Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Landkreis Tübingen

Aktualisierung 2025



empirica

Auftraggeber

Landkreis Tübingen

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising, Linn Segschneider, Lukas Weiden

Projektnummer

202405655

Bonn, 8. April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG iv

1. Vorbemerkungen 1

1.1 Aufgabenverständnis 1

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Tübingen 2

1.3 Aufbau des Berichts 2

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises 3

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten) 5

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 5

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 im LK Tübingen 10

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ (Lesebeispiel) 10

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (inkl. Näherungswerten) 13

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Rottenburg / Steinlach“ 17

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Tübingen 17

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 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten 22

3.2 Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im LK Tübingen 23

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen 23

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 24

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 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 33

4.3 Prüfschema im LK Tübingen 34

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung 34

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung) 35

5. Ausblick und Aktualisierung 38

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Tübingen 38
5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Januar 2025) 39

ANHANG 41

1. Das empirica-Konzept 41
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 41
1.2 Ergänzende Leistungsbausteine 42

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Tübingen (Zensus 2022) 43

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) 45
3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 45
3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 45
3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 46
3.1.3 Festlegung der Vergleichsräume im LK Tübingen (Stand 2020) 48
3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments 51
3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank 53
3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Tübingen 55
3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich 55
3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich 55
3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 58
3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 63
3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Tübingen (Aktualisierung 2025) 67

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten) 69
4.1 Darstellung der Quartilsgeraden zu Nebenkosten im LK Tübingen 69
4.2 Nebenkosten im Zeitvergleich 70

5. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) 71
5.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) 71
5.1.1 Ergebnistabellen im LK Tübingen - Stand 2020 71
5.1.2 Ergebnistabellen im LK Tübingen - Stand 2025 72
5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Tübingen - Stand 2025 zu Stand 2020 73
5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata) 74
5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung 74
5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung 75
5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Tübingen) 76
5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus) 76

5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weitgefasste Bruttokaltmiete 79
5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete 82

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept 84
6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 84
6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) 85

7. Erfahrungen aus der Praxis 87
7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 87
7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 88
7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 89
7.4 Referenzliste 95

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** ließ die Angemessenheitsgrenzen 2020 erstmals von empirica herleiten (**Erstauswertung 2020**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale III/2018 bis II/2020). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nach viereinhalb Jahren nun, die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Landkreis Tübingen erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale I/2023 bis IV/2024.

Der Landkreis Tübingen wird weiterhin in **drei Vergleichsräume** unterteilt (Seite 6). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **1- bis 5-Personen-Haushalte** nun so festgelegt, dass sie in ihrem Vergleichsraum **ein Viertel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Dazu wird das relevante **Mietspektrum** für jede Haushaltsgröße durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Tübingen zum Stand 2025 (Abbildung 3a).

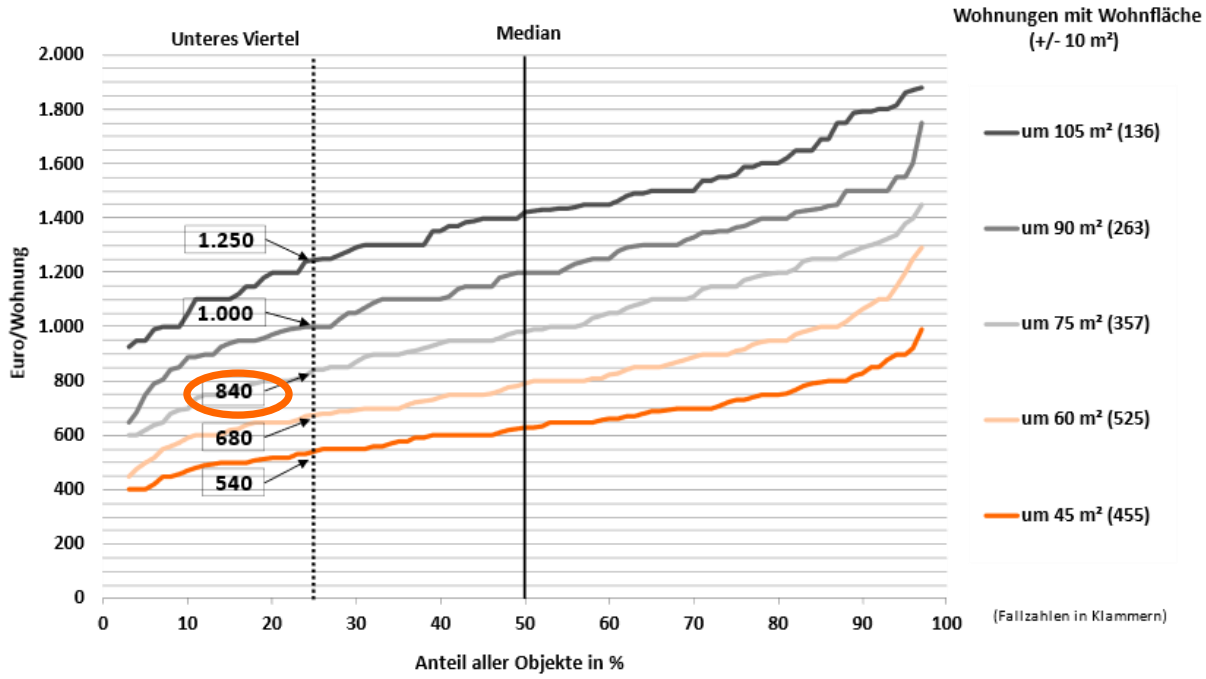
Außerdem werden erneut lokale Einzeldaten zu **Nebenkosten** von inserierten Wohnungen im Landkreis Tübingen ausgewertet. In jedem Vergleichsraum wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/m²) dargestellt und neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen (Abbildung 2). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus entsprechende Höchstwerte für jede Haushaltsgröße in jedem Vergleichsraum (Abbildung 3b).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 32) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 33): Der Landkreis Tübingen hält die Bedarfe für Unterkunft und Heizung für angemessen, solange die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt und solange die kalten und warmen **Nebenkosten nicht auffallend** hoch sind (Komponentenprüfung). Bei besonders niedrigen Heizkosten gewährt er einen **Klimabonus** (Abbildung 3c). Angesichts der sich ändernden Energiepreise sollten konkrete Heizkostenabschläge dabei erst mit dem MEPI **preisbereinigt** werden, bevor sie mit den in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden (Seite 39).

Fazit der Aktualisierung 2025: Die **Richtwerte** im Landkreis Tübingen liegen nun höher als die der Erstauswertung 2020, und zwar je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum für Nettokaltmieten um +50 bis +160 Euro/Haushalt (Seite 73). Hintergrund ist, dass die **Mieten** im Landkreis Tübingen seitdem weiter **gestiegen** sind (Seite 38). Außerdem werden die Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten erhöht, nämlich jeweils um +20 bis +100 Euro/Wohnung.

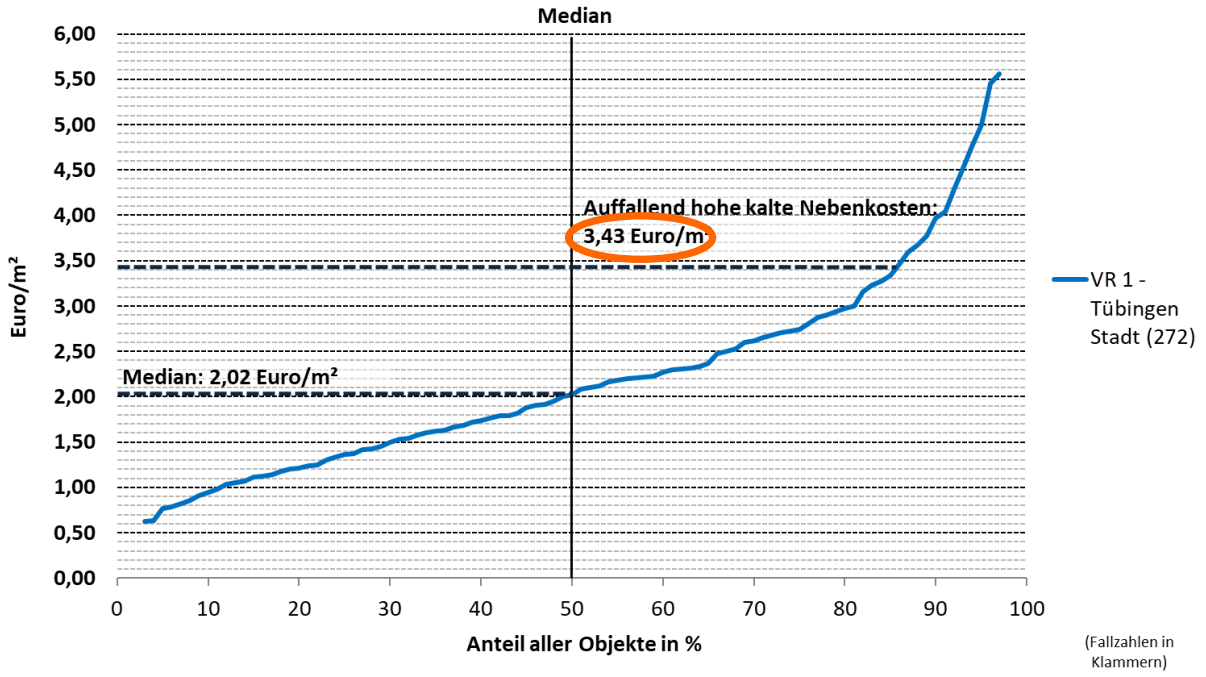
Die **konkrete Angemessenheit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Tübingen anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte liegen. Zu beachten ist, dass nicht jede Wohnungsgröße jederzeit überall angeboten wird und dass es darüber hinaus noch weitere Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche mehrere Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m² ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: vgl. Abbildung 18 (S. 25) und Abbildung 21 (S. 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 3: **Komponentenprüfung mit Klimabonus:**
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2025)

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28c

Plus Klimabonus:

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

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
1	Tübingen Stadt	20	30	40	50	60	120	150	190	220	260
2	Tübingen Umland	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210
3	Rottenburg / Steinlach	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): für Bedingung (links): Abbildung 28d rechts, für Klimabonus (rechts): Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	660	830	1.030	1.220	1.510
2	Tübingen Umland	560	720	850	1.070	1.210
3	Rottenburg / Steinlach	570	700	850	1.030	1.200

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Werte in Abbildung 28a zzgl. Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

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 einer **Aktualisierung** von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis Tübingen zum Stand 2025 beauftragt.

empirica-Konzept

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum anmietbarer Wohnungen als aufsteigende 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.

Einfachheit und Aktualität

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 7) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom Bundessozialgericht 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 vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Erfahrung

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. Seite 88). Es wird inzwischen in über 60 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 95). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 300 Gutachten** zum Thema fließen auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Landkreis Tübingen** mit ein.

Effizienz und Schlüssigkeit

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. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Tübingen

Erstauswertung 2020

Der Landkreis Tübingen lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2020 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2020**).[1] Grundlage waren zunächst die Mieten verfügbarer Wohnungen aus den acht Quartalen III/2018 bis II/2020 (Quelle: empirica-Preisdatenbank und Datensatz von Wohnungsunternehmen) sowie Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen aus den zwölf Quartalen III/2017 bis II/2020 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Das Ergebnis der Erstauswertung war eine „Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2020)“ sowie eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit KLIMABONUS im LK Tübingen (Stand 2020)“.

Indexfortschreibung

Zur Anpassung an die Mieten- und Kostenentwicklung beauftragte der Landkreis Tübingen im Februar 2023 zunächst noch keine detaillierte Aktualisierung aller Richtwerte, sondern lediglich eine **Indexfortschreibung (Fortschreibungsstand: Dezember 2022)**.[2] Mit ihr wurden die Mieten- und Nebenkostengrenzen in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößen um den gleichen Faktor angepasst.

NEU: Aktualisierung 2025

Ziel der hier nun vorliegenden **Aktualisierung 2025** ist es nun, viereinhalb Jahre nach der Erstauswertung, erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten und Nebenkosten im Landkreis Tübingen zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen entsprechend anzupassen. Datengrundlage sind diesmal die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen aus den acht Quartalen I/2023 bis IV/2024 sowie Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen aus den zwölf Quartalen I/2022 bis IV/2024 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Das Ergebnis ist eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen“ sowie eine neue „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit KLIMABONUS im LK Tübingen“ – beides nun zum Stand 2025.

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).[3] Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten – und aus aktuellem Anlass auch die Entwicklung der Energiepreise in Deutschland – aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den

---

1 **Erstauswertung 2020**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen, Bonn, 9. April 2021.

2 **Indexfortschreibung 2022**: empirica, Indexfortschreibung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen, Bonn, 13. Februar 2023.

3 Vgl. BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R: „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 (…).“ Abrufbar unter: B 4 AS 9/14 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen der Mieten- und Nebenkostenspektren gegenüber der letzten Auswertung werden durch **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (vgl. Seite 57 und Seite 70). 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.

Ergebnisse für den LK Tübingen

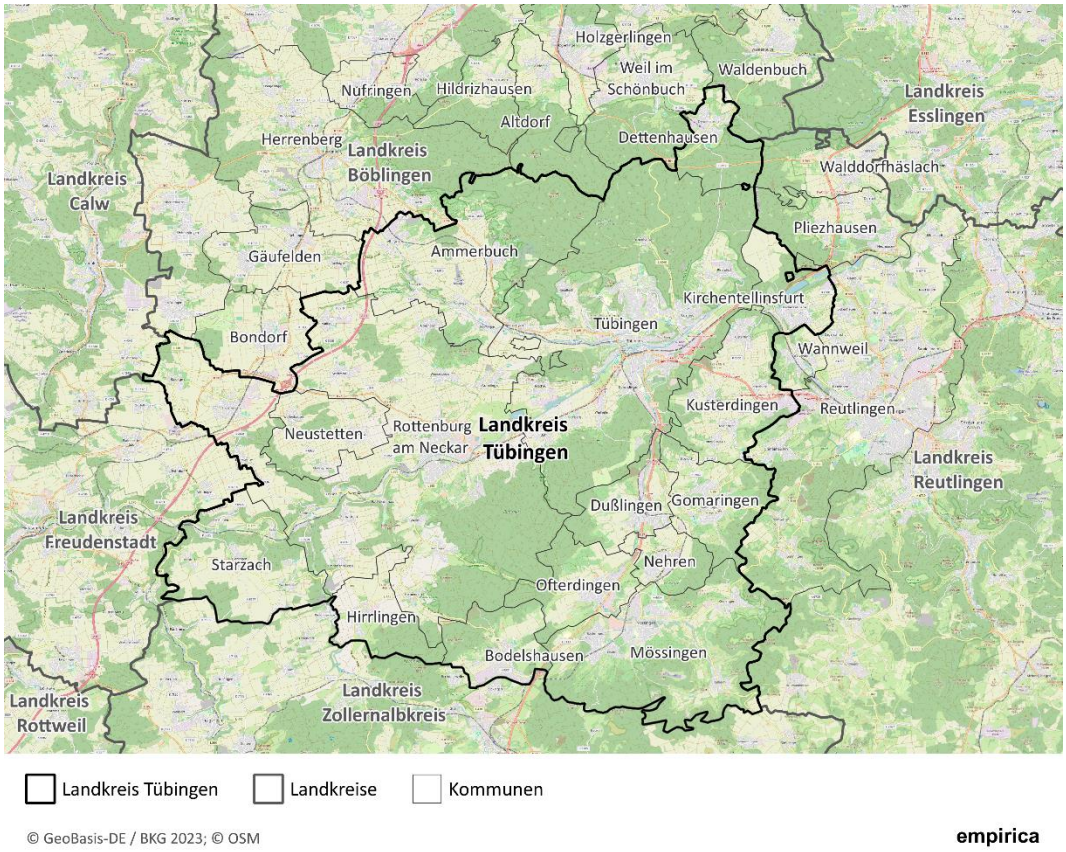
Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Tübingen sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Abbildung 28, Seite 32); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 71). Das Ergebnis der vorliegenden **Aktualisierung 2025** sind neue **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten,** neue **Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten** und ein neuer **Klimabonus** im Landkreis Tübingen zum Stand 2025 (Abbildung 29, Seite 34).

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Tübingen liegt im Zentrum von Baden-Württemberg (Abbildung 4): Er wird umringt von den Landkreisen Böblingen (im Norden), Reutlingen (im Osten), Zollernalbkreis (im Süden) und Freudenstadt und Calw (im Westen). Durch den Landkreis Tübingen verlaufen mehrere Bundesstraßen. Die regionale Anbindung an die Landkreise Reutlingen und Freundstadt 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 westlichen Kreisgebiet durch die Autobahn A 81 (Würzburg–Bodenseeregion).

Der Landkreis Tübingen umfasst 15 Kommunen, darunter die Kreisstadt Tübingen sowie die Gemeinden **Ammerbuch**, **Dettenhausen**, **Kirchentellinsfurt** und **Kusterdingen**. Die übrigen 10 Kommunen haben sich zu zwei Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften (**VVG der Stadt Mössingen** mit Bodelshausen und Ofterdingen sowie **VVG der Stadt Rottenburg am Neckar** mit Hirrlingen, Neustetten und Starzach) und einem Gemeindeverwaltungsverband (**GVV Steinach-Wiesaz**, bestehend aus den Gemeinden Dußlingen, Gomaringen und Nehren) zusammengeschlossen. Der Wohnungsbestand im Landkreis Tübingen gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (ab Seite 43).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Tübingen



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 Aktualisierung 2025 definiert der Landkreis Tübingen die Angemessenheit einer bedarfsdeckenden Unterkunft folgendermaßen:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen definiert als angemessene Wohnungsgrößen weiterhin – wie bereits seit der Erstauswertung 2020 – 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 (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 45).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen unterteilt sein Kreisgebiet – wie im Zuge der Erstauswertung 2020 festgelegt – weiterhin in **drei Vergleichsräume** (Abbildung 5): **Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“**, **Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“,** bestehend aus den Gemeinden Ammerbuch, Dettenhausen, Kirchentellinsfurt und Kusterdingen, sowie **Vergleichsraum 3 „Rottenburg /Steinlach“,** bestehend aus der VVG (Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft) der Stadt Rottenburg am Neckar, der VVG der Stadt Mössingen und dem GVV (Gemeindeverwaltungsverband) Steinlach-Wiesaz (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und Kap. 3.1.3, ab Seite 46).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Tübingen definiert die qualitative Angemessenheit seit der hier vorliegenden Aktualisierung 2025 folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt das **untere Viertel** des Wohnungsmarkts der **öffentlich inserierten** Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 51).[4]

[4] In die **Erstauswertung 2020** für den Landkreis Tübingen flossen zusätzlich auch (tendenziell niedriger liegende) nicht öffentlich inserierten Mieten aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen ein, und die Abgrenzung erfolgte beim unteren Drittel. In der hier vorliegenden **Aktualisierung 2025** werden hingegen **nur öffentlich inserierte** Mieten ausgewertet und die Abgrenzung erfolgt dafür beim **unteren Viertel**. Die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards dazu wird ebenfalls überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 20).

Abbildung 5: Vergleichsräume im LK Tübingen (Stand 2020)



Vergleichsraum	Kommune/VVG/GVV
1 - Tübingen Stadt	Tübingen
2 - Tübingen Umland	Kusterdingen
2 - Tübingen Umland	Dettenhausen
2 - Tübingen Umland	Kirchentellinsfurt
2 - Tübingen Umland	Ammerbuch
3 - Rottenburg /Steinlach	GVV Steinlach-Wiesaz
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Mössingen
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Rottenburg a. N.

VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GGV = Gemeindeverwaltungsverband.
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020, a. a. O.**, Bericht vom 9. April 2021, dort Abb. 42 (Seite 50): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.[5]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

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

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst. [6] Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.[7]

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

---

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

6 Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 53).

7 Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (…), abrufbar unter: Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung (bmas.de), vgl. S.181.

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

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

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich**. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es 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."*[8]

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."*[9]

Datengrundlage im LK Tübingen

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen fließen seit der hier vorliegenden Aktualisierung 2025 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (Quelle: empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

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

[9] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: L 7 AS 1764/18 | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 88.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.[10] Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.[11] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im LK Tübingen

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Tübingen in den acht Quartalen I/2023 bis IV/2024 (also zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2024) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 4.300 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Tübingen vor (Abbildung 6). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Vergleichsraum, Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt.[12] Abbildung 6 zeigt im Überblick, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die drei Vergleichsräume und relevanten Wohnungsgrößenklassen dort verteilen. Zu jeder der hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten (ab Mindestfallzahl 100) der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Tübingen fast überall erreicht, nur bei den größeren Wohnungen mit ca. 90 oder 105 m² im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ ist die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (Lesebeispiel zu Näherungswerten: ab Seite 13).

[10] Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmieten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

[11] 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-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

[12] Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 67). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Tübingen, 2024*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	
1 - Tübingen Stadt	455	525	357	263	136	**1.724**
2 - Tübingen Umland	113	146	111	[98]	[68]	**569**
3 - Rottenburg / Steinlach	370	579	630	472	246	**2.096**
Gesamt	**938**	**1.250**	**1.098**	**833**	**450**	**4.389**

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 60 m²“ heißt genauer 50 m² bis unter 70 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 67). [ ] bei Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Tübingen

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

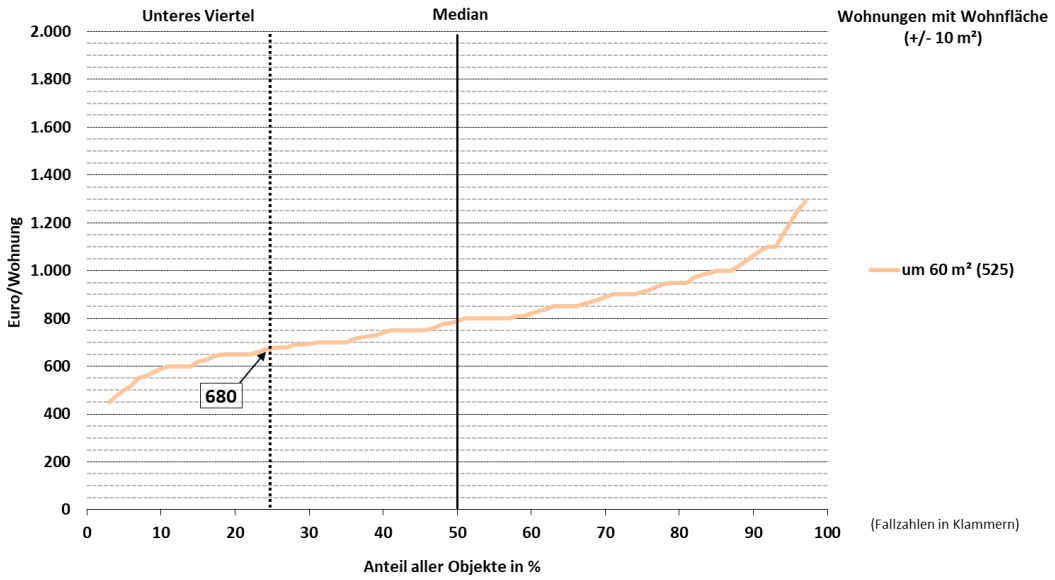
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum (VR) wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 7 ff.). Die monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) 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.

Lesebeispiel: Mietspektrum

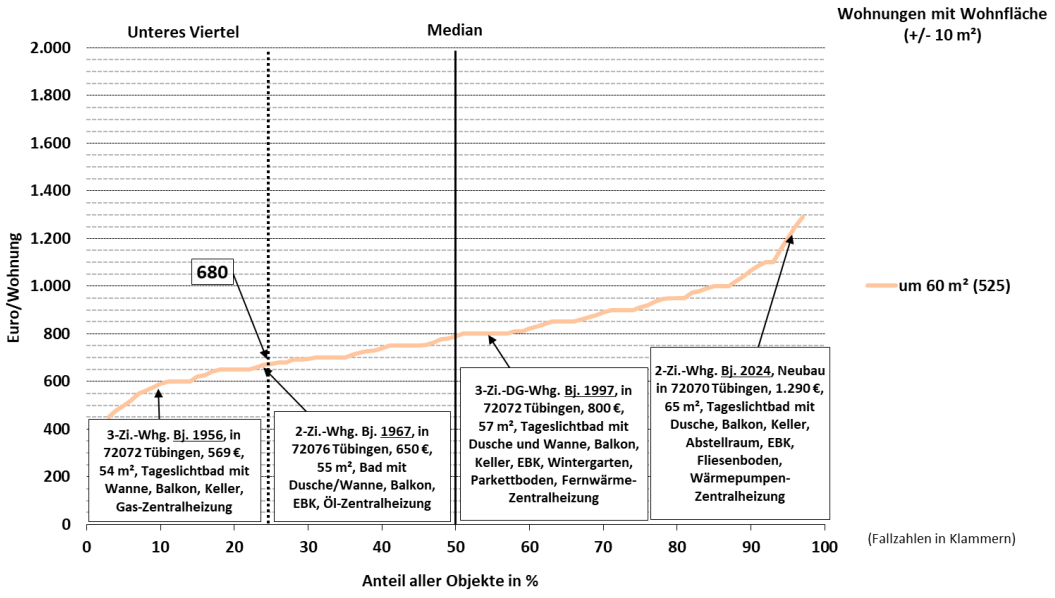
Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“:* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 525) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 525 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei unter 500 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 1.250 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im VR 1 „Tübingen Stadt“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 569 Euro eine kleinere 3-Zimmer-Wohnung in 72072 Tübingen aus dem Jahr 1956 mit

54 m² Wohnfläche, die ein Tageslichtbad mit Wanne, einen Balkon, einen Keller und eine Gas-Zentralheizung hat; für 650 Euro eine etwas neuere 2-Zimmer-Wohnung in 72076 Tübingen aus dem Jahr 1967 mit 55 m² Wohnfläche, die neben einem Bad mit Dusche/Wanne, einen Balkon, eine Einbauküche und eine Öl-Zentralheizung hat; für 800 Euro eine noch jüngere 3-Zimmer-Wohnung in 72072 Tübingen aus dem Jahr 1997 mit 57 m² Wohnfläche, die zusätzlich zu einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, einem Balkon, einem Keller und einer Fernwärme-Zentralheizung auch noch Parkettboden, eine Einbauküche und einen Wintergarten hat; und für 1.290 Euro eine größere Neubau-2-Zimmer-Wohnung in 72070 Tübingen aus dem Jahr 2024 mit 65 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Keller, Abstellraum, Einbauküche, Fliesenboden und einer Wärmepumpe-Zentralheizung verfügt.

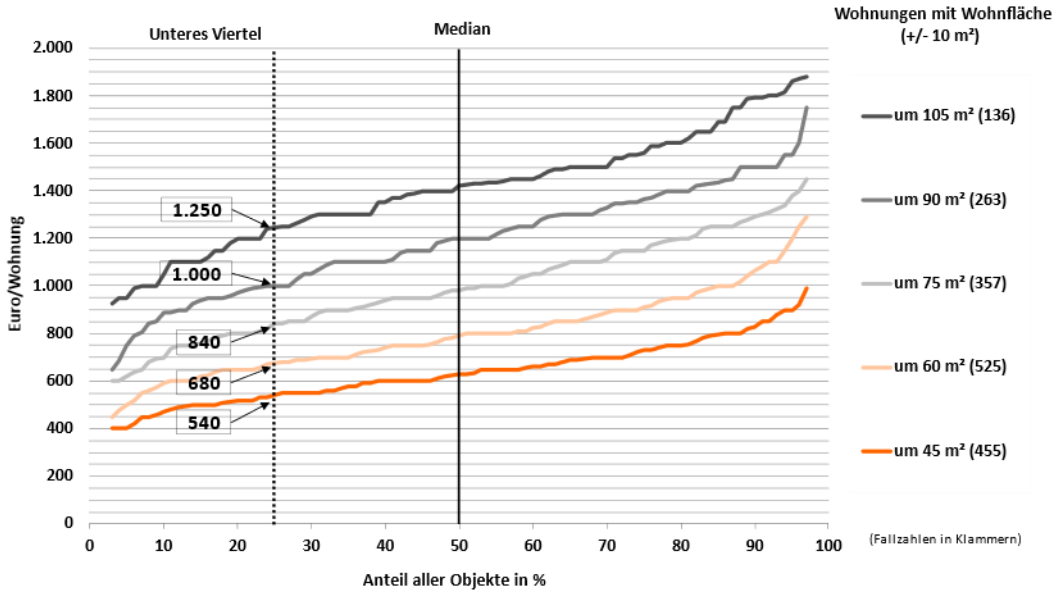
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Viertels* (25 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **25 %-Linie** ablesen (bei ca. 60 m² großen Wohnungen hier z. B. **680 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 680 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 25 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ mit etwa 60 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 680 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.[13]

Mietspektrum im VR 1 Tübingen Stadt“

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Viertel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 45 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktviertel bis zu **540 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **680 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **840 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **1.000 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **1.250 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6.

[13] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Viertel 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 Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 14, Seite 19). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Die Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen werden in Arbeitsschritt 4 dargestellt (ab Seite 20).

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

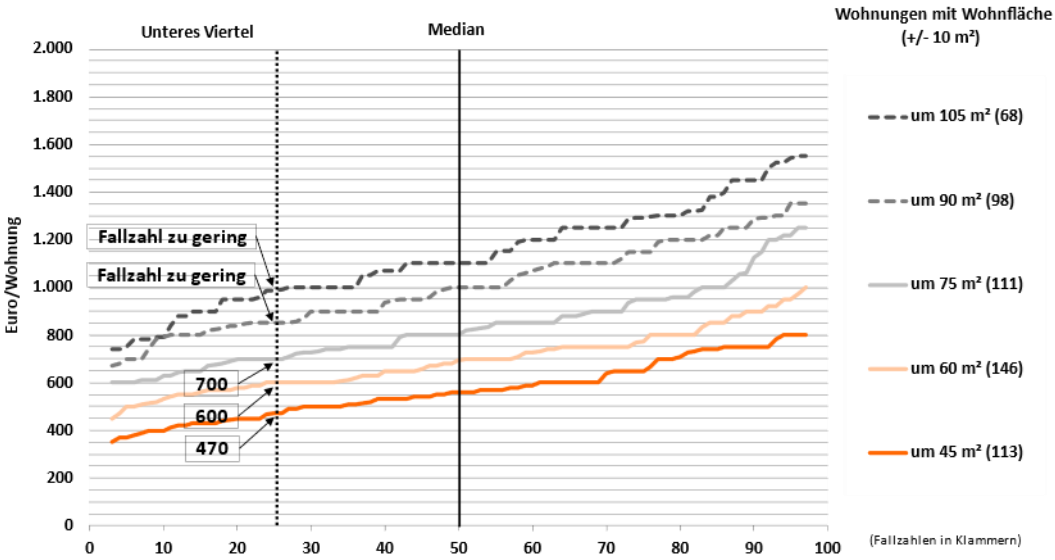
Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt. Dazu zunächst ein Lesebeispiel zum Umgang mit Näherungswerten bei Wohnungsgrößenklassen, in denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (Kap. 2.3.2).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (inkl. Näherungswerten)

Lesebeispiel: Mindestfallzahl wird nicht erreicht

Im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ wird bei den ca. 90 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 98 und bei den ca. 105 m² großen Wohnungen sogar nur eine Fallzahl von 68 erreicht. Die Mindestfallzahl von 100 wird also in beiden Fällen nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 10). Daher sind die entsprechende Mietspektrenkurven hier nur gestrichelt dargestellt, und die Richtwerte werden noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 68 Mietwohnungsangebote einer bestimmten Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *zwei bis drei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 105 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.

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Näherungswerte

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

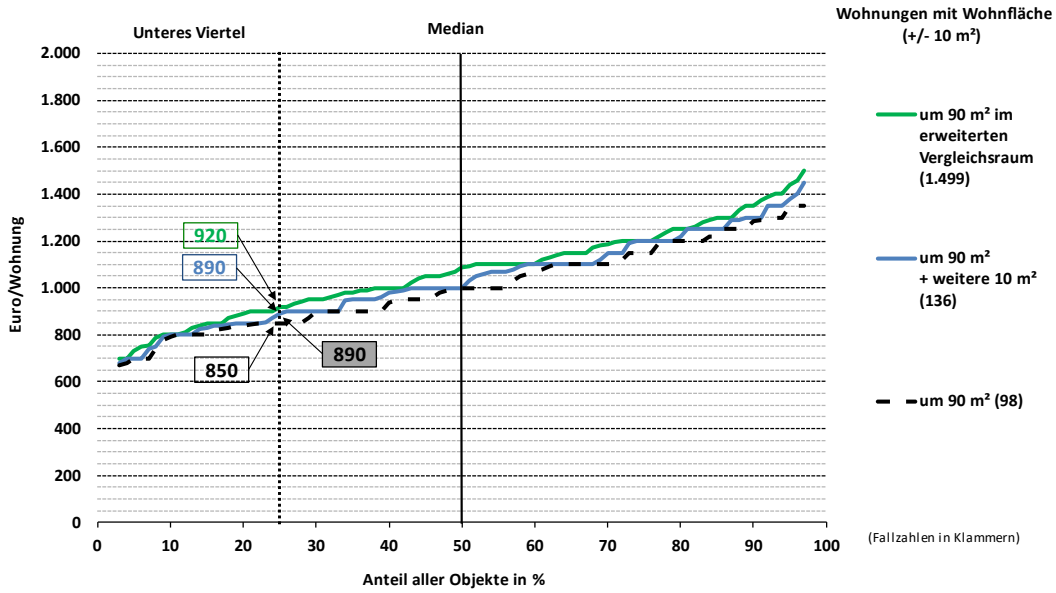
- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie 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 11: Fallzahlkontrolle der ca. 90 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu VR 2 „Tübingen Umland“ (vgl. Abbildung 5, Seite 6) die Nachbarkommunen Stadt Tübingen (VR 1) und Gomaringen, Dußlingen, Rottenburg am Neckar und Neustetten (VR 3) im LK Tübingen sowie die Nachbarkommunen in den angrenzenden Landkreisen Bondorf, Gäufelden, Herrenberg, Nufringen, Hildrizhausen, Altdorf, Holzgerlingen, Weil im Schönbuch und Waldenbuch im LK Böblingen sowie Walddorfhäslach Pliezhausen, Wannweil und die Stadt Reutlingen im LK Reutlingen (vgl. Abbildung 4, Seite 4).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Näherungswerte für VR 2 (90 m² große Wohnungen)

Abbildung 11 zeigt für die ca. 90 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert beim unteren Viertel (850 Euro, vgl. weißes Kästchen, schwarze Schrift) liegen nur 98 Fälle zugrunde (vgl.

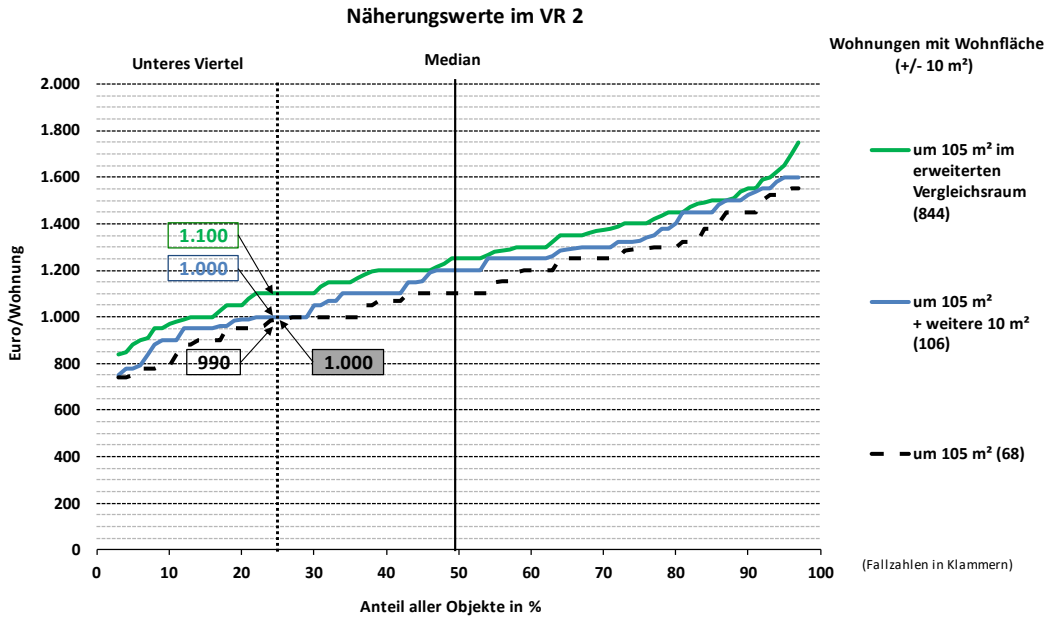
Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.

- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 136 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 90 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 890 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen mit etwa 90 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich ebenfalls entlang der 25 %-Linie ablesen und liegt mit 920 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) ebenfalls *höher* als der zunächst gemessene Wert.

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: 890) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (890 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 14).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht ganz erreicht wird, hier also auch für die ca. 105 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ (Abbildung 12).

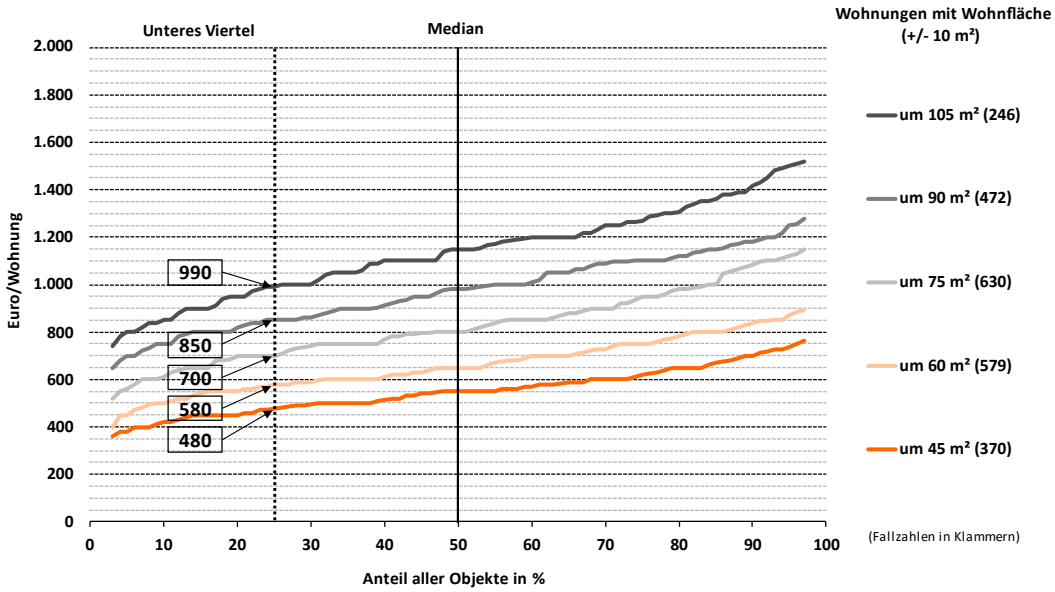
Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 2 „Tübingen Umland“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Definition des „erweiterten Vergleichsraums“: siehe unter Abbildung 11.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Rottenburg / Steinlach“

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Rottenburg / Steinlach“, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Tübingen

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z. B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation, unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 14). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des Bundessozialgerichts 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 Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards (vgl. dazu Arbeitsschritt 4).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Tübingen

Der Landkreis Tübingen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Viertel* (25 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Viertel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Tübingen (Abbildung 14). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 14: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Tübingen, 2024*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 45 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				um 60 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				um 75 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				um 90 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				um 105 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1 - Tübingen Stadt	520	540	560	630	650	680	700	790	800	840	900	980	970	1.000	1.100	1.200	1.200	1.250	1.300	1.420
2 - Tübingen Umland	450	470	500	560	580	600	600	700	700	700	740	800	k.A.	890+	k.A.	1.000	k.A.	1.000+	k.A.	1.100
3 - Rottenburg / Steinlach	450	480	500	550	550	580	600	650	700	700	750	800	820	850	890	980	950	990	1.050	1.150

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet. + übernommen nach Fallzahlkontrolle.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 14). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken. Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 14 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Tübingen sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ für alle Wohnungsgrößenklassen über den Werten der übrigen Vergleichsräume liegen. Damit spiegeln sie das von der Kreisstadt Tübingen ausgehende Mietgefälle im Landkreis Tübingen (vgl. Abbildung 39, Seite) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Landkreis Tübingen (vgl. Abbildung 31, Seite 38) seit der letzten Auswertung vor viereinhalb Jahren widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **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 Parkettboden, Aufzug oder Einbauküche verfügen oder auch seltener, dass es sich um eine Neubauwohnung handelt oder eine größere Wohnung als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Einbauküche, Aufzug, Garten, Gäste-WC und Parkettboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 19. März 2025) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 14) 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

Erstellung einer Richtwerttabelle

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 14, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 15) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Tübingen

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Tübingen** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 15). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Abbildung 15: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Tübingen (Stand 2025)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

* Quelle: vgl. Abbildung 14 (Seite 19): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Viertel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 16: Gemeinden und Vergleichsräume im LK Tübingen

Vergleichsraum	Kommune/VVG/GVV
1 - Tübingen Stadt	Tübingen
2 - Tübingen Umland	Kusterdingen
2 - Tübingen Umland	Dettenhausen
2 - Tübingen Umland	Kirchentellinsfurt
2 - Tübingen Umland	Ammerbuch
3 - Rottenburg /Steinlach	GVV Steinlach-Wiesaz
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Mössingen
3 - Rottenburg /Steinlach	VVG der Stadt Rottenburg a. N.

VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GGV = Gemeindeverwaltungsverband
* Quelle: vgl. Abbildung 5 (Seite 6): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.[14] 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. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.[15]

Bedeutung der Wohnnebenkosten

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 größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.[16] Mögliche Datenquellen sind z. B. erstens (**Datenquelle 1**) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,[17] zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z. B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und drittens (**Datenquelle 3**) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der **Datenquellen 1 bis 3** lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößen je Vergleichsraum auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche je Bundesland ausweist und erst zeitverzögert erscheint **(Datenquelle 4**).

---

[14] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

[15] Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

[16] Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

[17] Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im LK Tübingen

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Wohnungsbezogene **Einzeldaten über aktuelle örtliche Nebenkosten** von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen berücksichtigen den tatsächlich vor Ort vorhandenen Wohnungsbestand, also die derzeit dort tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern und vorhandenen Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Damit sind sie wesentlich präziser als landesweite Betriebs- und Heizkostenspiegel.

Auf der Basis von Einzeldaten kann zudem nicht nur ein Durchschnittswert, sondern das **gesamte Kostenspektrum** abgebildet werden, so dass auch „Ausreißer" sichtbar werden. Ein Vergleich mit 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 derzeit „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.

Datengrundlage für Nebenkosten in LK Tübingen

Der Landkreis Tübingen verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Tübingen, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2, vgl. Seite 22). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten kalten und warmen Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst hier die zwölf Quartale I/2022 bis IV/2024.[18]

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Außerdem wurden in der hier vorliegenden Auswertung die Nebenkostenangaben zu Neubauwohnungen ignoriert.[19] Insgesamt liegen damit für den Landkreis Tübingen dennoch von über 600 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von knapp 500 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 17). Für Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland" wird allerdings die Mindestfallzahl von 100 für *kalte und warme* Nebenkosten erneut nicht erreicht; daher wird weiterhin – wie bereits in der Erstauswertung 2020 – der Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland" mit dem Vergleichsraum 3 „Rottenburg / Steinlach" zusammengefasst.[20]

---

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

[19] Hintergrund ist, dass es hier im konkreten Auswertungszeitraum viele Nebenkostenangaben zu einem konkreten Neubauprojekt in Gemeinde Rottenburg am Neckar (VR 3) gibt, die alle genau 2,00 Euro/m² als Abschlagszahlung für kalte Nebenkosten ansetzen. Nebenkosten von Neubauwohnungen können aber nur grobe Schätzungen sein, da es noch keinerlei Erfahrungswerte gibt. Um Aussagen zu tatsächlichen Nebenkosten vor Ort auf Basis von Erfahrungswerten zu erhalten, werden in der vorliegenden Auswertung daher Nebenkostenangaben zu **Neubauwohnungen ignoriert**.

[20] Im Rahmen der Erstauswertung 2020 hatte eine separate Darstellung der Streuung der kalten Nebenkosten gezeigt, dass diese in beiden Vergleichsräumen ohnehin fast identisch ist (vgl. Erstauswertung 2020, a.a.O., Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 23, Seite 26).

Abbildung 17: Fallzahlen: Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Fallzahlen	
		Kalte Nebenkosten	Warme Nebenkosten
1	**Tübingen Stadt**	**272**	**199**
2	Tübingen Umland	[67]	[61]
3	Rottenburg / Steinlach	278	234
	VR 2 und VR 3 zusammen	**345**	**295**
	LK Tübingen	**617**	**494**

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte bzw. warme Nebenkosten. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024. [ ]: Fallzahl <100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Um Transparenz über die tatsächlichen **Nebenkosten vor Ort** zu schaffen, wird im Folgenden auch die **Streuung der Nebenkosten** für jeden Vergleichsraum als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100). Die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/m²) wird für jeden Vergleichsraum so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.[21] Die Eckpunkte der Ergebnisse aus der Nebenkostenauswertung werden im Anschluss in Ergebnistabellen zusammengefasst (Abbildung 28, Seite 32). Veränderungen zur letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (tabellarisch ab Seite 71, beispielhaft grafisch auch auf Seite 69).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

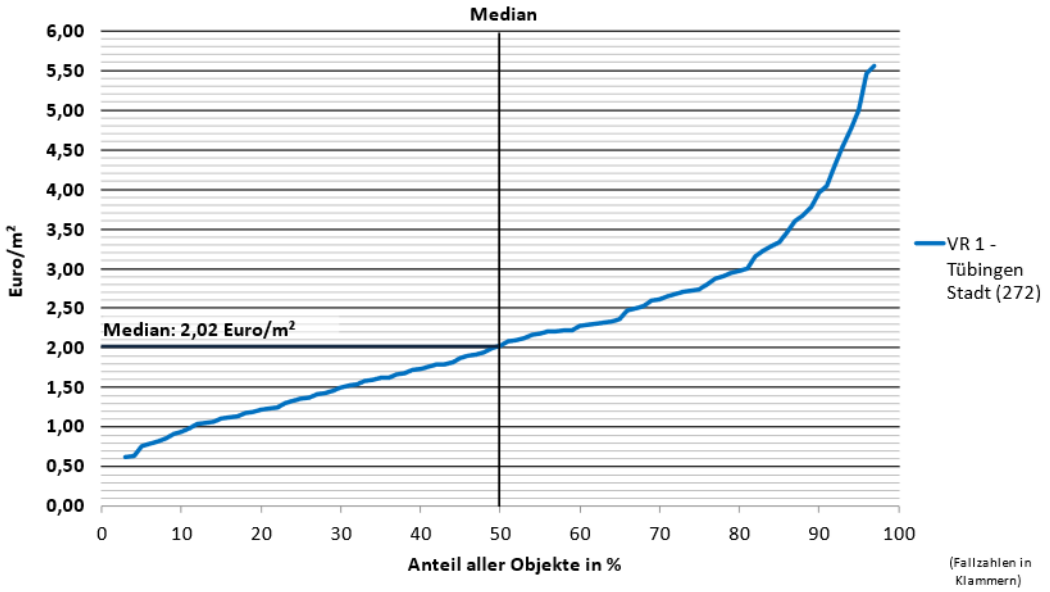
Bandbreite der kalten NK im VR 1 „Tübingen Stadt“

Aus Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ liegen 272 Angaben zu kalten Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 17). Abbildung 18 zeigt beispielhaft die Streuung dieser kalten Nebenkosten pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²). Sie reichen – je nach Wohnung – von unter 0,70 Euro/m² (linker Rand der Kurve) bis über 5,50 Euro/m² (!) pro Monat (rechter Rand der Kurve). Die Unterschiede der Nebenkosten innerhalb eines Vergleichsraums (hier: innerhalb nur einer Stadt!) sind im Landkreis Tübingen also groß!

In Abbildung 19 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend auch für die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 dargestellt. Die kalten Nebenkosten sind hier tendenziell geringer: Sie betragen – je nach Wohnung – unter 0,50 Euro/m² (linker Rand der Kurve) und reichem bis etwa 3,80 Euro/m² pro Monat (rechter Rand der Kurve).

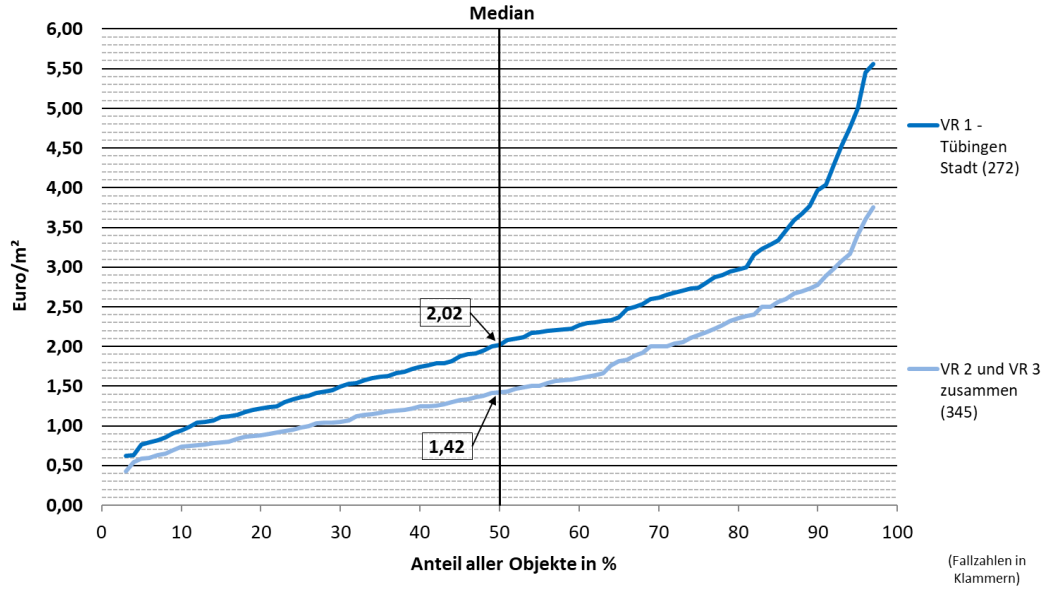
[21] Für eine Unterscheidung nach Wohnungsgrößen innerhalb jedes Vergleichsraums reichen die Fallzahlen hier nicht aus. Da hier im Landkreis Tübingen die Nebenkostenunterschiede zwischen den Kommunen höher sind als zwischen Wohnungsgrößen (in Euro je Quadratmeter Wohnfläche), werden hier die Richtwerte für angemessene Nebenkosten nach Vergleichsräumen unterschieden (und anschließend mit der angemessenen Wohnfläche multipliziert).

Abbildung 18: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 19: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Vergleichsräumen im Landkreis Tübingen, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für die beiden Vergleichsräume (Abbildung 19) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Tübingen

Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) liegen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ bei 2,02 Euro/m² pro Monat und in den zusammengefassten Vergleichsräumen 2 und 3 bei 1,42 Euro/m². Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte ergeben sich daraus jeweils Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten in den Vergleichsräumen für bestimmte Wohnungsgrößen (Abbildung 20). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden die relevanten Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet in die Ergebnistabelle übernommen (vgl. Abbildung 28, Seite 32).

Abbildung 20: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen (Median in Euro/Wohnungen) im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	2,02	90	120	150	180	210
2	Tübingen Umland	1,42	60	90	110	130	150
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte). – Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

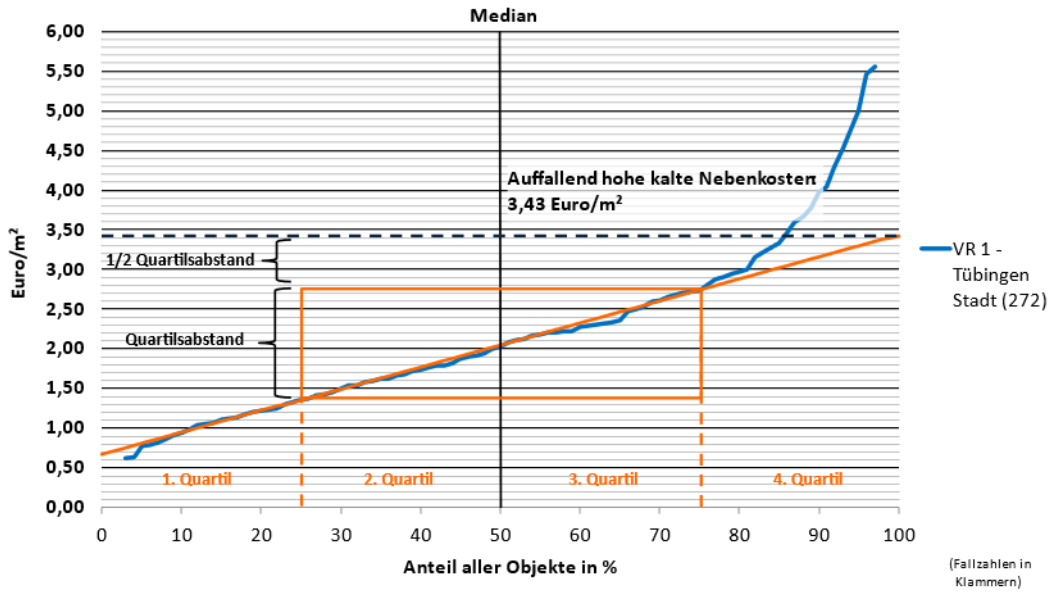
Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für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

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

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. Die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten** kann über die Addition des halben Quartilsabstands erfolgen. Der **Quartilsabstand** entspricht der Höhe des orangen Rechtecks (Abbildung 21): Durch Verlängerung der Diagonalen durch dieses Rechteck nach rechts (bis zum 100. Perzentil) wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert. Nebenkosten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen, können als „auffallend hoch“ bezeichnet werden.[22]

[22] Alternativ kann der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten auch als ein Vielfaches des Medians ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median). Der Vorteil der Definition über den Quartilsabstand ist, dass nicht nur der Median, sondern die engere Streuung um den Median für jede Kurve berücksichtigt wird: Ein im Normalbereich steiler Kurvenverlauf führt damit zu höheren Grenzwerten als ein im Normalbereich flacher Kurvenverlauf.

Abbildung 21: <u>Lesebeispiel:</u> Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen, im VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesebeispiel: Quartilsabstand

Lesehilfe zu Abbildung 21: Im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ sind von 272 Wohnungen die kalten Nebenkosten bekannt (vgl. Legende zur blauen Kurve). Ein Viertel dieser Wohnungen hat kalte Nebenkosten von bis zu 1,36 Euro/m² (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel dieser Wohnungen haben kalte Nebenkosten von bis zu 2,74 Euro/m² (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt 2,74 minus 1,36) also 1,38 Euro. Addiert man den halben Quartilsabstand (0,69 Euro) auf den Höchstwert des 3. Quartils (2,74 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend hohe**“ kalte Nebenkosten 3,43 Euro/m² (Wert, bei dem die orange Diagonale das 100. Perzentil schneidet). Das bedeutet: Solange man im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ monatlich nicht mehr als 3,43 Euro/m² an kalten Nebenkosten zahlt, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Multipliziert mit den angemessenen Wohnflächen für 1- bis 5-Personen-Haushalte ergeben sich daraus Richtwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten für bestimmte Wohnungsgrößen (Abbildung 22). Analog dazu: Subtrahiert man den halben Quartilsabstand (0,69 Euro/m²) vom Höchstwert des 1. Quartils (1,36 Euro/m²), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend niedrige**“ kalte Nebenkosten 0,67 Euro/m² (Wert, bei dem die orange Diagonale das 0. Perzentil schneidet). Auch dieser Wert wird mit den angemessenen Wohnflächen für 1- bis 5-Personen-Haushalte multipliziert (Abbildung 23).

Auffallend hohe kalte NK im LK Tübingen

Entsprechend lassen sich die Grenzwerte für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten auch für die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 bestimmen (vgl. Anhang-Kap. 4.1): Die Kurven in Abbildung 57 (Seite 69) entsprechen den Kurven in Abbildung 19; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Die ermittelten Grenzwerte werden in Übersichtstabellen übernommen (Abbildung 22 und Abbildung 23).

Abbildung 22: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personenhaushalte). Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 21, rechtes Ende der Diagonalen). – Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus Grenzwerte für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung für die Vergleichsräume im Landkreis Tübingen (Abbildung 22). Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten 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.

Abbildung 23: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	0,67	30	40	50	60	70
2	Tübingen Umland	0,40	20	20	30	40	40
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personenhaushalte). Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 21, linkes Ende der Diagonalen). – Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

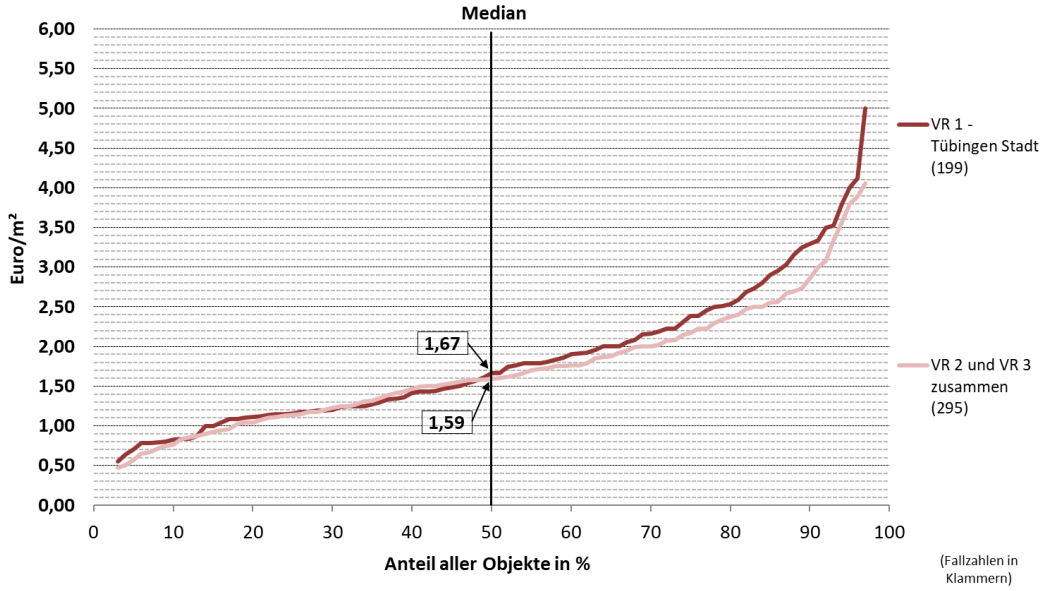
Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im LK Tübingen

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten **auffallend niedrig** sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird umgekehrt der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen (vgl. Abbildung 21: Verlängerung der Diagonalen bis an den linken Rand). Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus Grenzwerte für „auffallend niedrige“ kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. Die Ermittlung der Grenzwerte für die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 im Landkreis Tübingen ist im Anhang dargestellt (Abbildung 57, Seite 69). Die Ergebnisse im Überblick zeigt Abbildung 23.

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO_2-Steuer erhöhen sowie – aktuell auch – durch sich schnell ändernde Weltmarktpreise.[23]

Abbildung 24: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten Wohnungen nach Vergleichsräumen im LK Tübingen, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Tübingen

In Abbildung 24 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ und die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 im Landkreis Tübingen dargestellt. Die Kurven verlaufen sehr ähnlich: Sie beginnen beide bei etwa 0,50 Euro Euro/m² an monatlichen warmen Nebenkosten (linker Rand der Kurven) und reichen bis über 4,00 Euro/m² (rechter Rand der Kurven).

Mittlere warme Nebenkosten im LK Tübingen

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jeden Vergleichsraum (Abbildung 24) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für den Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ monatlich 1,67 Euro/m² und für die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 monatlich 1,59 Euro/m². Eine Übersicht zeigt Abbildung 25. Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen ergeben sich daraus entsprechende Richtwerte für mittlere

[23] Zur Entwicklung der Energiepreise für Mieter: vgl. Kap. 5.2 (ab Seite 39).

monatliche Nebenkosten pro Wohnung für die verschiedenen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen (Abbildung 25).

Abbildung 25: Mittlere warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen (Median in Euro/Wohnung) im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Mittlere warme Nebenkosten - Median (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	1,67	80	100	130	150	180
2	Tübingen Umland	1,59	70	100	120	140	170
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte). – Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Analog zu den kalten Nebenkosten werden auch die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige warme Nebenkosten durch Addition bzw. Subtraktion des halben **Quartilsabstands** abgeleitet (vgl. Anhang-Kap. 4.1, Seite 69): Die Kurven in Abbildung 58 entsprechend den Kurven in Abbildung 24; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Nebenkosten, die höher liegen als das r**echte Ende der Diagonalen** sind „auffallend hoch"; Nebenkosten, die niedriger liegen als das **linke Ende der Diagonalen** sind „auffallend niedrig.

Auffallend hohe warme NK im LK Tübingen

Im Landkreis Tübingen führt die Addition des halben Quartilsabstands für Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt" zu einem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten von 3,00 Euro/m² und für die zusammengefassten Vergleichsräume 2 und 3 von 2,68 Euro/m² (Abbildung 58, Seite 69). Multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnflächen für 1- bis 5-Personen-Haushalte ergeben sich daraus entsprechende Richtwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten für die verschiedenen Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen im Landkreis Tübingen (Abbildung 26).

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personenhaushalte). Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 58, Seite 69, rechtes Ende der Diagonalen). – Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Auffallend niedrige warme NK im LK Tübingen

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten für jede Kurve jeweils der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen. Eine Übersicht der ermittelten Grenzwerte zeigt Abbildung 27. Die Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z. B. als Bedingung für einen Klimabonus gelten (vgl. im Anhang, Abbildung 65c, Seite 78).

Abbildung 27: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Tübingen, 2024**

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	0,54	20	30	40	50	60
2	Tübingen Umland	0,62	30	40	50	60	70
3	Rottenburg / Steinlach						

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personenhaushalte). Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 58, Seite 69, linkes Ende der Diagonalen). – Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **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 Nebenkosten zeigt Abbildung 28.[24]

Abbildung 28: Ergebnistabellen für den LK Tübingen (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten (Median in Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	2,02	90	120	150	180	210	1,67	80	100	130	150	180
2	Tübingen Umland	1,42	60	90	110	130	150	1,59	70	100	120	140	170
3	Rottenburg / Steinlach		60	90	110	130	150		70	100	120	140	170

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	0,67	30	40	50	60	70	0,54	20	30	40	50	60
2	Tübingen Umland	0,40	20	20	30	40	40	0,62	30	40	50	60	70
3	Rottenburg / Steinlach		20	20	30	40	40		30	40	50	60	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Viertel (vgl. Abbildung 14). (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale I/2022 bis IV/2024 (Abbildung 20 und Abbildung 25). (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 22 und Abbildung 26); (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 23 und Abbildung 27). - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. - **Zur Preisbereinigung der warmen Nebenkosten:** MEPI-Basismonat ist hier Sep. 2022 (Rechenbeispiel: Seite 36).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

[24] Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro/Wohnung und Monat gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen schon kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse:** Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die aktuelle Streuung der kalten und warmen Wohnnebenkosten vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 28). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun gar keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits übernommen werden sollen, und ob überhöhte Grundmieten nie oder nur bei niedrigen kalten Nebenkosten (Bruttokaltmietenprüfung) angemessen sein sollen, muss der Sozialstaat (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können Mietobergrenzen dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich aus drei voneinander unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede Komponente für sich angemessen ist (Komponentenprüfung).

- **Als erster Prüfschritt** ist immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die **Ursache** einer Überschreitung erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der reinen **Nettokaltmiete** kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.[25] Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand) haben hingegen andere Ursachen und sollten daher nicht sofort mit der Grundmiete verrechnet werden. So werden die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzt**: Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine **Nettokaltmiete** nicht den Höchstwert des unteren Marktsegments übersteigt und seine **Nebenkosten** nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, bei der zunächst nach dem **Grund für die Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält).

- **Mögliche weitere Prüfschritte:** Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann auch noch geprüft werden, ob dennoch die **Gesamtkosten** (Bruttowarmmiete) im üblichen Rahmen liegen. **Hinweis**: Bei der Prüfung von **Bruttomieten** werden Grundmiete und Nebenkosten verrechnet, so dass bei niedrigen Nebenkosten ggf. auch ungewollt ein gehobener Standard oder eine unangemessene große Wohnfläche finanziert wird (und bei hohen Nebenkosten ggf. nur weniger Wohnfläche als angemessen wäre). Um dies zu vermeiden, sind Bruttomietenprüfungen allenfalls als zweiter Prüfschritt sinnvoll.

Fazit: Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 32) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten. Ihre Unterschiede und die Aussagen des Bundessozialgerichts dazu werden im Anhang beschrieben (Anhang-Kap. 5.2, Seite 74). Die entsprechenden **Prüftabellen für den Landkreis Tübingen** sind dort ebenfalls aufgeführt (Anhang-Kap. 5.3, Seite 76).

---

[25] 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." Abrufbar unter: B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

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. Die konkrete Angemessenheit kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung

Zielsetzung: § 22 SGB II verlangt nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen" anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind." Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird im Einzelfall **nach dem Grund gesucht:** Solange sich der Mieter angemessen verhält, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Komponentenprüfung im LK Tübingen

Der **Landkreis Tübingen** prüft die Angemessenheit der Wohnkosten daher zunächst für jede Komponente einzeln: Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Mit anderen Worten: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines Haushalts gelten auf jeden Fall als angemessen, solange seine Nettokaltmiete den **Richtwert für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt; und seine **Nebenkosten** können in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt werden, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 29).

Abbildung 29: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten:

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

Quelle: (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Viertel; (b) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands, Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale I/2022 bis IV/2024. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Zur Preisbereinigung von konkreten Heizkosten**: MEPI-Basismonat ist hier Sep. 2022 (Rechenbeispiel: Seite 36).
Quelle: vgl. Abbildung 28a und c (Seite 32): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mit dieser Komponentenprüfung werden die wichtigsten Vorgaben zur Angemessenheit eingehalten: Ein gehobener Wohnstandard und zu große Wohnflächen werden ausgeschlossen, aber ein **einfacher Wohnstandard für Wohnungen in angemessener Größe im Umkreis um den bisherigen Wohnort wird finanziert**, und zwar **auch bei Neuanmietung** solcher Wohnungen (also zu aktuellen Angebotsmieten). Zusätzlich werden die tatsächlichen (nachgewiesenen) **Nebenkosten** dieser Wohnungen **finanziert**, solange sie unter der Nichtprüfungsgrenze liegen. Wenn angemessene Nettokaltmieten und unauffällig hohe Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen werden, kann der Wohnbedarf am aktuellen Markt vor Ort gedeckt werden.

Solange **jede Komponente** der Wohnkosten eines Haushalts angemessen ist (Abbildung 29), sind es natürlich auch die Summen daraus (also auch seine Bruttokaltmiete, seine Bruttowarmmiete und seine Nettowarmmiete). Falls aber **einzelne Komponenten nicht** angemessen sind, könnte der Leistungsträger festlegen, welche Wohnungen **im Einzelfall dennoch** als angemessen gelten sollen. Dazu sind verschiedene Richtlinien denkbar.

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Eine Einzelfallprüfung kann (je nach Zielsetzung und personeller und finanzieller Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

a) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Mieter durch ein anderes Verhalten** überhaupt zur Kostensenkung beitragen könnte. Falls im Einzelfall offensichtlich ist, dass der Mieter die Kosten durch ein unangemessenes Verhalten (z. B. hohen Wasserverbrauch, Heizen bei offenem Fenster) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z. B. in Höhe des Einsparpotenzials).

Mieterverhalten angemessen?

b) Bei **auffallend hohen Nebenkosten**, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Vermieter zur Kostensenkung beitragen** könnte. Dazu ist nach der Ursache für die hohen Nebenkosten zu suchen (bei kalten Nebenkosten z. B. teure Gebäudeversicherungen, hohe Hausmeisterkosten; bei warmen Nebenkosten z. B. eine unzureichende Dämmung, ein veraltetes Heizungssystem usw.). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. **Eine Suche nach den Ursachen (und deren Behebung) ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu reduzieren!** Abrechnungsfehler sollten nicht zulasten des Mieters bzw. Leistungsträgers gehen. Daher sind die Suchkosten des Leistungsträgers im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen.

Vermieterverhalten angemessen?

c) Einfacher zu prüfen ist Folgendes: Bei **Überschreitung (nur) einer Komponente** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die **Gesamtkosten im üblichen Rahmen** liegen. Dann ist die Wohnung noch angemessen, solange die Summe aus Grundmiete und allen Nebenkosten (Bruttowarmmiete) die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten** nicht übersteigt (was sein kann, wenn dafür die anderen Komponenten entsprechend niedrig liegen). *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten im Landkreis Tübingen sind im Anhang dargestellt (Abbildung 67a, Seite 83).*

Gesamtkosten im „üblichen Rahmen“?

d) Eine Beschränkung nur auf die kalten Nebenkosten scheint weniger sinnvoll: Bei **auffallend hohen kalten Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die konkrete Bruttokaltmiete die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt (was bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete möglich ist). **Achtung:** Der umgekehrte Fall aber, eine **unangemessen**

Bruttokaltmiete trotz hoher NK noch im „üblichen Rahmen“?

hohe Nettokaltmiete bei niedrigen kalten Nebenkosten, sollte u. E. **nicht finanziert** werden. Denn es gibt keinen Grund, einen gehobenen Standard zu finanzieren (erst recht nicht nur in Orten mit niedrigen Grundsteuern oder Gebühren)! *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Tübingen sind im Anhang dargestellt (Abbildung 66a, Seite 80).*

e) Bei **höheren Nettokaltmieten,** aber gleichzeitig **besonders niedrigen Heizkosten**, kann aber ein **Klimabonus** sinnvoll sein: Bei einer Erhöhung der Richtwerte um einen Klimabonus können auch (teure) **energieeffiziente Wohnungen,** also neue oder sanierte Wohnungen, für Leistungsempfänger als angemessen gelten. *Konkrete Richtwerte mit Klimabonus für den Landkreis Tübingen sind in* Abbildung 30 *(Seite 37) sowie auch im Anhang dargestellt (Abbildung 65, Seite 78).*

Klimabonus sinnvoll?

f) Bei **auffallend hohen warmen Nebenkosten** und **schwankenden Energiepreisen** (wie seit 2022) sollten Heizkostenabschläge zunächst preisbereinigt werden, bevor sie mit Angemessenheitsgrenzen in Euro verglichen werden, und zwar zurück auf den Zeitpunkt, zu dem die Grenzen ermittelt wurden. Denn nur dann stehen sie noch für den gleichen Heizenergieverbrauch. Aktuelle Heizkostenabschläge gelten dann als angemessen, wenn sie auch nach der **Preisbereinigung** weiterhin unterhalb der Heizkostengrenze liegen. *Ein konkretes Rechenbeispiel zur Preisbereinigung von Heizkosten im Landkreis Tübingen ist im grauen Kasten unten aufgeführt.*

Energiepreise bereinigt?

Rechenbeispiel: Preisbereinigung im Landkreis Tübingen:

Angesichts der seit 2022 **dynamischen Energiepreisentwicklung** ist neuerdings zu beachten, wann genau die Datengrundlage zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für warme Nebenkosten erhoben wurde (**Basismonat**). Denn die ausgewiesenen Grenzwerte basieren auf Energiepreisen, die sich verändern können (vgl. Kap. 5.2, Seite 39). Um den Energieverbrauch beurteilen zu können, müssen **konkrete Heizkostenabschläge** daher **zunächst** zurück auf den Basismonat der Ergebnistabellen **preisbereinigt** werden.[26] empirica hat dazu den **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt: Konkrete Heizkostenabschläge von Mietern werden durch den MEPI-Faktor geteilt, bevor beide Größen verglichen werden. Die jeweils neusten **MEPI-Werte** sind auch **online abrufbar:** empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de).

Rechenbeispiel für den Landkreis Tübingen: Der **MEPI-Basismonat** der hier ausgewiesenen Grenzwerte für warme Nebenkosten wird unter den Ergebnistabellen angegeben (vgl. Abbildung 28, Seite 32: hier Sep. 2022). **Zur Preisbereinigung** von konkreten Heizkostenabschlägen im Landkreis Tübingen berechnet sich der **MEPI-Faktor** so: **MEPI-Wert** zum Zeitpunkt des konkreten Heizkostenabschlags (z. B. für Januar 2025: 137) geteilt durch **MEPI-Wert des Basismonats** der zugrundeliegenden Heizkostengrenzen (Sep. 2022: 135), also (137/135=) **1,01** (vgl. Abbildung 33, Seite 40). Das bedeutet: Seit Festlegung der Heizkostengrenzen im Landkreis Tübingen, sind die Mieter-Energiepreise gestiegen und liegen (Stand Januar 2025) noch immer rd. 1 **%** höher als im Sep. 2022 (vgl. Verlauf der orangen Linie in Abbildung 32, Seite 39). Um den Energieverbrauch auf seine Angemessenheit hin zu prüfen, müssen konkrete Heizkosten von Januar 2025 also erst **durch 1,01 geteilt** werden, bevor sie mit den oben ausgewiesenen Heizkostengrenzen in Euro für den Landkreis Tübingen (Abbildung 29) verglichen werden können.

[26] Dies gilt für alle Heizkostengrenzen in Euro, auch für die Euro-Angaben im Heizspiegel für Deutschland.

Prüfschema im LK Tübingen

Abbildung 30: Komponentenprüfung mit Klimabonus: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2025)

Komponentenprüfung:

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28c

Plus Klimabonus:

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

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
1	Tübingen Stadt	20	30	40	50	60	120	150	190	220	260
2	Tübingen Umland	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210
3	Rottenburg / Steinlach	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): für Bedingung (links): Abbildung 28d rechts, für Klimabonus (rechts): Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum		Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	660	830	1.030	1.220	1.510
2	Tübingen Umland	560	720	850	1.070	1.210
3	Rottenburg / Steinlach	570	700	850	1.030	1.200

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Werte in Abbildung 28a zzgl. Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts

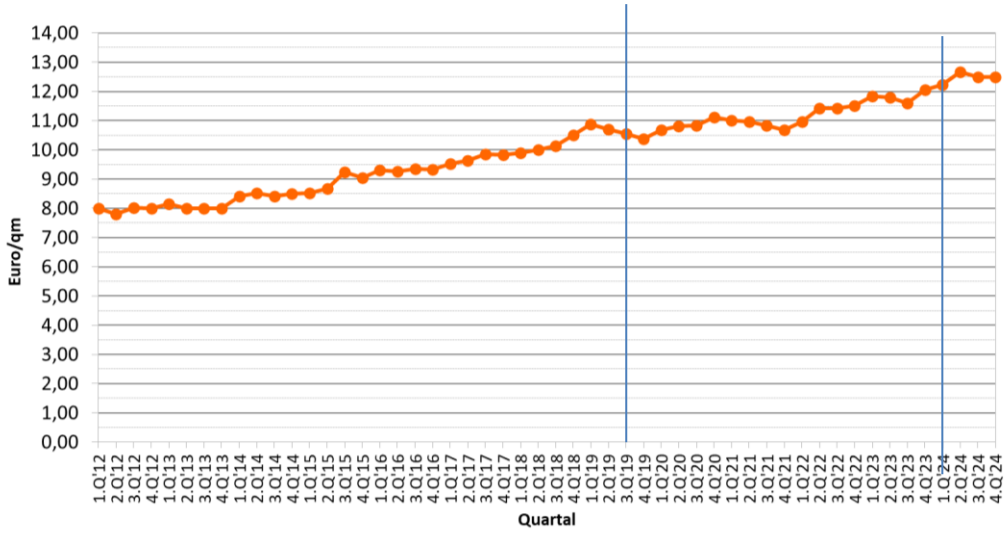
empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Tübingen

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2014 steigen im Landkreis Tübingen die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Abbildung 31). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 31: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Tübingen seit 2012

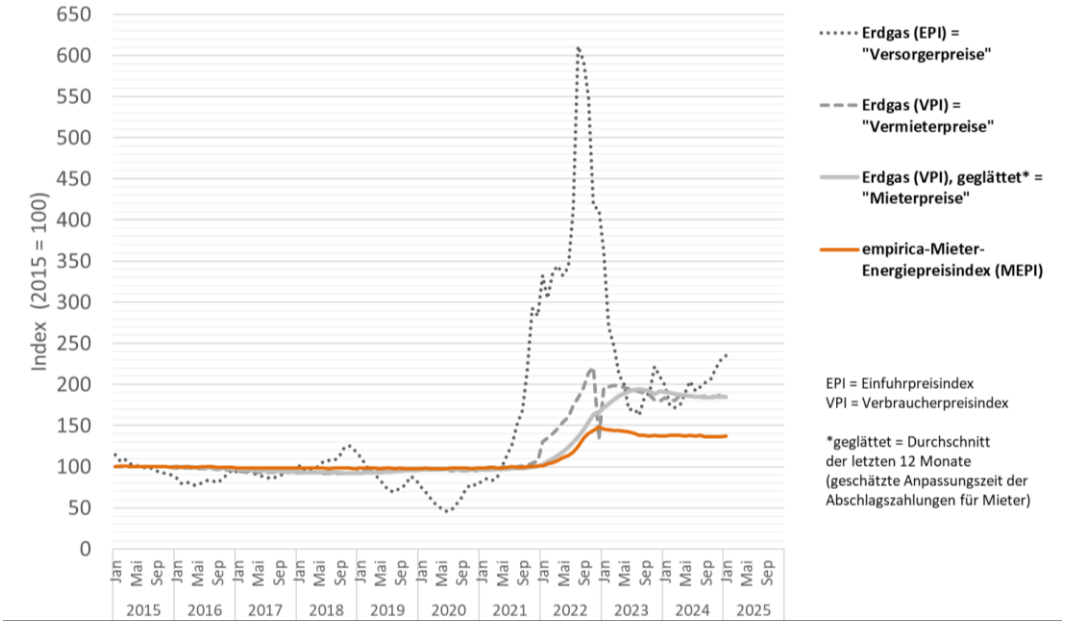


* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand Januar 2025)

Seit 2021 haben sich auch die **Energiepreise** stark und schnell ändert (Abbildung 32): Durch die geänderten **Weltmarktpreise** war der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas in den Jahren 2021 und 2022 erst extrem gestiegen, dann schnell wieder gesunken und schwankt nun leicht seit Herbst 2023 mit wieder leichtem Anstieg am Jahresende 2024 (Abbildung 32, gepunktete Linie). Die Preisänderungen kommen bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** nur zeitverzögert an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stieg erst 2022, sank (abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022) erst Mitte 2023 und stabilisiert sich nun erst seit Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich Preisänderungen noch später bemerkbar machen: Sie sanken erst ab Oktober 2023, aber stabilisieren sich inzwischen auch (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 32: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2025



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 17.03.2025; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI = orange Linie)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl (für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas). Seit Ende 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) wieder parallel zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie).

Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag. Mit anderen Worten: Bei sich **schnell ändernden Energiepreisen** sollten aktuelle Heizkostenabschläge erst so **preisbereinigt** werden, bevor sie mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden!

Abbildung 33: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Januar 2025

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	100	101	101	100	100	100	100	100	100	100	100	99
…												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98	99	99	99	99	99	100	99	100	100	100	101
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101	103	105	108	111	114	117	125	135	141	144	148
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145	145	144	144	143	142	140	138	138	137	138	137
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	138	137	138	137	138	137	137	137	137
2025	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	…										

* in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung **empirica**

Rechenbespiel zur Preisbereinigung:

- In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung **Juli 2021** gegenüber **Juli 2015:** 100/100 => **Faktor 1,00.**
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Mieter-Energiepreise zwischen **Dez. 2022** und **Dez. 2021**: 148 / 101 => **Faktor 1,47.**
- In den letzten zwei Jahren (Januar 2023 bis Januar 2025) sind sie sind wieder leicht gesunken (um -6 %): Veränderung **Januar 2025** gegenüber **Januar 2023**: 137 / 145 => **Faktor 0,94.**

Das bedeutet: Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von Dezember 2024) angemessen sind, müssen sie **durch den aktuellen MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** (z.B. Dezember 2022) zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,93 geteilt** werden (MEPI-Faktor, Stand Dezember 2024), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im Basismonat, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.[27]

Aktuelle Heizkostenabschläge von konkreten Wohnungen können Leistungsträger also selbst mit dem **MEPI** preisbereinigen (zurück auf die Preise zum Ermittlungszeitpunkt der Heizkostengrenze), bevor sie diese mit der Heizkostengrenze vergleichen. Der jeweils **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

[27] Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** ab sofort in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung **unter den Ergebnistabellen** (Abbildung 28, Seite 32). Aber auch für andere Heizkostengrenzen (in Euro) ist eine Preisbereinigung sinnvoll – und mit dem MEPI leicht möglich.

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 34):

(1) Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank (empirica-Preisdatenbank)
z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen

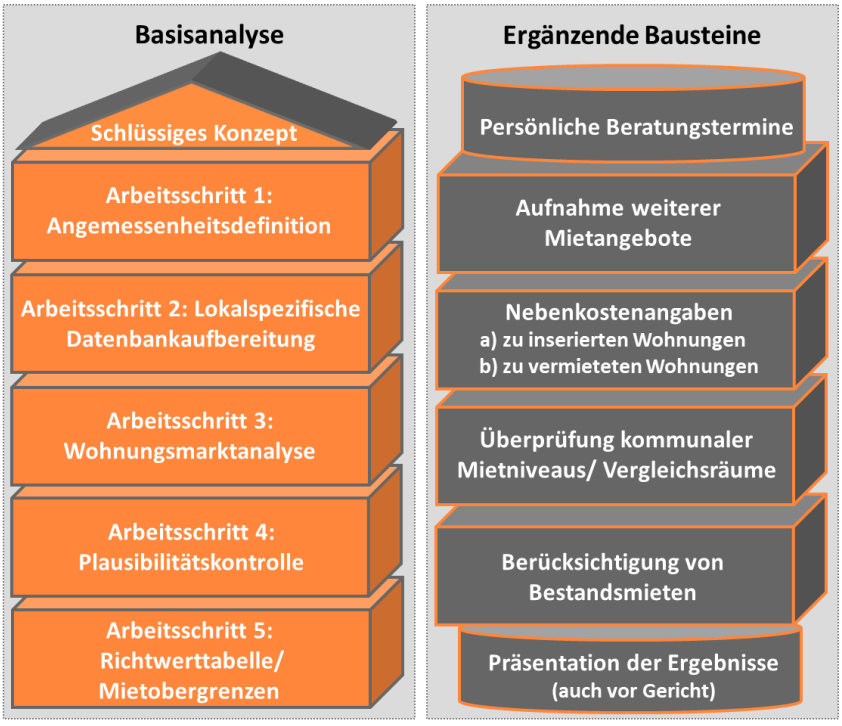
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 42).

Abbildung 34: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

Baukastensystem

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 (optional):

- 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

Grundmiete

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.

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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.

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Tübingen (Zensus 2022)

Im Landkreis Tübingen wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rund 104.300 Haushalte, davon rund 53.700 zur Miete (Abbildung 35). Die Mieterquote betrug damit etwa 52 %, die Eigentümerquote etwa 48 %. Derzeit sind rund 3.800 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Tübingen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand November 2024).[28] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Juni 2022 bis Dezember 2023: +1,3 %)[29], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 7 %.

Abbildung 35: Haushalte im LK Tübingen, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	50.652	48,5%
Zu Wohnzwecken vermietet	53.681	51,5%
Insgesamt	**104.332**	**100,0%**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Landkreis Tübingen rund 54.400 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 36 und Abbildung 37).[30] Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (70,5 %) und nur vereinzelte Wohnungen hatten keine Heizung (0,3 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (47,6 %) und praktisch keine mit Kohle (0,0 %).

Abbildung 36: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Tübingen, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	50.952	46,4%
Zu Wohnzwecken vermietet	54.420	49,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	383	0,3%
Leer stehend	3.963	3,6%
Insgesamt	**109.715**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

[28] Von derzeit 4.214 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Tübingen wohnen 3.796 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2024); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 40 m² (1-Personen-Haushalte) bis 86 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Landkreis Tübingen 45 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 105 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5).

[29] Seit 2022 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Tübingen von 231.729 (30.06.2022) auf 234.649 (31.12.2023) gestiegen, d. h. um +1,3 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im Dezember 2024: 53.681*1,013 = 54.379.

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

Abbildung 37: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, LK Tübingen, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	9.256	17,0%
Etagenheizung	3.098	5,7%
Blockheizung	1.374	2,5%
Zentralheizung	38.359	70,5%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.200	4,0%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	138	0,3%
Insgesamt	**54.420**	**100,0%**
Energieträger		
Gas	25.898	47,6%
Heizöl	13.027	23,9%
Kohle	6	0,0%
Holz, Holzpellets	3.230	5,9%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	69	0,1%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	1.219	2,2%
Strom (ohne Wärmepumpe)	1.575	2,9%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	9.256	17,0%
Kein Energieträger (keine Heizung)	138	0,3%
	54.420	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung neben dem Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs auch das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten im Mai 2022 gerade einmal (0,3 + 0,0 =) 0,3 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Tübingen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).[31]

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **Mietwohnungsbestands** im Landkreis Tübingen zum **Stand Mai 2022**. Die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) aber beziehen sich auf den **aktuellen Mietwohnungsbestand** im Landkreis Tübingen (inklusive der seitdem hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität), und davon sogar nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum tatsächlich **zur Neuvermietung angeboten** wurden. Das sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

[31] Merkmale zur Badausstattung wurden im Zensus 2022 nicht mehr erhoben: Schon zum letzten Zensus (Stand 2011) hatten fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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.

Wohnungsgrößenklassen

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 Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.[32] Das Preisspektrum aller „ca. 45 m² großen Wohnungen“ stellt dann 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 25-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 45 m² Wohnfläche 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 auftauchen.[33]

Produktregel

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.

Einheit des Richtwerts

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

---

[32] In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

[33] Da aus allen Wohnungen mit 35 m² bis unter 55 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 45 m² großen Wohnungen.

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

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.

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 festzulegen.

Räumliche Nähe

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

- 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.

Homogenität des Vergleichsraums

- 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.**

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG).[34] Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen

[34] Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: B 4 AS 30/08 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland): „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.[35]

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

Die Festlegung der Vergleichsräume (VR) erfolgt im **empirica-Konzept** daher systematisch unter bestmöglicher Beachtung folgender 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[36]

(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 bis 2 Euro/m²**).

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).[37] Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können **benachbarte** Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die Vergleichsräume im Zuge der **Erstauswertung** festgelegt. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt dabei in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[38] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. 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. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten

---

35 Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: B 14 AS 24/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland): „Nach der (…) gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

36 Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 41/18 R (Rdnr. 34); abrufbar unter: B 14 AS 41/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

37 Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 53.

38 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. Und ohne größeres Mietgefälle sollten umgekehrt alle Kommunen und Stadtteile ohnehin ähnliche Richtwerte haben.

Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**.

3.1.3 Festlegung der Vergleichsräume im LK Tübingen (Stand 2020)

Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung für den Landkreis Tübingen sei noch dargestellt, wie die oben beschriebenen drei Grundsätze im Rahmen der **Erstauswertung 2020** zu den vorliegenden Vergleichsräumen geführt haben.[39]

Mietniveaus im LK Tübingen (Stand 2020)

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Tübingen wurden im Rahmen der **Erstauswertung 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 waren damit über 3.900 Mietangebote aus dem Landkreis Tübingen bekannt, die auf Ebene der Kommunen bzw. Verwaltungsgemeinschaften ausgewertet wurden: Das Ergebnis ist in Abbildung 38 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 39 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften innerhalb des Landkreises Tübingen reichte 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 39).

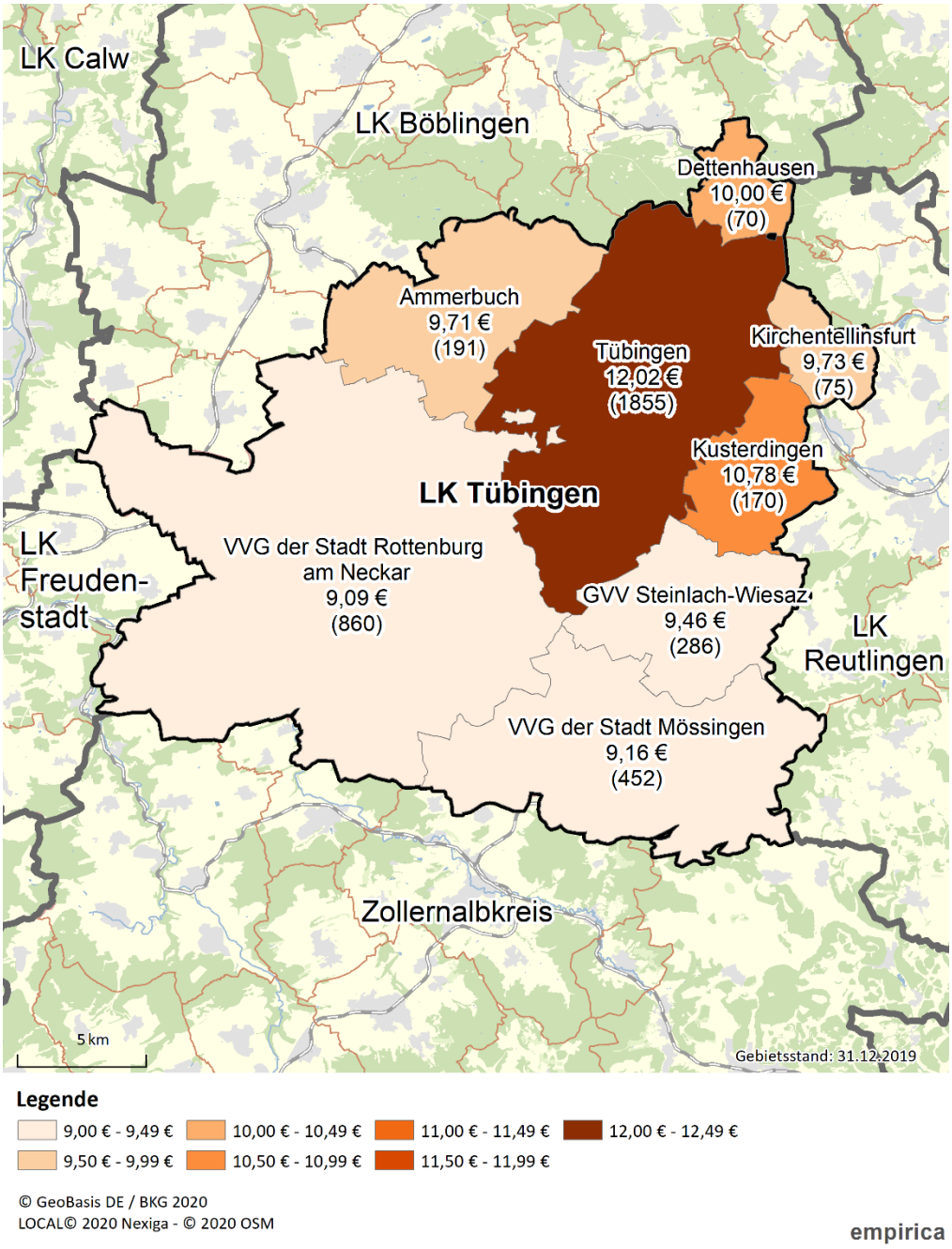
Abbildung 38: Kommunale Mietniveaus* im LK Tübingen 2020 - Tabelle**

Kommune, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) bzw. Gemeindeverwaltungsverband (GVV)	Median Euro/m²	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: vgl. **Erstauswertung 2020**, Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 40 (Seite 45): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

[39] Quelle: vgl. Erstauswertung 2020, a.a.O., Bericht vom 09.04.2021, dort Anhang-Kap. 2.1.3 (ab Seite 45).

Abbildung 39: Kommunale Mietniveaus* im LK Tübingen 2020 - Karte**



* * Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen auf Ebene der Gemeinden bzw. vereinbarten Verwaltungsgemeinschaften (VVG) und Gemeindeverwaltungsverbände (GVV).
** Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale III/2018 bis II/2020.
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 41 (Seite 46): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Einteilung in drei Vergleichsräume (Stand 2020)

Die Definition der räumlichen Angemessenheit erfolgte durch den Landkreis Tübingen. Dieser unterteilt sein Kreisgebiet in folgende drei Vergleichsräume (Abbildung 40): 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.[40]

Abbildung 40: Kommunale Mietniveaus im LK Tübingen 2020* und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen - Tabelle

Vergleichsraum	Kommune/VVG/GVV	Median Euro/m²	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: vgl. **Erstauswertung 2020**, Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 42 (Seite 47): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

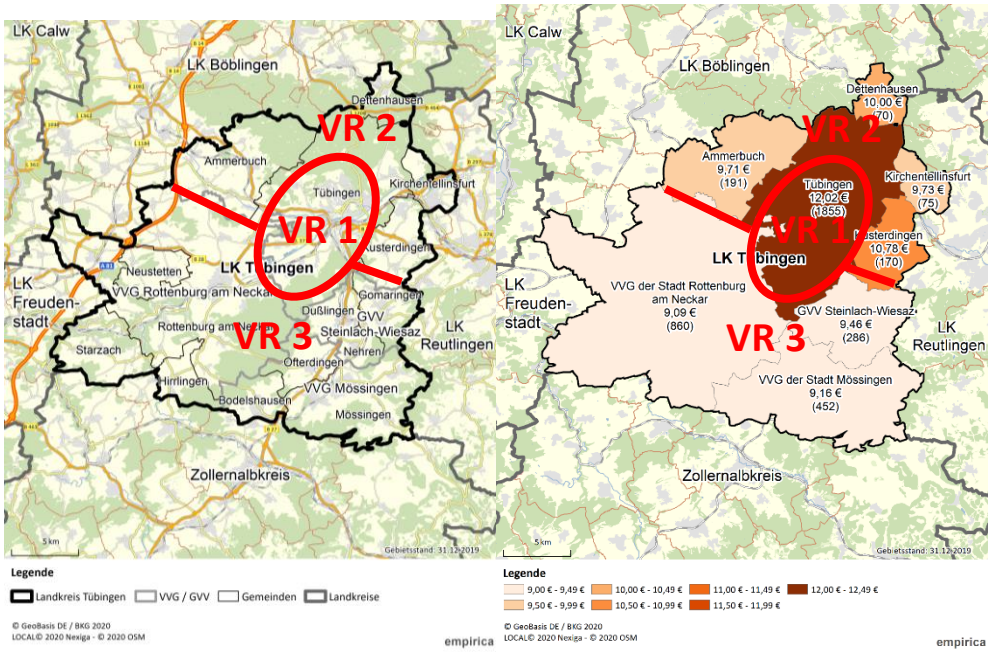
Abbildung 41: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LKs Tübingen 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			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: vgl. **Erstauswertung 2020**, Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 43 (Seite 47): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

[40] **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 41); Eine Überschreitung der gewünschten Spanne von 0,07 Euro/m² ist vertretbar. Der Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ bildet zwar kein zusammenhängendes Gebiet (vgl. Abbildung 42), 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 42: Drei Vergleichsräume (VR) im LK Tübingen (Stand 2020)



VVG = Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft; GGV = Gemeindeverwaltungsverband
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, Bericht vom 09.04.2021, dort Abbildung 44 (Seite 48): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

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.[41] Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

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

41 „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R (Rdnr. 24); abrufbar unter: B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.[42]

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat 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. 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 Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 14, Seite 19). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[43] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“

[42] 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.

[43] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

angesetzt.[44] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[45] 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.[46] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger** die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird**, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen“ ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II).

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

Wohnwertmerkmale

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

---

[44] 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).

[45] Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R (Rdnr. 37): „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.“). Abrufbar unter: B 4 AS 77/12 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

[46] 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.“ Abrufbar unter: B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

und Angebote von frei finanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Dopplerbereinigung

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.

Validität

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.

Repräsentativität

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

Transparenz und Datenschutz

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

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Tübingen

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“[47] abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Räumliche Plausibilisierung im LK Tübingen

Im Landkreis Tübingen gibt es ein Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend von der Stadt Tübingen (vgl. Abbildung 39, Seite 49). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Tübingen (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Viertels“ in Abbildung 14, 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 Vergleichsraum 3 „Rottenburg/ Steinlach“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Tübingen (markierte Werte in Abbildung 14, Seite 19) sind also **räumlich plausibel**.

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Zeitlicher Vergleich im LK Tübingen

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Tübingen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2018 bis Juni 2020 (Quartale III/2018 bis II/2020) angeboten wurden **(Erstauswertung 2020)**. Für die neuen Richtwerte wurde die Quartale I/2023 bis IV/2024 ausgewertet **(Aktualisierung 2025)**. Abbildung 43 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2020) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2025) gegenüber. Abbildung 44 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 43: Neue und alte Richtwerte im LK Tübingen (Aktualisierung 2025 im Vergleich zur Erstauswertung 2020)

Vergleichsraum		Erstauswertung 2020					Aktualisierung 2025				
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (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	**Tübingen Stadt**	470	590	680	840	1.090	540	680	840	1.000	1.250
2	**Tübingen Umland**	420	510	640	800+	950+	470	600	700	890+	1.000+
3	**Rottenburg / Steinlach**	400	500	600	710	830	480	580	700	850	990

+ Über Näherungswerte ermittelt.
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, a. a. O., Bericht vom 09.04.2021, dort: Abb. 20, S. 23 (Quartale III/2018 bis

[47] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

II/2020); **Aktualisierung 2025**: markierte Spalten in Abbildung 14 (Quartale I/2023 bis IV/2024)

empirica

Abbildung 44: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2025 (im Vergleich zur Erstauswertung 2020); LK Tübingen

Veränderung der Richtwerte	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
1 - Tübingen Stadt	+70	+90	+160	+160	+160	+130
2 - Tübingen Umland	+50	+90	+60	+90	+50	+70
3 - Rottenburg / Steinlach	+80	+80	+100	+140	+160	+110
Mittel**	+70	+90	+110	+130	+120	+100

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.
Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 43

empirica

Zeitliche Plausibilisierung im LK Tübingen

Plausibilisierung: Die Richtwerte für Nettokaltmieten steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +50 bis +160 Euro/Haushalt. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Tübingen auch durchaus plausibel, denn das Mietniveau im Landkreis Tübingen ist im Laufe der 18 Quartale seit der letzten Auswertung gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2019 und dem 4. Quartal 2023 um +1,35 Euro/m², vgl. Abbildung 31, Seite 38). Für eine Wohnfläche von 60 m², wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rd. +80 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Tübingen erforderlich und plausibel.

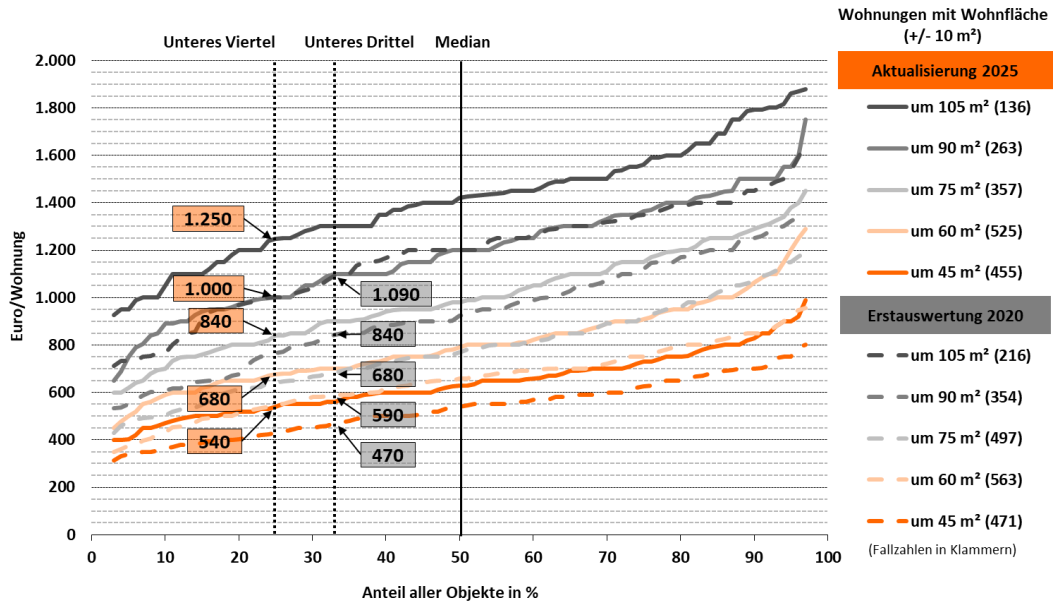
Abbildung 45 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Erstauswertung 2020 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2025 (durchgezogen).[48]

Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Tübingen

Im Landkreis Tübingen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen stark nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2025) weit oberhalb der gestrichelten Kurven (2020). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

[48] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 ff. (Seite 13 ff.); die gestrichelten Linien stammen aus den entsprechenden Abbildungen der letzten Auswertung.

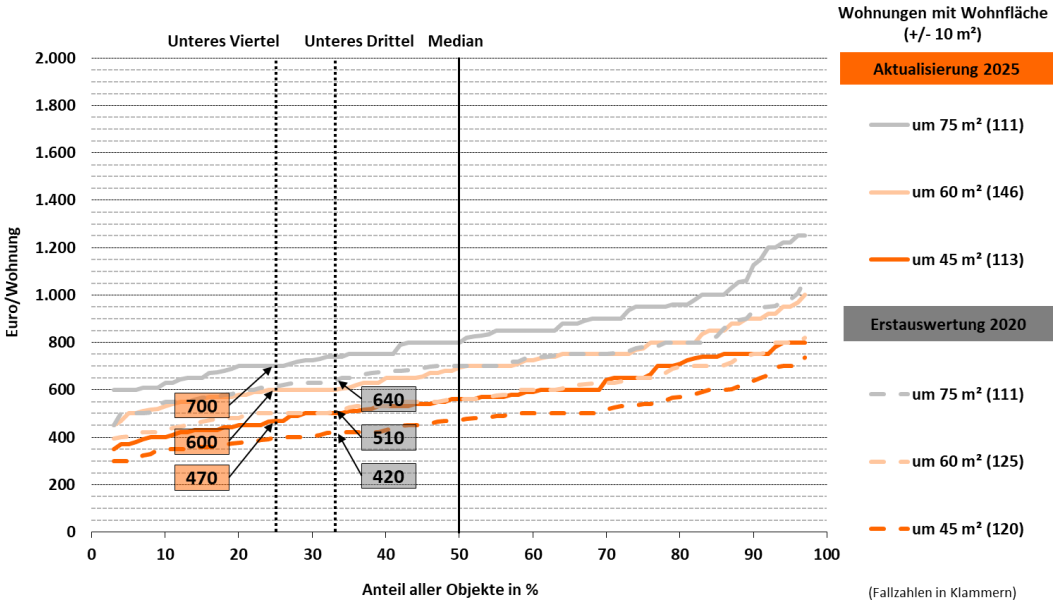
Abbildung 45: Veränderung des Mietspektrums, VR 1 „Tübingen Stadt“: Stand 2020 und Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Erstauswertung 2020** (gestrichelte Linien): Quartale III/2018 bis II/2020, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: **Erstauswertung 2020:** empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen; **Aktualisierung 2025:** empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

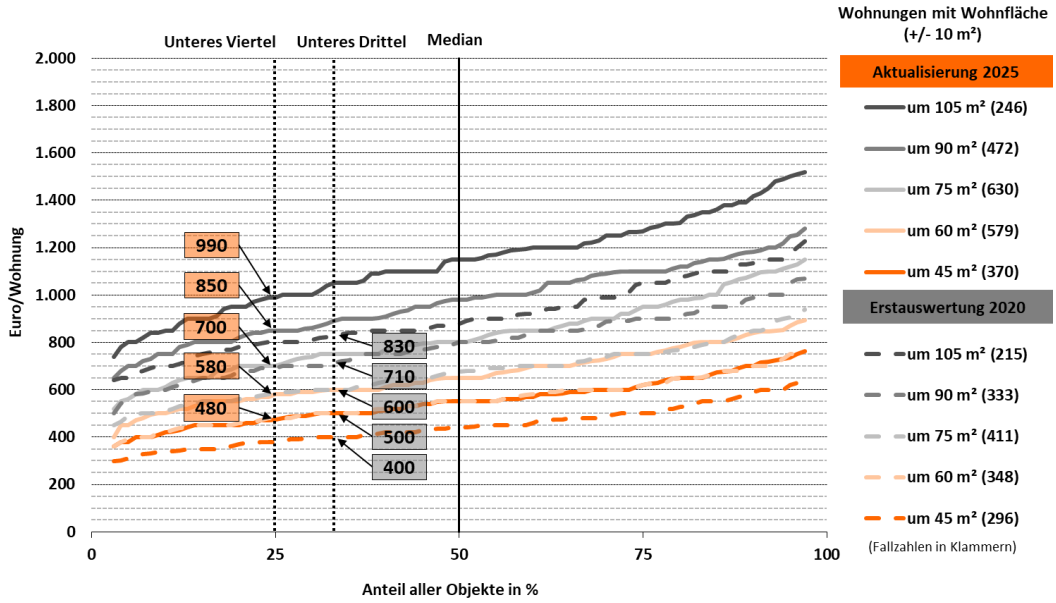
Abbildung 46: Veränderung des Mietspektrums, VR 2 „Tübingen Umland“: Stand 2020 und Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Erstauswertung 2020** (gestrichelte Linien): Quartale III/2018 bis II/2020, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle: **Erstauswertung 2020:** empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen; **Aktualisierung 2025:** empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 47: Veränderung des Mietspektrums, VR 3 „Rottenburg / Steinlach“, Stand 2020 zu Stand 2025*



* Auswertungszeitraum: **Erstauswertung 2020** (gestrichelte Linien): Quartale III/2018 bis II/2020, **Aktualisierung 2025** (durchgezogene Linien): Quartale I/2023 bis IV/2024.
Quelle **Erstauswertung 2020:** empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen; **Aktualisierung 2025:** empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)
empirica

Fazit: Da die Mieten im Landkreis Tübingen seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen sind, vor allem die für große Wohnungen, ist es sinnvoll und plausibel, wenn auch Mietobergrenzen entsprechend angehoben werden. Denn nur dann können Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Viertel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht.

Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.[49]

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.[50] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[51] 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 49).

Abbildung 48 und Abbildung 49 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 60 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“, die im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

[49] Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

[50] Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 31, Seite 44).

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

Abbildung 48: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Stadt Tübingen"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 680 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	(%-Punkte)
ausgewertete Wohnungen		**525**		**143**		
Größenklasse	50 bis unter 55 m²	148	28%	65	45%	17%
	55 bis unter 60 m²	130	25%	43	30%	5%
	60 bis unter 65 m²	138	26%	19	13%	-13%
	65 bis unter 70 m²	109	21%	16	11%	-10%
		525	**100%**	**143**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	39	7%	14	10%	2%
	2	405	77%	112	78%	1%
	3	78	15%	17	12%	-3%
	4	/	0%	0	0%	0%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		525	**100%**	**143**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	21	4%	5	3%	-1%
	1950er-Jahre	10	2%	/	2%	0%
	1960er-Jahre	21	4%	/	3%	-1%
	1970er-Jahre	61	12%	23	16%	4%
	1980er-Jahre	57	11%	15	10%	0%
	1990er-Jahre	50	10%	12	8%	-1%
	2000er-Jahre	29	6%	7	5%	-1%
	2010er-Jahre	32	6%	/	3%	-3%
	2020er-Jahre	46	9%	/	2%	-7%
	k.A.	198	38%	67	47%	9%
		525	**100%**	**143**	**100%**	
Heizenergieart	Gas	185	35%	57	40%	5%
	Öl	20	4%	7	5%	1%
	Alternativ	30	6%	5	3%	-2%
	Elektro	19	4%	/	2%	-2%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	271	52%	71	50%	-2%
		525	**100%**	**143**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	259	49%	65	45%	-4%
	Etage	18	3%	8	6%	2%
	Zimmer	8	2%	/	1%	0%
	k.A.	240	46%	68	48%	2%
		525	**100%**	**143**	**100%**	
Postleitzahl-bezirk	72070	158	30%	41	29%	-1%
	72072	159	30%	42	29%	-1%
	72074	105	20%	33	23%	3%
	72076	103	20%	27	19%	-1%
		525	**100%**	**143**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Tübingen Stadt“: 680 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 19). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 680 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 680 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 48: Überschrift: Für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 680 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 14, Seite 19). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 525 zugrunde (vgl. Abbildung 6, Seite 10). Von diesen 525 Angebotsfällen

werden 143 zu einer Miete bis maximal 680 Euro angeboten (27 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Viertel aller Wohnungen angemessen sein soll. 3. Zeile: Die 525 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze)* mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank*; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.[52] Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil an Angaben bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil an Angaben bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über Angaben zu diesem Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen im VR 1 „Tübingen Stadt“

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 60 m² (genauer: 50 bis unter 70 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 680 Euro** davon (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 48)

- nur 50 bis 55 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 24 % (13 % + 11 %) auch *mehr als 60 m²* Wohnfläche haben;
- ohne Angabe zum Baualter inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 18 % (8 % + 5 % + 3 % + 2 %) aus den 1990er und späteren Jahren stammen.

Hinsichtlich Zimmeranzahl, Heizungssystem und Heizenergieart unterscheiden sich Wohnungen mit angemessener Miete nicht von anderen Wohnungen. Keine der ausgewerteten Wohnungen wurde mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.[53]

Abbildung 48 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlgebieten im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ Wohnungen mit angemessener Miete öffentlich inseriert wurden, und dies sogar zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Wohnungen angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Stadtgebiete („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

[52] 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.).

[53] Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Tübingen hatten schon 2022 nur vereinzelte Wohnungen keine Heizung (0,3 %) und praktisch keine wurde mit Kohle (0,0 %) beheizt (vgl. Abbildung 37, Seite 44, Quelle: Zensus 2022).

Abbildung 49: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Tübingen Stadt“, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Stadt Tübingen"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 680 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	**525**		**143**		
Gäste-WC	44	8%	19	13%	5%
Bad mit Fenster	82	16%	21	15%	-1%
Bad mit Wanne	139	26%	43	30%	4%
Balkon/Terrasse	413	79%	108	76%	-3%
Garten/-anteil/-nutzung	106	20%	25	17%	-3%
Aufzug	190	36%	40	28%	-8%
barrierefrei	51	10%	12	8%	-1%
Fliesenboden	113	22%	21	15%	-7%
Laminatboden	65	12%	24	17%	4%
Parkettboden	112	21%	15	10%	-11%
Teppichboden	7	1%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	434	83%	109	76%	-6%
Dachgeschoss	127	24%	25	17%	-7%
Neubau	47	9%	/	2%	-7%
gepflegt	146	28%	40	28%	0%
neuwertig	43	8%	/	3%	-5%
renoviert	61	12%	14	10%	-2%
saniert	153	29%	38	27%	-3%
Parkmöglichkeit	316	60%	74	52%	-8%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1 „Tübingen Stadt“: 680 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 19). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 680 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 680 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 49 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Wohnwertmerkmale angemessener Wohnungen im VR 1 „Tübingen Stadt“

Eine **dunkelrote** Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 60 m² im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 680 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Parkettboden, einen Aufzug, Fliesenboden oder eine Einbauküche verfügen, und seltener auch, dass es eine Neubauwohnung ist (vgl. rote Markierung in Abbildung 49). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 48).

Fazit: Die Mietobergrenze von 680 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 60 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 680 Euro anmietbar waren, haben *mindestens*[54] 76 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 76 % eine Einbauküche, *mindestens* 28 % einen Aufzug, *mindestens* 17 % einen Garten, *mindestens* 17 % Laminatboden, *mindestens* 15 % Fliesenboden, *mindestens* 13 % ein Gäste-WC und *mindestens* 10 % sogar Parkettboden. Zudem sind *mindestens* 8 % 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 680 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 680 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Tübingen Stadt“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 14, Seite 19) auch *zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.[55]

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

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 50 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch an einem beliebigen Stichtag *nach* Ermittlung der Richtwerte angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

---

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

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

Konkrete Verfügbarkeit im LK Tübingen

Verfügbarkeit im Landkreis Tübingen: Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Tübingen (vgl. markierte Werte in Abbildung 14, Seite 19) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs auf einschlägigen Internetportalen **an nur einem Tag**, nämlich am 19.03.2025, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 50 ff.); zusätzlich gibt es möglicherweise auch noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Und Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche nicht nur einen Tag, sondern mehrere Monate Zeit.

Lesebeispiel: In Abbildung 50, dritte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Kirchentellinsfurt (Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“)[56] angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 470 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2002 mit 38 m² Wohnfläche, die für 450 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Dusche, Terrasse, eine Einbauküche und Laminatboden. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 470 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Tübingen Umland“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 50: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2025

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 3	480 €	VVG Rottenburg am Neckar	43 m²	480 €	k.A.	2	"Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Dusche, Abstellraum, Einbauküche und Zentralheizung	www.kleinanzeigen.de (19.03.2025)
VR 1	540 €	Tübingen	38 m²	510 €	1983	1	"Schöne 1-Zimmer-Wohnung" mit Terrasse und einer Gas-Zentralheizung	www.immowelt.de (19.03.2025)
VR 2	470 €	Kirchentellinsfurt	38 m²	450 €	2002	2	"Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Dusche, Terrasse, Einbauküche und Laminatboden	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 3	480 €	GVV Steinlach	38 m²	425 €	2000	2	"Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Wanne, Balkon, Keller, Einbauküche, Aufzug, Laminat- und Fliesenböden und einer Fernwärme-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)

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

[56] Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 5 (Seite 6).

Abbildung 51: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2025

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 3	580 €	VVG Rottenburg am Neckar	65 m²	500 €	1977	3	"Helle 3-Zimmer-Wohnung" im Dachgeschoss mit Bad mit Dusche, Balkon, Abstellraum, Einbauküche, Gartenmitnutzung, Laminatboden und einer Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 2	600 €	Dettenhausen	58 m²	530 €	1974	2	Etagenwohnung mit Bad mit Dusche, Keller, Aufzug und einer Holzpellets-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 1	680 €	Tübingen	55 m²	645 €	k.A.	2	"Attraktive, modernsisierte Wohnung", möbliert, mit Bad mit Dusche, Balkon, Einbauküche, Keller und einer Gas-Heizung	www.immowelt.de (19.03.2025)
VR 3	580 €	VVG Rottenburg am Neckar	50 m²	500 €	1991	2	"Helle 2-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Dusche, Balkon, Keller, Einbauküche und einer Elektro-Heizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)

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

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2025

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	840 €	Tübingen	76 m²	810 €	1957	3	"Praktische 3-Zimmer-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Laminatboden und einer Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 3	700 €	VVG Rottenburg am Neckar	72 m²	650 €	1972	3	"Umfassend renovierte, gut geschnittene und helle 3-Zimmer-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Kelleranteil, Einbauküche und einer Öl-Zentralheizung	www.immowelt.de (19.03.2025)
VR 1	840 €	Tübingen	67 m²	710 €	1971	2	"Großzügige 2-Zimmer-Wohnung" mit Balkon, Keller, Aufzug und einer Fernwärme-Heizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 3	700 €	VVG Mössingen	65 m²	650 €	1981	3	"Schöne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Gartenmitznutzung und einer Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)

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

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2025

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 1	1.000 €	Tübingen	90 m²	951 €	1965	4	"Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Abstellraum, Laminatboden und einer Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)
VR 3	850 €	GVV Steinlach	85 m²	790 €	2005	3	"Gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung" mit Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Balkon, Kelleranteil, Einbauküche, Parkettboden und einer Gas-Zentralheizung	www.immowelt.de (19.03.2025)
VR 1	1.000 €	Tübingen	82 m²	820 €	1984	4	"Sehr schöne, ruhig-gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung" mit Bad mit Wanne, Balkon, Keller, Einbauküche, Laminatboden und einer Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (19.03.2025)

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

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Tübingen, 2025

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
VR 3	990 €	VVG Mössingen	110 m²	810 €	1989	4	"Helle, großzügige Wohnung" mit Tageslichtbad mit Dusche, Abstellraum, Laminat- und Fliesenböden und einer Gas-Zentralheizung	www.immowelt.de (19.03.2025)
VR 3	990 €	VVG Rottenburg am Neckar	105 m²	800 €	k.A.	3	"Schön, große, moderne Wohnung" im Dachgeschoss mit Bad mit Dusche, Balkon, Keller, Einbauküche, Gartenmitnutzung und einer Zentralheizung	www.kleinanzeigen.de (19.03.2025)

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Tübingen (Aktualisierung 2025)

Abbildung 55: Basistabelle für den LK Tübingen: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Tübingen Stadt“

	Miete	Wohnungsangebote im LK Tübingen (01.01.2023 bis 31.12.2024)																						
		Größenklasse																					Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr		
VR 1 - Tübingen Stadt	bis 400€	60	8	7	/	/	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**90**	**5%**
	über 400 bis 500€	88	23	13	14	6	6	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**157**	**14%**
	über 500 bis 600€	44	37	39	32	27	11	5	5	-	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**205**	**26%**
	über 600 bis 700€	17	19	14	33	53	26	20	12	5	/	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	**209**	**38%**
	über 700 bis 800€	6	9	7	22	32	35	33	17	20	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**191**	**49%**
	über 800 bis 900€	-	/	6	7	14	20	33	19	16	8	5	7	5	-	/	-	/	-	/	-	-	-	**147**	**58%**
	über 900 bis 1000€	-	-	/	/	6	21	15	28	17	18	11	10	11	5	/	-	/	/	/	-	-	/	**154**	**67%**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	/	5	/	9	14	11	11	10	13	6	6	-	/	-	/	/	-	-	/	**97**	**73%**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	/	/	-	/	/	15	9	15	9	8	/	5	/	/	/	/	-	/	-	**84**	**77%**
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	/	10	/	11	12	11	10	11	6	10	/	/	/	/	/	/	/	**98**	**83%**
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	8	5	14	7	/	/	/	/	/	/	/	6	**70**	**87%**
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	5	7	15	/	/	6	/	/	/	/	/	**59**	**91%**
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	5	/	/	/	/	/	/	/	-	/	**29**	**92%**
	über 1600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	/	/	5	5	15	10	12	6	13	57	**134**	**100%**
	Gesamt	**215**	**100**	**89**	**118**	**148**	**130**	**138**	**109**	**105**	**69**	**74**	**68**	**73**	**48**	**37**	**19**	**32**	**22**	**28**	**12**	**19**	**71**	**1.724**	-
	davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	/	/	-	/	/	5	/	/	20	42	

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

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

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

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 525 ca. 60 m² großen Wohnungen (148 + 130 + 138 + 109 = 525). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6 (Seite 10) und in Abbildung 9 (Seite 13) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.724) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 6 (Seite 10).

Hellorange: Die meisten dieser 525 Wohnungen kosten zwischen 600 und 1.000 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangen Linie in Abbildung 9, Seite 13). 25 % dieser 525 Wohnungen kosten bis zu 680 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, 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 56: Fortsetzung Basistabelle für den LK Tübingen: VR 2 „Tübingen Umland“ und VR 3 „Rottenburg / Steinbach“

	Miete	Wohnungsangebote im LK Tübingen (01.01.2023 bis 31.12.2024)																							
		Größenklasse																						Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr		
VR 2 - Tübingen Umland	bis 400€	23	7	5	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**36**	**6%**
	über 400 bis 500€	17	10	/	9	5	/	/	-	-	-	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	**50**	**15%**
	über 500 bis 600€	6	/	13	8	16	15	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**72**	**28%**
	über 600 bis 700€	/	/	/	/	8	16	7	/	10	/	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	**62**	**39%**
	über 700 bis 800€	-	/	/	/	15	8	6	8	7	9	/	/	-	/	-	/	/	-	-	-	-	/	**70**	**51%**
	über 800 bis 900€	-	-	-	/	-	/	5	/	6	5	10	6	8	-	/	/	/	-	-	-	-	-	**53**	**60%**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	5	/	/	5	/	/	/	5	5	7	/	-	5	/	-	-	-	**49**	**69%**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	/	7	5	/	6	/	/	-	/	-	-	-	**31**	**74%**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	5	5	/	/	/	/	-	6	-	-	/	**29**	**79%**
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	5	/	/	/	/	5	/	/	/	**33**	**85%**
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	/	/	/	/	/	**20**	**89%**
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	-	/	/	**16**	**92%**
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	/	-	/	**14**	**94%**
	über 1600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	/	26	**34**	**100%**
	Gesamt	**48**	**21**	**23**	**24**	**45**	**52**	**28**	**21**	**34**	**27**	**29**	**25**	**27**	**17**	**23**	**15**	**13**	**11**	**27**	**9**	**9**	**41**	**569**	-
	davon EZFH*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	-	/	/	/	/	5	22	42	

	Miete	Wohnungsangebote im LK Tübingen (01.01.2023 bis 31.12.2024)																							
		Größenklasse																						Summe	kumulierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr		
VR 3 - Rottenburg / Steinlach	bis 400€	55	9	10	5	6	/	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	**100**	**5%**
	über 400 bis 500€	27	26	39	31	15	15	9	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**172**	**13%**
	über 500 bis 600€	9	14	32	21	63	43	38	25	11	7	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**270**	**26%**
	über 600 bis 700€	/	5	10	13	37	40	36	37	34	15	14	/	/	/	/	/	/	-	/	-	-	-	**257**	**38%**
	über 700 bis 800€	-	-	/	/	29	19	28	47	42	46	28	18	13	/	/	/	/	-	/	-	-	/	**283**	**52%**
	über 800 bis 900€	-	-	-	/	/	12	23	29	28	31	35	23	25	11	/	/	7	/	/	/	-	/	**238**	**63%**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	/	/	7	17	37	29	26	28	12	12	/	7	/	/	/	/	/	**196**	**72%**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	/	13	12	25	35	20	12	10	9	10	/	9	/	/	/	**167**	**80%**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	25	16	15	12	14	11	11	8	5	/	/	5	**136**	**87%**
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	6	9	10	6	7	7	11	/	/	11	**86**	**91%**
	über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	10	5	5	13	6	/	15	**67**	**94%**
	über 1400 bis 1500€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	6	/	/	/	/	5	/	19	**46**	**96%**
	über 1500 bis 1600€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	/	/	/	/	/	/	18	**38**	**98%**
	über 1600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	33	**40**	**100%**
	Gesamt	**94**	**54**	**92**	**73**	**151**	**133**	**142**	**153**	**151**	**162**	**164**	**132**	**112**	**64**	**72**	**51**	**59**	**30**	**51**	**24**	**20**	**112**	**2.096**	-
	davon EZFH*	-	-	/	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	8	/	/	6	11	/	/	44	93	

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

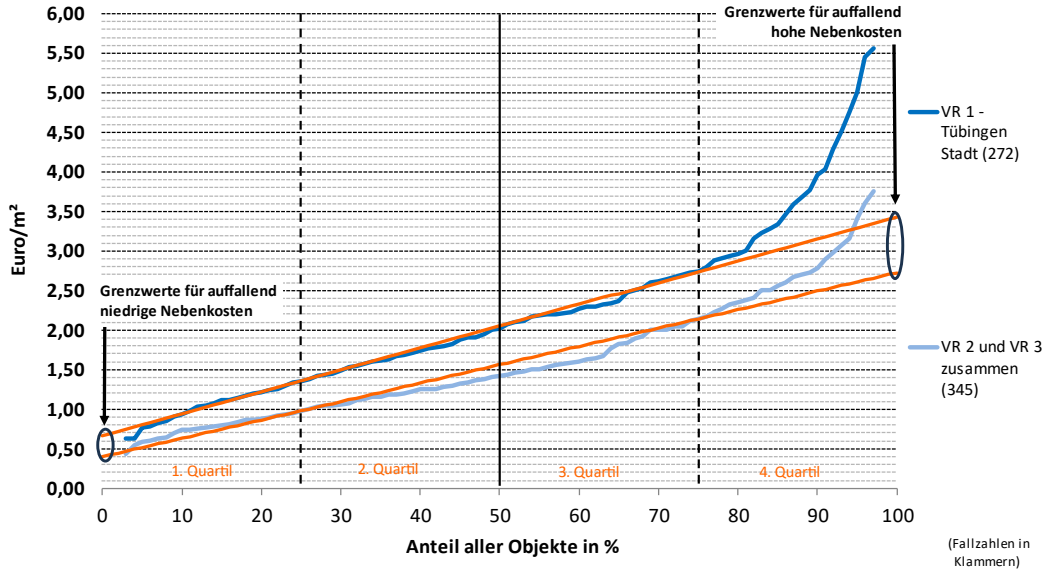
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)

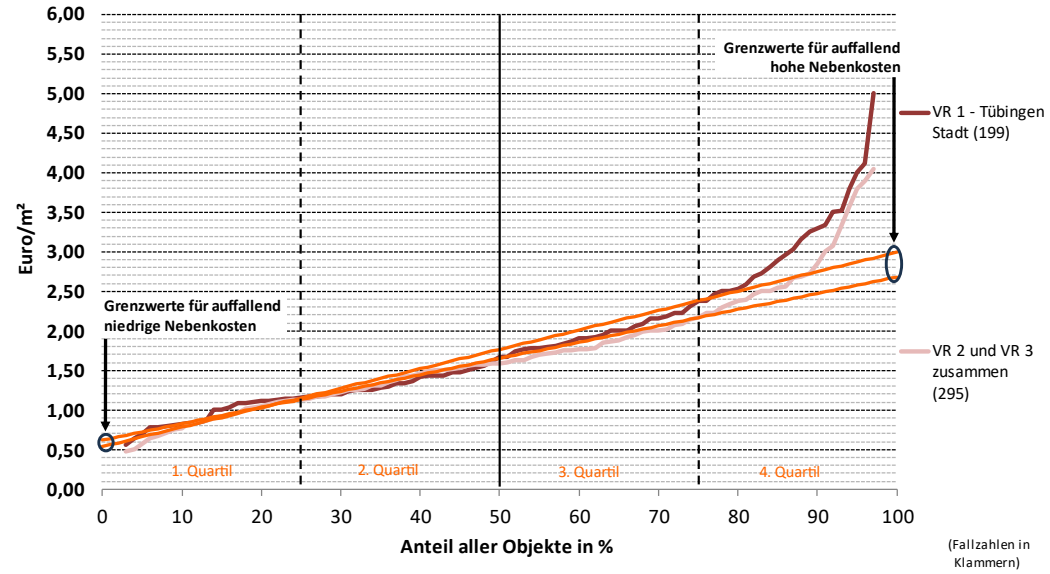
4.1 Darstellung der Quartilsgeraden zu Nebenkosten im LK Tübingen

Abbildung 57: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten* im LK Tübingen, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 19 (Seite 25): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel Abbildung 21 (Seite 27) **empirica**

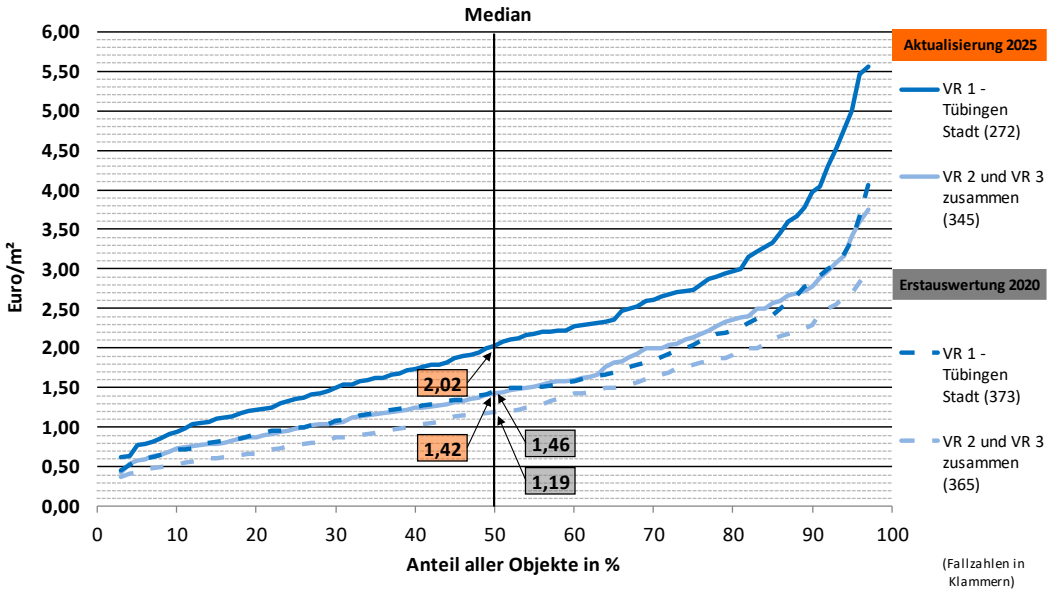
Abbildung 58: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten* im LK Tübingen, 2024**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten in Euro/m². ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2022 bis IV/2024.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 24 (Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Diagonalen: vgl. Lesebeispiel Abbildung 21 (Seite 27) **empirica**

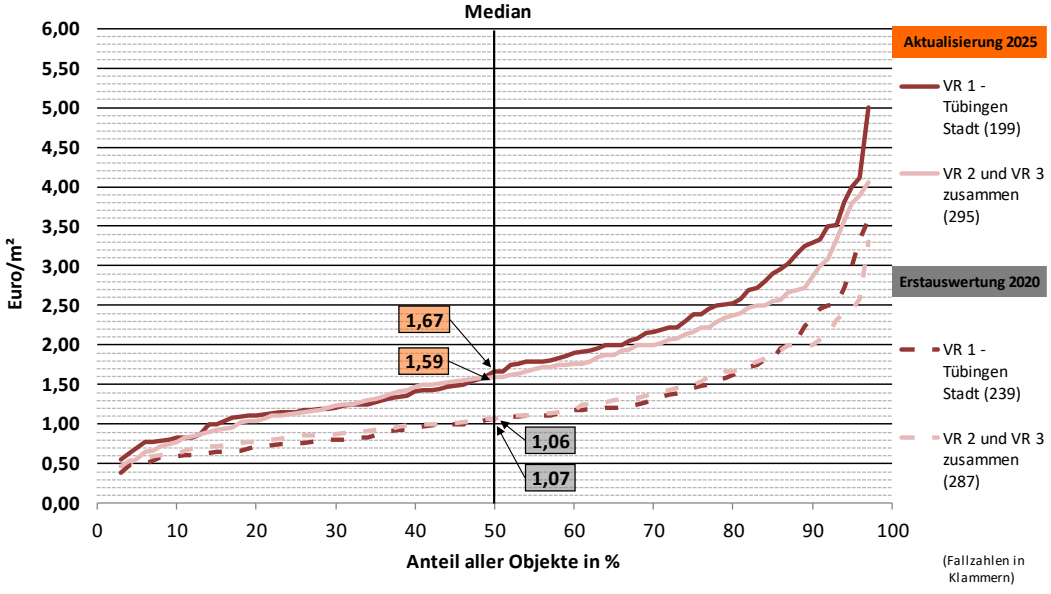
4.2 Nebenkosten im Zeitvergleich

Abbildung 59: Zeitvergleich der kalten Nebenkosten* im LK Tübingen (Stand 2025 zu Stand 2020)**



* in Mietwohnungsinseraten genannte monatliche Abschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m²; ** Quartale I/2022 bis IV/2024 (**Stand 2025**) gegenüber Quartale III/2017 bis II/2020 (**Stand 2020**). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 19 (Seite 25), die gestrichelten Linien stammen aus der **Erstauswertung 2020**, a. a. O., Bericht vom 09.04.2021, dort Abb. 23 (Seite 26).
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)/empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 60: Zeitvergleich der warmen Nebenkosten* im LK Tübingen (Stand 2025 zu Stand 2020)**



* in Mietwohnungsinseraten genannte monatliche Abschläge für warme Nebenkosten in Euro/m²; ** Quartale I/2022 bis IV/2024 (**Stand 2025**) gegenüber Quartale III/2017 bis II/2020 (**Stand 2020**). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 24 (Seite 29), die gestrichelten Linien stammen aus der **Erstauswertung 2020**, a. a. O., Bericht vom 09.04.2021, dort Abb. 28 (Seite 30).
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)/empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

5.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

5.1.1 Ergebnistabellen im LK Tübingen - Stand 2020

Abbildung 61: Ergebnistabellen 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) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

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

(a) Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2018 bis II/2020, unteres Drittel. (b) Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße. (c) 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. (d) Halber Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße; z. B. für einen Klimabonus.
Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, a. a. O., Bericht vom 9. April 2021 (dort Abb. 32, Seite 32): (a) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Daten von Wohnungsunternehmen; (b-d) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Tübingen - Stand 2025

Abbildung 62: Ergebnistabellen im LK Tübingen (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

(b) Mittlere Nebenkosten inserierten Mietwohnungen

	Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten (Median in Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	2,02	90	120	150	180	210	1,67	80	100	130	150	180
2	Tübingen Umland	1,42	60	90	110	130	150	1,59	70	100	120	140	170
3	Rottenburg / Steinlach		60	90	110	130	150		70	100	120	140	170

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	0,67	30	40	50	60	70	0,54	20	30	40	50	60
2	Tübingen Umland	0,40	20	20	30	40	40	0,62	30	40	50	60	70
3	Rottenburg / Steinlach		20	20	30	40	40		30	40	50	60	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Viertel. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale I/2022 bis IV/2024 (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands. (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. - Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: vgl. Abbildung 28 (Seite 32): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Tübingen - Stand 2025 zu Stand 2020

Abbildung 63: Differenz der Ergebnistabellen im LK Tübingen (Stand 2025 zu Stand 2020)

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	+70	+90	+160	+160	+160
2	Tübingen Umland	+50	+90	+60	+90	+50
3	Rottenburg / Steinlach	+80	+80	+100	+140	+160

(b) Veränderung der mittleren Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen:

Vergleichsraum		Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	+20	+30	+40	+50	+60	+30	+40	+50	+50	+70
2	Tübingen Umland	+10	+20	+20	+20	+30	+20	+40	+40	+40	+60
3	Rottenburg / Steinlach	+10	+20	+20	+20	+30	+20	+40	+40	+40	+60

(c) Veränderung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	+40	+60	+70	+90	+100	+40	+50	+70	+80	+100
2	Tübingen Umland	+30	+40	+50	+60	+80	+20	+30	+40	+50	+60
3	Rottenburg / Steinlach	+30	+40	+50	+60	+80	+20	+30	+40	+50	+60

(d) Veränderung der Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten:

Vergleichsraum		Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²	45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0
2	Tübingen Umland	-10	-20	-10	-10	-20	+10	+10	+10	+10	+10
3	Rottenburg / Steinlach	-10	-20	-10	-10	-20	+10	+10	+10	+10	+10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 61 und Abbildung 62 **empirica**

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata)

5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt **mehrere Prüfschemata** und verlangt lediglich, dass ein „**schlüssiges Konzept** zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete“** ein „planmäßiges Vorgehen“ erfordert.[57] Zielführend zum Ausschluss eines gehobenen Standards sind Nettokaltmietenkonzepte. Bruttomietenkonzepte sind ungenauer, da sie mehrere Komponenten der Wohnkosten miteinander verrechnen (Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete). Zudem ist nicht festgelegt, ob die Angemessenheitsgrenzen dazu **eng oder weit gefasst** werden sollen: Dabei macht es einen großen Unterschied, ob zur Herleitung eines Bruttomieten-Richtwerts lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.[58] **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema einer Bruttomiete** (zu der auch die sog. Gesamtangemessenheitsgrenze zählt) noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und *monatlicher Nebenkostenvorauszahlung* über dem Richtwert liegt (deren Höhe sofort bekannt ist, aber lediglich auf Schätzungen beruht) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (deren Höhe erst rückwirkend bekannt wird, so dass sich eine Wohnung erst *im Nachhinein* als unangemessen herausstellen könnte und der Haushalt erneut zum Umzug aufgefordert werden müsste). **Wichtig ist also auch die Festlegung, welche Rolle man den monatlichen Vorauszahlungen für Nebenkosten beimisst.**

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist, sondern auch, wenn einfach nur die Nebenkosten „zu hoch“ sind.[59] Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen aber oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ hohem Heizenergieverbrauch. Wenn man die Angemessenheit über eine Bruttomiete definiert, wohnen Mieter mit hohen Nebenkosten nur dann angemessen, wenn sie qualitativ schlechtere oder kleinere Wohnungen bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten (denn nur dann haben sie die gleiche Bruttomiete). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete eines Haushalts unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass die Nettokaltmiete relativ hoch ist (er also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass der Vermieter relativ hohe Abschlagszahlungen verlangt (z. B. weil lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden, wie etwa Versicherungen, Grundsteuer usw.). Beim Prüfschema der Bruttomiete stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich auch Mieter von einfachen Wohnungen zur Kostensenkung auffordern will, bzw. ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

---

[57] BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 27); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -

[58] Laut BSG kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (…) und nicht nur auf Wohnungen (…) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (…) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage - Bundessozialgericht - Homepage -. – Dabei haben Wohnungen des einfachen Standards bzw. Wohnungen von Leistungsbeziehern nicht systematisch niedrigere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen: Vgl. empirica-paper Nr. 259; abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

[59] Das Prüfschema hat Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (dort Abb. 11); abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern sie nicht auffallend hoch sind). Die Nichtprüfungsgrenze bestimmt nur, ab wann eine Einzelfallprüfung folgt, nicht aber die Höhe der Deckelung! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.[60] Der **Ausschluss eines gehobenen Standards** wird „verwässert“, wenn auch noch Nebenkosten addiert werden: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird auch bei niedrigen Nebenkosten nicht angemessen.
- Zweitens gelten **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, damit **grundsätzlich** als **angemessen:** Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannten) Nebenkosten, also bereits ***vor*** **Einzug,** beurteilt werden**.** Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Immobilien-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man den Vermieter erst persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalten Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.[61] Diese Probleme gibt es bei der Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht**:** Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Trotz all dieser Vorteile verlangen einige **Sozialgerichte** nach Aussage von Leistungsträgern offenbar immer noch eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (Bruttowarmmietenprüfung) – und dies sogar, ohne zu spezifizieren, ob diese Richtwerte eng oder weit gefasst sein sollen (was für die Höhe des Grenzwerts aber einen enormen Unterschied macht). In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Im Ergebnis bleibt daher der Appell an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, auch Angemessenheitsprüfungen anhand der **Nettokaltmiete** als praktikabel und zielführend anzusehen.

---

[60] Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort Abb. 10); abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

[61] Genaugenommen ist der Nachweis gar nicht möglich: Denn die tatsächliche Bruttokaltmiete wird erst rückwirkend mit der Jahresabrechnung bekannt – wenn die Wohnung schon lange nicht mehr verfügbar ist!

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

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 28, Seite 32) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten. Die entsprechenden Prüftabellen für den Landkreis Tübingen werden hier im Folgenden dargestellt.

5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)

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

Zielsetzung: § 22 SGB II verlangt nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen" anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind." Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist damit die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird **nach dem Grund gesucht:** Solange das Verbrauchsverhalten des Mieters unauffällig ist, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine (kalten und warmen) **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 64). Wenn jede Komponente einzeln angemessen ist, dann sind natürlich auch die Summen daraus angemessen (also auch die Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete). Ergänzend kann ein **Klimabonus** gewährt werden (Abbildung 65).

Abbildung 64: <u>Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):</u>
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2025)

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28c **empirica**

Zielsetzung mit Klimabonus: Wenn zusätzlich ein Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen geschaffen werden soll, dann ist eine Verrechnung der warmen Nebenkosten sinnvoll, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die **besonders niedrige Heizkosten** vorweisen, dürfen eine **höhere Nettokaltmiete** haben. (Nicht umgekehrt: Besonders hohe Heizkosten reduzieren nicht die angemessene Nettokaltmiete!) Damit können auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein (also z. B. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen mit entsprechend höheren Grundmieten), nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die Angemessenheit der Wohnung wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Es gibt nur **ergänzend einen Klimabonus:** Für Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig" sind, gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus". Der **Klimabonus** entspricht hier dem Betrag der nicht ausgeschöpften Heizkosten.[62]

Mögliches Prüfschema im LK Tübingen

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten also weiterhin als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine kalten und warmen **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Zusätzlich wird **Haushalten mit auffallend niedrigen Heizkosten** eine **höhere Nettokaltmiete** zugestanden **(**Abbildung 65).

[62] Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten" zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten" (Abbildung 28c rechts abzgl. Abbildung 28d rechts).

Abbildung 65: Komponentenprüfung mit Klimabonus:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Tübingen (Stand 2025)

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Tübingen Stadt	540	680	840	1.000	1.250
2 - Tübingen Umland	470	600	700	890	1000
3 - Rottenburg / Steinlach	480	580	700	850	990

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
			45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²		45 m²	60 m²	75 m²	90 m²	105 m²
1	Tübingen Stadt	3,43	150	210	260	310	360	3,00	140	180	230	270	320
2	Tübingen Umland	2,72	120	160	200	240	290	2,68	120	160	200	240	280
3	Rottenburg / Steinlach		120	160	200	240	290		120	160	200	240	280

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Abbildung 28c

Plus Klimabonus:

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

	Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
1	Tübingen Stadt	20	30	40	50	60	120	150	190	220	260
2	Tübingen Umland	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210
3	Rottenburg / Steinlach	30	40	50	60	70	90	120	150	180	210

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): für Bedingung (links): Abbildung 28d rechts, für Klimabonus (rechts): Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

	Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	660	830	1.030	1.220	1.510
2	Tübingen Umland	560	720	850	1.070	1.210
3	Rottenburg / Steinlach	570	700	850	1.030	1.200

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Werte in Abbildung 28a zzgl. Werte in Abbildung 28c rechts abzgl. Werte in Abbildung 28d rechts **empirica**

5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weitgefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die **Bruttokaltmiete**. Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.[63] Hinzu kommt die Unschärfe, dass die Bruttokaltmiete einer Wohnung zunächst lediglich auf den vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen für die kalten Nebenkosten beruhen kann (da die Jahresabrechnung mit den tatsächlichen Höhe erst ein bis zwei Jahre später vorliegt!). Überprüft auf seine Angemessenheit wird also nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert!

Die **Zielsetzung,** die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist auch nicht nachvollziehbar. Denn die Bruttokaltmiete auch von Faktoren wie der Grundsteuer und Müllgebühren usw. beeinflusst, die gar nichts mit dem Wohnstandard zu tun haben und die sich von Kommune zu Kommune unterscheiden. Sozialgerichte, die eine Bruttokaltmietenprüfung verlangen, konkretisierten zudem nicht, ob sie dabei eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema für sinnvoller halten. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man nur mittlere Nebenkosten ansetzt (wie sie etwa im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds angegeben werden), dann sind die Richtwerte „eng gefasst“, oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind, dann sind die Richtwerte „weit gefasst“.[64] Sie konkretisieren auch nicht, welche Rolle spätere Nachzahlungen im Hinblick auf die angemessene Bruttokaltmiete haben – bzw. was passieren soll, wenn die Wohnung sich nach Vorlage der Jahresabrechnung erst „im Nachhinein“ als unangemessen herausstellt.

Angemessene Bruttokaltmiete im LK Tübingen

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (Abbildung 28b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 66a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. – **Nachteil:** Per Definition haben etwa die Hälfte aller Wohnungen *mehr* als nur *mittlere* kalte Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur noch günstigere Wohnungen als angemessen, da dort die Grundsteuer bereits einen höheren Anteil des als angemessenen angesehenen Bruttokaltmietenbetrages in Anspruch nimmt.)

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 28c links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene

---

63 Die Ungenauigkeit wirkt in beide Richtungen: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d. h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer) **dennoch angemessen** sein. 2.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei einer entsprechend niedrigeren Nettokaltmiete dennoch **ungeprüft finanziert**.

64 Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine ***niedrigere*** **Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 66b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. - **Nachteil:** Damit reduzieren höhere kalte Nebenkosten zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltmietenrichtwerten, zu denen in der Regel auch unangemessen gute (oder unangemessen große) Wohnungen anmietbar sind. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die (per Definition) vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen kalten Nebenkosten haben! Bedarfsgemeinschaften können den zusätzlichen Geldbetrag bis zur hohen Bruttokaltmietengrenze für eine höhere Nettokaltmiete nutzen und damit besser (oder größer) wohnen als angemessen wäre.

Abbildung 66: <u>Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):</u> Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK Tübingen (Stand 2025)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	630	800	990	1.180	1.460
2	Tübingen Umland	530	690	810	1.020	1.150
3	Rottenburg / Steinlach	540	670	810	980	1.140

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28b links

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	690	890	1.100	1.310	1.610
2	Tübingen Umland	590	760	900	1.130	1.290
3	Rottenburg / Steinlach	600	740	900	1.090	1.280

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Tübingen (Seite 32): Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28c links **empirica**

Auswirkungen:

- **„Eng gefasste" Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung der angemessenen Nettokaltmieten mit den *mittleren* kalten Nebenkosten ist **relativ stringent**: Die Angemessenheitsprüfung geht implizit davon aus, dass **nur <u>mittlere</u> kalten Nebenkosten** angemessen sind. Das ist eine relativ eng gefasste Abgrenzung, da ja per Definition etwa die Hälfte aller Wohnungen höhere Nebenkosten hat als nur „mittlere". Eine Wohnung mit angemessen hoher Nettokaltmiete und unauffälligen Nebenkosten, die etwas über dem Mittel liegen, wird dennoch nicht finanziert. Dabei verlangt § 22 SGB II doch, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, „**soweit diese angemessen sind**."
- **„Weit gefasste" Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für „auffallend hohe" kalte Nebenkosten ist **relativ großzügig:** Das Prüfschema der weit

gefassten Bruttokaltmiete führt zu relativ hohen Bruttokaltrichtwerten, zu denen in der Regel **bessere Wohnqualitäten** als nur einfacher Standard anmietbar sind. Damit werden auch viele „**unangemessen gute**“ oder „**unangemessen große**“ Wohnungen **finanziert**. Denn die hohen Bruttokaltmietenrichtwerte werden ja auch den (per Definition) vielen Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben! Dabei verlangt § 22 SGB II doch nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung **„in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“** anerkannt werden, und das auch nur „soweit diese angemessen sind.“

- **Aktualisierungen:** Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich Nebenkosten unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass sie sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten sinken – trotz steigender Mieten. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 76) ist nicht zu erkennen.

5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen bildet die *Bruttowarmmiete* (die sog. „**Gesamtangemessenheitsgrenze**"). Durch eine Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Wohnqualität anfallen) **und** den warmen Nebenkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards besonders stark**.[65] Überprüft werden kann auch hier nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert, nämlich der Wert auf Basis der vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen, die er frei wählen kann!

Zielsetzung: Nicht der Wohnstandard einer Bedarfsgemeinschaften soll angemessen sein, sondern die **gesamten Wohnkosten** (einschließlich aller Nebenkosten). Diese Zielsetzung ist insofern nachvollziehbar, als auch selbstzahlende Mieter die gesamten Wohnkosten im Blick haben müssen. Auch hierbei lassen sich Richtwerte **eng oder weit fassen**. Es macht hier sogar noch einen größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden (dann sind die Richtwerte „eng gefasst"), oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen (dann sind die Richtwerte „weit gefasst").[66]

Angemessene Bruttowarmmiete im LK Tübingen

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete": Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den **mittleren** kalten und **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 28b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 67a). **- Nachteil:** Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohem Energieverbrauch eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete": Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte und **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 28c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 67b). - **Nachteil:** Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 67b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Viertel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine*

---

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

[66] Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine ***niedrigere*** **Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder für Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

Abbildung 67: <u>Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):</u> Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK Tübingen (Stand 2025)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	710	900	1.120	1.330	1.640
2	Tübingen Umland	600	790	930	1.160	1.320
3	Rottenburg / Steinlach	610	770	930	1.120	1.310

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 32): Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28b links + rechts

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Tübingen Stadt	830	1.070	1.330	1.580	1.930
2	Tübingen Umland	710	920	1.100	1.370	1.570
3	Rottenburg / Steinlach	720	900	1.100	1.330	1.560

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 32): Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28c links + rechts

empirica

Aktualisierungen: Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene <u>Bruttowarm</u>mieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich Nebenkosten unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass sie sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten <u>sinken</u> – <u>trotz steigender Mieten</u>. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 76) ist nicht zu erkennen.

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

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

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 68: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[67]

Anforderungen des BSG

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 Landkreis 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 8: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

empirica

[67] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Vor allem werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[68] aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden." (Rd.Nr. 18) → Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.

- „Entscheidend ist vielmehr, dass (…) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (…) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein ‚angemessenes Maß' hinreichend nachvollziehbar** ist." (Rd.Nr. 18) → Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.

- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten." (Rd.Nr. 22) → Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2).

- „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."*[69] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 89).

[68] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

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

7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts. In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank.

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[70] Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“.** Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. 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.

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.“[71]

---

[70] Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 (empirica-institut.de)

[71] Quelle: Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011, Seite 269.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung! Beiträge dazu sind auch online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de) und Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de)

- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, 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. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, 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 bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre." (RdNr 37).[72]

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

Niedersachsen

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

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

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

Die ***16. Kammer*** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (…) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)[73] (…)

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

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

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

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

[73] Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg

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

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

Bayern

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

Das ***Sozialgericht Bayreuth*** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen." (S 13 SO 79/23).
Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII" durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept." (S 13 SO 89/20).

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

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

NRW

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

Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht gerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert 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.“ (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 24.09.2015 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).[74]

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)

Rheinland-Pfalz

Das ***Sozialgericht Koblenz*** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (…) als schlüssig (…).“ (S 14 AS 19/20)

Schleswig-Holstein

Das ***Sozialgericht Schleswig*** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:
Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)
Am 22.05.2019 urteilt die ***15. Kammer*** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (…) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die ***25. Kammer*** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

[74] 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.

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten **über 60 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 300 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.

- **Landkreis Miesbach (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Miesbach".
  Landkreis Miesbach (2024)

- ***Landkreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler".
  Landkreis Ahrweiler (2024)

- ***Landkreis Mittelsachsen (Sachsen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mittelsachsen".
  Landkreis Mittelsachsen (2024)

- ***Landkreis Hildburghausen (Thüringen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Hildburghausen".
  Landkreis Hildburghausen (2024)

- ***Landkreis Tirschenreuth (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tirschenreuth".
  Landkreis Tirschenreuth (2024)

- ***Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab".
  Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2024)

- ***Kreis Borken (Nordrhein-Westfalen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Borken".
  Kreis Borken (2023)

- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries".
  Landkreis Donau-Ries (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland".
  Landkreis Märkisch-Oderland (2023)

- ***Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock".
  Landkreis Rostock (2023)

- ***Landkreis Havelland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland".
  Landkreis Havelland (2023)

- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis".
  Hohenlohekreis (2022)

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen".
  Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen".
  Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land".
  Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach".
  Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss".
  Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis".
  Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg".
  Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen".
  Landkreis Tübingen (2020, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
  Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
  Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2021)

- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
  Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***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 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen 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, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

* Richtwerte gelten bereits.