Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Landkreis Günzburg

Aktualisierung 2023

empirica

Auftraggeber

Landkreis Günzburg

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

Martin Stenzel und Lukas Weiden

unter Mitarbeit von Lennard Maroldt

Projektnummer

202305622

Bonn, 04. Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG ..... **iv**

1. Vorbemerkungen **1**

1.1 Aufgabenverständnis 1

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Günzburg 2

1.3 Aufbau des Berichts 2

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises Günzburg 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 Günzburg 10

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ (Lesebeispiel) 10

2.3.2 Vergleichsraum 1 „Nord-West“ - Lesebeispiel zu Näherungswerten 14

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Günzburg 17

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 19

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Günzburg 20

3. Angemessene Nebenkosten **21**

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen 21

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Günzburg 22

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen 22

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 23

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 26

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Günzburg **30**

4.1 Ergebnistabellen für den LK Günzburg (Übersicht) 30

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 32

4.3 Prüfschema im LK Günzburg 33

5. Ausblick und Aktualisierung **34**

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Günzburg 34

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand September 2023) 35

ANHANG ... 37

1. Das empirica-Konzept ... 37

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts ... 37

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine ... 38

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Günzburg (Zensus 2011) ... 39

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) ... 41

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung ... 41

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen ... 41

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen ... 42

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im LK Günzburg (gemäß Aktualisierung 2021) ... 44

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments ... 50

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank ... 52

3.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Einfluss weitere Mietangebote im LK Günzburg ... 53

3.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Günzburg ... 55

3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich ... 55

3.4.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich ... 56

3.4.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen ... 59

3.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard ... 63

3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Günzburg Aktualisierung 2023 ... 67

4. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) ... 69

4.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) ... 69

4.1.1 Ergebnistabellen im LK Günzburg, Stand 2021 ... 69

4.1.2 Ergebnistabellen im LK Günzburg, Stand 2023 ... 70

4.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Günzburg, 2021 zu 2023 ... 71

4.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata) ... 72

4.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung ... 72

4.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung ... 73

4.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Günzburg) ... 74

4.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus) ... 74

4.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete ... 77

4.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete ... 79

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept ... 81

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) ... 81

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundesozialgerichts) ... 82

6. Erfahrungen aus der Praxis 84

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 84

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 85

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 86

6.4 Referenzliste 92

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 Günzburg** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2017 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2017**). Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale III/2015 bis II/2017). Nach den **Aktualisierungen 2019** und **2021** folgt nun die **Aktualisierung 2023**. Ziel ist es, nach zwei weiteren Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Günzburg transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2021 bis II/2023.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Günzburg wird weiterhin in **zwei Vergleichsräume** unterteilt (Seite 6). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften weiterhin **ein Drittel** der verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 10) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Günzburg zum Stand 2023 (Seite 20).

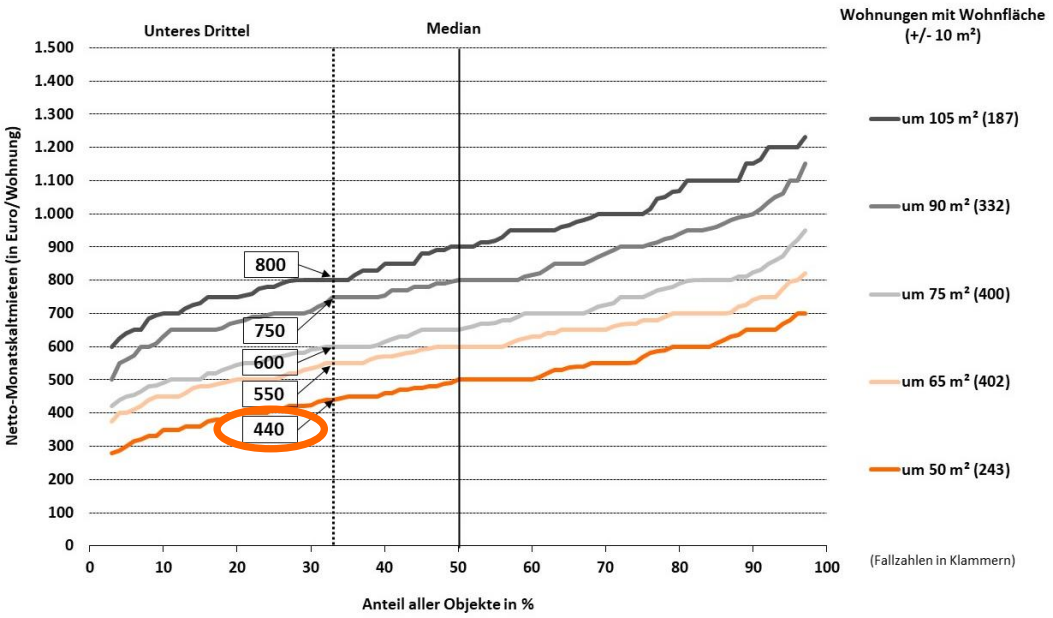
Außerdem werden erneut ortsspezifische Einzeldaten zu kalten und warmen Nebenkosten im Landkreis Günzburg ausgewertet. Datengrundlage sind diesmal die Nebenkosten von **inserierten** Mietwohnungen. Ihre Streuung wird grafisch dargestellt (Euro/m²) und neben dem **Mittelwert** (Median) jeweils auch ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten ausgewiesen. Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergeben sich Richtwerte nach Haushaltsgröße (Abbildung 2 und Abbildung 3).

Aus der Ergebnisübersicht aller Auswertungen (Seite 30) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema:** Der Landkreis Günzburg beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung weiterhin anhand der **eng gefassten *Bruttokaltmiete***. Zur Richtwertermittlung addiert er dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den mittleren kalten Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** im Landkreis Günzburg zum Stand 2023 (Abbildung 4). Die Angemessenheit der Heizkosten wird im Landkreis Günzburg separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2023: Die **Richtwerte werden z.T. deutlich angehoben**: Sie steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +10 bis +170 Euro (Seite 71). Hintergrund sind vor allem die zuletzt stark gestiegenen Mieten im Landkreis Günzburg (Seite 34), vor allem im südlichen Teil des Kreises, in dem die Daten (über günstigere Wohnungen) von Wohnungsunternehmen kaum ins Gewicht fallen. Die Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten sind nur für einige Haushaltsgrößen leicht gestiegen.

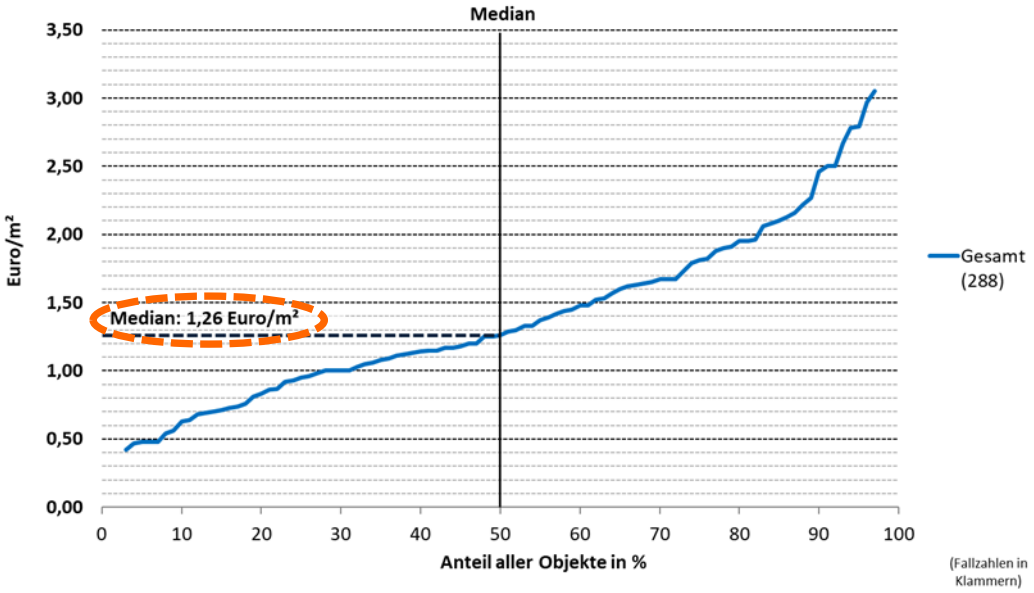
Die **Verfügbarkeit angemessener Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Günzburg anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten liegen. Zu beachten ist, dass nicht überall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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.
Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 13): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Daten von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m², ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.
Quelle: Vgl. Abbildung 16 (Seite 24): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 3: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* (Median) im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	1,26	60	80	90	110	130

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. – Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
Quelle: Vgl. Abbildung 17 (Seite 24): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Abbildung 4 Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Günzburg (Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	460	600	690	880	1.020
2	Übriger Landkreis	500	630	690	860	930

VR 1 „Nord-West“: Günzburg, Leipheim, Burgau sowie VG Kötz. – **VR 2 „Übriger Landkreis“**.
Quelle: Vgl. Abbildung 27 (Seite 33): Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links 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 Günzburg hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Aktualisierung von Mietobergrenzen* für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis Günzburg nach dem empirica-Konzept beauftragt.

empirica-Konzept

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

Einfachheit und Aktualität

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 10 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht 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** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 86). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 92). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 250 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Günzburg 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. Für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsgerechte Wohnungen** des einfachen Standards auch wirklich **aktuell vor Ort anmietbar** sein. Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

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 Günzburg

Erstauswertung 2017

Der Landkreis Günzburg lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2017 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2017**).[1] Grundlage waren zunächst die Mieten verfügbarer Wohnungen der acht Quartale III/2015 bis II/2017 (Quelle: empirica-Preisdatenbank; Datensatz von Wohnungsunternehmen). Zudem wurden Bestandsmieten des Jobcenters/Sozialamtes zum Stand 2017 ausgewertet. Ergebnis der Auswertungen war eine „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Günzburg (Stand 2017)". Zur Abschätzung der Nebenkosten wurden die Daten des Jobcenters/Sozialamtes über Wohnungen herangezogen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden (Datenstand: 2017). Als Prüfschema für die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft verwendete der Landkreis Günzburg die eng gefasste Bruttokaltmiete. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Günzburg (Stand 2017)".

Aktualisierungen 2019 und 2021

Zwei Jahre später im Jahr 2019 wurden die Werte nach dem gleichen Schema aktualisiert (**Aktualisierung 2019**)[2]. Auswertungszeitraum der Nettokaltmieten waren die Quartale III/2017 bis II/2019; Nebenkosten auf Basis von Jobcenterdaten flossen zum Stand 2019 in die Auswertung ein. Auf eine erneute Auswertung von Bestandsmieten wurde verzichtet, weil sie keine Auswirkung auf das Ergebnis hatten. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Günzburg zum Stand 2019". Im Zuge der **Aktualisierung 2021** wurden die Angemessenheitsgrenzen erneut überprüft. Datengrundlage waren die Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen aus dem Auswertungszeitraum der Quartale III/2019 bis II/2021 sowie Nebenkosten zum Stand Januar 2021.[3]

NEU: Aktualisierung 2023

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es nun, nach zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten und Nebenkosten im Landkreis Günzburg zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale III/2021 bis II/2023 (bzw. Juli 2021 bis Juni 2023).

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**).[4] 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.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder

---

1 **Erstauswertung 2017:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept, Bonn, 28. November 2017.

2 **Aktualisierung 2019**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg, Bonn, 19. Dezember 2019.

3 **Aktualisierung 2021**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg, Bonn, 22. Dezember 2021.

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

Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen gegenüber der letzten Auswertung werden durch die **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (siehe Abbildung 48, Seite 58). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Ergebnisse für den LK Günzburg

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Günzburg sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 30); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 69). Das Ergebnis der nun vorliegenden Aktualisierung 2023 ist die neue **Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** im LK Günzburg zum Stand 2023 (Seite 33).

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises Günzburg

Der Landkreis Günzburg liegt im Regierungsbezirk Schwaben im westlichen Bayern. Im Nordosten angrenzend liegt der Landkreis Dillingen an der Donau, im Osten der Landkreis Augsburg, im Süden der Landkreis Unterallgäu und im Westen der Landkreis Neu-Ulm (Abbildung 5). Im Nordwesten grenzt der Landkreis Günzburg an die baden-württembergischen Landkreise Heidenheim und Alb-Donau-Kreis. Die überregionale verkehrliche Anbindung wird in Ost-West-Richtung durch die A8 (Karlsruhe – München) gewährleistet. Die regionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung erfolgt v. a. über die B16. Im südlichen Kreisgebiet sorgt die B300 für eine regionale Anbindung an Augsburg und Memmingen.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Günzburg zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 39).

Abbildung 5: Regionale Einbindung des LK Günzburg

Legende

- Landkreis Günzburg
- Gemeinden
- Umlandkreise

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

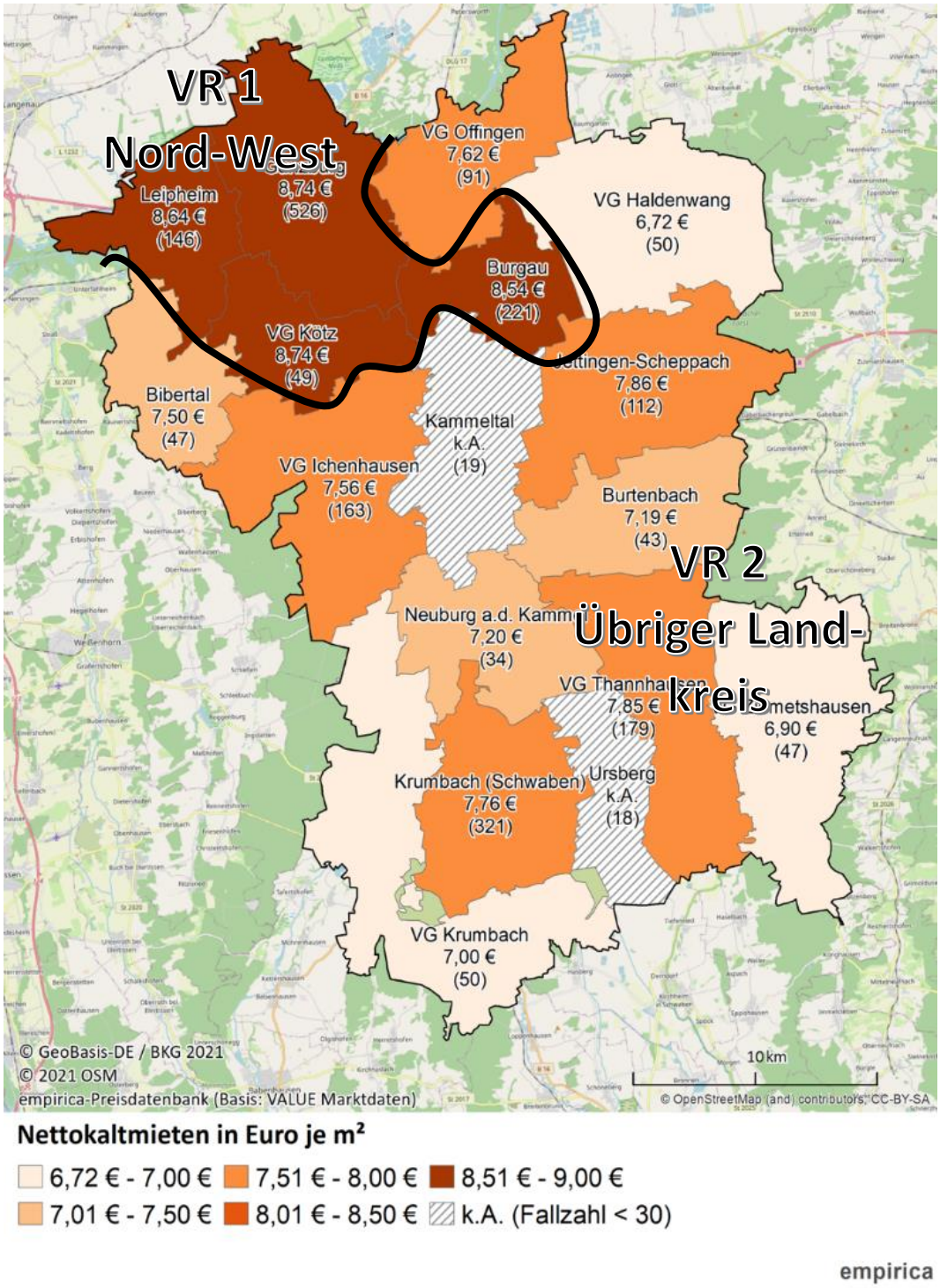
In der vorliegenden Aktualisierung 2023 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Landkreises Günzburg beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2017 definiert der Landkreis Günzburg die physische Angemessenheit weiterhin folgendermaßen: Als angemessene **Wohnungsgrößen** gelten für einen 1-Personen-Haushalt 50 m², für einen 2-Personen-Haushalt 65 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 41).
- **Räumliche Angemessenheit:** Im Zuge der Aktualisierung 2021 ließ der Landkreis Günzburg die Vergleichsräume erstmals seit der Erstauswertung überprüfen.[5] Im Ergebnis wurden die beiden **Vergleichsräume** (VR) annähernd beibehalten: **VR 1 „Nord-West"** umfasst seitdem die Städte Günzburg, Leipheim, Burgau und die Verbandsgemeinde (VG) Kötz; die übrigen Kommunen bilden **VR 2 „Übriger Landkreis"**.[6] Diese beiden Vergleichsräume werden in der vorliegenden Aktualisierung 2023 beibehalten. Damit ändern sich die Richtwerte diesmal nur dann und nur so weit, wie sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung geändert haben – und nicht etwa, weil Gemeinden anderen Vergleichsräumen zugeordnet wurden (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Landkreis Günzburg, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 42).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2017 definiert der Landkreis Günzburg auch in der vorliegenden Aktualisierung 2023 die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 50). (Hinweis: Das ist die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit; die Untergrenze, also die Anmietbarkeit eines Mindeststandards, wird in Arbeitsschritt 4 überprüft).

[5] Hintergrund ist, dass sich die kommunalen Mietniveaus innerhalb eines Vergleichsraums auseinanderentwickeln können. Dann würden angemessene Wohnungen verstärkt in bestimmten Gebieten des Vergleichsraums zu finden sein. Um das zu verhindern, ist es sinnvoll, die Entwicklung der kommunalen Mietniveaus von Zeit zu Zeit zu überprüfen.

[6] Lediglich eine kleine Gemeinde (Bibertal) wurde anders zugeordnet: Da die Mieten hier nicht so stark gestiegen waren wie in den übrigen Kommunen des Vergleichsraums 1 „Nord-West", passte Bibertal inzwischen besser zu Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis" (vgl. *Abbildung 41*, Seite 49).

Abbildung 6: Vergleichsräume im LK Günzburg (Stand 2021)*



* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; VG = Verwaltungsgemeinschaft. Fallzahl in Klammern; Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2021,** a.a.O., Bericht vom 22. Dezember 2021 (dort Abb. 39): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.[7]

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.[8] Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen[9].

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

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

---

[7] 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.

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

[9] 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.

öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.[10] Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

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

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

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: *„Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (…) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene' Wohnung anmieten kann. (…) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (…). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (…) nicht vereinbaren."*[11]

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*."[12]

Datengrundlage im LK Günzburg

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Günzburg fließen – wie bereits seit der Erstauswertung 2017 – auch in die hier vorliegende Aktualisierung 2023 sowohl *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) als auch *nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) in die Auswertung ein.[13] Datengrundlage ist somit die - um den Datensatz von Wohnungsunternehmen – erweiterte empirica-Preisdatenbank.

[10] Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

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

[12] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 87.

[13] Die Daten der Wohnungsunternehmen wurden vom Landkreis Günzburg an empirica weitergeleitet. Nicht in die Auswertungen aufgenommen wurden aus dem Datensatz der Wohnungsunternehmen Wohnungen, zu denen angegeben wurde, dass sie außerhalb des Auswertungszeitraums angeboten wurden, kein Bad oder kein WC hatten, Bedarfsgemeinschaften nicht zur Verfügung standen oder öffentlich inseriert worden waren. Zum Einfluss dieser zusätzlichen Mietdaten auf das Mietspektrum: vgl. Anhang-Kap. 3.3, ab Seite 54.

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.[14] 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.[15] 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 Günzburg

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der - um den Datensatz von Wohnungsunternehmen (s.o.) - erweiterten empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Günzburg in den acht Quartalen III/2021 bis II/2023 (also zwischen dem 01.07.2021 und 30.06.2023) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.[16]
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 2.300 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Günzburg vor (Abbildung 7).[17] 115 dieser Mietwohnungsangebote stammen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen (und wurden *nicht* öffentlich inseriert).
- **Mindestfallzahl:** Abbildung 7 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen. Die Mindestfallzahl von 100 wird (mit einer Ausnahme) überall erreicht. Nur bei den sehr großen Wohnungen mit ca. 105 m² im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ ist die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7). Daher kann das Mietspektrum fast zu jeder Fallzahl grafisch dargestellt werden (vgl. Arbeitsschritt 3). Für sehr große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 14).

---

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

[15] 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.

[16] 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. 3.5, ab Seite 68). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

[17] Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) waren keine Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befeuerung der Heizung und keine Fälle mit der Angabe "keine Heizung“ enthalten. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß auch nicht öffentlich inseriert und sind daher auch nicht in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VLAUE Marktdaten) enthalten. Aus dem **Datensatz der Wohnungsunternehmen** wurden nur Mietwohnungsangebote ausgewertet, zu denen explizit angegeben wurde, dass die Wohnungen über ein Bad/Dusche und eine Heizung (mit Befeuerung besser als Holz/Kohle) verfügten. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote: vgl. auch Arbeitsschritt 4 sowie Anhang-Kap. 3.4.3, ab Seite 60).

Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Günzburg, 2023*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***	davon aus Daten von WoU
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²		
1 - Nord-West	252	274	289	223	[99]	**972**	[94]
2 - Übriger Landkreis	243	402	400	332	187	**1.409**	[21]
Gesamt	**495**	**676**	**689**	**555**	**286**	**2.381**	**115**
davon aus Daten von WoU	[64]	[43]	[33]	[14]	[2]	**115**	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²" heißt genauer „40 m² bis unter 60 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), nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote lt. Datensatz von Wohnungsunternehmen (WoU) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Günzburg

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 den zweiten Vergleichsraum angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

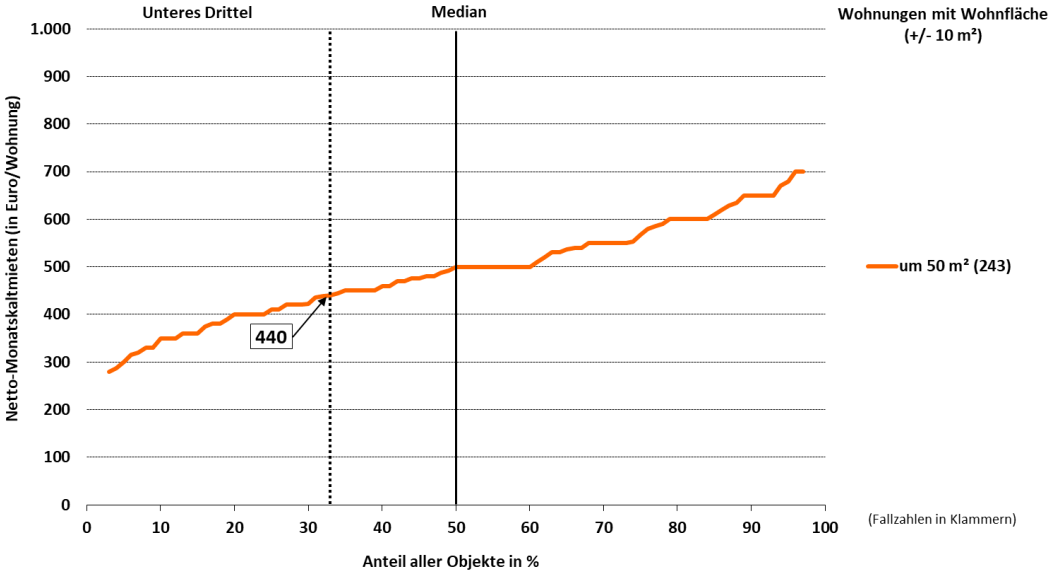
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis" (Lesebeispiel)

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 7) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 8 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Lesebeispiel: Mietspektrum

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis":* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis" bekannt sind (vgl. Abbildung 7: Fallzahl 243) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 8, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 243 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 280 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 700 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis"), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2023*

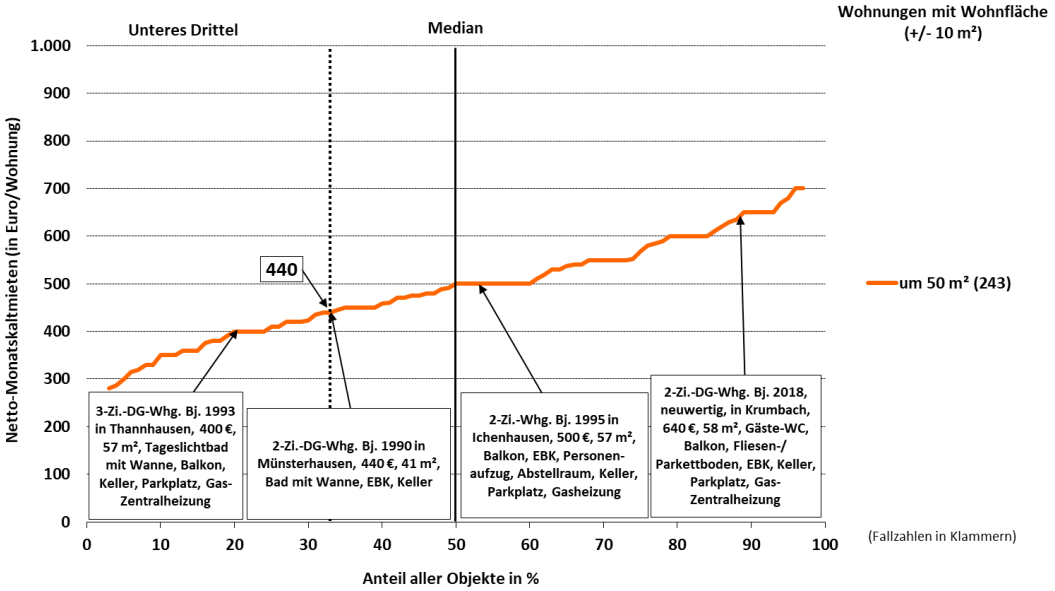


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 9, dass im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 400 Euro eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Thannhausen aus dem Jahr 1993 mit 57 m² Wohnfläche, Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Keller, Parkplatz und einer Gas-Zentralheizung; für 440 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Münsterhausen aus dem Jahr 1990 mit 41 m² Wohnfläche, die neben einem Bad mit Wanne auch eine Einbauküche und einen Keller hat; für 500 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Ichenhausen aus dem Jahr 1995 mit 57 m² Wohnfläche, die zusätzlich zu Balkon, Einbauküche, Keller, Parkplatz und Gasheizung auch einen Abstellraum und einen Aufzug hat; und für 640 Euro eine neuwertige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Krumbach aus dem Jahr 2018 mit 58 m² Wohnfläche, die nicht nur über einen Balkon, Fliesenböden, Einbauküche, Keller, Parkplatz und Gas-Zentralheizung verfügt, sondern auch über Parkettböden und ein Gäste-WC.

Abbildung 9: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

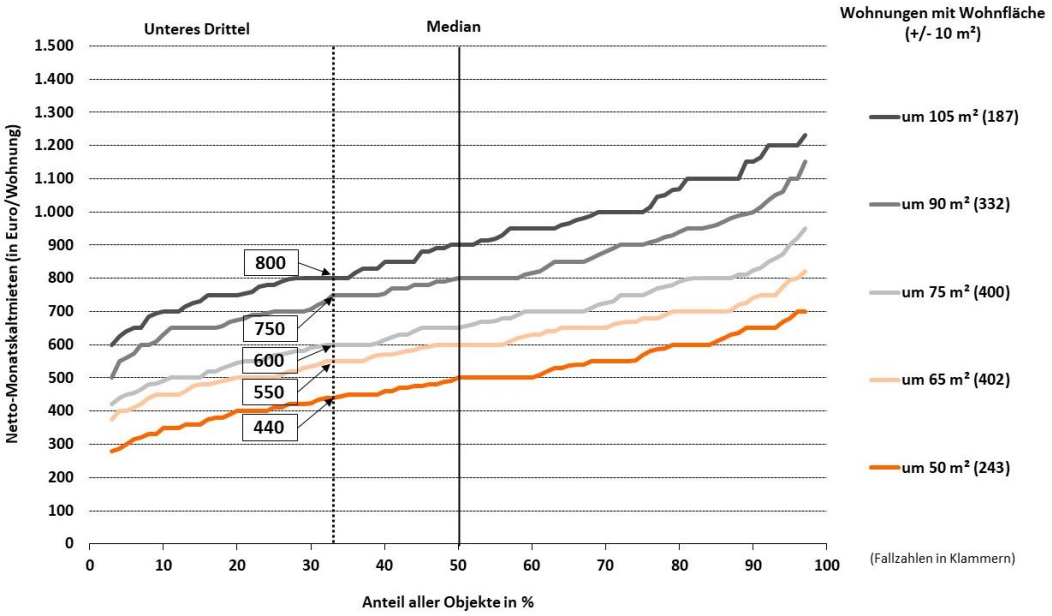
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **440 Euro**). Gemäß Abbildung 9 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 440 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 440 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.[18]

[18] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 13, Seite 18). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 19).

Mietspektrum im VR 2 „Übriger Landkreis“

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ (Abbildung 10): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **440 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **550 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **600 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **750 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **800 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 7.

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2023*



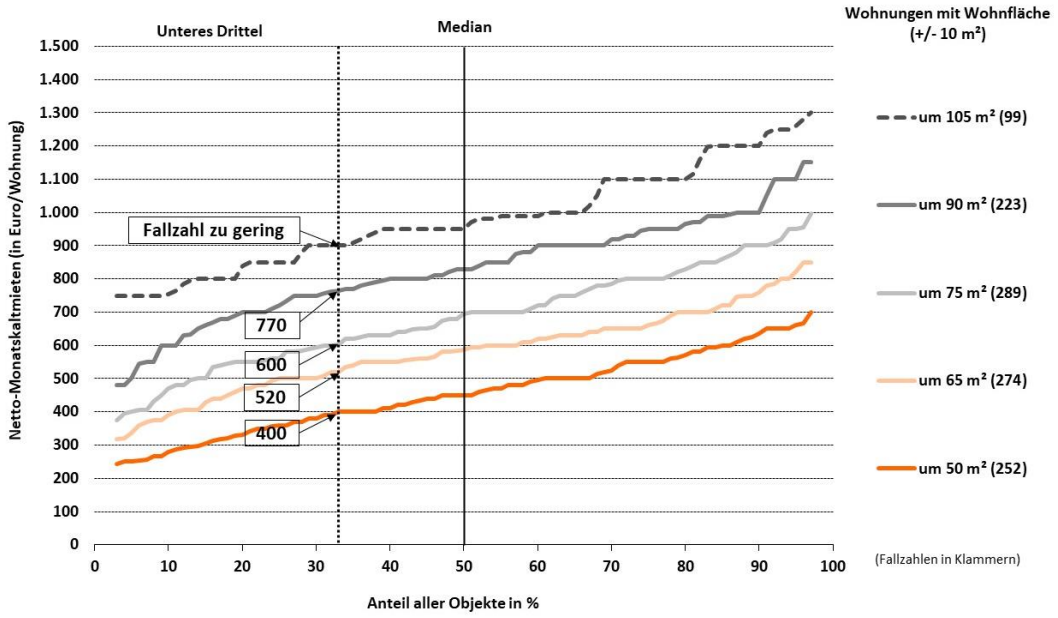
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für den Vergleichsraum 1 „Nord-West“ dargestellt.

2.3.2 Vergleichsraum 1 „Nord-West“ - Lesebeispiel zu Näherungswerten

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale IIII/2021 bis II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Lesebeispiel: Mindestfallzahl wird nicht erreicht

Im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ wird bei den ca. 105 m² großen Wohnungen jedoch nur eine Fallzahl von 99 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 7 bzw. Legende in Abbildung 11). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert: Denn wenn in der Summe über acht Quartale (24 Monate) nur 99 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur *vier bis fünf Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“. 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.

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:

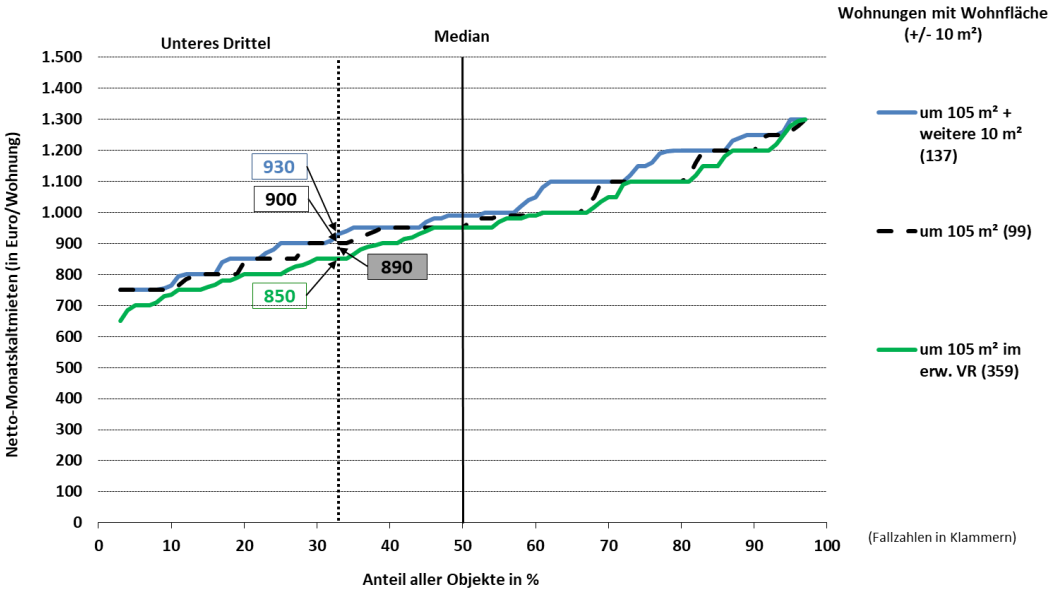
- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas größere Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie 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 12: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 1 „Nord-West“, 2023*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.
Blaue Zahl: Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung: Zum erweiterten Vergleichsraum („erw. VR“) zählen hier zusätzlich zum VR 1 „Nord-West“ auch die Gemeinden Bibertal, Ichenhausen, Kammeltal, Jettingen-Scheppach, Röfingen, Haldenwang, Dürrlauingen, Rettenbach und Offingen aus dem VR 2 „Übriger Landkreis“ - vgl. Abbildung 5, Seite 4 - sowie aus den Nachbarkreisen auch noch die Kommunen Gundelfingen a. d. Donau (LK Dillingen a. d. Donau), Niederstotzingen und Sontheim a. d. Brenz (LK Heidenheim), Asselfingen, Langenau und Rammingen (Alb-Donau-Kreis) sowie Nersingen und Elchingen (LK Neu-Ulm).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

Näherungswerte für VR 1 „Nord-West“

Abbildung 12 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert beim unteren Drittel (900 Euro, vgl. weißes Kästchen, schwarze Schrift) liegen nur 99 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 137 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 110 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 930 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 105 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich ebenfalls entlang der 33 %-Linie ablesen und liegt mit 850 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) *niedriger* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert zwischen den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (890 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 13).

2.3.3 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Günzburg

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 13). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des 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.

Abgrenzung des unteren Segments im LK Günzburg

Der Landkreis Günzburg grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) 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 Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Günzburg (Abbildung 13). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 13: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Günzburg, 2023*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2023																			
	um 50 m² große Mietwohnungen**				um 65 m² große Mietwohnungen**				um 75 m² große Mietwohnungen**				um 90 m² große Mietwohnungen**				um 105 m² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1 - Nord-West	330	360	400	450	470	500	520	590	550	560	600	700	700	720	770	830	k.A.	k.A.	890+	950
2 - Übriger Landkreis	400	410	440	500	500	500	550	600	540	570	600	650	680	700	750	800	750	780	800	900

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

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 13). 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. 3.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 13 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Günzburg sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte für große Haushalte im teureren Nordwesten des Landkreises (VR 1 „Nord-West“) höher liegen als im Südosten (VR 2 „Übriger Landkreis“). Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Günzburg (vgl. Abbildung 6, Seite 6) unter Beachtung des Einflusses der Daten von Wohnungsunternehmen[19] gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Landkreis Günzburg seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 28, Seite 34) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2);
- **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 Balkon, Fliesenboden oder Laminatboden verfügen oder dass es sich um eine Neubauwohnung handelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Parkmöglichkeit, Balkon oder Gartenanteil angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an drei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 25. und 30. Oktober sowie am 02. November 2023) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Günzburg für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.4).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 13) 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.

[19] In die Auswertung zu den kleineren Wohnungen fließen im VR 1 „Nord-West“ relativ viele Angebote aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen ein, die ihre Wohnungen tendenziell günstiger anbieten (vgl. Abbildung 7, Seite 10, sowie Abbildung 44, Seite 55).

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Günzburg

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

Angemessene Nettokaltmieten im LK Günzburg

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Günzburg** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 14). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Günzburg (Stand 2023*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	**400**	**520**	**600**	**770**	**890**
2 - Übriger Landkreis	**440**	**550**	**600**	**750**	**800**

* Quelle: Vgl. Abbildung 13 (Seite 18): Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica),

Die Herleitung nach dem empirica-Konzept gewährleistet, dass Wohnungen zu diesen Mieten verfügbar sind, aber eben 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 Vorbemerkung und Datenquellen

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.[20] 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.[21]

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.[22] Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,[23] (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch"; „auffallend niedrig") darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

---

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

[21] 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.

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

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

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Günzburg

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

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

Außerdem kann auf Basis von Einzeldaten 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.

Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben. Einen **Überblick über die Ergebnisse** zeigt Abbildung 26 (Seite 30).

Datengrundlage für Nebenkosten im LK Günzburg

Der Landkreis Günzburg verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten in der vorliegenden Aktualisierung 2023 die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Günzburg, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2). Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Günzburg ebenfalls die acht Quartale III/2021 bis II/2023.[24]

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Landkreis Günzburg von fast 290 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von gut 270 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 15).[25] Analog zur Nettokaltmiete wird auch die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100). Da die Mindestfallzahl für einzelne Wohnungsgrößenklassen nicht erreicht wird, erfolgt die Darstellung über alle Wohnungsgrößenklassen im gesamten Landkreis (in Euro/m² Wohnfläche).

[24] Hinweis: Im Rahmen der letzten Aktualisierung (Aktualisierung 2021) hatte der Landkreis Günzburg als Datengrundlage die Nebenkostenangaben von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Wohnungen verwendet (SGB II und SGB XII). Die Ergebnisse liegen erstaunlich nah beieinander (vgl. Abbildung 63b, Seite 72).

[25] Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte" und „warme" Nebenkosten). Daher sind die Fallzahlen bei der Auswertung von inserierten **Nebenkosten** deutlich niedriger als bei der der Auswertung der inserierten **Nettokaltmieten** (Kap. 2).

Abbildung 15: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Günzburg, 2023*

Vergleichsraum	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m²	um 65 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	
Kalte Nebenkosten	[43]	[63]	[64]	[66]	[49]	288
Warme Nebenkosten	[45]	[69]	[68]	[72]	[42]	275

* In Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte und warme Nebenkosten, Quartale III/2021-II/2023 ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m².- [ ]: Fallzahl <100. - ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

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

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

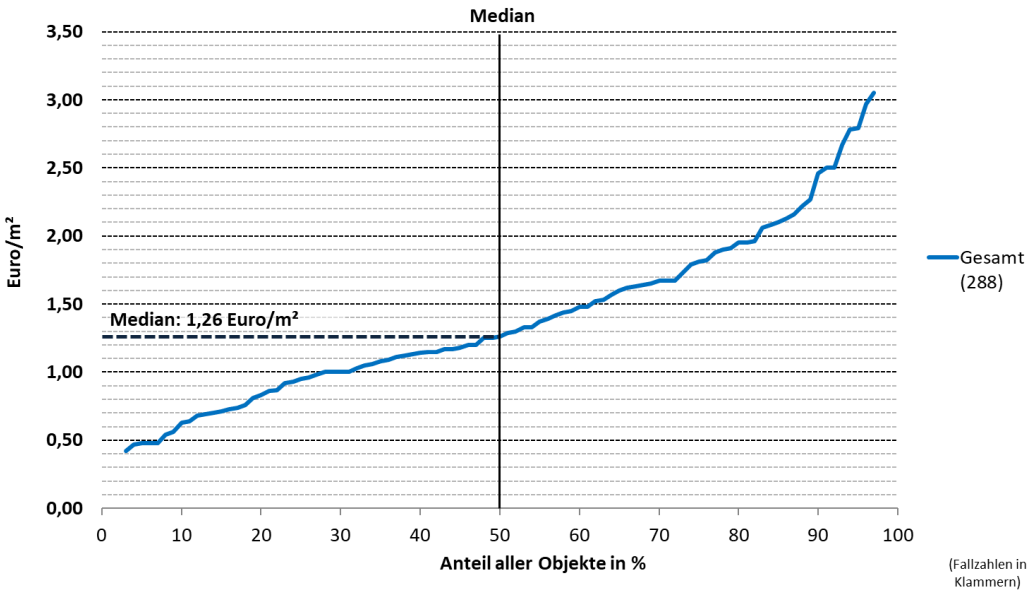
Bandbreite der kalten Nebenkosten

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

Lesebeispiel

Abbildung 16 zeigt die Streuung der inserierten Monatsabschläge für kalte Nebenkosten im Landkreis Günzburg: Für öffentlich inserierte Mietwohnungen im Landkreis Günzburg werden Abschläge für kalte Nebenkosten in Höhe von ca. 0,40 Euro/m² (linker Rand) bis über 3,00 Euro/m² (rechter Rand) pro Monat verlangt.

Abbildung 16: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/m², ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Günzburg

Die **mittleren kalten Nebenkosten** (Median) für inserierte Mietwohnungen liegen im Landkreis Günzburg bei 1,26 Euro/m² (Abbildung 21). Multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus entsprechende Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten für einzelne Wohnungsgrößen im Landkreis Günzburg (Abbildung 17).[26]

Abbildung 17: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* (Median) im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten - Median (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	1,26	60	80	90	110	130

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. – Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
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

[26] Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden die Grenzwerte pro Wohnung und Monat auf 10 Euro gerundet.

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.

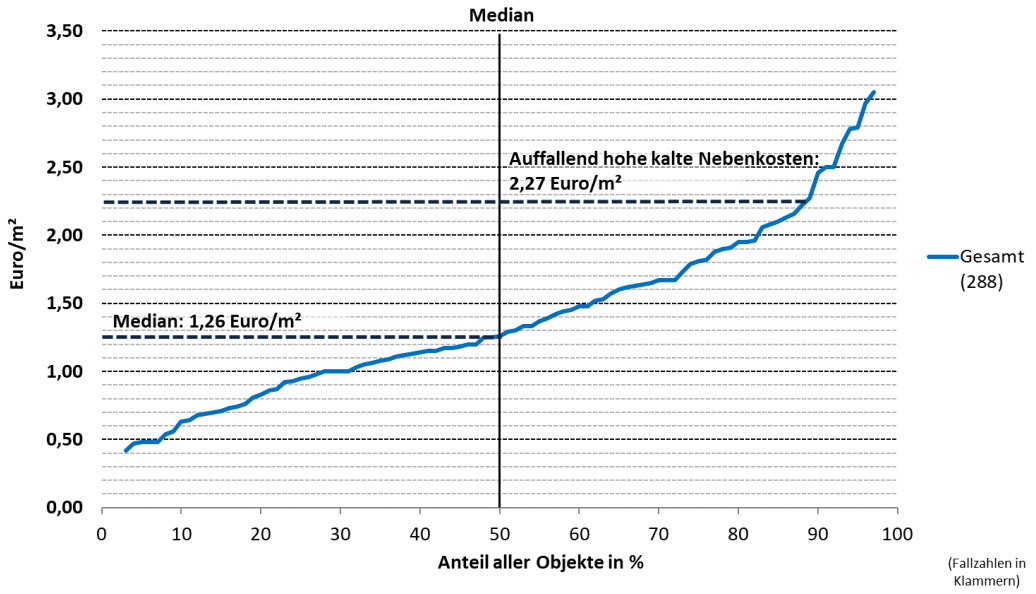
Auffallend hohe kalte Nebenkosten

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. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Günzburg

Lesehilfe zu Abbildung 18: Für öffentlich inserierte Wohnungen im Landkreis Günzburg beginnen „auffallend hohe" Nebenkosten bei etwa 2,27 Euro/m², was dem 1,8-fachen Median entspricht. Das bedeutet: Solange Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Günzburg monatlich nicht mehr als 2,27 Euro/m² an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch.

Abbildung 18: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: 1,8-facher Median (Abbildung 17)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Dieser Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten in Euro/m² Wohnfläche (linke Spalte in Abbildung 19) wird multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen. Somit ergeben sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten für bestimmte Wohnungsgrößen (rechte Spalten in Abbildung 19). Diese wohnungsgrößenspezifischen Grenzwerte besagen, bis zu welcher Höhe kalte Nebenkosten unauffällig sind (Nichtprüfungsgrenze).

Abbildung 19: Auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,27	110	150	170	200	240

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: 1,8-facher Median (Abbildung 17), Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für den Landkreis Günzburg zeigt Abbildung 20.

Abbildung 20: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* nach Wohnungsgröße im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0,63	30	40	50	60	70

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 17), Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

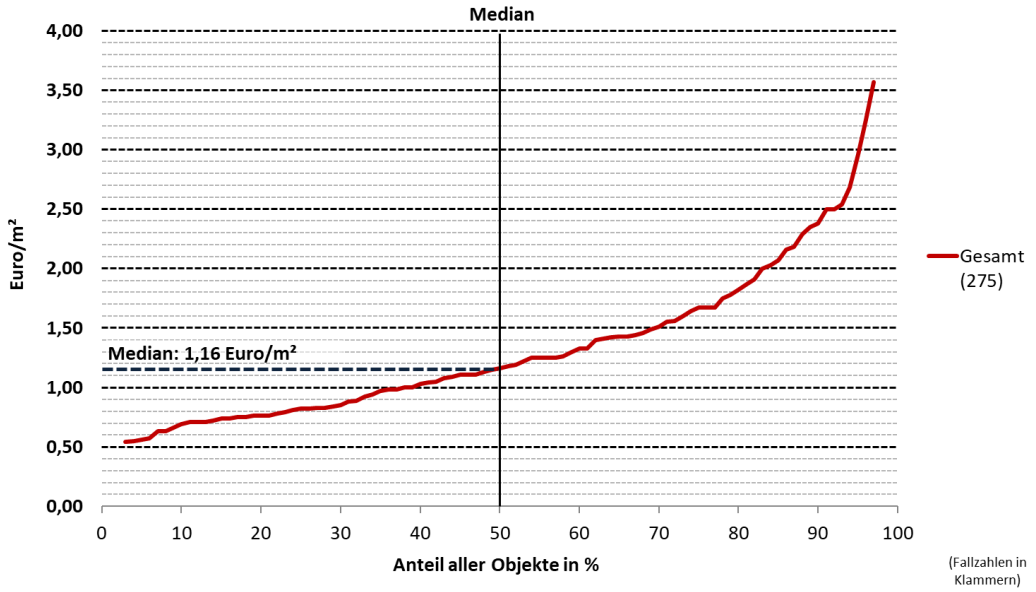
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO^2-Steuer erhöhen sowie – ganz aktuell – durch die sich schnell ändernden Weltmarktpreise![27]

[27] Vgl. dazu Kap. 5.2, ab Seite 36.

Ebenso wie die Streuung der kalten Nebenkosten wird die Streuung der warmen Nebenkosten im Landkreis Günzburg als wohnflächenbezogene Kurve dargestellt (Abbildung 21): Im Landkreis Günzburg werden für warme Nebenkosten (Heizkosten) zwischen etwa 0,50 Euro/m² und 3,60 Euro/m² an monatlichen Abschlagszahlungen verlangt.

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Günzburg

Abbildung 21: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die **mittleren warmen Nebenkosten** (Median) für inserierte Wohnungen im Landkreis Günzburg betragen 1,16 Euro/m² (Abbildung 21). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus entsprechend Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten für einzelne Wohnungsgrößen im Landkreis Günzburg (Abbildung 22).

Mittlere warme Nebenkosten im LK Günzburg

Abbildung 22: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* (Median) im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Mittlere warme Nebenkosten - Median (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	1,16	60	80	90	100	120

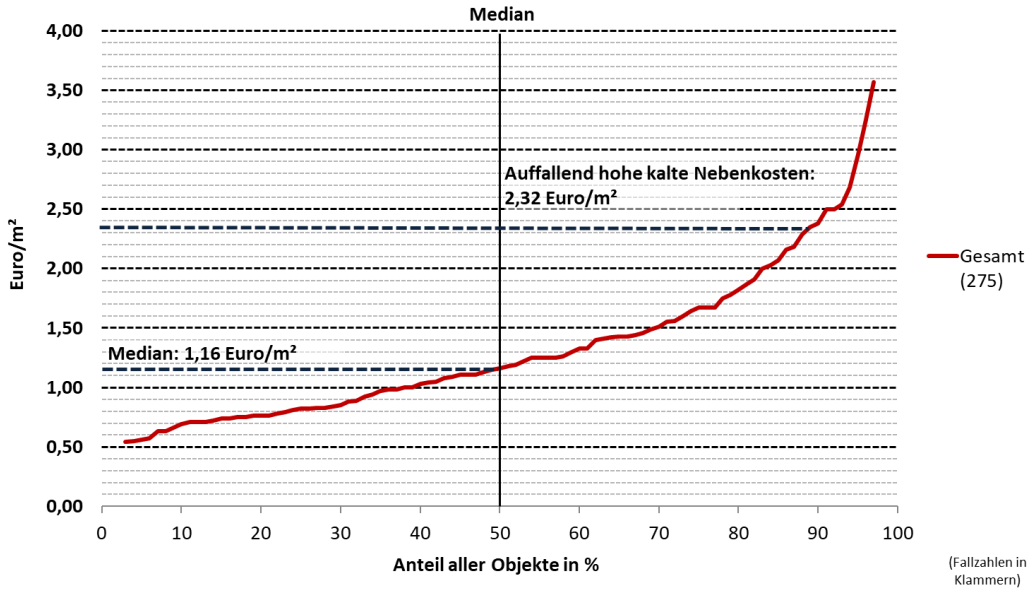
* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. – Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Günzburg

Für öffentlich inserierte Mietwohnungen im Landkreis Günzburg beginnen „auffallend hohe“ Abschläge für warme Nebenkosten etwa bei 2,32 Euro/m², was hier dem 2-fachen Median entspricht. Das bedeutet: Solange Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Günzburg monatlich nicht mehr als 2,32 Euro/m² an Abschlägen für warme Nebenkosten zahlen, liegen diese Zahlungen nicht auffallend hoch. Dieser Grenzwert in Euro/m² Wohnfläche (linke Spalte in Abbildung 23) multipliziert mit den jeweils angemessenen Wohnungsgrößen ergibt wohnungsgrößenspezifische Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten im Landkreis Günzburg (rechte Spalten in Abbildung 23).

Abbildung 23: Auffallend hohe warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 22)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 24: Auffallend hohe warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* nach Wohnungsgröße im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,32	110	150	170	200	240

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: 2-facher Median (Abbildung 22), Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Günzburg

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht der Werte für den Landkreis Günzburg zeigt Abbildung 25.

Abbildung 25: Auffallend niedrige warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Günzburg, 2023**

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme NK (Euro/m²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0,58	30	40	40	50	60

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten, ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2021-II/2023. - Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 22), Werte pro Wohnung auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Günzburg

4.1 Ergebnistabellen für den LK Günzburg (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 26.[28]

Abbildung 26: Ergebnistabellen für den LK Günzburg (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	400	520	600	770	890
2 - Übriger Landkreis	440	550	600	750	800

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	1,26	60	80	90	110	130	1,16	60	80	90	100	120

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,27	110	150	170	200	240	2,32	110	150	170	200	240

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0,63	30	40	50	60	70	0,58	30	40	40	50	60

(a) Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale III/2021 bis II/2023 (Abbildung 14). (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen in Euro/m² (Quartale III/2021 bis II/2023), multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 22), Quartale III/2021 bis II/2023. (c) Hier: 1,8-facher Median in Euro/m² der kalten Nebenkosten und 2-facher Median in Euro/m² der warmen Nebenkosten, multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Abbildung 19und Abbildung 23). (d) Halber Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, z.B. als Bedingung für einen Klimabonus (Abbildung 20 und Abbildung 25). Alle Werte in Euro/Wohnung auf 10 Euro gerundet. Zur Preisbereinigung der Heizkosten*: MEPI-Basismonat August 2022.
Quelle: (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und Datensatz von Wohnungsunternehmen); (b-d) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mieter-Energiepreis-index (MEPI)

*** Hinweis zur Preisbereinigung von Heizkosten**: Angesichts der seit 2022 dynamischen Energiepreisentwicklung ist neuerdings auch zu beachten, **wann genau** die Datengrundlage zur Festlegung der Angemessenheitsgrenzen für warme Nebenkosten erhoben wurde (**Basismonat**). Denn die ausgewiesenen Grenzwerte basieren auf den Energiepreisen im Basismonat der Datenerhebung und haben sich seitdem bereits verändert!

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

Aktuelle Heizkostenabschläge für konkrete Wohnungen müssen daher zunächst zurück auf den Basismonat der Ergebnistabellen **preisbereinigt** werden, bevor ihre Angemessenheit anhand der hier ausgewiesenen Heizkostengrenzen überprüft werden kann. Dazu hat empirica den Mieter-Energiepreisindex (MEPI) entwickelt: Zur **Preisbereinigung** werden die zu prüfenden **Heizkostenabschläge** von Mietern **durch den MEPI-Faktor geteilt** (oder umgekehrt die dargestellten **Heizkostengrenzen** in Abbildung 26 rechts **mit dem MEPI-Faktor multipliziert**), bevor beide Größen miteinander vergleichen werden. Die erforderlichen MEPI-Werte stehen in Abbildung 30 (Seite 36). Der MEPI-Basismonat der dargestellten Heizkostengrenzen wird unter den Ergebnistabellen angegeben (Abbildung 26).[29]

Preisbereinigung der Heizkosten im LK Günzburg

Rechenbeispiel: Zur Preisbereinigung von aktuellen Heizkostenabschlägen im Landkreis Günzburg (z.B. von September 2023) berechnet sich der **MEPI-Faktor** so: **Aktueller MEPI-Wert** (September 2023) geteilt durch **MEPI-Wert des Basismonats** (vgl. Angabe unter Abbildung 26: August 2022), hier also (138,4/124,6=) **1,11.** Das bedeutet: Seit der Festlegung der Abschläge, aus denen die Heizkostengrenzen hergeleitet wurden, sind die Mieter-Energiepreise gestiegen und liegen nun im Mittel um **+11 %** höher (Stand September 2023). Aktuelle Heizkostenabschläge von konkreten Wohnungen müssen also durch 1,11 geteilt werden, bevor sie mit den oben ausgewiesenen Heizkostengrenzen verglichen werden (Details: vgl. ab Seite 35).

[29] MEPI-Mittelwert über den Auswertungszeitraum: näherungsweise wie im August 2022 (MEPI-Basiswert: 124,6).

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

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

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

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**). Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (und eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.[30] Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard und sollten dann auch nicht in die Bewertung einfließen. Das Prüfschema lautet dann: Die **Grundmiete** gilt als **angemessen**, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **Nebenkosten** gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Einzelfallprüfung (z.B. Kostensenkungsaufforderung um den Betrag, um den der Mieter sie im Einzelfall selbst senken könnte, oder Kostenübernahme bis zur angemessenen Bruttowarmmiete; vgl. ab Seite 79). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine **Verrechnung der Komponenten** ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend.[31] Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete** (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat).

Zu den **Anforderungen des Bundessozialgerichts** an das Prüfschema und den dabei noch offenen Fragen: vgl. Anhang-Kap. 4.2 (ab Seite 72).

---

[30] 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."

[31] Umgekehrt führen dann aber hohe kalte Nebenkosten automatisch dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.

4.3 Prüfschema im LK Günzburg

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 immer nur zur Überprüfung der *abstrakten Angemessenheit.*[32] Die *konkrete Angemessenheit* kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Prüfschema im LK Günzburg

Prüfschema: Der Landkreis Günzburg betrachtet die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 27). Als Angemessenheitsgrenzen verwendet er die eng gefasste Bruttokaltmiete: Sie errechnet sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (Abbildung 26b links). Die Angemessenheit der Heizkosten wird im Landkreis Günzburg separat beurteilt.

Abbildung 27: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Günzburg (Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	460	600	690	880	1.020
2	Übriger Landkreis	500	630	690	860	930

VR 1 „Nord-West“: Günzburg, Leipheim, Burgau sowie VG Kötz. – **VR 2 „Übriger Landkreis“**.
Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links **empirica**

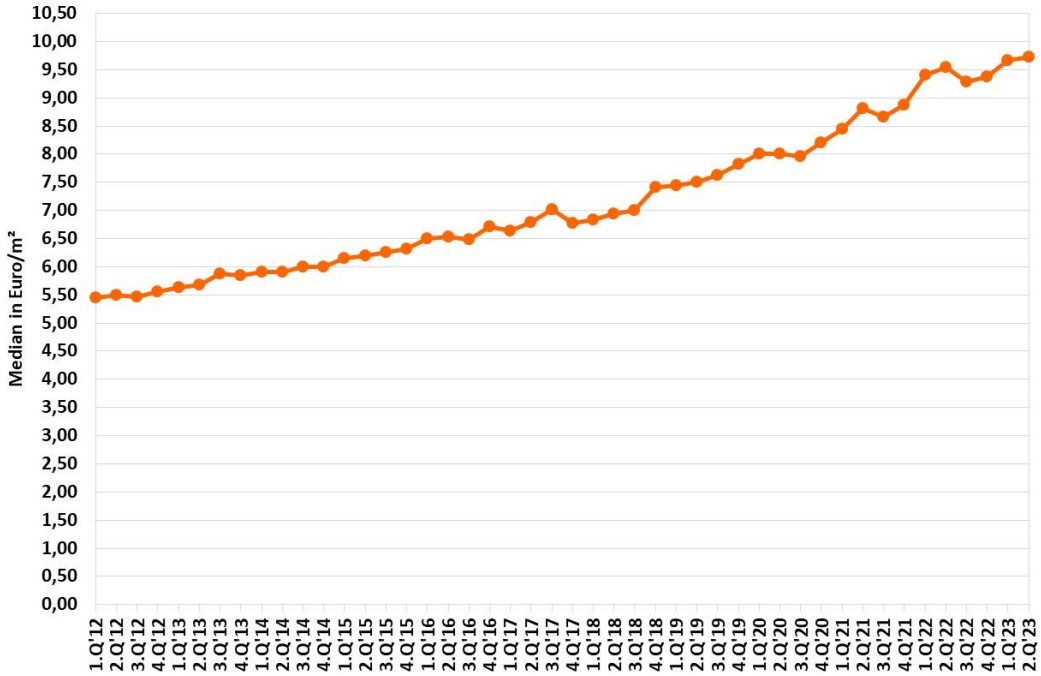
[32] Im Anhang werden **drei mögliche Prüfschemata** dargestellt, die sich alle aus den Ergebnistabellen (Abbildung 26, Seite 30) ableiten lassen (vgl. Anhang-Kap. 4.3, ab Seite 75).

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Günzburg

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 steigen im Landkreis Günzburg die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Abbildung 28). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 28: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Günzburg seit 2012



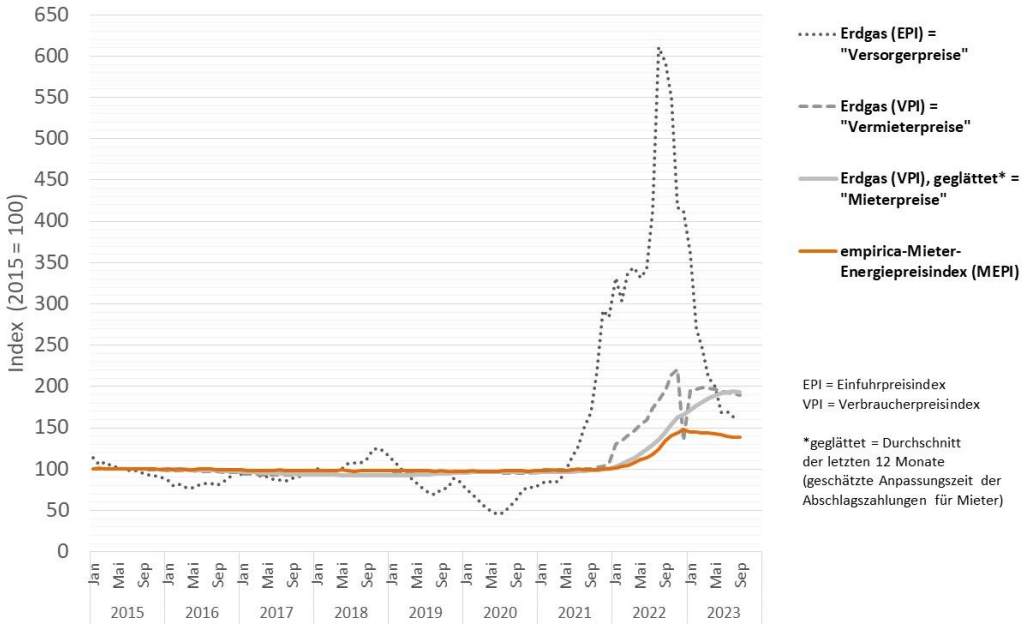
* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m²).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter (Stand September 2023)

Im ersten Halbjahr 2022 war z.B. der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas enorm gestiegen, aber *sinkt seit September 2022* noch schneller wieder ab (Abbildung 29, gepunktete Linie). Diese Preisänderungen kommen aber nur zeitverzögert bei Wohnungseigentümern und Vermietern an, so dass der Verbraucherpreisindex (VPI) - abgesehen von der Einmalentlastung im Dezember 2022 - erst seit Juli 2023 wieder leicht sinkt (gestrichelte Linie). Da Heizkostenabschläge für Mieter in der Regel nur einmal jährlich im Zuge der Jahresabrechnung angepasst werden, führt dies für Mieter derzeit noch nicht zu einer Senkung, aber immerhin bereits zu einer Stabilisierung der Gaspreise (durchgezogenen graue Linie).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf (orange Linie) entsprach zunächst dem der Gaspreisveränderungen für Mieter (graue Linie), sinkt seit Anfang 2023 schon wieder. Er umfasst alle Energiearten, darunter u.a. auch Abschläge für Heizöl, für das die Verbraucherpreise schon früher sanken als die für Erdgas. 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** müssen aktuelle Heizkostenabschläge immer erst **preisbereinigt** werden, bevor sie mit den geltenden, in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen verglichen werden können!

Abbildung 29: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis September 2023



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 23.10.2023; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Mit dem **MEPI** können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** also **in beide Richtungen** an die jeweils aktuelle Mieter-Energiepreiseentwicklung **anpassen**. Er ist online abrufbar unter:

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

Abbildung 30: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis September 2023

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	99,8	101,0	100,6	99,8	100,0	100,1	100,4	99,8	100,2	100,0	99,8	99,1
…												
2020	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	97,3	98,0	97,3	97,7	97,7	97,7	98,1	98,0	98,0	98,0	97,7	98,0
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98,2	98,6	98,8	98,7	98,7	98,8	99,8	99,1	99,6	99,6	99,8	100,6
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101,1	103,1	104,9	107,9	111,3	113,7	117,4	124,6	134,8	140,8	144,3	147,8
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145,4	144,5	144,0	143,8	142,9	142,0	140,2	138,4	138,4	…		

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

Lesebeispiel:

- In den sechseinhalb Jahren zwischen Juni 2015 und Dezember 2021 sind die Mieter-Energiepreise fast konstant geblieben: Veränderung **Dezember 2021** gegenüber **Juni 2015:** 100,6 / 100,1 => **Faktor 1,00.**
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Heizkosten **Dezember 2022** gegenüber **Dezember 2021**: 147,8 / 100,6 => **Faktor 1,47.**
- Und seit Januar 2023 sinken sie nun wieder leicht (bis September 2023 bereits um -5 %): Veränderung der Heizkosten z.B. bis **September 2023** gegenüber **Januar 2023**: 138,4 / 145,4 => **Faktor 0,95.**

Das bedeutet: Um zu beurteilen, ob die Heizkostenabschläge eines aktuellen Wohnungsangebotes (z.B. von September 2023) angemessen sind, müssen sie **durch den aktuellen MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** (z.B. Januar 2023) zurückrechnet. Sie müssen hier also **durch 0,95 geteilt** werden (MEPI-Faktor zum Stand September 2023), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im Basismonat (hier z.B. Januar 2023), zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.[33]

[33] 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 26, Seite 30).

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 31):

(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

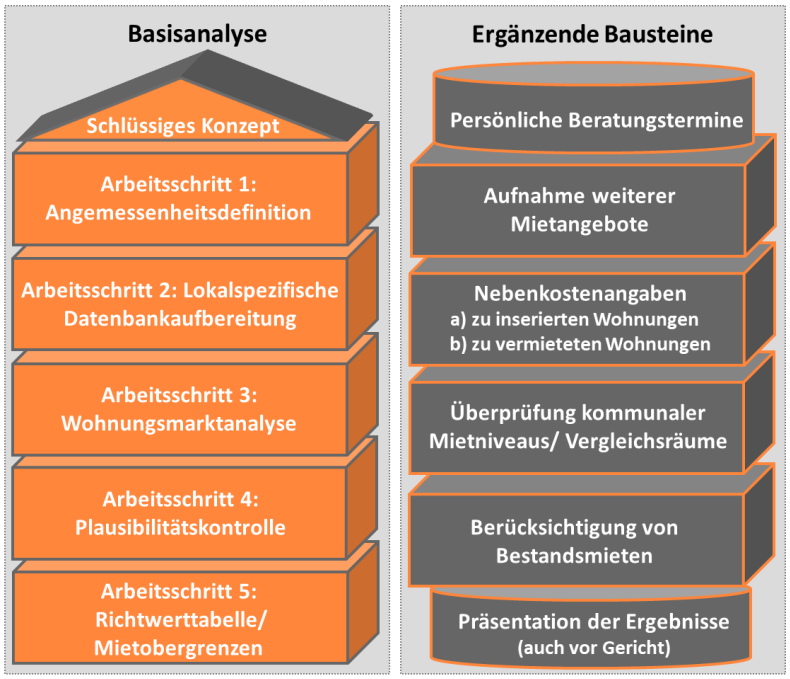
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(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 38).

Abbildung 31: 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 Günzburg (Zensus 2011)

Im Landkreis Günzburg wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 49.000 Haushalte, davon rund 18.000 zur Miete (Abbildung 32). Die Mieterquote betrug damit etwa 37 %, die Eigentümerquote etwa 63 %. Derzeit sind ca. 1.400 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Günzburg SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2023).[34] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Dez. 2011 bis Dez. 2022: +8,3 %)[35], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 7 %.[36]

Abbildung 32: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Günzburg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	31.033	63,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	17.982	36,7%
Insgesamt	**49.012**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Günzburg zudem rund 18.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33).[37] Von diesen verfügten die meisten (82,8 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 34). Nur 1,1 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 11,5 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,5 % der Mietwohnungen im Landkreis Günzburg hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 33: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Günzburg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	31.627	59,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	18.854	35,5%
Ferien- und Freizeitwohnung	166	0,3%
Leer stehend	2.445	4,6%
Insgesamt	**53.096**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

[34] Von 1.434 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 1.386 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2023).

[35] Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Günzburg von 120.134 (31.12.2011) auf 130.112 (31.12.2022) gestiegen, d. h. um +8,3 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

[36] Geschätzte Mieterhaushalte in 2023: 17.982*1,083 = 19.475. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

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

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

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	271	1,4%
Etagenheizung	516	2,7%
Blockheizung	81	0,4%
Zentralheizung	15.611	82,8%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.161	11,5%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	212	1,1%
Insgesamt	**18.854**	**100,0%**
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	18.758	99,5%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	20	0,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	31	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	48	0,3%
Insgesamt	**18.854**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten schon damals *höchstens* (1,1 + 11,5 + 0,5=) 13,1 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Günzburg diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).[38] Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Günzburg – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.[39] Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2023, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

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

[39] Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie verschoben: Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021. Mit einer Veröffentlichung der Ergebnisse ist ab 2024 zu rechnen: Ergebnisveröffentlichung verschiebt sich voraussichtlich in den März 2024 - Zensus 2022.

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. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 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.[40] Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen" stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²" für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²" in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²" stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.[41]

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".

---

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

41 Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 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 50 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 innerhalb dieses Vergleichsraums 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.[42]

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.**

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

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (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

(3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.[43] Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[44] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).[45] Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aller Wohnungsgrößen aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspanne innerhalb eines jeden Vergleichsraums erkennbar wird.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus im Zuge der Erstauswertung erhoben und auf deren Basis die Vergleichsräume festgelegt. Bei **Aktualisierungen** werden diese **Vergleichsräume** dann in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auch auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.[46]

---

[43] 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.

[44] Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

[45] Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 53.

[46] Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 39.

3.1.3 Überprüfung der Vergleichsräume im LK Günzburg (gemäß Aktualisierung 2021)

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt im empirica-Konzept im Rahmen der Erstauswertung. Im Zuge der Aktualisierung 2021 ließ der Landkreis Günzburg die Vergleichsräume erstmals seit der Erstauswertung 2017 überprüfen. Im Ergebnis wurden die beiden Vergleichsräume (VR) annähernd beibehalten. Im Folgenden sind die Überlegungen zur Überprüfung der Vergleichsräume im LK Günzburg gemäß der Aktualisierung 2021 wiedergegeben:[47]

*Im Zuge der **Erstauswertung 2017** (Auswertung: Quartale III/2015 bis II/2017)[48] wurde der Landkreis Günzburg zur Herleitung von KdU-Angemessenheitsgrenzen in **zwei Vergleichsräume** unterteilt (Abbildung 35 bis Abbildung 37). Das Mietgefälle innerhalb eines jeden Vergleichsraums betrug 0,54 bzw. 0,69 Euro/m² (Abbildung 36).*

Abbildung 35: Kommunale Mietniveaus im LK Günzburg, 2017* (Tabelle)

Vergleichsraum	Kommune bzw. Verwaltungsgemeinschaft (VG)	Median in Euro/qm	Fallzahl
VR I - Nord-West	Günzburg	6,98	470
	Leipheim	6,77	108
	Burgau	6,50	156
	Bibertal	6,48	42
	VG Kötz	6,44	32
VR II - Übriger Landkreis	Krumbach (Schwaben)	6,52	217
	Jettingen-Scheppach	6,30	117
	VG Thannhausen	6,30	91
	VG Haldenwang	6,05	33
	VG Offingen	6,01	65
	VG Ichenhausen	6,00	108
	VG Ziemetshausen	5,83	37
	VG Krumbach	k.A.	19
	Burtenbach	k.A.	18
	Neuburg a.d. Kammel	k.A.	10
	Ursberg	k.A.	9
	Kammeltal	k.A.	9
	Summe		1.541

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2017. – Quelle: vgl. **Erstauswertung 2017**, a.a.O., Bericht vom 28.11.20217; dort Abb. 5: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)* **empirica**

[47] Vgl. **Aktualisierung 2021**, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021 ab Seite 46.

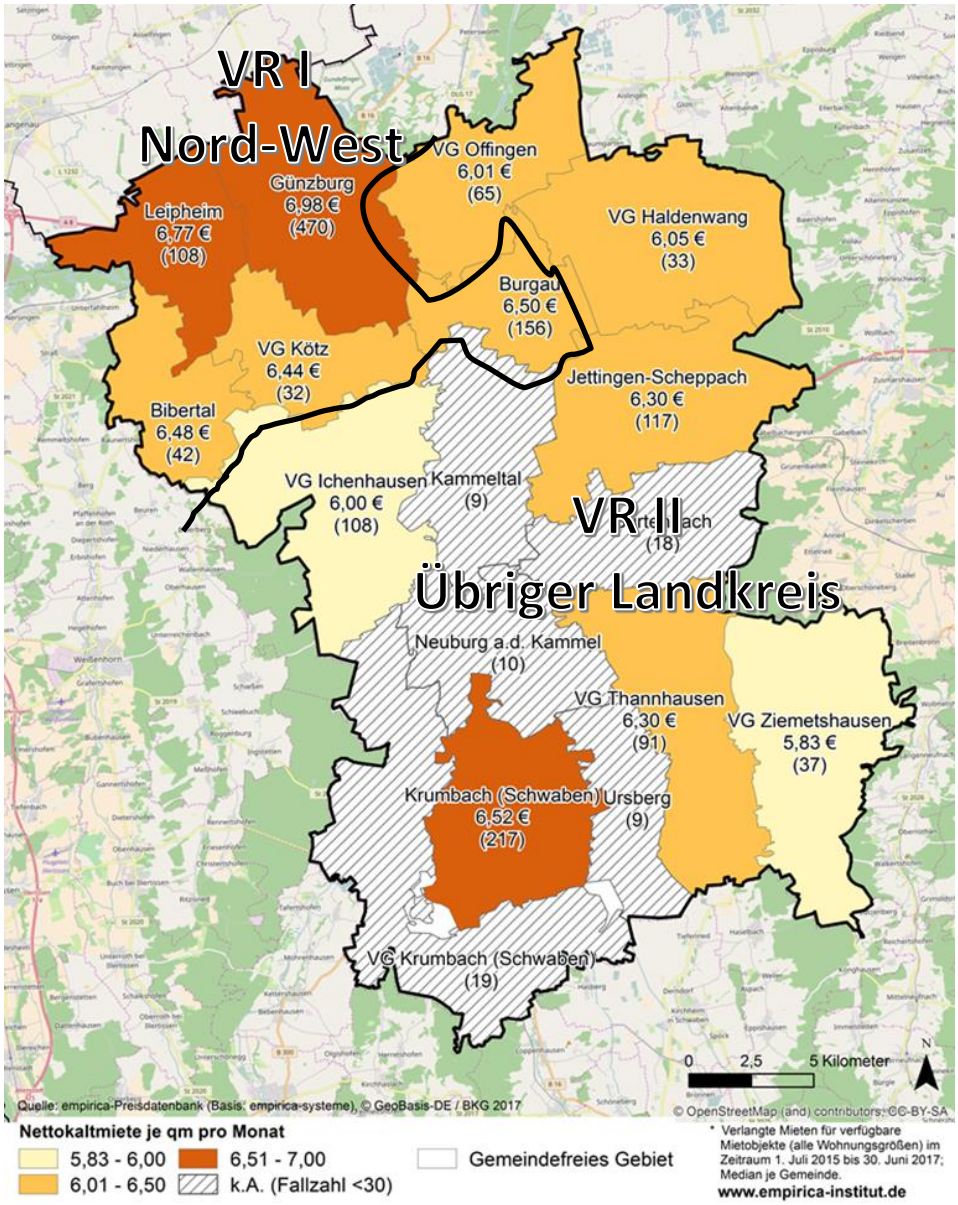
[48] **Erstauswertung 2017**, a.a.O., Bericht vom 28.11.2017; dort Kap. 2.1.2.

Abbildung 36: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum im LK Günzburg, 2017*

Vergleichsraum	Median (Euro/qm)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I - Nord-West	6,44	6,98	0,54	808
VR II - Übriger Landkreis	5,83	6,52	0,69	733
Summe				1.541

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2017. – Quelle: vgl. Erstauswertung 2017, a.a.O., Bericht vom 28.11.20217; dort Abb. 6: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)* ***empirica***

Abbildung 37: Kommunale Mietniveaus im LK Günzburg und Einteilung in zwei Vergleichsräume, 2017* (Karte)



** * Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2017. – Quelle: vgl. Erstauswertung 2017, a.a.O., Bericht vom 28.11.2017; dort Abb. 7: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de).* ***empirica***

Aktuelle Mietniveaus im LK Günzburg

Im Rahmen der […] Aktualisierung 2021 [wurden] diese Vergleichsräume erstmalig überprüft: Zur Bestimmung der aktuellen kommunalen Mietniveaus im Landkreis Günzburg zum Stand 2021 wurden erneut sämtliche Mietwohnungsangebote der letzten acht Quartale (1. Juli 2019 bis 30. Juni 2021) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) für jede Kommune herausgefiltert. Insgesamt lagen damit über 2.100 aktuelle Mietangebote aus dem Landkreis Günzburg vor. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 38 tabellarisch […] und in Abbildung 43 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften mit ausreichender Fallzahl reichte innerhalb des Landkreises Günzburg von 7,20 Euro/m² (Neuburg a. d. Kammel) bis 8,74 Euro/m² (Stadt Günzburg).

Abbildung 38: Kommunale Mietniveaus und Verwaltungsgemeinschaften (VG) im LK Günzburg, 2021* - Tabelle

Kommune bzw. Verwaltungsgemeinschaft (VG)	Median in Euro/m²	Fallzahl
Günzburg	8,74 €	526
Krumbach (Schwaben)	7,76 €	321
Burgau	8,54 €	221
VG Thannhausen	7,85 €	179
VG Ichenhausen	7,56 €	163
Leipheim	8,64 €	146
Jettingen-Scheppach	7,86 €	112
VG Offingen	7,62 €	91
VG Haldenwang	6,72 €	50
VG Krumbach	7,00 €	50
VG Kötz	8,74 €	49
Bibertal	7,50 €	47
VG Ziemetshausen	6,90 €	47
Burtenbach	7,19 €	43
Neuburg a.d. Kammel	7,20 €	34
Kammeltal	k.A.	19
Ursberg	k.A.	18
LK Günzburg	**8,01 €**	**2.116**

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021. K.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30).*
Quelle: vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021; dort Abb. 34: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ***empirica***

Abbildung 39: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Günzburg, 2021*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - Nord-West	7,50	8,74	1,24	989
VR 2 - Übriger Landkreis	6,72	7,86	1,14	1.127
Summe				**2.116**

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021.*
Quelle: vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021; dort Abb. 35: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ***empirica***

Veränderungen der Mietniveaus im LK Günzburg

In allen Kommunen des Landkreises Günzburg sind die Mietniveaus seit der Erstauswertung 2017 gestiegen, aber innerhalb der Vergleichsräume unterschiedlich stark. Abbildung 40: Die Veränderung in VR 1 „Nord-West" reicht von +1,02 Euro/m² (Bibertal) bis +2,30 Euro/m² (VG Kötz); die Veränderung in VR 2 „Übriger Landkreis" von +0,67 Euro/m² (VG Haldenwang) bis +1,61 Euro/m² (VG Offingen). Dadurch haben sich die ***Mietspannen in beiden Vergleichsräumen*** *auf über 1 Euro/m²* ***vergrößert*** *(vgl. Abbildung 36 zu Abbildung 39). Abbildung 40 zeigt diese (bisherigen) Vergleichsräume mit den Mietniveaus. Aus diesem Grund [wurde] eine leicht geänderte Einteilung der Vergleichsräume vorgenommen.*

Abbildung 40: Kommunale Mietniveaus im LK Günzburg, Gegenüberstellung 2017* zu 2021**

bisherige Vergleichsräume	Kommune bzw. Verwaltungsgemeinschaft (VG)	Median in Euro/m² 2017	Median in Euro/m² 2021	Veränderung 2017 zu 2021
VR 1 - Nordwest	Günzburg	6,98 €	8,74 €	+ 1,76 €
VR 1 - Nordwest	Leipheim	6,77 €	8,64 €	+ 1,87 €
VR 1 - Nordwest	Burgau	6,50 €	8,54 €	+ 2,04 €
VR 1 - Nordwest	Bibertal	6,48 €	7,50 €	+ 1,02 €
VR 1 - Nordwest	VG Kötz	6,44 €	8,74 €	+ 2,30 €
VR 2 - Übriger Landkreis	Krumbach (Schwaben)	6,52 €	7,76 €	+ 1,24 €
VR 2 - Übriger Landkreis	Jettingen-Scheppach	6,30 €	7,86 €	+ 1,56 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Thannhausen	6,30 €	7,85 €	+ 1,55 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Haldenwang	6,05 €	6,72 €	+ 0,67 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Offingen	6,01 €	7,62 €	+ 1,61 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Ichenhausen	6,00 €	7,56 €	+ 1,56 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Ziemetshausen	5,83 €	6,90 €	+ 1,07 €
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Krumbach	k.A.	7,00 €	k.A.
VR 2 - Übriger Landkreis	Burtenbach	k.A.	7,19 €	k.A.
VR 2 - Übriger Landkreis	Neuburg a.d. Kammel	k.A.	7,20 €	k.A.
VR 2 - Übriger Landkreis	Ursberg	k.A.	k.A.	k.A.
VR 2 - Übriger Landkreis	Kammeltal	k.A.	k.A.	k.A.

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2017. – Quelle: vgl. Abbildung 35*
*** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021. – Quelle: vgl. Abbildung 38* **empirica**

Neue Einteilung im Landkreis Günzburg (Aktualisierung 2021)

Im bisherigen Vergleichsraum 1 „Nord-West" sind die Mieten in den an der A 8 liegenden Kommunen stärker gestiegen als in der verkehrstechnisch nicht so gut angebundenen Kommune Bibertal. Deren Mietniveau entspricht inzwischen eher dem des südlichen Kreisgebiets (Abbildung 43). Daher wird die Kommune Bibertal – statt wie zuvor dem ***Vergleichsraum 1 „Nord-West" –*** *nun dem* ***Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis"*** *zugeordnet (Abbildung 41). Im Ergebnis ist das Mietgefälle im neuen* ***Vergleichsraum 1 „Nord-West (neu)"*** *wesentlich kleiner als bei der bisherigen Einteilung: Es beträgt nur noch 0,20 Euro/m² statt 1,24 Euro/m² (vgl. Abbildung 42 zu Abbildung 39).*

Im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis" liegt das Mietgefälle weiterhin bei 1,14 Euro/m². Dies ist zwar nicht ideal, aber aufgrund der Lage der günstigsten Verwaltungsgemeinschaft (VG Haldenwang) nicht vermeidbar: Die VG Haldenwang ist alleine zu klein, um einen eigenen Vergleichsraum zu bilden und eine alternative Zuordnung ist nicht möglich (Abbildung 43). Aufgrund der geringen Fallzahl in VG Haldenwang (Fallzahl 50) ist dies allerdings hinnehmbar, denn die neuen Mietobergrenzen basieren auf den Mieten der größeren, teureren Kommunen des Vergleichsraums 2 „Übriger Landkreis". Mit anderen Worten: Ohne die VG Haldenwang (mit einem ohnehin nur schwach ausgeprägten Mietwohnungsmarkt) lag die Spanne innerhalb von Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis" nur noch bei 0,96 Euro/m² und ist damit klein genug.

Abbildung 41: Kommunale Mietniveaus im LK Günzburg 2021* und Zusammenfassung zu zwei (neuen) Vergleichsräumen

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m²	Fallzahl
VR 1 - Nordwest	Günzburg	8,74 €	526
VR 1 - Nordwest	VG Kötz	8,74 €	49
VR 1 - Nordwest	Leipheim	8,64 €	146
VR 1 - Nordwest	Burgau	8,54 €	221
VR 2 - Übriger Landkreis	Jettingen-Scheppach	7,86 €	112
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Thannhausen	7,85 €	179
VR 2 - Übriger Landkreis	Krumbach (Schwaben)	7,76 €	321
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Offingen	7,62 €	91
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Ichenhausen	7,56 €	163
VR 2 - Übriger Landkreis	Bibertal	7,50 €	47
VR 2 - Übriger Landkreis	Neuburg a.d. Kammel	7,20 €	34
VR 2 - Übriger Landkreis	Burtenbach	7,19 €	43
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Krumbach	7,00 €	50
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Ziemetshausen	6,90 €	47
VR 2 - Übriger Landkreis	VG Haldenwang	6,72 €	50
VR 2 - Übriger Landkreis	Kammeltal	k.A.	19
VR 2 - Übriger Landkreis	Ursberg	k.A.	18
	LK Günzburg	**8,01 €**	**2.116**

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021.*
Quelle: vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021; dort Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ***empirica***

Abbildung 42: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Günzburg 2021*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR 1 - Nordwest	8,54	8,74	0,20	942
VR 2 - Übriger Landkreis	6,72	7,86	1,14	1.174
Summe				**2.116**

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021.*
Quelle: vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021; dort Abb. 38: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ***empirica***

Fazit: Eine Kommune anders zugeordnet

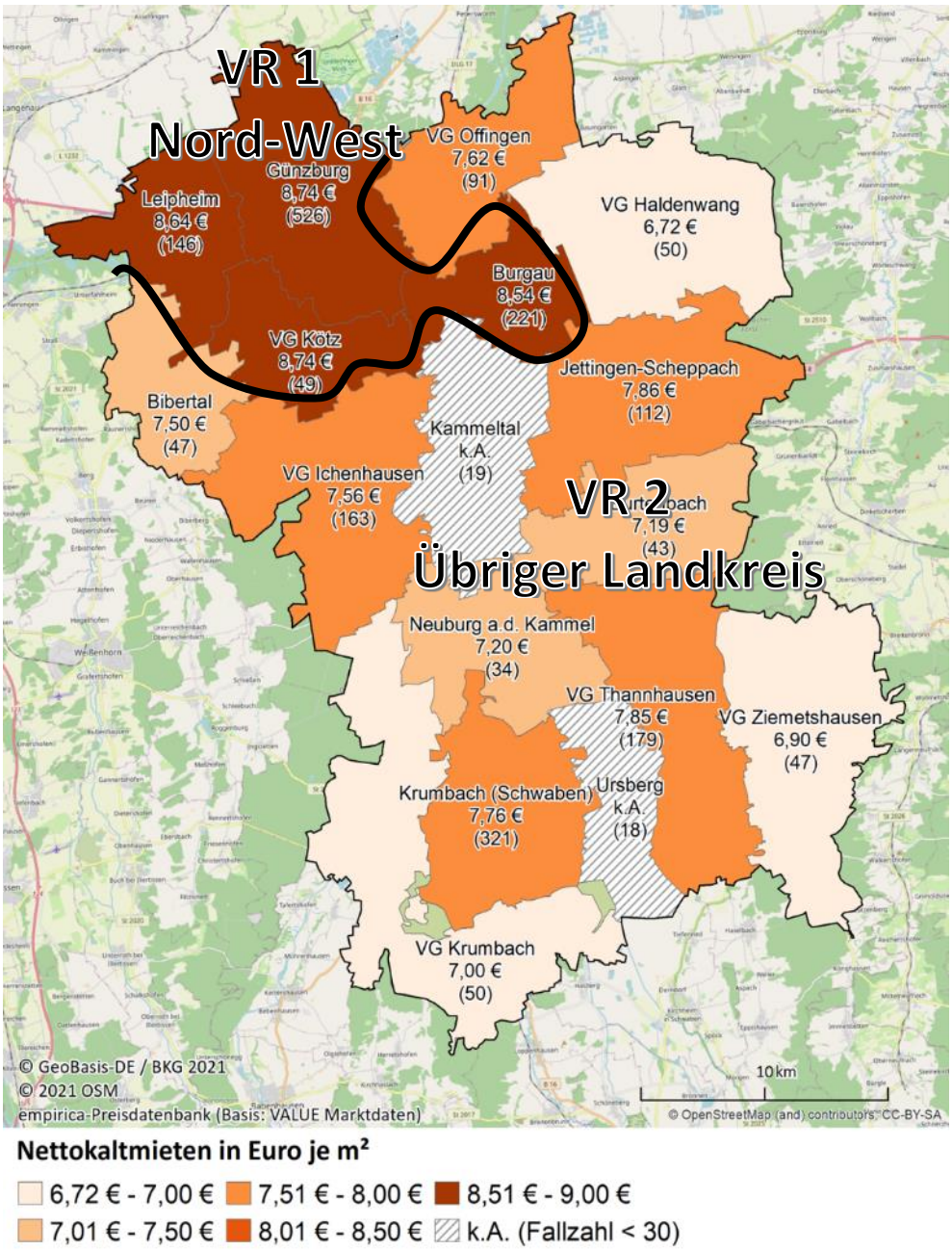
Fazit: *Angesichts der Mietenentwicklung im Landkreis Günzburg wird die Kommune* ***Bibertal*** *nicht mehr Vergleichsraum 1, sondern* ***Vergleichsraum 2*** *zugeordnet. Denn damit können die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung wieder bestmöglich eingehalten werden.*

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. *Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 43).*
2. *In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 42.*
3. *Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird in Vergleichsraum 1 sehr gut, in Vergleichsraum 2 fast eingehalten (Abbildung 42).*

Ergebnis: Alle drei Grundsätze werden bestmöglich eingehalten.

Abbildung 43: Kommunale Mietniveaus im LK Günzburg und neue Einteilung in zwei Vergleichsräume, 2021*



** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2021. Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune. VG = Verwaltungsgemeinschaft*
Quelle: vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22.12.2021; dort Abb. 39: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) ***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.[49] 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 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.[50]

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

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

[50] 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.

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

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 13, Seite 18). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[51] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.[52] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[53] 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.[54] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen; - wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

---

51 Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

52 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).

53 Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

54 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.“

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 und Angebote von freifinanzierten 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 3: Einfluss weitere Mietangebote im LK Günzburg

Von den ausgewerteten **Mietwohnungsangeboten** waren einige nicht öffentlich inseriert, sondern wurden anderweitig kommuniziert (z.B. durch Direktansprache nach Warteliste). Die Informationen über diese Mietwohnungsangebote stammen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 7, Seite 10). Ihr Einfluss auf das gesamte Mietspektrum verdeutlichen die folgenden Grafiken: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) wird durch die gepunkteten Linien dargestellt, das *gesamte* Mietspektrum (inkl. Datensatz der Wohnungsunternehmen) durch die durchgezogenen Linien. (Die durchgezogenen Linien entsprechend denen im Hauptteil, Kap. 2.3, ab Seite 10).

Einfluss der Wohnungsunternehmen im LK Günzburg

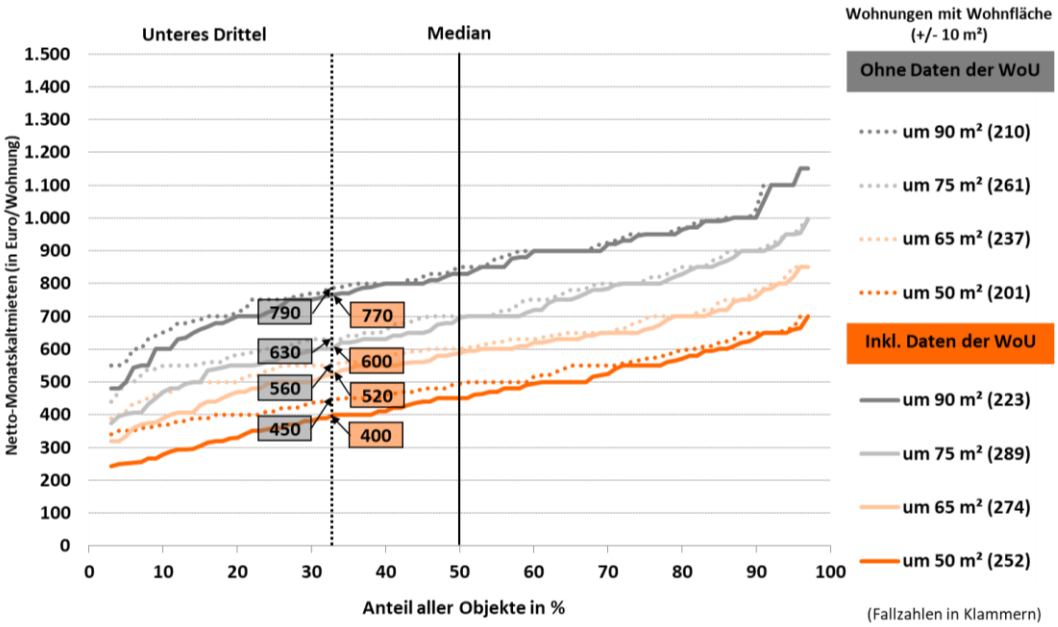
In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Günzburg machen die ergänzenden Daten der Wohnungsunternehmen nur einen kleinen Teil aller ausgewerteten Wohnungen aus (115 von insgesamt fast 2.400, vgl. Abbildung 7, Seite 10). Der Datensatz von Wohnungsunternehmen umfasst vor allem Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ (94 der 115 Wohnungen liegen hier, vgl. letzte Spalte in Abbildung 7, Seite 10).

Einfluss der zusätzlichen Mietangebote: Ein Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt, dass die zusätzlichen Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ teilweise *mietdämpfend* wirken (Abbildung 44): Denn durchgezogene Linien liegen unterhalb der gepunkteten Linien – niemals aber darüber. Dies gilt vor allem für kleinere Wohnungen (denn der Datensatz von Wohnungsunternehmen enthielt kaum Mietwohnangebote von größeren Wohnungen, vgl. Abbildung 7). Zudem ist der Einfluss der Daten von Wohnungsunternehmen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ höher als in Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ (vgl. Abbildung 45).

Auswirkungen: Der grafische Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* den ergänzenden Datensatz von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* des ergänzenden Datensatzes von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt Folgendes: Wenn Bedarfsgemeinschaften ausschließlich auf öffentlich inserierte Mietwohnungen angewiesen wären, müssten die Richtwerte etwas höher ausfallen: Für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ z. B. 450 Euro statt 400 Euro (vgl. gestrichelte orangene Linie im Vergleich zur durchgezogenen orangenen Linie in Abbildung 44). Denn nur bei einer Mietobergrenze in

dieser Höhe könnte gewährleistet werden, dass auch ein Drittel der verfügbaren *öffentlich inserierten Wohnungen* für Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ anmietbar sind. Da Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Günzburg tatsächlich aber auch die Möglichkeit haben, die (tendenziell günstigeren) *nicht öffentlich inserierten* Wohnungen der Wohnungsunternehmen anzumieten, können die Richtwerte etwas niedriger ausfallen.

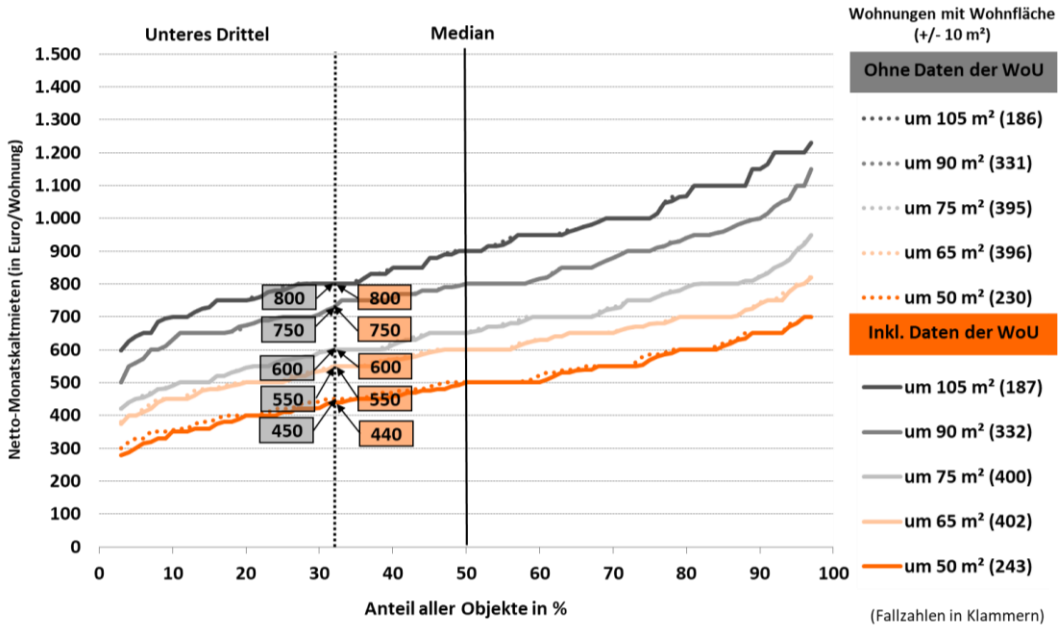
Abbildung 44: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Günzburg, VR 1 „Nord-West“, 2023* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023. ** Durchgezogene Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 11, S. 14). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 45: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Günzburg, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2023* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023. ** Durchgezogene Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 10, S. 13). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Günzburg

3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“[55] 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 Günzburg

Im Landkreis Günzburg gibt es ein gewisses Gefälle der kommunalen Mietniveaus öffentlich inserierter Wohnungen ausgehend vom Nordwesten des Landkreises nach Südosten (vgl. Abbildung 6, Seite 6). Gleichzeitig wirkt das Angebot kleinerer und preisgünstiger, nicht öffentlich inserierter Wohnungen von Wohnungsunternehmen insbesondere im Vergleichsraum 1 „Nord-Ost“ mietdämpfend (vgl. Fallzahlen von Wohnungsunternehmen in Abbildung 7, Seite 10, sowie ihren Einfluss auf das Mietspektrum im Anhang-Kap. 3.3). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Günzburg (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 13, Seite 18) spiegeln dies wider: Die ermittelten Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ liegen für große Wohnungen bzw. große Haushalte über den Werten in Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“. Lediglich für 1- und 2-

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

Personen-Haushalte fallen die Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ niedriger aus. Hintergrund ist, dass es im Segment der kleinen Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ relativ viele Angebote von Wohnungsunternehmen gibt, die ihre Wohnungen unterhalb der Marktmiete anbieten. Daher ist es plausibel, dass die Richtwerte im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ zwar grundsätzlich höher sind, nur dort, wo das Angebot günstiger Wohnungen von Wohnungsunternehmen besonders groß ist, bei den ca. 50 m² und ca. 65 m² großen Wohnungen, aber nicht. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Günzburg (orange markierte Werte in Abbildung 13, Seite 18) sind also **räumlich plausibel**.

3.4.2 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 Günzburg

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Günzburg wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2019 bis Juni 2021 (Quartale III/2019 bis II/2021) angeboten wurden (Aktualisierung 2021). Für die neuen Richtwerte wurde – genau zwei Jahre später – der Zeitraum Juli 2021 bis Juni 2023 ausgewertet (Aktualisierung 2023). Abbildung 46 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2021) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2023) gegenüber. Abbildung 47 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 46: Neue und alte Richtwerte im LK Günzburg (Aktualisierung 2023 im Vergleich zur Aktualisierung 2021)

Vergleichsraum		Aktualisierung 2021					Aktualisierung 2023				
		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		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	Nord-West	390	480	550	680	750	400	520	600	770	890+
2	Übriger Landkreis	360	450	510	640	700	440	550	600	750	800

+ Über Näherungswerte ermittelt.
Quelle: vgl. **Aktualisierung 2021**: a.a.O., Bericht vom 22.12.2021, dort: Abb.12, S. 22 (Quartale III/2019 bis II/2021); Aktualisierung 2023: markierte Spalten in Abbildung 13 (Quartale III/2021 bis II/2023) **empirica**

Abbildung 47: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2023 (im Vergleich zur Aktualisierung 2021); LK Günzburg

Veränderung der Richtwerte 2021 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	+10	+40	+50	+90	+140*
2 - Übriger Landkreis	+80	+100	+90	+110	+100

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt.
Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 46. **empirica**

Zeitliche Plausibilisierung im LK Günzburg

Plausibilisierung: Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +10 bis +140 Euro. Angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Günzburg ist dies auch durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Günzburg ist im Laufe der acht Quartale seit der letzten Auswertung weiter sehr stark gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2022 um +1,55 Euro/m², vgl. Abbildung 28, Seite 34). Für eine Wohnfläche von 50 m², wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rund +80 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung des Richtwerts wie im Vergleichsraum 2 „Übriger Kreis“ plausibel. (Hinweis: Im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ wirkt das günstige Angebot von Wohnungsunternehmen bei den kleineren Wohnungen mietdämpfend, daher sind hier auch die Mietanstiege bzw. Anstieg der Richtwerte geringer als im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“.)

Abbildung 48 f. stellt detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2021 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2023 (durchgezogen).[56]

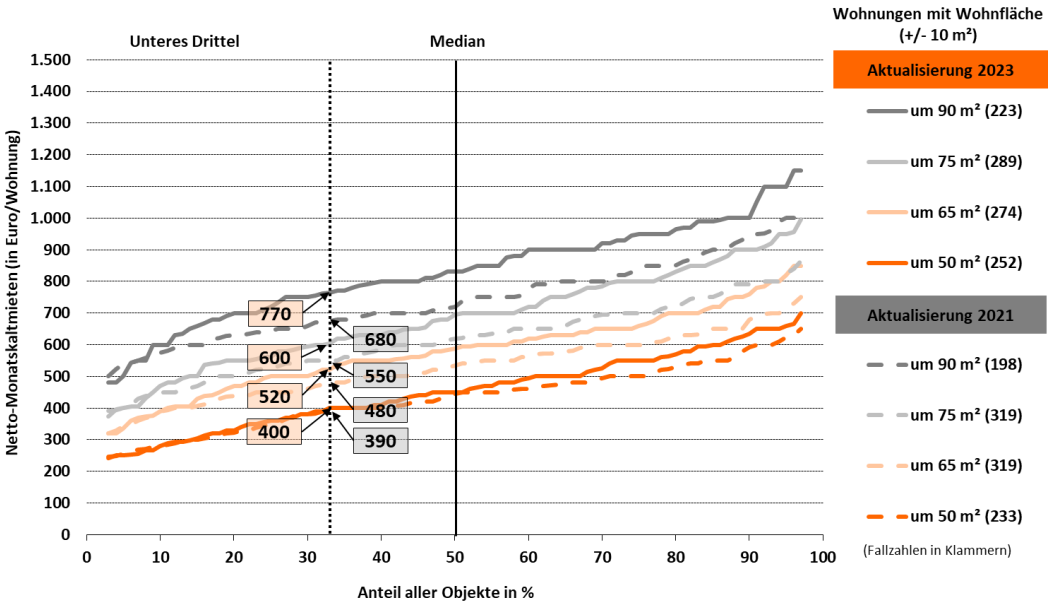
Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Günzburg

Im Landkreis Günzburg zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2023) oberhalb der gestrichelten Kurven (2021). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

Fazit: Da die Mieten im Landkreis Günzburg 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 Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

[56] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 10 f. (Seite 13 f.).

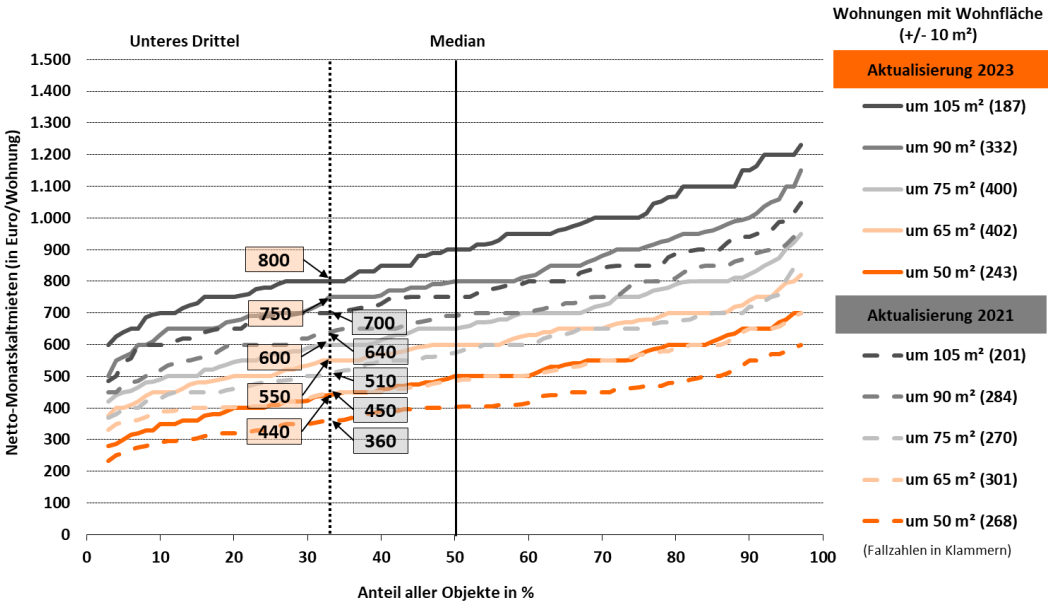
Abbildung 48: Veränderung des Mietspektrums, LK Günzburg, VR 1 „Nord-West“, 2021 und 2023*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2021** (gestrichelte Linien): Quartale III/2019 bis II/2021, **Aktualisierung 2023** (durchgezogene Linien): Quartale III/2021 bis II/2023
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 49: Veränderung des Mietspektrums, LK Günzburg, VR 2 „Übriger Landkreis“, 2021 und 2023*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2021** (gestrichelte Linien): Quartale III/2019 bis II/2021, **Aktualisierung 2023** (durchgezogene Linien): Quartale III/2021 bis II/2023
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

3.4.3 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.[57]

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.[58] Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.[59] 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 51).

Abbildung 50 und Abbildung 51 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Nord-West“, die im Zeitraum 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2023 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

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

[58] Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 34 (Seite 41).

[59] 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 50: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Nord-West“, 2023*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nord-West"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		**274**		**91**		
davon gemäß Datensatz der Wohnungsunternehmen		37		36		
davon gemäß empirica-Preisdatenbank		237		55		
Größenklasse	55 bis unter 60 m²	61	26%	26	47%	22%
	60 bis unter 65 m²	63	27%	16	29%	3%
	65 bis unter 70 m²	55	23%	9	16%	-7%
	70 bis unter 75 m²	58	24%	/	7%	-17%
		237	**100%**	**55**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	5	2%	/	5%	3%
	2	161	68%	45	82%	14%
	3	69	29%	7	13%	-16%
	4	/	1%	0	0%	-1%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		237	**100%**	**55**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	7	3%	0	0%	-3%
	1950er-Jahre	/	2%	/	2%	0%
	1960er-Jahre	11	5%	/	5%	1%
	1970er-Jahre	8	3%	5	9%	6%
	1980er-Jahre	9	4%	/	4%	0%
	1990er-Jahre	28	12%	7	13%	1%
	2000er-Jahre	5	2%	/	4%	2%
	2010er-Jahre	14	6%	0	0%	-6%
	2020er-Jahre	12	5%	0	0%	-5%
	k.A.	139	59%	35	64%	5%
		237	**100%**	**55**	**100%**	
Heizenergieart	Gas	78	33%	18	33%	0%
	Öl	12	5%	5	9%	4%
	Alternativ	14	6%	0	0%	-6%
	Elektro	5	2%	/	2%	0%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	128	54%	31	56%	2%
		237	**100%**	**55**	**100%**	
Heizungssystem	Zentral	78	33%	17	31%	-2%
	Etage	8	3%	/	5%	2%
	Zimmer	/	2%	0	0%	-2%
	k.A.	147	62%	35	64%	2%
		237	**100%**	**55**	**100%**	
Gemeinde	Bubesheim	6	3%	/	4%	1%
	Burgau	57	24%	9	16%	-8%
	Günzburg	127	54%	37	67%	14%
	Kötz	8	3%	/	2%	-2%
	Leipheim	39	16%	6	11%	-6%
		237	**100%**	**55**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte im VR 1 „Nord-West“: 520 Euro (vgl. Abbildung 13, Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 50: Überschrift: Für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 520 Euro (vgl. erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 13, Seite 18). 1. Zeile: Der Auswertung

liegt eine Fallzahl von 274 zugrunde (vgl. Abbildung 7, Seite 10). Von diesen 274 Angebotsfällen werden 91 zu einer Miete bis maximal 520 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. 3. Zeile: 237 der insgesamt 274 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.[60] Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale im VR 1 „Nord-West“

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 65 m² (genauer: 55 bis unter 75 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 520 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. dunkelgrüner Markierung in Abbildung 50)

- nur 55 bis 60 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 23 % (16 % + 7 %) auch *mehr als 65 m²* Wohnfläche haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 13 % auch drei Zimmer haben;
- mit einem Baujahr aus den 1970er-Jahren inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 17 % (13 % + 4 %) ein Baujahr aus den 1990er- und 2000er-Jahren haben
- in der Stadt Günzburg liegen; dass aber ein Drittel der angemessenen Wohnungen (4 % + 16 % + 2 % + 11 % = 33 %) auch in den Gemeinden Bubesheim, Burgau, Kötz und Leipheim liegen. In jeder der fünf Gemeinden können also öffentlich inserierte angemessene Wohnungen angemietet werden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist daher nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des Heizungssystems unterscheiden sich die angemessenen Wohnungen praktisch nicht von allen angebotenen Wohnungen. 31 % aller angemessenen

[60] 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.).

Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und keine angemessene Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.[61]

Abbildung 51: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Nord-West“, 2023*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m² Wohnfläche im Vergleichsraum 1 "Nord-West"					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 520 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	**274**		**91**		
davon gemäß Datensatz der Wohnungsunternehmen	37		36		
davon gemäß empirica-Preisdatenbank	**237**		**55**		
Gäste-WC	15	6%	/	7%	1%
Bad mit Fenster	47	20%	11	20%	0%
Bad mit Wanne	96	41%	18	33%	-8%
Balkon/Terrasse	136	57%	23	42%	-16%
Garten/-anteil/-nutzung	48	20%	10	18%	-2%
Aufzug	42	18%	7	13%	-5%
barrierefrei	8	3%	/	4%	0%
Fliesenboden	46	19%	/	7%	-12%
Laminatboden	38	16%	5	9%	-7%
Parkettboden	16	7%	/	4%	-3%
Teppichboden	/	0%	0	0%	0%
Einbauküche inklusive	126	53%	27	49%	-4%
Dachgeschoss	93	39%	21	38%	-1%
Neubau	17	7%	0	0%	-7%
gepflegt	60	25%	10	18%	-7%
neuwertig	9	4%	/	4%	0%
renoviert	34	14%	5	9%	-5%
saniert	59	25%	12	22%	-3%
Parkmöglichkeit	152	64%	23	42%	-22%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2021 bis II/2023, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte im VR 1 „Nord-West“: 520 Euro (vgl. Abbildung 13, Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 520 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 51 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Nord-West“

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m² im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer

[61] Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Günzburg hatten schon 2011 nur 1,1 % keine Heizung und nur 0,5 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 34, Seite 41, Quelle: Zensus 2011).

Miete bis zu 520 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Parkmöglichkeit, einen Balkon oder eine Terrasse oder einen Fliesen- oder Laminatboden verfügen, und bei keiner angemessenen Wohnungen handelt es sich um einen Neubau (vgl. rote Markierung in Abbildung 51). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 50).
Fazit: Die Mietobergrenze von 520 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Nord-West" wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 2-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Nord-West" öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 65 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 520 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*[62] 49 % eine Einbauküche, *mindestens* 42 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 42 % einen Balkon oder eine Terrasse und *mindestens* 18 % einen Gartenanteil. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 m² Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 75 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Nord-West" und waren im Auswertungszeitraum für maximal 520 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze von 520 Euro kann die Daseinssicherung für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Nord-West" offensichtlich gewährleistet werden.

3.4.4 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 13, Seite 18) auch *zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.[63]

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

[62] 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.

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

niedriger Miete, dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind und aktualisiert werden sollten.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 52 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag) angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Günzburg

Verfügbarkeit im Landkreis Günzburg: Zu den ermittelten Richtwerten **Landkreis Günzburg** (vgl. markierte Werte in Abbildung 13, Seite 18) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur drei Tagen**, nämlich am 25.10.2023, am 30.10.2023 und am 02.11.2023, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 52 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 52, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Jettingen-Scheppach (VR 2 „Übriger Landkreis“)[64] angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 440 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1994 mit 47 m² Wohnfläche, die für 425 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, einen Balkon, eine Einbauküche, einen Kellerabteil und eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 440 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 2 „Übriger Landkreis“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.[65]

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Günzburg, 2023

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
2 - Übriger Landkreis	440 €	Ichenhausen (VG Ichenhausen)	60 m²	350 €	k.A.	2	Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon	www.immobilien.augsburger-allgemeine.de (30.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	440 €	Jettingen-Scheppach	47 m²	425 €	1994	1	"Modernes 1-Zimmer-Appartement" mit Bad mit Dusche, Balkon, Einbauküche, Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.10.2023)
1 - Nord-West	400 €	Günzburg	41 m²	400 €	k.A.	2	"Sanierte Wohnung mit zwei Zimmern", Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Stellplatz	www.immobilienscout24.de (02.11.2023)
1 - Nord-West	400 €	Burgau	40 m²	390 €	k.A.	2	"Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung" mit Balkon, Einbauküche, Gäste-WC	www.immobilienscout24.de (02.11.2023)

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

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

[65] Hinzu kommen noch nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote.

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Günzburg, 2023

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
2 - Übriger Landkreis	550 €	Krumbach	64 m²	375 €	1804	3	"Schöne, toll geschnittene Dachgeschoss-Wohnung" mit Bad mit Wanne, separatem WC, Gas-Zentralheizung; nur mit WBS anmietbar	www.immobilien scout24.de (30.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	550 €	Ichenhausen (VG Ichenhausen)	60 m²	480 €	1972	2	"Ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon", Bad mit Wanne, Gartenmitbenutzung	www.immobilien scout24.de (02.11.2023)
2 - Übriger Landkreis	550 €	Ichenhausen (VG Ichenhausen)	60 m²	350 €	k.A.	2	2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon	www.immobilien. augsburger-allgemeine.de (30.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	550 €	Thannhausen (VG Thannhausen)	58 m²	451 €	1992	2	2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Tageslichtbad mit Wanne, Garagenstellplatz	www.immobilien scout24.de (30.10.2023)

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

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Günzburg, 2023

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:
2 - Übriger Landkreis	600 €	Krumbach	71 m²	510 €	1991	3	"3-Zimmer-Wohnung mit Balkon", Bad mit Wanne, Gasheizung	www.immobilien scout24.de (25.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	600 €	Thannhausen (VG Thannhausen)	69 m²	560 €	1850	2	"Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in einem historischen Wohn- und Geschäftshaus" mit Bad mit Wanne, Gas-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (02.11.2023)

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

Abbildung 55: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Günzburg, 2023

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:
2 - Übriger Landkreis	750 €	Krumbach	97 m²	700 €	1980	3	"Geräumige 3-Zimmerwohnung mit schöner Aussicht", Tageslichtbad mit Wanne, separatem WC, Balkon, Stellplatz, Öl-Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (25.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	750 €	Thannhausen (VG Thannhausen)	90 m²	720 €	1800	3	Drei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Abstellraum, Zentralheizung	www.immobilien scout24.de (25.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	750 €	Gundremmingen (VG Offingen)	83 m²	750 €	1966	3	"Ruhige, helle 3,5-Zimmer-Wohnung" mit moderner Einbauküche, Bad mit Wanne, Gäste-WC, Balkon	www.immobilien scout24.de (02.11.2023)

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

Abbildung 56: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Günzburg, 2023

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:
2 - Übriger Landkreis	800 €	Krumbach	102 m²	800 €	2000	3	Drei-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Gartenmitbenutzung, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.10.2023)
2 - Übriger Landkreis	800 €	Krumbach	97 m²	700 €	1980	3	"Geräumige 3-Zimmerwohnung mit schöner Aussicht", Tageslichtbad mit Wanne, separatem WC, Balkon, Stellplatz, Öl-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (25.10.2023)

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

3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Günzburg Aktualisierung 2023

Abbildung 57: Basistabelle für den LK Günzburg: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Nord-West“

	Miete	Wohnungsangebote im LK Günzburg (01.07.2021 bis 30.06.2023)																					
		Größenklasse																				Summe	kumu-lierte %
		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 m² und mehr		
VR 1 - Nord-West	bis 200€	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
	über 200 bis 300€	5	/	/	18	16	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	5%
	über 300 bis 400€	7	11	14	15	19	11	5	7	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	15%
	über 400 bis 500€	6	/	9	15	29	21	14	16	/	/	9	/	/	-	-	-	-	-	-	-	130	28%
	über 500 bis 600€	-	/	8	/	18	17	20	21	15	10	5	/	/	-	-	-	-	-	-	/	128	41%
	über 600 bis 700€	-	-	/	-	12	18	21	16	18	26	15	8	/	-	/	-	-	-	/	/	142	56%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	/	9	6	12	15	20	13	12	5	6	5	/	-	/	/	113	67%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	/	/	8	13	16	18	14	5	5	/	/	/	/	6	100	78%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	8	13	10	9	15	5	5	7	/	/	/	81	86%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	/	/	/	5	/	5	5	33	90%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	/	/	/	/	5	5	6	31	93%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	8	23	95%
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	44	48	100%
	Gesamt	18	21	33	52	96	71	71	71	61	75	82	56	53	32	27	17	23	16	22	75	972	-
	davon EZFH	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	5	9	9	47	84	

/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „55 m² bis unter 75 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 274 ca. 65 m² großen Wohnungen (71 + 71 + 71 + 61 = 274). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 7, Seite 10 und in Abbildung 11, Seite 14 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 972) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 7 (Seite 10).

Hellorange: Die meisten dieser 274 Wohnungen kosten zwischen 400 und 800 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangen Linie in Abbildung 11, Seite 14). 33 % dieser 274 Wohnungen kosten bis zu 520 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 11, Seite 14). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Nord-West“ verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 58: Fortsetzung Basistabelle für den LK Günzburg: VR 2 „Übriger Landkreis“

	Miete	Wohnungsangebote im LK Günzburg (01.07.2021 bis 30.06.2023)																					
		Größenklasse																				Summe	kumu-lierte %
		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 m² und mehr		
VR 2 - Übriger Landkreis	bis 200€	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**5**	**0%**
	über 200 bis 300€	16	7	/	-	6	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**34**	**3%**
	über 300 bis 400€	15	18	22	5	13	5	8	/	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	**97**	**10%**
	über 400 bis 500€	/	5	20	20	28	19	26	19	16	9	7	/	/	-	/	/	-	-	-	-	**176**	**22%**
	über 500 bis 600€	-	/	/	6	22	27	34	37	25	24	8	7	/	/	/	/	/	-	-	/	**204**	**37%**
	über 600 bis 700€	-	-	/	/	9	21	32	27	42	27	20	27	18	5	/	8	/	-	-	/	**244**	**54%**
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	/	15	6	14	30	28	26	25	16	13	8	5	/	5	7	**206**	**69%**
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	8	9	12	19	15	10	11	9	/	9	12	/	**123**	**77%**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	10	8	20	13	10	11	9	/	/	21	**115**	**85%**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	11	6	13	/	/	/	8	15	**64**	**90%**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	5	-	6	-	/	28	**53**	**94%**
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	/	-	/	21	**28**	**96%**
	über 1300 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	-	56	**60**	**100%**
	Gesamt	**34**	**32**	**49**	**36**	**79**	**79**	**115**	**94**	**114**	**105**	**87**	**92**	**98**	**55**	**60**	**40**	**32**	**18**	**36**	**154**	**1.409**	**-**
	davon EZFH	-	/	-	-	/	-	/	/	/	/	/	5	5	5	13	/	5	/	8	77	138	

/ = geringe Fallzahl (<5), * EZFH = Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

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

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

4.1.1 Ergebnistabellen im LK Günzburg, Stand 2021

Abbildung 59: Ergebnistabellen im LK Günzburg (Stand 2021)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 - Nord-West	390	480	550	680	750
VR 2 - Übriger Landkreis	360	450	510	640	700

(b) Mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen*

Vergleichsraum	mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Günzburg	60	70	80	90	100	60	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Günzburg	80	100	110	130	140	80	110	120	140	140

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH
LK Günzburg	30	40	40	50	50	30	40	40	50	50

(a) Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Auswertungszeitraum: III/2019 bis II/2021 (b) *Median der Nebenkosten von angemessen großen Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. (c) Hier: 1,4-facher, gerundeter Median. (d) Halber gerundeter Median. Quelle: Vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22. Dezember 2021 (dort Abb. 24): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen; (b-d) Jobcenter LK Günzburg (SGB II, Januar 2021); Träger der Sozialhilfe (SGB XII, Januar 2021), eigene Auswertungen. **empirica**

Abbildung 60: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Günzburg (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR 1 - Nord-West	450	550	630	770	850
VR 2 - Übriger Landkreis	420	520	590	730	800

VR 1 „Nord-West“: Günzburg, Leipheim, Burgau sowie VG Kötz. - **VR 2 „Übriger Landkreis“**;
Quelle: Vgl. Aktualisierung 2021, a.a.O., Bericht vom 22. Dezember 2021 (dort Abb. 25): Werte in Abbildung 59a plus Werte in Abbildung 59b links **empirica**

4.1.2 Ergebnistabellen im LK Günzburg, Stand 2023

Abbildung 61: Ergebnistabellen im LK Günzburg (Stand 2023)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	400	520	600	770	890
2 - Übriger Landkreis	440	550	600	750	800

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Median (Euro/m²)	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	1,26	60	80	90	110	130	1,16	60	80	90	100	120

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,27	110	150	170	200	240	2,32	110	150	170	200	240

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0,63	30	40	50	60	70	0,58	30	40	40	50	60

(a) Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale III/2021 bis II/2023. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen in Euro/m² (Quartale III/2021 bis II/2023), multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, Quartale III/2021 bis II/2023. (c) Hier: 1,8-facher Median in Euro/m² der kalten Nebenkosten und 2-facher Median in Euro/m² der warmen Nebenkosten, multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche. (d) Halber Median in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, z.B. als Bedingung für einen Klimabonus. Alle Werte in Euro/Wohnung auf 10 Euro gerundet. Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2023 (Abbildung 26, Seite 30): (a) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und Datensatz von Wohnungsunternehmen); (b-d) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Abbildung 62: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Günzburg (Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	460	600	690	880	1.020
2	Übriger Landkreis	500	630	690	860	930

VR 1 „Nord-West“: Günzburg, Leipheim, Burgau sowie VG Kötz. – **VR 2 „Übriger Landkreis“**;
Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2023 (Abbildung 27, Seite 33): Werte in Abbildung 61a plus Werte in Abbildung 61b links **empirica**

4.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Günzburg, 2021 zu 2023

Abbildung 63: Differenz der Ergebnistabellen (Stand 2023 zu Stand 2021), LK Günzburg

(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	Nord-West	+10	+40	+50	+90	+140
2	Übriger Landkreis	+80	+100	+90	+110	+100

(b) Veränderung der Richtwerte für mittlere Nebenkosten:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0	+10	+10	+20	+30	0	0	+10	0	+20

(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)				
	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	+30	+50	+60	+70	+100	+30	+40	+50	+60	+100

(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)				
	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²	50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	0	0	+10	+10	+20	0	0	0	0	+10

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 59 und Abbildung 61 **empirica**

Abbildung 64: Veränderung der Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmiete im LK Günzburg (Stand 2023 zu Stand 2021)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	+10	+50	+60	+110	+170
2	Übriger Landkreis	+80	+110	+100	+130	+130

Quelle: Differenz der Wert in Abbildung 60 zu den Werten in Abbildung 62 (bzw. Summe aus Abbildung 63a+b links) **empirica**

4.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata)

4.2.1 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.[66] Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden.[67] Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (**Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete)** muss zudem festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden sollen: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.[68] **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**[69]

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

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

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

---

66 BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage - (RdNr 27).

67 Das Prüfschema hat aber 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)

68 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 v. 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: Bundessozialgericht - Homepage - (RdNr 41).

69 Wohnungen des einfachen Standards und Wohnungen von Leistungsbeziehern haben nicht systematisch geringere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen! Vgl. **empirica-paper Nr. 259,** abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

4.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern der Mieter sie nicht unnötig in die Höhe treibt). Der obere Grenzwert bestimmt nur die Nichtprüfungsgrenze, ab wann ein Verschulden des Mieters im Einzelfall überprüft wird – nicht aber die Höhe der Deckelung! 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.[70] Nur **ohne Verrechnung** wird der **Ausschluss eines gehobenen Standards** gewährleistet**:** Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird selbst bei niedrigen kalten Nebenkosten nicht als angemessen anerkannt. Dafür werden auch hohe Nebenkosten in voller Höhe übernommen, wenn der Mieter keinen Einfluss auf sie hat. Das erscheint zielführender.
- Zweitens gelten damit **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, **grundsätzlich** als **angemessen:** Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst 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 kalte Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.[71] Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht**:** Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine **Nettokaltmietenprüfung**, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (**Bruttowarmmietenprüfung**). In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob nicht vor allem Angemessenheitsprüfungen anhand der Nettokaltmiete praktikabel und zielführend sind.

---

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

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

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

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 26 auf Seite 30) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten.

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

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

Mögliches Prüfschema im LK Günzburg

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

Komponentenprüfung

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange die Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt (Abbildung 26a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 26c). Bei auffallend hohen kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch oder geschlossenen Fenster beim Heizen). Eine Kostensenkungsaufforderung zu den Nebenkosten erfolgt allenfalls in der Höhe dieses Einsparpotenzials durch den Mieter. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 65. Sie entsprechen den Werten der Ergebnistabelle (Abbildung 26a und c). Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Abbildung 65: <u>Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):</u> Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Günzburg (Stand 2023)

<u>Komponentenprüfung:</u>

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	400	520	600	770	890
2 - Übriger Landkreis	440	550	600	750	800

Quelle: Abbildung 26a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,27	110	150	170	200	240	2,32	110	150	170	200	240

Quelle: Abbildung 26c **empirica**

Einen Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen schafft ein Richtwert, der eine Verrechnung warmer Nebenkosten erlaubt, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben – aber *nicht umgekehrt*. Damit können dann auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) angemessen sein.

Mögliches Prüfschema im LK Günzburg

<u>Zielsetzung mit Klimabonus</u>: Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die **Angemessenheit** der Wohnung wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (oder solange sie nicht über den Werten des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds liegen). **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (**Klimabonus**). Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig" sind (Abbildung 26d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus" (Abbildung 66). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.[72]

Komponentenprüfung plus Klimabonus

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 26a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 26c). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte. Eine Kostensenkungsaufforderung erfolgt dann allenfalls in Höhe dieses Einsparpotenzial.

[72] Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten" zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten" (Abbildung 26c rechts abzgl. Abbildung 26d rechts).

Zusätzlich wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten (Abbildung 26d rechts) **eine höhere Nettokaltmiete zugestanden.** Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 66.

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

Abbildung 66: <u>Komponentenprüfung mit Klimabonus:</u> Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Günzburg (Stand 2023)

<u>Komponentenprüfung:</u>

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 - Nord-West	400	520	600	770	890
2 - Übriger Landkreis	440	550	600	750	800

Quelle: Abbildung 26a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

Vergleichsraum	Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert (Euro/m²)	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²		50 m²	65 m²	75 m²	90 m²	105 m²
LK Günzburg	2,27	110	150	170	200	240	2,32	110	150	170	200	240

Quelle: Abbildung 26c

<u>Plus Klimabonus:</u>

c) Bedingung für Klimabonus (links) und Werte des <u>Klimabonus (rechts)</u>:

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (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
LK Günzburg	30	40	40	50	60	80	110	130	150	180

Quelle für Bedingung: Abbildung 26d rechts; Quelle für Klimabonus: Abbildung 26c rechts abzgl. d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten <u>inkl. Klimabonus</u>:

Vergleichsraum		Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	480	630	730	920	1.070
2	Übriger Landkreis	520	660	730	900	980

Quelle Abbildung 26a zzgl. Abbildung 26c rechts abzgl. d rechts **empirica**

4.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*. Die **Zielsetzung,** die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Dennoch akzeptierten bisher einige Sozialgerichten nur die Bruttokaltmiete als Prüfschema. Sie konkretisierten dabei bislang aber nicht, ob eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema gelten soll. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man dabei nur mittlere Nebenkosten ansetzt oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind.[73]

Mögliches Prüfschema im LK Günzburg

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (Abbildung 26b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 67a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

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

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 26c links). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 67b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.
Nachteil: Damit reduzieren höhere Nebenkosten (z.B. hohe Grundsteuern) zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltrichtwerten (vgl. (Abbildung 26b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können den zusätzlichen Geldbetrag bis zu hohen Bruttokaltmietengrenze für höhere Nettokaltmieten nutzen und damit besser sein als angemessen wäre.

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

Abbildung 67: **<u>Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):</u>**
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK Günzburg (Stand 2023)

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	460	600	690	880	1.020
2	Übriger Landkreis	500	630	690	860	930

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	510	670	770	970	1.130
2	Übriger Landkreis	550	700	770	950	1.040

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26c links **empirica**

4.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete* (entspricht der sog. „**Gesamtangemessenheitsgrenze**“). Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es im Ergebnis einen noch größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten ansetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.[74]

Mögliches Prüfschema im LK Günzburg

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 26b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 68a).
Nachteil: Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohen Energiekosten eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 26c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 68b).
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 68b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine* auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten haben, und damit besser sein als angemessen wäre.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren. Klar ist: Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) und den Heizkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.[75] Zielführender scheint es,

---

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

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

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

Abbildung 68: <u>Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):</u> Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK Günzburg (Stand 2023)

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	520	680	780	980	1.140
2	Übriger Landkreis	560	710	780	960	1.050

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links + rechts

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Nord-West	620	820	940	1.170	1.370
2	Übriger Landkreis	660	850	940	1.150	1.280

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26c links + rechts **empirica**

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 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. 6.3)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundesozialgerichts)

Anforderungen des BSG

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

Abbildung 69: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[76]

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 9: 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

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

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[77] 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.“*[78] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 86).

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

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

6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 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.[79] 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. (§ 22 Rn44).“[80]

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

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

6.2 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 **Grundsicherungsrelevanten 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)

6.3 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).[81]

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)**

[81] 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)[82] (…)

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].*

[82] Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

Baden-Württemberg

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

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

Schleswig-Holstein

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

Bayern

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

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

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

NRW

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

Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht 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 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Sachsen

Das ***Landessozialgericht Sachsen*** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (…) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).[83]

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)

[83] 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.

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits rund **60 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 250 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. Das bestätigt unser Vorgehen.

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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 (2021)

- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald".
  Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)

- ***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)

- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof".
  Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern)**: „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz"
  Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
  Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
  Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***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)

- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
  Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
  Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)

- ***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)

- ***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.