherigen Vergleichsräume die Mietspanne von maximal 1,10 Euro/qm in einem Vergleichsraum (Stand

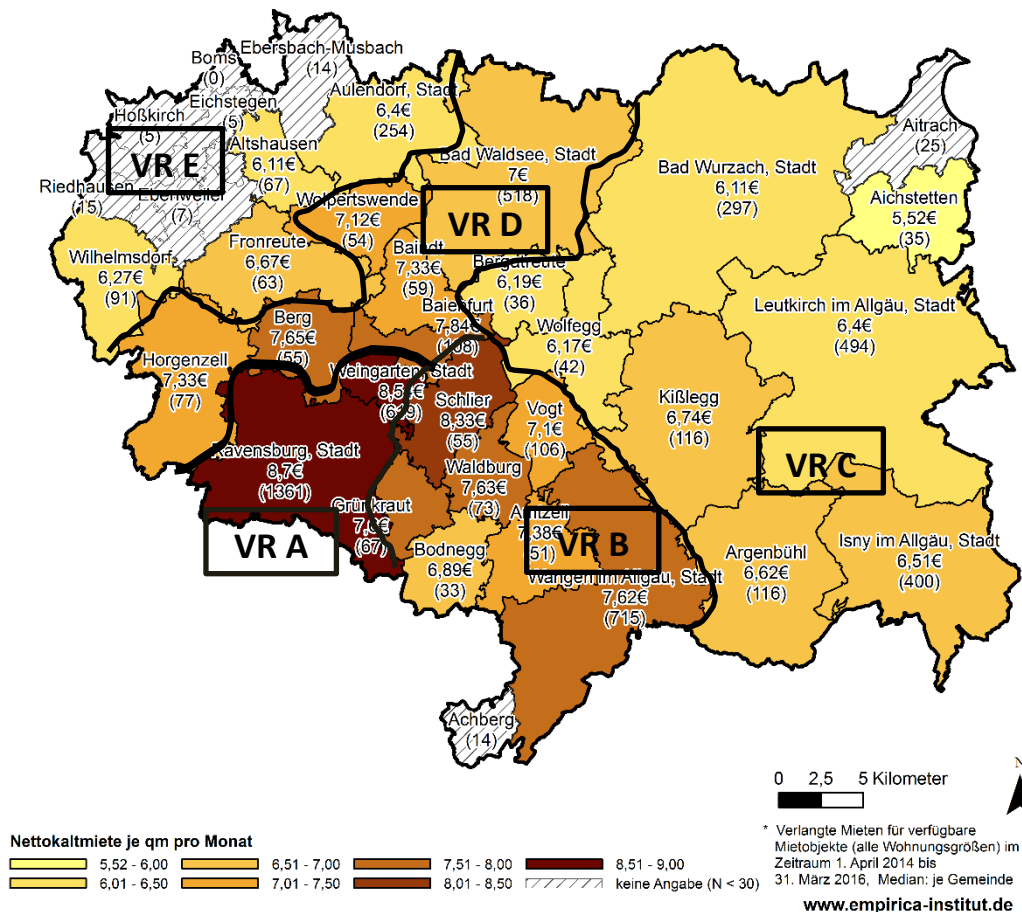
**Festlegung der VR  
im LK Ravensburg**

<sup>9</sup> Vergleiche dazu auch „Alternativvorschläge von Sozialgerichten“ im Anhang, Kap. 4.3.1.

2012) inzwischen in vier von fünf Vergleichsräumen auf über 1 Euro/qm und dabei in einem sogar auf 2,16 Euro/qm gestiegen ist (Stand 2016).<sup>10</sup>

Um einen Rutschbahneffekt in die jeweils günstigen Gemeinden zu vermeiden, werden die Vergleichsräume neu festgelegt: Statt der bisherigen Vergleichsräume 1 bis 5 (Stand 2012) gibt es nun die Vergleichsräume A bis E (Abbildung 4 und Abbildung 5). Bei dieser Einteilung führen auch die aktuellen Mietniveaus nur zu einer Mietspanne von maximal 1,44 Euro/qm innerhalb der Vergleichsräume (Abbildung 6). Eine Spanne von etwas mehr als 1 Euro/qm haben nun nur noch die Vergleichsräume B und C, wobei dies jeweils nur durch eine kleine Gemeinde am unteren Ende verursacht wird: Ignoriert man im Vergleichsraum B die Gemeinde Bodnegg (Fallzahl: 33) und im Vergleichsraum C die Gemeinde Aichstetten (Fallzahl 35), dann beträgt die Mietspanne im Vergleichsraum B nur noch 1,23 Euro/qm und in Vergleichsraum C sogar nur 0,76 Euro/qm. Die beiden anderen Grundsätze (mindestens 500 Mietwohnungsangebote und Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden) werden eingehalten. - Weitere Details vgl. Anhang-Kap. 2.1.

**Abbildung 4: Zusammenfassung zu fünf Vergleichsräumen, Stand 2016\***



Auswertungszeitraum: Quartale II/2014-I/2016. Fallzahlen in Klammern.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

<sup>10</sup> Vergleiche Abbildung 35 und Abbildung 36 im Anhang, Seite 39.

**Abbildung 5: Zusammenfassung der Gemeinden zu Vergleichsräumen, Landkreis Ravensburg (Stand 2016)\***

Vergleichsraum	GKZ	Gemeinde	Median (sortiert) Euro/qm	Fallzahl
VR A	08436064	Ravensburg, Stadt	8,70	1.361
VR A	08436082	Weingarten, Stadt	8,54	619
VR B	08436069	Schlier	8,33	55
VR B	08436079	Waldburg	7,63	73
VR B	08436081	Wangen im Allgäu, Stadt	7,62	715
VR B	08436039	Grünkraut	7,60	67
VR B	08436006	Amtzell	7,38	51
VR B	08436078	Vogt	7,10	106
VR B	08436018	Bodnegg	6,89	33
VR B	08436001	Achberg	-	14
VR C	08436004	Aitrach	-	25
VR C	08436052	Kißlegg	6,74	116
VR C	08436094	Argenbühl	6,62	116
VR C	08436049	Isny im Allgäu, Stadt	6,51	400
VR C	08436055	Leutkirch im Allgäu, Stadt	6,40	494
VR C	08436014	Bergatreute	6,19	36
VR C	08436010	Bad Wurzach, Stadt	6,11	297
VR C	08436085	Wolfegg	5,98	42
VR C	08436003	Aichstetten	5,52	35
VR D	08436011	Baienfurt	7,84	108
VR D	08436013	Berg	7,65	55
VR D	08436012	Baindt	7,33	59
VR D	08436095	Horgenzell	7,33	77
VR D	08436087	Wolpertswende	7,12	54
VR D	08436009	Bad Waldsee, Stadt	7,00	518
VR E	08436096	Fronreute	6,67	63
VR E	08436008	Aulendorf, Stadt	6,40	254
VR E	08436083	Wilhelmsdorf	6,27	91
VR E	08436005	Altshausen	6,11	67
VR E	08436067	Riedhausen	-	15
VR E	08436093	Ebersbach-Musbach	-	14
VR E	08436032	Fleischwangen	-	10
VR E	08436024	Ebenweiler	-	7
VR E	08436027	Eichstegen	-	5
VR E	08436047	Hoßkirch	-	5
VR E	08436053	Königseggwald	-	3
VR E	08436077	Unterwaldhausen	-	3
VR E	08436040	Guggenhausen	-	2
VR E	08436019	Boms	-	-
<b>Summe</b>				<b>6.065</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2014-I/2016. - Innerhalb eines Vergleichsraums nach Median sortiert.

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

empirica

**Abbildung 6: Quadratmetermieten im LK Ravensburg Zusammenfassung zu Vergleichsräumen (Stand 2016)\***

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Vergleichsraum A	8,54	8,70	0,16	1.980
Vergleichsraum B	6,89	8,33	1,44	1.114
Vergleichsraum C	5,52	6,74	1,22	1.561
Vergleichsraum D	7,00	7,84	0,84	871
Vergleichsraum E	6,11	6,67	0,56	539
<b>Summe</b>				<b>6.065</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2014-I/2016.

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

empirica

### Auswirkung der Neuordnung auf die Richtwerte

Innerhalb eines Vergleichsraums finden sich in den eher teureren Gemeinden weniger angemessene Wohnungen als in den günstigeren. Denn Richtwerte gelten immer für den gesamten Vergleichsraum. Deshalb ist es wichtig, nur *homogene* Vergleichsräume, d.h. aus Gemeinden mit *ähnlichen* Mietniveaus zu bilden. Dennoch kann die Neuordnung einmalig dazu führen, dass sich die Richtwerte für einige Gemeinden nicht nur aufgrund veränderter Mieten ändern (Markteffekt), sondern auch, weil sie nun einem etwas teureren (bzw. billigeren) Vergleichsraum zugeordnet werden (Zuordnungseffekt). In der vorliegenden Aktualisierung 2016 wird aufgrund aktuell divergierender Mietentwicklungen eine *einmalige Korrektur* durchgeführt. Bei der nächsten Aktualisierung sollen die neuen Vergleichsräume beibehalten werden. Dann werden sich die Richtwerte wieder nur dann und nur so weit ändern, wie sich auch die Mieten verändert haben (nur Markteffekt). Details dazu vgl. im Anhang-Kap. 2.1.

### 3.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments

#### Angemessene Wohnungsqualität

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards (z.B. Luxuswohnungen) für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind. Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht alle verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.<sup>11</sup> Wo genau die Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Die genaue Definition liegt im Ermessensspielraum der Kommunen. Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Kap. 3.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will man und kann man Hilfebedürftigen finanzieren?“ - empirica gibt hierzu keine grundsätzlichen Empfehlungen.<sup>12</sup> Zur reinen Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment

<sup>11</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>12</sup> Vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 1.1.



häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt, aber auch das „untere Viertel“ oder das „untere Fünftel“ oder ein Wert dazwischen sind denkbar, um das untere Wohnungsmarktsegment zu beschreiben.<sup>13</sup> Die entsprechenden Mietobergrenzen sind im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 16, Seite 23). Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch die Kommunen definiert worden (z.B. als das untere Viertel), sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann auch für alle Haushaltsgrößen die gleiche relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt.

Die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit wird im empirica-Konzept darüber definiert, dass aus der Preisverteilung sämtlicher Wohnungsangebote einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse (d.h. vom einfachen bis luxuriösem Standard) nur ein gewisser Teil als qualitativ angemessen für Bedarfsgemeinschaften angesehen wird. In Absprache mit dem Auftraggeber wird festgelegt, welcher Teil des Wohnungsmarktes dies sein soll (z.B. das untere Viertel). Die Festlegung erfolgt so, dass dazu Wohnungen zählen, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen. Dieser Anteil gilt dann systematisch für alle Vergleichsräume und Haushaltsgrößen. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den S-Kurven so markiert, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der Mindeststandards erfolgt vor Fertigstellung der Richtwerttabelle in einer Online-Stichprobe (vgl. Arbeitsschritt 4).

Wie bereits in der Erstauswertung 2013 und der Aktualisierung 2015 grenzt der Landkreis Ravensburg das untere Wohnungsmarktsegment beim *unteren Viertel* des Wohnungsmarktes ab. Die Abgrenzung ist damit großzügiger, als wenn nur das untere Fünftel als angemessen gälte. Dabei wird gewährleistet, dass die Richtwerte im Ergebnis in der vom BSG festgelegten Bandbreite liegen (vgl. Kap. 1.1) und dass allen Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen die gleiche relative Wohnqualität zusteht (d.h. für alle das untere Viertel).

**Festlegung im LK  
Ravensburg**

<sup>13</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 qm‘ 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).



## 3.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

### 3.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

#### Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten *verfügbarer* Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z.B. in der *empirica-Preisdatenbank* erfasst werden,
- zum anderen ggf. auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z.B. *Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen*, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.

Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es, die Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen möglichst umfassend darzustellen und alle Informationen, die dazu vorliegen oder erhoben werden können, zusammenzutragen.<sup>14</sup>

#### Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

#### empirica-Preisdatenbank

Mieten und Kaufpreise *öffentlich inserierter* Wohnungen werden von der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die Archivierung von Immobilienanzeigen erfolgt dabei nicht „per Hand“ wie in der klassischen Zeitungsanalyse, sondern automatisiert. Seit 2004 werden die Immobilienangebote täglich deutschlandweit online eingelese, seit 2012 durch die eigene Tochterfirma empirica-systeme. Die Daten stammen aus einschlägigen Immobilienportalen und Online-Seiten von Printmedien, über die Wohnungs- und Gewerbeimmobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.<sup>15</sup> Es fließen also nicht nur Immobilienangebote *von einer* bestimmten Internetplattform, sondern *von mehreren* ein, und zudem auch noch Angebote aus diversen lokalen, regionalen und überregionalen Zeitungen in Deutschland. Im Laufe der Jahre ist so eine der größten Sammlungen von Immobilieninseraten in Deutschland entstanden.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Datenbank ist die professionelle Dopplerbereinigung: Ziel der Bereinigung ist, Immobilienanzeigen, die in verschiedenen Medien gleichzeitig (Querschnitt) und/oder über einen längeren Zeitraum (Längsschnitt) angeboten werden, nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufzunehmen. Hintergrund ist, dass Mietwohnungsangebote häufig in mehreren Zeitungen und Portalen gleichzeitig inseriert werden, und dies meist solange, bis sich ein Mieter gefunden hat. Das heißt, für die Miete in der zuletzt erschienenen Wohnungsanzeige wurde vermutlich ein

<sup>14</sup> Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, 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>15</sup> Die meisten Zeitungen veröffentlichen ihren Immobilienteil auch über Online-Seiten. Auf Anfrage kann nachgeprüft werden, aus welchen Zeitungen und Internetportalen aktuell Anzeigen mit ausgewertet werden. Ggf. können weitere mit aufgenommen werden.

Mieter gefunden. In diesen Fällen handelt es sich bei der Miete, die in der empirica-Preisdatenbank enthalten ist, nicht nur um eine theoretische Angebotsmiete (die der Vermieter gerne erzielen würde), sondern um die tatsächliche Neuvertragsmiete (die ein Mieter bereit war zu zahlen), also um eine Marktmiete, wie sie aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage zustande kam.<sup>16</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 anbietet (z.B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Wenn Wohnungen etwa aus sozialen Gründen besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe nach Warteliste und die 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 letzten Jahr den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Diese Daten werden dann zusätzlich in die empirica-Preisdatenbank aufgenommen und in die Auswertung mit einbezogen.

Daten von  
Wohnungsunter-  
nehmen

Wie bereits in der Erstauswertung 2013 und der Aktualisierung 2015 bildet die empirica-Preisdatenbank die Grundlagen für die folgende Aktualisierung 2016.

Datengrundlage im  
LK Ravensburg

### 3.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote<sup>17</sup> aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der - ggf. erweiterten - empirica-Preisdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind die letzten acht oder zwölf Quartale (z.B. bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals). Um statistisch relevante Aussagen treffen zu können, achten wir darauf, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.<sup>18</sup> Bei zu geringer Fallzahl, z.B. in Kommunen mit nur geringem Mietwohnungsanteil, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

<sup>16</sup> Weitere Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang, Kap. 2.1.

<sup>17</sup> Hier: Mietwohnungsangebote in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern.

<sup>18</sup> Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. 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 unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden.

## Fallzahlen im LK Ravensburg

In der vorliegenden Aktualisierung 2016 für den Landkreis Ravensburg, werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank<sup>19</sup> enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Ravensburg zwischen dem 01.07.2014 und dem 30.06.2016 (Quartale III/2014 bis II/2016) inseriert wurden. Im Ergebnis fließen mehr als 5.800 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ravensburg in die Auswertung ein. Abbildung 7 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Vergleichsräume und die betrachteten Wohnungsgrößenklassen verteilen. Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Ravensburg in den meisten Vergleichsräumen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht. Lediglich in Vergleichsraum E muss bei den sehr kleinen (um 45 qm) und sehr großen Wohnungen (um 105 qm) mit Näherungswerten gearbeitet werden, weil die diese Wohnungen am Markt kaum angeboten werden (weniger als 100 Angebote innerhalb von zwei Jahren, vgl. eckige Klammern).

**Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Ravensburg 2016**

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 45 qm	um 60 qm	um 75 qm	um 90 qm	um 105 qm	
VR A	400	510	499	398	222	2.038
VR B	162	233	247	245	182	1.061
VR C	156	261	329	313	248	1.434
VR D	112	158	205	180	135	818
VR E	[78]	118	127	109	[80]	485
Summe	908	1.280	1.407	1.245	867	5.836

Auswertungszeitraum: Quartale III/2014-II/2016.

\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 qm („um 45 qm“ heißt genauer „35 qm bis unter 55 qm“).

\*\* Entspricht nicht der Zeilensumme (Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). Genaue Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. Basistabelle 2016 (Abbildung 46ff. im Anhang).

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

**empirica**

### 3.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

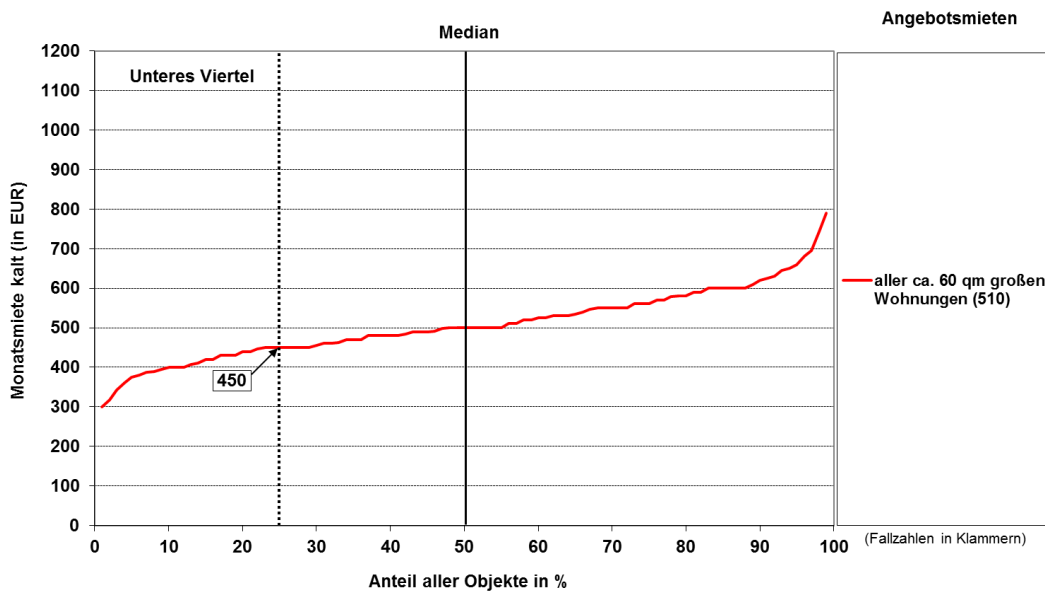
#### 3.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum A (Lesebeispiel)

##### Lesebeispiel

Zur Darstellung der Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen werden die Mieten aller im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen in jedem Vergleichsraum für jede relevante Wohnungsgrößenklasse der Höhe nach sortiert in einer Kurve dargestellt. Diese Kurve stellt dann das gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Dies geschieht zur Verdeutlichung zunächst nur für ca. 60 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum A (Lesebeispiel).

<sup>19</sup> empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

**Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 60 qm großer verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum A\*, LK Ravensburg 2016\*\***



\* Vergleichsraum A: Ravensburg und Weingarten. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

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

**empirica**

**Lesehilfe zu Abbildung 8:** Ordnet man z.B. alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 qm großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum A in der empirica-Preisdatenbank enthalten waren, nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve. Der Verlauf der Kurve zeigt dann die Miethöhen, zu denen diese 510 Mietobjekte angemietet werden konnten (vgl. Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 300 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 800 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung).

Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind, können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Baujahr, kleinräumige Lage) zustande kommen. Die billigsten verfügbaren Wohnungen haben einen relativ einfachen Standard (d.h. einen einfacheren Standard als die übrigen Wohnungen, denn sonst hätte der Vermieter noch mehr Miete verlangen können). Die teuersten verfügbaren Wohnungen haben einen relativ gehobenen Standard (d.h. einen höheren Standard als die übrigen Wohnungen, denn sonst wäre kein Mieter bereit, die Mietunterschiede zu zahlen).<sup>20</sup> Die Miete der mittleren Wohnung (Median) beträgt 500 Euro. Wenn nun das untere Wohnungsmarktviertel als angemessen gelten soll, dann ist die dort verlangte Höchstmiete eine gute Mietobergrenze: Denn bis zu ihr lassen sich genau 25 % aller verfügbaren Wohnungen anmieten.

Die verlangte Höchstmiete lässt sich entlang der 25%-Linie ablesen. Bei ca. 60 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum A sind dies 450 Euro. Dies ist der Richtwert, bis zu dem die Kosten der Unterkunft für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum A im Landkreis Ravensburg als angemessen gelten können. Denn er

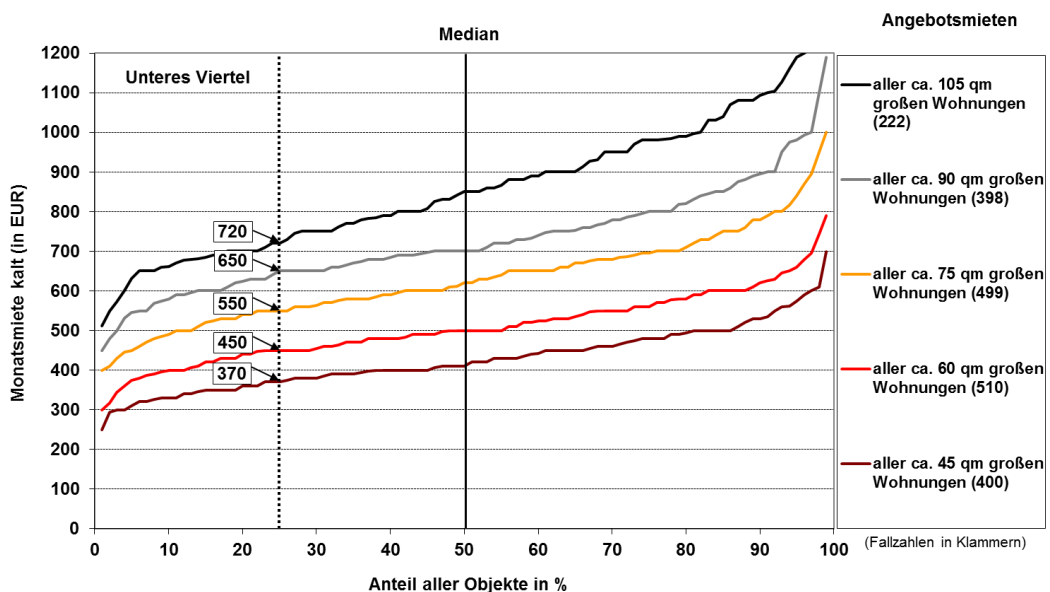
<sup>20</sup> In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die Wohnwertmerkmale der Wohnungen erfasst, die in den Anzeigen erwähnt werden. Zur Auswertung der Wohnwertmerkmale der 510 hier ausgewerteten Wohnungen vgl. Abbildung 41 und Abbildung 42 im Anhang, Kap. 0.

besagt: Ein Viertel aller im Auswertungszeitraum im Vergleichsraum A in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen Mietwohnungen mit etwa 60 qm Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden zu weniger als 450 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Baujahr) kosten mehr. (Hinweis: Gemäß der Produkttheorie sind tatsächliche Größe, Lage und Ausstattung der gewählten Wohnungen irrelevant, solange die Netto-Monatskaltmiete unterhalb dieses Richtwerts von 450 Euro liegt.)

### Mietobergrenzen für VR A

Führt man diese Auswertung auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen durch, so ergeben sich für den Vergleichsraum A folgende Werte (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 45qm große Wohnungen, wie sie für 1-Personen Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel 370 Euro im Monat. Verfügbare, ca. 75 qm große Wohnungen, wie sie für 3-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel 550 Euro im Monat. Verfügbare, ca. 90 qm große Wohnungen, wie sie für 4-Personen-Bedarfsgemeinschaften angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel bis zu 650 Euro im Monat, ca. 105 qm große Wohnungen, wie sie für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften geeignet sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel 720 Euro im Monat.

**Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum A\*, LK Ravensburg 2016\*\***



\* Vergleichsraum A: Ravensburg und Weingarten. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

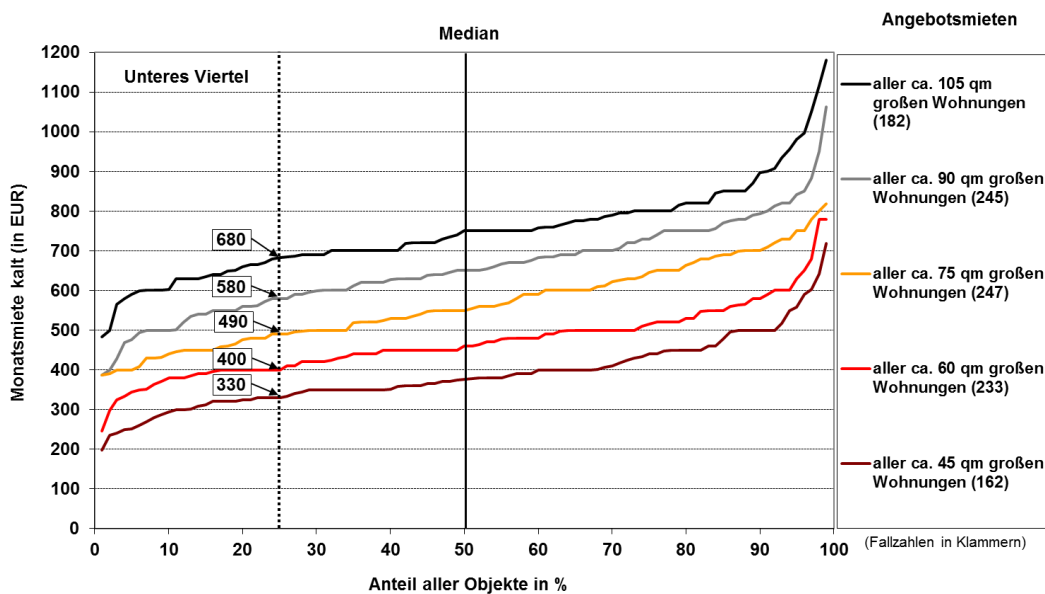
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**empirica**

Auf gleiche Weise werden auch die Mietspektren in den anderen Vergleichsräumen dargestellt (Kap. 3.3.2ff.). Eine tabellarische Übersicht über alle Ergebnisse gibt der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) in Kap. 3.3.6. (Abbildung 16).

### 3.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum B

**Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum B\*, LK Ravensburg 2016\*\***



\* Vergleichsraum B: Achberg, Amtzell, Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Vogt, Waldburg und Wangen im Allgäu.

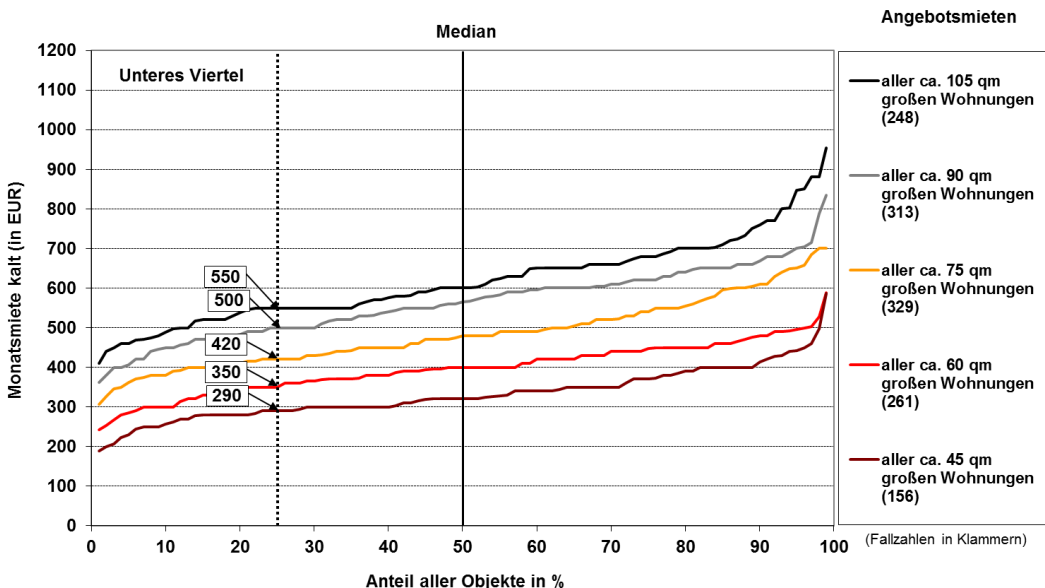
\*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

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

empirica

### 3.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum C

**Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum C\*, LK Ravensburg 2016\*\***



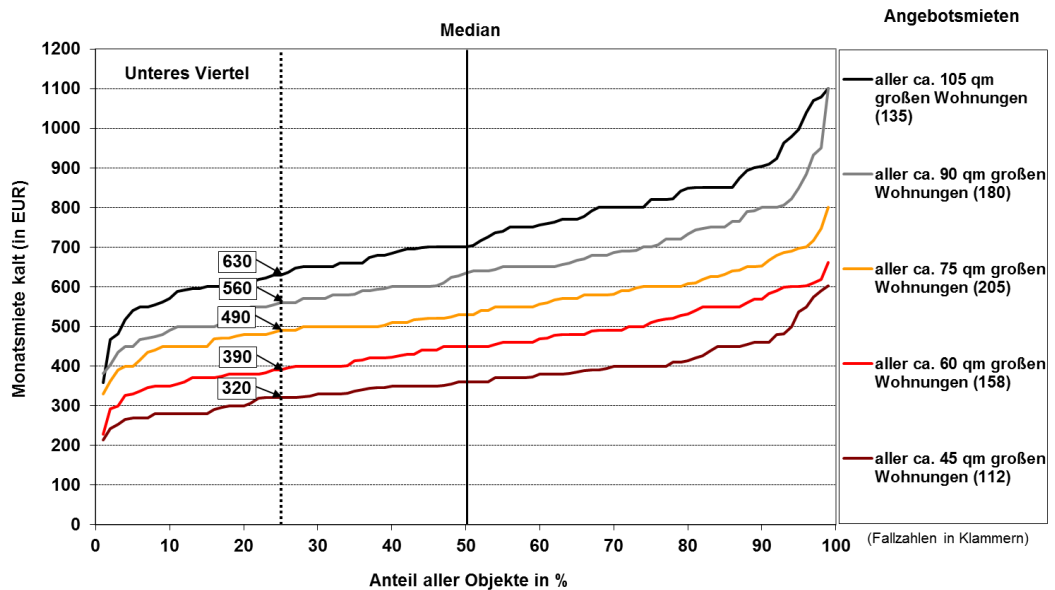
\* Vergleichsraum C: Aichstetten, Aitrach, Argenbühl, Bad Wurzach, Bergatreute, Isny im Allgäu, Kißlegg, Leutkirch im Allgäu und Wolfegg. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

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

empirica

### 3.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum D

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum D\*, LK Ravensburg 2016\*\*



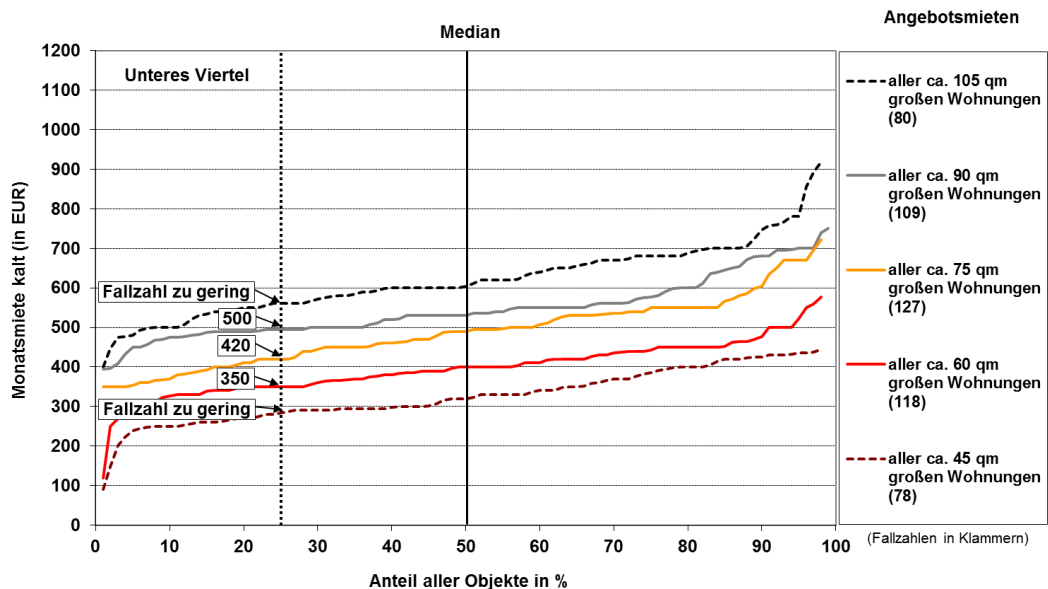
\* Vergleichsraum D: Bad Waldsee, Baienfurt, Baidnt, Berg, Horgenzell und Wolpertswende. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

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

empirica

### 3.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum E

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Vergleichsraum E\*, LK Ravensburg 2016\*\*



\* Vergleichsraum E: Altshausen, Aulendorf, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen und Wilhelmsdorf. \* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

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

empirica



Im Vergleichsraum E wird für die Wohnungsgrößenklasse „um 45 qm“ und „um 105 qm“ die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 13). Für diesen Teilmarkt ist die S-Kurve zunächst nur gestrichelt dargestellt, weil der Richtwert über Näherungswerte noch weiter plausibilisiert werden muss.

Im Vergleichsraum E sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 45 qm großen Wohnungen nur wenige Mietwohnungsangebote bekannt: In der Summe über zwölf Quartale sind in der Datenbank nur 78 Mietwohnungsangebote für Wohnungen um 45 qm enthalten (vgl. Abbildung 13, Legende: Fallzahlen in Klammern, Linie gestrichelt). Dies kann z.B. darauf zurückzuführen sein, dass es insgesamt nur wenige kleine Mietwohnungen im Vergleichsraum E gibt. Wenn in 24 Monaten nur 78 Wohnungen in dieser Größe angeboten wurden, dann sind dies im Schnitt etwa drei Wohnungsangebote pro Monat. Es handelt sich also bei den verlangten Mieten möglicherweise nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen.

Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

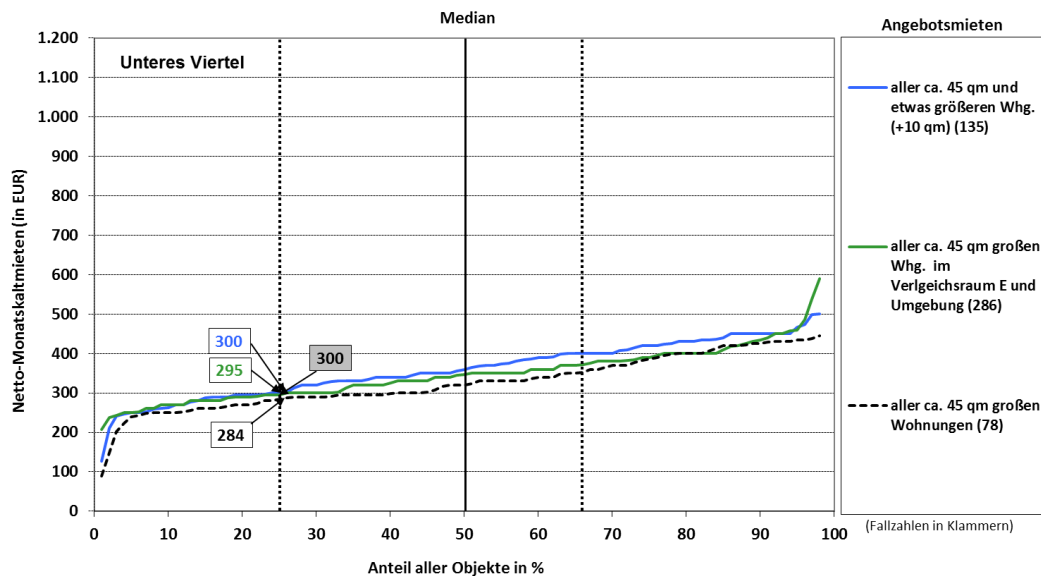
#### Näherungswerte

- 1. Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer ist das untere Drittel aller Wohnungen vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+ 10 qm Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ - Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weiter geführt werden (weitere Erhöhung um + 10 qm), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.
- 2. Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in der Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ - Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch alle angebotenen Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Preis des unteren Wohnungsmarktdrittels. Dieser beschreibt dann das Preisniveau entsprechender Woh-

nungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.

- 3. Vergleich:** Wenn der tatsächlich gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte tatsächliche Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird dann in die Richtwerttabelle übernommen und als angemessene Kosten der Unterkunft interpretiert. - Wenn aber der tatsächlich gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an dem tatsächlichen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten drei Werte jeweils mit Kästchen gekennzeichnet; der übernommene Richtwert als graues Kästchen.

**Abbildung 14: Fallzahlkontrolle der ca. 45 qm großen Wohnungen, Vergleichsraum E\*, LK Ravensburg 2016\*\***



\* Vergleichsraum E: Altshausen, Aulendorf, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen und Wilhelmsdorf. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

„Vergleichsraum E und Umgebung“ umfasst zusätzlich zum Vergleichsraum E folgende Kommunen: Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Horgenzell und Wolpertswende im Vergleichsraum D, Deggenhausertal im Bodenseekreis, Bad Schussenried und Ingoldingen im Landkreis Biberach sowie Bad Saulgau, Illmensee und Ostrach im Landkreis Sigmaringen.

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

**empirica**

**Näherungswerte für VR E**

Abbildung 14 zeigt für die ca. 45 qm großen Wohnungen im Vergleichsraum E die Ergebnisse beider Überprüfungen:

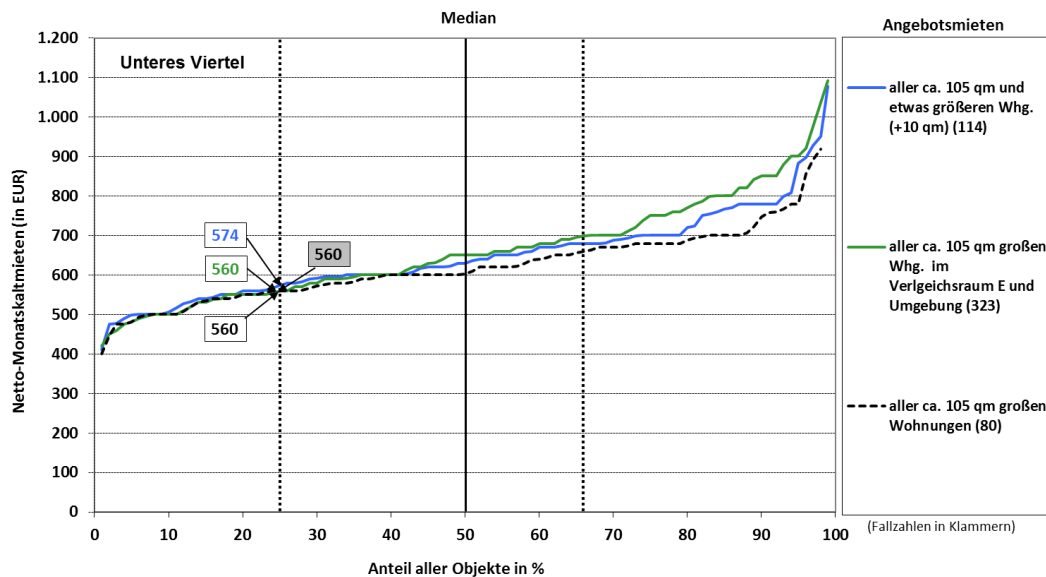
- **Tatsächlicher Wert:** Dem tatsächlich gemessenen Wert (284 Euro) liegen nur 78 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.

- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 qm beträgt die Fallzahl 135 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 45 qm großen Wohnungen liegt demnach bei 300 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und damit etwas höher als der tatsächlich gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d.h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 45 qm Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich daher entlang der 25 %-Linie ablesen und liegt mit 295 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) ebenfalls etwas höher als der tatsächliche Wert.
- **Richtwert:** Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der tatsächliche Wert unterhalb der beiden Näherungswerte liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird der nähere Wert an dem tatsächlichen Wert gerundet (300 Euro) in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 16, Seite 23).

Die weißen Kästchen markieren die exakten Näherungswerte; das graue Kästchen den gerundeten Wert, der letztlich in die Richtwerttabelle übernommen wird (hier: 300 Euro).

Auf die gleiche Weise wird auch der Richtwert für die Wohnungen „um 105 qm“ in Vergleichsraum E plausibilisiert (vgl. Abbildung 15).

**Abbildung 15: Fallzahlkontrolle der ca. 105 qm großen Wohnungen, Vergleichsraum E\*, LK Ravensburg 2016\*\***



\* Vergleichsraum E: Altshausen, Aulendorf, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen und Wilhelmsdorf. \*\* Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016.

„Vergleichsraum 5 und Umgebung“ umfasst zusätzlich zum Vergleichsraum E folgende Kommunen: Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Horgenzell und Wolpertswende im Vergleichsraum D, Deggenhausertal im Bodenseekreis, Bad Schussenried und Ingoldingen im Landkreis Biberach sowie Bad Saulgau, Illmensee und Ostrach im Landkreis Sigmaringen.

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

empirica

### 3.3.6 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Ravensburg

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte der Auswertung in der Übersicht (Abbildung 16). Auch die Mietobergrenzen des unteren Fünftels, Drittels, sowie der unteren Hälfte (Median) werden mit ausgewiesen. Sie sind aus den obigen Abbildungen ebenfalls grob ablesbar. Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen für angemessene Wohnqualitäten abgelesen werden. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG, also ein systematisches Vorgehen handelt, sollten für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten (z.B. *für alle* das untere Viertel). Alle Teile des Wohnungsmarkts zwischen dem unteren Fünftel und der unteren Hälfte erfüllen die inhaltlichen Anforderungen der BSG-Rechtsprechung (vgl. dazu Anhang-Kap. 3, sowie auch Fußnote 13 auf Seite 11).

#### Ergebnis für den LK Ravensburg

Der Landkreis Ravensburg grenzt das untere Marktsegment beim unteren Viertel aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Kap .3.1.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus der markierten Spalte „unteres Viertel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Ravensburg (Abbildung 16).

Nach räumlicher und zeitlicher Plausibilisierung, Überprüfung der Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen und dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit (Arbeitsschritt 4) werden diese markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

**Abbildung 16: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2016\* für den Landkreis Ravensburg: Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen im unteren Wohnungsmarktsegment**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	45 qm große Mietwohnungen**				60 qm große Mietwohnungen*				75 qm große Mietwohnungen**				90 qm große Mietwohnungen**				105 qm 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
VR A	360	370	390	410	440	450	460	500	540	550	580	620	620	650	660	700	700	720	760	850
VR B	330	330	350	380	400	400	430	460	480	490	500	550	560	580	600	650	660	680	700	750
VR C	280	290	300	320	350	350	370	400	410	420	440	480	480	500	520	570	540	550	550	600
VR D	300	320	330	360	380	390	400	450	480	490	500	530	530	560	580	640	600	630	660	700
VR E	k.A.	300 <sup>†</sup>	k.A.	320	350	350	370	400	410	420	450	490	490	500	500	530	k.A.	560 <sup>†</sup>	k.A.	600

\*Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016. \*\* Wohnungsgrößen +/- 10 qm. † übernommen nach Näherungswertkontrolle.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**empirica**



### 3.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die in Abbildung 16 gelb markierten Werte sind also Mietobergrenzen, zu denen im jeweiligen Vergleichsraum angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können. Sie können daher in die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten übernommen werden (Arbeitsschritt 5, Abbildung 17). Vorgeschaltet ist hier jedoch noch Arbeitsschritt 4, um die ermittelten Werte zunächst noch zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung erfolgt durch Überprüfung der anmietbaren Wohnqualität (Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen) und Überprüfung der konkreten Verfügbarkeit angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Online-Stichprobe). Datengrundlagen und Auswertungen dazu sind im Anhang erläutert (vgl. Anhang-Kap. 2.3). Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 16 gelb markierten Mietobergrenzen für den Landkreis Ravensburg sind

- **räumlich plausibel**, weil sie das Mietgefälle innerhalb des Landkreises widerspiegeln: Das Mietpreisgefälle nimmt ausgehend von der Stadt Ravensburg (Vergleichsraum A) nach Nordosten und zum Rand des Landkreises hin ab. Dieses Mietgefälle zeigt sich auch in den Richtwerten (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.1).
- **zeitlich plausibel**, weil sie sich dort ändern, wo sich seit der letzten Auswertung auch die Mieten geändert haben. **Anmerkung:** Ausnahmsweise ändern sich bei der vorliegenden Aktualisierung 2016 die Richtwerte zum Teil auch deshalb, weil einzelne Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden. Dabei handelt es sich um eine *einmalige* Anpassung an räumlich divergierende Mietentwicklungen. Ab der nächsten Aktualisierung, bei der die Vergleichsräume voraussichtlich unverändert bleiben, ändern sich die Richtwerte wieder nur dann und nur so weit, wie sich auch die Mieten ändern (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.2).
- **hoch genug**, dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard aufweisen: Zu ihnen können teilweise auch Wohnungen angemietet werden, die aus den 1990er Jahren stammen, einen Balkon/Terrasse, einen Garten(-anteil), einen Aufzug Parkettboden oder eine Einbauküche haben (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.3).
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen, denn bei den zu ihnen anmietbaren Wohnungen wird nur zu einem geringeren Anteil das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse, eines Parkettbodens oder Aufzug erwähnt als bei anderen Wohnungen. Dies ist plausibel, denn die Mietobergrenze soll ja dafür sorgen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.3).
- **und zu ihnen sind Wohnungen konkret verfügbar:** Auch zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 5. September 2016) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg öffentlich inserierte Wohnungen gefunden werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.3.4).



### 3.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den Landkreis Ravensburg

#### Erstellung einer Richtwerttabelle

Die ermittelten und überprüften Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größe in jedem Vergleichsraum werden nun, nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung, aus Abbildung 16 (gelbe Spalten) in die Richtwerttabelle übernommen (Abbildung 17).

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu dieser Miete verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments (hier: des unteren Viertels). Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sind nicht angemessen, aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

**Abbildung 17: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg (Stand 2016)**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	370	450	550	650	720
VR B	330	400	490	580	680
VR C	290	350	420	500	550
VR D	320	390	490	560	630
VR E	300	350	420	500	560

Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (Abbildung 16, Seite 23)

empirica

**Abbildung 18: Vergleichsräume nach Gemeinden, LK Ravensburg (2016)**

VR	Gemeinde	VR	Gemeinde	VR	Gemeinde	
VR A	Ravensburg Weingarten	VR C	Bad Wurzach Bergatreute Isny im Allgäu Kißlegg Leutkirch im Allgäu Wolfegg	VR E	Aulendorf Boms Ebenweiler Ebersbach-Musbach Eichstegen Fleischwangen	
VR B	Achberg Amtzell Bodnegg Grünkraut Schlier Vogt Waldburg Wangen im Allgäu		VR D		Bad Waldsee Baienfurt Baindt Berg Horgenzell Wolpertswende	Fronreute Guggenhausen Hoßkirch Königseggwald Riedhausen Unterwaldhausen
	VR C				Aichstetten Aitrach Argenbühl	VR E

Quelle: Abbildung 5, Seite 9

empirica

Die Richtwerttabelle für den Landkreis Ravensburg (Stand 2016) zeigt für jeden Vergleichsraum die maximale Nettokaltmiete pro Monat, die als angemessen für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen gilt. Die Richtwerttabelle sagt aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung in den betrachteten Vergleichsräumen maximal kostet. Wohnungen, die über diesen Grenzen liegen, sind „nicht angemessen“. Hinweis: Bei der Vermietung von *Einzelzimmern* einer größeren Wohnung mit gemeinschaftlicher Nutzung des Küchen- und Sanitärbereichs hält der LK Ravensburg zudem Mieten von über 9,50 Euro/qm für nicht angemessen.

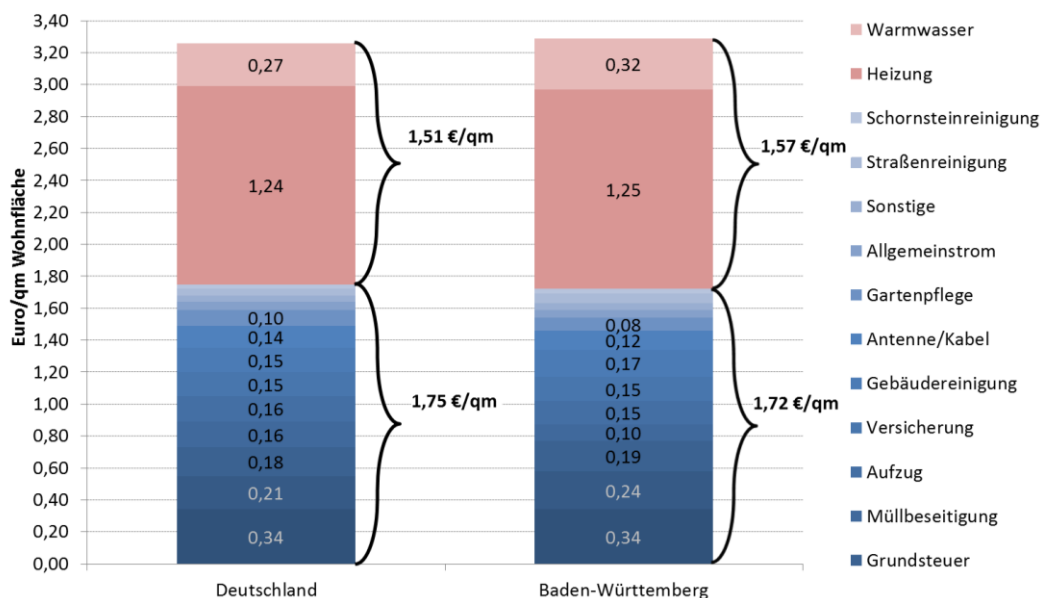
Richtwerttabelle für den LK Ravensburg

#### 4. Angemessene Betriebskosten (kalte Nebenkosten)

Die bisherige Analyse ist eine reine Wohnungsmarktbetrachtung: Es geht um die Höhe von Wohnungsmieten, wie sie sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage durch unterschiedliche Knappheiten am Wohnungsmarkt ergeben. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie kalte Betriebskosten (z.B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten, die ebenfalls vom Mieter zu tragen sind. Im Gegensatz zur Grundmiete (Nettokaltmiete) wird ihre Höhe nicht durch Knappheitspreise bestimmt, sondern u.a. auch durch kommunale Gebührensatzungen, Versicherungen des Vermieters, den Effizienzgrad des Heizungssystems usw. Sie sind nur teilweise durch das Verhalten des Mieters beeinflussbar. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Nettokaltmieten und Bruttomieten

**Abbildung 19: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Baden- Württemberg, 2014/2015\***



\* Datenerfassung 2014/2015; Daten 2013  
Quelle: Deutscher Mieterbund; eigene Darstellung

empirica

### Obergrenze für kalte Nebenkosten im LK Ravensburg

Die Festlegung der Obergrenze für kalte Nebenkosten erfolgt im Landkreis Ravensburg auf Grundlage des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg: Nach dem Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes für Baden-Württemberg 2014/2015 fallen durchschnittlich kalte Nebenkosten (d.h. Nebenkosten ohne Heizung und Warmwasseraufbereitung) in Höhe von 1,72 Euro je Quadratmeter an (Abbildung 19).

**Abbildung 20: Werte des Betriebskostenspiegels multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, Baden- Württemberg und Deutschland 2014/2015\***

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/qm	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße				
			45 qm	60 qm	75 qm	90 qm	105 qm
kalte Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,72	77	103	129	155	181
	Deutschland	1,75	79	105	131	158	184
warme Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,57	71	94	118	141	165
	Deutschland	1,51	68	91	113	136	159

\* Datenerfassung 2014/2015; Daten 2013

Quelle: Deutscher Mieterbund; angemessene Wohnungsgröße (vgl. Kap. 3.1.1)

empirica

Die Angemessenheit der kalten Betriebskosten einer Wohnung errechnet sich im Landkreis Ravensburg aus der Obergrenze für kalte Nebenkosten in Höhe von 1,72 Euro/qm multipliziert mit der angemessenen Wohnungsfläche (Abbildung 20). Für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen im Landkreis Ravensburg ergeben sich hiernach in allen Vergleichsräumen die nachfolgende Obergrenzen für kalte Nebenkosten (Abbildung 21).

**Abbildung 21: Angemessene Betriebskosten im LK Ravensburg (Stand 2016)**

Ort	Angemessene Betriebskosten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Ravensburg	77	103	129	155	181

Quelle: Abbildung 20

empirica

### 5. Prüfschema im Landkreis Ravensburg: Die Bruttokaltmiete

Als Beurteilungsmaßstab zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten wählt der Landkreis Ravensburg die **Bruttokaltmiete**. Die Mietobergrenzen für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Ravensburg errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 17) und den Obergrenzen für angemessene Betriebskosten (Abbildung 21). Damit gilt im Landkreis Ravensburg folgende **Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten** (Abbildung 22).

Prüfschema im LK Ravensburg

**Abbildung 22: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2016)**

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	447	553	679	805	901
VR B	407	503	619	735	861
VR C	367	453	549	655	731
VR D	397	493	619	715	811
VR E	377	453	549	655	741

Quelle: Angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 17, S. 26) zzgl. angemessene Betriebskosten (Abbildung 21, S. 28)  
empirica

**Abbildung 23: Vergleichsräume nach Gemeinden, LK Ravensburg (2016)**

VR	Gemeinde	VR	Gemeinde	VR	Gemeinde			
VR A	Ravensburg Weingarten	VR C	Bad Wurzach Bergatreute Isny im Allgäu Kißlegg Leutkirch im Allgäu Wolfegg	VR E	Aulendorf Boms Ebenweiler Ebersbach-Musbach Eichstegen Fleischwangen			
VR B	Achberg Amtzell Bodnegg Grünkraut Schlier Vogt Waldburg Wangen im Allgäu		VR D		Bad Waldsee Baienfurt Baindt Berg Horgenzell Wolpertswende	Fronreute Guggenhausen Hoßkirch Königseggwald Riedhausen Unterwaldhausen		
	VR C				Aichstetten Aitrach Argenbühl	VR E	Altshausen	Wilhelmsdorf

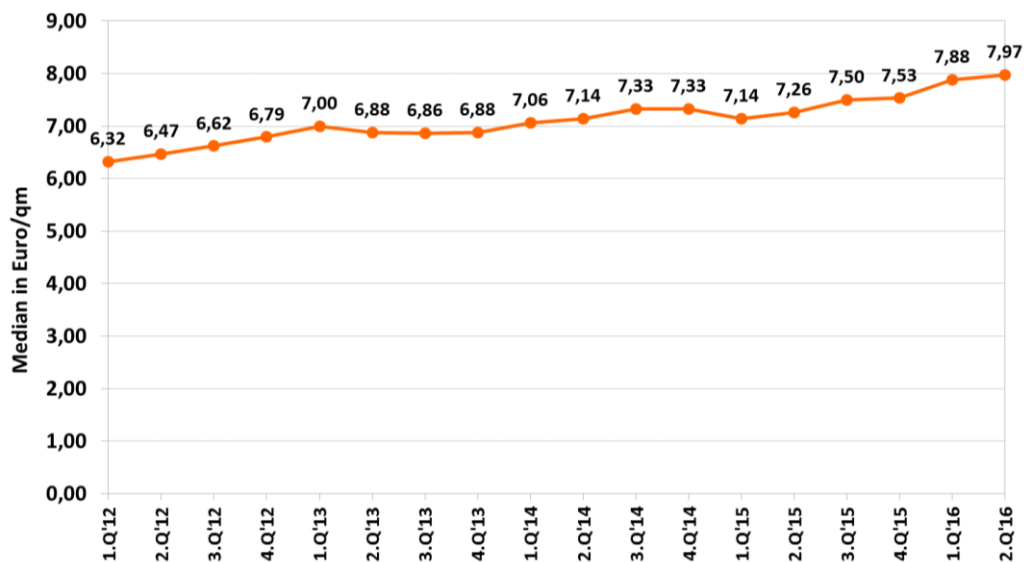
Quelle: Abbildung 5, Seite 9

empirica

## 6. Fazit und Ausblick

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, muss die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Angesichts der *dynamischen Aufwärtsentwicklung* der Mieten im Landkreis Ravensburg (Abbildung 24), empfehlen wir eine jährliche Aktualisierung der Richtwerte. In den nächsten Monaten und Jahren wird sich die Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge ggf. noch verstärken, was zu weiteren Mietsteigerungen führen kann. Nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden so größere Sprünge bei der Anpassung der Richtwerte vermieden.

**Abbildung 24: Entwicklung des Mietniveaus\* im LK Ravensburg seit 2012**



\* Median der Mieten öffentlich inserierter Mietwohnungsangeboten je Quartal (in Euro/qm).

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

empirica

## 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. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.<sup>21</sup> Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).<sup>22</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:

- Zu welchen Mieten sind Wohnungen (mit Mindeststandard) verfügbar,
- aber eben nur Wohnungen mit im unteren Segment liegender Qualität?

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 niedriger der Richtwert angesetzt wird, umso niedriger die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften zu dieser Miete anmieten können.**

Inhaltliche  
Vorgaben des BSG

---

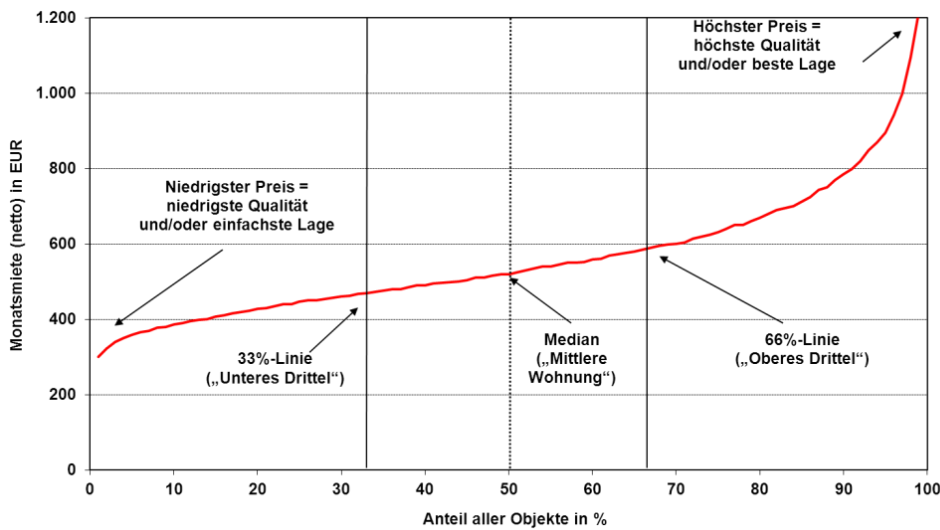
<sup>21</sup> „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard 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>22</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).

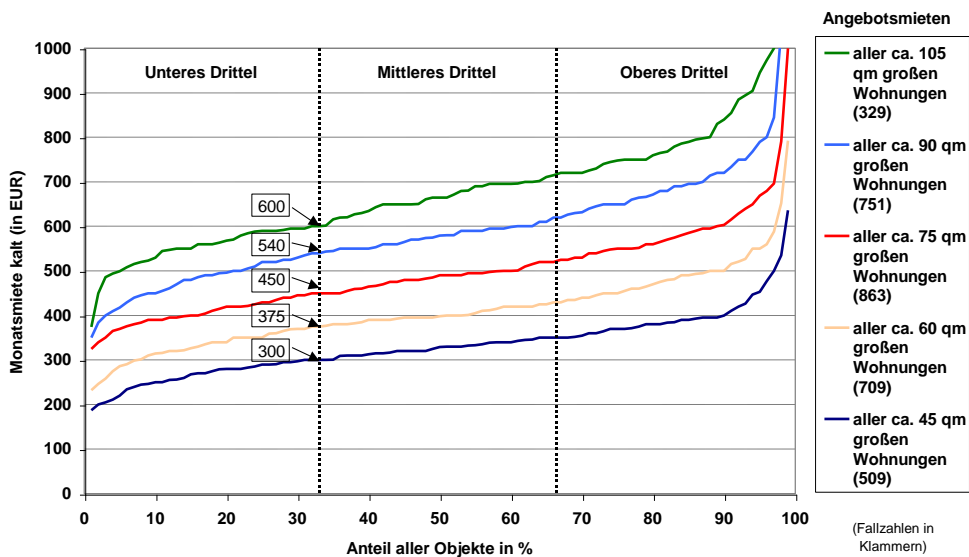
- Kern der Analyse:  
Transparenz** Kern der Analyse ist es, Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft nachvollziehbar herzuleiten (Basisanalyse): Abbildung 25 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Transparenz wird dadurch gewährleistet, dass zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen für eine bestimmte Wohnungsgrößenklasse systematisch und vollständig erfasst und dann grafisch sortiert für jeden Vergleichsraum abgebildet werden. Damit wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen einer Stadt transparent durch eine einfache Kurve dargestellt. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.
- Mietpreisspanne** Abbildung 26 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jede Gemeinde bzw. jeden Vergleichsraum dargestellt werden. Die Kurven an sich stellen neutral und unvoreingenommen dar, in welcher Mietpreisspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im letzten Jahr vor Ort angeboten und vermietet 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 zugrundeliegenden Fallzahlen werden in der Legende (in Klammern) angegeben. Auf dieser Grundlage wird die Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment gezogen (z.B. unteres Drittel oder unteres Viertel).
- Abgrenzung  
für alle gleich** Die Richtwerte werden so festgelegt werden, dass sie systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen nur das so definierte untere Wohnungsmarktsegment als angemessen zulassen (vgl. Werte in den Kästchen). Damit steht allen Haushalten in allen Vergleichsräumen in Bezug auf das konkrete Angebot die gleiche Wohnqualität zu. Dies ist der Kern unseres Konzepts. Die Einhaltung qualitativer Mindeststandards bei diesen Mietobergrenzen wird stichprobenartig online überprüft und die Ergebnisse im Bericht dargestellt. Abbildung 27 zeigt das Ergebnis: Die Werte in den Kästchen werden in eine Richtwerttabelle übernommen. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen. Damit wird die Idee des § 22 SGB II und die entsprechende BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.
- Die Beschränkung auf die eigentlich relevanten Mieten macht unser Verfahren so schnell und kostengünstig.



**Abbildung 25: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität**



**Abbildung 26: Transparente Darstellung der Mietpreisstreuung verfügbarer Wohnungen: Richtwert je Haushaltsgröße direkt ablesbar\***



\*Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-qm-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-qm-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33%-Linie) endet bei 300 Euro = möglicher Richtwert. Dieser Wert wird in die Richtwerttabelle übernommen.)

**Abbildung 27: Beispiel für eine Richtwerttabelle:  
Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Gemeinde A)**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

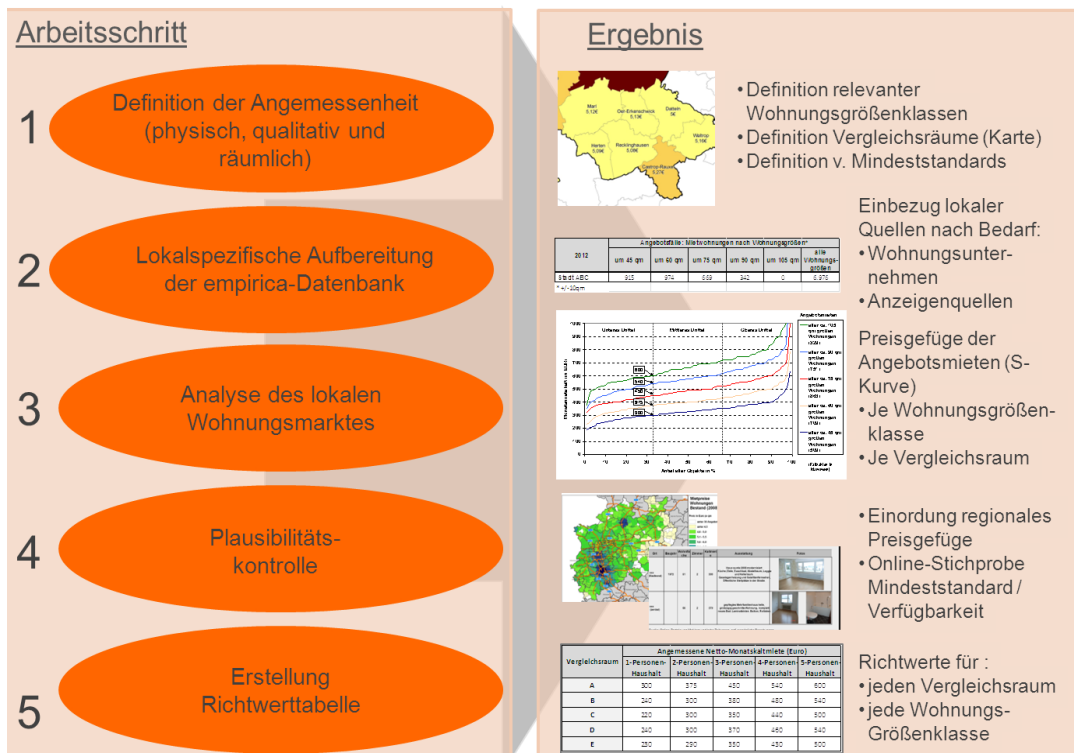
## 1.2 Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Erstauswertung) gliedert sich in **fünf Arbeitsschritte**:

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

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

**Abbildung 28: Arbeitsschritte und Ergebnisdarstellung**



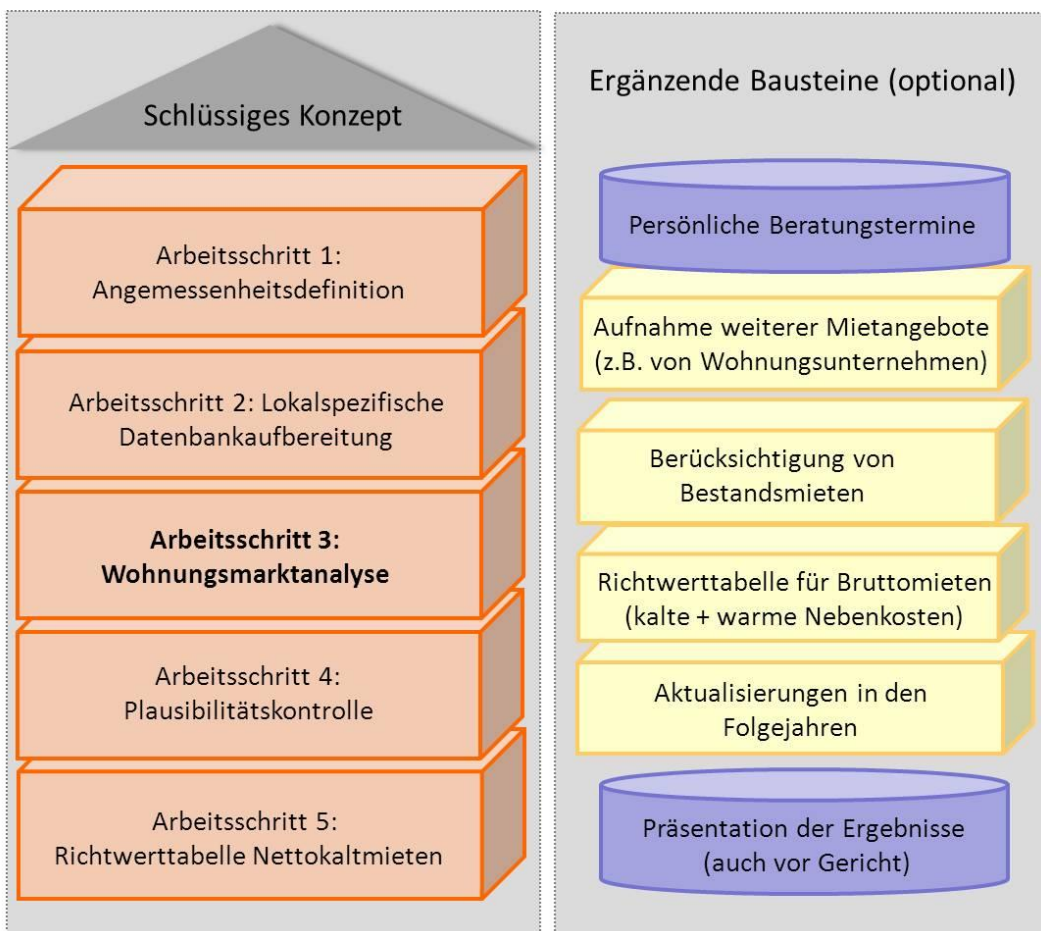
empirica

### 1.3 Baukastensystem: Ergänzende optionale Bausteine

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z.B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Berücksichtigung von Bestandsmieten
2. Richtwerttabelle für Bruttomieten (Nebenkosten)
3. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
4. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine

**Abbildung 29: Bausteine des empirica-Konzepts**



empirica

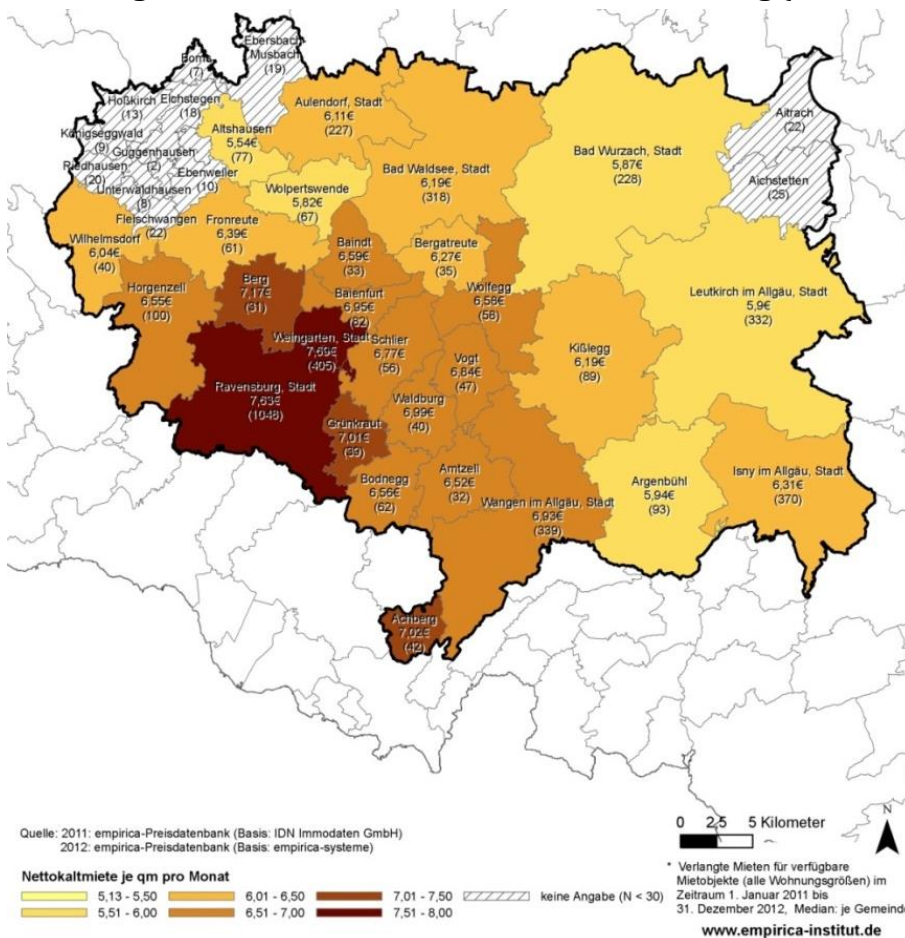
## 2. Anhang zu Kap. 3 (Grundmiete)

### 2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Überprüfung der Vergleichsräume

#### 2.1.1 Entwicklung der Mietniveaus im LK Ravensburg, 2012 zu 2016

In der Erstauswertung für den Landkreis Ravensburg wurden erstmalig Vergleichsräume für den Landkreis Ravensburg gebildet.<sup>23</sup> Dies geschah auf Grundlage der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) enthaltenen Mietwohnungsangebote im Landkreis Ravensburg aus den Kalenderjahren 2011 und 2012 (Abbildung 30). Die Einteilung erfolgte anhand der kommunalen Fallzahlen und kommunalen Mietniveaus im Landkreis Ravensburg.

**Abbildung 30: Kommunale Mietniveaus LK Ravensburg (Stand 2012)\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2011-IV/2012.

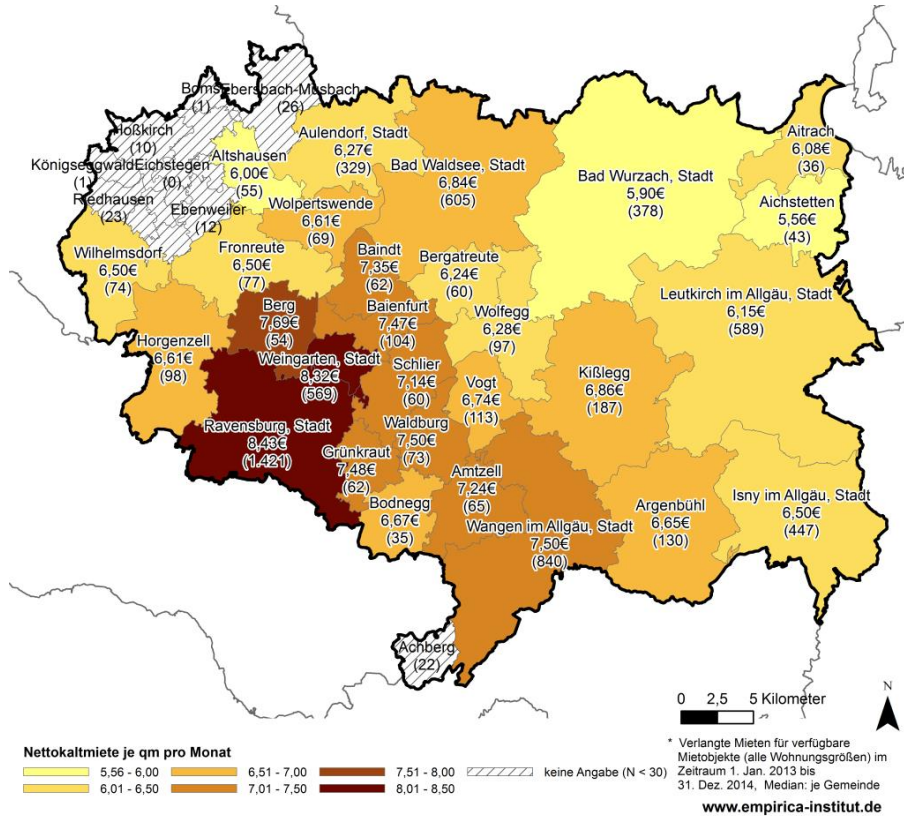
Quelle<sup>24</sup>: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis 2011: IDN Immodaten GmbH)

empirica

<sup>23</sup> Erstauswertung: empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 24. Juni 2013.

<sup>24</sup> Vgl. Erstauswertung, a.a.O., dort Abb. 6.

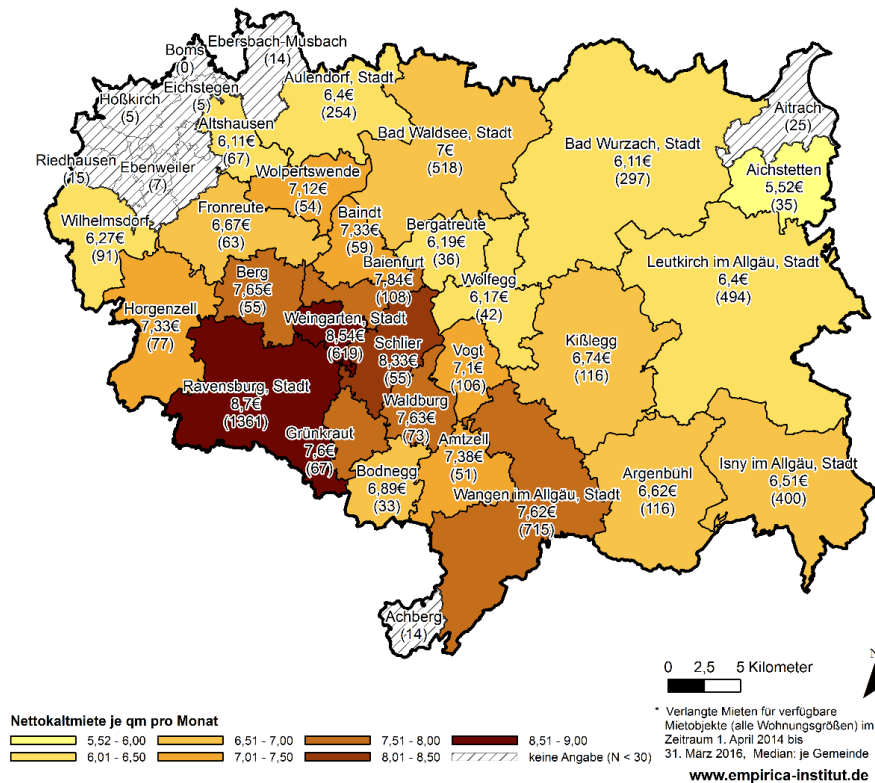
**Abbildung 31: Kommunale Mietniveaus LK Ravensburg (Stand 2015)\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2013 - IV/2014.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 32: Kommunale Mietniveaus im LK Ravensburg (Stand 2016)\***

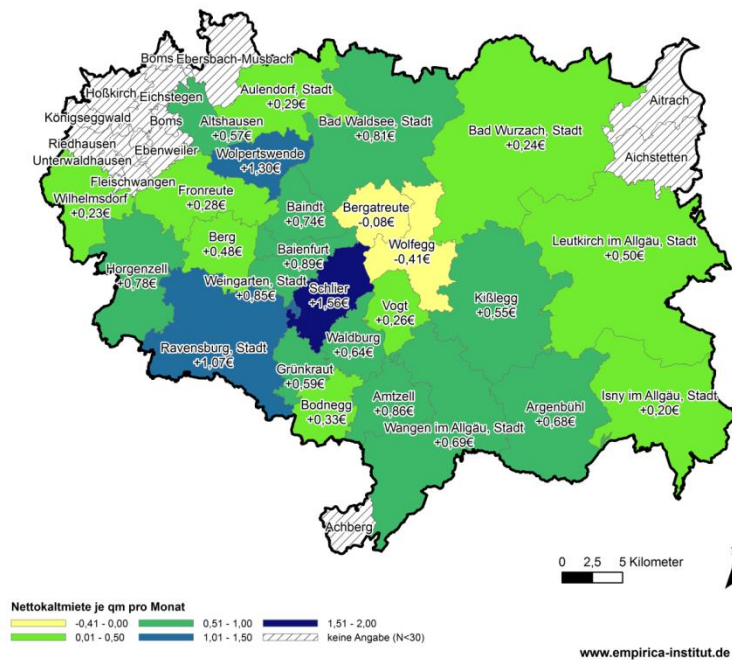


\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2014 - I/2016.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica



**Abbildung 33: Mietniveau-Veränderungen im LK Ravensburg gegenüber der Erstausswertung (Veränderung 2012 zu 2016)**



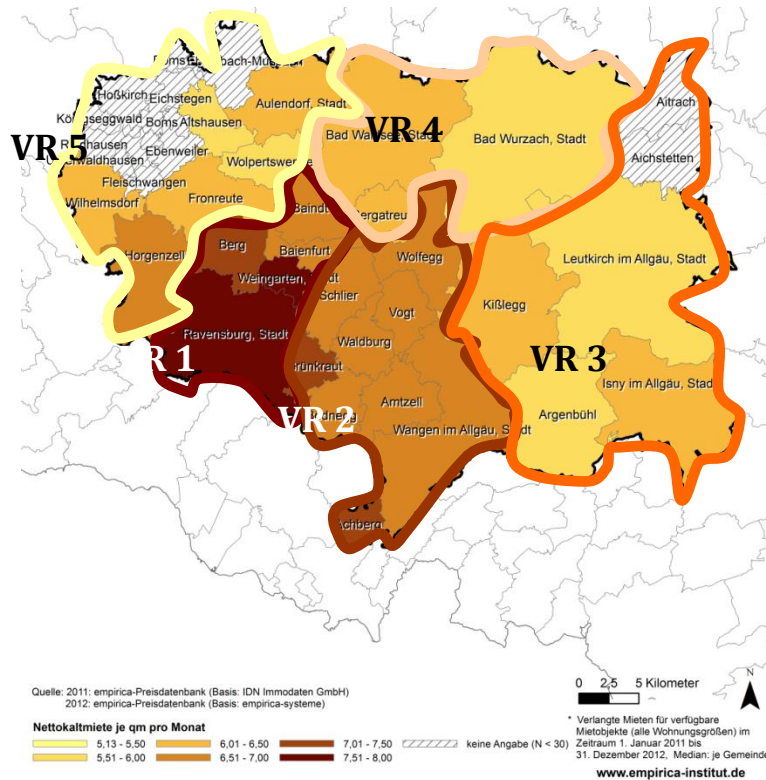
Hier: Unterschiede Abbildung 32 zu Abbildung 31

empirica

### 2.1.2 Vergrößerung der Mietspannen in bisherigen Vergleichsräumen

In der Erstausswertung wurden fünf Vergleichsräume gebildet (Abbildung 34).

**Abbildung 34: Die bisherigen Vergleichsräume, LK Ravensburg, Stand 2012\***



\*Auswertungszeitraum: Quartale I/2011-IV/2012.  
Quelle: Erstausswertung 2013, a.a.O. dort Abb. 9.

Empirica

In den Jahren 2011 und 2012 betrug der Unterschied in den kommunalen Mietniveaus (Mietspannen) innerhalb eines Vergleichsraums im Landkreis Ravensburg maximal 1,10 Euro/qm (Abbildung 35). In den Quartalen II/2014-I/2016 betragen sie – bei Beibehaltung der bisherigen Vergleichsräume – inzwischen bis zu 2,16 Euro/qm (Abbildung 36).

**Abbildung 35: Mietspannen (Stand 2012\*) je Vergleichsraum bisher**

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 (West)	6,59	7,69	1,10	1.599
VR 2 (Süd-West)	6,52	7,02	0,50	715
VR 3 (Süd-Ost)	5,90	6,31	0,41	931
VR 4 (Nord)	5,87	6,27	0,40	581
VR 5 (Nord-West)	5,54	6,55	1,00	700
<b>Summe</b>	<b>5,54</b>	<b>7,69</b>	<b>2,15</b>	<b>4.526</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale I/2011-IV/2012.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme; bis2011: IDN Immodaten GmbH); vgl. Erstauswertung, Bericht vom 24.6.2013, dort Abb. 8.

empirica

**Abbildung 36: Mietspannen (Stand 2016\*) je Vergleichsraum bisher**

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 (West)	7,33	8,70	1,37	2.202
VR 2 (Süd-West)	6,17	8,33	2,16	1.156
VR 3 (Süd-Ost)	5,52	6,74	1,22	1.186
VR 4 (Nord)	6,11	7,00	0,89	851
VR 5 (Nord-West)	6,11	7,33	1,22	670
<b>Summe</b>	<b>5,52</b>	<b>8,70</b>	<b>3,18</b>	<b>6.065</b>

\* Auswertungszeitraum: Quartale II/2014-I/2016

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

empirica

Bei einer Mietspanne von über 2 Euro/qm innerhalb eines Vergleichsraums – und dennoch einem gemeinsamen „mittleren“ Richtwert für alle Gemeinden des Vergleichsraums – wird es für Bedarfsgemeinschaften aus den teureren Gemeinden schwer, innerhalb ihrer eigenen Gemeinde angemessene Wohnungen zu finden. Sie würden bei einem Umzug verstärkt in die relativ günstigen Gemeinden des Vergleichsraums ziehen müssen (z.B. von Schlier nach Wolfegg).

Um dies zu verhindern und den räumlich ungleichmäßigen Mietveränderungen Rechnung zu tragen, ist eine Überprüfung der Vergleichsräume sinnvoll. Die Mieten in der Gemeinde Wolfegg (bisher VR 2) sind z.B. so gesunken, dass sie inzwischen besser in Vergleichsraum 4 passen. Die Mieten der Gemeinde Baintdt (bisher VR 1) sind nicht in gleichem Maße gestiegen wie die übrigen, ohnehin schon teureren Gemeinden in Vergleichsraum 1 (wie z.B. die Städte Ravensburg und Weingarten), so dass Baintdt inzwischen besser in Vergleichsraum 5 passt. Daher erfolgte im Zuge der Aktualisierung 2016 ein Neuzuschnitt der Vergleichsräume (vgl. im Hauptteil Kap. 3.1.2).



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

**Inhalt:** Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) umfasst seit 2004 kontinuierlich, deutschlandweit recherchierte Immobilieninserate (Kaufangebote, Mietangebote) aus Internetquellen sowie Printmedien und deren Internetauftritte einschließlich der genauen Objektbeschreibung (Größe, Lage, Qualität, usw.), dem Standort (Gemeinde/ Postleitzahlbezirk), der Preisvorstellung und dem Erscheinungsdatum. Aufgrund der Vielzahl verwendeter Quellen sind darin Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso enthalten wie unsanierter Altbaubestände, Angebote von privaten Vermietern ebenso wie von Wohnungsunternehmen und Angebote freifinanzierter Wohnungen ebenso wie Angebote preisgebundener Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“). Wohnungsangebote können nach zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Vorgaben gefiltert ausgewertet werden. **Besonderheit:** Ein Qualitätsmerkmal ist die systematische und mehrstufige Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über einen längeren Zeitraum): Wohnungsangebote, die einen längeren Zeitraum angeboten werden, werden nur einmal, und zwar nur zu dem im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis, in die Datenbank aufgenommen.

**Validität:** Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler vermieden werden. In unserer Stichprobe werden invalide Aussagen durch zahlreiche Plausibilitätsprüfungen vermieden. Anhand umfangreicher Freitextanalysen der Anbieterangaben werden unplausible Beobachtungen herausgefiltert.<sup>25</sup> **Repräsentativität:** 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. Relevante Merkmale in unserer Stichprobe sind hinsichtlich der Ableitung angemessener Mieten vor allem eine ausgewogene Berücksichtigung aller Wohnungsmarktsegmente (Kriterien: Qualität, Lage, Ausstattung) und aller verfügbaren öffentlichen Quellen (Internet, Printmedien). Die empirica-Preisdatenbank erhebt eine Zufallsstichprobe aller öffentlich inserierten Mietwohnungen aus einer Vielzahl verschiedener Quellen. Kein Wohnungsmarktsegment der öffentlich inserierten Wohnungen wird systematisch vernachlässigt. Es handelt sich also um eine repräsentative Stichprobe des öffentlich inserierten Immobilienmarktes. - Gleichwohl werden nicht alle Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen, größere Leerstände) in genau dem Umfang öffentlich inseriert, der ihrem quantitativen Beitrag zum verfügbaren Wohnraumangebot entspricht. Zur Herleitung von KdU-Richtwerten erfragen wir daher optional auch die Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote (z.B. von Wohnungsunternehmen) und werten sie ggf. mit aus.

**Transparenz und Datenschutz:** In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) 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 Mietwohnungen. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

---

<sup>25</sup> Herausgefiltert werden z.B. Gewerberäume, die fälschlicherweise in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert waren, sowie untypisch große/kleine Wohnflächen (<15qm bzw. >400qm) und untypisch hohe Mieten (>40€/qm). Zur Wohnungsmarktbeobachtung werden zudem üblicherweise Angebote in Wohngemeinschaften, Angebote zu Wohnen auf Zeit inkl. Ferienwohnungen sowie Wohnungsangebote mit ausschließlicher Angabe der Warmmiete nicht mit ausgewertet.

## 2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung und Qualitätskontrolle

### 2.3.1 Plausibilitätsprüfung durch räumlichen Vergleich

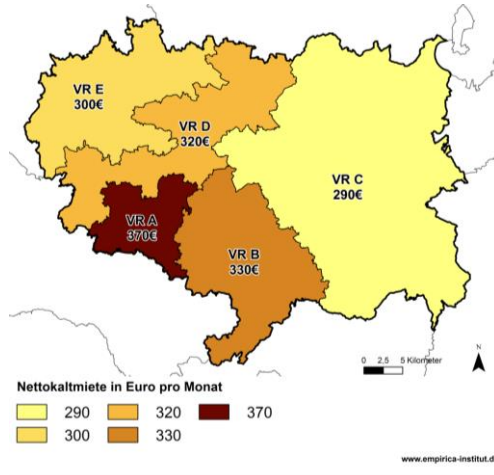
Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau. Die folgende Abbildung stellt die ermittelten Mietobergrenzen für den (gelb markierte Werte in Abbildung 16) in einen räumlichen Zusammenhang (Abbildung 37). Die Richtwerte sind räumlich plausibel, wenn sie das lokale, kleinräumige Mietgefälle widerspiegeln.

Abbildung 4 (Seite 8) zeigt die lokalen Mietniveaus im Landkreis Ravensburg zum Stand 2016: Das Mietpreisgefälle nimmt ausgehend von der Stadt Ravensburg (Vergleichsraum A) nach Nordosten und zum Rand des Landkreises hin ab. Dieses Mietgefälle zeigt sich auch in den Richtwerten: Die höchsten Richtwerte gelten für alle Haushaltsgrößen im Vergleichsraum A, welcher die Städte Ravensburg und Weingarten mit den höchsten kommunalen Mietniveaus im Landkreis umfasst. In den nordwestlich und östlich gelegenen Vergleichsräumen C und E, in denen die kommunalen Mietniveaus am niedrigsten sind (vgl. Abbildung 4) liegen auch die Mietobergrenzen für alle Haushaltsgrößen am niedrigsten (Abbildung 37). Die Mietobergrenzen in den Vergleichsräumen B und D liegen jeweils dazwischen. Die neuen Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg sind also räumlich plausibel.

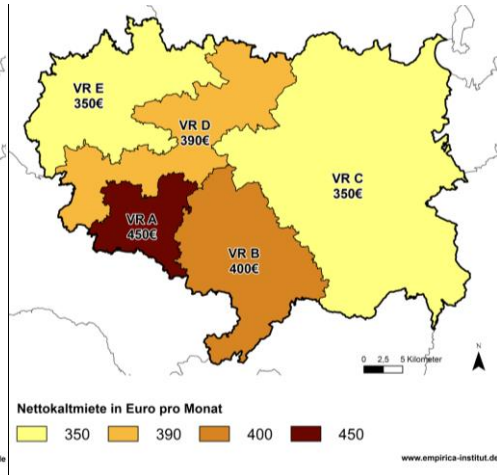
Räumliche  
Plausibilisierung im  
LK Ravensburg

**Abbildung 37: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft im LK Ravensburg (Stand 2016)**

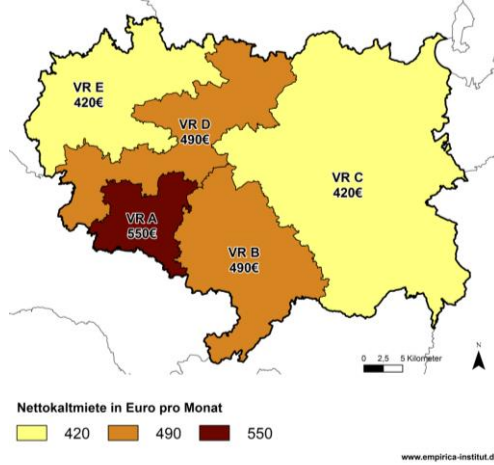
**a) Für 1-Personen-Haushalte**



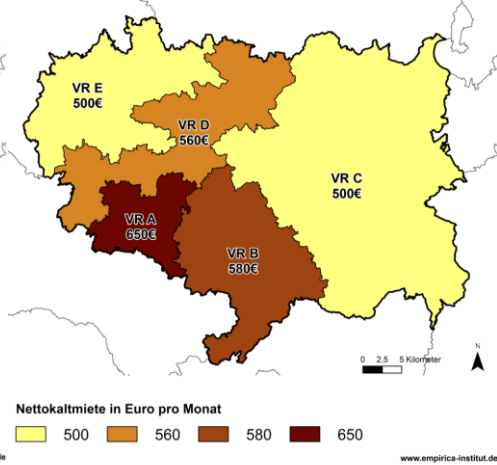
**b) Für 2-Personen-Haushalte**



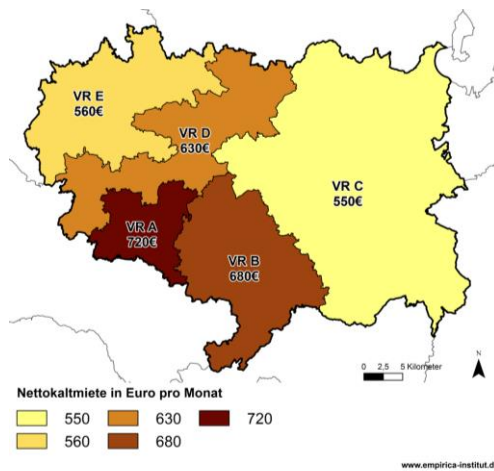
**c) Für 3-Personen-Haushalte**



**d) Für 4-Personen-Haushalte**



**e) Für 5-Personen-Haushalte**



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Ravensburg (vgl. Abbildung 16).

**empirica**

### 2.3.2 Plausibilitätsprüfung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte erfolgt zudem im Zeitvergleich: Die bereits in früheren Mietpreisanalysen ermittelten Werte sollten nicht unerklärlich stark und/oder unregelmäßig von den neu ermittelten Werten abweichen („der Markt macht keine Sprünge“).

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Ravensburg wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen zwischen Januar 2013 und Dezember 2014 ermittelt (Aktualisierung 2015), die neuen auf Basis der Mieten zwischen Juli 2014 und Juni 2016 (Aktualisierung 2016). Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung wurden die fünf Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg neu zugeschnitten (bisher VR 1-5, neu: VR A-E). Die bisherigen Richtwerte sind daher nur bedingt mit den neuen Richtwerten vergleichbar (Abbildung 38).

Zeitliche  
Plausibilisierung im  
LK Ravensburg

**Abbildung 38: Neue Mietobergrenzen (Aktualisierung 2016) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten im LK Ravensburg**

Vergleichsraum	Aktualisierung 2015				
	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR1 - West	350	430	530	620	710
VR2 - Süd-West	320	390	470	560	650
VR3 - Süd-Ost	290	350	420	480	550
VR4 - Nord	300	350	420	490	550
VR5 - Nord-West	290	350	410	500	550

Vergleichsraum	Aktualisierung 2016				
	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A	370	450	550	650	720
VR B	330	400	490	580	680
VR C	290	350	420	500	550
VR D	320	390	490	560	630
VR E	300*	350	420	500	560*

\* Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Aktualisierung 2016: vgl. gelbe Spalten in Abbildung 16, Seite 23. – Aktualisierung 2015: Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 17. Juni 2015; hier Abbildung 12, Seite 17

**empirica**

**Abbildung 39: Veränderungen der Richtwerte (Stand 2016 zu Stand 2015) in den Gemeinden im LK Ravensburg**

Gemeinde	VR alt	VR neu	Veränderung 2015 bis 2016				
			Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
			1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Ravensburg, Stadt	1	A	+20	+20	+20	+30	+10
Weingarten, Stadt	1	A	+20	+20	+20	+30	+10
Achberg	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Amtzell	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Bodnegg	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Grünkraut	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Schlier	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Vogt	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Waldburg	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Wangen im Allgäu, Stadt	2	B	+10	+10	+20	+20	+30
Aichstetten	3	C	0	0	0	+20	0
Aitrach	3	C	0	0	0	+20	0
Argenbühl	3	C	0	0	0	+20	0
Bad Wurzach, Stadt	4	C	-10	0	0	+10	0
Bergatreute	4	C	-10	0	0	+10	0
Isny im Allgäu, Stadt	3	C	0	0	0	+20	0
Kißlegg	3	C	0	0	0	+20	0
Leutkirch im Allgäu, Stadt	3	C	0	0	0	+20	0
Wolfegg	2	C	-30	-40	-50	-60	-100
Baienfurt	1	D	-30	-40	-40	-60	-80
Berg	1	D	-30	-40	-40	-60	-80
Baindt	1	D	-30	-40	-40	-60	-80
Horgenzell	5	D	+30	+40	+80	+60	+80
Wolpertswende	5	D	+30	+40	+80	+60	+80
Bad Waldsee, Stadt	4	D	+20	+40	+70	+70	+80
Altshausen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Aulendorf, Stadt	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Boms	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Ebenweiler	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Ebersbach-Musbach	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Eichstegen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Fleischwangen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Fronreute	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Guggenhausen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Hoßkirch	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Königseggwald	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Riedhausen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Unterswaldhausen	5	E	+10*	0	+10	0	+10*
Wilhelmsdorf	5	E	+10*	0	+10	0	+10*

\* Aktualisierung 2016 über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Aktualisierung 2016: vgl. gelbe Spalten in Abbildung 16, Seite 23. – Aktualisierung 2015: Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 17. Juni 2015; hier Abbildung 12, Seite 17

**empirica**

Zur zeitlichen Plausibilisierung werden die Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2016 sicherheitshalber *für jede Gemeinde* überprüft und bei Veränderungen die zugrundeliegenden Effekte beschrieben (Abbildung 39):

Zeitliche  
Plausibilisierung im  
LK Ravensburg

- **Stadt Ravensburg und Weingarten:** Die kommunalen Mietniveaus sind hier seit der Aktualisierung 2015 leicht gestiegen (Ravensburg von 8,43 auf 8,70 Euro/qm, Weingarten: von 8,32 auf 8,54 Euro/qm; zur Stadt Ravensburg: vgl. auch Abbildung 40). Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße aber auch deshalb, weil der Vergleichsraum jetzt nach der Neufassung kleiner geworden ist: Vergleichsraum A enthält nur noch die beiden relativ teuren Kommunen Ravensburg und Weingarten. Damit für Bedarfsgemeinschaften auch hier noch zu aktuellen Mieten ein Viertel aller verfügbaren Wohnungen angemessen ist, müssen die Richtwerte höher ausfallen als bisher.
- **Baienfurt, Baintd und Berg:** Das Umgekehrte gilt für die drei Gemeinden, die bisher mit Ravensburg und Weingarten zusammengefasst waren. Ihre Mietniveaus haben sich seit der Aktualisierung 2015 kaum verändert (Baienfurt: von 7,47 auf 7,84 Euro/qm, Baintd von 7,35 auf 7,33 Euro/am, Berg: von 7,47 auf 7,65 Euro/qm). Sie entsprechen inzwischen eher denen von Horgenzell und Bad Waldsee und werden daher nun Vergleichsraum D zugeordnet). Ihre Richtwerte lagen bisher (durch die verhaltene Mietentwicklung seit 2012 bei bisher unveränderten Vergleichsräumen) etwas zu hoch und müssen nach unten korrigiert werden.<sup>26</sup>
- **Bad Waldsee, Wolpertswende und Horgenzell:** Die übrigen drei Gemeinden des neuen Vergleichsraums D haben größere Mietsteigerungen im letzten Jahr erlebt (Bad Waldsee: von 6,84 auf 7,00 Euro/qm, Wolpertswende: von 6,61 auf 7,12 Euro/qm, Horgenzell von 6,61 auf 7,33 Euro/qm). Zusätzlich werden sie nun einem etwas teureren Vergleichsraum zugeordnet als bisher. Beides zusammen führt dazu, dass die Richtwerte diesmal hier (einmal) stark angehoben werden.
- **Bad Wurzach, Bergatreute und Wolfegg:** Diese drei Gemeinden hatten 2012 noch ein sehr unterschiedliches Mietniveau (vgl. Abbildung 30: 5,87 bzw. 6,27 bzw. 6,56 Euro/qm), haben sich inzwischen aber angeglichen (vgl. Abbildung 32: 6,11 bzw. 6,19 bzw. 6,17 Euro/qm). Sie werden daher nun gemeinsam dem neuen Vergleichsraum C zugeordnet. Da die Mieten in Wolfegg sogar gesunken sind, können die Richtwerte hier nun abgesenkt werden (ebenso für 1-Personen-Haushalte in Bad Wurzach und Bergatreute).<sup>27</sup>

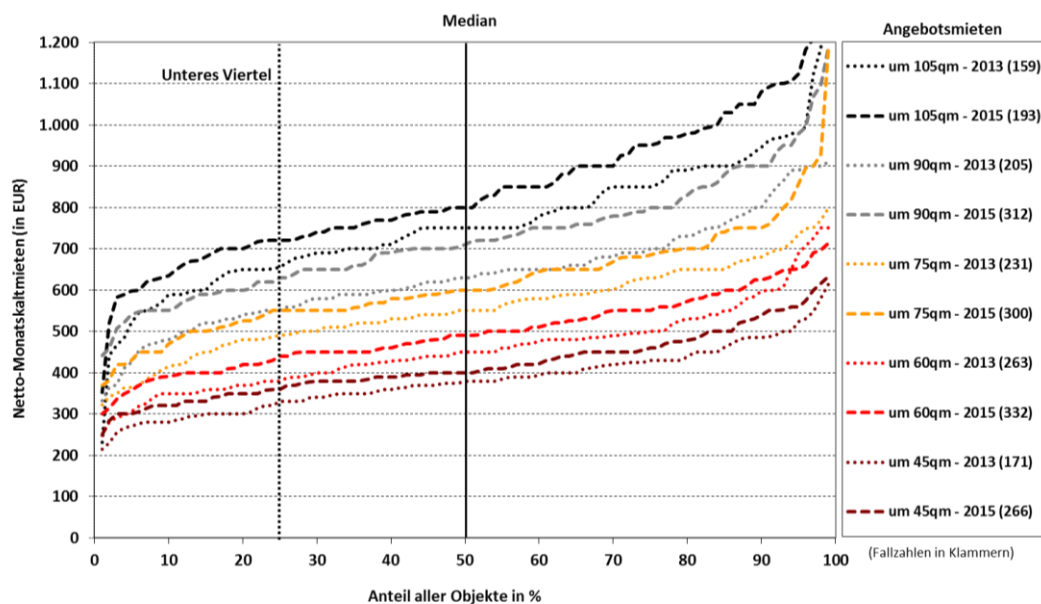
<sup>26</sup> Inwiefern die neuen (nun niedrigeren) Richtwerte auch für *bestehende* Bedarfsgemeinschaften gelten sollen, muss der Leistungsträger festlegen. Möglicherweise wäre ein Bestandsschutz sinnvoll: Bedarfsgemeinschaften, die gemäß Aktualisierung 2015 angemessen wohnten, werden auch lt. Aktualisierung 2016 nicht zur Kostensenkung aufgefordert, nur weil jetzt die Vergleichsräume anders geschnitten sind. Die neuen Richtwerte gelten aber ausnahmslos für Neufälle und freiwillige Umzüge. Zudem kann noch im Einzelfall entschieden werden, ob Kostensenkungsaufforderungen zumutbar sind.

<sup>27</sup> Wir können uns vorstellen, dass auch hier in Wolfegg (und für die 1-Personen-Haushalte in Bad Wurzach und Bergatreute) ein Bestandsschutz sinnvoll ist (vgl. dazu Fußnote 26).



- **Übriger Vergleichsraum C:** Die Mieten in den übrigen Gemeinden des Vergleichsraums C haben sich im Mittel kaum verändert. Lediglich die Mieten von ca. 90 qm großen Wohnungen haben sich erhöht.<sup>28</sup> Daher bleiben die Richtwerte für die meisten Haushaltsgrößen konstant; nur für die 4-Personen-Haushalte werden sie angehoben.
- **Vergleichsraums 2 bzw. B:** Dieser Vergleichsraum hat sich im Durchschnitt kaum verändert (nur Wolfegg ist nicht mehr enthalten). Die Richtwerte steigen hier, weil die Mieten in diesem Raum seit der letzten Aktualisierung teils deutlich gestiegen sind, in Schlier z.B. von 7,14 auf 8,33 Euro/qm (vgl. Abbildung 31 zu Abbildung 32).
- **Vergleichsraums 5 bzw. E:** Dieser Vergleichsraum hat sich im Durchschnitt kaum verändert (nur Horgenzell und Wopertswende sind ist nicht mehr enthalten). Die Mieten haben sich kaum verändert, daher bleiben die Richtwerte konstant oder steigen minimal um +10 Euro.

**Abbildung 40: Zeitlicher Vergleich der Mietspektren in der Stadt Ravensburg (2016 zu 2015)**



Auswertungszeitraum **2015**: Quartale I/2013 bis IV/2014.  
 Auswertungszeitraum **2016**: Quartale III/2014 bis II/2016.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

<sup>28</sup> So wurden im Zeitraum der Aktualisierung 2016 innerhalb der Wohnungsgrößenklasse „um 90 qm“ tendenziell weniger kleinere Wohnungen (unter 85qm) und mehr große (über 90 qm) angeboten. Die Mieten für das untere Viertel aller Wohnungen liegen dadurch diesmal höher.



### 2.3.3 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.**

**Hinweis:** Zu beachten ist, dass in den Anzeigen 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>29</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>30</sup> In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (Abbildung 42).

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

Die Ergebnisse hier am Beispiel der ca. 60 qm großen Wohnungen in Vergleichsraum 1, die im Zeitraum 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2016 gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) öffentlich inseriert angeboten wurden, zeigen Abbildung 41 und Abbildung 42.

Qualitätsmerkmale  
im LK Ravensburg

<sup>29</sup> Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort vgl. Abbildung 3, Seite 3.

<sup>30</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100% aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

**Abbildung 41: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen**

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche in Vergleichsraum A						
		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>		<b>510</b>		<b>152</b>		
Größenklasse	50 bis unter 55 qm	145	28%	61	40%	12%
	55 bis unter 60 qm	104	20%	53	35%	14%
	60 bis unter 65 qm	151	30%	31	20%	-9%
	65 bis unter 70 qm	110	22%	7	5%	-17%
		<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	11	2%	6	4%	2%
	2	353	69%	118	78%	8%
	3	141	28%	27	18%	-10%
	4	/	1%	/	1%	0%
	k.A.	/	0%	0	0%	/
			<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>
Baujahresklasse	bis 1949	16	3%	/	2%	-1%
	1950er-Jahre	22	4%	7	5%	0%
	1960er-Jahre	38	7%	13	9%	1%
	1970er-Jahre	20	4%	8	5%	1%
	1980er-Jahre	27	5%	8	5%	0%
	1990er-Jahre	52	10%	11	7%	-3%
	2000er-Jahre	17	3%	/	1%	-3%
	2010er-Jahre	37	7%	/	1%	-6%
	k.A.	281	55%	99	65%	10%
		<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>	
Befeuern der Heizung	Gas	208	41%	49	32%	-9%
	Öl	30	6%	11	7%	1%
	Alternativ	26	5%	3	2%	-3%
	Elektro	10	2%	7	5%	3%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	236	46%	82	54%	8%
		<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	209	41%	46	30%	-11%
	Etage	26	5%	10	7%	1%
	Zimmer	16	3%	9	6%	3%
	k.A.	259	51%	87	57%	6%
		<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>	
Gemeinde	Ravensburg	349	68%	108	71%	3%
	Weingarten	161	32%	44	29%	-3%
		<b>510</b>	<b>100%</b>	<b>152</b>	<b>100%</b>	

Auswertungszeitraum: III/2014 bis II/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (450 Euro): vgl. Abbildung 17, Seite 26.

**In rot:** Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*.

**In grün:** Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.

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

**empirica**

**Lesehilfe zu Abbildung 41: Überschrift:** Für ca. 60 qm große Wohnungen in Vergleichsraum A liegt die ermittelte Mietobergrenze des unteren Viertels bei 450 Euro (Abbildung 9). **1. Zeile:** Dieser Auswertung liegt eine Fallzahl von 510 zugrunde (Abbildung 7). Von diesen 510 Angebotsfällen werden 152 zu einer Miete bis maximal 450 Euro angeboten, würden also zur ermittelten Mietobergrenze als angemessen gelten. Denn Maßgabe ist ja, dass ein Viertel aller verfügbaren Wohnungen angemessen sein soll.<sup>31</sup> **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkma-

<sup>31</sup> Hinweis: Hier sind es mit 30% sogar deutlich mehr als 25%, weil in Vergleichsraum A *viele* Wohnungen zu *genau 450 Euro* angeboten werden (vgl. in Abbildung 9: „Stufe“ der roten Kurve bei genau 450 Euro).

le, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* der ausgewerteten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>32</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 weniger als +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.

Im Ergebnis wird hier am Beispiel der ca. 60 qm großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum A deutlich, dass - im Vergleich zu *allen* öffentlich inserierten Wohnungen - Wohnungen davon „mit einer Miete bis 450 Euro“ (siehe dunkelgrüne Markierung in Abbildung 41) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale  
angemessener  
Wohnungen in VR 1

- weniger als 60 qm Wohnfläche haben; dass aber von den angemessenen öffentlich inserierten Wohnungen immerhin noch 25% (20% + 5%) auch mehr als 60 qm und immerhin 5% auch mehr als 65 qm Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von den angemessenen öffentlich inserierten Wohnungen immerhin 19 % (18% + 1%) auch drei oder mehr Zimmer haben;
- keine Angabe zum Baujahr haben; dass aber von den angemessenen öffentlich inserierten Wohnungen immerhin noch mindestens 7% auch aus den 1990er Jahren stammen und mindestens 2% sogar noch neuer sind.
- keine Angabe zur Befeuerungsart oder zum Heizungssystem haben; dass aber von den angemessenen öffentlich inserierten Wohnungen immerhin mindestens 39% (32%+7%) mit Gas oder Öl beheizt werden und mindestens 37% (30%+7%) eine Zentral- oder Etagenheizung haben. Zu keiner Wohnung wurde angegeben, dass sie mit Kohle beheizt wird.

Zudem lassen sich in beiden Gemeinden des Vergleichsraums angemessenen Wohnungen finden, und dies in ähnlichem Verhältnis, wie dort insgesamt Wohnungen angeboten werden. Bedarfsgemeinschaften werden nicht nur auf bestimmte Gemeinden verwiesen. Eine verstärkte räumliche Segregation ist durch die gewählte Mietobergrenze nicht zu erwarten.

<sup>32</sup> Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal ("k.A.") über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. von Wohnungsunternehmen).

**Abbildung 42: Besondere Ausstattungsmerkmale**

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche in Vergleichsraum A					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 450 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>	<b>510</b>		<b>152</b>		
Gäste-WC	11	2%	/	1%	-1%
Bad mit Fenster	96	19%	23	15%	-4%
Bad mit Wanne	143	28%	35	23%	-5%
Balkon/Terrasse	302	59%	70	46%	-13%
Garten/-anteil/-nutzung	137	27%	38	25%	-2%
Aufzug	77	15%	12	8%	-7%
barrierefrei	23	5%	6	4%	-1%
Fliesenboden	109	21%	24	16%	-6%
Holz-/Dielenboden	7	1%	/	1%	-1%
Kunststoffboden	12	2%	/	3%	0%
Laminatboden	94	18%	30	20%	1%
Linoleumboden	/	1%	/	1%	0%
Marmorboden	0	0%	0	0%	/
Parkettboden	123	24%	21	14%	-10%
Steinboden	/	0%	0	0%	0%
Teppichboden	7	1%	/	2%	1%
Einbauküche inklusive	330	65%	91	60%	-5%
möbliert	25	5%	7	5%	0%
Dachgeschoss	115	23%	39	26%	3%
Neubau	31	6%	/	2%	-4%
gepflegt	130	25%	32	21%	-4%
neuwertig	25	5%	/	2%	-3%
renoviert	37	7%	10	7%	-1%
saniert	74	15%	23	15%	1%
Parkmöglichkeit	276	54%	70	46%	-8%
Außenparkplatz/Stellplatz	85	17%	26	17%	0%
Garage	60	12%	19	13%	1%

Auswertungszeitraum: III/2014 bis II/2016. / = geringe Fallzahl (< 5);

Höhe des Richtwerts (450 Euro): vgl. Abbildung 17, Seite 26.

In rot: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 450 Euro *relativ häufig*.

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

**empirica**

Abbildung 42 nennt ebenfalls besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Wohnungen, auf die in den Anzeigen verwiesen wird: Von den für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum A angemessenen, öffentlich inserierten ca. 60 qm großen Wohnungen haben *mindestens*<sup>33</sup> 15% ein Bad mit Fenster, *mindestens* 23% ein Bad mit Wanne, *mindestens* 46% einen Balkon oder Terrasse, *mindestens* 25% einen Garten(-anteil), *mindestens* 8% einen Aufzug, *mindestens* 20% einen Laminatboden und *mindestens* 14% einen Parkettboden, außerdem haben *mindestens* 60% eine Einbauküche und sind *mindestens* 4% barrierefrei. *Mindestens* 46% haben eine Parkmöglichkeit. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 60 qm Wohnfläche (genauer: 50 bis unter 70 qm), liegen im Vergleichsraum A und waren

<sup>33</sup> Genauer: In so vielen Wohnungen wird das Vorhandensein dieses Merkmals ausdrücklich erwähnt. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe zu diesem Merkmal ("k.A.") über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z.B. von Wohnungsunternehmen).

im Auswertungszeitraum für maximal 450 Euro anmietbar. Mit einer Mietobergrenze von 450 Euro **kann die Daseinssicherung** von 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum A daher **offensichtlich gewährleistet werden**.

Im Vergleich zu *allen* angebotenen Wohnungen wird in den Anzeigen zu Wohnungen *unterhalb der Mietobergrenze* aber dennoch *seltener* das Vorhandensein eines Balkons oder einer Terrasse (46% gegenüber 59%), eines Aufzuges (8% gegenüber 15%) oder eines Parkettbodens (14% gegenüber 24%) erwähnt. **Dies ist plausibel, denn die Mietobergrenze soll ja dafür sorgen, dass ein gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.**

### 2.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zusätzlich soll noch sichergestellt werden, dass zu diesen Mieten *auch zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, und überprüft werden, welche Qualitäten diese haben. Daher werden im Folgenden stichprobenartig Online-Abfragen durchgeführt, die simulieren, wie eine Bedarfsgemeinschaft konkret eine angemessene Wohnung in ihrem Vergleichsraum sucht. Es wird also überprüft, ob zu diesen Mieten auch zu einem Stichtag außerhalb des Auswertungszeitraums (öffentlich inserierte) Wohnungen anmietbar waren und ob es sich tatsächlich nur um einen einfachen Wohnstandard handelt, der aber dennoch die qualitativen Mindeststandards einhält.<sup>34</sup>

Konkrete  
Angemessenheit

Die folgenden Abbildungen (Seite 52 ff.) zeigen Beispiele für verfügbare, angemessene Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Ravensburg. Sie zeigen, dass zu einem beliebigen späteren Stichtag (hier: am 5. September 2016) angemessene Wohnungen verfügbar waren und welche Wohnqualität diese haben.<sup>35</sup>

Angemessene  
Wohnungen  
im LK Ravensburg

**Lesehilfe:** Die erste Zeile in Abbildung 44 beschreibt z.B. eine Wohnung in Ravensburg (Vergleichsraum A), die für drei Personen ausreichend groß (mindestens 75 qm Wohnfläche), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 550 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1982 mit Rollläden, Isolierverglasung und Gas-Zentralheizung und Laminatboden, die nur mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden kann. Die Nettokaltmiete beträgt 504 Euro im Monat. Diese Wohnung wäre für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum A zu den neuen Richtwerten angemessen. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf. Ein Richtwert von 550 Euro für eine 3-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum A ist demnach plausibel und zielführend.

Online-Stichprobe  
im LK Ravensburg

<sup>34</sup> Darüber hinaus stehen Bedarfsgemeinschaften ggf. auch noch die Wohnungen der Wohnungsunternehmen zu, die nicht öffentlich inseriert werden. Außerdem müssen Bedarfsgemeinschaften nicht an einem einzigen Tag eine Wohnung finden, sondern können länger suchen. Die hier dargestellte Stichprobe stellt also nur Positivbeispiele dar. Wenn zu einzelnen Vergleichsräumen keine Wohnungen aufgelistet sind, bedeutet dies nicht, dass dort grundsätzlich keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind. Teilweise muss man länger suchen und ggf. eben auch noch die Angebote der Wohnungsunternehmen erfragen.

<sup>35</sup> Eine Stichtagauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.

**Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte im LK Ravensburg**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 05.09.2016 in:
A	Ravensburg	370	51	340	k.a.	2	Abstellraum im DG, Nachtspeicherheizung, Warmwasseraufbereitung mit Boiler. Kabelanschluss. Bodenbeläge: WZ Laminat, Schlafzimmer und Flur Teppichboden, Küche PVC. Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC.	www.kalaydo.de
C	Leutkirch im Allgäu	290	35	240	k.a.	2	Wohnküche mit Küchenzeile (Kühlschrank, 2-Plattenherd), Wohn-Schlafzimmer (Laminatfußboden, Kabelanschluss), Bad mit WC und Duschkabine. Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine. Fahrradabstellraum vorhanden. Zentralheizung, Gas.	www.immobilienscout24.de

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

empirica

**Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte im LK Ravensburg**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 05.09.2016 in:
A	Ravensburg	550	86	504	1982	4	Wohnberechtigungsschein erforderlich, Rollläden; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Gas-Zentralheizung; Rauchwarnmelder; Laminat; Terrasse;	www.immowelt.de
A	Ravensburg	550	79	490	1972	3	Rollläden; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Zentralheizung; Fernwärme; Rauchwarnmelder; Bodenbelag PVC; Fassadenvollwärmeschutz; Balkon;	www.immowelt.de

empirica

**Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte im LK Ravensburg**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 qm)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden am 05.09.2016 in:
A	Ravensburg	650	91	593	1983	4	Rollläden; Türsprechanlage; Waschmaschinenanschluss; Gäste WC; Kellerraum; Abstellkammer; Rauchwarnmelder; Bodenbelag PVC; Balkon;	www.immowelt.de
A	Ravensburg	650	83	566	1972	3,5	Rollläden; Türsprechanlage; Isolierverglasung; Warmwasser zentral (über Heizanlage); Waschmaschinenanschluss; Kellerraum; Zentralheizung; Fernwärme; Rauchwarnmelder; Laminat;	www.immowelt.de
C	Bad Wurzach	500	92	460	1978	4	Einbauküche und großer Balkon. Die Zimmer haben Parkettböden, Küche und Bad sind gefliest. Der Garten kann nach Absprache mitbenutzt werden. Autostellplatz. Zentralheizung Öl. Bd/WC getrennt.	www.immowelt.de

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 qm weniger).

**empirica**





## 2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle zur vorliegenden Auswertung im Landkreis Ravensburg

Abbildung 46: Basistabelle für den Landkreis Ravensburg: Fallzahlen der ausgewertete Wohnungsangebote (1.7.2014 bis 30.6.2016)

Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.07.2014 bis 30.06.2016)																									
Miete		Größenklasse																			Summe	kumu- lierte %			
		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		
Vergleichsraum A	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	/
	über 200 bis 300 €	101	6	7	/	/	/	/	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125	/
	über 300 bis 400 €	110	42	64	30	30	16	9	/	/	/	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	308	/
	über 400 bis 500 €	7	13	24	47	79	56	62	21	19	11	7	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	352	/
	über 500 bis 600 €	/	/	7	7	29	24	57	59	39	42	30	11	13	/	6	0	/	0	0	0	0	0	331	/
	über 600 bis 700 €	0	0	/	/	/	5	19	19	31	51	58	34	33	15	17	/	5	/	0	/	0	/	304	/
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	/	/	6	11	18	36	20	29	18	14	5	12	6	9	7	7	7	193	/
	über 800 bis 900 €	/	0	0	/	0	0	0	/	/	/	15	14	15	12	14	14	6	12	6	7	7	7	124	/
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	/	0	0	/	0	/	/	/	7	6	14	8	10	6	11	26	110	191	/	
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	7	12	11	9	10	27	110	191	191	/	
<b>Gesamt</b>	<b>232</b>	<b>64</b>	<b>103</b>	<b>88</b>	<b>145</b>	<b>104</b>	<b>151</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>129</b>	<b>153</b>	<b>84</b>	<b>102</b>	<b>59</b>	<b>78</b>	<b>42</b>	<b>43</b>	<b>38</b>	<b>53</b>	<b>153</b>	<b>2.038</b>	<b>2.038</b>	-		
davon EZFH	/	0	0	0	/	0	0	/	/	/	0	0	/	/	/	/	/	/	6	52	76	76			

/ = geringe Fallzahl (<5)

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

empirica

### Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 qm große Wohnungen im Vergleichsraum A:

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 60 qm große Wohnungen (d.h. mit „50 qm bis unter 70 qm“) in Vergleichsraum A. In der Summe ergibt sich hier für ca. 60 qm große Wohnungen eine Fallzahl von 510 (145+104+151+110=510). Diese Fallzahl findet sich auch in Abbildung 7 (Seite 14) und in der Legende von Abbildung 9 (Seite 16) wieder.

Gelb: Die meisten dieser 510 Wohnungen mit ca. 60 qm im Vergleichsraum A kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der roten Linie in Abbildung 9). Genau 25% dieser 510 Wohnungen kosten bis zu 450 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum A: Zu ihm waren in den letzten zwei Jahren ca. 60 qm große Wohnungen im Vergleichsraum A verfügbar, aber nicht alle 60-qm-Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. Daher wird dieser Wert in die Richtwerttabelle für Nettokaltmieten (Abbildung 17, Seite 26) übernommen.

Abbildung 47: Fortsetzung Basistabelle für den Landkreis Ravensburg

Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.07.2014 bis 30.06.2016)																								
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %		
	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				
Vergleichsraum B	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	7	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	1%
	über 200 bis 300 €	30	7	6	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	6%
	über 300 bis 400 €	15	12	36	19	22	12	15	/	5	/	/	/	0	0	/	0	0	0	0	0	/	149	20%
	über 400 bis 500 €	/	6	/	10	21	26	41	24	22	15	10	5	/	/	/	0	0	0	0	0	0	193	38%
	über 500 bis 600 €	0	0	/	/	/	8	17	21	21	12	28	14	12	/	7	/	/	/	/	0	0	156	53%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	/	/	0	/	/	10	15	28	18	18	25	17	9	6	/	/	/	0	162	68%
	über 700 bis 800 €	0	/	0	0	0	/	0	/	/	7	10	9	12	20	13	22	13	5	10	13	0	141	81%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	9	8	5	/	5	6	19	0	61	87%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	/	7	28	0	53	92%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	/	0	0	/	5	7	68	0	86	100%
<b>Gesamt</b>	<b>54</b>	<b>28</b>	<b>48</b>	<b>34</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>76</b>	<b>54</b>	<b>60</b>	<b>51</b>	<b>82</b>	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>61</b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>131</b>	<b>1.061</b>	<b>-</b>		
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	0	0	/	/	/	/	8	53	0	73		
Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.07.2014 bis 30.06.2016)																								
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %		
	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				
Vergleichsraum C	bis 100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	über 100 bis 200 €	31	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	2%
	über 200 bis 300 €	61	11	18	13	18	6	/	/	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	12%
	über 300 bis 400 €	9	/	24	22	28	35	36	21	16	16	9	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	225	27%
	über 400 bis 500 €	0	0	/	0	13	23	36	32	47	36	34	19	18	10	15	/	/	0	/	/	0	297	48%
	über 500 bis 600 €	0	0	0	0	0	/	/	/	15	34	25	34	35	21	52	16	7	/	6	/	0	255	66%
	über 600 bis 700 €	0	0	0	0	/	0	0	0	/	12	20	22	23	25	27	11	17	12	21	29	0	223	82%
	über 700 bis 800 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	5	/	7	/	11	17	27	33	0	109	89%
	über 800 bis 900 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	5	/	5	38	0	56	93%
	über 900 bis 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	0	/	/	/	44	0	52	97%
	über 1.000 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	46	0	48	100%
<b>Gesamt</b>	<b>101</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>77</b>	<b>59</b>	<b>81</b>	<b>99</b>	<b>90</b>	<b>77</b>	<b>86</b>	<b>60</b>	<b>104</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>68</b>	<b>195</b>	<b>1.434</b>	<b>-</b>		
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	/	/	9	5	5	/	15	93	0	137		

/ = geringe Fallzahl (&lt;5)

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

empirica





### 3. Anforderungen an ein gutes Konzept im Sinne des § 22 SGB II

#### 3.1 Einfache Herleitung (Anforderung von empirica)

Zur Prüfung, welche Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) angemessen sind, bietet es sich an, Mietobergrenzen als Richtwerte festzulegen, bis zu denen die Aufwendungen auf jeden Fall anerkannt werden. Dabei ist die lokale Wohnungsmarktsituation zu beachten. Die Herleitung der Mietobergrenzen sollte sich leicht nachvollziehen lassen und u.E. auch folgende inhaltlichen 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 (über 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. BSG-Anforderungen im Anhang-Kap. 3.2, sowie Erfahrungen mit der Umsetzung im Anhang-Kap. 4)

### 3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

**Abbildung 49: Anforderungen des BSG an eine schlüssiges KdU-Konzept** <sup>36</sup>

Anforderungen  
des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts durch das Bundessozialgericht	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Filterung der relevanten Mieten). 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. Kern der Analyse (Anhang-Kap. 1.1): Betrachtung Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 3. Der Beobachtungszeitraum wird im Bericht auch 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. 1.3). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 2.1).
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 festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

<sup>36</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22.



Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>37</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 (derzeit inklusive der Mietangebote bis 30.06.2016) und umfasst Mietwohnungsdaten aus dem gesamten Landkreis.
- „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. 17) => 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 der Analyse (vgl. Anhang-Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. 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.

---

<sup>37</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22.

## 4. Erfahrungen mit der Umsetzung des empirica-Konzepts

### 4.1 Austausch mit Sozialrichtern

empirica steht in regelmäßigem Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. Zur Erläuterung der Funktionsweise von Wohnungsmärkten und Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien waren wir bereits im Jahr 2008 Referenten auf einer Richterschulung beim Landessozialgericht NRW.

Von Sozialrichtern sind wir zu Sachverständigen über die aktuelle Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment benannt worden und werden regelmäßig um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank im Rahmen von Sozialgerichtsfällen gebeten. Wir wurden bereits häufig auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern als Referenten zum Thema angefragt, u.a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, Niedersächsischen Landkreistag, Arbeitsministeriums Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. Seit Dezember 2015 ist Petra Heising (empirica) Mitglied der AG „Unterkunftsbedarfe“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V, in der Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

Auch Sozialrichter halten unser Vorgehen für sinnvoll:<sup>38</sup>



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie zB. 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).\*

### 4.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wird seit 2009 entwickelt und wird inzwischen in über 30 Landkreisen erfolgreich verwendet. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die Zahl der Sozialgerichtsverfahren ist vieler-

<sup>38</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

orts nach Einführung unserer Richtwerte messbar zurückgegangen. Das spricht für unser Konzept.

Die geringe Klagequote führt auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit über sechs Jahren verwendet wird, liegen dazu bisher erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen vor. Nachfolgende Sozialgerichte haben das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert. Als Nachweis, wie unser Konzept von Sozialgerichten akzeptiert wird und sich in der Praxis bewährt hat, mögen aber auch die Aussagen der vielen anderen Kommunen dienen, die seit Jahren mit unserem Konzept arbeiten.

**Schleswig-Holstein** Das *Sozialgericht Schleswig* hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 20615 ER).

Das *Sozialgericht Schleswig* hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER).

**Niedersachsen** Das *Sozialgericht Osnabrück* hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

**Nordrhein-Westfalen:** 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).

Das *Landessozialgericht NRW* hat am 26.3.2014 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

**Sachsen:** Das *Sozialgericht Leipzig* hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER).

**Bayern:** Das *Sozialgericht München* hat das empirica-Konzept als schlüssig anerkannt.

### 4.3 Alternative Auswertungsvorschläge von Sozialgerichten

Sozialgerichte, die das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts nicht in allen Punkten akzeptieren konnten, haben Änderungsvorschläge gemacht. Diese werden in dem empirica-Paper „*Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen*“ diskutiert.<sup>39</sup> Die Herleitung der Mietobergrenzen könnte auch gemäß dieser Vorschläge erfolgen. Da es aber auch Sozialgerichte gibt, die das empirica-Konzept so akzeptieren, wie es ist, behalten wir das bisherige Vorgehen zunächst bei und stellen hier zur Diskussion, ob und inwiefern ein anderes Vorgehen zu anderen Ergebnissen führen würde.

---

<sup>39</sup> [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf)