

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

Erstauswertung 2020



empirica

Auftraggeber

Landratsamt Tübingen

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

Projektnummer

202005624

Bonn, 09.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Aufbau des Berichts	2
1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Tübingen	2
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	6
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	11
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum (VR) 1 „Tübingen Stadt“ (Lesebeispiel)	11
2.3.2 Mietspektrum im VR 2 „Tübingen Umland“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten)	14
2.3.3 Mietspektrum im VR 3 „Rottenburg/Steinlach“	17
2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Tübingen	18
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle	20
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Tübingen	21
3. Angemessene Nebenkosten	22
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	22
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Tübingen	23
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	23
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	25
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)	29
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Tübingen	32
4.1 Ergebnistabellen für den LK Tübingen (Übersicht)	32
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	33
4.3 Prüfschema im LK Tübingen	34
5. Ausblick und Aktualisierung	36
ANHANG	37
1. Das empirica-Konzept	37
1.1 Kern der Analyse	37

1.2	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	40
1.3	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	41
2.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	42
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	42
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	42
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	43
2.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im LK Tübingen	45
2.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	48
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	50
2.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum im LK Tübingen	52
2.3.1	Einfluss weitere Mietangebote im Landkreis Tübingen	52
2.3.2	Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten.....	54
2.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Tübingen.....	61
2.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	61
2.4.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	61
2.4.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	66
2.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Tübingen zur Erstauswertung 2020	70
3.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit	72
3.1	Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata).....	72
3.1.1	Komponentenprüfung	72
3.1.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	74
3.2	Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Tübingen).....	79
3.2.1	Vorschlag 1: Komponentenprüfung.....	79
3.2.2	Vorschlag 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus	80
3.2.3	Vorschlag 3: Bruttokaltmiete.....	82
3.2.4	Vorschlag 4: Bruttowarmmiete	83
4.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	85
4.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	85
4.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	86
5.	Erfahrungen aus der Praxis	88
5.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	88
5.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	89
5.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	90
5.4	Referenzliste	94

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 Tübingen hat in diesem Zusammenhang erstmals das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Tübingen beauftragt.

Ziel des empirica-Konzepts ist es, Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch wirklich angemietet werden können. Auswertungszeitraum der vorliegenden **Erstauswertung 2020** für den Landkreis Tübingen sind daher die **Mieten verfügbarer Wohnungen** der acht Quartale II/2017 bis II/2020 (**Angebotsmieten**).

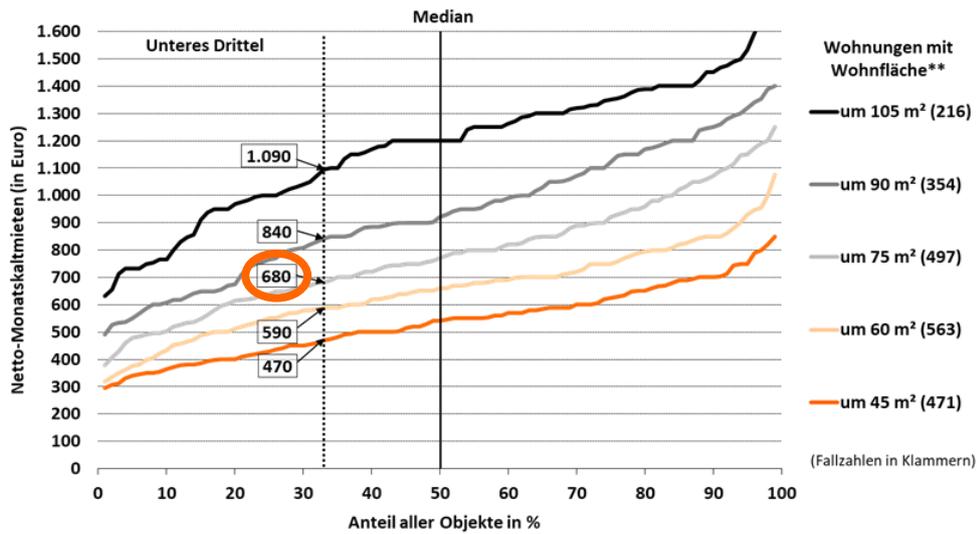
Der Landkreis Tübingen unterteilt sein Gebiet in **drei Vergleichsräume**: 1 „Tübingen Stadt“, 2 „Tübingen Umland“ und 3 „Rottenburg/Steinlach“ (Seite 7). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf verschiedene Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften grundsätzlich **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe in ihrem Vergleichsraum anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken. Die **Mieten** verfügbarer Wohnungen in angemessener Größe werden in jedem Vergleichsraum jeweils so als aufsteigende Linie dargestellt, dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Abbildung 1). Diese Kurven bilden für alle Vergleichsräume (ab Seite 13) 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 Tübingen** zum Stand 2020 (Seite 21).

Zur Beurteilung der **Angemessenheit von Wohnnebenkosten** werden zudem die Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten für jeden Vergleichsraum der Höhe nach sortiert. Neben den mittleren Nebenkosten (Median) werden jeweils auch **Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten** abgeleitet (Abbildung 2 und Abbildung 3).

Aus den Ergebnissen erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Tübingen beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der **Komponentenprüfung mit Klimabonus**. Das heißt: Die Wohnkosten gelten als angemessen, solange die *Nettokaltmiete* die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt und *Nebenkosten* werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 4). Andernfalls wird im Einzelfall geprüft, in welchem Maße der Mieter zur Senkung der Nebenkosten beitragen könnte. Für Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (z. B. nach *einer energetischen Sanierung*) gilt eine Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 5).

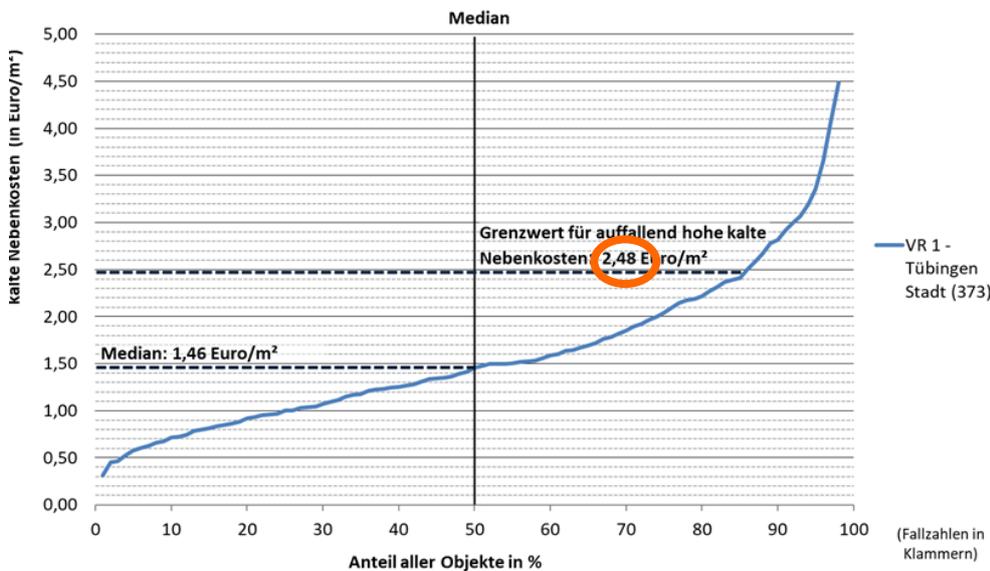
Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen im Landkreis Tübingen derzeit bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Allerdings ist nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall anmietbar. Deshalb haben Bedarfsgemeinschaften zur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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². - Quelle: Vgl. Abbildung 14 (Seite 13); empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 2: Auffallend hohe kalte Nebenkosten*, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020**



* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte NK; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - Quelle: Vgl. Abbildung 25 (Seite 28); empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 3: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
1 - Tübingen Stadt	2,48	110	150	190	220	260
2 - Tübingen Umland	2,02	90	120	150	180	210
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten (Betriebskosten); Grenzwert hier: 1,7-facher Median, multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - Quelle: Vgl. Abbildung 26 (Seite 28); empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

(b) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
VR 1 - Tüb. Stadt	110	150	190	220	260	100	130	160	190	220
VR 2 - Tüb. Umland	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220
VR 3 - Rott./Stein.	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220

Quelle: Vgl. Abbildung 33 (Seite 35)

empirica

Abbildung 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit KLIMABONUS im LK Tübingen (Stand 2020)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	550	690	800	980	1.250
2 - Tübingen Umland	500	610	760	940	1.110
3 - Rottenburg /Steinlach	480	600	720	850	990

Bedingung für Klimabonus:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	20	30	40	50	60
2 - Tübingen Umland	20	30	40	50	60
3 - Rottenburg /Steinlach	20	30	40	50	60

Quelle: Vgl. Abbildung 34 (Seite 35)

empirica

Lesebeispiel: Für 3-Personen-Haushalte in der Stadt Tübingen gelten alle Wohnungen als angemessen, die nicht mehr als **680 Euro** (nettokalt) kosten; Nebenkosten (NK) werden übernommen, solange sie **190 Euro** (kalte NK) bzw. **160 Euro** (warme NK) nicht überschreiten (Abbildung 4). Wohnungen mit **Heizkosten unter 40 Euro** im Monat dürfen sogar bis zu **800 Euro** (nettokalt) kosten (Abbildung 5).

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Tübingen hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Erstellung eines Konzepts zur Ermittlung der regionalen Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen* beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 14 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht etwa vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 90 ff.). Es wird inzwischen in über 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 94). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 180 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Tübingen ein.

Erfahrung

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

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt bei empirica in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es folgt die Herleitung von Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Grundsicherungsträger fest (Kap. 4).¹ 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.

Datengrundlage für alle Auswertungen im Hauptteil des Berichts sind ausschließlich die Mieten und Kosten von verfügbaren, d.h. anmietbaren Wohnungen (**Angebotsmieten**). Der Unterschied zu den Mieten vermieteter, also nicht mehr anmietbarer Wohnungen (**Bestandsmieten**) wird im Anhang erläutert (ab Anhang-Kap. 2.3.2, ab Seite 54).²

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung – nur auf Basis aktuellerer Daten: Um die Veränderungen transparent zu machen, werden die neuen und alten Mietspektrenkurven dann in derselben Vergleichsgrafik dargestellt, so dass auf einen Blick erkennbar ist, in welchem Vergleichsraum sich bei welchen Wohnungsgrößen die Mieten seit der letzten Auswertung in welchem Maße verändert haben. Entsprechend – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

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 Tübingen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die ermittelten Werte werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 32). Ergebnis der vorliegenden Erstauswertung 2020 ist das neue Prüfschema des Landkreises Tübingen (ab Seite 34).

Ergebnisse für den
LK Tübingen

1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Tübingen

Der Landkreis Tübingen liegt im Zentrum von Baden-Württemberg. Er wird umringt vom Landkreis Böblingen im Norden, dem Landkreis Reutlingen im Osten, dem Landkreis Zollernalbkreis im Süden und dem Landkreis Freudenstadt im Westen (Abbildung 6). Durch den Landkreis Tübingen verlaufen mehrere Bundesstraßen. Die regionale Anbindung an die Landkreise Reutlingen und Freudenstadt in Ost-West-Richtung wird durch die B 28 gewährleistet. Zusätzlich stellt die B 27 die Anbindung an Zollernalbkreis und Reutlingen in Nord-Süd-Richtung sicher. Die überregionale verkehrliche Anbindung erfolgt zudem im

¹ 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]

² Die jeweiligen Werte (Mediane) sind im Bericht enthalten: Die mittleren Bestandsmieten (vgl. Mediane in Abbildung 47, Seite 57) sind im Landkreis Tübingen deutlich niedriger als die mittleren Angebotsmieten (vgl. Mediane in Abbildung 19, Seite 21).

westlichen Kreisgebiet durch die Autobahn A 81 (Würzburg–Bodenseeregion). Der Landkreis Tübingen umfasst 15 Gemeinden. Diese haben sich teilweise zu Verwaltungsgemeinschaften oder Gemeindeverwaltungsverbände zusammengeschlossen.

Abbildung 6: Regionale Einbindung des LK Tübingen



Legende

- Landkreis Tübingen
- VVG / GVV
- Gemeinden
- Landkreise

© GeoBasis DE / BKG 2020
 LOCAL© 2020 Nexiga - © 2020 OSM

VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GGV = Gemeindeverwaltungsverband

empirica
empirica

Im Landkreis Tübingen wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 90.600 Haushalte, davon 42.800 zur Miete (Abbildung 7). Die Mieterquote betrug damit rd. 47 %, die Eigentümerquote 53 %.³ Derzeit sind rund 3.600 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Tübingen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand September 2020).⁴ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2019: +7,5 %)⁵, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 8 %.⁶

Abbildung 7: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Tübingen, 2011

Art der Wohnnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	47.720	52,7%
Zu Wohnzwecken vermietet	42.836	47,3%
Insgesamt	90.556	100,0%

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

empirica

Abbildung 8: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Tübingen, 2011

Art der Wohnnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	48.680	50,2%
Zu Wohnzwecken vermietet	43.900	45,3%
Ferien- und Freizeitwohnung	247	0,3%
Leer stehend	4.087	4,2%
Insgesamt	96.914	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Tübingen zudem 43.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 8).⁷ Von diesen verfügten die meisten (77 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 9). Nur 0,1 % dieser Mietwohnungen hatten keine Hei-

³ Die nachfolgenden Auswertungen (ab Kap. 2) beziehen sich allein auf Mietwohnungen, und dabei auch nur auf die wenigen, die im Auswertungszeitraum zur Neuvermietung angeboten wurden. Der Eigentümermarkt und bewohnte Mietwohnungen bleiben bewusst außen vor. Die Eigentümerquote vor Ort wird so implizit berücksichtigt.

⁴ Von 3.888 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 3.564 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand September 2020).

⁵ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Tübingen von 212.800 auf 228.678 (2019) gestiegen, d. h. um +7,5 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

⁶ Geschätzte Mieterhaushalte in 2019: $42.836 \cdot 1,075 = 46.049$. 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.

⁷ 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).

zung, 7,1 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 2,0 % der Mietwohnungen im Landkreis Tübingen hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 9: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, LK Tübingen, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	3.155	7,2%
Etagenheizung	3.550	8,1%
Blockheizung	219	0,5%
Zentralheizung	33.815	77,0%
Einzel/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	3.109	7,1%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	52	0,1%
Insgesamt	43.900	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	43.030	98,0%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	442	1,0%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	76	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	352	0,8%
Insgesamt	43.900	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 in 2011 *höchstens* $(0,1 + 7,1 + 2,0 =)$ 9,2 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Tübingen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁸ 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* – und dies auch noch zum Stand im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen (Kap. 2) beziehen sich hingegen auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (2020), d.h. einschließlich der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten (in entsprechend guter Qualität), und davon auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. (So werden z.B. Mietwohnungen ohne Heizung oder ohne WC praktisch nie öffentlich inseriert.) Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen aber auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

⁸ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 7,1 % 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.

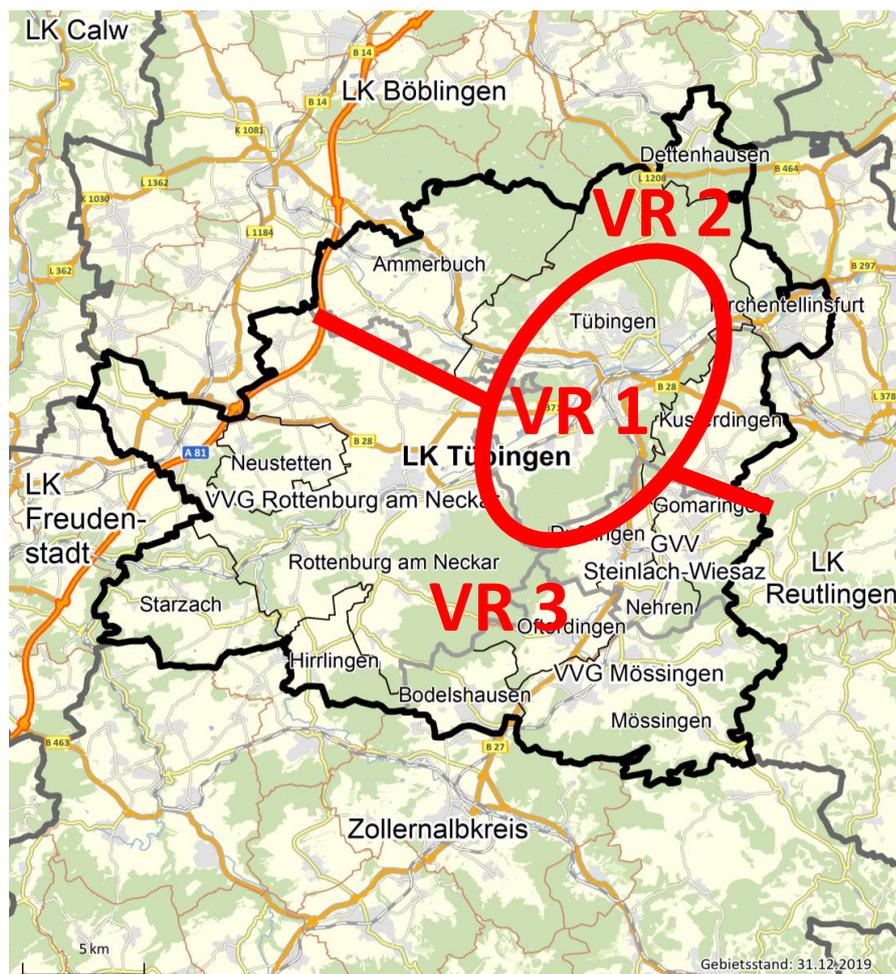
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

Im Rahmen der hier vorliegenden Erstauswertung 2020 legt der Landkreis Tübingen folgende Angemessenheitsdefinitionen fest:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen übernimmt als angemessene Wohnungsgrößen die Wohnungsgrößen gemäß der Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (DH-LWoFG) in Baden-Württemberg: Damit gelten als angemessene Wohnungsgröße 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 vgl. im Anhang-Kap. 2.1.1, Seite 42).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen teilt sein Kreisgebiet in folgende drei Vergleichsräume ein (Abbildung 10): Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“, Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (Ammerbuch, Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen) und Vergleichsraum 3 „Rottenburg /Steinlach“ (VVG der Stadt Rottenburg am Neckar, VVG der Stadt Mössingen und GVV Steinlach-Wiesaz). (Details zu den allgemeinen empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung, vgl. Anhang-Kap. 2.1.2, Seite 43; Details zur konkreten Festlegung im Landkreis Tübingen, vgl. Anhang-Kap. 2.1.3, Seite 45).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das *untere Drittel* der verfügbaren Wohnungen angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum (Details vgl. Anhang-Kap. 2.1.4, Seite 48).⁹

⁹ Vgl. dazu auch die Aussagen des LSG NRW: Demnach gibt es für den in Betracht kommenden Wohnungsmarkt grundsätzlich drei Marktsegmente, nämlich den unteren, den mittleren und den oberen Bereich. Vom Grundsatz her sei jedes Marktsegment mit einem Drittel des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hiervon seien lt. LSG NRW nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gebe. Derartige Anhaltspunkte lassen sich jedoch aus diesem Gutachten nicht entnehmen (vgl. dazu insbesondere Arbeitsschritt 4).

Abbildung 10: Vergleichsräume (VR) im LK Tübingen (Stand 2020)**Legende**

Landkreis Tübingen
 VVG / GVV
 Gemeinden
 Landkreise

© GeoBasis DE / BKG 2020
 LOCAL © 2020 Nexiga - © 2020 OSM

empirica

VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GVV = Gemeindeverwaltungsverband

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 (**Angebotsmieten**).

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-systeme Marktdatenbank erfasst werden,

- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften hätten angemietet werden können, zum Beispiel aus Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht öffentlich inserieren, sondern ihre Wohnungen über Wartelisten vergeben.¹⁰

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 Immo-daten 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-systeme
Marktdatenbank

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 BMAS¹¹). Weitere Details zur empirica-Marktdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

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.¹² Diese

Daten von Wohnungsunternehmen

¹⁰ 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.

¹¹ Bundesministerium 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.

¹² Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

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

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

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“¹³

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“¹⁴

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen fließen in die hier vorliegende Erstauswertung 2020 sowohl *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-systeme Marktdatenbank) als auch *nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) in die Auswertung ein.¹⁵ Datengrundlage sind **Angebotsmieten**, also Mieten, zu denen Wohnungen im Landkreis Tübingen im Auswertungszeitraum **neu angemietet** werden konnten. Die eingeflossenen Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹⁶

Datengrundlage im
LK Tübingen

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

Mindestfallzahl

¹³ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

¹⁴ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126> sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 86.

¹⁵ Der **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wurde vom Landkreis Tübingen an empirica weitergeleitet. Nicht in die Auswertungen aufgenommen wurden aus dem Datensatz der Wohnungsunternehmen Wohnungen, zu denen angeben wurde, dass sie Bedarfsgemeinschaften nicht zur Verfügung standen oder dass sie auch öffentlich inseriert worden waren. (Zum Einfluss dieser Mietdaten auf das Mietspektrum: vgl. Anhang-Kap. 2.3.1, ab Seite 52.)

¹⁶ Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle). Die Basistabelle nennt die Fallzahlen zu den Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten zu den Wohnungsgrößenklassen und 100-Euro-Schritten zur dabei jeweils verlangten Miete (vgl. Anhang-Kap. 2.5, ab Seite 72).

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.¹⁷ 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.

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Tübingen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der - um die Daten von Wohnungsunternehmen - erweiterten empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote ausgewertet, die im Landkreis Tübingen in den acht Quartalen III/2018 bis II/2020 (also zwischen dem 1.7.2018 und 30.6.2020) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 4.200 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Tübingen vor (Abbildung 11).¹⁸ Knapp 300 dieser Mietwohnungsangebote stammen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen (und wurden *nicht* öffentlich inseriert). Abbildung 11 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird meist erreicht, nicht aber für größere Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (vgl. eckige Klammern in Abbildung 11). Für diese müssen zusätzlich Näherungswerte ermittelt werden (vgl. Kap. 2.3.2, ab Seite 14).

Fallzahlen im
LK Tübingen

Abbildung 11: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Tübingen, 2020*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon aus Datensatz von WoU
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²		
1 - Tübingen Stadt	471	563	497	354	216	2.147	292
2 - Tübingen Umland	120	125	111	[86]	[62]	506	0
3 - Rottenburg /Steinlach	296	348	411	333	215	1.598	0
Gesamt	887	1.036	1.019	773	493	4.251	292
davon aus Datensatz von WoU	48	96	121	86	20	292	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/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 (ab Seite 70). [] bei Fallzahl <100

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen
empirica

¹⁷ 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.

¹⁸ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten **aus der empirica-systeme Marktdatenbank** waren keine Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befuerung der Heizung und keine Fälle mit der Angabe „keine Heizung“ enthalten. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein können. – Zu allen ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus dem **Datensatz der Wohnungsunternehmen** wurde angegeben, dass die Wohnungen über ein Bad/Dusche und eine Heizung (mit Befuerung besser als Holz/Kohle) verfügten.

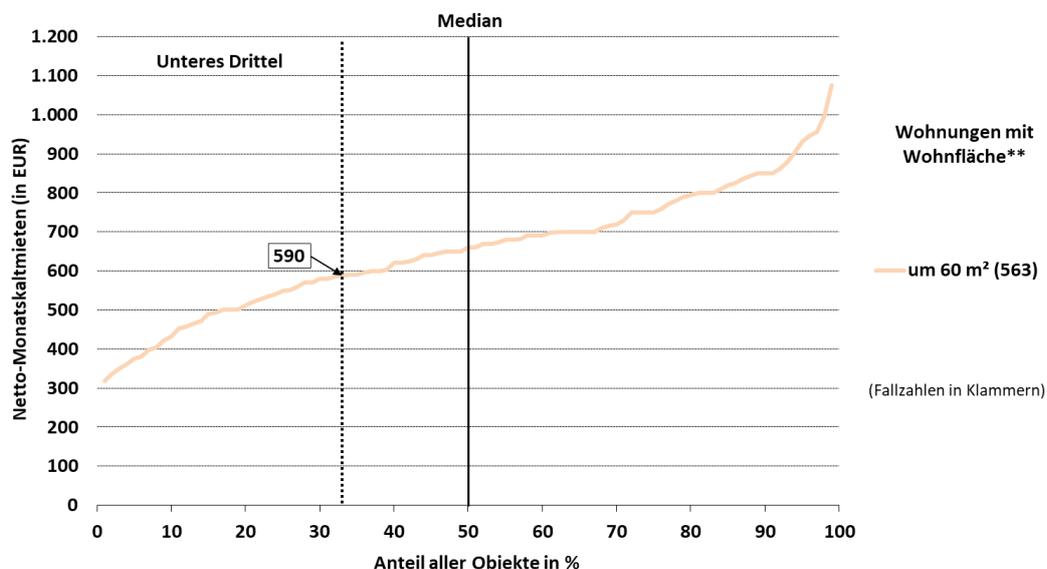
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräume angewendet (Kap. 2.3.2 und Kap. 2.3.3). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum (VR) 1 „Tübingen Stadt“ (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 11) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 12 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.

Abbildung 12: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen
empirica

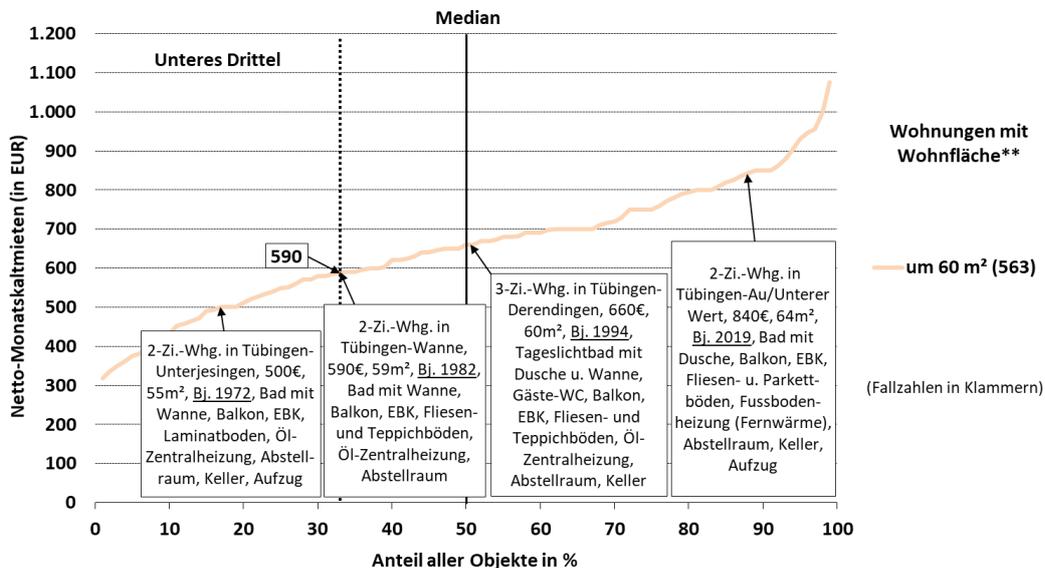
Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1: „Tübingen Stadt“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1: „Tübingen Stadt“ bekannt sind (vgl. Abbildung 11: Fallzahl 563) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 12, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 563 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 300 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 1.100 Euro Monats-

Lesebeispiel

miete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in „Tübingen Stadt“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 13, dass im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 500 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Tübingen-Unterjesingen mit 55 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1972, die ein Bad mit Wanne, Balkon, Einbauküche, Laminatboden, Öl-Zentralheizung, einen Abstellraum, Keller und Aufzug hat; für 590 Euro eine 2-Zimmer Wohnung in Tübingen-Wanne mit 59 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1982, die über ein Wannenbad, Balkon, Einbauküche, Fliesen-/Teppichböden, eine Öl-Zentralheizung sowie einen Abstellraum verfügt; für 660 Euro eine 3-Zimmer-Wohnung in Tübingen-Derendingen aus dem Jahr 1994 mit 60 m² Wohnfläche, mit einem Tageslichtbad mit Dusche u. Wanne, Gäste-WC, Balkon, Einbauküche, Fliesen- und Teppichböden, Öl-Zentralheizung, Abstellraum und Keller; und für 840 Euro eine Neubau-2-Zimmerwohnung in Tübingen-Au/Unterer Wert mit 64 m² Wohnfläche, die über ein Bad mit Dusche, Balkon, Einbauküche, Fliesen- u. Parkettböden, Fußbodenheizung (Fernwärme), Abstellraum, Keller und Aufzug verfügt.

Abbildung 13: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen **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. 60 m² großen Wohnungen hier z. B. **590 Euro**).¹⁹ Gemäß Abbildung 13 sind dann also die

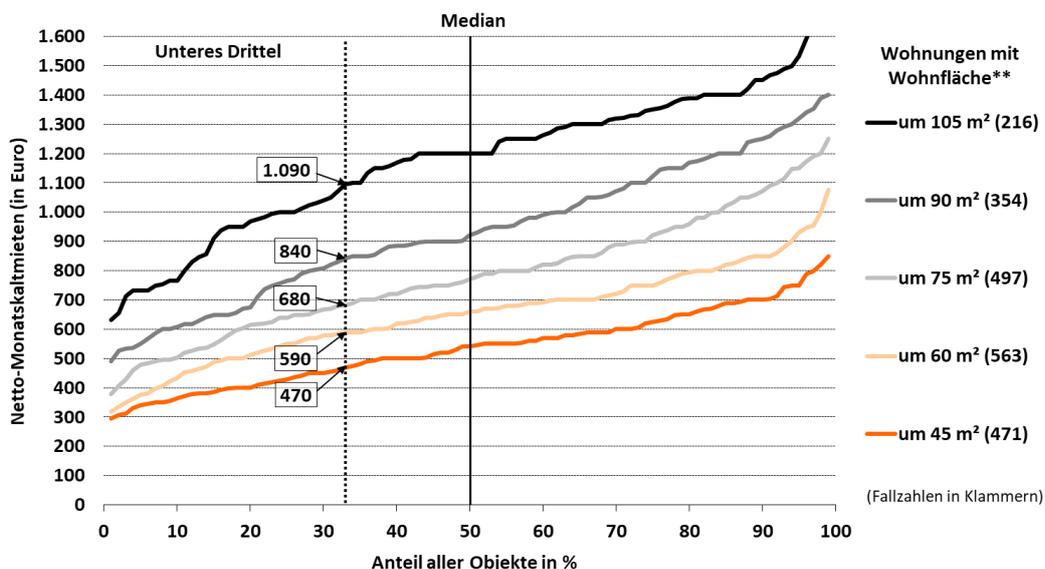
¹⁹ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden im empirica-Konzept sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet.

beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 590 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 2 „Tübingen Stadt“ mit etwa 60 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 590 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.²⁰

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ (Abbildung 14): Verfügbare, ca. 45 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **470 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **680 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **840 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **1.090 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 11.²¹

Mietspektrum im VR 1 „Tübingen Stadt“

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

²⁰ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 19, Seite 19). Zu weiteren Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 20).

²¹ Die Richtwerte für die Stadt Tübingen, die sich ohne die nicht-öffentlich inserierten Angebotsmieten der GWG Tübingen ergeben sind in Abbildung 45 auf Seite 55 dargestellt.

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

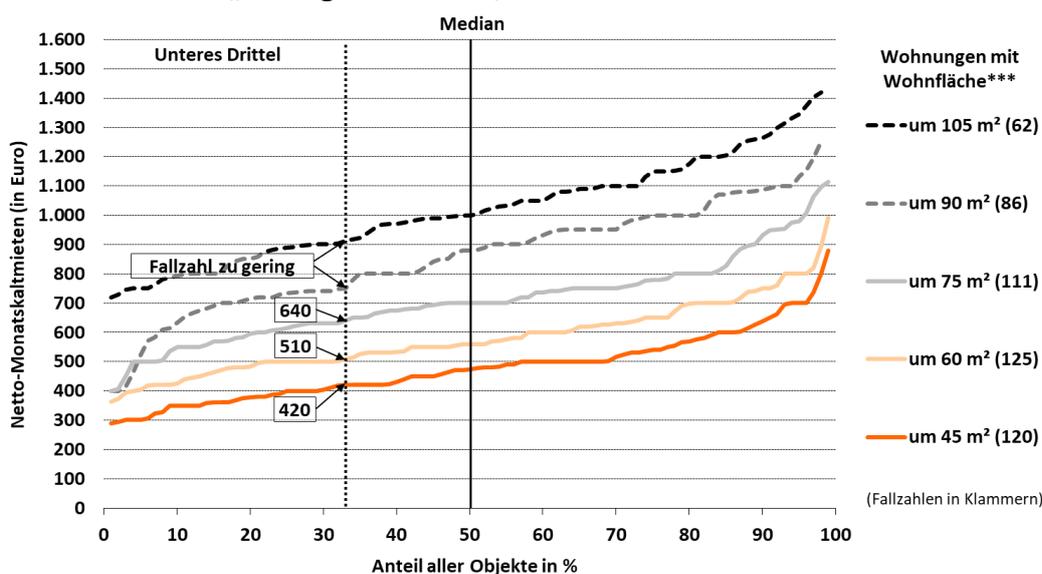
2.3.2 Mietspektrum im VR 2 „Tübingen Umland“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten)

Im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ wird allerdings nicht bei allen Wohnungsgrößenklassen die Mindestfallzahl von 100 erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 11).

So wird z. B. bei den ca. 90 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 86 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. auch Legende in Abbildung 15). Die entsprechende Mietspektrumkurve ist nur gestrichelt dargestellt, und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 86 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *drei bis vier Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt es* insgesamt nur sehr wenige ca. 90 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“. Bei einer so 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.

Lesebeispiel:
Mindestfallzahl wird nicht erreicht

Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen
empirica

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

- **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 Wohnungsmarktsegments 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.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in einer 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.
- **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.

Abbildung 16 zeigt für die ca. 90 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland die“ Ergebnisse beider Überprüfungen:

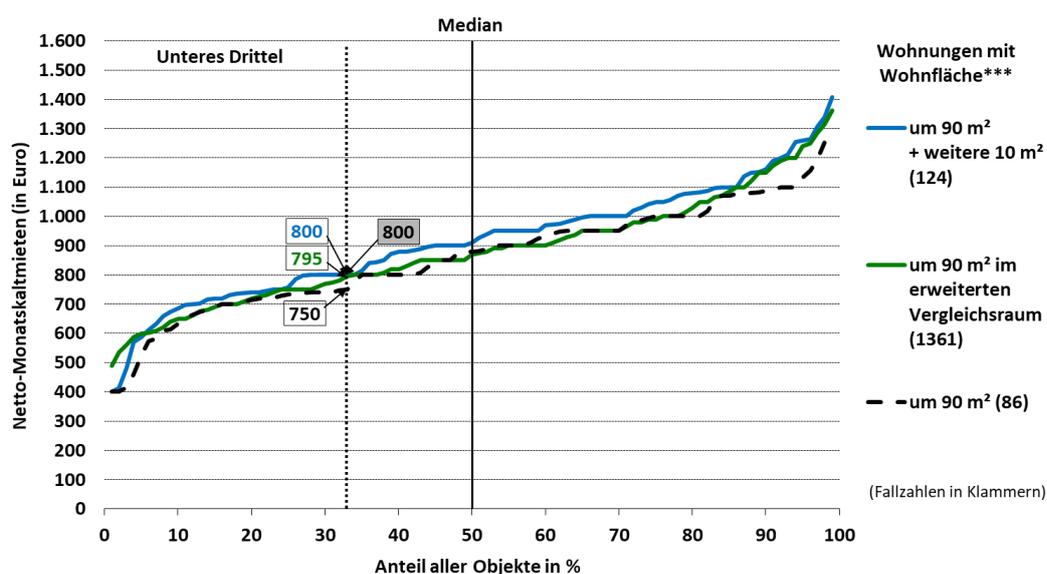
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (750 Euro) liegen nur 86 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 124 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 90 m² großen Wohnungen liegt mit 800 Euro (weißes Kästchen, blaue Schrift) *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen mit ca. 90 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 795 Euro (weißes Kästchen, grüne Schrift) ebenfalls *höher* als der zunächst gemessene Wert.

Näherungswerte für VR 2 „Tübingen Umland“

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert unter den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: 795) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (800 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 19).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 90 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Tübingen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2020*

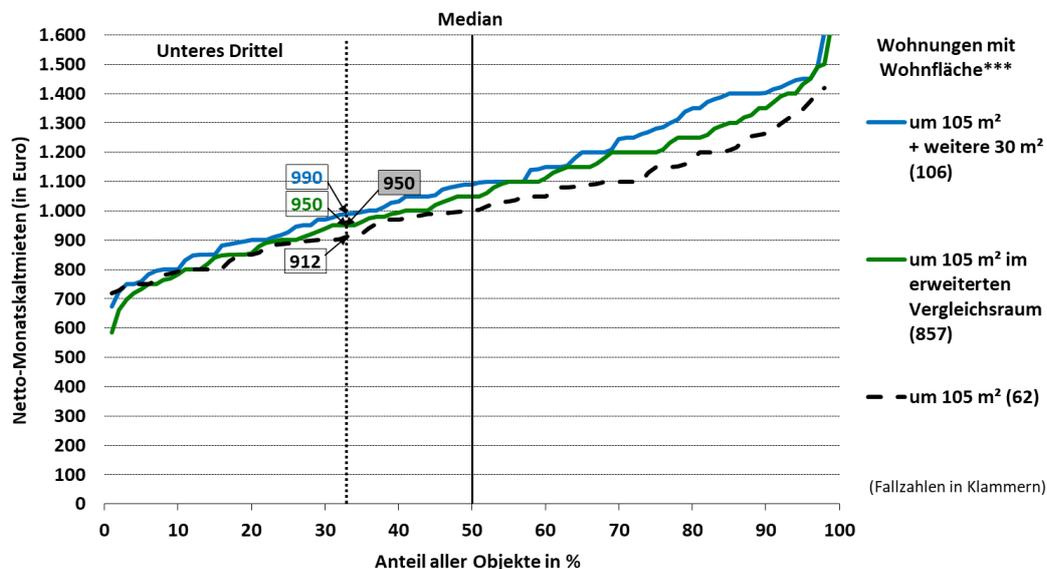


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu den Kommunen des Vergleichsraums 2 „Tübingen Umland“ die Kommunen Dußlingen, Gomaringen, Neustetten, Rottenburg am Neckar und die Stadt Tübingen im LK Tübingen, zudem Altdorf, Bondorf, Gäufelden, Herrenberg, Hildrizhausen, Holzgerlingen, Nufingen, Waldenbuch und Weil im Schönbuch im LK Böblingen sowie Pliezhausen, Reutlingen und Walddorfhäslach im LK Reutlingen.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen
empirica

Abbildung 17: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Tübingen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

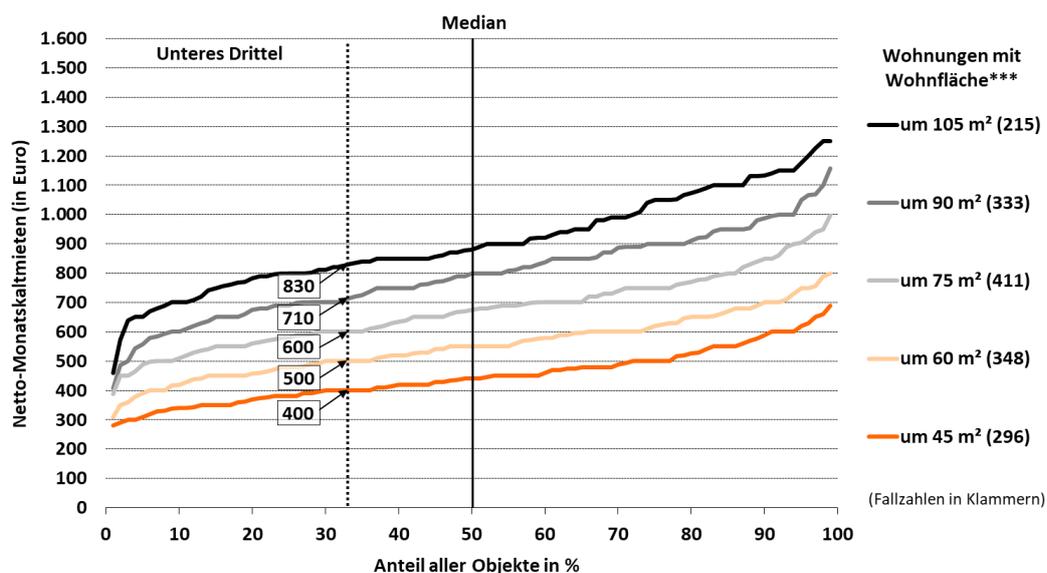
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Definition des „erweiterten Vergleichsraums“ wie in Abbildung 16.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.3 Mietspektrum im VR 3 „Rottenburg/Steinlach“

Endsprechend zeigt Abbildung 18 die Mietspektren verfügbarer Wohnungen im Vergleichsraum 3 „Rottenburg/ Steinlach“.

Abbildung 18: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 3 „Rottenburg/Steinlach“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Tübingen

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 ins 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 19). 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.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinsicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Landkreis Tübingen 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 Tübingen (Abbildung 19). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Hinweis: Der Landkreis Tübingen hat auch Bestandsmieten berücksichtigt (vgl. Anhang-Kap. 2.3.2, ab Seite 54). Ergebnis: Die mittleren Bestandsmieten liegen deutlich niedriger als die mittleren Angebotsmieten. Wenn man dennoch die mittleren Bestandsmieten (Median) als Angemessenheitsgrenze ansetzen würde, könnten im ungewichteten Mittel über alle Haushaltsgrößen von den aktuell *verfügbaren* Wohnungen in angemessener Größe *nur etwa 12 %* angemietet werden. Einen Anlass, das untere Wohnungsmarktsegment deshalb *enger* abzugrenzen (also z.B. bei 25 % oder 22 % statt bei 33 % der anmietbaren Wohnungen) sieht der Landkreis Tübingen darin aber *nicht*.²²

Abgrenzung des unteren Marktsegments im LK Tübingen

²² Auch das Bundessozialgericht hält die Erhebung von Bestandsmieten für verzichtbar (vgl. Kasten auf Seite 8).

Abbildung 19: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Tübingen, 2020*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	45 m ² große Mietwohnungen**				60 m ² große Mietwohnungen**				75 m ² große Mietwohnungen**				90 m ² große Mietwohnungen**				105 m 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
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
1 - Tübingen Stadt	400	430	470	540	510	550	590	660	620	640	680	770	680	760	840	920	970	1.000	1.090	1.200
2 - Tübingen Umland	380	400	420	470	480	500	510	560	590	620	640	700	720+	750+	800+	880	850+	900+	950+	1.000
3 - Rottenburg /Steinlach	370	380	400	440	460	480	500	550	560	580	600	680	680	690	710	800	780	800	830	880

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen

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 19). 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 (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 19 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Tübingen sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in der Kreisstadt Tübingen (Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“) die höchsten sind, gefolgt von den Richtwerten in den Umlandgemeinden (Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“). Am niedrigsten sind die Richtwerte im Süden des Landkreises (Vergleichsraum 3 „Rottenburg/ Steinlach“). Damit spiegeln sie genau das Mietgefälle im Landkreis Tübingen (vgl. Abbildung 10, Seite 7) wider (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Parkett- oder Fliesenboden, einen Garten, einen Aufzug oder eine Einbauküche verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon/Terrasse, Einbauküche, Parkmöglichkeit, Parkettboden, Garten, Aufzug oder Gäste-WC angemietet werden sowie auch Wohnungen, die in einem Neubau liegen oder die barrierefrei sind (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 27. Januar 2021 und 1. Februar 2021) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 19) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Tübingen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Angemessenheitsgrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 19, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 20) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Tübingen** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Kosten der Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 20). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Ausnahmen im Einzelfall sind immer möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Tübingen

Abbildung 20: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Tübingen (Stand 2020*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

* Quelle: Vgl. Abbildung 19 (Seite 19): Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), III/2018 bis II/2020, unteres Drittel **empirica**

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben nur genau Wohnungen des unteren Wohnungsmarktes. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenerem 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). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie *Heizkosten und Betriebskosten*, die nichts über die Wohnqualität aussagen. (Hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.²⁴) 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 (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.²⁵

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

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 Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden²⁶, (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 Vgl. empirica paper Nr. 235 „Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen“, Seite 21 (Abbildung 10), abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](#).

²⁵ Vgl. empirica paper Nr. 259 „Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten - Diskussion über die Sinnhaftigkeit ihrer Deckelung“, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](#).

²⁶ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Tübingen

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Der Vermieter kann für Wohnnebenkosten monatliche Abschlagszahlungen verlangen. Teilweise wird dabei unterschieden zwischen sog. kalten Nebenkosten (Betriebskosten) und warmen Nebenkosten (Heizkosten). Wenn die vom Vermieter verlangten Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten bereits **im Wohnungsinserat genannt** werden, können sie von der **empirica-systeme Marktdatenbank** erfasst werden.²⁷

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

Die wesentlichen Ergebnisse der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen werden in den Ergebnistabellen zusammenfassend dargestellt (vgl. Abbildung 32, Seite 32). Methodik und Details der Auswertungen werden im Folgenden genauer beschrieben.

²⁷ Zur empirica-systeme Marktdatenbank (vgl. Seite 50): Die empirica-systeme Marktdatenbank speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten. 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.

Datengrundlage zu den *aktuellen örtlichen Wohnnebenkosten* im Landkreis Tübingen sind in der vorliegenden Auswertung tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank/Datenquelle 2). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Tübingen die zwölf Quartale III/2017 bis II/2020.²⁸ Insgesamt liegen damit im Landkreis Tübingen Angaben über die monatlichen Abschlagshöhen für kalte bzw. warme Nebenkosten zu über 700 bzw. über 500 inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 21). Diese werden den drei Vergleichsräumen zugeordnet, so dass die Streuung der wohnflächenbezogenen Kosten (in Euro/m²) für jeden Vergleichsraum dargestellt werden kann (Mindestfallzahl 100).

Datengrundlage für
Nebenkosten im
LK Tübingen

Abbildung 21: Fallzahlen: Inserierte Mietwohnungen mit Angaben zu Nebenkostenabschläge im LK Tübingen, 2020*

Vergleichsraum	Fallzahlen	
	kalte Nebenkosten	warme Nebenkosten
1 - Tübingen Stadt	373	239
2 - Tübingen Umland	[95]	[79]
3 - Rottenburg /Steinlach	270	208
LK Tübingen insgesamt	738	526

[] Fallzahl < 100. * Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

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

²⁸ **Anmerkung:** Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Um dennoch zu statistisch relevanten Fallzahlen zu kommen, weicht der Auswertungszeitraum zur Herleitung angemessener **Nebenkosten** (Kap. 3: Quartale III/2017 bis II/2020) vom Auswertungszeitraum zur Herleitung angemessener **Nettokaltmieten** (Kap. 2: Quartale III/2018 bis II/2020) ab.

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

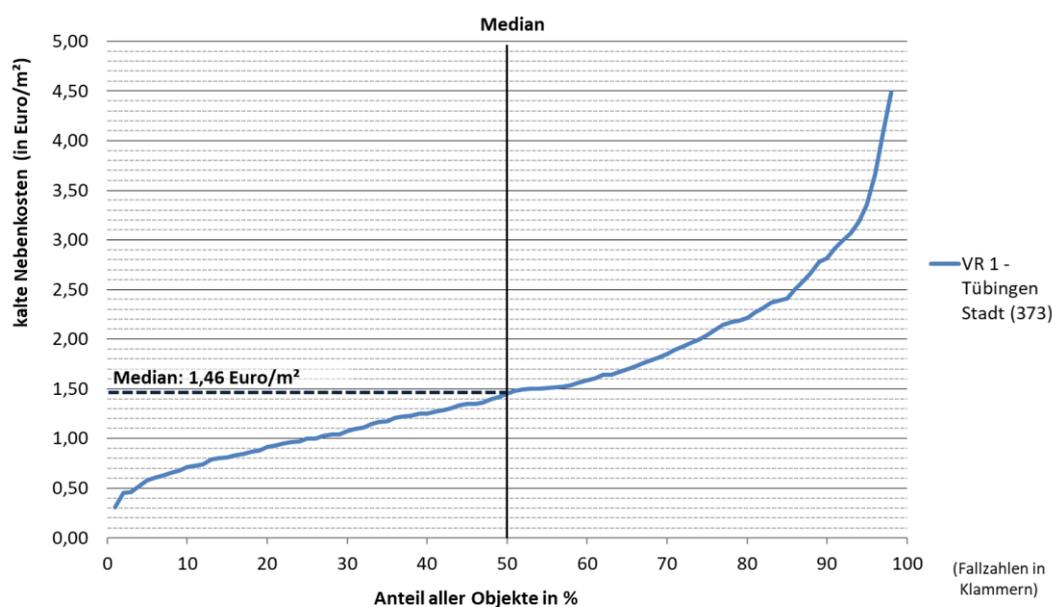
Für jeden Vergleichsraum wird die jeweilige Streuung der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die *mittleren* als auch die *auffallend hohen* Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 22 zeigt beispielhaft die Streuung der verlangten Monatsabschläge für kalte Nebenkosten im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“: Für Mietwohnungen, die in der Stadt Tübingen angeboten werden, werden je nach Wohnung Abschläge für kalte Nebenkosten in Höhe von rund 0,30 Euro/m² (linker Rand) bis 4,50 Euro/m² (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat verlangt.

Lesebeispiel

Abbildung 22: Streuung der Abschläge für kalte Nebenkosten* im LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020**



* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m²; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

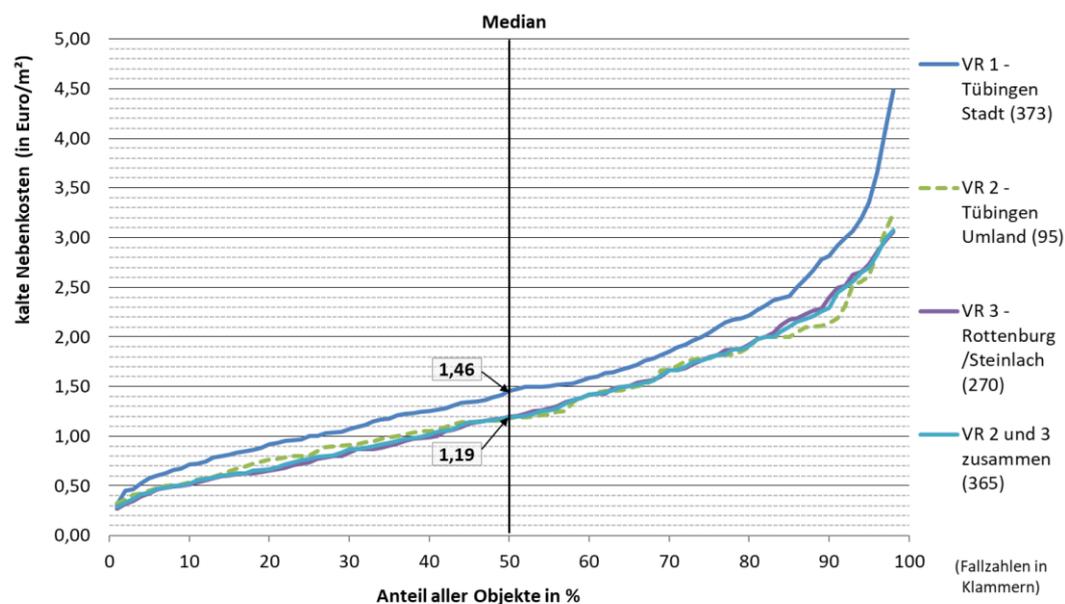
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

In Abbildung 23 ist die Streuung der verlangten Monatsabschläge für kalte Nebenkosten auch für die anderen Vergleichsräume dargestellt.²⁹ Die Kurven beginnen jeweils bei etwa 0,30 Euro/m² und reichen am rechten Rand im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ bis 4,50 Euro/m² und in den beiden anderen Vergleichsräumen bis etwa 3,00 Euro/m².

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 23: Streuung der Abschläge für kalte Nebenkosten* nach Vergleichsräumen im LK Tübingen, 2020**



* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m²; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jeden Vergleichsraum (Abbildung 23) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ liegen die mittleren kalten Nebenkosten von angebotenen Mietwohnungen bei 1,46 Euro/m² pro Monat; außerhalb der Stadt Tübingen betragen sie im Landkreis Tübingen 1,19 Euro/m² pro Monat (vgl. Abbildung 24 links).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Tübingen

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

²⁹ Im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ liegen nur zu 95 Wohnungen Angaben zu den verlangten Monatsabschlägen für kalte Nebenkosten vor (vergleiche eckige Klammer in Abbildung 21), so dass hier die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird. Die entsprechende Kurve ist in Abbildung 23 daher gestrichelt. Um das Nebenkostenspektrum im Landkreis Tübingen außerhalb der Stadt Tübingen dennoch statistisch abgesichert abbilden zu können, wird hier zusätzlich das Spektrum der inserierten Nebenkosten im „Vergleichsraum 2 und 3 zusammen“ dargestellt.

Durch Multiplikation der Mediane der kalten Nebenkosten (Abbildung 23) mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich *Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten* für die einzelnen Vergleichsräume im Landkreis Tübingen. Eine Übersicht über die so ermittelten Werte zeigt (vgl. Abbildung 24 rechts).

Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 24: Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten von angemessenen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m ²)	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	1,46	70	90	110	130	150
2 - Tübingen Umland	1,19	50	70	90	110	120
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis der in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten in Euro/m² (vgl. Abbildung 23), multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

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

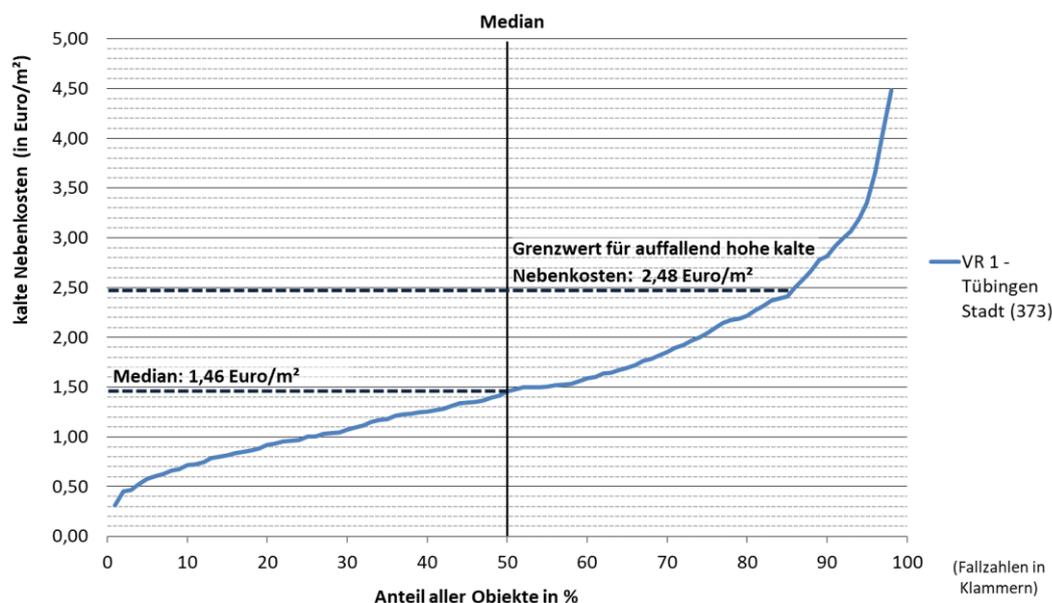
Auffallend hohe kalte Nebenkosten

In der Stadt Tübingen beginnen „auffallend hohe“ Abschläge für kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen bei etwa 2,50 Euro/m² (Abbildung 25). Das bedeutet: Solange Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Tübingen monatlich nicht mehr als etwa 2,50 Euro/m² an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,7-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Tübingen

Entsprechend der Abbildung 25 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für beiden anderen Vergleichsräume als 1,7-facher Median ausdrücken (vgl. Abbildung 26 links). Multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (vgl. Abbildung 26 rechts).

Abbildung 25: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten* im LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020**



* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m²; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von angemessenen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m ²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	2,48	110	150	190	220	260
2 - Tübingen Umland	2,02	90	120	150	180	210
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten in Euro/m²; Grenzwert hier: 1,7-facher Median (vgl. Abbildung 24 links), multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

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

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Landkreis Tübingen zeigt Abbildung 27.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 27: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m ²)	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	0,73	30	40	50	70	80
2 - Tübingen Umland	0,59	30	40	40	50	60
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für kalte Nebenkosten in Euro/m²; Grenzwert hier: Halber Median (vgl. Abbildung 24 links), multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Empirica

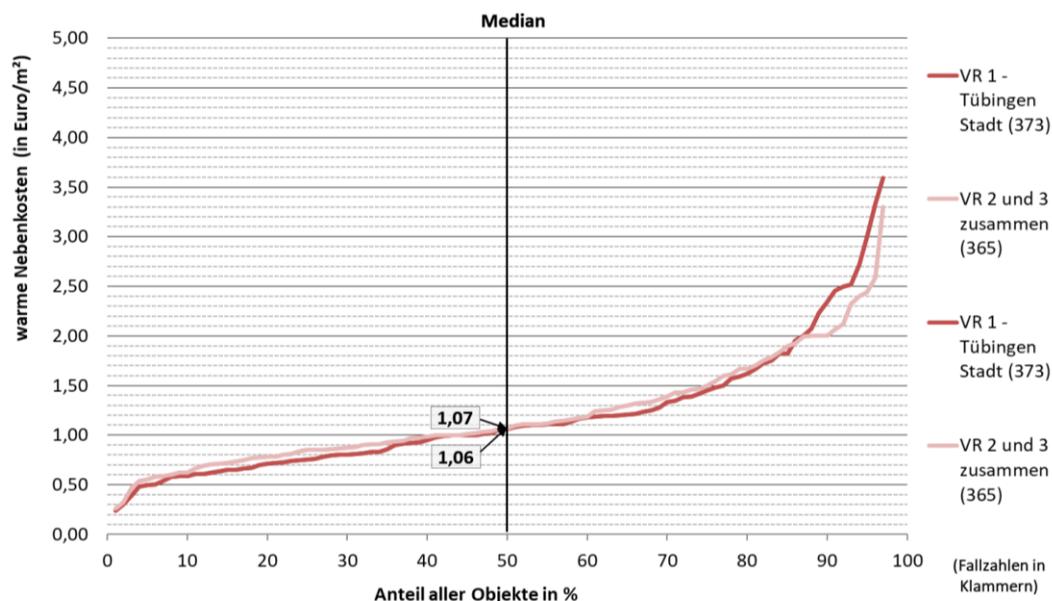
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

In Abbildung 28 ist auch die Streuung der Heizkosten für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ und den Vergleichsraum „2 und 3 zusammen“ dargestellt. Die Kurvenverläufe sind weitgehend identisch: Die Kurven beginnen jeweils etwa bei 0,30 Euro/m² und reichen bis etwa 3,50 Euro/m². Dementsprechend unterscheiden sich die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) mit 1,06 bzw. 1,07 Euro/m² zwischen den Vergleichsräumen im Landkreis Tübingen praktisch nicht. (Es ist durchaus plausibel, dass die räumlichen Unterschiede innerhalb des Landkreises bei den Heizkosten geringer ist als bei den Betriebskosten: Klima und Heizungssysteme dürften in allen Regionen ähnlich sein, so dass auch die mittleren Heizkosten überall ähnlich sind. Kommunalgebühren und kommunale Grundsteuern hingegen können sich unterscheiden, so dass die kalten Nebenkosten entsprechende räumliche Unterschiede aufweisen.)

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 28: Streuung der Abschläge für warme Nebenkosten* nach Vergleichsräumen im LK Tübingen, 2020**



* In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/m²; ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Durch Multiplikation der Mediane der warmen Nebenkosten (Abbildung 28) mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten für die einzelnen Vergleichsräume im Landkreis Tübingen. Eine Übersicht über die so ermittelten Werte zeigt Abbildung 29.

Richtwerte für mittlere warme NK im LK Tübingen

Abbildung 29: Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten von angemessenen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Mittlere warme Nebenkosten - Median (Euro/m ²)	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	1,06	50	60	80	100	110
2 - Tübingen Umland	1,07	50	60	80	100	110
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis der in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für warme Nebenkosten in Euro/m² (vgl. Abbildung 28), multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

empirica

Analog zu den kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten ableiten.

Im Landkreis Tübingen beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten etwa bei 2,10 Euro/m² (Abbildung 28). Dies entspricht etwa dem 2-fachen Median (Abbildung 30 links). Multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 30 rechts).

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 30: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m ²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	2,12	100	130	160	190	220
2 - Tübingen Umland	2,14	100	130	160	190	220
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für warme Nebenkosten in Euro/m²; Grenzwert hier: 2-facher Median (vgl. Abbildung 29 links), multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 31.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 31: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Tübingen, 2020**

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m ²)	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	0,53	20	30	40	50	60
2 - Tübingen Umland	0,54	20	30	40	50	60
3 - Rottenburg /Steinlach						

* Auf Basis von in Wohnungsinseraten genannten Abschlägen für warme Nebenkosten in Euro/m²; Grenzwert hier: Halber Median (vgl. Abbildung 29 links), multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Tübingen

4.1 Ergebnistabellen für den LK Tübingen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Grenzwerte für Nebenkosten zeigt Abbildung 32.³⁰

Abbildung 32: Ergebnistabellen für den LK Tübingen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

(b) Richtwerte für mittlere Nebenkosten:**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median) (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten (Median) (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	70	90	110	130	150	50	60	80	100	110
2 - Tüb. Umland	50	70	90	110	120	50	60	80	100	110
3 - Rottenb./Steinl.	50	70	90	110	120	50	60	80	100	110

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:***

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	110	150	190	220	260	100	130	160	190	220
2 - Tüb. Umland	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220
3 - Rottenb./Steinl.	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten: ****

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	30	40	50	70	80	20	30	40	50	60
2 - Tüb. Umland	30	40	40	50	60	20	30	40	50	60
3 - Rottenb./Steinl.	30	40	40	50	60	20	30	40	50	60

* Vgl. Abbildung 20 (S. 21): Erw. Grundsicherungsrel. Mietspiegel (empirica), III/2018 bis II/2020, unteres Drittel. ** Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Abbildung 24, S. 27, und Abbildung 29, S.30). *** Vielfaches des Medians in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße: kalte Nebenkosten auf Basis des 1,7-fachen, warme Nebenkosten auf Basis des 2-fachen Medians (Abbildung 26, S. 28, und Abbildung 30, S. 31). ** ** Halber Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Abbildung 27, S. 29, und Abbildung 31, S. 31); z. B. für einen Klimabonus **empirica**

³⁰ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit den Ergebnistabellen endet die **Analyse** der aktuellen lokalen Wohnkosten (Kap. 4.1). Die **Beurteilung der Angemessenheit** von Wohnkosten ist damit nun möglich. Angemessenheit ist eine sozialpolitische Frage und daher von der reinen Datenanalyse zu trennen: Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten vom Staat übernommen werden sollen, muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen.

Die Frage nach der Angemessenheit

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger dabei lediglich in die Lage versetzen, die Angemessenheit 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 also noch 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**). Die Beurteilung der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Zusätzlich werden die Wohnnebenkosten in voller Höhe übernommen, 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. Die Komponentenprüfung lässt sich zudem für Fälle mit auffallend *niedrigen* Heizkosten auch um einen Klimabonus ergänzen.³¹
- 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.³²

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 an der **Nettokaltmiete** festgemacht wird (Komponentenprüfung). Denn zu *Nebenkosten* sind vor Einzug zunächst nur die verlangten monatlichen *Abzugszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag); die *tatsächliche Höhe* zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). Dennoch wird in der aktuellen Rechtsprechung häufig nur die **Bruttokaltmiete** zur Beurteilung von Angemessenheit akzeptiert.³³

³¹ Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung nur um den Betrag, um den im Einzelfall der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte. Näheres vgl. Anhang-Kap. 3.1.1 (Seite 74).

³² Näheres vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 (Seite 76).

³³ Zu den Nachteilen der Bruttokaltmiete vgl. Kap. 2.3 im empirica-paper Nr. 252a (Wie sozial können Sozialgerichte sein: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/) - oder ausführlicher auch Kap. 5 (Seite 7) im empirica-paper Nr. 259 (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

4.3 Prüfschema im LK Tübingen

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. Das Prüfschema dient zur Überprüfung der *abstrakten Angemessenheit* (Nichtprüfungsgrenze). Die *konkrete Angemessenheit* im Einzelfall kann bei Härtefällen auch großzügiger beurteilt werden.

Einen Anreiz zum energieeffizienten Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*.

Zielsetzung: Vom Grundsatz her besteht auch **hier keine Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten: Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Nur bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall geprüft, ob das Verhalten des Mieters die Nebenkosten senken könnte. **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (**Klimabonus**)! Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 32d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 34). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.³⁴

Prüfschema: Die Wohnung ist angemessen, wenn die Nettokaltmiete unterhalb folgender Werte liegt (Abbildung 33). *Zusätzlich* wird Haushalten mit *besonders niedrigen Heizkosten* eine höhere Nettokaltmiete zugestanden. Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“ (Abbildung 34).

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

Prüfschema im
LK Tübingen

³⁴ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts).

Abbildung 33: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2020)**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

(b) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	110	150	190	220	260	100	130	160	190	220
2 - Tüb. Umland	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220
3 - Rottenb./Steinl.	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220

Quelle: Abbildung 32a und Abbildung 32c

empirica

Abbildung 34: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit KLIMABONUS im LK Tübingen (Stand 2020)**Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:**

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	550	690	800	980	1.250
2 - Tübingen Umland	500	610	760	940	1.110
3 - Rottenburg /Steinlach	480	600	720	850	990

Quelle: Abbildung 32a zzgl. Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts.

Bedingung für Klimabonus:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	20	30	40	50	60
2 - Tübingen Umland	20	30	40	50	60
3 - Rottenburg /Steinlach	20	30	40	50	60

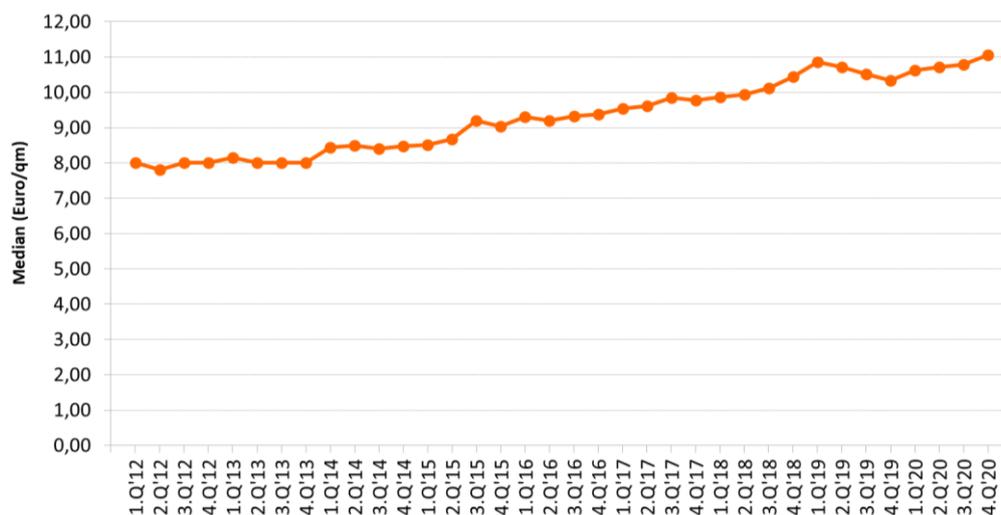
Quelle: Abbildung 32d rechts

empirica

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 2013 steigen die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Tübingen kontinuierlich (Abbildung 35). 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 35: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Tübingen 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.³⁵

Der Begriff der **Angemessenheit** in § 22 (1) SGB II formuliert eine **Obergrenze** für die Bedarfe der Unterkunft: Das Ziel ist es, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.³⁶ Die Maßgabe der **Verfügbarkeit** formuliert gleichzeitig eine **Untergrenze** für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³⁷ Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

Vorgegebene
Bandbreite

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

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

³⁵ Weitere Informationen zum empirica-Konzept finden sich online: <https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/0919-schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/>

³⁶ „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).

³⁷ „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

Abbildung 36 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort der Höhe nach sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Miet-spektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 37 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die Mietspektrenkurven stellen also genau das dar, was das BSG verlangt, nämlich die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**. Das eigentliche „Konzept“ besteht nur darin, die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments **systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen gleich** zu ziehen (z. B. beim unteren Drittel oder unteren Viertel). Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Wert in den Kästchen).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 38 zeigt das Ergebnis. Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Dann erst werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5). Die Werte werden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teurere Wohnungen werden ja ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwert-tabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

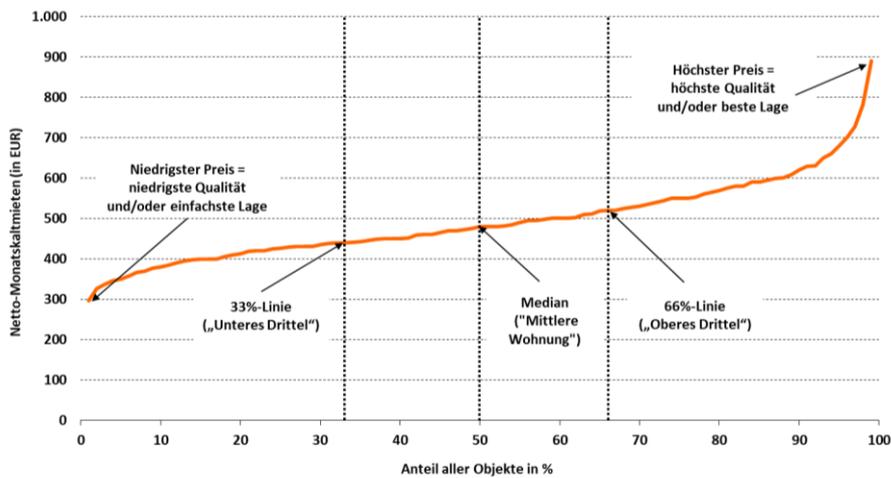
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

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

Angemessene
Nebenkosten

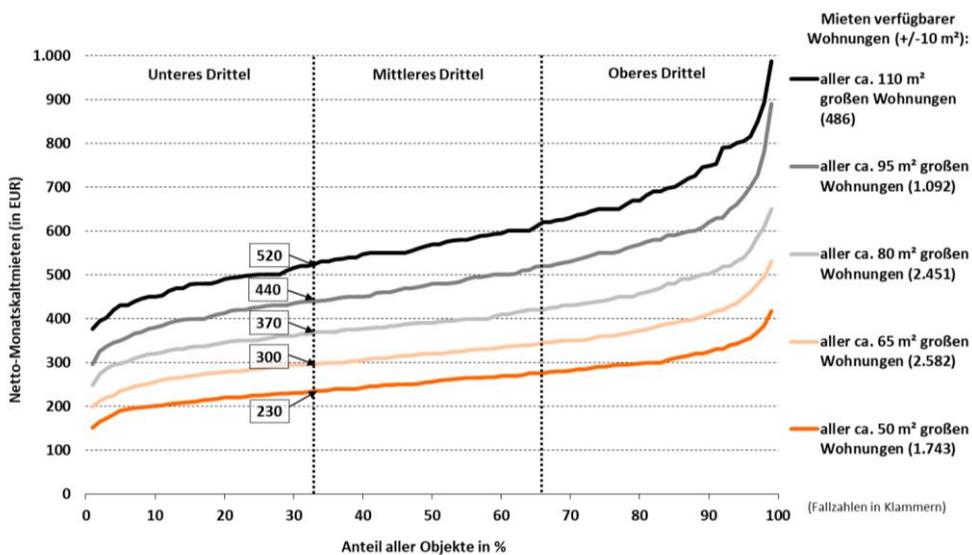
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen die **aktuellen Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort gedeckt** werden und gleichzeitig **auf ein angemessenes Maß beschränkt** werden.

Abbildung 36: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 37: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



* Lesebeispiel untere Linie: Darstellung von der billigsten 50-m²-Wohnung (150 Euro) bis zur teuersten (420 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 %-Linie) endet bei 230 Euro (= möglicher Richtwert) empirica

Abbildung 38: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).

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

empirica

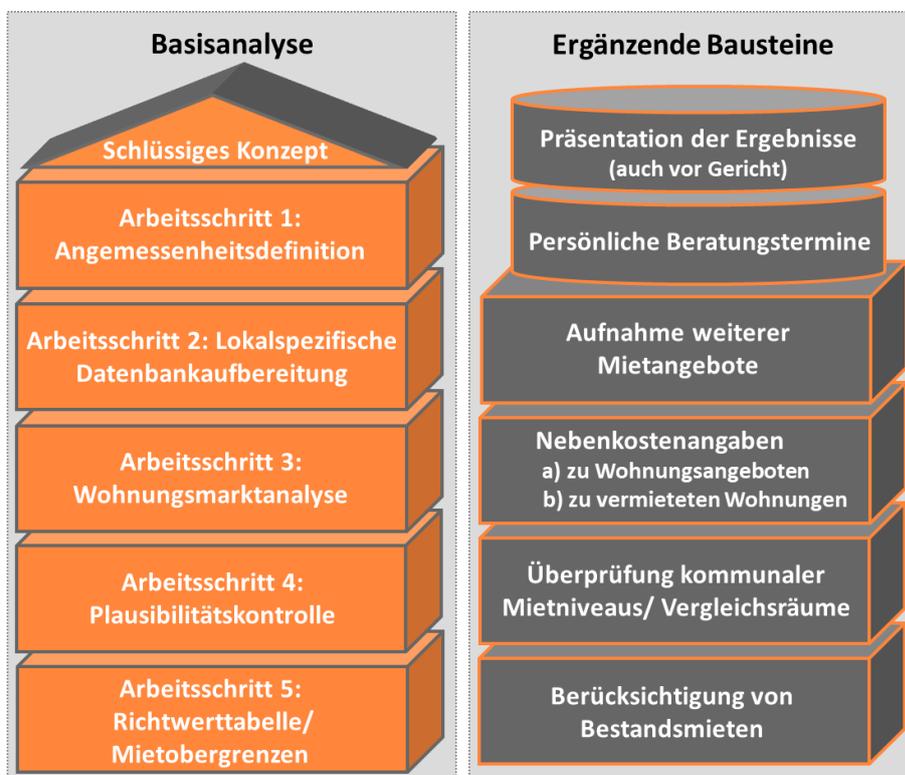
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 39):

- (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. durch 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?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Diese Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 41).

Abbildung 39: Aufbau 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. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden:

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** liegen bei Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen vor. Weitere *ortsspezifische Einzeldaten* liefern die **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen** (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank). Trotz unterschiedlicher Quellen und Fallzahlen ist das Ergebnis beider Bausteine häufig erstaunlich ähnlich. In beiden Bausteinen werden neben den *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten auch Grenzwerte für *auffallend hohe* und *auffallend niedrige* Nebenkosten vor Ort abgeleitet.³⁸ Das Gutachten enthält dann auch eine Ergebnistabelle mit den ermittelten Eckwerten.

Nebenkosten

Die Basisanalyse sowie der Baustein „Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“ können **ohne Zuarbeit des Auftraggebers** bearbeitet werden, da die Daten bei empirica bereits vorliegen. **Daten von Leistungsträgern (SGB II/XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils in Abfragetabellen per E-Mail weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails.

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

³⁸ Das BSG akzeptiert verschiedene Quellen zu den Wohnnebenkosten, wirft aber die Frage nach der richtigen Abgrenzung auf (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R, RdNr 41, abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#))

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 45 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 auftauchen³⁹)

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

³⁹ 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.

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

Einheit des Richtwerts

2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener Vergleichsraum

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

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.⁴⁰
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

Homogenität des Vergleichsraums

Wenn trotz hohem **Mietgefälle** eine einheitliche Mietobergrenze gilt, können Bedarfsgemeinschaften nur in den jeweils günstigsten Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Auch zur Vermeidung eines solchen „Rutschbahneffekts“ in bestimmte Kommunen

⁴⁰ 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.

ist es daher wichtig, nur **Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen.

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

Drei Grundsätze

- (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**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.⁴¹ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.⁴² Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Bei Aktualisierungen von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinander entwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.⁴³

Zur Erstellung der Mietniveauekarten werden die aktuellen kommunalen Mietniveaus und in Verbindung mit den Fallzahlen des aktuellen kommunalen Mietwohnungsangebots ausgewertet. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank)⁴⁴. Für jede Kommune werden sämtliche darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote mit ihrer Quadratmetermieter (in Euro/m²) herausgefiltert. Der Median aller Quadratmetermieten einer Kommune (Mindestfallzahl: 50) ist ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass das Mietgebirge sichtbar wird.

⁴¹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

⁴² Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴³ Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.3, Seite 41.

⁴⁴ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank, vgl. Anhang-Kap. 2.2, Seite 50.

2.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Tübingen

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

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Tübingen wurden im Rahmen der hier vorliegenden Erstausswertung 2020 sämtliche Mietwohnungsangebote der letzten acht Quartale (1. Juli 2018 bis 30. Juni 2020) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Insgesamt sind damit über 3.900 Mietangebote aus dem Landkreis Tübingen bekannt, die auf Ebene der Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften ausgewertet werden können: Das Ergebnis ist in Abbildung 40 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 41 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften innerhalb des Landkreises Tübingen reicht von 9,09 Euro/m² (in der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Rottenburg am Neckar) bis 12,02 Euro/m² (in der Stadt Tübingen). Darin zeigt sich ein Mietgefälle ausgehend von der Stadt Tübingen: Im Süden des Landkreises ist das Mietniveau in den vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften bzw. in dem Gemeindeverwaltungsverband niedriger als in den direkt an die Stadt Tübingen angrenzenden Kommunen (Abbildung 41).

Mietniveaus im
LK Tübingen

Abbildung 40: Kommunale Mietniveaus* im LK Tübingen 2020 - Tabelle**

Kommune, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) bzw. Gemeindeverwaltungsverband (GVV)	Median Euro/m ²	Fallzahl
Tübingen	12,02 €	1.855
Kusterdingen	10,78 €	170
Dettenhausen	10,00 €	70
Kirchentellinsfurt	9,73 €	75
Ammerbuch	9,71 €	191
GVV Steinlach-Wiesaz	9,46 €	286
VVG der Stadt Mössingen	9,16 €	452
VVG der Stadt Rottenburg am Neckar	9,09 €	860

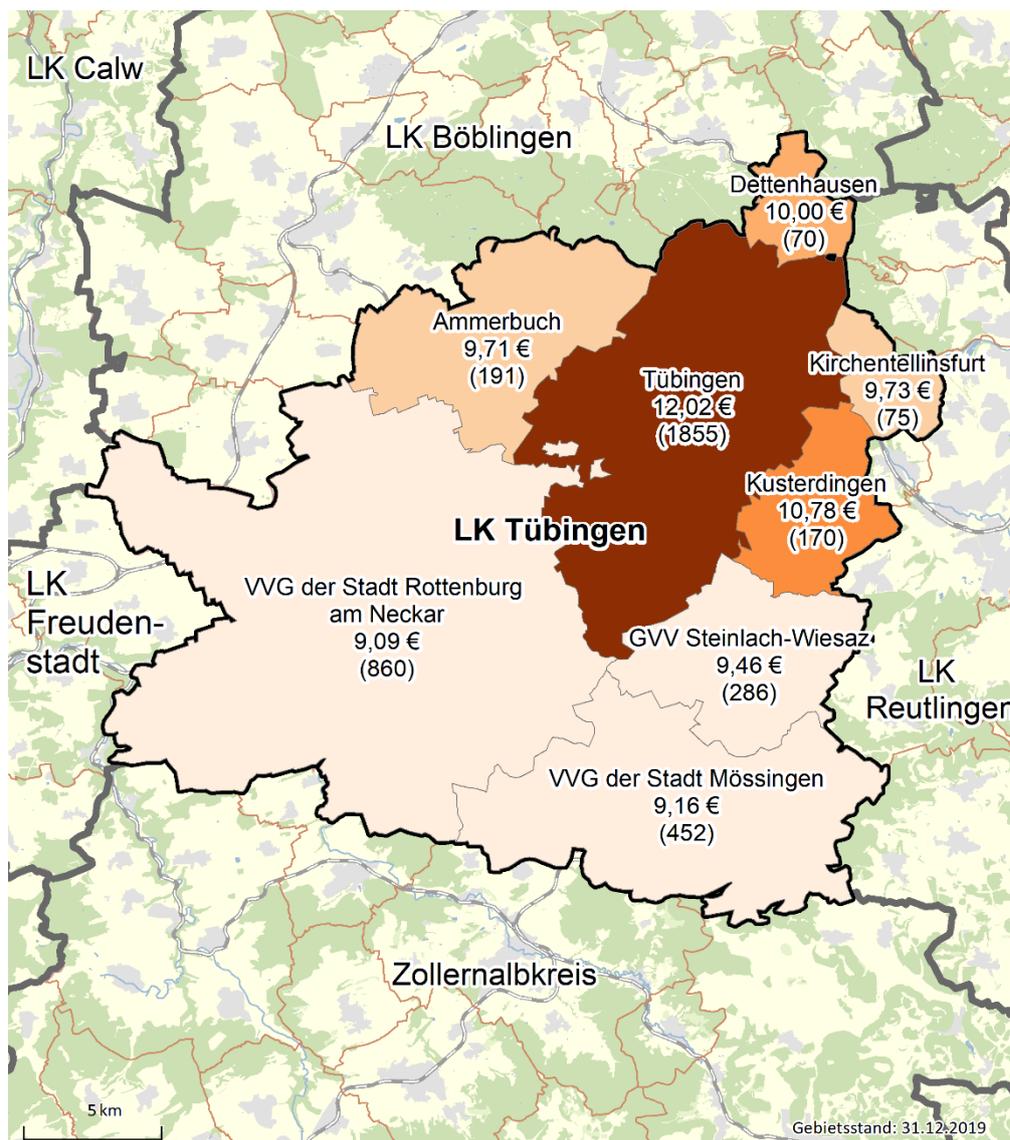
* Auf Ebene der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften (VVG) und Gemeindeverwaltungsverbände (GVV),

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

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

empirica

Abbildung 41: Kommunale Mietniveaus* im LK Tübingen 2020 - Karte**



Legende



© GeoBasis DE / BKG 2020
 LOCAL© 2020 Nexiga - © 2020 OSM

empirica

* * Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Gemeinden bzw. vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften (VVG) und Gemeindeverwaltungsverbände (GVV).

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

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

empirica

Die Definition der räumlichen Angemessenheit erfolgt durch den Landkreis Tübingen. Dieser unterteilt sein Kreisgebiet in folgende drei Vergleichsräume (Abbildung 42): Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“, Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (Ammerbuch, Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen) und Vergleichsraum 3 „Rottenburg /Steinlach“ (VVG der Stadt Rottenburg am Neckar, VVG der Stadt Mössingen und GVV Steinlach-Wiesaz). Diese Einteilung erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch des Landkreises Tübingen.⁴⁵

Einteilung in drei Vergleichsräume

Abbildung 42: Kommunale Mietniveaus im LK Tübingen 2020* und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen - Tabelle

Vergleichsraum	Kommune/VVG/GVV	Median Euro/m ²	Fallzahl
1 - Tübingen Stadt	Tübingen	12,02 €	1.855
2 - Tübingen Umland	Kusterdingen	10,78 €	170
2 - Tübingen Umland	Dettenhausen	10,00 €	70
2 - Tübingen Umland	Kirchentellinsfurt	9,73 €	75
2 - Tübingen Umland	Ammerbuch	9,71 €	191
3 - Rottenburg /Steinlach	GVV Steinlach-Wiesaz	9,46 €	286
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Mössingen	9,16 €	452
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Rottenburg a. N.	9,09 €	860
Summe			3.959

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

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

empirica

Abbildung 43: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LKs Tübingen 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
1 - Tübingen Stadt	12,02	12,02	-	1.855
2 - Tübingen Umland	9,71	10,78	1,07	506
3 - Rottenburg /Steinlach	9,09	9,46	0,38	1.598
Summe				3.959

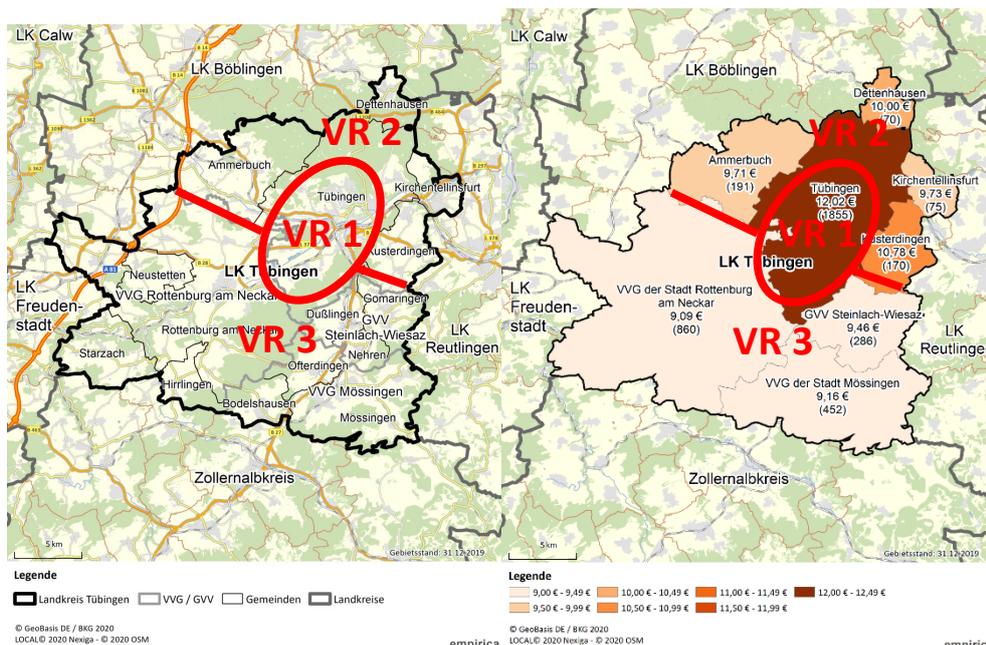
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020.

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

empirica

⁴⁵ **Anmerkung:** Die Verwaltungsgrenzen im Landkreis Tübingen erschweren eine Festlegung der Vergleichsräume (So hat z.B. die Kommune Dettenhausen für sich genommen nicht genug Fälle, *innerhalb des Landkreises Tübingen* gibt es aber auch keine benachbarte Gemeinde mit ähnlichem Mietniveau.) – Gemäß der hier nun vorliegenden Festlegung der Vergleichsräume durch den Landkreis Tübingen werden die genannten Grundsätze aber *so weit wie möglich* eingehalten: Jeder Vergleichsraum hat eine ausreichende Fallzahl (min. 500), und die Spanne der kommunalen Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² wird praktisch in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 43); Eine Überschreitung der gewünschten Spanne von 0,07 Euro/m² ist vertretbar. Der Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ bildet zwar kein zusammenhängendes Gebiet (vgl. Abbildung 44), der Landkreis Tübingen hält dies aber angesichts der engen Verwaltungsgrenzen (s.o.) für vertretbar, da dieser Vergleichsraum aufgrund der räumlichen Nähe, Infrastruktur und verkehrstechnischen Verbundenheit zur Stadt Tübingen insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019 Randnummern 21 und 22).

Abbildung 44: Drei Vergleichsräume (VR) im LK Tübingen (Stand 2020)



VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GGV = Gemeindeverwaltungsverband

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.⁴⁶ 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).⁴⁷

⁴⁶ „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.

⁴⁷ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

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

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.⁴⁸ Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 19, Seite 19). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁹ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁵⁰ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel

⁴⁸ Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung etwa zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden.

⁴⁹ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

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

(25 %) sind denkbar.⁵¹ 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.⁵² 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, 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 (Basis: 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

⁵¹ 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).

⁵² 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.“

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 Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. 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 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.

Repräsentativität

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

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum im LK Tübingen

2.3.1 Einfluss weitere Mietangebote im Landkreis Tübingen

Von den ausgewerteten **Mietwohnungsangeboten** waren einige nicht öffentlich inseriert, sondern wurden anderweitig kommuniziert (z.B. durch Direktansprache nach Warteliste). Die Informationen über diese Mietwohnungsangebote stammen aus ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen (vgl. Kap 2.2.1 ab Seite 7 und Abbildung 11, Seite 10). Ihr Einfluss auf das gesamte Mietspektrum verdeutlichen die folgenden Grafiken: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (d. h. ohne die ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen; Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank) wird durch die gepunkteten Linien dargestellt, das *gesamte* Mietspektrum durch die durchgezogenen Linien.

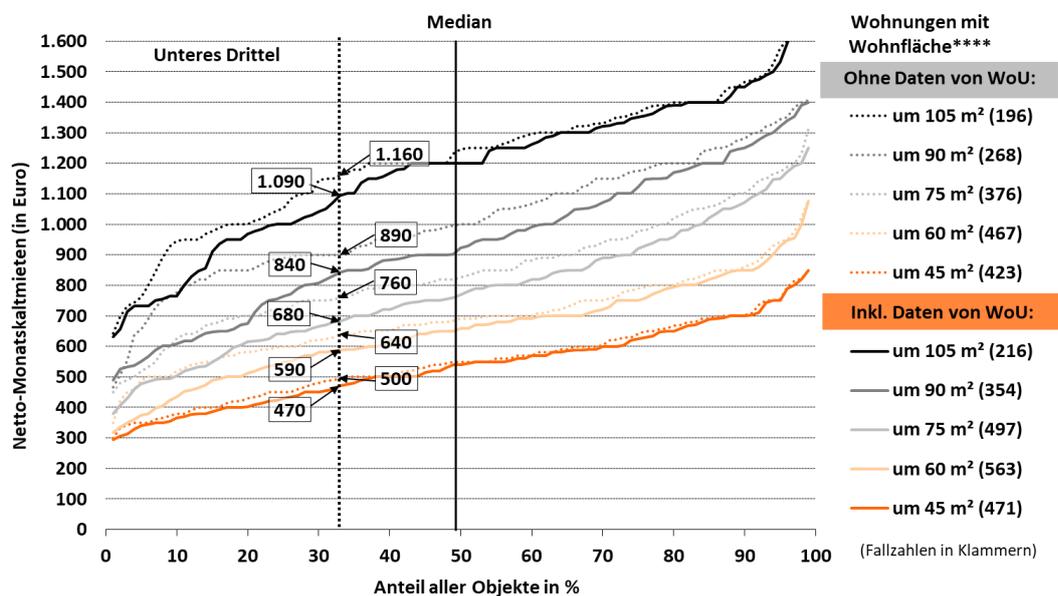
In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Tübingen machen die ergänzenden Daten der Wohnungsunternehmen nur einen kleinen Teil aller ausgewerteten Wohnungen aus (rund 290 von 4.250, vgl. Abbildung 11, Seite 10). Die ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen beziehen sich dabei ausschließlich auf die Stadt Tübingen (Vergleichsraum 1, vgl. letzte Spalte).

Ergebnis: Ein Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt, dass die zusätzlichen Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum 1 „Stadt Tübingen“ *mietdämpfend* wirken (Abbildung 45): Denn die durchgezogene Linien liegen tendenziell unterhalb der gepunkteten Linien. Die Unterschiede betreffen vor allem das untere Segment (linken Teil der Kurven) und sind bei größeren Wohnungen größer als bei kleinen.

Auswirkungen: Der grafische Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der ergänzenden Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt Folgendes: Wenn Bedarfsgemeinschaften ausschließlich auf *öffentlich inserierte* Mietwohnungen angewiesen wären, müssten die Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ höher ausfallen. Am größten ist der Einfluss der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen auf den Richtwert für 3-Personen-Haushalte: Ohne die Wohnungsangebote beträgt hier z.B. der Höchstwert des unteren Drittels der ca. 75 m² großen Wohnungen 760 Euro statt 680 Euro (vgl. gepunktete hellgraue Linie im Vergleich zur durchgezogenen hellgrauen Linie in Abbildung 45). Denn nur bei einer Mietobergrenze von 760 Euro könnte gewährleistet werden, dass Bedarfsgemeinschaften sogar ein Drittel der *öffentlich inserierten Wohnungen* im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ anmieten können. Da Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ tatsächlich aber auch die Möglichkeit haben, die (tendenziell günstigeren) Wohnungen der Wohnungsunternehmen anzumieten, reicht hier ein Richtwert von 680 Euro, um ein Drittel der anmietbaren Wohnungen anmieten zu können. Entsprechendes gilt für die anderen Haushaltsgrößen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“.

Einfluss der Wohnungsunternehmen im LK Tübingen

Abbildung 45: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Tübingen, VR 1 „Stadt Tübingen, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: Inklusive ergänzender Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 14, Seite 13). *** Gepunktete Linien: Nur öffentlich in-serierte Mieten (ohne ergänzende Daten von Wohnungsunternehmen). ** * Wohnungsgröße (+/- 10 m²).
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

2.3.2 Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten

In Arbeitsschritt 3 des empirica-Konzepts wird das Mietspektrum der *verfügbaren* Wohnungen dargestellt. Denn Wohnungssuchende haben nur die Mieten *aktuell verfügbarer* Wohnungen (**Angebotsmieten**) zur Auswahl, aus denen sie dann noch eine angemessene auswählen müssen.

Bestandsmieten vs. Angebotsmieten

Im Unterschied dazu lassen sich auch die Mieten *vermieteter* Wohnungen erheben; diese sind allerdings nicht mehr aktuell und die entsprechenden Wohnungen (zu diesen Mieten und überhaupt) sind nicht anmietbar (**Bestandsmieten**). Die Höhe der Bestandsmieten richtet sich nach der Miete, die zu *Vertragsbeginn* vereinbart wurden und die seitdem nur gesetzlich begrenzt steigen durften. Daher sagt sie auch nur noch wenig über die Qualität der Wohnung aus. Der Vertragsbeginn kann schon viele Jahre zurückliegen. Vermietete Wohnungen sind naturgemäß für Wohnungssuchende *nicht verfügbar*. Je länger der Vertragsabschluss zurückliegt und je stärker sich der Wohnungsmarkt seitdem verändert hat, umso stärker können die heutigen Bestandsmieten von den heutigen Angebotsmieten abweichen. Bestandsmieten können daher nicht immer 1:1 zur Richtwertermittlung übernommen werden (z. B. dann nicht, wenn zu den heute erhobenen Bestandsmieten aktuell keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind).⁵³

Datenquellen für Bestandsmieten in größerem Umfang sind Wohnungsunternehmen, aber auch Jobcenter und Sozialämter, die als Träger der Grundsicherungsleistungen die Mieten der Bedarfsgemeinschaften mit den jeweiligen Wohnungsgrößen erfassen.⁵⁴

Datenquellen für Bestandsmieten

Im Landkreis Tübingen werden für die vorliegende Auswertung von Bestandsmieten Daten des Jobcenters im Landkreis Tübingen (aus dem SGB-II-Bereich) und des Landkreises und der Stadt Tübingen (aus dem SGB-XII-Bereich/Sozialamt) ausgewertet (Abbildung 46): Im Ergebnis liegen damit über 4.700 Bestandsmieten von Wohnungen im Landkreis Tübingen vor, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (jeweils Stand: Sept. 2020).

Datengrundlage für Bestandsmieten im LK Tübingen

Abbildung 46: Bestandsmieten im LK Tübingen (Fallzahl), 2020

Vergleichsraum	Fälle 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	
1 - Tübingen Stadt	660	589	379	253	101	2.320
2 - Tübingen Umland	145	112	77	49	[20]	393
3 - Rottenburg /Steinlach	650	640	475	259	141	2.048
Gesamt	1.455	1.341	931	561	262	4.761

[] bei Fallzahl <30. - *Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². - ** Entspricht wegen Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen nicht der Zeilensumme.

Quelle: Jobcenter/Sozialamt (Stand 09/2020); eigene Darstellung

empirica

⁵³ Das BSG hat inzwischen bestätigt, dass auf die Erhebung von Bestandsmieten ganz verzichtet werden kann: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist [...] letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anmieten kann [...]. Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, **auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden, weil und sofern sich hieraus valide Aussagen über die Anmietbarkeit** von Wohnraum für Grundsicherungsleistungsbezieher ergeben.“ [Hervorhebungen von empirica]. Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20, abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

⁵⁴ Mit den von Jobcentern (SGB II) und Sozialämtern (SGB XII) übermittelten Daten wird nicht überprüft, welcher Haushalt welche Mieten zahlt (und ob diese für seine Haushaltsgröße angemessen sind). Es wird lediglich ausgewertet, **für welche Wohnungsgrößen welche Mieten** gezahlt werden (unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen).

Die jeweils mittlere Bestandsmiete (Median/50. Perzentil) sowie auch eine relativ hohe Bestandsmiete (80. Perzentil) werden im Folgenden für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum ausgewiesen (Abbildung 47).

Im Landkreis Tübingen zeigt sich, dass die mittleren Bestandsmieten erwartungsgemäß bei großen Wohnungen höher liegen als bei kleinen (Abbildung 47), und auch, dass sie tendenziell in der Stadt Tübingen am höchsten sind, gefolgt von den Bestandsmieten im Umland. Am niedrigsten sind die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum 3 (Rottenburg/Steinlach). Allerdings gibt es einzelne Abweichungen: So unterscheiden sich die mittleren Bestandsmieten für Wohnungen mit etwa 90 Quadratmetern nicht zwischen dem Umland und Rottenburg/Steinlach. Zudem liegt das 80. Perzentil der etwa 45 m² großen Wohnungen in Rottenburg/Steinlach sogar über dem 80. Perzentil dieser Wohnungsgrößenklasse im Umland.

Bestandsmieten
im LK Tübingen

Abbildung 47: Bestandsmieten (50. und 80. Perzentil) im LK Tübingen, 2020

Vergleichsraum	Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen* Median (50. Perzentil - Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	410	460	547	640	752
2 - Tübingen Umland	375	433	545	600	k.A.
3 - Rottenburg /Steinlach	367	420	500	600	665

Vergleichsraum	Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen* 80. Perzentil (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 - Tübingen Stadt	497	550	692	863	1.080
2 - Tübingen Umland	420	511	621	740	k.A.
3 - Rottenburg /Steinlach	428	500	600	700	754

* Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². k. A. = Fallzahl <30.

Quelle: Jobcenter/Träger der Sozialhilfe (Stand 09/2020); eigene Darstellung

empirica

Die Mieten *vermieteter* Wohnungen (Bestandsmieten) können natürlich von den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) abweichen. Dies kann daran liegen, dass die betrachteten Bestandsmietenwohnungen einen vergleichsweise einfachen Standard aufweisen und/oder dass es sich zu einem besonders hohen Anteil um öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Sozialwohnungen handelt. Bestandsmieten liegen aber häufig auch schon allein deshalb niedriger, weil sie schon *vor längerer Zeit vereinbart* wurden und sie seitdem zum Schutz des Mieters nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemäß BGB steigen durften. Die Mieten *heute verfügbarer* Wohnungen hingegen können – auch bei gleicher Qualität – deutlich darüber liegen, wenn der Wohnungsmarkt angespannt ist und die aktuellen Neuvertragsmieten seit Vertragsabschluss der Bestandsmieten inzwischen gestiegen sind.

Vergleich mit
Angebotsmieten

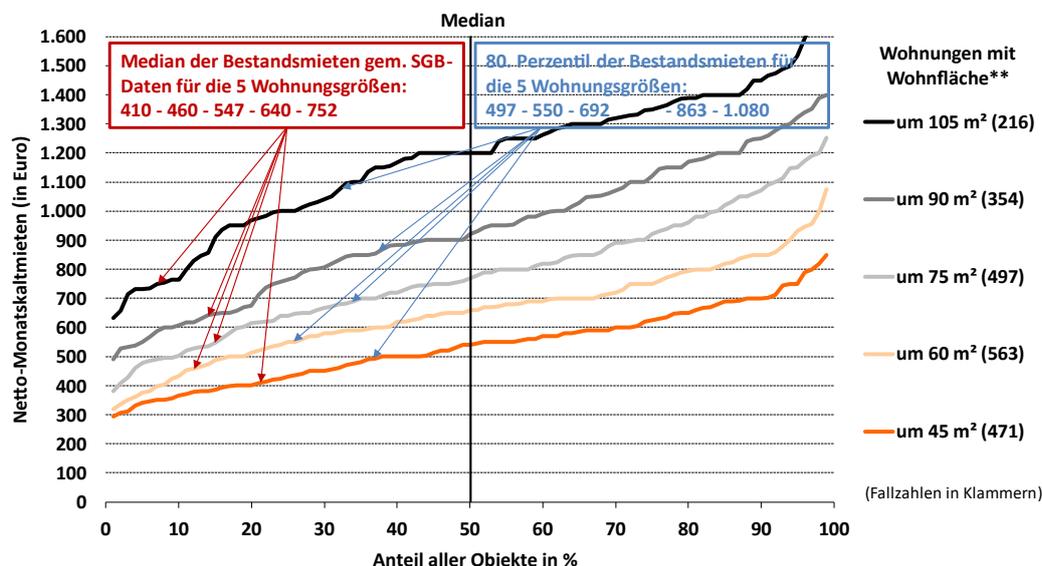
Im Folgenden wird aus diesen Daten jeweils die **mittlere Bestandsmiete (Median)** und der **Wert des 80. Perzentils** in jedem Vergleichsraum mit dem aktuellen Spektrum der entsprechenden Angebotsmieten verglichen. **Aussagekraft:** Ein Vergleich des *Medians der Bestandsmieten* mit dem entsprechenden *Median der Angebotsmieten* (für die gleiche

Wohnungsgröße im gleichen Vergleichsraum) zeigt, welche Mieten im Mittel höher liegen: In Regionen mit *steigenden* Mieten liegen die Angebotsmieten typischerweise *über* den Bestandsmieten, in Regionen mit *sinkenden* Mieten ist es umgekehrt.

Im Landkreis Tübingen zeigt dieser Vergleich, dass die mittleren Bestandsmieten (Abbildung 47) hier in allen Fällen *deutlich niedriger* liegen als die mittleren Angebotsmieten (vgl. Median-Werte der Angebotsmieten: Abbildung 19, Seite 19). Abbildung 48 zeigt diesen Mietenvergleich für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“: Die Kurven sind identisch mit den Kurven in Abbildung 14 (Seite 13), hier allerdings noch ergänzt um die Bestandsmieten (roter Kasten: Median, blauer Kasten: 80.-Perzentil-Werte). Die Zahlen im Kasten nennen die ermittelten Bestandsmieten für die fünf Wohnungsgrößenklassen (vgl. Abbildung 47). Die Höhe der Bestandsmieten im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen wird durch einen Pfeil auf die entsprechende Höhe der Kurve auch grafisch verdeutlicht.

Bestands- und Angebotsmieten im LK Tübingen

Abbildung 48: Mieten vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Tübingen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*



Lesehilfe: Wenn Angebots- und Bestandsmieten gleich wären, lägen die Mediane beider Mietarten übereinander: Die Pfeilspitzen der Bestandsmieten träfen genau auf die 50 %-Linie der Angebotsmieten. Je weiter links die Pfeilspitzen auf die Kurve treffen, desto niedriger sind die Bestandsmieten im Vergleich zu den Angebotsmieten.

Quelle: * Rechtecke und Pfeilspitzen (vgl. Abbildung 47): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (September 2020). Kurven (vgl. Abbildung 14): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Daten von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020). ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m² **empirica**

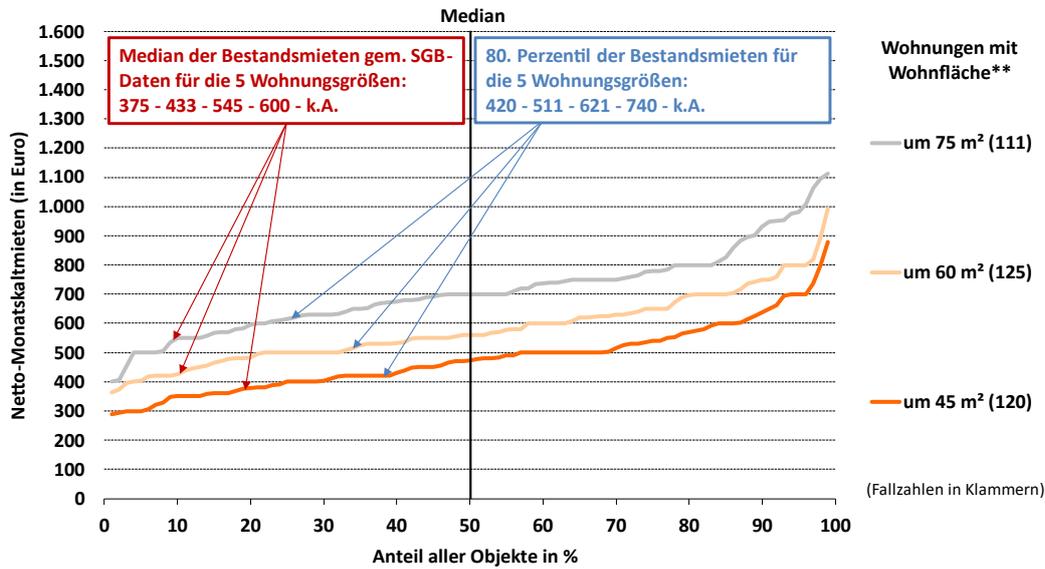
Ergebnis des Vergleichs im VR 1 „Tübingen Stadt“ (Abbildung 48):

- Für 1-Personen-Haushalte gelten z. B. 45 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. unterste Linie).
 - Die billigste *verfügbare* ca. 45 m² große Wohnung kostet im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ ca. 300 Euro, die teuerste rund 850 Euro; die *mittlere verfügbare* ca. 45 m² große Wohnung im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ kostet **540 Euro** (vgl. unterste Linie, Median-Wert bei 50 %; siehe auch Abbildung 19, Seite 19).

- *Vermietete* ca. ca. 45 m² große Wohnungen sind günstiger: Die von Bedarfsgemeinschaften bewohnte Wohnungen dieser Größe kosten im Mittel (Median) nur **410 Euro** (vgl. roter Kasten in Abbildung 48 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). **Die Pfeilspitze machen deutlich:** Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum 1 „Tübingen-Stadt“ tatsächlich 1:1 als Richtwert für 1-Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten nur 21 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten; Selbst der 80.-Perzentil-Wert der Bestandsmieten liegt mit **497 Euro** (vgl. blauer Kasten) noch deutlich unterhalb der mittleren *verfügbareren Wohnung* (Pfeilspitze links von der 50. Perzentil-Linie der Angebotsmieten). Wenn dieser Wert als Richtwert übernommen würde, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten 37 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten.
- Für 5-Personen-Haushalte gelten 105 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. oberste Linie).
 - Die billigste *verfügbare Wohnung*, die in dieser Größe im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ angeboten wird, kostet gut 600 Euro, die teuerste über 1.600 Euro im Monat; die *mittlere verfügbare* ca. 105 m² große Wohnung im Vergleichsraum 1 „Tübingen-Stadt“ (Median) kostet **1.200 Euro** (vgl. oberste Linie, Median-Wert bei 50 %; siehe auch Abbildung 19, Seite 19).
 - Die Mieten von ca. 105 m² großen Wohnungen, in denen Bedarfsgemeinschaften wohnen, betragen im Mittel hingegen nur **752 Euro** (vgl. roter Kasten in Abbildung 48 und entsprechende Pfeilspitze auf mittlerer Linie) und damit deutlich weniger als die mittlere *verfügbare Wohnung* dieser Größe. **Die Pfeilspitze machen deutlich:** Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ tatsächlich 1:1 als Richtwert für 5-Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften sogar nur 7 % aller verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe am Markt anmieten.
Auch bei den ca. 105 m² großen Wohnungen liegt die Pfeilspitze des Wertes des 80. Perzentil der Bestandsmieten links von der 50. Perzentil-Linie der Angebotsmiete: Zu diesem Wert (**1.080 Euro**) könnten Bedarfsgemeinschaften 32 % aller verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten.
- Für alle Haushaltsgrößen betrachtet bedeutet dies: Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ tatsächlich 1:1 als Richtwert übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten je nach angemessener Wohnungsgröße zwischen 70 % und 21 % der verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten; wenn der 80.-Perzentil-Wert Richtwert wäre, hingegen zwischen 25 % und 37 %.

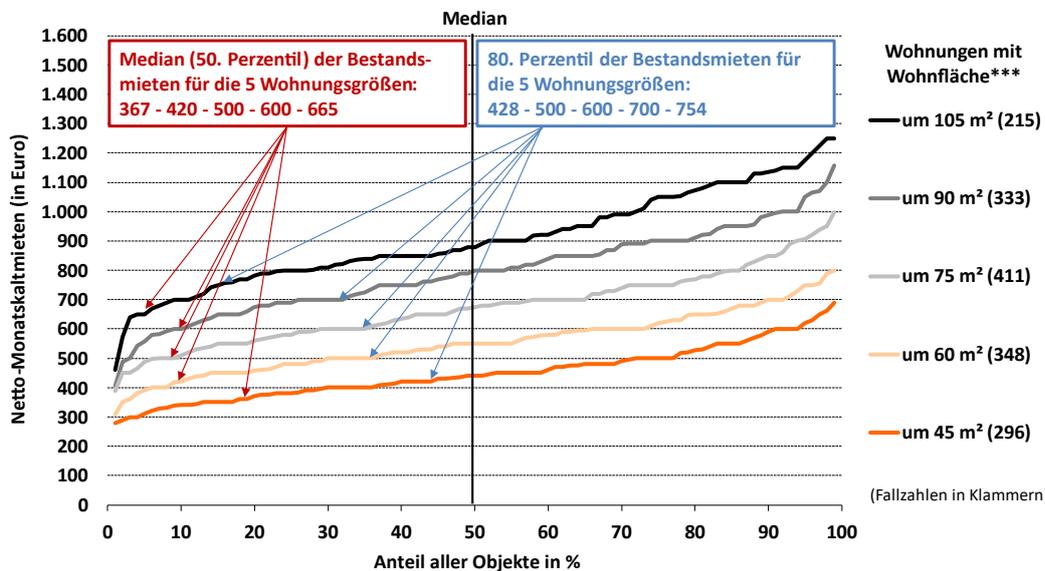
Die Abbildung 49 enthält die entsprechenden Darstellungen für den Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ und die Abbildung 50 für den Vergleichsraum 3 „Rottenburg/Steinlach“.

Abbildung 49: Mieten vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Tübingen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2020*



Quelle: * Rechtecke und Pfeilspitzen (vgl. Abbildung 47): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (September 2020). Kurven (Abbildung 15): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Daten von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020). ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m² **empirica**

Abbildung 50: Mieten vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Tübingen, VR 3 „Rottenburg/ Steinlach, 2020*



Quelle: * Rechtecke und Pfeilspitzen (vgl. Abbildung 47): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (September 2020). Kurven (vgl. Abbildung 18): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Daten von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020). ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m² **empirica**

Eine tabellarische Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 51: Für jeden Vergleichsraum und jede Haushaltsgröße wird hier die mittlere Bestandsmiete (Medianmiete) und 80.-Perzentil-Wert der Bestandsmieten angegeben. In den breiten Spalten werden die Bestandsmieten mit der Mietstruktur verfügbarer Wohnungen verglichen (vgl. Pfeilspitzen in den Abbildung 48 ff.). Hintergrund: *Wenn die mittleren Bestandsmieten oder die 80.-Perzentil-Werte als Richtwert angesetzt würden*, könnten Bedarfsgemeinschaften, die am heutigen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, den hier angegebenen Teil des Wohnungsmarkts aller angebotenen Mietwohnungen anmieten.⁵⁵

Abbildung 51: Bestandsmieten im LK Tübingen im Vergleich zu Mieten verfügbarer Wohnungen, 2020

Vergleichsraum	Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße*	Fallzahl	Bestandsmiete (in Euro je Whg.)		Wenn Median (50. Perzentil) der Bestandsmiete Richtwert wäre:	Wenn 80. Perzentil der Bestandsmiete Richtwert wäre:
				Median (50. Perz.)	80. Perzentil	Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:	
1 - Stadt Tübingen	1-Pers.-HH	um 45 m ²	660	410	497	21%	37%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	589	460	550	12%	25%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	379	547	692	14%	34%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	253	640	863	13%	37%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	101	752	1.080	7%	32%
	ungewichteter Mittelwert:						13%
2 - Umland Tübingen	1-Pers.-HH	um 45 m ²	145	375	420	19%	38%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	112	433	511	10%	33%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	77	545	621	9%	26%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	49	600	740	-	-
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	[20]	k.A.	k.A.	-	-
	ungewichteter Mittelwert:						13%
3 - Rottenburg/Steinlach	1-Pers.-HH	um 45 m ²	650	367	428	19%	44%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	640	420	500	10%	36%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	475	500	600	9%	35%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	259	600	700	10%	32%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	141	665	754	5%	15%
	ungewichteter Mittelwert:						11%
LK Tübingen (ungewichtetes Mittel)	1-Pers.-HH	um 45 m ²	-	-	-	20%	40%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	-	-	-	11%	31%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	-	-	-	11%	32%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	-	-	-	12%	35%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	-	-	-	6%	24%
	ungewichteter Mittelwert:						12%

* Wohnungsgröße (+/- 10 m²); k. A. = Fallzahl <30; - keine Werte.

Quelle: **Angebots- bzw. Neuvertragsmieten** (aus Abbildung 14 ff.): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020. **Bestandsmieten** (aus Abbildung 47): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (September 2020); Median und 80. Perzentil je Wohnungsgrößenklasse **empirica**

⁵⁵ Zu den Wohnungssuchenden zählen Bedarfsgemeinschaften, die zur Kostensenkung aufgefordert wurden, aber auch solche, die neu in die Gemeinde zuziehen oder eine größere Wohnung brauchen (z. B. nach Geburt eines Kindes).

Das Ergebnis macht deutlich, dass die anmietbaren Wohnqualitäten für die verschiedenen Haushaltstypen im Landkreis Tübingen *sehr unterschiedlich* wären, wenn die **mittleren Bestandsmieten (50. Perzentil/Median)** als Richtwert angesetzt würden: Einige Haushalte dürften einen größeren Teil der am aktuellen Markt angebotenen Wohnungen anmieten (z. B. 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ 21 % des Marktes) und andere einen deutlich kleineren Anteil (z. B. 5-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 3 „Rottenburg/Steinlach“ nur 5 % des Marktes). Bei Verwendung des **80.-Perzentil-Wertes** könnten 5-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 3 „Rottenburg/Steinlach“ immerhin 15 % der angebotenen Wohnungen anmieten, 1-Personen-Haushalte im selben Vergleichsraum aber sogar 44 %. Diese Ungleichbehandlung lässt sich schlecht rechtfertigen.

Bestandsmieten
im LK Tübingen

Da sich eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Haushaltsgrößen in den einzelnen Vergleichsräumen schlecht rechtfertigen lässt, wird die Abgrenzung für jede Wohnungsgrößenklasse und in jedem Vergleichsraum im empirica-Konzept grundsätzlich immer *gleich* festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort).

Um dies im Landkreis Tübingen trotz einer Berücksichtigung von Bestandsmieten zu erreichen, könnte man sich auf einen *mittleren* Anteil einigen, z. B. den ungewichteten Mittelwert über alle Wohnungsgrößen und Vergleichsräume dieses Anteils, hier z. B. auf 12 % (bei Verwendung des 50.-Perzentilwerts) oder auf 33 % (bei Verwendung des 80.-Perzentilwerts; vgl. letzte Zeile in Abbildung 51).⁵⁶

Berücksichtigung
von Bestandsmieten
im LK Tübingen

Fazit: Der Landkreis Tübingen könnte nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume bei den **unteren 12 % oder 33 % der Angebotsmieten** ansetzen – oder aber die Abgrenzung unabhängig von den Bestandsmieten festlegen.⁵⁷ (Zur endgültigen Festlegung der qualitativen Angemessenheit durch den Landkreis Tübingen, vgl. Arbeitsschritt 1, ab Seite 6).

⁵⁶ Hinweis: Da in der Bestandsmietenbewertung **nicht berücksichtigt** wird, **wie viele Personen** in der Wohnung wohnen, sagt dieser Wert nichts darüber aus, wie viele Bedarfsgemeinschaften unangemessen wohnen. (Es könnte sein, dass in den ca. 60 m² großen Wohnungen immer 2 Personen leben, für die ein entsprechend hoher Richtwert gilt).

⁵⁷ Das beispielhaft dargestellte 80. Perzentil der Bestandsmieten liegt hier im ungewichteten Mittel über alle Werte zufällig genau bei 33 % der aktuellen Angebotsmieten, was einer gängigen Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments entspricht. Wenn die Angebotsmieten in Zukunft weiter steigen (vgl. Abbildung 35, Seite 36), entsprechen die gleichen Bestandsmieten bald bei einem niedrigeren Perzentilwert. Falls die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments *dauerhaft* bei 33 % liegen soll, sollte man diese Festlegung *unabhängig von der Höhe der Bestandsmieten* vornehmen.

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Tübingen

2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵⁸ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Die ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Im Landkreis Tübingen gibt es ein Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend von der Stadt Tübingen (vgl. Abbildung 10, Seite 7). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Tübingen (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 19, Seite 19) spiegeln dieses Mietgefälle wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ liegen für alle Wohnungsgrößenklassen über den Werten in Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ und dort wiederum höher als in Vergleichsraum 3 „Rottenburg/ Steinlach“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Tübingen (markierte Werte in Abbildung 19, Seite 19) sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Tübingen

2.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „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.⁵⁹

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 Wohnungs-

⁵⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁵⁹ Details vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

angebote 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.⁶⁰ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁶¹ 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 54).

Abbildung 52 und Abbildung 54 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 60 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“, die im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 30. Juni 2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.

Lesehilfe zu Abbildung 52: Überschrift: Für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum „Tübingen Stadt“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 590 Euro (vgl. erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 19, Seite 19). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 563 zugrunde (vgl. Abbildung 11). Von diesen 563 Angebotsfällen werden 202 zu einer Miete bis maximal 590 Euro angeboten (36 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁶² 3. Zeile: 467 der insgesamt 563 ausgewerteten 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 „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-systeme Marktdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁶³ 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 unterscheiden. 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.**

⁶⁰ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 9 (Seite 5).

⁶¹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-systeme Marktdatenbank erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

⁶² Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 14, Seite 13): Es gibt viele Wohnungen für genau 590 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

⁶³ 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.).

Abbildung 52: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 60 m ² Wohnfläche in der Stadt Tübingen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 590 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Summe ausgewerteter Wohnungen		563		202		
davon nicht öffentlich inserierte (Datensatz von WoU)		96		91		
davon öffentlich inserierte (empirica-systeme Marktdatenbank)		467		111		
Größenklasse	50 bis unter 55 m ²	140	30%	54	49%	19%
	55 bis unter 60 m ²	108	23%	27	24%	1%
	60 bis unter 65 m ²	127	27%	21	19%	-8%
	65 bis unter 70 m ²	92	20%	9	8%	-12%
		467	100%	111	100%	
Anzahl Zimmer	1	19	4%	/	3%	-1%
	2	374	80%	99	89%	9%
	3	69	15%	8	7%	-8%
	4	/	1%	/	1%	0%
	k.A.	/	0%	0	0%	0%
		467	100%	111	100%	
Baujahresklasse	vor 1950	18	4%	0	0%	-4%
	1950er-Jahre	14	3%	/	1%	-2%
	1960er-Jahre	17	4%	/	4%	0%
	1970er-Jahre	38	8%	11	10%	2%
	1980er-Jahre	57	12%	18	16%	4%
	1990er-Jahre	47	10%	10	9%	-1%
	2000er-Jahre	32	7%	7	6%	-1%
	2010 und später keine Angabe	53	11%	/	4%	-7%
		467	100%	111	100%	
Befeuerung der Heizung	Gas	187	40%	42	38%	-2%
	Öl	31	7%	11	10%	3%
	Alternativ	13	3%	0	0%	-3%
	Elektro	10	2%	5	5%	3%
	Kohle keine Angabe	0 226	0% 48%	0 53	0% 48%	0% 0%
		467	100%	111	100%	
Heizungssystem	Zentral	256	55%	54	49%	-6%
	Etage	22	5%	6	5%	0%
	Zimmer	7	1%	/	4%	3%
	keine Angabe	182	39%	47	42%	3%
		467	100%	111	100%	
Postleitzahlbezirk	72070	139	30%	40	36%	6%
	72072	117	25%	29	26%	1%
	72074	115	25%	13	12%	-13%
	72076	96	21%	29	26%	5%
		467	100%	111	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 590 Euro (vgl. Abbildung 19, Seite 19). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

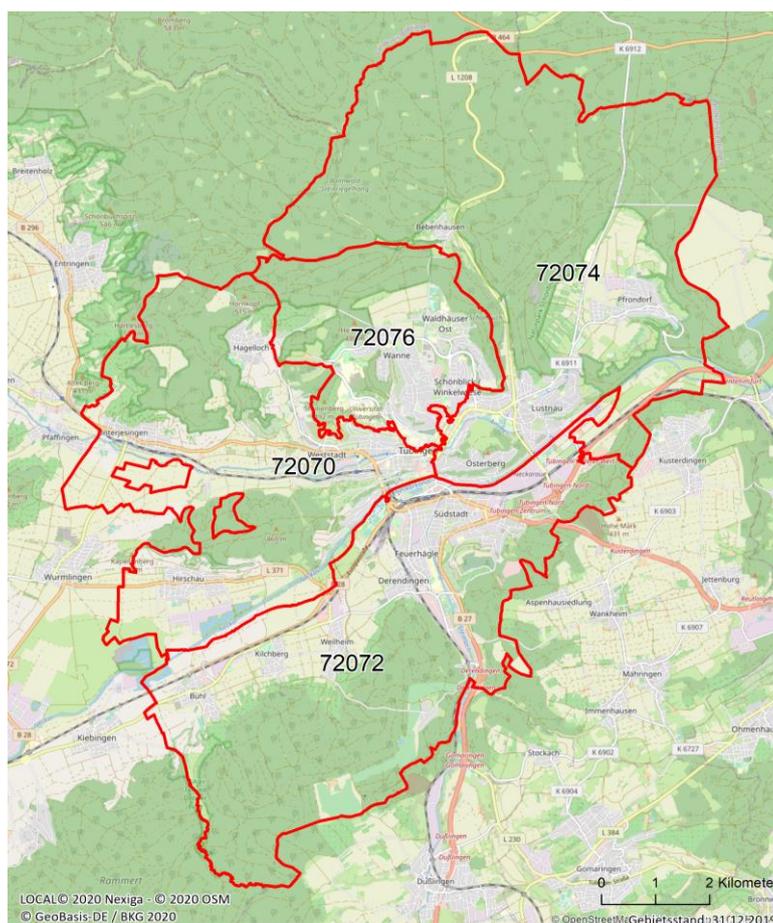
Im Ergebnis wird am Beispiel der im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ öffentlich inserierten ca. 60 m² großen Wohnungen deutlich, dass öffentlich inserierte Wohnungen „mit einer Miete bis zu 590 Euro“ im Vergleich zu „allen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 52) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale im VR 1 „Tübingen Stadt“

- nur 50 bis 55 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 27 % (19 % + 8 %) sogar *mehr als 60 m²* Wohnfläche haben;
- nur 2 Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 8 % (7 % + 1 %) auch drei oder mehr Zimmer haben;
- keine Angabe zum Baujahr haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 19 % (9 % + 6 % + 4 %) aus den 1990er oder späteren Jahren stammen;
- im (westlichen) Postleitzahlbezirk 72070 liegen (Abbildung 53); dass aber angemessene öffentlich inserierte Wohnungen auch in den übrigen PLZ-Bereichen anmietbar sind. In allen PLZ-Bezirken der Stadt Tübingen lassen sich angemessene Wohnungen finden. Das Risiko einer Ghettoisierung ist nicht zu erkennen.

Hinsichtlich Befuerung der Heizung unterscheiden sich die Angaben zwischen den angemessenen und allen öffentlich inserierten Wohnungen nicht.⁶⁴

Abbildung 53: Postleitzahlbezirke in der Stadt Tübingen



empirica

⁶⁴ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Tübingen hatten schon 2011 nur 0,1 % keine Heizung und nur 2 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 9, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 54 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Abbildung 54: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Pers.-Haushalte, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 60 m ² Wohnfläche in der Stadt Tübingen					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 590 Euro (=angemessen für 2-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	467		111		
Dachgeschoss	108	23%	15	14%	-9%
Gäste-WC	41	9%	9	8%	-1%
Bad mit Fenster	79	17%	16	14%	-3%
Bad mit Wanne	181	39%	53	48%	9%
Balkon/Terrasse	371	79%	86	77%	-2%
Garten/-anteil/-nutzung	98	21%	13	12%	-9%
Aufzug	139	30%	24	22%	-8%
barrierefrei	31	7%	/	3%	-4%
Fliesenboden	149	32%	26	23%	-9%
Laminatboden	76	16%	25	23%	7%
Parkettboden	132	28%	18	16%	-12%
Teppichboden	23	5%	6	5%	0%
Einbauküche inklusive	372	80%	82	74%	-6%
Neubau	44	9%	7	6%	-3%
gepflegt	142	30%	33	30%	0%
neuwertig	34	7%	/	1%	-6%
renoviert	69	15%	14	13%	-2%
saniert	100	21%	19	17%	-4%
Parkmöglichkeit	296	63%	64	58%	-5%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2018 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte: 590 Euro (vgl. Abbildung 19, Seite 19). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 590 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 60 m² großen öffentlich inserierten Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Tübingen-Stadt“ darauf hin, dass bei angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als bei anderen Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Parkett- oder Fliesenboden, einen Garten, einen Aufzug oder eine Einbauküche verfügen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 590 Euro für 2-Personen-Haushalte scheint also in der Stadt Tübingen wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Tübingen Stadt“

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ für 2-Personen-Haushalte angemessenen, öffentlich inserierten Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁶⁵ 77 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 74 % eine Einbauküche, *mindestens* 58 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 23 % einen Fliesenboden, *mindestens* 23 % einen Laminatboden, *mindestens* 16 % Parkettboden, *mindestens* 12 % einen Garten, *mindestens* 22 % einen Aufzug und mindestens 8 % ein Gäste-WC; zudem liegen *mindestens* 6 % in einem Neubau und sind *mindestens* 3 % barrierefrei. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 60 m² Wohnfläche (genauer: 50 bis unter 70 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 590 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 590 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte in der Stadt Tübingen offensichtlich sehr gut gewährleistet werden.

2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 19, Seite 19) 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 angemessen großen, anmietbaren **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.⁶⁶

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.⁶⁷ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit 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**

⁶⁵ 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.

⁶⁶ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁶⁷ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt. 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 Tübingen: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Landkreis Tübingen (vgl. markierte Werte in Abbildung 19, Seite 19) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 27.01.2021 und am 01.02.2021, bereits für die meisten Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 55 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 55, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Rottenburg (VR 2 „Rottenburg/Steinlach“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 400 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit 50 m² Wohnfläche, die für 340 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche und eine Einbauküche. Zudem können ein Dachboden, ein Stellplatz und ein Garten (mit-)genutzt werden. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 3 „Rottenburg/Steinlach“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 400 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 3 „Rottenburg/Steinlach“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Tübingen

Abbildung 55: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2021

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg	400	50 m ²	340 €	n.A.	2	Zweizimmerwohnung, Tageslichtbad mit Dusche, Einbauküche, Dachbodennutzung, Garage/Stellplatz und Gartenmitbenutzung	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg	400	40 m ²	400 €	n.A.	2	Zweizimmer-Dachgeschosswohnung, Tageslichtbad mit Dusche	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 2 - Tübingen Umland	Dettenhausen	420	40 m ²	405 €	1983	1,5	Helle 1,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Balkon, Diele, Einbauküche und Vorratsraum, PKW-Stellplatz, Kellerraum und Fahrradraum	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg - Wurmlingen	400	38 m ²	400 €	1985	1,5	1,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung, auf Wunsch teilmöbliert, Einbauküche, Badezimmer, Abstellraum und PKW-Stellplatz	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)

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

empirica

Abbildung 56: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2021

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 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	590	60 m ²	500 €	n.A.	2	Zweizimmerwohnung mit Balkon	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	590	55 m ²	550 €	n.A.	2	Zweizimmerwohnung in EG mit Terrasse, Bad mit Duschwanne, Einbauküche, Kellernutzung + Fahrradkeller	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg	500	50 m ²	450 €	n.A.	2,5	2,5-Zimmerwohnung in Altbau, Bad mit Dusche und Ankleidezimmer	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	590	50 m ²	530 €	n.A.	2	Renovierte Zweizimmerwohnung im EG mit Einbauküche	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.02.2021)

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

empirica

Abbildung 57: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2021

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 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	680	83 m ²	597 €	1973	3	Dreizimmerwohnung mit Balkon, Bad mit Duschwanne, Aufzug, Gartenmitbenutzung, Mieterkeller, Fahrradraum, Abstellraum, WBS erforderlich	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 2 - Tübingen Umland	Ammerbuch	640	65 m ²	580 €	n.A.	2	Zweizimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Parkett-/ Dielenboden und Bad mit Dusche	www.ebay-kleinanzeigen.de (01.02.2021)
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg - Wurlingen	600	65 m ²	570 €	1994	3	Dreizimmerwohnung mit Balkon, Badezimmer mit Wanne, Einbauküche, Laminatböden, Abstellraum im Keller, Hausmeisterservice	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)

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

empirica

Abbildung 58: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2021

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 2 - Tübingen Umland	Kirchentellinsfurt	800	100 m ²	800 €	1924	4	Modernisierte 4-Zimmerwohnung im EG mit Terasse und Einbauküche, Tageslichtbad mit Duschwanne, Veranda, Gartenmitbenutzung, PKW-Stellplatz, Kellerraum, Dielen- und Kunststoffböden	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg-Starzach	710	86 m ²	640 €	1978	3	Dreizimmerwohnung im EG mit Einbauküche und Gartenanteil, Bad mit Dusche, Gäste-WC und Abstellraum	www.immobilienscout24.de (01.02.2021)
VR 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	840	83 m ²	597 €	1973	3	Dreizimmerwohnung mit Balkon, Bad mit Duschwanne, Aufzug, Gartenmitbenutzung, Mieterkeller, Fahrradraum, Abstellraum, WBS erforderlich	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)

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

empirica

Abbildung 59: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2021

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 3 - Rottenburg/Steinlach	Rottenburg	830	106 m ²	740 €	n.A.	4	Vierzimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon, Tageslichtbad, Maisonnettebau	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 1 - Tübingen Stadt	Tübingen	1.090	101 m ²	734 €	1973	4	Vierzimmerwohnung mit Balkon, Gäste-WC, Aufzug, Abstellkammer, Kellerraum, Fahrradraum, WBS erforderlich	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)
VR 2 - Tübingen Umland	Kirchentellinsfurt	950	100 m ²	800 €	1924	4	Modernisierte 4-Zimmerwohnung im EG mit Terasse und Einbauküche, Tageslichtbad mit Duschwanne, Veranda, Gartenmitbenutzung, PKW-Stellplatz, Kellerraum, Dielen- und Kunststoffböden	www.immobilienscout24.de (27.01.2021)
VR 2 - Tübingen Umland	Ammerbruch	950	98 m ²	900 €	n.A.	4	Modernisierte Vierzimmerwohnung mit 1.OG mit Bad mit Duschwanne, Einbauküche, Balkon, Abstellkammer, Dachbodennutzung	www.ebay-kleinanzeigen.de (27.01.2021)

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

empirica

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Tübingen zur Erstauswertung 2020

Abbildung 60: Basistabelle für den LK Tübingen: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote, hier VR 1 „Tübingen Stadt“

Wohnungsangebote im Landkreis Tübingen (01.07.2018 bis 30.06.2020)																							
VR	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	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 1 - Stadt Tübingen	bis 200 €	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	0%
	über 200 bis 300 €	41	/	-	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	50	3%
	über 300 bis 400 €	144	39	30	/	15	7	11	8	/	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	259	15%
	über 400 bis 500 €	91	33	37	22	21	12	21	12	10	16	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	280	28%
	über 500 bis 600 €	21	20	26	38	51	25	23	10	13	7	14	/	6	-	-	-	-	-	-	-	256	40%
	über 600 bis 700 €	/	/	15	22	48	39	46	26	24	16	26	8	10	/	/	-	-	-	/	-	289	53%
	über 700 bis 800 €	-	/	-	6	20	17	30	25	29	38	12	6	/	7	5	/	5	-	-	-	207	63%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	/	11	14	13	22	22	18	18	25	26	/	/	/	-	/	/	/	181	71%
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	/	/	14	5	14	17	14	16	15	6	10	/	6	/	/	/	132	77%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	/	/	5	20	17	36	25	25	44	46	34	35	30	22	142	486	100%
	Gesamt	305	101	108	93	169	120	161	113	133	129	122	83	86	63	65	42	46	35	28	145	2.147	-
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	-	-	/	-	40	45	-	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Stadt Tübingen“

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 563 ca. 60 m² großen Wohnungen (169+120+161+113=563). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 11, Seite 10 und in Abbildung 14, Seite 13 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 563 Wohnungen kosten zwischen 400 und 900 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 14, Seite 13). 33 % dieser 563 Wohnungen kosten bis zu 590 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 14, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ verfügbar, aber nicht alle ca. 60 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 61: Fortsetzung Basistabelle für den Landkreis Tübingen: VR 2 „Umland Tübingen“ und VR 3 „Rottenburg/Steinlach“

Wohnungsangebote im Landkreis Tübingen (01.07.2018 bis 30.06.2020)																							
VR	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	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR 2 - Umland Tübingen	bis 200 €	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 200 bis 300 €	14	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	4%
	über 300 bis 400 €	28	16	5	/	6	-	-	-	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	60	16%
	über 400 bis 500 €	/	10	10	10	17	6	8	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69	30%
	über 500 bis 600 €	-	/	7	/	9	13	14	/	10	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66	43%
	über 600 bis 700 €	-	/	/	/	6	7	9	6	19	6	6	/	/	-	-	-	-	-	-	/	70	57%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	/	/	5	6	10	5	10	/	6	/	6	-	/	-	-	-	57	68%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	/	/	/	/	5	/	/	/	/	-	27	73%
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	6	6	/	/	/	/	-	/	/	35	80%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	5	7	16	/	/	/	9	46	100	100%
	Gesamt	45	31	27	21	41	27	36	21	40	19	31	15	23	17	30	8	7	6	12	49	506	-
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	22	32	-	
VR 3 - Rottenburg/Steinlach	bis 200 €	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	0%
	über 200 bis 300 €	40	6	/	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	4%
	über 300 bis 400 €	57	36	29	16	14	5	6	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	169	14%
	über 400 bis 500 €	6	15	38	35	33	30	26	9	14	8	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	222	28%
	über 500 bis 600 €	/	/	6	10	32	14	49	33	31	28	14	5	5	-	/	-	-	-	/	-	235	43%
	über 600 bis 700 €	-	-	-	/	12	12	26	19	30	42	33	23	10	7	8	/	/	/	-	/	234	58%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	11	12	20	22	34	20	15	5	18	5	7	/	5	/	179	69%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	13	16	27	26	14	20	11	19	/	/	10	165	79%
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	/	5	5	8	14	22	6	14	5	8	/	12	19	121	87%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	9	7	16	14	21	7	21	116	214	100%
	Gesamt	110	60	77	66	93	61	118	76	106	118	111	93	89	40	79	39	57	14	42	149	1.598	-
davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	/	12	/	/	/	11	57	102	-	

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

3. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)

3.1 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata)

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten 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 für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z. B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können – und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. 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.

3.1.1 Komponentenprüfung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden allein anhand der Nettokaltmiete festgemacht (denn nur diese ermöglicht es, einen relativ gehobenen Wohnstandard auszuschließen). Nebenkosten werden hingegen in voller Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (denn

die Nebenkosten sind weitgehend unabhängig vom Wohnstandard und können vom Mieter durch sein Verhalten kaum beeinflusst werden, vgl. z.B. Grundsteuer und Heizölpreise). (Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient dabei als Nichtprüfungsgrenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall überprüft, wie diese auffallend hohen Nebenkosten zustande kommen (Abrechnungsfehler?) und ob der Mieter die Kosten überhaupt durch sein Verhalten senken könnte. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 32c), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
3. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Bei der Beurteilung der Angemessenheit geht es im Sinne des Gesetzgebers vor allem darum, einen *gehobenen Standard* von der Kostenübernahme *auszuschließen*. Die entscheidende Größe ist daher allein die **Nettokaltmiete**. Denn nur sie spiegelt die *vom Markt bewertete Wohnqualität* der Wohnung wider. Nebenkosten fallen zusätzlich an. Die genaue Nettokaltmiete ist bereits vor Einzug *bekannt* (siehe Mietvertrag), so dass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. *Nebenkostenvorauszahlungen* werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind; *Nachzahlungen* auch, solange kein Verschulden des Mieters bekannt ist.⁶⁸ Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, wird nichts an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.⁶⁹

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung *auch schon vor Einzug* und *ohne Kenntnis der Nebenkosten* beurteilt werden. Letztlich bedeutet die Begrenzung der Nebenkosten auf ein angemessenes Maß nur, dass überhaupt eine Kontrollmöglichkeit (z.B. gegen Wasserverschwendung durch den Mieter) besteht. Darüber

⁶⁸ Das Risiko, dass die gesamten Wohnkosten nach Vorlage der Jahresabrechnung das Wohnbudget übersteigen, trägt jeder Mieter. Bedarfsgemeinschaften aber könnte man diese Sorge nehmen, wenn man zusichert, dass berechtigte Nebenkosten immer vom Jobcenter erstattet werden - auch die Nachzahlungen.

⁶⁹ Dies sollte einfach möglich sein, sobald die Nebenkostenabrechnung vorliegt: Dann lassen sich die einzelnen Positionen mit denen in anderen Abrechnungen vergleichen: Auffallend **hohe Kaltwasserkosten** könnte der Mieter ggf. durch sein Verhalten reduzieren, auffallend **hohe Grundsteuern** aber nicht. Und selbst bei hohen Kaltwasserkosten ginge es nur um eine Kostensenkungsaufforderung, die den **Wasserverbrauch auf ein angemessenes Maß beschränkt**. Eine solche Überprüfung würde nicht dazu führen, dass die gesamte Wohnung als unangemessen betrachtet wird.

hinaus können Nebenkosten, die auf Basis einer korrekten Abrechnung verlangt werden, wohl kaum als "unangemessen" bezeichnet werden.

Anmerkung: Teilweise wird *gegen* die Komponentenprüfung das Argument vorgebracht, bei einer Verrechnungsmöglichkeit der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten ständen *insgesamt mehr* angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Diese Aussage stimmt so nicht: Bei der Komponentenprüfung können dafür im Gegenzug ja auch **Wohnungen mit hohen Nebenkosten** als angemessen gelten, ohne dass es zur Kostensenkungsaufforderung kommt (d.h. auch dann, wenn die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten würde). Diese muss man gegenrechnen. Anders ausgedrückt: Ob man die Angemessenheitsgrenzen so festlegt, dass das untere Viertel der **Nettokaltmieten** oder dass das untere Viertel der **Bruttowarmmieten** als angemessen gilt, ist mengenmäßig egal. Es mögen andere Wohnungen sein, die als angemessen gelten, aber ein Viertel bleibt ein Viertel! Die Zahl der angemessenen Wohnungen bleibt dieselbe. (Im Gegenteil, es könnte auch umgekehrt sein: Häufig werden nämlich zur Berechnung der Bruttokalt- oder Bruttowarmmietengrenzen jeweils nur die *mittleren* Nebenkosten zugrunde gelegt. Klar ist, dass dann rd. die Hälfte aller Wohnungen *höhere* Nebenkosten hat als angesetzt werden. Das heißt, bei rd. der Hälfte aller Wohnungen mit angemessener Nettokaltmiete wird die errechnete Bruttomietengrenze dennoch überschritten! In diesen Fällen wäre die Komponentenprüfung großzügiger.)

3.1.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur ex post beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.⁷⁰ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch nach dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

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 (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), 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). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

⁷⁰ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten, die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren* kalten Nebenkosten zahlt (wie oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d. h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den *mittleren* kalten Nebenkosten (Abbildung 32b links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁷¹ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁷² Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung*

⁷¹ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁷² Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁷³

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren* kalten Nebenkosten. Entsprechend liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „weit gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 32c links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁷⁴ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Man könnte auch das Ziel vertreten, dass die Gesamtkosten möglichst niedrig bleiben sollten, dann wäre die Bruttowarmmiete bzw. eine Gesamtangemessenheitsgrenze anzusetzen. Analog zu den kalten Nebenkosten würden dazu dann auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte

Bruttowarmmiete

⁷³ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z. B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

⁷⁴ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden („Gesamtangemessenheitsgrenze“). Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffallend hohe kalte und die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a), den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 32c links plus Abbildung 32c rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 32c links) und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 32c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁷⁵ Der Nachteil ist aber, dass diese vor dem Einzug noch nicht bekannt ist. Vielmehr müsste man die Nachzahlungen nach Vorlage der Nebenkostenabrechnungen systematisch noch mit einbeziehen, bevor man beurteilen kann, ob die Wohnung angemessen ist.

Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z. B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z. B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 32a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 32b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 32c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

Nettowarmmiete

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten

⁷⁵ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt: Auch sehr hohe Heizkosten können angemessen sein, wenn dafür die Bruttokaltmiete dieser (unsanierten) Wohnung besonders niedrig liegt.

(z. B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 32d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 32a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten (Abbildung 32c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 32d rechts).

Klimabonus

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang-Kap. 3.1.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

3.2 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Tübingen)

3.2.1 Vorschlag 1: Komponentenprüfung

Wie oben beschrieben, können die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß begrenzt werden, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten *getrennt voneinander* geprüft werden.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden im Landkreis Tübingen auf ein angemessenes Maß begrenzt, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten getrennt voneinander geprüft werden: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, wenn sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 32a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt (Abbildung 32c), bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.⁷⁶ Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 62.

Hinweis: Bei all diesen Überlegungen geht es immer nur die *abstrakte* Angemessenheit: Die Richtwerte stellen lediglich eine *Nichtprüfungsgrenze* für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Einzelfallprüfung bleibt davon unberührt: Im Einzelfall kann bei Härtefällen die *konkrete* Angemessenheit immer noch *anders* beurteilt werden.

Mögliches
Prüfschema im
LK Tübingen

Abbildung 62: Vorschlag 1 (Komponentenprüfung): Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

(b) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	110	150	190	220	260	100	130	160	190	220
2 - Tüb. Umland	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220
3 - Rottenb./Steinl.	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220

Quelle: Abbildung 32a und Abbildung 32c

empirica

⁷⁶ Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung nur um den Betrag, um den im Einzelfall der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

3.2.2 Vorschlag 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus

Einen Anreiz zum energieeffizienten Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*.

Vom Grundsatz her besteht auch **hier keine Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten: Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden übernommen (Nichtprüfungsgrenze). Nur bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall geprüft, ob das Verhalten des Mieters die Nebenkosten senken könnte. **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (Klimabonus)! Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 32d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 64). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.⁷⁷

Prüfschema: Die Wohnung ist angemessen, wenn die Nettokaltmiete unterhalb folgender Werte liegt (Abbildung 63). *Zusätzlich* wird Haushalten mit *besonders niedrigen Heizkosten* eine höhere Nettokaltmiete zugestanden. Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“ (Abbildung 64).

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

Hinweis: Bei all diesen Überlegungen geht es immer nur die *abstrakte* Angemessenheit: Die Richtwerte stellen lediglich eine *Nichtprüfungsgrenze* für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Einzelfallprüfung bleibt davon unberührt: Im Einzelfall kann bei Härtefällen die *konkrete* Angemessenheit immer noch *anders* beurteilt werden.

Mögliches
Prüfschema im
LK Tübingen

⁷⁷ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts).

Abbildung 63: Vorschlag 2 (Komponentenprüfung mit Klimabonus): Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	470	590	680	840	1.090
2 - Tübingen Umland	420	510	640	800	950
3 - Rottenburg /Steinlach	400	500	600	710	830

(b) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 - Tüb. Stadt	110	150	190	220	260	100	130	160	190	220
2 - Tüb. Umland	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220
3 - Rottenb./Steinl.	90	120	150	180	210	100	130	160	190	220

Quelle: Abbildung 32a und Abbildung 32c

empirica

Abbildung 64: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit KLIMABONUS im LK Tübingen (Stand 2020)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	550	690	800	980	1.250
2 - Tübingen Umland	500	610	760	940	1.110
3 - Rottenburg /Steinlach	480	600	720	850	990

Quelle: Abbildung 32a zzgl. Abbildung 32c rechts abzgl. Abbildung 32d rechts.

Bedingung für Klimabonus:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	20	30	40	50	60
2 - Tübingen Umland	20	30	40	50	60
3 - Rottenburg /Steinlach	20	30	40	50	60

Quelle: Abbildung 32d rechts

empirica

3.2.3 Vorschlag 3: Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen (Abbildung 65). Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 32b links).⁷⁸ Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Hinweis: Bei all diesen Überlegungen geht es immer nur die *abstrakte* Angemessenheit: Die Richtwerte stellen lediglich eine *Nichtprüfungsgrenze* für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Einzelfallprüfung bleibt davon unberührt: Im Einzelfall kann bei Härtefällen die *konkrete* Angemessenheit immer noch *anders* beurteilt werden.

Mögliches
Prüfschema im
LK Tübingen

Abbildung 65: Vorschlag 3 (Bruttokaltmiete): Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Tübingen (Stand 2020)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	790	970	1.240
2 - Tübingen Umland	470	580	730	910	1.070
3 - Rottenburg /Steinlach	450	570	690	820	950

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 32a und Abbildung 32b links

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.⁷⁹

Praktischer Hinweis: Die Überprüfung der Angemessenheit anhand der Bruttokaltmiete ist nur für bewohnte Wohnungen möglich, und das auch nur zeitverzögert (nämlich erst nach Erhalt der Jahresabrechnung). Ein gewisses Risiko besteht für *wohnungssuchende* Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich vor dem Einzug 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

⁷⁸ Aus aktuellem Anlass sei darauf verwiesen, dass das BSG je nach Datenquelle eine andere Abgrenzung angemessener Nebenkosten verlangt (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#)).

⁷⁹ Wir sehen drei 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). 3.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

Vermieter besteht aber sogar ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen möglichst niedrig anzusetzen, um seine Wohnung leichter vermieten zu können.

Daher ist bei 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* für kalte Nebenkosten 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 kalten Nebenkosten *gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt nach einem Jahr erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste).

3.2.4 Vorschlag 4: Bruttowarmmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete*.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 66). Sie ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 32a) und den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 32b links und rechts).⁸⁰

Hinweis: Bei all diesen Überlegungen geht es immer nur die *abstrakte* Angemessenheit: Die Richtwerte stellen lediglich eine *Nichtprüfungsgrenze* für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Einzelfallprüfung bleibt davon unberührt: Im Einzelfall kann bei Härtefällen die *konkrete* Angemessenheit immer noch *anders* beurteilt werden.

Mögliches
Prüfschema im
LK Tübingen

Abbildung 66: Vorschlag 4 (Bruttowarmmiete): Richtwerttabelle für angemessene Bruttowarmmieten im LK Tübingen (Stand 2020)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	590	740	870	1.070	1.350
2 - Tübingen Umland	520	640	810	1.010	1.180
3 - Rottenburg /Steinlach	500	630	770	920	1.060

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 32a, Abbildung 32b links und Abbildung 32b rechts

empirica

⁸⁰ Aus aktuellem Anlass sei darauf verwiesen, dass das BSG je nach Datenquelle eine andere Abgrenzung angemessener Nebenkosten verlangt (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

Auswirkung: Eine zu hohe Nettokaltmiete kann durch entsprechend niedrigere Nebenkosten ausgeglichen werden – und umgekehrt.⁸¹ Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren.

Praktischer Hinweis: Die Überprüfung der Angemessenheit anhand der Bruttowarmmiete ist nur für bewohnte Wohnungen möglich, und das auch nur zeitverzögert (nämlich erst nach Erhalt der Jahresabrechnung). Ein gewisses Risiko besteht aber für *wohnungssuchende* Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich vor dem Einzug hinsichtlich der zu erwartenden 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 (und damit die geschätzte Bruttowarmmiete) möglichst niedrig anzusetzen, um seine Wohnung leichter vermieten zu können.

Daher ist bei 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 Bruttowarmmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (die aber erst im nächsten Jahr vorliegt, so dass sich eine Wohnung auch *im Nachhinein* noch als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt nach einem Jahr erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste).

⁸¹ Wir sehen drei Nachteile: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer, warme Winter) **dennoch angemessen** sein. 2.) Für rd. die Hälfte aller Wohnungen werden per Definition *mehr* als die mittleren 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). 3.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

4. Anforderungen an ein KdU-Konzept

4.1 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. 5.3)

4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 67: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁸²

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 13: 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 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 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

empirica

⁸² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG⁸³ 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 Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.3 und 2.3.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁸⁴ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 5.3, ab Seite 90).

⁸³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁸⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

5. Erfahrungen aus der Praxis

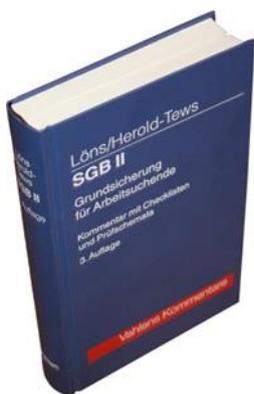
5.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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 im unteren Wohnungsmarktsegment 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.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ zum **Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁸⁵

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).“⁸⁶

⁸⁵ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

⁸⁶ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

5.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

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

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

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2019) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel (empirica) (empirica-institut.de)

5.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁸⁷

Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz hatten das empirica-Konzept bereits bestätigt:

Bayern

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

⁸⁷ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [Hervorhebungen von empirica]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

Das **Sozialgericht München** hat das empirica-Konzept bestätigt:
Die **22. Kammer** urteilte am 08.04.2020: "Diesen Anforderungen genügt die Studie der beauftragten Firma. Sie hat das Analyseprofil nach Maßgabe der vom BSG entwickelten Kriterien (...) für ein schlüssiges Konzept aufgesetzt und dabei auf eine umfangreiche Datenbank (Preisdatenbank) zurückgegriffen, die sich aus Datenquellen verschiedener Vertriebskanäle speist." (S 22 SO 27/20)
Die **46. Kammer** hatte bereits am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

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

NRW

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁸⁸
- Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)
- 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)
- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
Die **24. Kammer** bezeichnet am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
- Niedersachsen** Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.07.2019 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)⁸⁹ (...)“
Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vor-

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben (vgl. Seite 90).

liegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

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

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

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen 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].

5.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica bereits **über 160 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

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

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“. *Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020)*
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“. *Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020)*
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“. *Landkreis Hof (2020)*

- **Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (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, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
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)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
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, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)

- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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 (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, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
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, Aktualisierung 2020)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
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.