

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

Landkreis Ravensburg

Aktualisierung 2020



empirica

Auftraggeber

Landkreis Ravensburg

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden, Matthias Nostadt

Projektnummer

202005603

Bonn, 30.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Ravensburg.....	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Ravensburg.....	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	6
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	8
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	8
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	10
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	11
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I	11
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II - Lesebeispiel zu Näherungswerten.....	15
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III	18
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV.....	18
2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ravensburg.....	19
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	21
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ravensburg.....	22
3. Angemessene Nebenkosten	23
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	23
3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes	24
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ravensburg	26
4.1 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	26
4.2 Prüfschema im LK Ravensburg.....	27
5. Ausblick und Aktualisierung	28
ANHANG	29
1. Das empirica-Konzept	29
1.1 Kern der Analyse	29
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	32

1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	33
2.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	34
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	34
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	34
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	35
2.1.3	Überprüfung der Vergleichsräumen im LK Ravensburg (2020).....	36
2.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	40
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	42
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ravensburg.....	43
2.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	43
2.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	45
2.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	47
2.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	51
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Ravensburg (Aktualisierung 2020)	56
3.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	59
3.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	59
3.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	60
4.	Erfahrungen aus der Praxis	62
4.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	62
4.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	63
4.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	63
4.4	Referenzliste	67

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der Landkreis Ravensburg lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2013 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2013**). Auswertungszeitraum waren damals die acht Quartale I/2011 bis IV/2012. Seitdem wurden die Richtwerte bereits viermal aktualisiert (**Aktualisierungen 2015, 2016, 2017 und 2018**). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2020** ist es, nach nun bald zwei weiteren Jahren erneut Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale II/2018 bis I/2020.

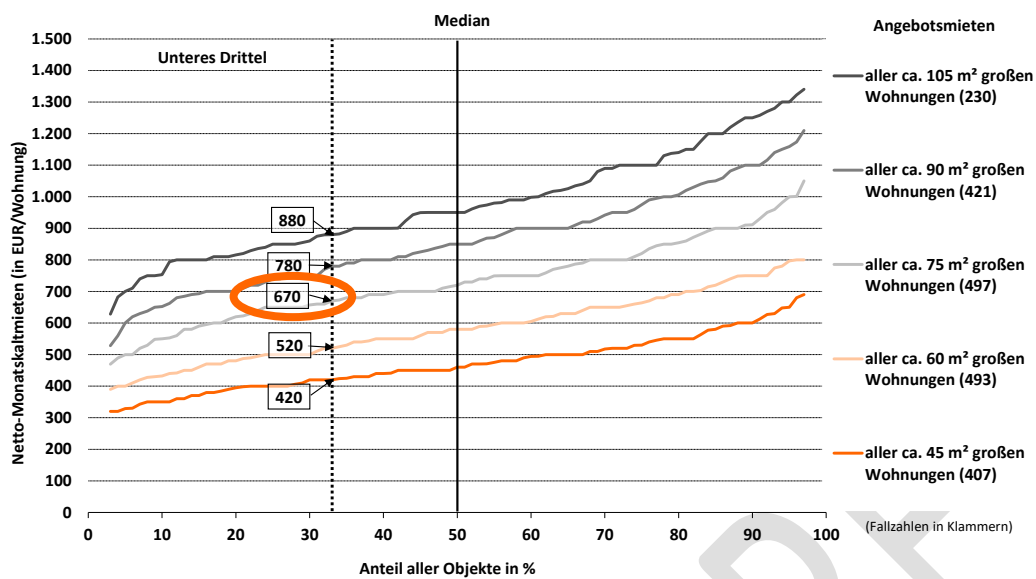
Der Landkreis Ravensburg wird ab sofort in **vier Vergleichsräume** unterteilt (Seite 7). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** gerade so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften genau **ein Drittel** der verfügbaren angemessenen großen Wohnungen anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken. Das **Mietspektrum** der Nettokaltmieten wird jeweils durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass sich die Richtwerte ablesen lassen (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (vgl. Seite 14 ff.) bilden damit wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Ravensburg** zum Stand 2020 (vgl. Seite 22).

Prüfschema: Der Landkreis Ravensburg beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der *Bruttokaltmiete*. Die Mietobergrenzen errechnet er durch Addition der Durchschnittswerte für **kalte Nebenkosten** lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Baden-Württemberg multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Abbildung 2). Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg zum Stand 2020** (Abbildung 3). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung: Die **Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten** werden im Rahmen der Aktualisierung 2020 meist sehr deutlich angehoben und in keinem Fall gesenkt (vgl. Seite 46). Der Hintergrund ist vor allem, dass die Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg seit der letzten Auswertung stark gestiegen sind (vgl. Seite 28). Damit Bedarfsgemeinschaften dennoch weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen *anmieten* können, müssen die Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Ravensburg entsprechend steigen. (Die für die Bruttokaltmiete angesetzten Nebenkosten ändern sich nur leicht um bis zu +10 Euro).

Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen im Landkreis Ravensburg bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Allerdings ist nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall anmietbar. Deshalb haben Bedarfsgemeinschaften zur Suche nach einer angemessenen Wohnung sechs Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum I*, 2020**



* Vergleichsraum I im LK Ravensburg: Baienfurt, Berg, Ravensburg, Schlier und Weingarten. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 14): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 2: Kalte Nebenkosten* gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen*****

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (€/Whg.)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
kalte Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,75	80	110	140	160	190
	Deutschland	1,76	80	110	140	160	190
warme Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,13	60	70	90	110	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

*Summe der vom LK Ravensburg berücksichtigten Einzelpositionen. - ** Daten 2017, Erfassung 2018/2919. - *** Werte auf 10 Euro aufgerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 22 (Seite 25). Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2020)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	500	630	810	940	1.070
VR II	480	580	740	860	990
VR III	440	560	690	810	880
VR IV	430	560	690	810	930

Quelle: vgl. Abbildung 23 (Seite 27): Summe aus den markierten Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2.

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten von Leistungsbeziehern („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden daher in ihrer tatsächlichen Höhe erstattet; allerdings nur, soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger dafür zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Ravensburg hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Aktualisierung der Mietobergrenzen* für angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 12 ff.) bilden einfach wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet und nach Anfrage bei Wohnungsunternehmen) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht etwa vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bereits bestätigt (vgl. Seite 63 ff.). Es wird inzwischen in rund 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 67 ff.). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Die Grenzen werden nicht allein dadurch besser, dass *möglichst viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern *möglichst aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Das bestätigen auch Sozialgerichte (vgl. Seite 63). Für Wohnungssuchende ist allein das *Ergebnis* wichtig: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich bedarfsgerechte Wohnungen (kein gehobener Standard) *aktuell vor Ort* angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Das Vorgehen ist systematisch auf alle Wohnungsmärkte in Deutschland anwendbar: auf ländliche und städtische Regionen, auf Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie auf Schrumpfungs- und Wachstumsregionen. Es ist auch anwendbar, wenn es vor Ort kaum weitere Datenquellen (wie Mietspiegel, Daten von Wohnungsunternehmen usw.) zum Wohnungsmarkt gibt.

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Ravensburg

Für den Landkreis Ravensburg hat empirica erstmals bereits im Jahr 2013 Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet.¹ Grundlage waren die Mieten der Kalenderjahre 2011/2012, die für fünf Vergleichsräume (VR) ausgewertet wurden (VR 1 bis 5). Zwei Jahre später, im Jahr 2015, wurde die erste Aktualisierung durchgeführt (Auswertungszeitraum: Quartale I/2013 bis IV/2014).² Im Jahr 2016 erfolgte eine zweite Aktualisierung (Auswertungszeitraum: Quartale III/2014 bis II/2016).³ Im Zuge der Aktualisierung 2016 wurden die kommunalen Mietniveaus erstmalig überprüft und aufgrund divergierender Mieten die Vergleichsräume neu zugeschnitten (VR A bis E). Eine dritte Aktualisierung wurde auf dieser Basis im Jahr 2017 vorgenommen (Auswertungszeitraum: III/2015 bis II/2017).⁴ Eine vierte Aktualisierung erfolgte im Jahr 2018 (Auswertungszeitraum: III/2016 bis II/2018).⁵

Auswertungen für den LK Ravensburg

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2020 ist es nun nach fast zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 sind die acht Quartale II/2018 bis I/2020. Dabei werden erneut die Vergleichsräume überprüft. Das Prüfschema bleibt unverändert.

Aktualisierung 2020

1.3 Aufbau des Berichts

Im empirica-Konzept erfolgt die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Grundsicherungsträger fest (Kap. 4).⁶ Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine schematische Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie eine Erstausswertung, nur auf Basis aktuellerer Daten: Wenn lediglich aktuellere Mieten berücksichtigt werden, ändern sich Richtwerte nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat.

¹ Erstausswertung 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.

² 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.

³ Aktualisierung 2016: empirica, Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg, Bonn, 21. September 2016.

⁴ Aktualisierung 2017: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 4. Dezember 2017.

⁵ Aktualisierung 2018: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 20. Dezember 2018.

⁶ Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - Urteil vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst Aufgabe der Grundsicherungsträger ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten sind (vgl. § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 20 SGB X).“ [Hervorheb. durch empirica]

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

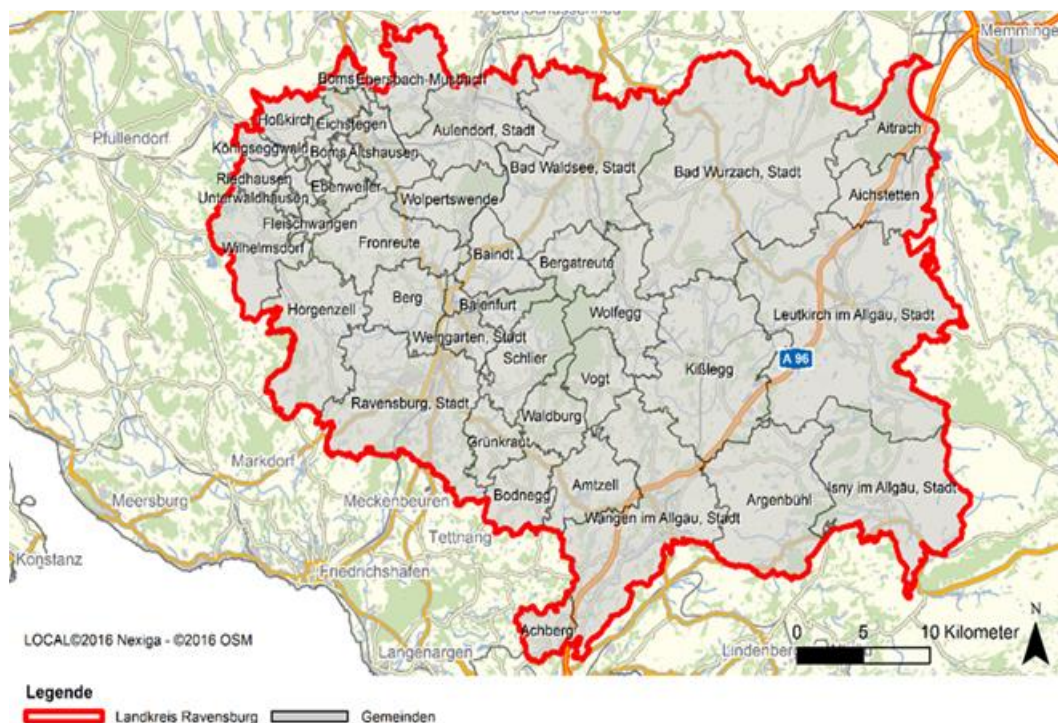
Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Ravensburg sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (Seite 47). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2020 ist eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2020)“ (Abbildung 23, Seite 27).

Ergebnisse für den LK Ravensburg

1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK 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 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 4: Regionale Einbindung des LK Ravensburg



empirica

Im Landkreis Ravensburg wohnten 2011 lt. Zensus rund 114.400 Haushalte, davon rund 50.600 zur Miete (Abbildung 5). Derzeit sind gut 3.600 der zur Miete wohnenden

Haushalte im Landkreis Ravensburg SGB II-Bedarfsgemeinschaften.⁷ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 parallel zur Einwohnerentwicklung⁸ verändert hat, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten im Landkreis Ravensburg derzeit knapp 7 %.⁹

Abbildung 5: 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%
Insgesamt	114.367	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren lt. Zensus im Landkreis Ravensburg zudem rd. 52.000 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 6).¹⁰ Von diesen verfügten die meisten (78,5 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 7). Nur 0,2 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 9,7 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 99,0 % dieser Mietwohnungen im Landkreis Ravensburg hatten Badewanne/Dusche und WC.

Abbildung 6: Wohnungen im LK Ravensburg nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	64.931	53,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	51.968	42,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	696	0,6%
Leer stehend	4.383	3,6%
Insgesamt	121.978	100,0%

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

empirica

⁷ Von 3.989 SGB-II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 3.616 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Februar 2020).

⁸ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Ravensburg von 270.129 (4. Quartal 2011) auf 285.567 (3. Quartal 2019) gestiegen, d.h. um +5,7 % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

⁹ Geschätzte Mieterhaushalte in 2019: $50.563 \cdot 1,057 = 53.445$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

¹⁰ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 7: Mietwohnungen im LK Ravensburg nach Heizungsart und Bad-Ausstattung

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	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%
Insgesamt	51.968	100,0%
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%
Insgesamt	51.968	100,0%

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

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* $(0,2 + 9,7 + 1,0 =) 10,9\%$ aller Mietwohnungen im Landkreis Ravensburg diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).¹¹ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Ravensburg im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich hingegen nur auf diejenigen Wohnungen des aktuellen Mietwohnungsbestands, die in der letzten Zeit *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

¹¹ De facto wird der Anteil 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.

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit 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 eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2020 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Landkreis Ravensburg beibehalten.

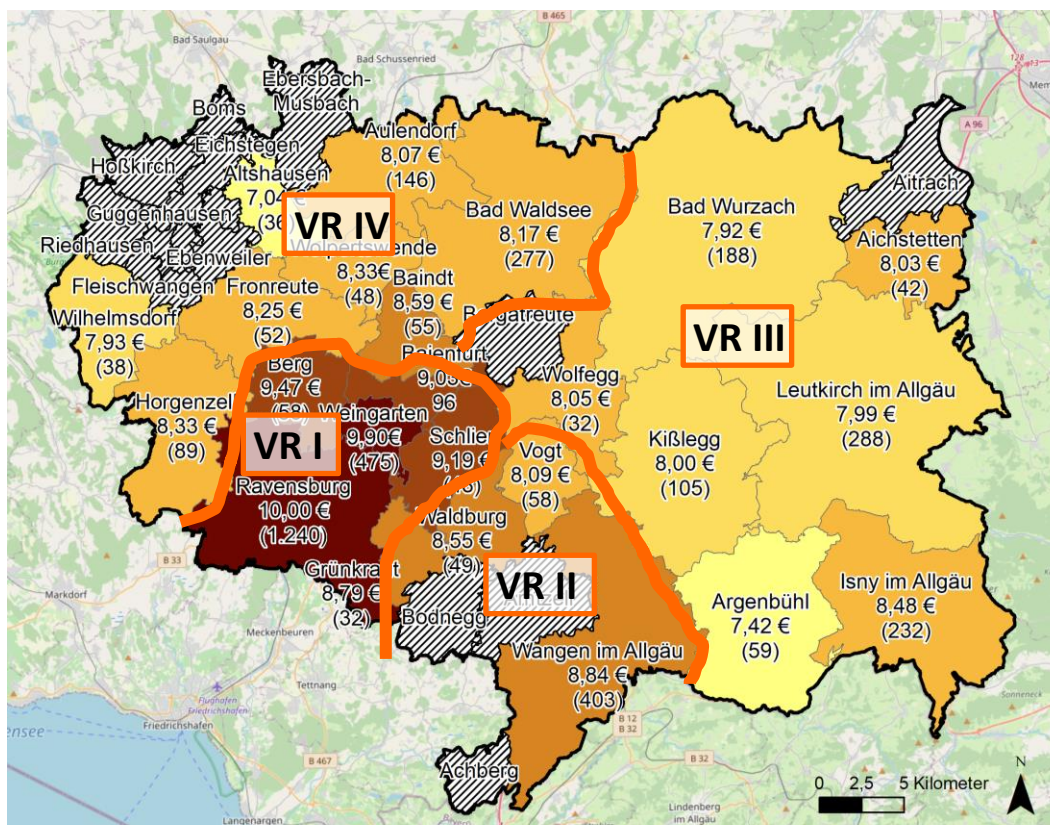
- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2013 und den nachfolgenden Aktualisierungen legt Landkreis Ravensburg die physische Angemessenheit folgendermaßen fest: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt 45 m², für einen 2-Personen-Haushalt 60 m², für einen 3-Personen-Haushalt 75 m², für einen 4-Personen-Haushalt 90 m² und für einen 5-Personen-Haushalt 105 m² Wohnfläche. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m² veranschlagt (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.1).
- **Räumliche Angemessenheit:** Im Zuge der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 hat der Landkreis Ravensburg erneut die Vergleichsräume (VR) anhand aktueller Mieten und Fallzahlen überprüfen lassen.¹² Als Ergebnis dieser Überprüfung legt der Landkreis Ravensburg ab jetzt nur noch vier Vergleichsräume zugrunde (Abbildung 8): Vergleichsraum I umfasst die Städte Ravensburg und Weingarten (bisher VR A) sowie die Kommunen Baienfurt, Berg und Schlier, die inzwischen ein ähnlich hohes Mietniveau haben. Vergleichsraum II wird aus den südlichen Gemeinden des Landkreises gebildet (Wangen u.a., bisher VR B, ohne Schlier). Vergleichsraum III umfasst die östlichen Kommunen des Landkreises (analog zum bisherigen VR C). Die übrigen Kommunen im Nordwesten des Landkreises werden zu Vergleichsraum IV zusammengefasst (entspricht den früheren VRs D und E, nun nur ohne Baienfurt Berg).¹³ (Details dazu vgl. Anhang-Kap. 2.1.2).
- **Qualitative Angemessenheit:** Seit der Aktualisierung 2017 legt der Landkreis Ravensburg für Bedarfsgemeinschaften die qualitative Angemessenheit folgendermaßen fest:¹⁴ Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das untere Wohnungsmarktdrittel (33 %) der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.1.4).

¹² Wohnungsverfügbarkeit und auch das Mietgefälle zwischen Kommunen desselben Vergleichsraums können sich mit der Zeit ändern. Daher empfiehlt es sich, den Zuschnitt der Vergleichsräume nach einigen Jahren zu überprüfen. (Details zur aktuellen Überprüfung im LK Ravensburg vgl. Anhang-Kap. 2.1.3).

¹³ Bisher fasste der Landkreis Ravensburg die Kommunen des Kreises zu fünf Vergleichsräumen (VR A bis E) zusammen. (vgl. Aktualisierung 2018, a.a.O., Seite 6).

¹⁴ In der Erstausswertung 2013 und den Aktualisierungen 2015 und 2016 erfolgte die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments im Landkreis Ravensburg beim unteren Viertel (25 %) des Wohnungsmarktes.

Abbildung 8: Kommunale Mietniveaus* im LK Ravensburg 2020 und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen**



Nettokaltmiete je qm pro Monat



Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), LOCAL©2018 Nexiga

empirica

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

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); vgl. Abbildung 31, Seite 39

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie z. B. von der empirica-systeme Marktdatenbank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften hätten angemietet werden können, z. B. aus Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht öffentlich inserieren, sondern ihre Wohnungen über Wartelisten vergeben.¹⁵

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

empirica-
Preisdatenbank

In der empirica-systeme Marktdatenbank werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) miterfasst. Nicht enthalten sind Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten. Auf die empirica-systeme Marktdatenbank wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS¹⁶). Weitere Details zur empirica-systeme Marktdatenbank: vgl. im Anhang (ab Seite 42).

¹⁵ 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.

¹⁶ Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

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. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.¹⁷ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungs-
unternehmen

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

Neben den hier beschriebenen Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten).

Die aktuelle Rechtsprechung äußert sich widersprüchlich zur Relevanz von Bestandsmieten. Einerseits soll eine Angemessenheitsgrenze die **aktuellen** Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergeben und die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen gewährleisten, andererseits wird teilweise verlangt, dass Leistungsträger bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze **Bestandsmieten** berücksichtigen. Das widerspricht sich. Denn **Bestandsmieten sind die Angebotsmieten von gestern**: Es handelt sich um die alten Mieten inzwischen vermieteteter Wohnungen, in welche aktuell eben gerade niemand mehr einziehen kann. (Sobald die Wohnung wieder frei wird, kann der Vermieter eine andere Miete verlangen.)

Fest steht, dass ein Haushalt, der zur Kostensenkung durch Umzug aufgefordert wird, ausschließlich **Angebotsmieten** von aktuell **verfügbaren** Wohnungen zur Auswahl hat, aus denen er dann noch eine angemessene auswählen muss. Daher ist die Kenntnis der **Angebotsmieten** das Wichtigste, um Wohnbedarfe decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken zu können. Eine Auswertung von Bestandsmieten ist dafür nicht erforderlich.¹⁸

Wie bereits in der Erstauswertung 2013 und den nachfolgenden Aktualisierungen für den Landkreis Ravensburg ist auch in der vorliegenden Aktualisierung 2020 die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) Datengrundlage für die Mietpreisauswertungen.

Datengrundlage den
LK Ravensburg

¹⁷ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

¹⁸ Vgl. dazu LSG NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁹ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Ravensburg werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Ravensburg zwischen dem 1. April 2018 und 31. März 2020 (Quartale II/2018 bis I/2020) angeboten wurden.²⁰
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit Informationen von über 4.300 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ravensburg vor.²¹ Abbildung 9 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen, deren Mietspektren im Folgenden dargestellt werden.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Ravensburg in fast allen Vergleichsräumen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht. Lediglich in Vergleichsraum II liegt die Fallzahl für die kleinen Wohnungen „um 45 m²“ unter der Mindestfallzahl (vgl. eckige Klammern in Abbildung 9). Für diese werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Kap. 2.3.2, ab Seite 15).

Fallzahlen im
LK Ravensburg

¹⁹ 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. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-systeme Marktdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

²⁰ Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (Anzahl vgl. letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.4).

²¹ Von den 4.323 im Auswertungszeitraum ausgewerteten Wohnungsangeboten im Landkreis Ravensburg wurden drei mit der Angabe „Kohleofen“ inseriert, zwei davon allerdings zu irrelevant großen Wohnungen (129 und 200 m²). Eine Wohnung mit der Angabe „Kohleofen“ hat 62 m² Wohnfläche und wurde in der Stadt Ravensburg (VR I) für 550 Euro angeboten; sie liegt damit preislich im *mittleren* Wohnungsmarktsegment (möglicherweise handelt es sich um einen zusätzlichen Kaminöfen). Man könnte die Miete dieser Wohnung auch aus der entsprechenden Mietspektrenkurve eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen im VR I dadurch verändert.

Abbildung 9: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den LK Ravensburg, 2020*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
VR I	407	493	497	421	230	1.917
VR II	[96]	128	150	143	124	613
VR III	134	206	224	223	180	989
VR IV	130	200	184	149	136	804
Gesamt	767	1.027	1.055	936	670	4.323

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 45 m²“ heißt genauer „35 m² bis unter 55 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.4).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

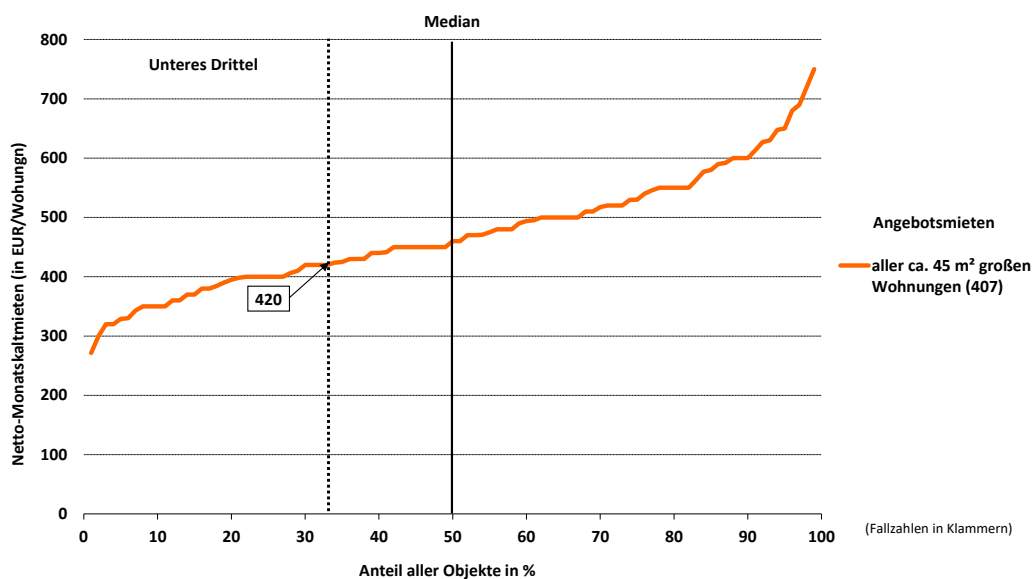
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum I

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 9) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 10 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 45 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum I*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 45 m² großen Wohnungen, die innerhalb der letzten acht Quartale im Vergleichsraum I angeboten wurden (vgl. Abbildung 9: Fallzahl 407) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 10, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 407 Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 270 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 750 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum I), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel

Abbildung 10: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum I*, LK Ravensburg, 2020**



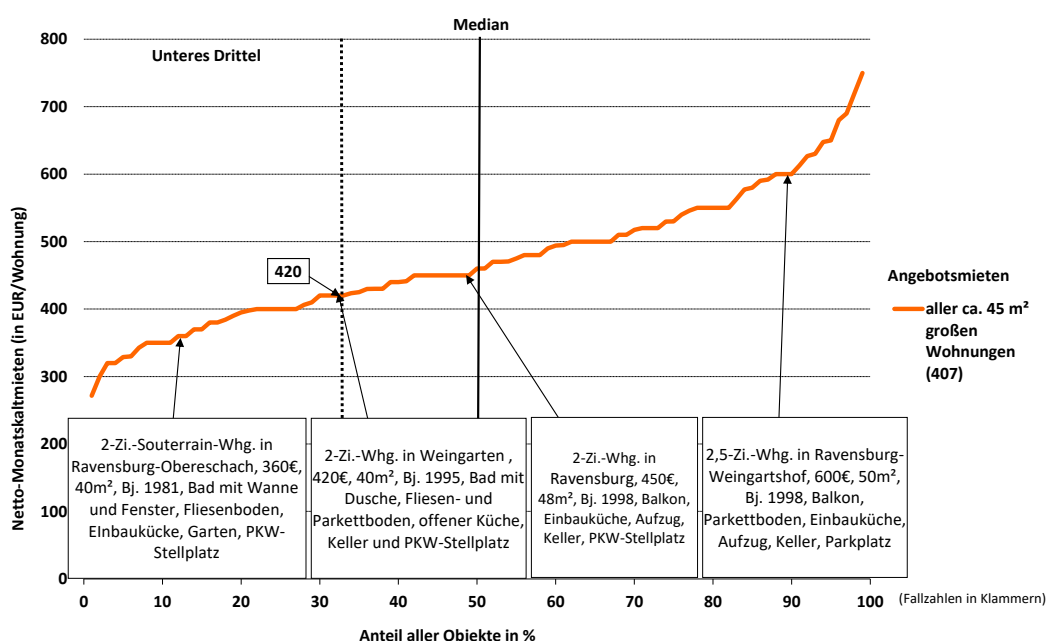
* Vergleichsraum I: Baienfurt, Berg, Ravensburg, Schlier und Weingarten. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 11, dass im Vergleichsraum I unter anderem folgende Wohnungen angeboten wurden: Für 360 Euro eine 2-Zimmerwohnung in Ravensburg-Obereschach aus dem Jahr 1981 mit 40 m² Wohnfläche, einem Tageslichtbad mit Badewanne, Fliesenboden, Einbauküche, Garten und PKW-Stellplatz; für 420 Euro eine 2-Zimmerwohnung in Weingarten aus dem Jahr 1995 mit 40 m² Wohnfläche, Bad mit Dusche, Fliesen- und Parkettboden, offener Küche, Kellerraum und PKW-Stellplatz; für 450 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Ravensburg (Stadt) aus dem Jahr 1998 mit 48 m² Wohnfläche, Balkon, Einbauküche, Aufzug, Keller und PKW-Stellplatz; und für 600 Euro eine 2,5-Zimmerwohnung in Ravensburg-Weingartshof aus dem Jahr 1998 mit 50 m² Wohnfläche, Balkon, Parkettboden, Einbauküche, Aufzug, Keller und Parkplatz.

Abbildung 11: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum I*, LK Ravensburg, 2020**



* Vergleichsraum I: Baienfurt, Berg, Ravensburg, Schlier und Weingarten. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 45 m² großen Wohnungen hier z. B. **420 Euro**). Gemäß Abbildung 11 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 420 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum I mit etwa 45 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 420 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.²²

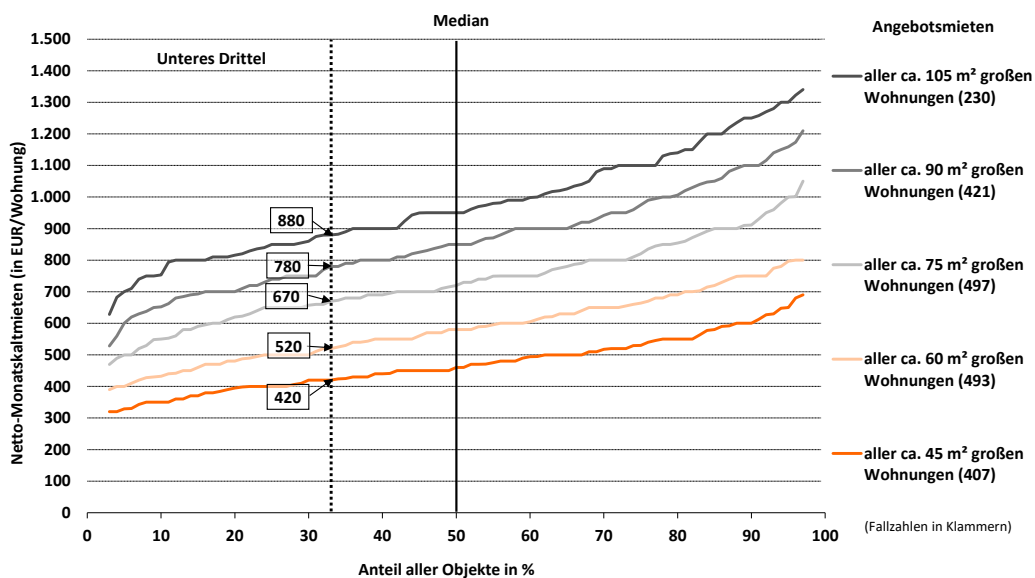
Führt man diese Auswertung für alle weiteren relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum I (Abbildung 12): Verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **520 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **670 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu

Mietspektrum
im Vergleichsraum I

²² Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte sind auch in Abbildung 17 abgebildet. Zu konkreten Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 66).

780 Euro und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **880 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 9.

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum I*, LK Ravensburg, 2020**



* Vergleichsraum I: Baienfurt, Berg, Ravensburg, Schlier und Weingarten. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

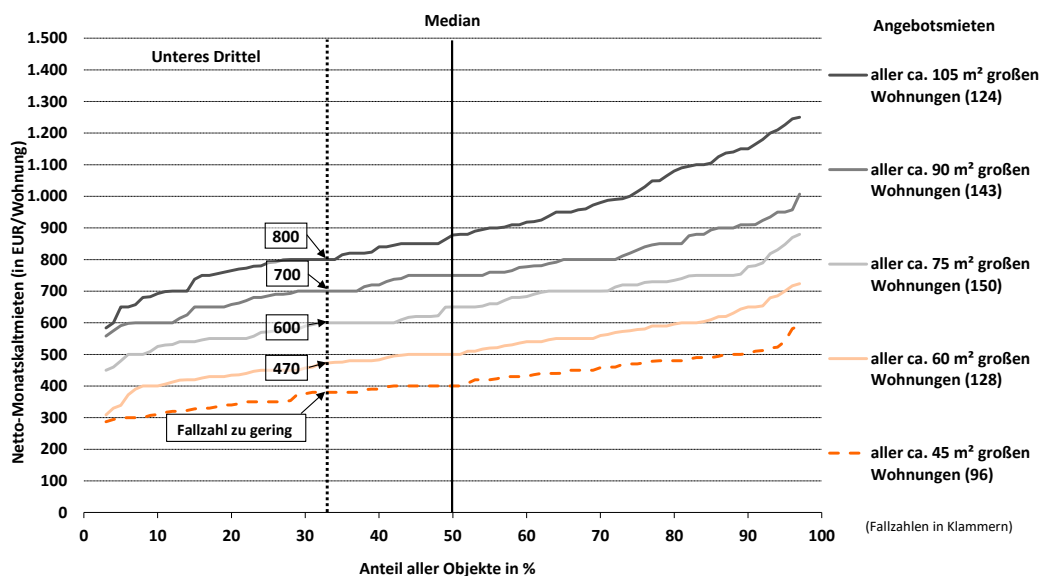
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Auf gleiche Weise wird auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt (Kap. 2.3.2 ff.)

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum II - Lesebeispiel zu Näherungswerten

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum II*, LK Ravensburg, 2020**



* Vergleichsraum II: Achberg, Amtzell, Bodnegg, Grünkraut, Vogt, Waldburg und Wangen im Allgäu. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Im Vergleichsraum II wird allerdings bei den ca. 45 m² großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 9 bzw. Legende in Abbildung 13). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Im Vergleichsraum II sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 45 m² großen Wohnungen in der empirica-systeme Marktdatenbank in der Summe über acht Quartale nur 96 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 13: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt). Das sind im Schnitt nur *vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur wenige 45 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum II. Bei einer geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

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

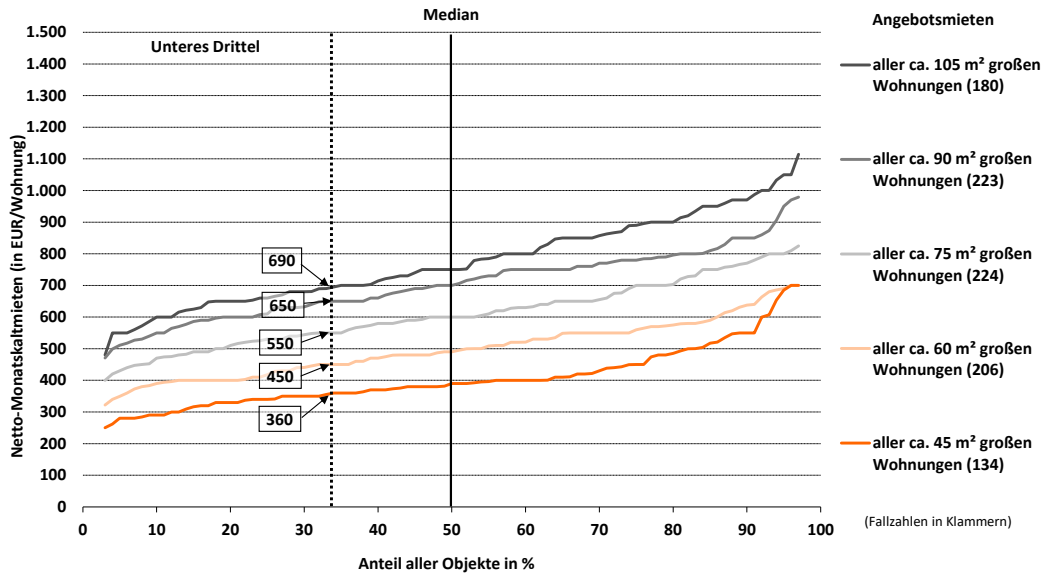
1. **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarkts-segments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² 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 weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), 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 angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- 3. Vergleich:** Wenn der zunächst 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 zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. – Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III

Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum III*, LK Ravensburg, 2020**



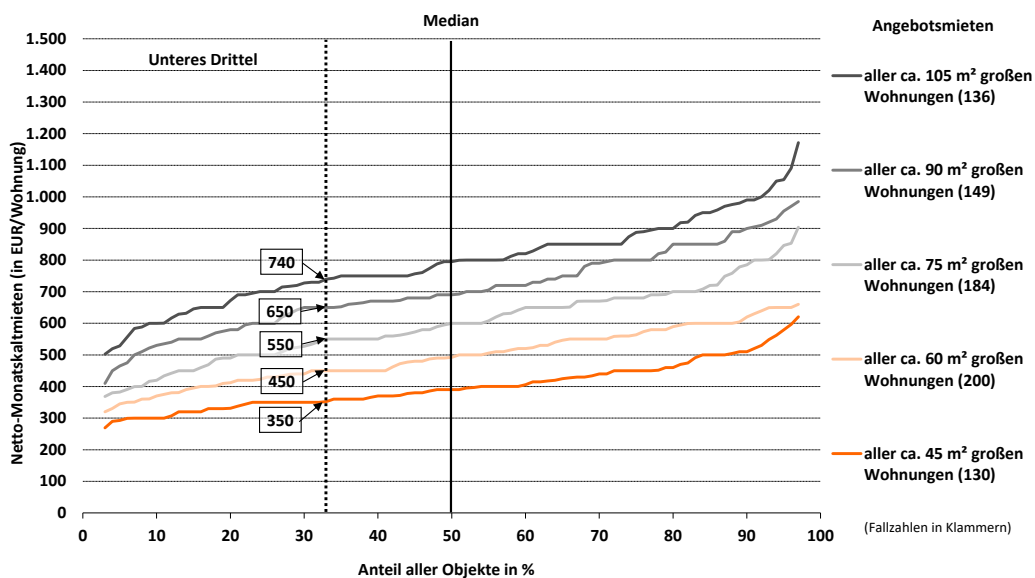
* Vergleichsraum III: Aichstetten, Aitrach, Argenbühl, Bad Wurzach, Bergatreute, Isny im Allgäu, Kißlegg, Leutkirch im Allgäu und Wolfegg. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV

Abbildung 16: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum IV*, LK Ravensburg, 2020**



* Vergleichsraum IV: Altshausen, Aulendorf, Bad Waldsee, Baidt, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf und Wolpertswende. - ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.3.5 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ravensburg

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 17). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarkts-segments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.).

Der Landkreis Ravensburg grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Ravensburg (Abbildung 17).

Abgrenzung des unteren Markt-segments im LK Ravensburg

Das Ziel ist, die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, Wohnungen mit gehobenem Standard aber nicht. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 17: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ravensburg 2020*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2020																			
	45m ² große Mietwohnungen**				60m ² große Mietwohnungen**				75m ² große Mietwohnungen**				90m ² große Mietwohnungen**				105m ² 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 I	400	400	420	460	480	500	520	580	620	650	670	720	700	740	780	850	820	850	880	950
VR II	k.A.	k.A.	400+	k.A.	430	450	470	500	550	570	600	650	660	690	700	750	770	790	800	880
VR III	330	340	360	390	400	420	450	490	510	530	550	600	600	610	650	700	650	660	690	750
VR IV	330	350	350	390	410	430	450	490	490	500	550	600	580	600	650	690	670	700	740	800

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2018 bis I/2020. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 17). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5) wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen räumlich, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: Zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 17 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Kreis Ravensburg sind

- **räumlich plausibel**, weil sie das Mietgefälle innerhalb des Landkreises widerspiegeln: Das Mietniveau nimmt ausgehend von der Kreisstadt Ravensburg (Vergleichsraum I) nach Norden und Osten hin ab (vgl. Abbildung 8, Seite 7). Dieses Mietgefälle zeigt sich auch in den Richtwerten (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die teils deutliche Anhebung der Mietobergrenzen (um +100 Euro und mehr) die deutlichen Mietsteigerungen im Landkreis Ravensburg seit der letzten Auswertung widerspiegeln (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener angegeben, dass sie über einen Aufzug, einen Parkettboden, eine Parkmöglichkeit, ein Gäste-WC, einen Balkon oder einen Garten verfügen. Außerdem wird praktisch nie angegeben, dass sie sich in einem Neubau befinden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Balkon oder Terrasse, Parkmöglichkeit, Gartenanteil, Parkettboden, Gäste-WC oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 9. und 10. Juni 2020) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 17) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf eine angemessene Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Ravensburg

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 17, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 18) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 18). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Angemessene Nettokaltmieten den LK Ravensburg

Abbildung 18: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2020*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	420	520	670	780	880
VR II	400	470	600	700	800
VR III	360	450	550	650	690
VR IV	350	450	550	650	740

* Quelle: Vgl. S. 20: Grunds.relev. Mietspiegel (empirica), II/2018 bis I/2020, unteres Drittel **empirica**

Abbildung 19: Gemeinden und Vergleichsräume im LK Ravensburg

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

Quelle: Vgl. Abbildung 8 (Seite 7) **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.²³ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen Nettokaltmiete auch die aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten).

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokalmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokalmieten und
Bruttomieten

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

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden²⁴, (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4) den jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

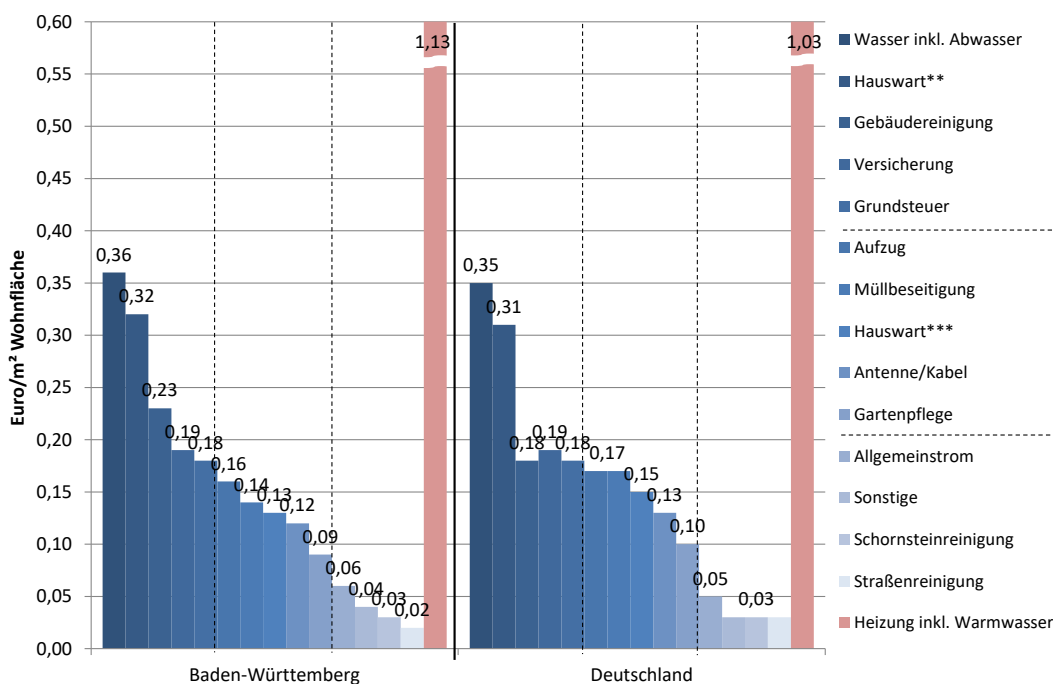
²³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

²⁴ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes

Eine Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der **Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds**. Ausgewiesen wird hierin das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche in Deutschland oder einem bestimmten Bundesland.²⁵ In Abbildung 20 sind die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels 2018/2019 für Baden-Württemberg und Deutschland dargestellt.

Abbildung 20: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Deutschland und Baden-Württemberg 2018/2019*



* Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019. ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst nicht separat abgerechnet werden („großer Hauswart“). *** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

Quelle: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung

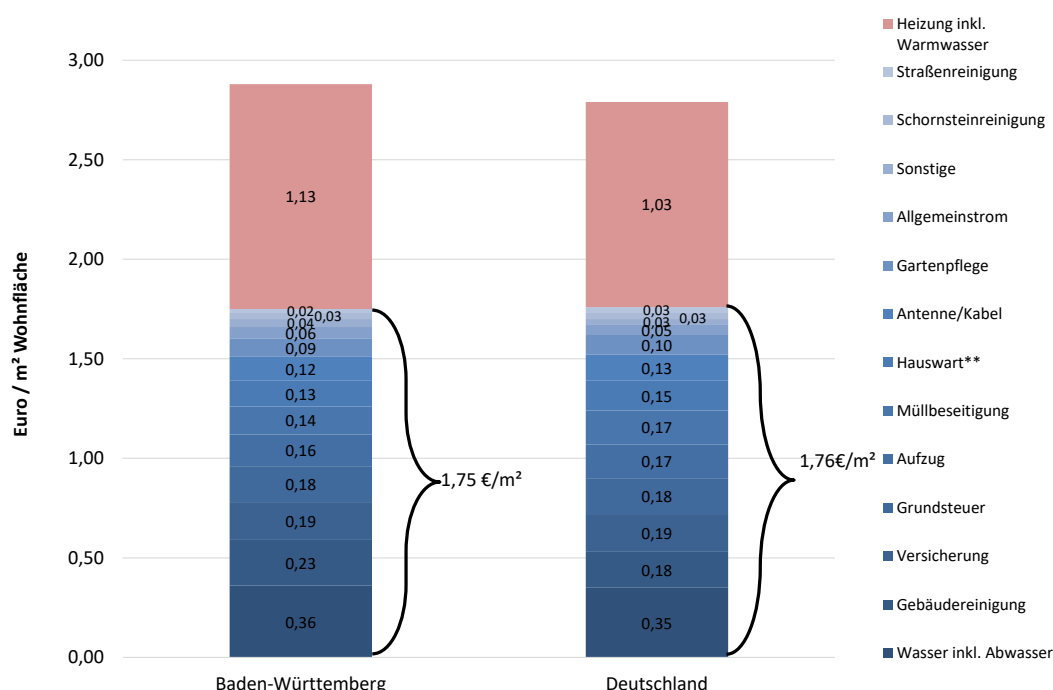
empirica

Lt. Angabe des Landkreises Ravensburg wird die Obergrenze für kalte Nebenkosten im Landkreis Ravensburg auf Grundlage des aktuellen Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Baden-Württemberg festgelegt. Abbildung 21 zeigt die Höhe der Nebenkosten bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (wenn die Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden). Unter Anwendung des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Baden-Württemberg ergibt sich somit eine Obergrenze für kalte Nebenkosten von 1,75 Euro/m² (Vergleichswert 2016/2017: 1,71 Euro/m²). Jeweils multipliziert mit der angemessenen Wohnungsfläche (Abbildung 23) ergeben sich gerundet folgende Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten im Landkreis Ravensburg (hervorgehobene Werte in Abbildung 22).

Obergrenze für kalte Nebenkosten im LK Ravensburg

²⁵ So werden z. B. die Aufzugskosten der Wohnungen mit Aufzug auf die Wohnfläche aller Wohnungen umgelegt.

Abbildung 21: Kalte und warme Nebenkosten in Baden-Württemberg und Deutschland lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, 2018/2019*



* Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019; ** Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

Quelle: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

Abbildung 22: Summe der vom LK Ravensburg berücksichtigten Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/m²	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (€/Whg.)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
kalte Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,75	80	110	140	160	190
	Deutschland	1,76	80	110	140	160	190
warme Betriebskosten	Baden-Württemberg	1,13	60	70	90	110	120
	Deutschland	1,03	50	70	80	100	110

* Daten 2017, Erfassung 18/19 in Euro/Wohnung pro Monat, Werte auf 10 Euro aufgerundet.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Ravensburg

4.1 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§ 22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Zielführend und praktikabel ist es, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Nebenkosten werden in voller Höhe anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und dennoch - wie in § 22 SGB II verlangt - auf ein angemessenes Maß begrenzt. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.²⁶ Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch um einen Klimabonus ergänzen.
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren *kalten* Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt.

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor* Einzug in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird. Denn hinsichtlich der *Nebenkosten* sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). Dennoch wird in der aktuellen Rechtsprechung häufig nur die *Bruttokaltmiete* zur Beurteilung von Angemessenheit akzeptiert.²⁷

²⁶ Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze erfolgt die Kostensenkungsaufforderung nur, wenn im Einzelfall ersichtlich ist, dass der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

²⁷ Zu den Nachteilen der Bruttokaltmiete vgl. Kap. 2.3 im empirica-paper Nr. 252a (Wie sozial können Sozialgerichte sein: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/>)

4.2 Prüfschema im LK Ravensburg

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

Prüfschema: Der Landkreis Ravensburg legt als angemessene kalte Nebenkosten (wie bereits seit der Aktualisierung 2015) die durchschnittlichen kalten Nebenkosten in Baden-Württemberg gemäß des jüngsten Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds zugrunde. Damit gelten in Landkreis Ravensburg kalte Nebenkosten bis zu einer Höhe von 1,75 Euro/m² – multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche und auf 10 Euro aufgerundet – als angemessen (vgl. markierte Werte in Abbildung 22, Seite 25). Der Landkreis Ravensburg verwendet als Beurteilungsmaßstab für angemessene Unterkunftskosten weiterhin die **Bruttokaltmiete**: Die Mietobergrenze für angemessene Bruttokaltmieten errechnet sich aus der Mietobergrenze für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 18) zzgl. der mittleren kalten Nebenkosten in Baden-Württemberg multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Abbildung 22). Das Ergebnis dieser Auswertungen ist die „**Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2020)**“ (Abbildung 23).

Prüfschema im LK Ravensburg

Abbildung 23: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Ravensburg (Stand 2020)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	500	630	810	940	1.070
VR II	480	580	740	860	990
VR III	440	560	690	810	880
VR IV	430	560	690	810	930

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 18 und den markierten Werte in Abbildung 22

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren.²⁸

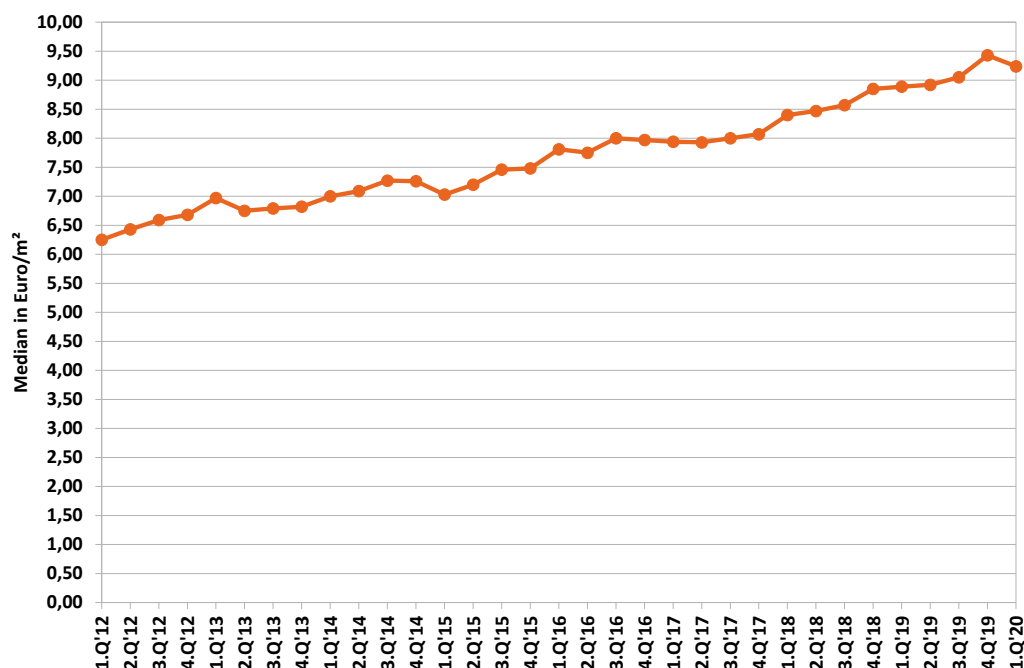
²⁸ Wir sehen zwei Nachteile: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer) **dennoch angemessen** sein. 2.) Für rd. die Hälfte aller Wohnungen werden per Definition *mehr* als die mittleren kalten Nebenkosten verlangt, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete nicht voll ausgeschöpft werden kann (so ist in einer Kommunen mit hoher Grundsteuer eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre).

Praktischer Hinweis: Die Prüfung ist für bewohnte Wohnungen (nach Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um auch an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu können. Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden).

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Ravensburg bis zuletzt stark und kontinuierlich gestiegen (Abbildung 24). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

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



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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

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.²⁹ Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³⁰ 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 keine Wohnungen des gehobenen Standards anmietbar?

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

²⁹ „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).

³⁰ „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 des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 25 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 26 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z. B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 27 zeigt das gleiche Ergebnis tabellarisch. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

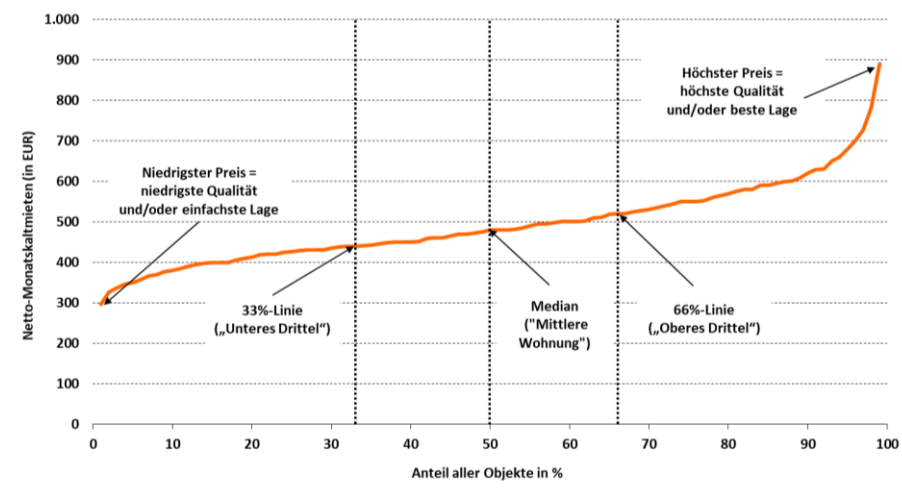
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

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

Angemessene
Nebenkosten

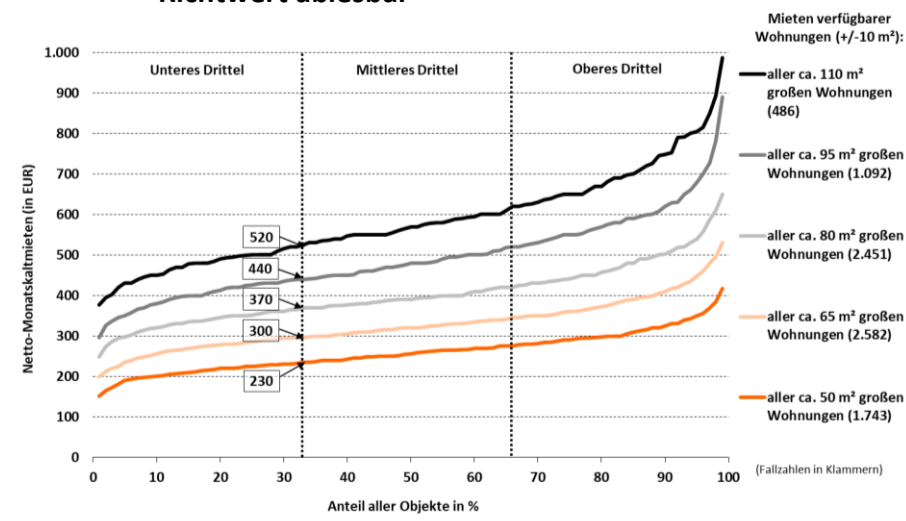
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

Abbildung 25: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 26: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



* Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-m²-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-m²-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert)

empirica

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

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

empirica

1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

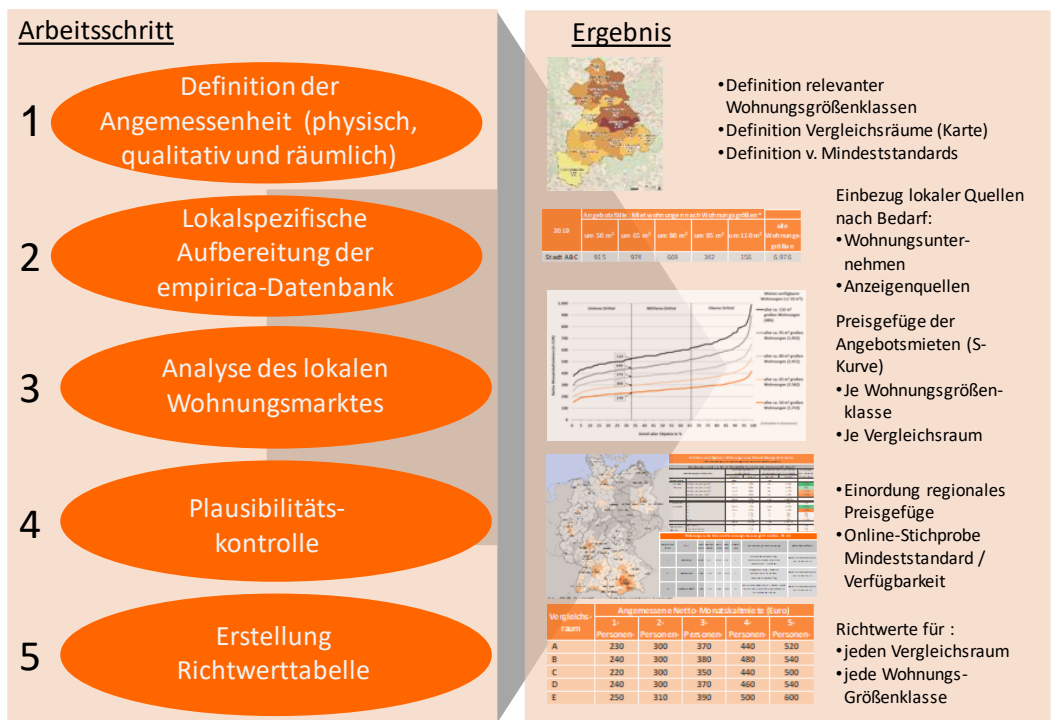
Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in fünf Arbeitsschritte:

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

(Ergänzend: Darstellung der **Streuung der verlangten Nebenkosten-abschlagszahlungen** in Wohnungsinseraten und Grenzwert für auffallend hohe Abschlagszahlungen vor Ort.)

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

Abbildung 28: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts



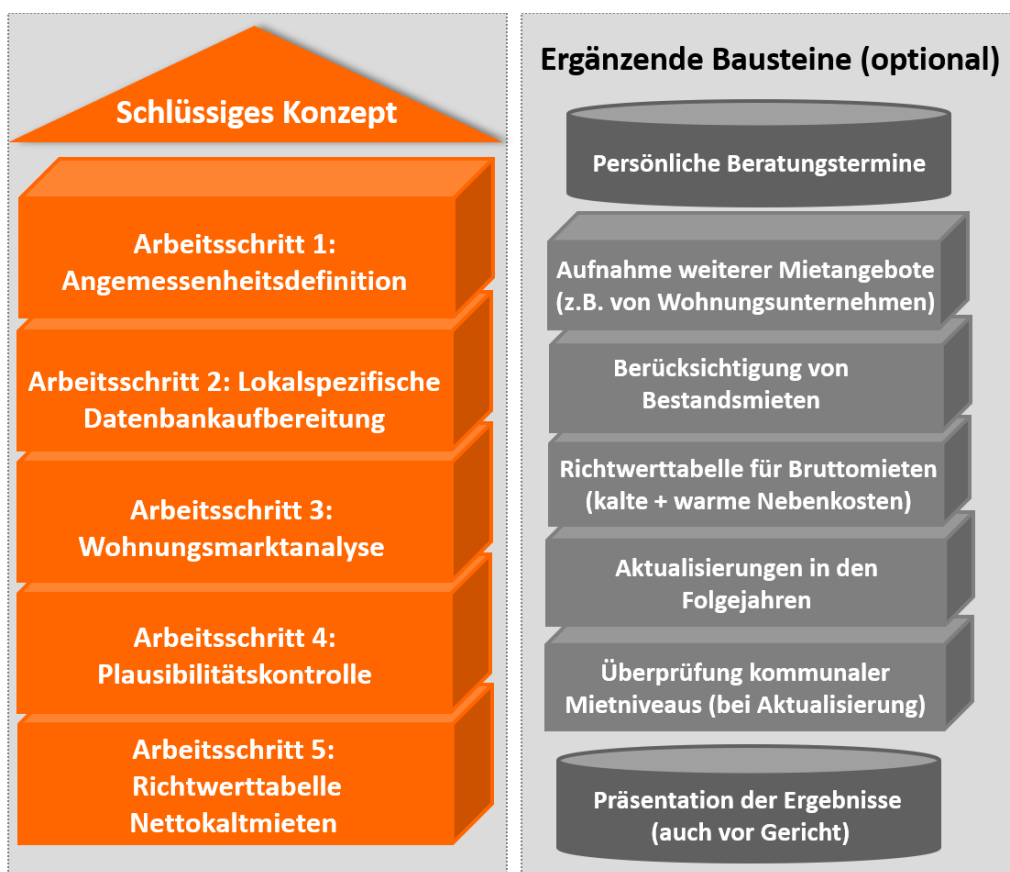
empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Auswertung von Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten
3. Auswertung von Nebenkostendaten vermieteter Wohnungen
4. Überprüfung von Vergleichsräumen
5. Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
6. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
7. Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

Abbildung 29: Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 45 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 45 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 45 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 35 bis unter 55 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 45 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 45 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 45 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „45 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen³¹)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“.

Einheit des
Richtwerts

³¹ Da aus allen Wohnungen mit 35 m² bis unter 55 m² 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 m² großen Wohnungen.

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

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn einzelne Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung aufgefordert werden, kann dies den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen. Dazu muss der **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug **zugemutet** werden kann (**räumliche Angemessenheit**). 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.

Angemessener
Vergleichsraum

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³²
- Ein Vergleichsraum muss **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, in dem es ausreichend viele anmietbare Wohnungen gibt, so dass genug Mieten bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, können benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinandergrenzen. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung gebildet.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung **vergleichbar** (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Aber attraktive Lagen sind teurer als unattraktive Lagen. Daher sind kleinräumigen Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**. Umgekehrt gilt auch: Vergleichsräume mit größeren Mietunterschieden sind offensichtlich nicht homogen – sonst gäbe es kein Mietgefälle.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn das **Mietgefälle** zwischen Kommunen desselben Vergleichsraums groß ist, können Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde damit tendenziell die soziale Segregation verstärken („Ghettobildung“). Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau**

³² Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Das gilt übrigens für *alle* Mietobergrenzen - unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept!

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe: Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Die Festlegung der Vergleichsräume erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

2.1.3 Überprüfung der Vergleichsräumen im LK Ravensburg (2020)

Bei Aktualisierungen werden die Vergleichsräume der Erstauswertung normalerweise beibehalten. Denn Mietobergrenzen sollen sich nur soweit ändern, wie sich auch die Mieten verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums mit der Zeit *auseinanderentwickeln*, so dass es zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommen kann. Daher ist es sinnvoll, die Homogenität der Vergleichsräume von Zeit zu Zeit zu überprüfen.

Datengrundlage zur Vergleichsraumbildung sind im empirica-Konzept die Mieten verfügbarer Wohnungen vor Ort. Zur Bestimmung der aktuellen kommunalen Mietniveaus werden die Mieten und Fallzahlen öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote vor Ort ausgewertet. Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank. Für jede Kommune werden sämtliche in der empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die jeweils mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsangebote einer Kommune (Median) ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass Mietgefälle leicht sichtbar werden.

Mittlere Mieten (Median)

Die endgültige Festlegung der Zahl und Lage der Vergleichsräume erfolgt in enger Absprache mit dem Auftraggeber. Dabei können und sollten weitere lokale Informationen, z.B. über sozialräumliche oder verkehrliche Gegebenheiten, berücksichtigt werden.

Vergleichsraumbildung

Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 werden die Vergleichsräume im Landkreis Ravensburg im Folgenden bereits zum zweiten Mal überprüft.³³ Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Ravensburg werden für alle Kommunen sämtliche Wohnungsangebote der letzten acht Quartale (II/2018 bis I/2020) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-systeme Marktdatenbank

Überprüfung der Vergleichsräumen im LK Ravensburg

³³ In der Erstauswertung 2013 erfolgte eine Einteilung des Landkreises Ravensburg in fünf Vergleichsräume (VR 1 bis 5). Im Zuge der Aktualisierung 2016 wurden die kommunalen Mietniveaus erstmalig überprüft und aufgrund divergierender Mieten die Vergleichsräume neu zugeschnitten (VR A bis E).

herausgefiltert. Insgesamt liegen damit gut 4.300 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ravensburg vor. Das Ergebnis für die einzelnen Kommunen ist in Abbildung 30 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 31 kartografisch dargestellt.

Im Ergebnis zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen mit ausreichender Fallzahl³⁴ reicht innerhalb des Landkreises Ravensburg von 7,04 Euro/m² in Altshausen bis 10,00 Euro/m² in der Stadt Ravensburg. Dabei haben die Kommunen Berg, Schlier und Baienfurt (bisher Vergleichsräume B und D, vgl. Abbildung 30, vorletzte Spalte) inzwischen fast ein ebenso hohes Mietniveaus (von über 9 Euro/m²) wie sonst nur die Städte Ravensburg und Weingarten. Offenbar wächst der Wohnungsmarkt über die Grenzen dieser beiden Städte hinaus. Daher ist es sinnvoll, die benachbarten Kommunen mit inzwischen ähnlichen Mietniveaus mit hinzuzunehmen.

Außerdem sind aus den ländlichen Kommunen des ehemaligen Vergleichsraums E nur noch sehr wenige öffentlich inserierte Wohnungsangebote bekannt. Auch um die Wohnungssuche zu erleichtern, sollte er daher räumlich größer gefasst werden. Bei Zusammenfassung mit dem ehemaligen Vergleichsraum D ergeben sich wieder statistisch relevante Fallzahlen und durch die höheren Mieten dort profitieren die Bedarfsgemeinschaften in den ländlichen Gebieten von der Zusammenlegung. Die Mietniveaus der größeren Orte darin (jetzt ohne Berg und Baienfurt) passen auch gut zusammen: Das Mietgefälle im nun neuen Vergleichsraum IV liegt zwar rechnerisch bei 1,55 Euro/m² (Abbildung 32), aber dies ist nur den beiden besonders günstigen Kommunen Wilhelmsdorf und Altshausen geschuldet, zu denen ohnehin jeweils nur sehr weniger Mietwohnungsangeboten bekannt sind (vgl. Abbildung 30). Ohne diese beiden Kommunen beträgt das Mietgefälle im neuen Vergleichsraum IV - von 8,59 Euro/m² (in Baidt) ausgehend bis 8,07 Euro/m² (in Aulendorf) – tatsächlich nur 0,52 Euro/m², d.h. die Mieten sind recht homogen.

Ein leicht überhöhtes Mietgefälle bleibt noch im (unverändert gebliebenen) Vergleichsraum III: Das Mietgefälle von 1,06 Euro/m² lässt sich aber (wegen der benachbarten Kommunen Isny mit 8,48 Euro/m² und Argenbühl mit 7,42 Euro/m²) nicht vermeiden. Aber auch aus Argenbühl sind nur wenige öffentlich inserierte Wohnungen bekannt (in 2 Jahren 59, also weniger als 3 pro Monat). Ohne Argenbühl beträgt das Mietgefälle in Vergleichsraum III auch hier nur 0,56 Euro/m². Daher erscheint das leichte höhere Mietgefälle von über 1 Euro/m² auch hier vertretbar.

Mit den in Abbildung 30 dargestellten neuen Vergleichsräumen I bis V werden die drei oben genannten Grundsätze daher angesichts der aktuellen Mieten soweit wie möglich eingehalten:

- Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 31).
- Jeder Vergleichsraum hat eine ausreichende Fallzahl (min. 500), und
- die Spanne der kommunalen Mietniveaus von möglichst nicht mehr als 1 Euro/m² wird - zumindest für die größeren Kommunen mit mindestens 50 Mietwohnungsangeboten in zwei Jahren - in jedem Vergleichsraum eingehalten (Abbildung 32).

³⁴ Bei einer Fallzahl von unter 30 wird kein Median ausgewiesen: Eine Fallzahl von unter 30 in zwei Jahren basiert im Schnitt auf weniger als 2 Wohnungsangeboten pro Monat (über alle Wohnungsgrößen).

Abbildung 30: Kommunale Mietniveaus im LK Ravensburg 2020* und Zusammenfassung zu 4 Vergleichsräumen (Tabelle)

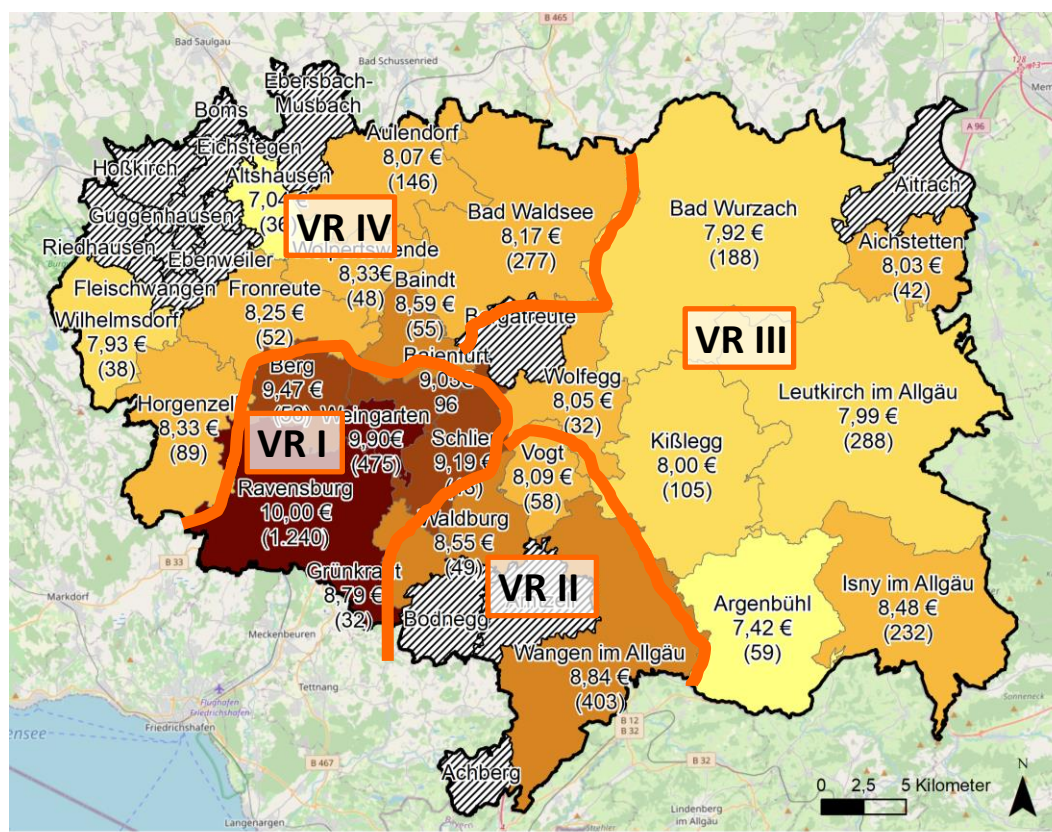
Gemeinde	Median in Euro/m ²	Fallzahl	bisherige VR (Aktual 2018)	neue VR (Aktual 2020)
Ravensburg	10,00	1.240	A	I
Weingarten	9,90	475	A	I
Berg	9,47	58	D	I
Schlier	9,19	48	B	I
Baienfurt	9,03	96	D	I
Wangen im Allgäu	8,84	403	B	II
Grünkraut	8,79	32	B	II
Waldburg	8,55	49	B	II
Vogt	8,09	58	B	II
Amtzell	k.A.	29	B	II
Bodnegg	k.A.	29	B	II
Achberg	k.A.	13	B	II
Isny im Allgäu	8,48	232	C	III
Wolfegg	8,05	32	C	III
Aichstetten	8,03	42	C	III
Kißlegg	8,00	105	C	III
Leutkirch im Allgäu	7,99	288	C	III
Bad Wurzach	7,92	188	C	III
Argenbühl	7,42	59	C	III
Bergatreute	k.A.	24	C	III
Aitrach	k.A.	19	C	III
Baindt	8,59	55	D	IV
Horgenzell	8,33	89	D	IV
Wolpertswende	8,33	48	D	IV
Fronreute	8,25	52	E	IV
Bad Waldsee	8,17	277	D	IV
Aulendorf	8,07	146	E	IV
Wilhelmsdorf	7,93	38	E	IV
Altshausen	7,04	36	E	IV
Ebersbach-Musbach	k.A.	16	E	IV
Unterwaldhausen	k.A.	12	E	IV
Hoßkirch	k.A.	6	E	IV
Fleischwangen	k.A.	6	E	IV
Riedhausen	k.A.	6	E	IV
Königseggwald	k.A.	5	E	IV
Ebenweiler	k.A.	5	E	IV
Eichstegen	k.A.	4	E	IV
Boms	k.A.	3	E	IV
Guggenhausen	k.A.	0	E	IV
Summe	-	4.323	-	-

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020. k.A. = keine Angabe (Fallzahl <30).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 31: Kommunale Mietniveaus* im LK Ravensburg 2020 und Zusammenfassung zu 4 Vergleichsräumen (Karte)**



Nettokaltmiete je qm pro Monat



Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), LOCAL©2018 Nexiga

empirica

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune. ** Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 32: Mietniveaugefälle und Fallzahl je Vergleichsraum 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I	9,03	10,00	0,97	1.917
VR II	8,09	8,84	0,75	613
VR III	7,42	8,48	1,06	989
VR IV	7,04	8,59	1,55	804
Summe				4.323

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³⁵ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).³⁶

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

So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt).

³⁵ „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.

³⁶ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.³⁷

Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 17, Seite 20). Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.³⁸ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.³⁹ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁰ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴¹ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, wenn er sie für „zu schlecht“ hält,

³⁷ Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung letztlich zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten aber auch Wohnungen des oberen Marktsegments, die besser sind als die Hälfte aller Wohnungen, angemietet werden. Damit sind den Mietobergrenzen in jedem Konzept leicht zu überprüfende Grenzen gesetzt.

³⁸ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 2.2.

³⁹ Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11).

⁴⁰ 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 m² 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).

⁴¹ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

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

Wohnwertmerkmale

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen und/oder in verschiedenen Quellen (gleichzeitig) angeboten werden, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate finden der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannte Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Dopplerbereinigung

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unsere Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment

Repräsentativität

systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-systeme Marktdatenbank fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.⁴²

Transparenz und Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Ravensburg

2.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁴³ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die relativ gleiche Wohnqualität anmieten können. Die in ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Im Landkreis Ravensburg gibt es ein Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend von der Kreisstadt Ravensburg in den nördlichen und östlichen Bereich des Landkreises (vgl. Abbildung 8, Seite 7). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Ravensburg (vgl. Abbildung 33 und Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 17, Seite 20) spiegeln dieses Mietgefälle wider: Die ermittelten Richtwerte sind im Vergleichsraum I (mit der Kreisstadt Ravensburg) für alle Wohnungsgrößenklassen am höchsten. Zudem sind sie im Vergleichsraum II höher als in den weiter im Norden und Osten des Landkreises liegenden Vergleichsräumen III und IV. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Ravensburg (orange markierte Werte in Abbildung 17, Seite 20) sind also **räumlich plausibel**.

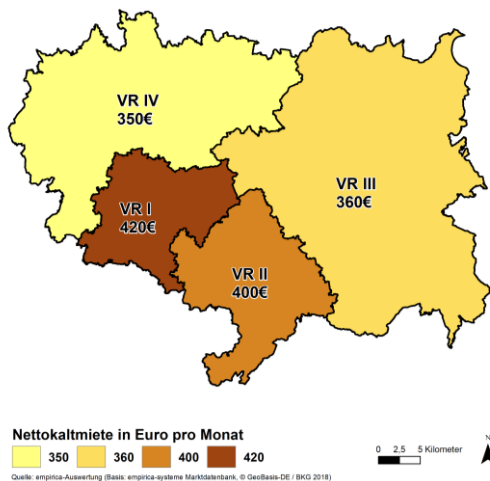
Räumliche Plausibilisierung für den LK Ravensburg

⁴² Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

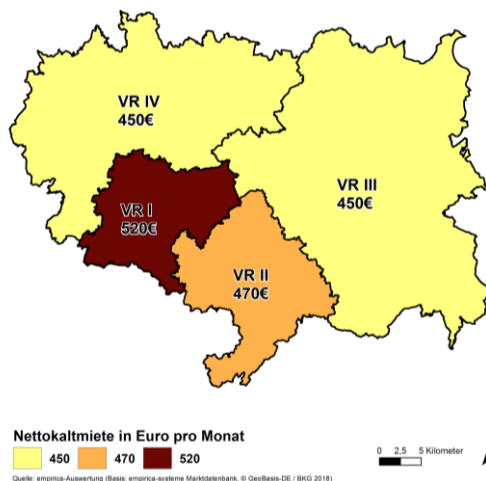
⁴³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 33: Ermittelte Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft im LK Ravensburg (Stand 2020)

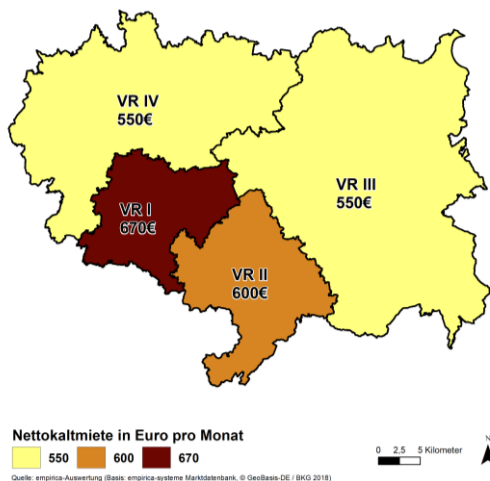
a) Für 1-Personen-Haushalte



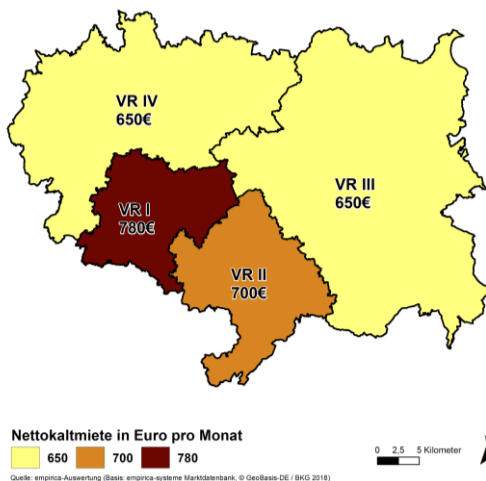
b) Für 2-Personen-Haushalte



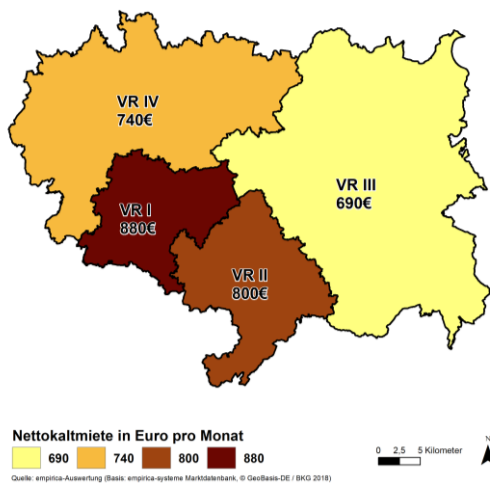
c) Für 3-Personen-Haushalte



d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Ravensburg, II/2018 bis I/2020, unteres Drittel (vgl. Abbildung 17, Seite 20)

2.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten erfolgt zudem im Zeitvergleich: Die bereits in früheren Auswertungen 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 ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2016 bis Juni 2018 (Quartale III/2016 bis II/2018) angeboten wurden (Aktualisierung 2018). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum April 2018 bis März 2020 ausgewertet (Aktualisierung 2020). Außerdem wurden im Zuge der Aktualisierung 2020 die Vergleichsräume geändert (vgl. Arbeitsschritte 1, Seite 6).

Abbildung 34 nennt für jede Kommune neben den neuen Richtwerten (Stand 2020) auch die Veränderung der Richtwerte (zu Stand 2018): Im Ergebnis zeigt sich, dass alle Richtwerte angehoben oder aber wenigstens konstant bleiben. Vor allem die Richtwerte für große Haushalte steigen beträchtlich (um bis zu +130 Euro, in zwei Kommunen auch um +220 Euro). Hintergrund ist in erster Linie das stark gestiegene Mietniveau im Landkreis Ravensburg seit der letzten Aktualisierung: Seit Ende 2017 entspricht der Anstieg ungefähr +1 Euro/m² (von 8,00 Euro/m² auf zuletzt über 9,00 Euro/m², vgl. Abbildung 24, Seite 28). Dieser Anstieg entspricht für eine 105 m² große Wohnung rd. 100 Euro im Monat. Daher ist es plausibel, wenn die Richtwerte für 5-Personen-Haushalte im Schnitt um etwa 100 Euro angehoben werden.

Hinzu kommt hier (in der Aktualisierung 2020) noch der einmalige Effekt, dass die Vergleichsräume aufgrund der divergierenden Mieten neu zugeschnitten wurden (Details vgl. Arbeitsschritte 1, Seite 6). Dies erklärt die Besonderheiten: In Kommunen des alten Vergleichsraums D, der nun mit E zusammengefasst wurde, galten bisher schon etwas höhere Werte als im Vergleichsraum E. Durch die Zusammenfassung beider Vergleichsräume zum neuen Vergleichsraum IV müssen die Richtwerte in den Kommunen des ehemaligen Vergleichsraums E nun (einmalig) etwas stärker steigen als in den übrigen Kommunen im neuen Vergleichsraum IV. Das ist plausibel. Außerdem steigen die Richtwerte – sinnvollerweise – besonders stark in den Umlandkommunen von Ravensburg und Weingarten. Denn hier haben sich die Mietniveaus bereits an die Kreisstadtmieten angenähert. Daher ist es plausibel, wenn hier in Zukunft nun auch deutlich höhere Richtwerte gelten.

Der Zuschnitt des Vergleichsraums III (ehemals Vergleichsraum C) hat sich nicht verändert. Daher kann hier auch Veränderung der Mietspektren der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* betrachtet werden (Abbildung 35).⁴⁴ Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2018 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2020 (durchgezogen). Im Vergleichsraum III zeigt sich, dass sich die Mietspektren für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben haben, vor allem die der größeren Wohnungen: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2020) über den gestrichelten Kurven (2018). Daher ist es plausibel, wenn auch hier für alle Haushaltsgrößen die Richtwerte angehoben werden und dabei für große Haushalte mehr (nämlich um bis zu +70 Euro) als für kleinere Haushalte (um +30 Euro).

Zeitlicher Vergleich
im LK Ravensburg

⁴⁴ Anmerkung: Durch den Neuzuschnitt der Vergleichsräume ist ein zeitlicher Vergleich der Mietspektrenkurven nur für den Vergleichsraum III möglich. Die durchgezogenen Linien in Abbildung 35 entsprechen den Linien in Abbildung 15 (Seite 18).

Fazit: Die Mieten Landkreis Ravensburg sind seit der letzten Auswertung deutlich angestiegen. Entsprechende Erhöhungen der Mietobergrenzen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

Abbildung 34: Richtwerte der Aktualisierung 2020 und Veränderung gegenüber der Aktualisierung 2018, LK Ravensburg

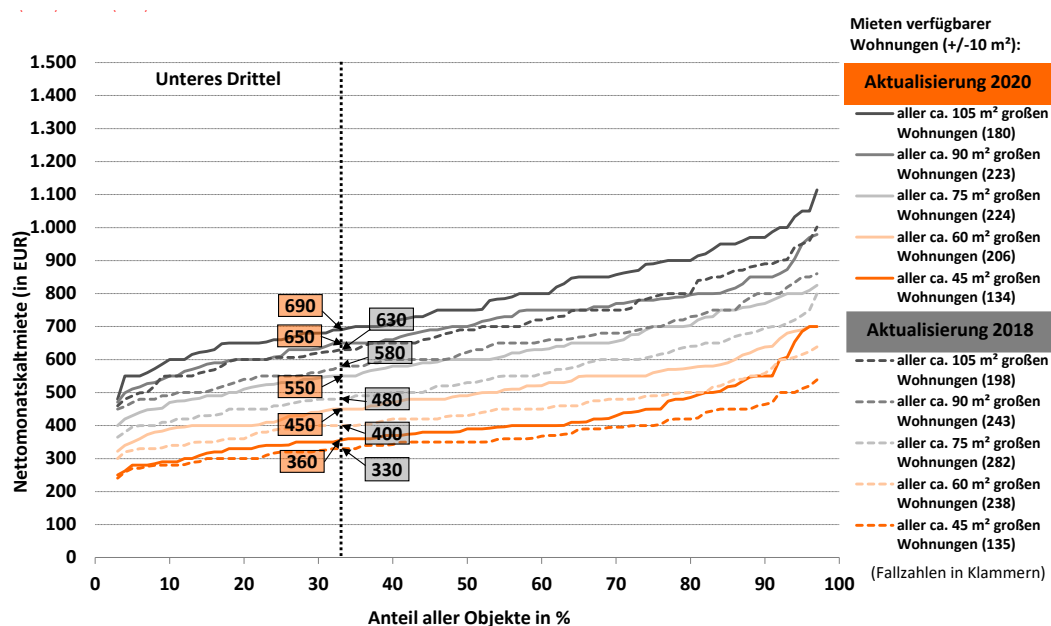
VR Aktual. 2018	VR Aktual. 2020	Gemeinde	Aktualisierung 2020					Veränderung der Richtwerte gegenüber der Aktualisierung 2018				
			Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
			1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt					
A	I	Ravensburg	420	520	670	780	880	+20	+30	+60	+80	+30
A	I	Weingarten	420	520	670	780	880	+20	+30	+60	+80	+30
B	I	Schlier	420	520	670	780	880	+60	+80	+150	+130	+130
D	I	Berg	420	520	670	780	880	+70	+70	+130	+140	+220
D	I	Baienfurt	420	520	670	780	880	+70	+70	+130	+140	+220
B	II	Wangen im Allgäu	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Vogt	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Waldburg	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Grünkraut	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Amtzell	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Bodnegg	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
B	II	Achberg	400*	470	600	700	800	+40*	+30	+80	+50	+50
C	III	Isny im Allgäu	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Kißlegg	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Leutkirch im Allgäu	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Bad Wurzach	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Argenbühl	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Aichstetten	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Wolfegg	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Bergatreute	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
C	III	Aitrach	360	450	550	650	690	+30	+50	+70	+70	+60
D	IV	Baindt	350	450	550	650	740	0	0	+10	+10	+80
D	IV	Horgenzell	350	450	550	650	740	0	0	+10	+10	+80
D	IV	Bad Waldsee	350	450	550	650	740	0	0	+10	+10	+80
D	IV	Wolpertswende	350	450	550	650	740	0	0	+10	+10	+80
E	IV	Fronreute	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Aulendorf	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Wilhelmsdorf	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Altshausen	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Ebersbach-Musbach	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Unterwaldhausen	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Hoßkirch	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Fleischwangen	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Riedhausen	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Königsegwald	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Ebenweiler	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Eichstegen	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*
E	IV	Boms	350	450	550	650	740	+30*	+50*	+70	+90*	+130*

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 19 (S. 25) im Bericht vom 30. Oktober 2018 (III/2016 bis II/2018); Aktualisierung 2020: orange Spalten in Abbildung 17 (Quartale II/2018 bis I/2020)

empirica

Abbildung 35: Veränderung des Mietspektrums im Vergleichsraum III*, LK Ravensburg, 2020 zu 2018**



* Vergleichsraum III (entspricht Vergleichsraum C in Aktualisierung 2018): Aichstetten, Aitrach, Argenbühl, Bad Wurzach, Bergatreute, Isny im Allgäu, Kißlegg, Leutkirch im Allgäu und Wolfegg. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m²; Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale III/2016 bis II/2018 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale II/2018 bis I/2020 (durchgezogene Linien)

empirica

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.**

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-systeme Marktdatenbank. Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die

Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.⁴⁵ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴⁶ In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 36 und Abbildung 37 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 75 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum I, die in den Quartalen II/2018 bis I/2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.⁴⁷

Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum I öffentlich inserierten ca. 75 m² (also 65 bis unter 85 m²) großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 670 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 36) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale
im Vergleichsraum I

- nur 65 bis 70 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 36 % (21 % + 15 %) auch *mehr als 75 m²* Wohnfläche haben, 15 % sogar mehr als 80 m²;
- eine Angabe zu einem Baujahr in den 1970er Jahren oder keine Angabe zum Baujahr haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 11 % (7 % + 2 % + 2 %) aus den 1990er oder späteren Jahren stammen;
- keine Angabe zur Art der Befeuerng der Heizung haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 49 % (36 % + 13 %) mit Gas oder Öl befeuert werden und dass sich die Angaben zum Heizungssystem von allen Wohnungen dieser Größe nicht unterscheiden.

Abbildung 36 zeigt auch, dass in allen Kommunen des Vergleichsraums I angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und dies sogar zu einem ähnlichen Anteil wie überhaupt Wohnungen dort angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

⁴⁵ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 7 (Seite 5).

⁴⁶ 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-systeme Marktdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

⁴⁷ Details zur empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), vgl. Anhang-Kap. 2.2.

Abbildung 36: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 75 m ² Wohnfläche in VR I						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 670 Euro (=angemessen für 3 PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		497		168		
Größenklasse	65 bis unter 70 m ²	110	22%	59	35%	13%
	70 bis unter 75 m ²	131	26%	48	29%	2%
	75 bis unter 80 m ²	115	23%	35	21%	-2%
	80 bis unter 85 m ²	141	28%	26	15%	-13%
		497	100%	168	100%	
Anzahl Zimmer	1	5	1%	/	2%	1%
	2	168	34%	61	36%	3%
	3	299	60%	95	57%	-4%
	4	21	4%	7	4%	0%
	5	/	0%	/	1%	0%
	keine Angabe	/	1%	/	1%	0%
		497	100%	168	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	19	4%	/	2%	-2%
	1950er-Jahre	8	2%	/	2%	1%
	1960er-Jahre	23	5%	12	7%	3%
	1970er-Jahre	38	8%	23	14%	6%
	1980er-Jahre	21	4%	8	5%	1%
	1990er-Jahre	45	9%	11	7%	-3%
	2000er-Jahre	28	6%	/	2%	-3%
	2010er-Jahre	65	13%	/	2%	-11%
	keine Angabe	250	50%	99	59%	9%
		497	100%	168	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	214	43%	60	36%	-7%
	Öl	46	9%	21	13%	3%
	Alternativ	26	5%	/	1%	-5%
	Elektro	14	3%	6	4%	1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	197	40%	80	48%	8%
		497	100%	168	100%	
Heizungssystem	Zentral	243	49%	82	49%	0%
	Etage	25	5%	10	6%	1%
	Zimmer	13	3%	6	4%	1%
	keine Angabe	216	43%	70	42%	-2%
		497	100%	168	100%	
Gemeinde	Baienfurt	24	5%	9	5%	1%
	Berg	8	2%	2	1%	0%
	Ravensburg	343	69%	115	68%	-1%
	Schlier	4	1%	1	1%	0%
	Weingarten	118	24%	41	24%	1%
		497	100%	168	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). - Höhe des Richtwerts: 670 Euro (vgl. Abbildung 17). - In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 670 Euro *relativ selten*. - In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 670 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 36: **Überschrift:** Für ca. 75 m² große Wohnungen im Vergleichsraum I liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 670 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 17, Seite 20). **1. Zeile:** Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 497 zugrunde (vgl. Abbildung 9). Von diesen 497 Angebotsfällen werden 168 zu einer Miete bis maximal 670 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Die 497 Angebote stammen aus der empirica-systeme Marktdatenbank und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, 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* ausgewerteten öffentlich inserierten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴⁸ Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Abbildung 37: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum I, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 75 m ² Wohnfläche in VR I					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 670 Euro (=angemessen für 3 PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	497		168		
Dachgeschoss	134	27%	38	23%	-4%
Gäste-WC	130	26%	29	17%	-9%
Bad mit Fenster	108	22%	35	21%	-1%
Bad mit Wanne	225	45%	78	46%	1%
Balkon/Terrasse	378	76%	116	69%	-7%
Garten/-anteil/-nutzung	139	28%	38	23%	-5%
Aufzug	142	29%	22	13%	-15%
barrierefrei	47	9%	/	2%	-7%
Fliesenboden	131	26%	39	23%	-3%
Laminatboden	77	15%	35	21%	5%
Parkettboden	152	31%	33	20%	-11%
Teppichboden	12	2%	5	3%	1%
Einbauküche inklusive	387	78%	121	72%	-6%
Neubau	57	11%	/	1%	-11%
gepflegt	115	23%	39	23%	0%
neuwertig	41	8%	/	2%	-6%
renoviert	64	13%	23	14%	1%
saniert	95	19%	22	13%	-6%
Parkmöglichkeit	355	71%	103	61%	-10%

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2018 bis I/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). - Höhe des Richtwerts: 670 Euro (vgl. Abbildung 17). - In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 670 Euro *relativ selten*. - In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 670 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 37 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

⁴⁸ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal ("k. A.") über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter - 5 %) weist am Beispiel der ca. 75 m² großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum I darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Aufzug, einen Parkettboden, eine Parkmöglichkeit, ein Gäste-WC, einen Balkon oder einen Garten verfügen. Außerdem wird praktisch nie angegeben, dass sie sich in einem Neubau befinden.

Fazit: Die Mietobergrenze von 670 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum I für 3-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁴⁹ 72 % eine Einbauküche, *mindestens* 69 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 61 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 23 % einen Garten, *mindestens* 20 % Parkettboden, mindestens 17 % ein Gäste-WC und mindestens 13 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 75 m² Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 85 m²), liegen im Vergleichsraum I und waren im Auswertungszeitraum für maximal 670 Euro anmietbar.

Fazit: Mit einer Mietobergrenze von 670 Euro für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum kann die Daseinsicherung offensichtlich gewährleistet werden.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR I

2.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 17, Seite 20) auch *zu einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach verfügbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁵⁰

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *einzelnen* Stichtagen. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁵¹ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum **zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit**

⁴⁹ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵⁰ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁵¹ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, könnten auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen verfügbar sein. Im Folgenden werden daher **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 38 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Ravensburg: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Landkreis Ravensburg (vgl. orange markierte Werte in Abbildung 17, Seite 20) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 09.06.2020 und am 10.06.2020 für alle Haushaltsgrößen bereits angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 38 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 38, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Berg (Vergleichsraum I) angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also etwa über 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 420 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit 45 m² Wohnfläche, die für 390 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung liegt in einem alten Fachwerkhaus in einer früheren Mühle. Sie hat Laminatboden, eine Einbauküche, Zentralheizung und einen Gemeinschaftsraum für die Waschmaschine und einen separaten Fahrradraum. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum I zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 420 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum I ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessene große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete
Verfügbarkeit im
LK Ravensburg

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Ravensburg, 2020

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß ist (ca. 45 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	Berg	420 €	45 m ²	390 €	-	2	renovierter Fachwerk-Altbau - früher Mühle, Laminatboden, Einbauküche, Zentralheizung, gut isoliert, Mehrfamilienhaus (Nichtraucherhaus); Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und separater Fahrradraum vorhanden	www.immoscout.de (09.06.2020)
VR I	Ravensburg	420 €	35 m ²	350 €	1989	2	Die Wohnung wird teilmöbliert mit Einbauküche vermietet. Der Balkon ist nach Süd/Ost gerichtet. Ein Stellplatz und ein Kellerraum stehen außerdem zur Verfügung.	www.immoscout.de (09.06.2020)
VR II	Wangen im Allgäu	400 €	35 m ²	380 €	-	1	Das Bad mit 90cm Dusche hat ein großes Dachfenster und ist mit einer Entlüftungsanlage ausgestattet. Es ist komplett neu. Alle Fenster, Böden, Heizkörper und Einrichtungen sind ebenfalls neu. Die Dachgeschosswohnung hat 2 Abstellkammern. Wir stellen eine Küche zur Verfügung.	www.ebay-kleinanzeigen.de (10.06.2020)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Ravensburg, 2020

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	Ravensburg	520 €	52 m ²	490 €	1996	2	Die Wohnfläche verteilt sich auf ein Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC und Flur. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Parkett, Küche, Bad, Flur mit Fliesen ausgestattet. Der Balkon ist nach Nordosten ausgerichtet. 1 Kellerraum und 1 Stellplatz runden das Angebot ab. Ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum befindet sich im Keller.	www.immoscout.de (09.06.2020)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Ravensburg, 2020

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR IV	Aulendorf	550 €	80 m ²	550 €	-	3	3-Zimmer Erdgeschosswohnung, Küche, Bad 80 qm, Balkon, 1 PKW Stellplatz, Ruhige Wohnlage	www.ebay-kleinanzeigen.de (10.06.2020)
VR I	Ravensburg	670 €	86 m ²	580 €	1966	3	Die Wohnung verfügt über keine Einbauküche, ist zentral gelegen und zu der Wohnung gehört ein Keller	www.immoscout.de (09.06.2020)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Ravensburg, 2020

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR I	Berg	780 €	86 m ²	780 €	1963	3	Geräumige 3-Zimmerwohnung zu vermieten. Ruhig gelegen, gute Verkehrsanbindung nach Ravensburg und Weingarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Friseur fußläufig erreichbar. Garage und Stellplatz gehören zur Wohnung. Separates WC.	www.immoscout.de (09.06.2020)
VR IV	Altshausen	650 €	86 m ²	620 €	-	4	Helle und freundliche 3,5 Zimmerwohnung im 2.OG eines Mehrfamilienhauses mit einem Aussenstellplatz in absolut zentraler Lage von Altshausen Böden mit Fliesen und Laminat. Bad mit Wanne und Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.	www.immoscout.de (09.06.2020)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)

empirica

Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Ravensburg, 2020

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	Bodnegg	800 €	105 m ²	750 €	-	4	Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, Einbauküche, Bad mit Badewanne - ein separates WC und Pkw-Stellplatz	www.ebay-kleinanzeigen.de (10.06.2020)
VR I	Ravensburg	880 €	97 m ²	765 €	1963	3	Laminatböden in den Wohn- und Schlafzimmern, PVC im Küchenbereich und Fliesen beim Badezimmerboden. Das Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, einem WC und einer bequemen Dusche. Der ausgebauter Dachbodenbereich wurde mit einem Vorzimmer und einem sep. Zimmer mit Türe aufgeteilt. Die vorhandene Einbauküche kann vom Vermieter abgelöst werden.	www.immoscout.de (09.06.2020)
VR I	Ravensburg	880 €	96 m ²	740 €	1982	4	Die vier Zimmer sind wie folgt aufgeteilt: im 1. OG Wohn/Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Balkon, im 2. OG zwei Schlafzimmer, Badezimmer ein weiterer Balkon und im 3. OG/DG ein Kind/Büro ein weiterer Balkon. Separater Abstellraum im UG sowie einen Keller. Einen Tiefgaragen-Stellplatz. Einbauküche vorhanden.	www.immoscout.de (09.06.2020)
VR IV	Aulendorf	740 €	96 m ²	600 €	-	4	Sie befindet sich im 4ten Stock eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Gegend. Sehr gerne Familie mit Kindern. Die Wohnung verfügt über einen Aufzug, Balkon, Einbauküche, Bad mit Wanne + Gäste-WC, Garten darf mitbenutzt werden und ein Keller	www.ebay-kleinanzeigen.de (10.06.2020)

In Rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m² weniger)**empirica**

2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Ravensburg (Aktualisierung 2020)

Abbildung 43: Basistabelle für den LK Ravensburg: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (01.04.2018 bis 31.03.2020)

Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.04.2018 bis 31.03.2020)																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VRI	bis 200€	/	0	0	0	0	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0%
	über 200 bis 300€	34	/	/	/	/	/	/	/	/	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	/	50	3%
	über 300 bis 400€	62	42	24	24	13	5	/	/	0	0	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	178	12%
	über 400 bis 500€	26	31	37	45	49	39	23	12	8	/	/	/	0	0	0	0	/	0	0	0	278	27%
	über 500 bis 600€	0	7	18	31	38	49	38	21	20	13	8	/	5	0	0	0	/	0	0	0	251	40%
	über 600 bis 700€	0	0	/	6	20	26	31	37	33	42	30	18	10	/	/	0	/	0	/	0	263	54%
	über 700 bis 800€	0	0	0	/	8	8	23	32	38	30	31	27	23	8	9	/	5	/	0	/	254	67%
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	/	6	5	16	15	38	28	20	15	17	12	15	/	/	0	192	77%
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	/	12	6	19	19	13	11	19	/	11	/	8	8	134	84%
	über 1.000€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	6	12	14	31	27	23	23	16	12	21	124	310	100%
	Gesamt	126	83	85	110	129	129	125	110	131	115	141	112	102	66	71	42	51	19	33	137	1.917	-
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	54	85		

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum I

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 60 m² große Wohnungen (d. h. mit „50 m² bis unter 70 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 493 ca. 60 m² großen Wohnungen (129+129+125+110=493). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 9, Seite 11 und in Abbildung 12, Seite 14 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 493 Wohnungen kosten zwischen 400 und 800 Euro (vgl. auch Verlauf der hellorange Linie in Abbildung 12, Seite 14). Genau 33 % dieser 493 Wohnungen kosten bis zu 520 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 12, Seite 14). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum I verfügbar, aber nicht alle ca. 60 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 44: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ravensburg

Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.04.2018 bis 31.03.2020)																								
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR II	bis 200€	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0%	
	über 200 bis 300€	6	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	2%	
	über 300 bis 400€	10	14	12	9	7	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	11%	
	über 400 bis 500€	0	/	8	11	16	13	15	9	/	/	0	0	0	0	/	/	0	0	0	/	81	25%	
	über 500 bis 600€	0	0	0	/	6	7	18	11	16	15	9	/	5	/	/	0	/	/	0	0	96	40%	
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	/	/	7	6	16	8	13	10	9	/	6	/	/	/	0	/	87	54%	
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	/	/	7	8	14	11	14	11	8	/	/	0	/	/	87	69%	
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	6	9	10	7	/	0	/	8	59	78%	
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	10	5	/	5	/	7	9	43	85%	
	über 1.000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	11	7	10	/	/	50	90	100%	
	Gesamt	16	17	21	25	33	21	44	30	43	36	41	30	34	38	42	22	22	10	17	71	613	-	
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	0	6	/	/	0	/	33	51			
VR III	bis 200€	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0%		
	über 200 bis 300€	/	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1%		
	über 300 bis 400€	17	/	/	8	/	/	/	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	4%		
	über 400 bis 500€	10	14	15	20	18	11	9	/	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	/	104	15%		
	über 500 bis 600€	/	/	5	5	17	18	22	11	17	5	/	/	/	0	5	0	/	0	0	118	27%		
	über 600 bis 700€	0	/	0	/	8	9	24	24	22	13	18	13	6	6	7	/	/	0	/	160	43%		
	über 700 bis 800€	0	0	/	/	/	6	11	/	21	21	14	17	12	17	17	7	7	0	6	169	60%		
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	/	0	/	/	6	6	22	11	28	14	13	/	12	/	6	12	138	74%	
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	5	6	7	9	6	12	/	6	17	82	82%	
	über 1.000€	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	/	/	14	/	/	/	7	22	62	88%	
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	6	/	0	/	14	82	114	100%	
Gesamt	32	22	23	39	50	47	68	41	69	51	63	48	62	50	71	23	36	14	41	139	989	-		
davon EZFH	0	0	0	/	/	0	0	/	0	0	/	0	5	/	6	/	/	/	15	64	102			

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 45: Fortsetzung Basistabelle für den LK Ravensburg

Wohnungsangebote im Landkreis Ravensburg (01.04.2018 bis 31.03.2020)																								
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VRIV	bis 200€	6	0	0	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	1%
	über 200 bis 300€	14	6	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	/	0	/	0	0	0	0	/	33	5%	
	über 300 bis 400€	14	15	19	19	10	13	/	7	/	/	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	109	19%	
	über 400 bis 500€	/	0	/	16	17	18	20	19	9	/	/	/	0	0	/	0	/	0	0	0	118	33%	
	über 500 bis 600€	0	0	0	/	10	19	23	16	15	11	10	7	8	/	/	/	/	/	/	/	137	50%	
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	/	6	/	10	11	18	15	17	5	6	8	/	/	/	/	/	115	65%	
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	/	0	/	6	8	12	/	10	10	11	11	/	/	7	89	76%	
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	7	8	12	6	6	/	8	15	73	85%	
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	/	6	/	/	/	5	7	11	49	91%	
	über 1.000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	/	/	5	56	73	100%	
	über 1.100 bis 1.200€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
	Gesamt	38	21	26	40	43	57	48	52	43	46	43	46	27	33	44	30	29	16	27	95	804	-	
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	0	/	/	/	6	/	6	48	73			

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

3. Anforderungen an ein KdU-Konzept

3.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang, Kap. 4.2)

3.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 46: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁵²

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 11: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.2, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-systeme Marktdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-systeme Marktdatenbank, Anhang, Kap. 2.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

⁵² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

empirica

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁵³ 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-systeme Marktdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten 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. Anhang, Kap. 1.2 und 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. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 4.2).

⁵³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

4. Erfahrungen aus der Praxis

4.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

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

Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁵⁴ Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teil.

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



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) 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).⁵⁵

⁵⁴ Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

⁵⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

4.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* finden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-sind-sozialgerichte/>

empirica listet sehr unterschiedliche Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf - auch um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern** akzeptiert werden: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/

empirica bringt auch einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein, mit dem nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** genauer definiert werden, so dass Leistungsträger sie leichter erbringen und Sozialgerichte sie leichter überprüfen können (z. B. Mindestwohnungsgröße). Vgl. letzte Seite hier: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/>

4.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.000 Kommunen in 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Inzwischen betonen auch Sozialgerichte, dass vor allem zu prüfen sei, ob sich mit der ermittelten Angemessenheitsgrenze der Unterkunftsbedarf decken lässt. So erläutert z.B. die **36. Kammer des SG Gelsenkirchen**, Urteil vom 1.3.2017, S 36 AS 1939/16: „Zur Überzeugung der Kammer ist zu prüfen, ob die von dem Leistungsträger ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, in dem streitgegenständlichen Bedarfszeitraum eine andere, bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung anzumieten. (...) Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher **systematische Ermittlungen und Bewertungen** (...) vorausgegangen sind und ob anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze berücksichtigt worden sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) **unerheblich**. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen **Bedarf für die Unterkunft** - ggf. nach einem Umzug - unter voller Übernahme der hierfür anfallenden Kosten **zu decken** und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) **als schlüssig anzusehen, ohne dass**

es einer weitergehenden Prüfung bedarf. Umgekehrt wäre das Konzept nicht schlüssig, wenn die konkrete Angemessenheit zu verneinen wäre.“ [Hervorhebungen von empirica].

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

NRW

Das **Landessozialgericht NRW** urteilt am 5.12.2019 zum empirica-Konzept: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundversicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Das **Landessozialgericht NRW** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

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 Wohnungsmarkts-segments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

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

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

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

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

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

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

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.7.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).

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

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

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁵⁶

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).

Baden-Württemberg

Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16).

⁵⁶ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

- Bayern** Das **Sozialgericht München** hat am 24.1.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden zurückgenommen.
- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
Am 22.5.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17).
Die **25. Kammer** urteilt am 25.8.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
Die **24. Kammer** bezeichnet am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 24 AS 202/15 ER).
- Niedersachsen** Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.7.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil fest:
- „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁵⁷ (...)*
- Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)*
- Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“*

⁵⁷ Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben.

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

Nachrichtlich:

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

4.4 Referenzliste

Als Nachweis, dass sich die von empirica ermittelten Richtwerte in der Praxis bewähren, mögen vor allem Aussagen von Kommunen dienen, die sie seit Jahren verwenden. Die regelmäßige Beauftragung von Aktualisierungen (Jahreszahlen in Klammern) zeigt, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich zielführend und alltagstauglich sind. Die Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten geben gerne Auskunft über ihre Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten.

Falls das Konzept aufgrund sozialgerichtlicher Vorgaben irgendwann geändert werden sollte, müssten einschließlich der aufgeführten Aktualisierungen über 100 Gutachten neu erstellt und die Richtwerte in über 1.000 Kommunen – auch rückwirkend – neu berechnet werden, damit es sich weiterhin um ein systematisches und gleiches Vorgehen handelt. Bisher liegen aber keine einheitlichen Änderungswünsche der Sozialgerichte vor. Daher belassen wir das Konzept bis auf weiteres so, wie es sich bereits in der Praxis bewährt hat.

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018)

- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Segeberg (2017)
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

* Richtwerte gelten bereits.