

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

im Landkreis Hof

Aktualisierung 2022



empirica

Auftraggeber

Landkreis Hof

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising und Hubertus von Meien
unter Mitarbeit von Jasmin Koller und Darian Gläser

Projektnummer

202205613

Bonn, 11. Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	6
1.1 Aufgabenverständnis	6
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Hof	7
1.3 Aufbau des Berichts	7
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	8
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	9
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	9
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	11
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	11
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	13
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	15
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Naila“ (Lesebeispiel).....	15
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Münchberg“	20
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Rehau“	21
2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Hof.....	22
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	24
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Hof.....	25
3. Angemessene Nebenkosten	26
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	26
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Hof	27
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	27
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	28
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	31
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Hof	34
4.1 Ergebnistabellen für den LK Hof (Übersicht)	34
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	35
4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung.....	35
4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung	36
4.2.3 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung	37
4.3 Prüfschema im LK Hof.....	38

5.	Ausblick und Aktualisierung	39
	ANHANG	40
1.	Das empirica-Konzept	40
1.1	Bisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts.....	40
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	41
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Hof (Zensus 2011)	42
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	44
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	44
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	44
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	45
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im LK Hof (gemäß Erstausswertung).....	47
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 4: Plausibilisierung für den LK Hof.....	53
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	53
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	53
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	57
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	61
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Hof zur Aktualisierung 2022.....	65
4.	Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)	67
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	67
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	70
5.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)	73
5.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	73
5.1.1	Ergebnistabellen im LK Hof, Stand 2020.....	73
5.1.2	Ergebnistabellen im LK Hof, Stand 2022.....	74
5.1.3	Veränderung der Ergebnisse im LK Hof, 2020 zu 2022	75
5.2	Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Hof).....	76
5.2.1	Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (empfohlen)	76
5.2.2	Möglichkeit 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus (empfohlen)	77
5.2.3	Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete	79
5.2.4	Möglichkeit 4: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete.....	81
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	83

6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	83
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	84
7.	Erfahrungen aus der Praxis	86
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	86
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	87
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	88
7.4	Referenzliste	93

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 Hof lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2020 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2020**). Grundlage waren zunächst die Mieten der zwölf Quartale I/2017 bis IV/2019. Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2022** ist es nun, nach gut zwei Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Hof erneut transparent zu machen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die zwölf Quartale II/2019 bis I/2022.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Hof wird weiterhin in **drei Vergleichsräume** unterteilt (Seite 10). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** weiterhin so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort **ein Drittel** der öffentlich inserierten verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Jedes **Mietspektrum** wird so durch eine aufsteigende Linie dargestellt, dass der Richtwert direkt abgelesen werden kann (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 17) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Das Ergebnis der Aktualisierung 2022 ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Hof** zum Stand 2022 (Seite 25).

Außerdem werden aktuelle ortsspezifischen Einzeldaten zu Nebenkosten im Landkreis Hof ausgewertet. Datengrundlage sind die **Nebenkostenangaben** zu inserierten Wohnungen im Landkreis Hof. Für jede Wohnungsgröße wird

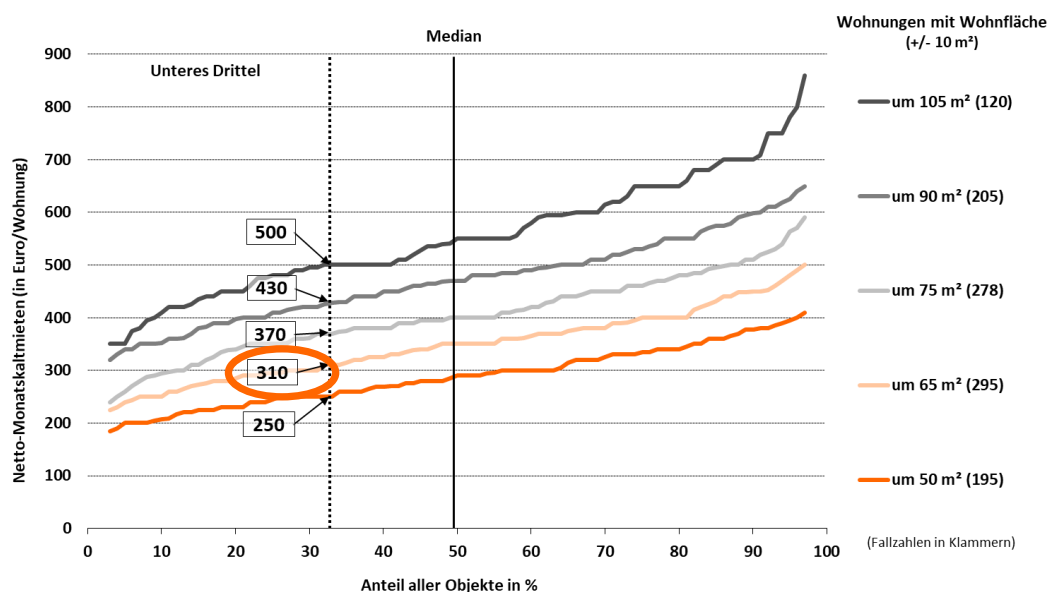
die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt, die mittleren kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sowie auch wieder ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** gebildet (Abbildung 2).

Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersicht dargestellt (Seite 34). Daraus erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Hof beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der eng gefassten Bruttokaltmiete. Zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den mittleren kalten Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Hof** zum Stand 2022 (Abbildung 3). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2022: Die **neuen Richtwerte** liegen **höher** als die Richtwerte der Erstauswertung 2020: Sie werden je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um etwa +30 bis +100 Euro angehoben (Seite 75). Hintergrund sind die zuletzt stark **gestiegenen Mieten** im Landkreis Hof (Seite 39). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen steigen. Die mittleren Nebenkosten haben sich im Landkreis Hof hingegen nicht oder kaum erhöht (um maximal +10 Euro/Monat, vgl. Seite 75).

Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Hof 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, LK Hof, VR 3 „Rehau“, 2022*

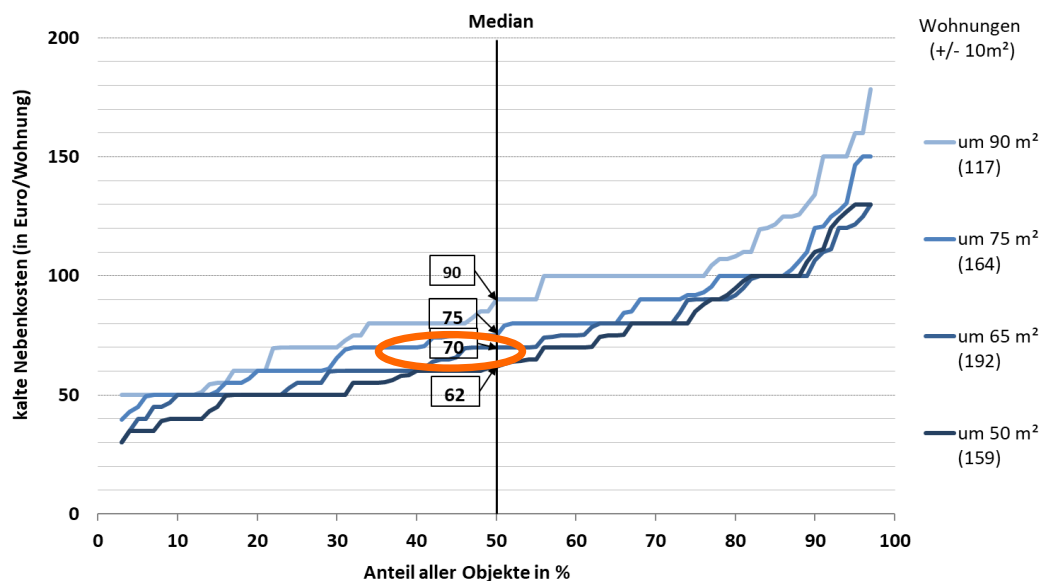


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022. -

Quelle: vgl. Abbildung 13 (Seite 21): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (Quartale II/2019 - I/2022).

Quelle: Vgl. Abbildung 19 (Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Abbildung 3: Richtwerttabelle für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Hof (Stand 2022)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	310	390	430	540	580
VR II	310	410	440	530	590
VR III	310	380	450	520	590

Quelle: vgl. Abbildung 29 (Seite 38)

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Hof hat empirica in diesem Zusammenhang mit der Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) im Landkreis Hof nach dem empirica-Konzept zum Stand 2022 beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 9 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. 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.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 88). Es wird inzwischen in über 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 93). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 220 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Hof ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: 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.

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Hof

Der Landkreis Hof hat die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft erstmals 2020 durch empirica herleiten lassen (**Erstauswertung 2020**).¹ Grundlage waren zunächst die Mieten und Nebenkosten von öffentlich inserierten, verfügbarer Wohnungen im Auswertungszeitraum der zwölf Quartale I/2017 bis IV/2019 (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: empirica-systeme). Das Ergebnis war basierend auf dem unteren Drittel der verfügbaren Wohnungen eine „Richtwerttabelle für angemessene Netto-Monatskaltmieten im Landkreis Hof (Stand 2020)“ sowie eine Ergebnistabelle mit den mittleren Nebenkosten und Grenzwerten für auffallend hohe und auffallend niedrige Nebenkosten im Landkreis Hof (Stand 2020).

Erstauswertung 2020

Nun, nach zwei Jahren, möchte der Landkreis Hof die Angemessenheitsgrenzen aktualisieren lassen (**Aktualisierung 2022**). Datengrundlage für die Aktualisierung 2022 sind diesmal die Mieten der zwölf Quartale II/2019 bis I/2022.

NEU:
Aktualisierung 2022

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).² Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und 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 Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Hof sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 34). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 55) sowie auch durch einen Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 73). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist das neue Prüfschema des Landkreis Hof zum Stand 2022 (Seite 38).

Ergebnisse für den
LK Hof

¹ **Erstauswertung 2020:** vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof, Bonn, 24. September 2020.

² 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 (...).“

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Hof liegt im Nordosten Bayern im Regierungsbezirk Oberfranken. Im Norden angrenzend liegt der Saale-Orla-Kreis (Thüringen) sowie der Vogtlandkreis (Sachsen), im Westen die Landkreise Kronach und Kulmbach und im Süden die Landkreise Bayreuth und Wunsiedel i. Fichtelgebirge. Im Osten grenzt der Landkreis Hof an Tschechien. Der Kreissitz ist die Stadt Hof, welche vollständig vom Landkreis Hof umschlossen wird, aber selbst kreisfrei ist. Die überregionale verkehrliche Anbindung wird in Nord-Süd-Richtung durch die A9 (Berlin – München) und die A93 gewährleistet, die in nordöstlicher Richtung in die A72 (Hof - Chemnitz) übergeht. Die regionale Anbindung erfolgt über mehrere Bundesstraßen.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Hof zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap.2, ab Seite 42).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Hof



Legende

- Landkreis Hof
- Vergleichsräume LK Hof
- Umlandkreise
- Gemeindegrenzen im LK Hof
- Gemeinden in Umländerweiterung (beschriftet)

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

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.

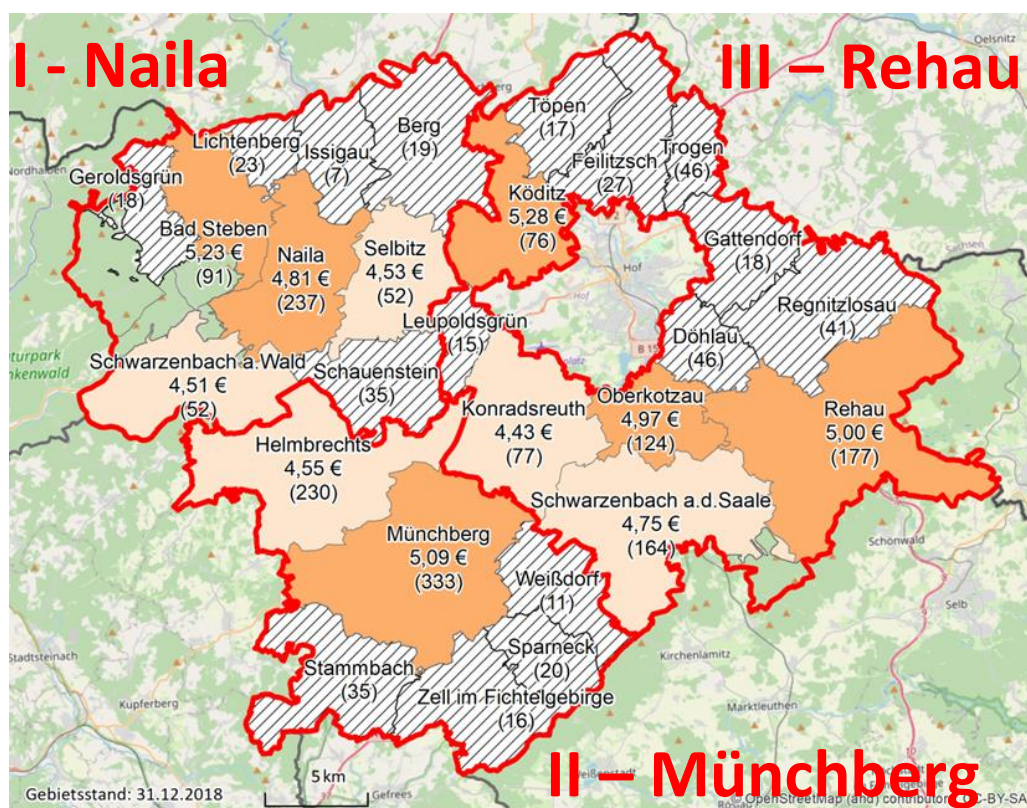
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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 2022 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Landkreises Hof beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2020 definiert der Landkreis Hof die physische Angemessenheit gemäß der Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen (BayWoFG) 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. Für größere Haushalte werden für jede weitere Person jeweils 15 m² veranschlagt (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 44).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie im Rahmen der Erstauswertung 2020 festgelegt ordnet der Landkreis Hof seine Kommunen weiterhin drei Vergleichsräumen zu (Abbildung 5): **Vergleichsraum 1 – Region Naila** (mit den Kommunen Bad Steben, Berg, Geroldsgrün, Issigau, Lichtenberg, Naila, Schauenstein, Schwarzenbach/W. und Selbitz), **Vergleichsraum 2 – Region Münchberg** (mit den Kommunen Helmbrechts, Münchberg, Sparneck, Stambach, Weißdorf und Zell) sowie **Vergleichsraum 3 – Region Rehau** (mit den übrigen Kommunen Döhlau, Feilitzsch, Gattendorf, Köditz, Konradsreuth, Leupoldsgrün, Oberkotzau, Regnitzlosau, Rehau, Schwarzenbach/S. Töpen und Trogen). Durch das Beibehalten der Vergleichsräume wird sichergestellt, dass sich Richtwerte durch die Aktualisierung nur dann und nur so weit ändern, wie sich 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 Hof, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 45).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2020 definiert der Landkreis Hof die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin das **untere Drittel** der verfügbaren Wohnungen mit angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 50). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.

Abbildung 5: Vergleichsräume im LK Hof (Stand 2020)*



Nettokaltmiete in Euro je m²

- 4,43 € - 4,80 € k.A. (Fallzahl < 50)
- 4,81 € - 5,28 € Vergleichsraumgrenze

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), © GeoBasis-DE / BKG 2018

empirica

Vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
VR I - Naila	Bad Steben	VR III - Rehau	Köditz
VR I - Naila	Naila	VR III - Rehau	Rehau
VR I - Naila	Selbitz	VR III - Rehau	Oberkotzau
VR I - Naila	Schwarzenbach a. Wald	VR III - Rehau	Schwarzenbach a.d.Saale
VR I - Naila	Schauenstein	VR III - Rehau	Konradsreuth
VR I - Naila	Lichtenberg	VR III - Rehau	Döhlau
VR I - Naila	Berg	VR III - Rehau	Trogen
VR I - Naila	Geroldsgrün	VR III - Rehau	Regnitzlosau
VR I - Naila	Issigau	VR III - Rehau	Feilitzsch
VR II - Münchberg	Münchberg	VR III - Rehau	Gattendorf
VR II - Münchberg	Helmbrechts	VR III - Rehau	Töpen
VR II - Münchberg	Stammbach	VR III - Rehau	Leupoldsgrün
VR II - Münchberg	Sparneck		
VR II - Münchberg	Zell im Fichtelgebirge		
VR II - Münchberg	Weißdorf		

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2019. Dargestellt ist die mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune; Fallzahlen in Klammern.

Quelle: Vgl. Abbildung 35 und Abbildung 37, ab Seite 48; bzw. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 24.09.2020 (vgl. dort Abb. 8 und Abb. 41): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.³

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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.

empirica-
Preisdatenbank

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.⁴ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen⁵.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

³ 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.

⁴ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 53).

⁵ 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.

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote 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.⁶ 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.“⁷

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.“⁸

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Hof fließen – wie bereits in die Erstausswertung 2020 – auch in die hier vorliegende Aktualisierung 2022 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank) in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im
LK Hof

⁶ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, RdNr 31; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -.

⁸ 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 89.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

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.⁹ 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 Mietpektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁰ 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.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Hof in den zwölf Quartalen II/2019 bis I/2022 (also zwischen dem 01.04.2019 und 31.03.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹¹
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 2.200 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Hof vor. Abbildung 6 zeigt, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.¹²
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird fast überall erreicht, nur bei den großen Wohnungen mit ca. 105 m² ist in den Vergleichsräumen I „Naila“ und II „Münchberg“ die Fallzahl zu niedrig (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). In Arbeitsschritt 3 wird das Mietspektrum jeder Fallzahl grafisch dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 15). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt.

Fallzahlen im LK Hof

⁹ Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten werden zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen nicht mit ausgewertet.

¹⁰ 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.

¹¹ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 66). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹² Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Von den 2.227 in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangeboten im Landkreis Hof enthielten nur 3 die Angabe „Kohleofen“, davon eine in einer Doppelhaushälfte mit 120 m², deren Miete aufgrund ihrer Größe ohnehin nicht mit ausgewertet wurde. Man könnte die Miete der verbleibenden beiden Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können. –Zu weiteren Wohnwertmerkmalen: vgl. auch Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 58).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Hof, 2022*

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
		um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
1	Naila	135	181	166	121	[73]	602
2	Münchberg	169	221	194	137	[75]	688
3	Rehau	195	295	278	205	120	937
	Gesamt	499	697	638	463	268	2.227

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 65). [] bei Fallzahl <100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Naila“ (Lesebeispiel)

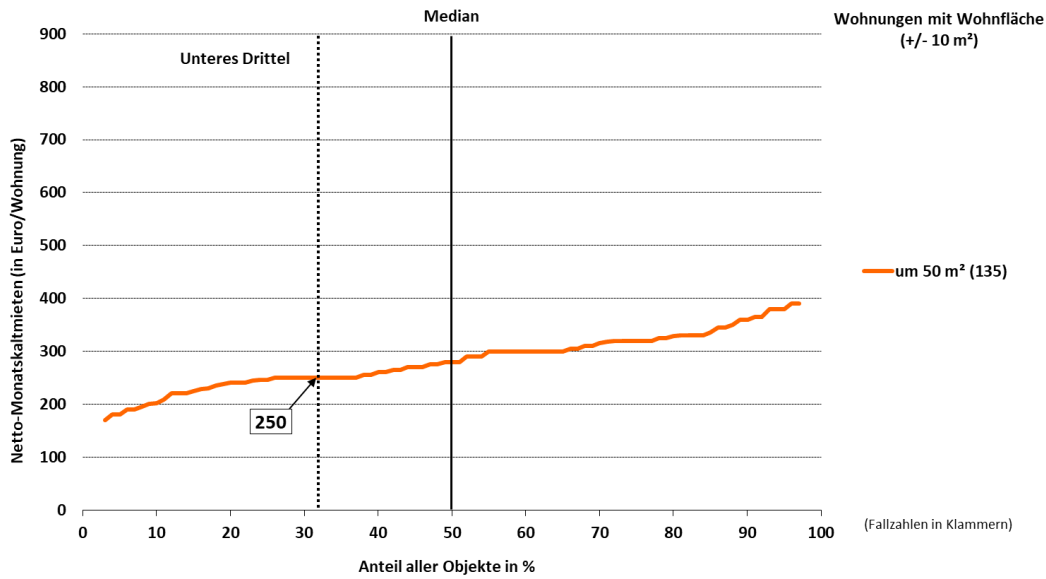
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 7 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Naila“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten zwölf Quartalen im Vergleichsraum 1 „Naila“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 135) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 135 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei knapp 200 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 400 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: Vergleichsraum 1 „Naila“), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 1 „Naila“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 180 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Selbitz aus dem Jahr 1920 mit 45 m² Wohnfläche, die ein Duschbad, eine offener Küche, Zentralheizung und Keller hat; für 246 Euro eine etwas kleinere, aber neuere 1-Zimmerwohnung in Bad Steben aus dem Jahr 1987 mit 41 m² Wohnfläche, die neben einem Duschbad und einem Keller auch eine Fußbodenheizung, einen Balkon und eine Einbauküche hat; für 270 Euro eine neuere und größere 2-Zimmer-Wohnung in Schwarzenbach am Wald aus dem Jahr 1993 mit 51 m² Wohnfläche, die neben Wannenbad, Einbauküche, Balkon und Keller auch eine Parkmöglichkeit hat; und für 390 Euro eine noch größere 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Naila mit 59 m² Wohnfläche, die ebenfalls über Wannenbad, Keller, Balkon, Einbauküche und Parkmöglichkeit verfügt sowie zusätzlich auch noch über einen Garten.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Hof, VR 1 „Naila“, 2022*

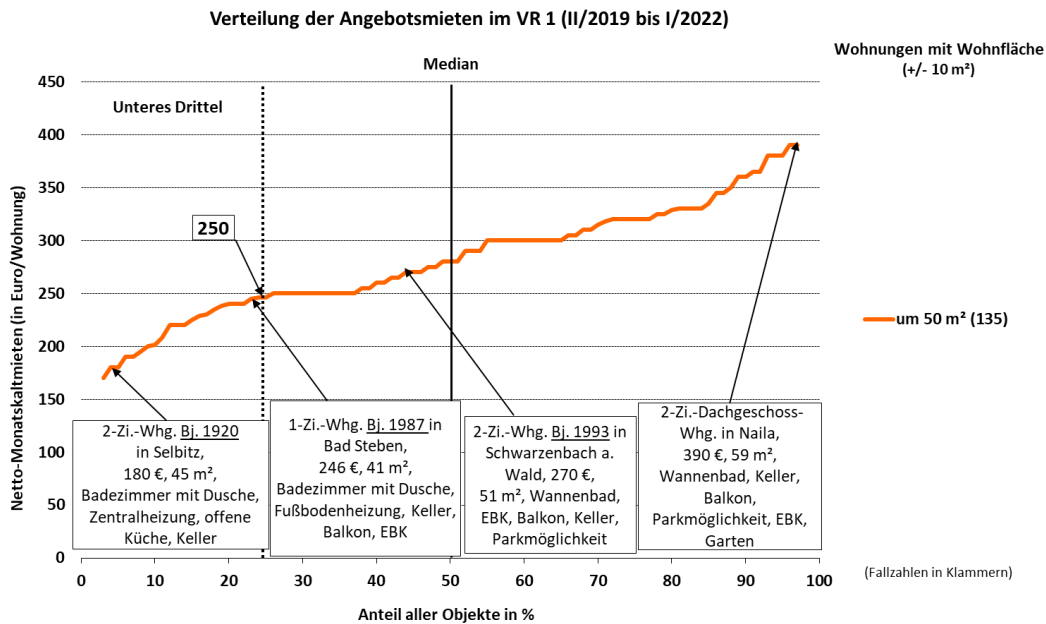


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Hof, VR 1 „Naila“, 2022*



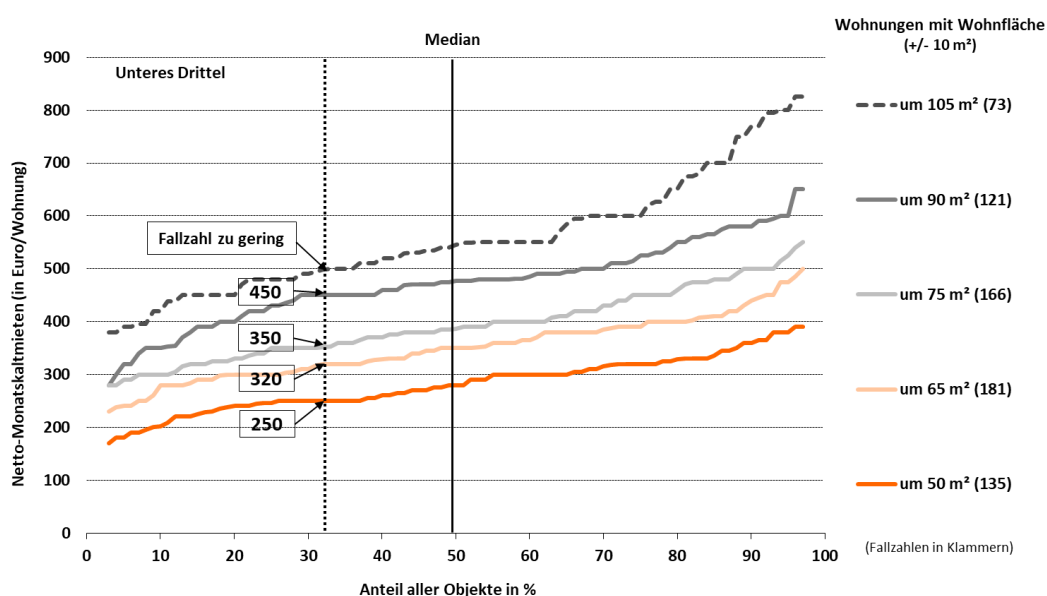
* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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. **250 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 250 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Naila“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Naila“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 250 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹³

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Hof, VR 1 „Naila“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022.-

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Naila“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **250 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **320 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß)

Mietspektrum im VR 1 „Naila“

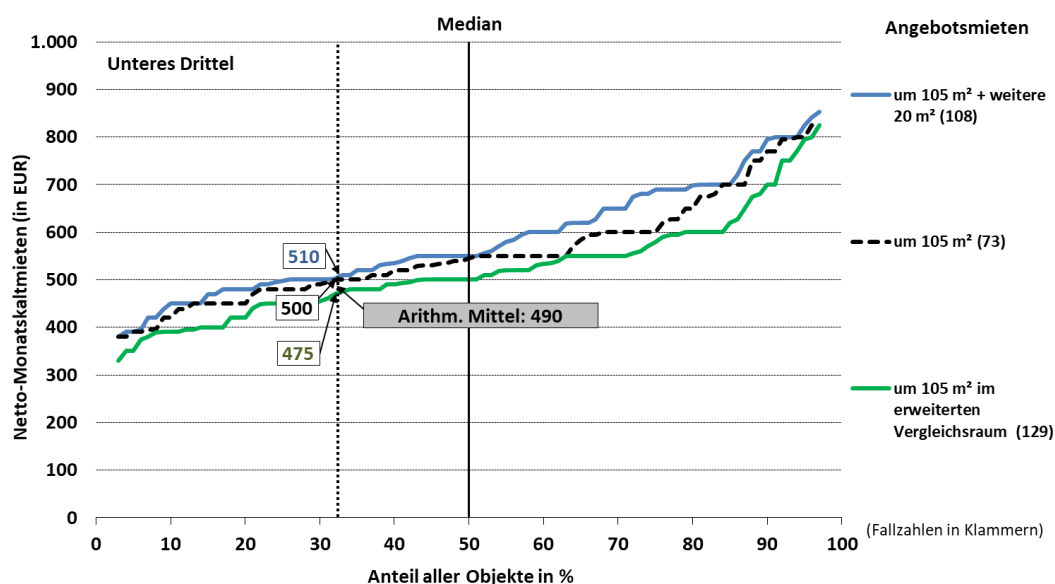
¹³ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 14, Seite 24). 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 25).

kosten bis zu **350 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **450 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6. Die Fallzahl für verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen ist leider zu gering, um eine sichere Aussage zur Miethöhe verfügbarer Wohnungen zu treffen; daher werden zusätzlich Näherungswerte gebildet.

Im Vergleichsraum 1 „Naila“ wird bei den ca. 105 m² großen Wohnungen nur eine Fallzahl von 73 erreicht, und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 9). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt und der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert. Denn wenn in der Summe über 12 Quartale (36 Monate) nur 73 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur etwa *zwei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige ca. 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 „Naila“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

Lesebeispiel zu Näherungswerten:

Abbildung 10: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Hof, VR 1 „Naila“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu den Kommunen des VR 1 - Naila (Abbildung 5, Seite 10) auch noch die Nachbarkommunen Helmbrechts, Leupoldsgrün, Köditz und Töpen (LK Hof); Hirschberg und Rosenthal am Rennsteig (Saale-Orla-Kreis); Wallenfels (LK Kronach) sowie Presseck (LK Kulmbach); vgl. Abbildung 4 (Seite 8).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

Um auch für Teilmärkte mit geringer 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 10 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Naila“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

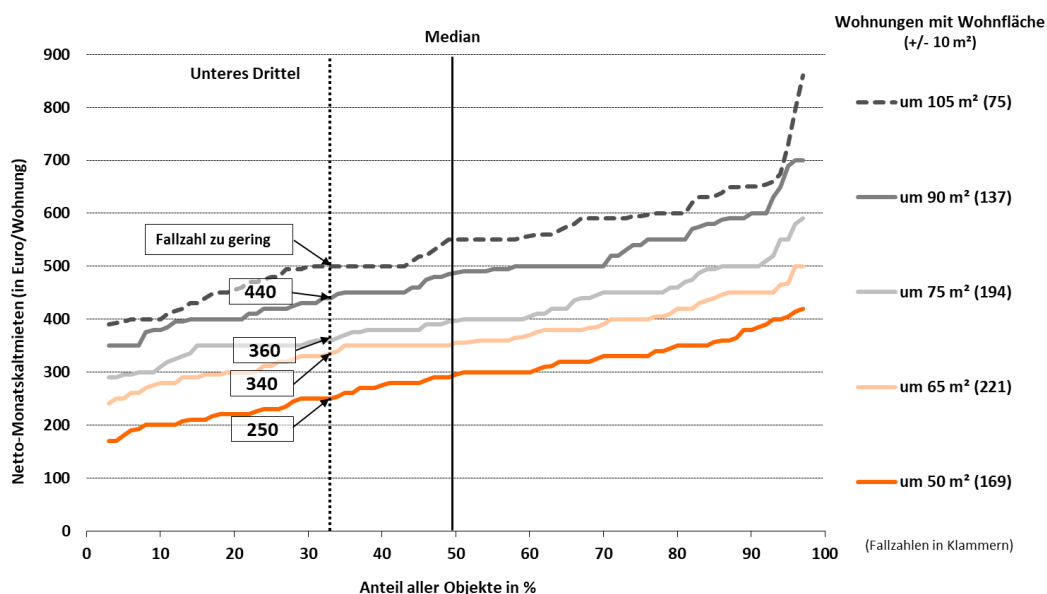
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (500 Euro) liegen nur 73 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +20 m² beträgt die Fallzahl 108 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 510 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 entlang der 33%-Linie ablesen und liegt mit 475 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) etwas *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 (490 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 14).

Auf gleiche Weise werden im Folgenden auch die Mietspektren in den übrigen Vergleichsräumen dargestellt.

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Münchberg“

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Hof, VR 2 „Münchberg“, 2022*

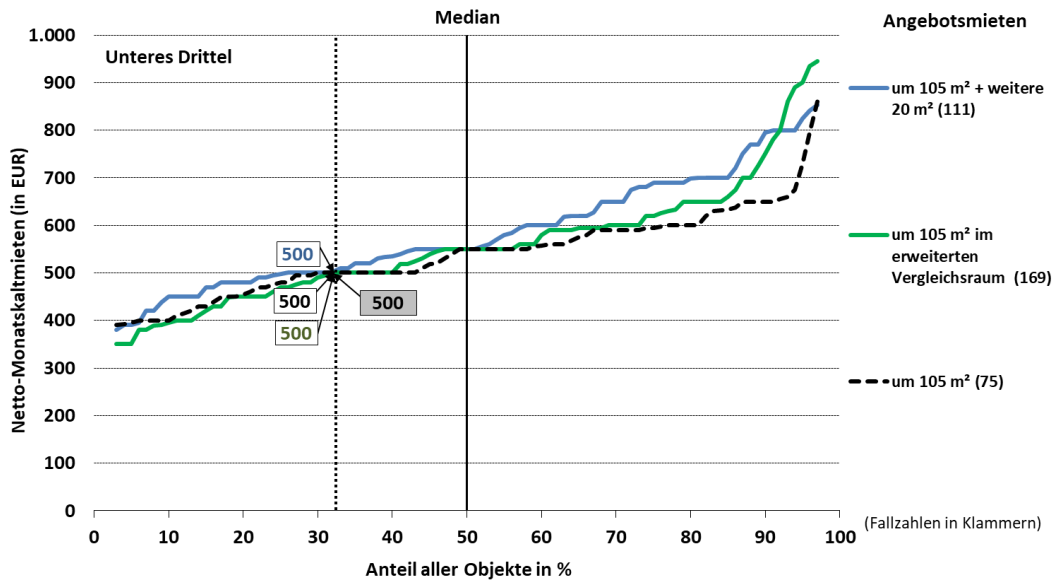


* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

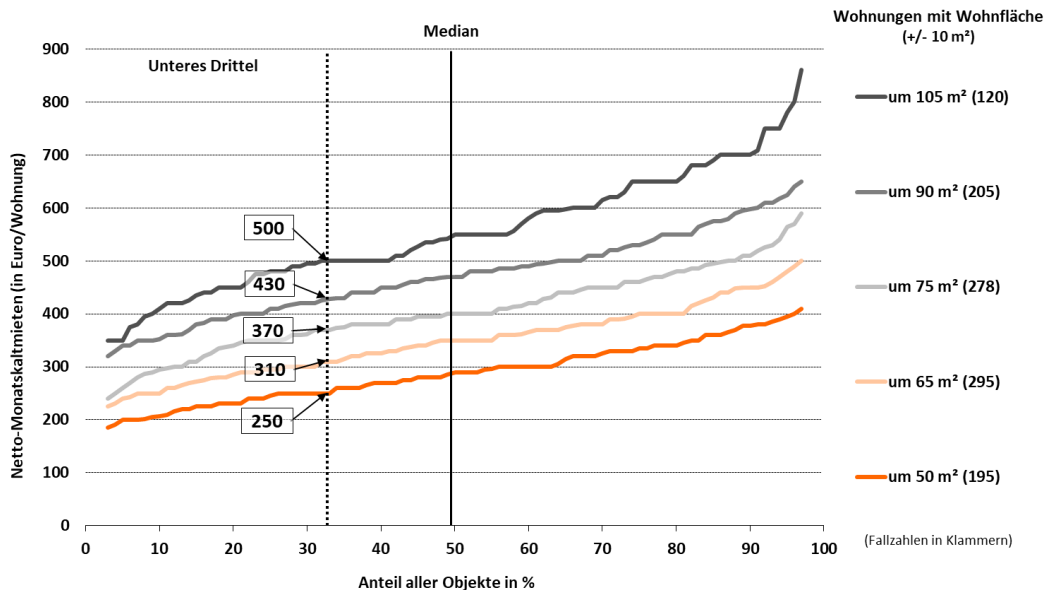
Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Hof, VR 2 „Münchberg“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst zusätzlich zu den Kommunen des VR 2 - Münchberg (Abbildung 5, Seite 10) auch noch die Nachbarkommunen Schwarzenbach a. Wald, Schauenstein, Leupoldsgrün, Konradsreuth und Schwarzenbach a. d. Saale (LK Hof); Kirchenlamitz und Weißenstadt (LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge); Gefrees (LK Bayreuth) sowie Marktschorgast, Wirsberg, Marktkeugast, Grafengehaig und Presseck (LK Kulmbach); vgl. Abbildung 4 (Seite 8).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Rehau“

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Hof, VR 3 „Rehau“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.4 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Hof

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 14). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten.

Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinsicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards.

Der Landkreis Hof grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Hof (Abbildung 14). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Hof

Abbildung 14: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Hof, 2022*

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																								
		50 m ² große Mietwohnungen*					65 m ² große Mietwohnungen*					75 m ² große Mietwohnungen*					90 m ² große Mietwohnungen*					105 m ² große Mietwohnungen*				
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person					angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen					angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen					angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen					angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen				
		Höchstwert d. unteren Zehntels	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Zehntels	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Zehntels	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Zehntels	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Zehntels	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1	Naila	200	240	250	250	280	280	300	300	320	350	300	330	350	350	390	350	400	430	450	480	k.A.	k.A.	k.A.	490+	550
2	Münchberg	200	220	230	250	300	280	300	310	340	360	310	350	350	360	400	380	400	420	440	490	k.A.	k.A.	k.A.	500+	550
3	Rehau	210	230	250	250	290	250	290	300	310	350	300	340	350	370	400	350	400	410	430	470	410	450	480	500	550

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022. ** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 14). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3).

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

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in allen Vergleichsräumen ähnlich bzw. in keinem Vergleichsraum durchweg höher liegen als in einem anderen. Damit spiegeln sie gut wider, dass es im Landkreis Hof kein erkennbares Mietgefälle gibt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Landkreis Hof seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 30, Seite 39) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über eine Einbauküche, einen Balkon, ein Bad mit Fenster oder eine Parkmöglichkeit verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Garten, Parkmöglichkeit, Einbauküche, Laminatboden und Gäste-WC angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 31. Mai und 7. Juni 2022) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Hof für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.4).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 14) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Hof

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 14, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 15) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

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

Angemessene Nettokaltmieten im LK Hof

Abbildung 15: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Hof (Stand 2022*)

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Naila	250	320	350	450	490
2	Münchberg	250	340	360	440	500
3	Rehau	250	310	370	430	500

* Quelle: Vgl. Abbildung 14 (Seite 23): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), II/2019 bis I/2022, unteres Drittel **empirica**

Abbildung 16: Gemeinden und Vergleichsräume im LK Hof

Vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
VR I - Naila	Bad Steben	VR III - Rehau	Köditz
VR I - Naila	Naila	VR III - Rehau	Rehau
VR I - Naila	Selbitz	VR III - Rehau	Oberkotzau
VR I - Naila	Schwarzenbach a.Wald	VR III - Rehau	Schwarzenbach a.d.Saale
VR I - Naila	Schauenstein	VR III - Rehau	Konradsreuth
VR I - Naila	Lichtenberg	VR III - Rehau	Döhlau
VR I - Naila	Berg	VR III - Rehau	Trogen
VR I - Naila	Geroldsgrün	VR III - Rehau	Regnitzlosau
VR I - Naila	Issigau	VR III - Rehau	Feilitzsch
VR II - Münchberg	Münchberg	VR III - Rehau	Gattendorf
VR II - Münchberg	Helmbrechts	VR III - Rehau	Töpen
VR II - Münchberg	Stammbach	VR III - Rehau	Leupoldsgrün
VR II - Münchberg	Sparneck		
VR II - Münchberg	Zell im Fichtelgebirge		
VR II - Münchberg	Weißdorf		

* Quelle: Vgl. Abbildung 5 (Seite 10): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹⁴ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁵ Welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind, wird im Mietvertrag vereinbart (so z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensätzen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie (auf jeden Fall) angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁶ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,¹⁷ (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.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹⁴ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁵ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 68).

¹⁶ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 71).

¹⁷ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Hof

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

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

Datengrundlage zu den aktuellen lokalen Wohnnebenkosten im Landkreis Hof sind im Folgenden tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung **angemessener Nebenkosten** umfasst im Landkreis Hof wie in den Auswertungen zur Nettokaltmiete (Kap. 2) die zwölf Quartale II/2019 bis I/2022. Insgesamt liegen damit im Landkreis Hof Angaben über die monatlichen Abschlagshöhen für kalte bzw. warme Nebenkosten zu über 500 inserierten Mietwohnungen vor (Abbildung 17).¹⁸

Datengrundlage für Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 17: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Hof, 2022**

Landkreis Hof	Fälle nach Wohnungsgrößen					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
kalte Nebenkosten*	159	192	164	117	[68]	568
warme Nebenkosten*	166	218	195	140	[73]	648

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte und warme Nebenkosten; ** Quartale II/2019 bis I/2022. **Wohnungsgrößen +/- 10 m². [] Fallzahl <100; *** 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 für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das

¹⁸ Die Höhe der Nebenkostenabschläge wird nicht in jedem Mietwohnungsinserat genannt, und auch 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).

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).

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen für den Landkreis Hof zeigt Abbildung 28 (Seite 34). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Ergebnisübersicht für den LK Hof

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

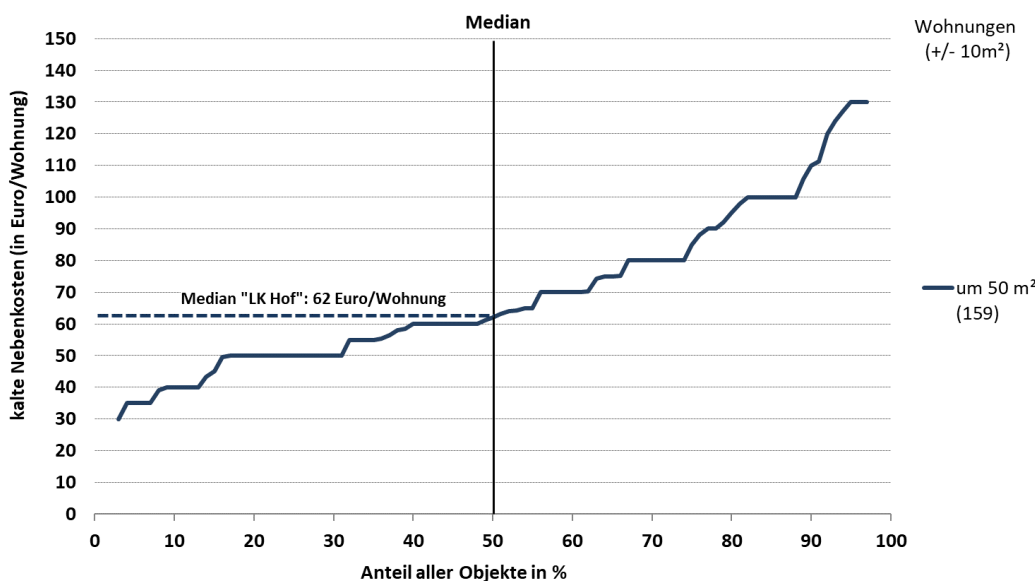
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kostenpanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 18 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 m² große Mietwohnungen im Landkreis Hof: Für ca. 50 m² große Wohnungen fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 30 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 130 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat an.

Lesebeispiel

Abbildung 18: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 50 m² großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**

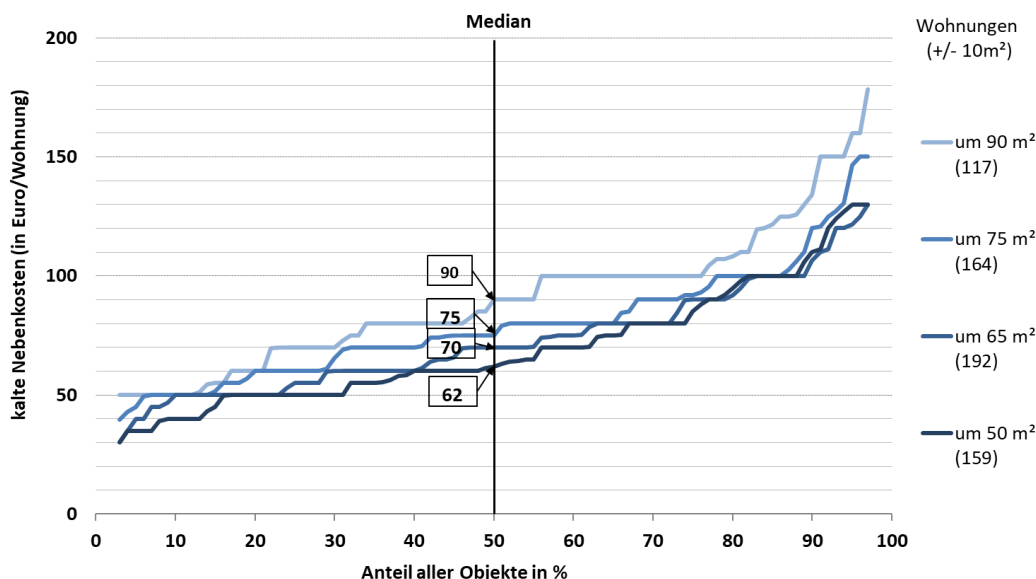


*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

In Abbildung 19 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 50 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 90 m² bis ca. 180 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 19: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 19) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Im Landkreis Hof liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 50 m² großen Mietwohnungen bei 62 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 20).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 20: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* (Median) im LK Hof, 2022**

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	62	70	75	90	[90]

*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². [] Fallzahl <100. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

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

Wohnungen oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

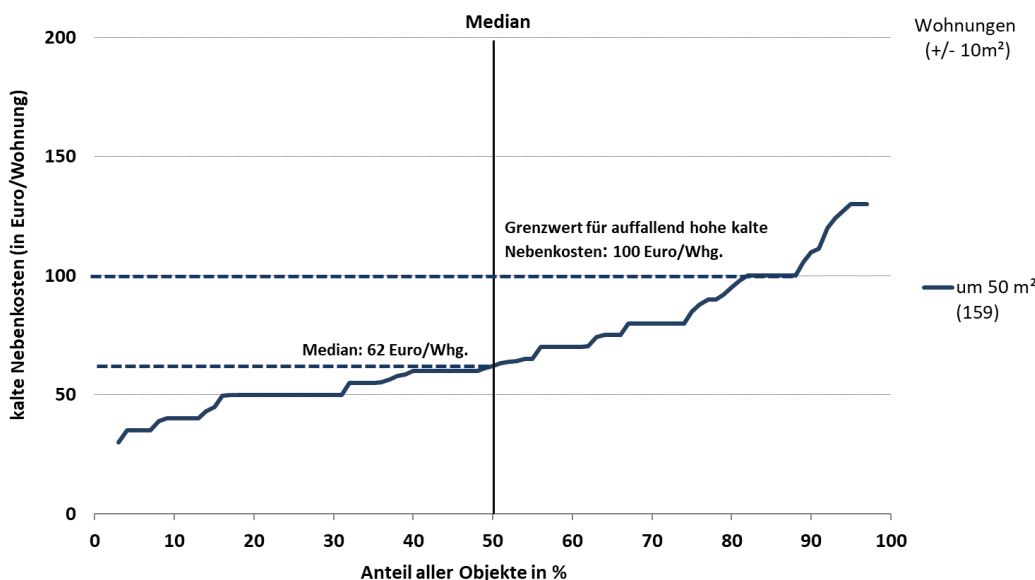
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich 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

Lesehilfe zu Abbildung 21: Für ca. 50 m² große, inserierte Mietwohnungen beginnen „auffallend hohe“ Abschläge für kalte Nebenkosten bei etwa 100 Euro. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Hof monatlich nicht mehr als 100 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,6-fachen Medianwert.¹⁹

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 21: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 50 m² großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022; Grenzwert hier: 1,6-facher Median (vgl. Abbildung 20), auf 10 Euro gerundet. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Entsprechend der Abbildung 21 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,6-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 22).

¹⁹ In der **Erstauswertung 2020** für den Landkreis Hof wurde als Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten der 1,5fache Median angesetzt, hier nun der 1,6fache. Hintergrund: Das Spektrum der kalten Nebenkosten verläuft dieses Mal steiler (was u.a. an den gestiegenen kalten Nebenkosten der letzten Monate liegen kann). Auswertungszeitraum der Erstauswertung 2020 waren die Quartale I/2017 bis IV/2019, nun sind es die Quartale II/2019 bis I/2022.

Abbildung 22: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	100	110	120	140	140

*in Mietwohnungsinserten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022; Grenzwert hier: 1,6-facher Median (vgl. Abbildung 20), auf 10 Euro gerundet. - **Wohnungsgrößen +/- 10 m²
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.

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 Hof zeigt Abbildung 23.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 23: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	30	40	40	50	50

*in Mietwohnungsinserten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. -- Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 20), auf 10 Euro gerundet. - **Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

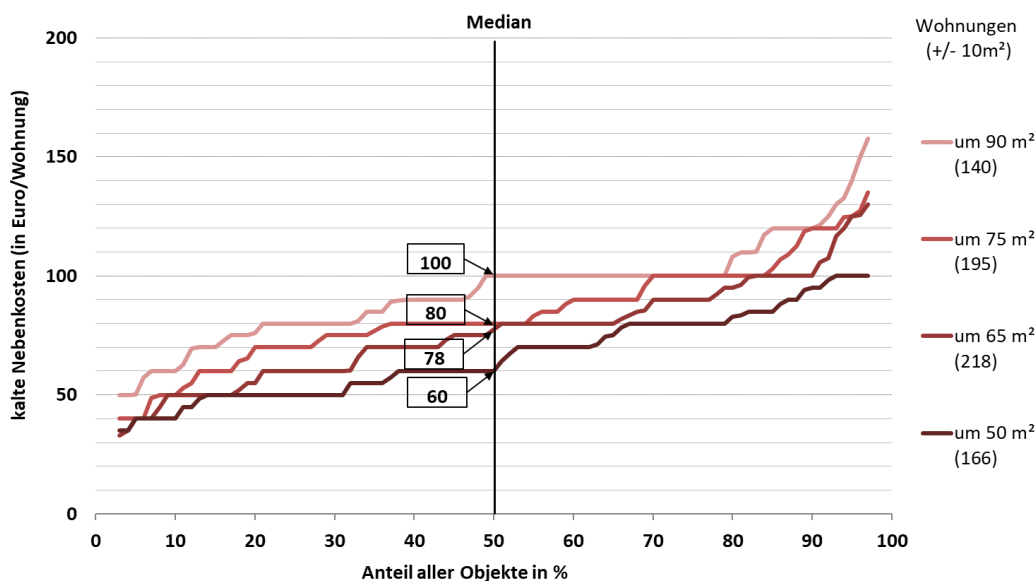
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

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 CO²-Steuer erhöhen!

In Abbildung 24 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 30 Euro bis 50 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 90 m² bis über 150 Euro/Wohnung pro Monat.

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 24: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen * im LK Hof, 2022**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 24) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 60 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel auch höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 25.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 25: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* (Median) im LK Hof, 2022**

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	60	78	80	100	[100]

*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022. **Wohnungsgrößen +/- 10 m². [] Fallzahl <100. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

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

Im Landkreis Hof beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 75 m² große Wohnungen etwa bei 130 Euro (Abbildung 24); dies entspricht also ebenfalls jeweils dem 1,6-fachen Median.²⁰ Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die so ermittelten Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Landkreis Hof zeigt Abbildung 26.

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 26: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	100	120	130	160	160

*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022; Grenzwert hier: 1,6-facher Median (Abbildung 25), auf 10 Euro gerundet; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 27.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Hof

Abbildung 27: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* im LK Hof, 2022**

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	30	40	40	50	50

*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; **Quartale II/2019-I/2022; Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 25), auf 10 Euro gerundet; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

²⁰ In der **Erstauswertung 2020** für den Landkreis Hof wurde auch als Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten der 1,5fache Median angesetzt, hier aber nun ebenfalls der 1,6fache. Hintergrund: Das Spektrum der warmen Nebenkosten hat sich zwar im Auswertungszeitraum (noch) nicht verändert, aber seit dem Ende des Auswertungszeitraums, dem Quartal I/2022, steigen die Energiepreise aufgrund des Ukrainekriegs. Sicherheitshalber werden für Bedarfsgemeinschaften hier schon etwas höhere Nichtprüfungsgrenzen festgelegt.

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Hof

4.1 Ergebnistabellen für den LK Hof (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 28.²¹

Abbildung 28: Ergebnistabellen für den LK Hof (Stand 2022)

(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	Naila	250	320	350	450	490
2	Münchberg	250	340	360	440	500
3	Rehau	250	310	370	430	500

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	60	70	80	90	90	60	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	100	110	120	140	140	100	120	130	160	160

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	30	40	40	50	50	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale II/2019 bis I/2022 (Abbildung 15). (b) Median der inserierten Nebenkosten von angemessen großen Mietwohnungen (Abbildung 20 und Abbildung 25); Quartale II/2019 bis I/2022. (c) Hier: 1,6-facher Median (Abbildung 22 und Abbildung 26). (d) Halber Median (Abbildung 23 und Abbildung 27). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²¹ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die Analyse** der aktuellen lokalen Wohnkosten (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 bei niedrigen kalten Nebenkosten doch! (so bei der Verrechnung zur Bruttokaltmiete) – als angemessen gelten sollen, muss der **Sozialstaat** (Gesetzgeber, Leistungsträger, Sozialgerichte) festlegen. Als Hilfsmittel zur Beurteilung der Angemessenheit können **Mietobergrenzen** dienen, die sich an diesen Vorgaben ausrichten.

4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung

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 Bedarfe 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 verschiedene **Prüfschemata** 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 (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.²² Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.²³ Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) nicht auffallend hoch sind. Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt zwar eine Kostensenkungsaufforderung – aber nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (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. In diesem Fall käme es zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt. Entsprechend könnte man auch eine Verrechnungsmöglichkeit der warmen Nebenkosten einräumen; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete**.

²² 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.“

²³ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 68).

4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt mehrere Prüfschemata und verlangt lediglich, dass ein „schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein planmäßiges Vorgehen erfordert.²⁴ Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden; das **Prüfschema** hat dabei Einfluss auf die Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.²⁵ Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (z.B. Bruttokaltmiete) muss zudem noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten (z.B. der Median) oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.²⁶ **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

Zudem ist beim **Prüfschema der Bruttokaltmiete** und anderen Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit 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.**

Die **Bruttokaltmiete** ist nicht nur „zu hoch“, wenn eine Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist (also die Grundmiete „zu hoch“ ist), sondern auch, wenn die kalten Nebenkosten „zu hoch“ sind. Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttokaltmiete 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 die **Bruttokaltmiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttokaltmietengrenze**.²⁷ Beim Prüfschema der **Bruttokaltmiete** 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 überwältzt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

²⁴ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

²⁵ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 68, Abbildung 53).

²⁶ Laut Bundessozialgericht kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt des Vergleichsraums und nicht nur auf Wohnungen (...) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (...) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R - abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 41\)](#). Anmerkung: Wohnungen des einfachen Standards und Wohnungen von Beziehern von Grundversicherungsleistungen haben nicht systematisch geringere kalte Betriebskosten (vgl. **Exkurse 1 und 2**, ab Seite 68).

²⁷ Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden *größere* Wohnungen anmieten – bei gleicher **Nettokaltmietengrenze**!

4.2.3 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. Das Prüfschema der **Nettokaltmiete** 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.²⁸ 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 unbekannt) 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 Bruttokaltmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Online-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 oft den Vermieter erst noch 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 den Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.²⁹ 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. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind jedenfalls keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch **Leistungsträger**. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch praktikabel und zielführend sein dürfen.

²⁸ Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 68, Abbildung 52).

²⁹ 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 Prüfschema im LK Hof

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt letztlich 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. Die konkrete Angemessenheit bei Härtefällen kann im Einzelfall großzügiger beurteilt werden. Das Prüfschema dient immer nur zur Überprüfung der abstrakten Angemessenheit.³⁰

Prüfschema: Der Landkreis Hof prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bisher anhand der **eng gefassten Bruttokaltmiete**: Die Richtwerte errechnet er dazu aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 28b). Das Ergebnis ist eine aktualisierte „**Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Hof (Stand 2022)**“ (Abbildung 29). Die Angemessenheit der Heizkosten wird im Landkreis Hof separat beurteilt.

Prüfschema im
LK Hof

Abbildung 29: Richtwerttabelle für eng gefasste, angemessene Bruttokaltmieten im LK Hof (Stand 2022)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	310	390	430	540	580
VR II	310	410	440	530	590
VR III	310	380	450	520	590

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28b links

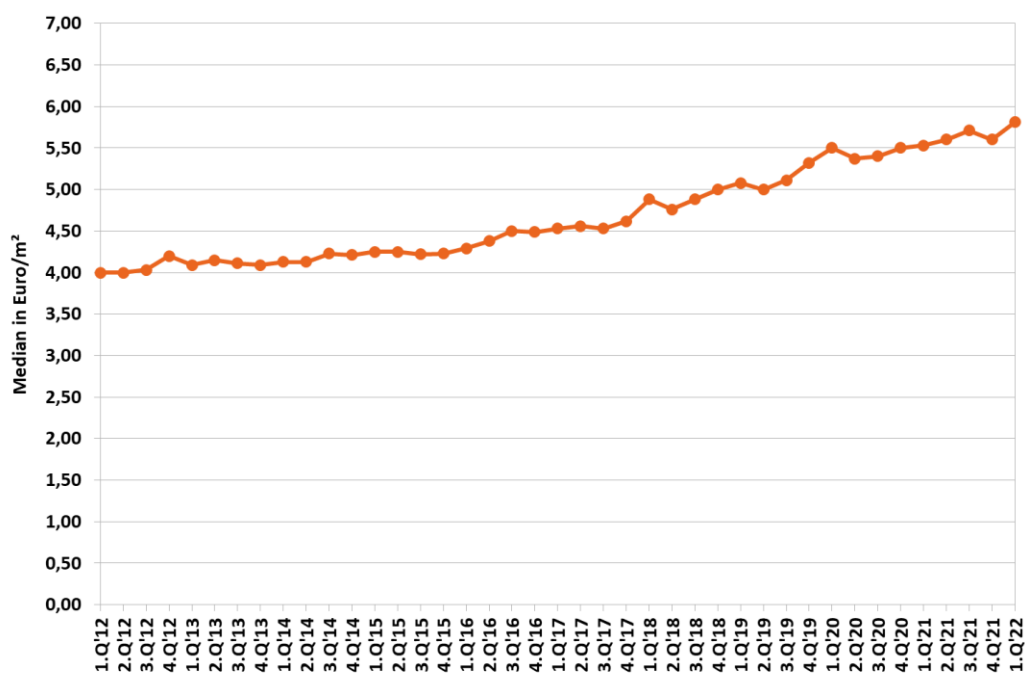
empirica

³⁰ Im Anhang werden vier mögliche Prüfschemata dargestellt, die sich alle aus den Ergebnistabellen (Abbildung 28, Seite 35) ableiten lassen (vgl. Anhang-Kap. 5.2, ab Seite 77).

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2016 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen im Landkreis Hof stark und kontinuierlich gestiegen (Abbildung 30). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 30: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Hof seit 2012



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

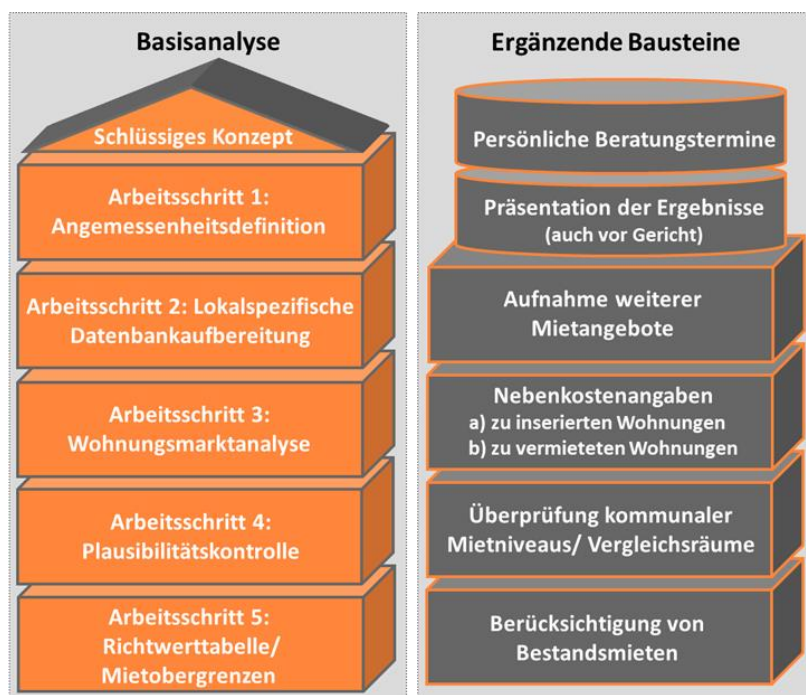
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 31):

- (1) **Festlegung 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 41).

Abbildung 31: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. Folgende Leistungsbausteine können ergänzend beauftragt werden:

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

Umfangreiche *ortsspezifische Einzeldaten* zu den **Nebenkosten vermieteter Wohnungen** 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.

Nebenkosten

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.

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

Im Landkreis Hof wohnten laut letztem Zensus (2011) rund 44.900 Haushalte, davon rund 16.400 zur Miete (Abbildung 32). Die Mieterquote betrug damit rd. 36 %, die Eigentümerquote rd. 64 %. Derzeit sind rd. 1.200 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Hof SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Dezember 2021).³¹ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2021: - 4,6 %)³², beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 8 %.³³

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

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	28.569	63,6%
Zu Wohnzwecken vermietet	16.366	36,4%
Insgesamt	44.934	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 Hof zudem rund 17.200 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 33).³⁴ Von diesen verfügten die meisten (76,1 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 34). Nur 0,4 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 13,1 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 1,3 % der Mietwohnungen im Landkreis Hof hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

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

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	29.365	57,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	17.230	33,6%
Ferien- und Freizeitwohnung	707	1,4%
Leer stehend	3.961	7,7%
Insgesamt	51.257	100,0%

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.

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

empirica

³¹ Von 1.419 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 1.188 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2021).

³² Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Hof von 98.787 (31.12.2011) auf 94.213 (30.06.2021) gesunken, d. h. um - 4,6 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte in 2021: $16.366 \cdot 0,954 = 15.613$.

³³ 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.

³⁴ 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 Hof, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	160	0,9%
Etagenheizung	1.520	8,8%
Blockheizung	128	0,7%
Zentralheizung	13.111	76,1%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	2.250	13,1%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	64	0,4%
Insgesamt	17.230	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	17.013	98,7%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	66	0,4%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	41	0,2%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	107	0,6%
Insgesamt	17.230	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* $(0,4 + 13,1 + 1,3 =)$ 14,8 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Hof diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).³⁵ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die 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 Hof – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³⁶ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis 2022, 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.

³⁵ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 13,1 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

³⁶ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 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 folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier 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 die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen 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 auftauchen³⁷)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“. Denn es soll nur die Gesamtmiete für die Wohnung begrenzt sein, nicht die

Einheit des
Richtwerts

³⁷ 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.

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

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³⁸
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

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

³⁸ 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.

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁹ 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.⁴⁰ 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 können. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).⁴¹ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspannen erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen im Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers grundsätzlich zunächst im Zuge der **Erstauswertung** erhoben. Bei **Aktualisierungen** von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit 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.⁴²

³⁹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

⁴⁰ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴¹ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 53.

⁴² Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 42.

3.1.3 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Hof (gemäß Erstauswertung)

Die Festlegung der Vergleichsräume im Landkreis Hof erfolgte im Rahmen der Erstauswertung 2020. Die Überlegungen dazu werden im Folgenden auszugsweise wiedergegeben:⁴³

Mietniveaus im
LK Hof

„Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Hof werden für alle Kommunen sämtliche Wohnungsangebote der letzten zwölf Quartale (1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2019) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Insgesamt liegen damit rd. 2.000 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Hof vor (...).

Die Mietniveaus der Kommunen sind in [Abbildung 35] tabellarisch (nach der Höhe sortiert) und in [Abbildung 37] kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Kommunen mit ausreichender Fallzahl reicht innerhalb des Landkreises Hof von 4,43 Euro/m² in Konradsreuth bis 5,28 Euro/m² in Köditz.⁴⁴ Die Mietniveauunterschiede zwischen den kreisangehörigen Gemeinden sind damit sehr gering. Auch das Mietniveau der kreisfreien Stadt Hof (5,47 Euro/m²) ist nur geringfügig höher als das der Gemeinden im Landkreis Hof (...). (...)

Es spricht nichts dagegen, die bisherigen **drei Vergleichsräume** beizubehalten: Den **Vergleichsraum 1 - Naila** bilden bisher die Kommunen Bad Steben, Berg, Geroldsgrün, Issigau, Lichtenberg, Naila, Schauenstein, Schwarzenbach/W. und Selbitz; der **Vergleichsraum 2 – Münchberg** setzt sich zusammen aus den Kommunen Helmbrechts, Münchberg, Sparneck, Stambach, Weißdorf und Zell; und die übrigen Kommunen (Döhlau, Feilitzsch, Gattendorf, Köditz, Konradsreuth, Leupoldsgrün, Oberkötzau, Regnitzlosau, Rehau, Schwarzenbach/S. Töpen und Trogen) bilden den **Vergleichsraum – 3 Rehau** (vgl. Abbildung 35).“

Denn bei dieser Einteilung werden die drei genannten Grundsätze eingehalten:

- Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 37).
- Jeder Vergleichsraum hat eine ausreichende Fallzahl (min. 500), und
- die Spanne der kommunalen Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb dieses einen Vergleichsraums wird überall eingehalten (Abbildung 36).

⁴³ Vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 24.09.2020, dort ab Seite 44.

⁴⁴ Bei einer Fallzahl von unter 50 wird kein Median ausgewiesen: Eine Fallzahl von unter 50 in drei Jahren basiert im Schnitt auf weniger als 1,4 Wohnungsangeboten pro Monat (über alle Wohnungsgrößen).

Abbildung 35: Bildung von drei Vergleichsräumen, Landkreis Hof, 2019*

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m ²	Fallzahl
VR I - Naila	Bad Steben	5,23 €	91
VR I - Naila	Naila	4,81 €	237
VR I - Naila	Selbitz	4,53 €	52
VR I - Naila	Schwarzenbach a.Wald	4,51 €	52
VR I - Naila	Schauenstein	k.A.	35
VR I - Naila	Lichtenberg	k.A.	23
VR I - Naila	Berg	k.A.	19
VR I - Naila	Geroldsgrün	k.A.	18
VR I - Naila	Issigau	k.A.	7
VR II - Münchberg	Münchberg	5,09 €	333
VR II - Münchberg	Helmbrechts	4,55 €	230
VR II - Münchberg	Stambach	k.A.	35
VR II - Münchberg	Sparneck	k.A.	20
VR II - Münchberg	Zell im Fichtelgebirge	k.A.	16
VR II - Münchberg	Weißdorf	k.A.	11
VR III - Rehau	Köditz	5,28 €	76
VR III - Rehau	Rehau	5,00 €	177
VR III - Rehau	Oberkotzau	4,97 €	124
VR III - Rehau	Schwarzenbach a.d.Saale	4,75 €	164
VR III - Rehau	Konradsreuth	4,43 €	77
VR III - Rehau	Döhlau	k.A.	46
VR III - Rehau	Trogen	k.A.	46
VR III - Rehau	Regnitzlosau	k.A.	41
VR III - Rehau	Feilitzsch	k.A.	27
VR III - Rehau	Gattendorf	k.A.	18
VR III - Rehau	Töpen	k.A.	17
VR III - Rehau	Leupoldsgrün	k.A.	15
	LK Hof	4,89 €	2.007

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2019. k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 50).

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

empirica

Abbildung 36: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Hof 2019*

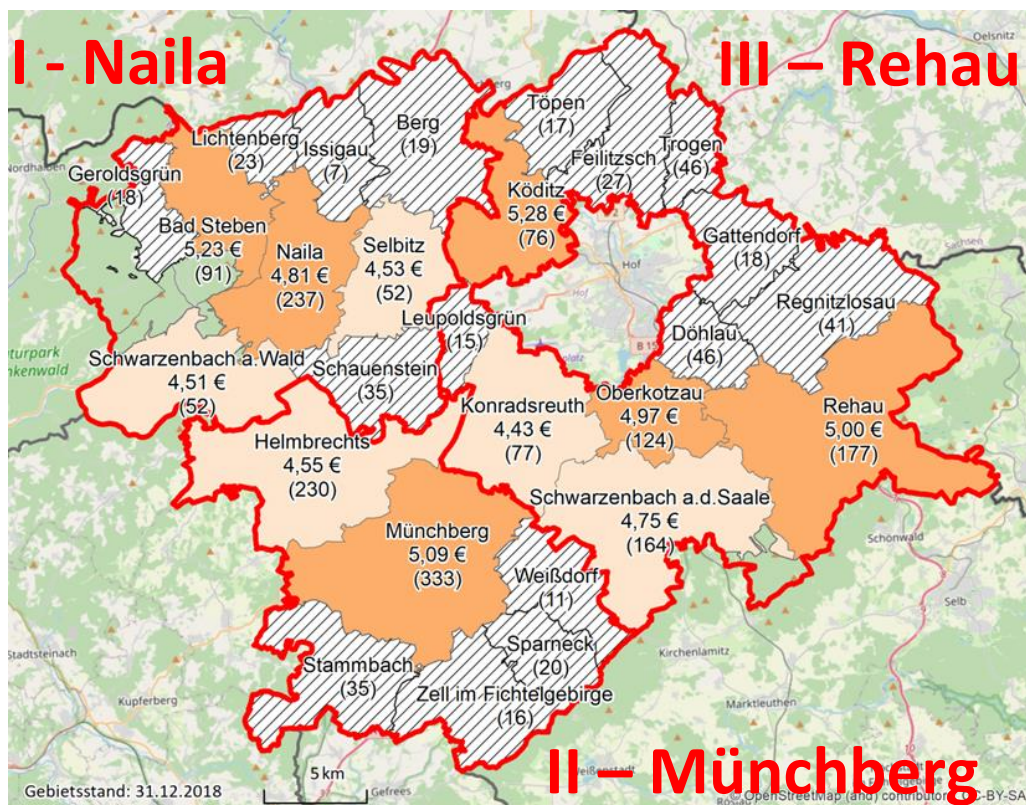
Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I - Naila	4,51	5,23	0,72	534
VR II - Münchberg	4,55	5,09	0,54	645
VR III - Rehau	4,43	5,28	0,85	828
Summe				2.007

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2019.

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

empirica

Abbildung 37: Vergleichsräume im LK Hof (Stand 2020)*



Nettokaltmiete in Euro je m²

- 4,43 € - 4,80 € k.A. (Fallzahl < 50)
- 4,81 € - 5,28 € Vergleichsraumgrenze

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), © GeoBasis-DE / BKG 2018

empirica

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2017 bis IV/2019. Dargestellt ist die mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune; Fallzahlen in Klammern.

Quelle: Vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 24.09.2020 (vgl. dort Abb. 8 und Abb. 41): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.⁴⁵ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel 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.⁴⁶

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

⁴⁵ „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.

⁴⁶ 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 Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 14, Seite 23). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁷ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁸ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁹ 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.⁵⁰ 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.

⁴⁷ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴⁸ 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).

⁴⁹ 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).

⁵⁰ 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 (anfänglich 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.

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).

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

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

Repräsentativität

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.

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.

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Hof

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵¹ 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.

Die Unterschiede der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Hof sind sehr gering (vgl. Abbildung 5, Seite 10). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Hof (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 14, Seite 23) spiegeln diese geringen Unterschiede wider: Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Hof für sehr kleine und sehr große Haushalte sind überall ähnlich. In keinem Vergleichsraum sind die Richtwerte durchweg höher als in einem anderen.⁵² Die Richtwerte sind angesichts des geringen Mietgefälles im Landkreis Hof also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Hof

3.3.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Hof wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar 2017 bis Dezember 2019 (Quartale I/2017 bis IV/2019) angeboten wurden (Erstauswertung 2020). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum April 2019 bis März 2022 (Quartale II/2019 bis I/2022) ausgewertet (Aktualisierung 2022). Abbildung 38 stellt die bisherigen Richtwerte

Zeitlicher Vergleich
im LK Hof

⁵¹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁵² Für mittelgroße Haushalte unterscheiden sich die Richtwerte zwischen den Vergleichsräumen auch nur um bis zu 30 Euro/Wohnung im Monat. Für 2-Personen-Haushalte die höchsten Richtwerte im Vergleichsraum 2 (Münchberg), für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 3 (Rehau) und für 4-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 (Naila).

(Aktualisierung 2020) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Abbildung 39 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 38: Neue und alte Richtwerte im LK Hof (Aktualisierung 2022 im Vergleich zur Erstauswertung 2020)

Vergleichsraum	Erstauswertung 2020					Aktualisierung 2022				
	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 Naila	230	280	330	390	420+	250	320	350	450	490+
2 Münchberg	230	290	320	350	440+	250	340	360	440	500+
3 Rehau	220	280	330	380	450+	250	310	370	430	500

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**: a.a.O, Bericht vom 24.09.2020, dort: Abb.19, S. 22 (Quartale I/2017 bis IV/2019); Aktualisierung 2022: markierte Spalten in Abbildung 14 (Quartale II/2019 bis I/2022)

empirica

Abbildung 39: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2022 (im Vergleich zur Erstauswertung 2020); LK Hof

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
1 Naila	+20	+40	+20	+60	+70*	+40
2 Münchberg	+20	+50	+40	+90	+60*	+50
3 Rehau	+30	+30	+40	+50	+50*	+40

*Richtwert über Näherungswerte ermittelt. ** Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 38.

empirica

Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 39. Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +20 bis +90 Euro.⁵³ Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Hof auch durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Hof ist seit der letzten Auswertung gestiegen (z. B. zwischen dem 2. Quartal 2018 und dem 3. Quartal 2020 um +0,64 Euro/m², vgl. Abbildung 30, Seite 39). Für eine Wohnfläche von 75 m², wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlüssig eine Erhöhung um rund +50 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Hof erforderlich und plausibel.

Zeitliche
Plausibilisierung
im LK Hof

Abbildung 40 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die

⁵³ Für 4-Personen-Haushalte im VR 2 ist der Richtwerte sogar um +90 Euro gestiegen. Allerdings war das Mietniveau dieser Wohnungen in der Erstauswertung 2020 vergleichsweise gering, da die Wohnungen dort zum damaligen Zeitpunkt tendenziell älter waren als in den anderen beiden Vergleichsräumen (Vgl. Erstauswertung 2020, S. 54)

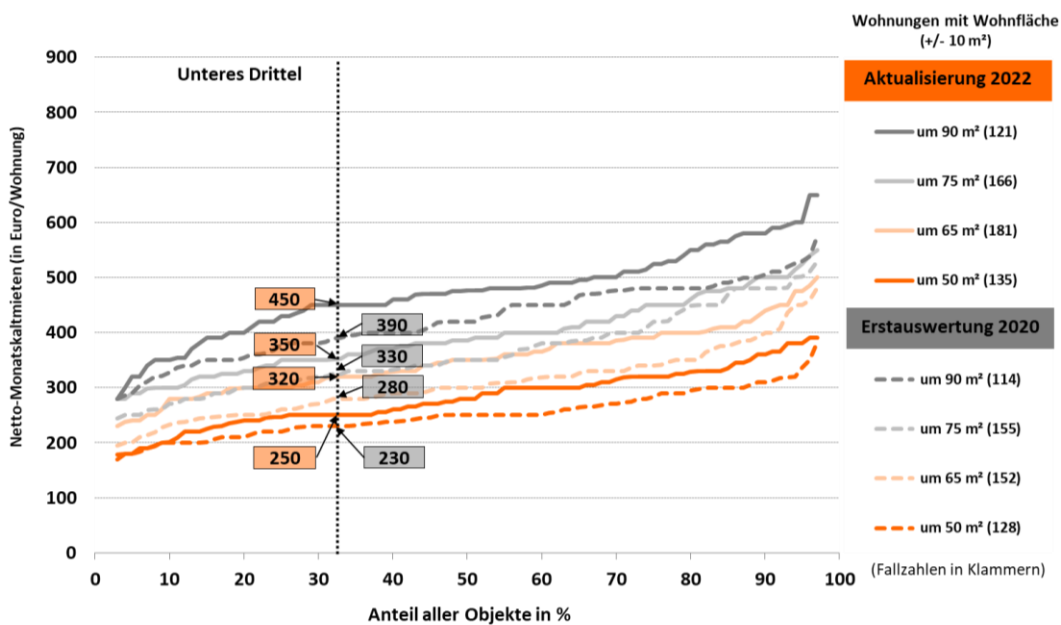
Kurvenverläufe der Erstauswertung 2020 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2022 (durchgezogen).⁵⁴

Im Landkreis Hof zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach merklich oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2022) oberhalb der gestrichelten Kurven (2020). Dabei sind die Verschiebungen bei großen Wohnungen teilweise noch stärker sind als bei kleinen.

Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Hof

Fazit: Da die Mieten im Landkreis Hof seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen sind, 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**.

Abbildung 40: Veränderung des Mietspektrums, LK Hof, VR 1 „Naila“, 2020 bis 2022*



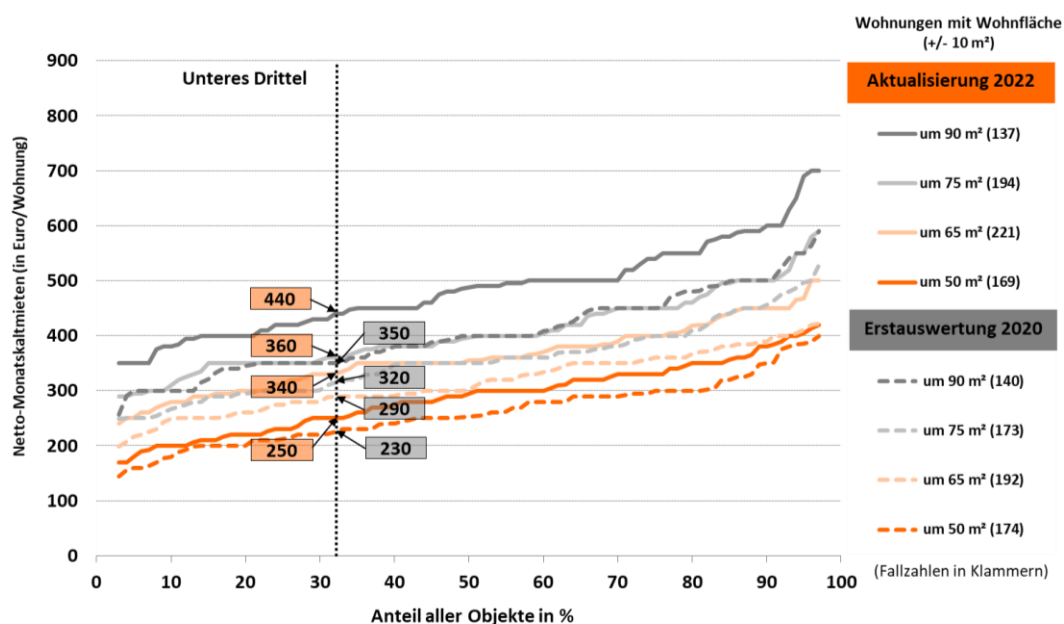
*Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2020: Quartale I/2017 bis IV/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale II/2019 bis I/2022 (durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

⁵⁴ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 f. (Seite 18 f.). Dargestellt sind nur Mietspektren, die sowohl in der letzten Auswertung als auch in der aktuellen Auswertung die Mindestfallzahl erreichen.

Abbildung 41: Veränderung des Mietspektrums, LK Hof, VR 2 „Münchberg“, 2020 bis 2022*

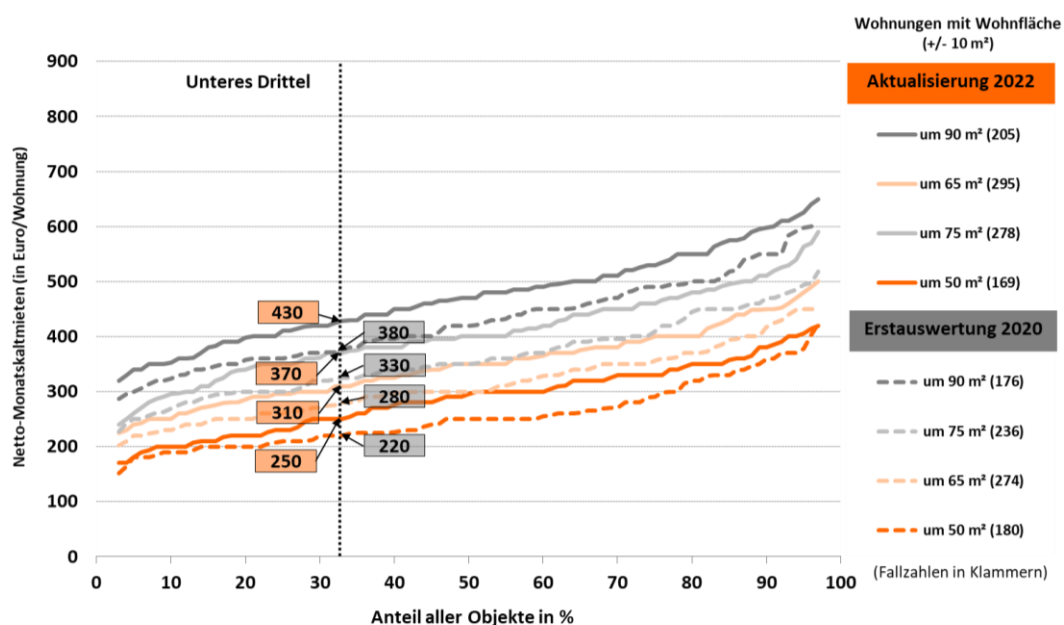


* Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2020: Quartale I/2017 bis IV/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale II/2019 bis I/2022 (durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 42: Veränderung des Mietspektrums, LK Hof, VR 3 „Rehau“, 2020 bis 2022*



* Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2020: Quartale I/2017 bis IV/2019 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2022: Quartale II/2019 bis I/2022 (durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵⁵

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.⁵⁶ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁷ 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 44).

Abbildung 43 und Abbildung 44 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 75 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 3 „Rehau“, die im Zeitraum vom 1. April 2019 bis 31. März 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵⁵ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

⁵⁶ Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 34 (Seite 44).

⁵⁷ 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 43: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte, VR 3 „Rehau“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 75 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 3						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 370 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		278		94		
Größenklasse	65 bis unter 70 m ²	70	25%	39	41%	16%
	70 bis unter 75 m ²	66	24%	25	27%	3%
	75 bis unter 80 m ²	72	26%	14	15%	-11%
	80 bis unter 85 m ²	70	25%	16	17%	-8%
		278	100%	94	100%	
Anzahl Zimmer	1	/	1%	0	0%	-1%
	2	68	24%	32	34%	10%
	3	183	66%	56	60%	-6%
	4	24	9%	6	6%	-2%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		278	100%	94	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	12	4%	5	5%	1%
	1950er-Jahre	9	3%	0	0%	-3%
	1960er-Jahre	24	9%	5	5%	-3%
	1970er-Jahre	7	3%	5	5%	3%
	1980er-Jahre	5	2%	/	1%	-1%
	1990er-Jahre	21	8%	/	3%	-4%
	2000er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	2010er-Jahre	/	1%	0	0%	-1%
	2020er-Jahre k.A.	/	0%	0	0%	0%
		278	100%	94	100%	
Befeuerung der Heizung	Gas	67	24%	24	26%	1%
	Öl	41	15%	9	10%	-5%
	Alternativ	/	1%	0	0%	-1%
	Elektro	/	1%	/	1%	0%
	Kohle k.A.	0	0%	0	0%	0%
		278	100%	94	100%	
Heizungssystem	Zentral	99	36%	38	40%	5%
	Etage	8	3%	/	2%	-1%
	Zimmer	/	1%	/	2%	1%
	k.A.	168	60%	52	55%	-5%
		278	100%	94	100%	
Kommune	Döhlau	23	8%	9	10%	1%
	Feilitzsch	/	1%	/	1%	0%
	Gattendorf	9	3%	/	1%	-2%
	Köditz	27	10%	/	2%	-8%
	Konradsreuth	29	10%	14	15%	4%
	Leupoldsgrün	5	2%	/	3%	1%
	Oberkotzau	43	15%	14	15%	-1%
	Regnitzlosau	9	3%	/	4%	1%
	Rehau	67	24%	25	27%	2%
	Schwarzenbach a.d.Saale	49	18%	15	16%	-2%
	Töpen	/	1%	0	0%	-1%
Trogen	12	4%	6	6%	2%	
		278	100%	94	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 3 „Rehau“: 370 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 23). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 370 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 370 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 43: Überschrift: Für ca. 75 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 3 „Rehau“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 370 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 14, Seite 23). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 278 zugrunde (vgl. Abbildung 6). Von diesen 278 Angebotsfällen werden 94 zu einer Miete bis maximal 370 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. 3. Zeile: Alle der insgesamt 278 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.⁵⁸ 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.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 75 m² (genauer: 65 bis unter 85 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 3 („Rehau“) deutlich, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 370 Euro im Vergleich zu allen verfügbaren Wohnungen (vgl. dunkelgrüne Markierung in Abbildung 43) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale
im VR 3 „Rehau“

- nur 65 bis 70 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 32 % (15 % + 17 %) auch *mehr als 75 m²* Wohnfläche haben;
- zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 66 % (60 % + 6 %) auch drei oder vier Zimmer haben;
- ohne Angabe eines Baujahrs inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 4 % (1 % + 3 %) auch aus den 1980er und späteren Jahren stammen.

Außerdem wurde keine der hier betrachteten Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁵⁹ Abbildung 43 zeigt zudem, dass in allen Kommunen des Vergleichsraums 3 „Rehau“ Wohnungen mit einer Miete bis zu 370 Euro angeboten wurden (6. Spalte), und dies sogar zu einem ähnlichen Anteil wie dort überhaupt Wohnungen

⁵⁸ 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.).

⁵⁹ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Hof hatten schon 2011 nur 0,4 % keine Heizung und nur 1,3 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 34, Seite 44, Quelle: Zensus 2011).

öffentlich inseriert wurden (4. Spalte).⁶⁰ Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Abbildung 44: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte, VR 3 „Rehau“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 75 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 3					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 370 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	278		94		
Gäste-WC	38	14%	11	12%	-2%
Bad mit Fenster	67	24%	14	15%	-9%
Bad mit Wanne	184	66%	58	62%	-4%
Balkon/Terrasse	166	60%	48	51%	-9%
Garten/-anteil/-nutzung	133	48%	42	45%	-3%
Aufzug	9	3%	/	3%	0%
barrierefrei	/	0%	0	0%	0%
Fliesenboden	59	21%	17	18%	-3%
Laminatboden	70	25%	23	24%	-1%
Parkettboden	22	8%	6	6%	-2%
Teppichboden	0	0%	0	0%	0%
Einbauküche inklusive	128	46%	30	32%	-14%
Dachgeschoss	66	24%	27	29%	5%
Neubau	/	1%	0	0%	-1%
gepflegt	40	14%	9	10%	-5%
neuwertig	/	1%	0	0%	-1%
renoviert	60	22%	22	23%	2%
saniert	47	17%	10	11%	-6%
Parkmöglichkeit	144	52%	41	44%	-8%

* Auswertungszeitraum: Quartale II/2019 bis I/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte in VR 3 „Rehau“: 370 Euro (vgl. Abbildung 14, Seite 23). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 370 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 370 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 44 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

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. 75 m² im Vergleichsraum 3 „Rehau“ darauf hin, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 370 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Einbauküche, einen Balkon, ein Bad

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 3 „Rehau“

⁶⁰ In der Gemeinde Töpen wurden im Laufe von drei Jahren praktisch gar keine Mietwohnungen öffentlich inseriert, darunter dann auch keine mit einer Miete bis zu 370 Euro.

mit Fenster oder eine Parkmöglichkeit verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 44). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 43).

Fazit: Die Mietobergrenze von 370 Euro scheint also im Vergleichsraum 3 „Rehau“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 3-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 3 „Rehau“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 75 m², die für eine Miete von bis zu 370 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁶¹ 51 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 45 % einen Garten, *mindestens* 44 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 32 % eine Einbauküche, *mindestens* 24 % Laminatboden und *mindestens* 12 % sogar ein Gäste-WC. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 75 m² Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 85 m²), liegen im Vergleichsraum 3 „Rehau“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 370 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 370 Euro kann die Daseinssicherung für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 3 „Rehau“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 14, Seite 23) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren **Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte** sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁶²

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 nicht *überall* und *jeden* Tag Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁶³ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe

⁶¹ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁶² Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

⁶³ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

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

In der Praxis haben wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Wie folgende Auflistung zeigt, werden aber 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 45 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Hof: Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Hof (vgl. markierte Werte in Abbildung 14, Seite 23) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs bereits **an nur zwei beliebigen Tagen**, nämlich am 31. Mai 2022 und 7. Juni 2022 auf einschlägigen Internetportalen für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 45 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit im LK Hof

Lesehilfe: In Abbildung 45, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Schwarzenbach am Wald (Vergleichsraum 1 „Naila“)⁶⁴ angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 250 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit 52 m² Wohnfläche, die für 195 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, ein Wannenbad, einen Garten zur Mitbenutzung, Keller, Dachboden, Parkmöglichkeiten sowie einen stufenlosen Zugang. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Naila“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 250 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Naila“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

⁶⁴ Zur Lage der Gemeinden: vgl. Abbildung 5 (Seite 11).

Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Hof, 2022

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	250	Schwarzenbach a. Wald	52 m ²	195 €	k.A.	1	Schöne 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit neuwertigem Mobiliar, Einbauküche, Wannenbad, Gartenmitnutzung, Keller, Dachboden, Parkmöglichkeiten sowie stufenlosem Zugang.	www.ebay-kleinanzeigen.de (31.05.2022)
VR 3	250	Köditz	50 m ²	250 €	k.A.	2	Gut durchleuchtete, geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit Wannenbad, Parkmöglichkeit und Keller; Gas-Etagenheizung.	www.ebay-kleinanzeigen.de (31.05.2022)

empirica

Abbildung 46: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Hof, 2022

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	340	Weißdorf	65 m ²	280 €	k.A.	2	Neu renovierte Mansarden-Wohnung, teilmöbliert, mit Einbauküche, Bad mit Wanne und Parkmöglichkeit.	www.ebay-kleinanzeigen.de (31.05.2022)
VR 2	340	Helmbrechts	63 m ²	220 €	1952	3	Ansprechende, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, Laminatboden, Dachbodenabteil, Garten und Keller; Gas-Etagenheizung.	www.immobilienscout24.de (31.05.2022)
VR 1	320	Naila	60 m ²	290 €	1988	2	Schöne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Naila mit großzügiger Dachterrasse zur Mitbenutzung; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (31.05.2022)

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

empirica

Abbildung 47: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Hof, 2022

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	350	Naila	76 m ²	350 €	k.A.	3	Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage, mit hellen Räumen und Wannenbad; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (31.05.2022)
VR 2	360	Münchberg	75 m ²	350 €	1901	4	4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Zentrum von Münchberg mit Laminatböden, kleiner Speisekammer, Abstellraum sowie hell gefliestem Bad mit Waschmaschinenanschluss; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (31.05.2022)

empirica

Abbildung 48: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Hof, 2022

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	450	Bad Steben	91 m ²	450 €	1961	4	Schöne 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Einbauküche, Südbalkon, Bad/WC, Abstellraum, Laminatböden, Kellerraum sowie Gemeinschafts-Waschraum; Öl-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (31.05.2022)
VR 1	450	Schauenstein	80 m ²	350 €	k.A.	3	3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit Terrasse, Bad mit Wanne, Dachboden, Parkmöglichkeit sowie Gartennutzung.	www.ebay-kleinanzeigen.de (31.05.2022)

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

empirica

Abbildung 49: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Hof, 2022

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	500	Schwarzenbach a. d. Saale	95 m ²	500 €	k.A.	4	Großzügige, helle 4-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Gartenmitnutzung, Laminatböden, Dachboden und Keller; Gas-Zentralheizung.	www.ebay-kleinanzeigen.de (07.06.2022)

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

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Hof zur Aktualisierung 2022

Abbildung 50: Basistabelle für den LK Hof: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Naila“

Miete		Wohnungsangebote in Vergleichsraum I - Naila (01.04.2019 bis 31.03.2022)																				Summe	kumulierte %
		Größenklasse																					
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
Vergleichsraum 1 - „Naila“	bis 200€	9	6	6	/	/	/	/	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	5%
	über 200 bis 300€	7	10	19	14	26	17	14	6	7	/	/	/	/	0	0	0	0	0	0	0	128	26%
	über 300 bis 400€	0	0	0	0	15	28	26	28	18	31	7	6	6	/	/	0	/	/	0	/	173	55%
	über 400 bis 500€	0	0	0	0	0	/	/	7	17	15	13	26	13	8	9	/	/	/	/	6	130	77%
	über 500 bis 600€	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	6	6	7	11	9	5	/	/	/	6	61	87%
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	5	0	/	/	7	16	38	93%
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	/	/	12	22	97%
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	/	0	/	/	8	98%
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	3	99%
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	4	99%
	über 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	5	100%
Gesamt	16	16	25	15	44	51	45	41	44	53	28	39	32	22	29	6	16	11	14	55	602		
davon EZFH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	/	/	/	/	/	/	/	/	7	24	55		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Naila“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 135 ca. 50 m² großen Wohnungen (25+15+44+51= 135). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6, Seite 14 und in Abbildung 9, Seite 17 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 602) und entspricht der Angabe in Abbildung 6 (Seite 14).

Hellorange: Die meisten dieser 135 Wohnungen kosten zwischen 200 und 400 Euro (vgl. auch den Verlauf der untersten Linie in Abbildung 9, Seite 17). 33 % dieser 135 Wohnungen kosten bis zu 250 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 17). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Naila“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 51: Fortsetzung Basistabelle für den LK Hof: VR 2 „Münchberg“ und VR 3 „Rehau“

		Wohnungsangebote in Vergleichsraum II - Münchberg (01.04.2019 bis 31.03.2022)																						Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																							
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr				
Miete																									
Vergleichsraum 2 - "Münchberg"	bis 200€	20	6	11	6	/	/	0	0	0	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	7%		
	über 200 bis 300€	6	12	24	11	32	15	22	9	/	7	0	/	/	0	0	0	0	0	0	0	143	28%		
	über 300 bis 400€	0	/	0	12	16	28	32	28	31	28	10	6	5	5	/	/	0	/	0	0	207	58%		
	über 400 bis 500€	0	0	0	/	/	7	15	11	13	14	24	17	17	9	8	/	5	0	7	/	154	80%		
	über 500 bis 600€	0	0	0	0	0	/	/	/	/	5	7	/	10	9	9	7	/	/	/	7	72	91%		
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	6	0	7	/	/	25	94%			
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	0	0	/	0	6	10	96%		
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	/	0	0	0	0	/	4	96%		
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	4	97%		
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	4	98%		
über 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	17	100%			
Gesamt	26	20	35	30	51	53	72	49	47	54	44	29	38	26	22	19	8	11	12	42	688				
davon EZFH	0	0	0	/	0	0	0	0	/	0	/	0	/	/	/	0	0	0	/	23	38				
		Wohnungsangebote in Vergleichsraum III - Hof/Rehau (01.04.2019 bis 31.03.2022)																						Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																							
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr				
Miete																									
Vergleichsraum III "Hof/Rehau"	bis 200€	14	6	9	/	/	/	0	/	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	4%			
	über 200 bis 300€	26	17	20	20	33	36	29	18	9	8	/	/	0	/	0	0	0	0	0	220	27%			
	über 300 bis 400€	0	0	5	9	21	29	49	37	30	27	21	10	12	/	7	/	0	0	0	261	55%			
	über 400 bis 500€	0	0	0	/	/	8	11	25	21	35	22	24	7	23	/	/	/	/	/	198	76%			
	über 500 bis 600€	0	0	0	0	0	/	/	/	14	11	14	8	17	7	/	5	/	5	8	103	87%			
	über 600 bis 700€	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	7	/	13	7	/	/	11	6	60	94%			
	über 700 bis 800€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	0	/	5	0	/	9	19	96%		
	über 800 bis 900€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	7	10	97%			
	über 900 bis 1000€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	0	/	/	6	97%			
	über 1.000 bis 1.100€	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	7	11	99%			
über 1.100 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/	13	100%				
Gesamt	40	23	34	33	57	71	88	70	66	72	70	51	51	33	50	17	20	7	27	57	937				
davon EZFH	0	0	0	0	0	/	0	0	0	/	0	/	/	/	/	5	0	7	29	54					

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

4. Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)

4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁶⁵

Eine Verrechnung der Nebenkosten mit der Grundmiete führt (anders als von einigen vermutet) nicht unbedingt zu einer größeren Auswahl an angemessenen Wohnungen. Denn die Zahl der insgesamt verfügbaren Wohnungen ändert sich dadurch nicht! Das Prüfschema hat allerdings Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Dieser Aspekt wird bisher in der Fachdiskussion noch wenig betrachtet.

Das Prüfschema der **Bruttokaltmiete** z.B. ermöglicht eine Verrechnung zwischen einer (zu hohen) Nettokaltmiete und (niedrigen) kalten Nebenkosten. Damit können Wohnungen mit hoher Nettokaltmiete (z.B. mit gehobenem Standard) also dennoch angemessen sein (nämlich dann, wenn dafür die kalten Nebenkosten besonders niedrig liegen, z.B. bei niedrigerer Grundsteuer). Gleichzeitig gelten aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete *nicht mehr* als angemessen, wenn sie relativ hohe Nebenkosten haben! Der Unterschied zwischen dem Prüfschema „Nettokaltmiete“ und dem Prüfschema „Bruttokaltmiete“ ist lediglich, dass einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Nettokaltmieten** und einmal die Wohnungen mit den **niedrigsten Bruttokaltmieten** als angemessen gelten. Die **Anzahl** der angemessenen Wohnungen ändert sich dadurch nicht; es gelten lediglich **andere Wohnungen** als angemessen!

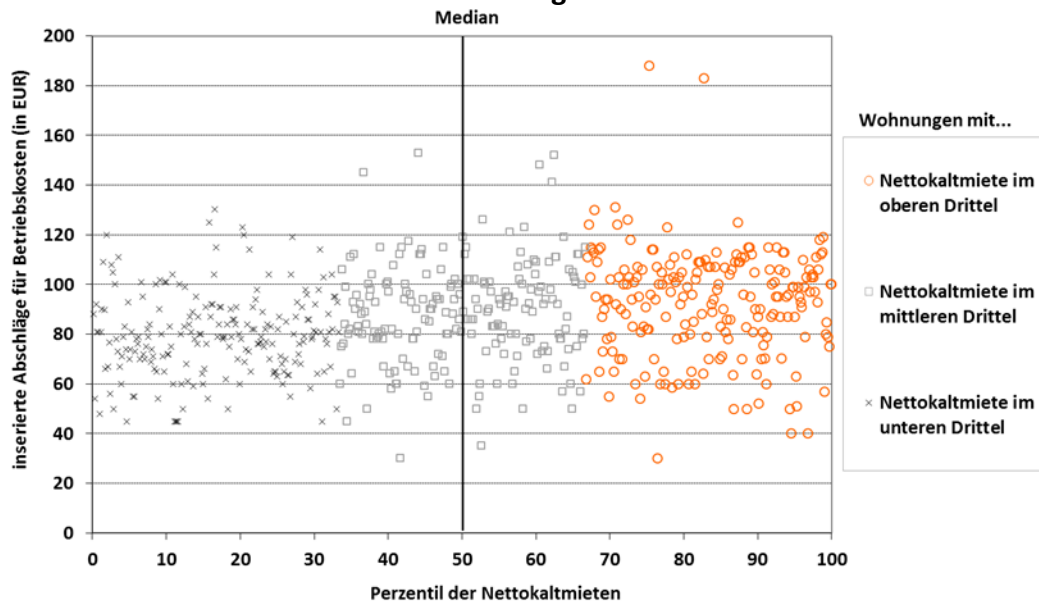
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 52 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 53 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten

⁶⁵ 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>.

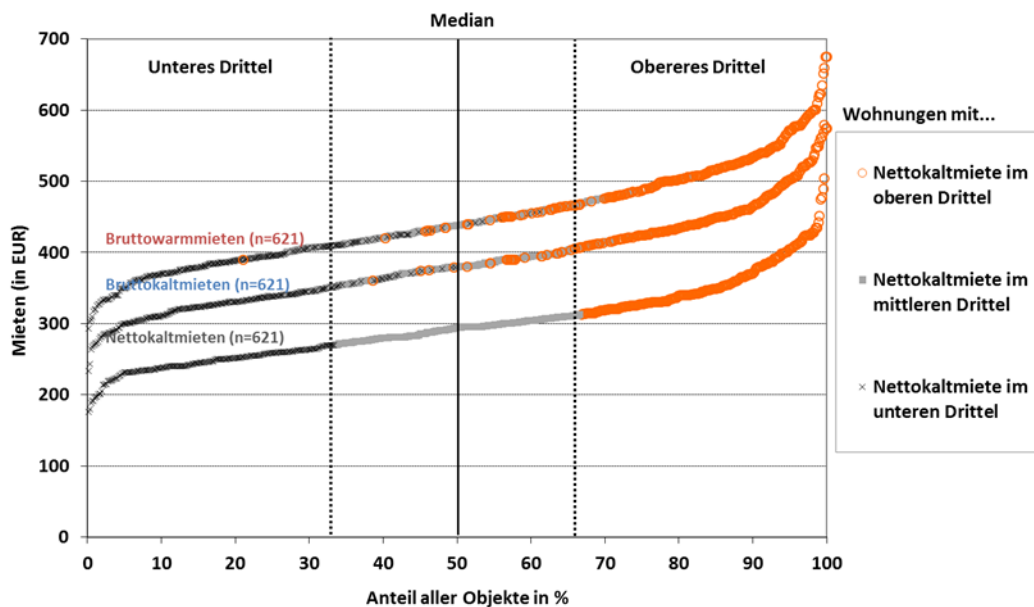
(z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

Abbildung 52: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



* Verlangte Abschlagszahlungen für öffentlich inserierte, ca. 50 qm große Mietwohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, Kalenderjahr 2015 (n=621). - Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) empirica

Abbildung 53: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



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

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 52 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 52, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Fragen zur Diskussion:

- Ist es wirklich zielführend, bei besonders niedrigen kalten Nebenkosten einen gehobenen Standard zuzulassen, obwohl der ja eigentlich ausgeschlossen werden soll?
- Wäre es nicht zielführender, die Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete zu definieren (und die kalten und warmen Nebenkosten in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen, solange sie nicht „auffallend hoch“ sind)?
- Vor Einzug ist nur bekannt, welche Abschlagszahlungen der Vermieter verlangt, nicht wie hoch die Nebenkosten wirklich sind. Darf man die Angemessenheit an der Höhe der Abschlagszahlungen festmachen, obwohl der Vermieter sie relativ frei festlegen kann? Muss ihre Höhe plausibilisiert werden?
- Oder gelten ohnehin letztlich nur die tatsächlichen Nebenkosten, wie sie sich aus der Jahresabrechnung ergeben? Ist der bürokratische Aufwand, dafür auch die Nachzahlungen und Erstattungen am Jahresende zu erfassen, durch die Jobcenter überhaupt zu leisten?
- Falls ja: Was geschieht, wenn die Nachzahlung nach einem Jahr so hoch ausfällt, dass die angemessene Bruttokaltmiete überschritten wird? Müssen Bedarfsgemeinschaften die Differenz aus eigener Tasche bezahlen - oder umziehen?
- Falls ja: Gilt das auch, wenn die Nachzahlung durch eine Erhöhung der Müllgebühren oder anderer Größen zustande kam, auf die die Bedarfsgemeinschaft keinen Einfluss hat? Muss das Jobcenter jede einzelne Nachzahlung daraufhin überprüfen?
- Ist es in der Praxis nicht ein Problem, dass die Angemessenheit der Wohnungen erst nach Vorliegen der Nebenkostenjahresabrechnung beurteilt werden kann?

All diese Fragen erübrigen sich, wenn man **auf eine Verrechnung** der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten **verzichtet** und stattdessen sämtliche Komponenten der Bedarfe für Unterkunft und Heizung *einzel*n auf ihre Angemessenheit hin prüft (**Komponentenprüfung**).

4.2 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten⁶⁶

Am besten auswertbar sind Datenquellen, die nicht nur als Durchschnittswerte, sondern als Einzeldaten vorliegen: Dazu zählen (1) monatliche Einzeldaten von **Jobcentern und/oder Sozialämtern** zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden sowie (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in **Wohnungsinserten** genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: Angebotsmietendatenbanken, z.B. empirica-Preisdatenbank). Denn **Einzeldaten** können nach Zeit, Ort und Wohnungsgrößen gefiltert werden und ermöglichen somit auch Aussagen für verschiedene Jahre, Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume. Ein weiterer Vorteil: Sie beziehen sich auf ganz konkrete Wohnungen, berücksichtigen also die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. vor Ort. Mit den Einzeldaten lässt sich die gesamte Streuung darstellen. Es werden also nicht nur Durchschnittswerte abgebildet, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Die folgenden Auswertungen vergleichen die Aussagen beider Datenquellen:

- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten von **bewohnten** Mietwohnungen vor Ort.
- **Nebenkosten anmietbarer Mietwohnungen:** Datengrundlage (2) umfasst die Nebenkostenangaben in Wohnungsinserten. Sie können aus Angebotsmietdatenbanken herausgefiltert werden und beziehen sich (sofern im Inserat genannt) auf den gesamten Mietwohnungsmarkt, d.h. auf alle Wohnstandards, die aktuell öffentlich inseriert vor Ort **anmietbar** sind.

Auf den ersten Blick mag es den Anschein haben, dass Datengrundlage (1) zu Zirkelschlüssen führt, weil die Angemessenheit der Nebenkosten von Hilfeempfängern an der Höhe der Nebenkosten von Hilfeempfängern festgemacht wird. Dies ist aber nicht der Fall: Die verwendeten Informationen beziehen sich nur auf die Frage, welche Nebenkosten **bei welcher Wohnungsgröße** an welchem Ort anfallen. (Ob die Wohnung für die Anzahl der Bewohner angemessen groß ist oder nicht, spielt hier keine Rolle.) Die Frage ist eher, ob Haushalte mit eigenem Einkommen in den gleichen Wohnungen wirklich andere Nebenkosten hätten (und falls ja, ob diese eher höher oder niedriger wären).

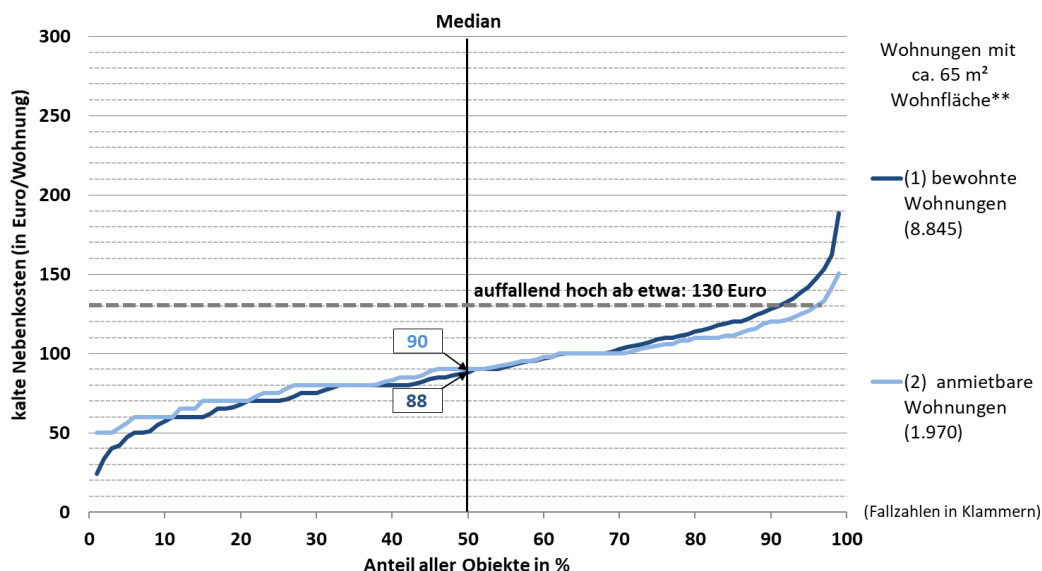
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 54 und Abbildung 55).⁶⁷ Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinserten genannt werden.

⁶⁶ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

⁶⁷ Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

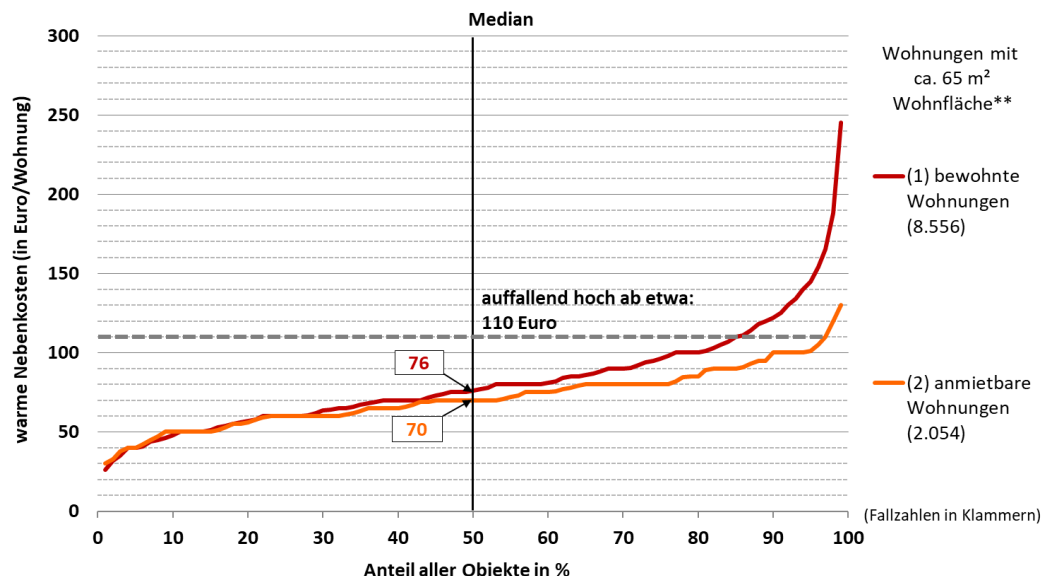
Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 54: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Abbildung 55: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



* Datenquelle (1): Monatsabschlüsse für Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden - Datenquelle (2): In Wohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für Mietwohnungen - ** Wohnungsgrößenklasse: +/-10 m². - Quelle: Datenquelle (1): Jobcenter und Sozialamt (Okt. 2018 bzw. Juli 2017 bis Juni 2018); Datenquelle (2): empirica-systeme Marktdatenbank (Quartale IV/2017 bis III/2018). **empirica**

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.⁶⁸ Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die - zum Teil hochwertigen - öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund, dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶⁹

Fazit: Obwohl sich die Daten von Jobcentern und Sozialämtern naturgemäß nur auf Wohnungen beziehen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, sind deren Nebenkosten **nicht grundsätzlich anders** als die Nebenkosten von anderen Mietwohnungen! Das mag zunächst erstaunen, liegt aber daran, dass sich die kalten Nebenkosten von einfachen (besonders günstigen) Wohnungen eben kaum von den Nebenkosten „normaler“ (nicht besonders günstigen) Wohnungen unterscheiden. Grund dafür ist, dass kalte Nebenkosten wie Grundsteuern, Müllgebühren und Wasserkosten in einfachen Wohnungen nicht grundsätzlich niedriger sind als in hochwertigen Wohnungen. Selbst bei den Heizkosten verlaufen die Kurven im unteren Bereich auf gleicher Höhe. Lediglich am oberen Rand der Heizkosten zeigen sich Unterschiede zwischen bewohnten und inserierten Wohnungen: Unter den bewohnten Wohnungen gibt es noch einige mit sehr hohen Heizkosten, weil (noch) nicht alle saniert sind. Bevor Wohnungen zur Neuvermietung angeboten werden, werden sie energetisch aufgewertet, so dass es diese extrem hohen Heizkosten unter ihnen nicht mehr gibt.

⁶⁸ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 54 bzw. Abbildung 55).

⁶⁹ Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

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

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

5.1.1 Ergebnistabellen im LK Hof, Stand 2020

Abbildung 56: Ergebnistabellen im LK Hof (Stand 2020)

(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 I - Naila	230	280	330	390	420
VR II - Münchberg	230	290	320	350	440
VR III - Rehau	220	280	330	380	450

(b) Mittlere kalte Nebenkosten:**

	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
Landkreis Hof	55	65	75	80	80	60	70	80	100	100

(c) Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten:***

	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
Landkreis Hof	80	100	110	120	120	90	110	120	150	150

(d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten:** **

	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
Landkreis Hof	30	30	40	40	40	30	40	40	50	50

* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2017 bis IV/2019, unteres Drittel. ** Median für eine angemessen große Wohnung (auf Wunsch des LK Hof nicht auf 10 Euro, sondern auf 1 Euro gerundet).

*** 1,5-facher Median, auf 10 Euro gerundet. ** **Halber Median, auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 24.09.2020 (dort Abb. 31): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank). **empirica**

Abbildung 57: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Hof (Stand 2020)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Naila	285	345	405	470	500
VR II - Münchberg	285	355	395	430	520
VR III - Rehau	275	345	405	460	530

Quelle Vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 24.09.2020 (dort Abb. 32)

empirica

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Hof, Stand 2022

Abbildung 58: Ergebnistabellen im LK Hof (Stand 2022)

(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	Naila	250	320	350	450	490
2	Münchberg	250	340	360	440	500
3	Rehau	250	310	370	430	500

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	60	70	80	90	90	60	80	80	100	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	100	110	120	140	140	100	120	130	160	160

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	30	40	40	50	50	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, Quartale II/2019 bis I/2022 (vgl. Abbildung 15). (b) Median der inserierten Nebenkosten von angemessen großen Mietwohnungen (Abbildung 20 und Abbildung 25); Quartale II/2019 bis I/2022. (c) 1,6-facher Median (Abbildung 22 und Abbildung 26). (d) Halber Median (Abbildung 23 und Abbildung 27). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Vgl. Abbildung 28 (Seite 34): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 59: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Hof (Stand 2022)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	310	390	430	540	580
VR II	310	410	440	530	590
VR III	310	380	450	520	590

Quelle: Werte in Abbildung 58a plus Werte in Abbildung 58b links

empirica

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Hof, 2020 zu 2022

Abbildung 60: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2022) zu den Ergebnistabellen (2020) im LK Hof

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Naila	+20	+40	+20	+60	+70
2	Münchberg	+20	+50	+40	+90	+60
3	Rehau	+30	+30	+40	+50	+50

(b) Mittlere Nebenkosten:

	Angemessene kalte Betriebskosten Median (Euro/Wohnung)					Angemessene warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	+5	+5	+5	+10	+10	0	+10	0	0	0

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	+20	+10	+10	+20	+20	+10	+10	+10	+10	+10

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	0	+10	0	+10	+10	0	0	0	0	0

* Über Näherungswerte ermittelt

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 56 und Abbildung 58

empirica

Abbildung 61: Differenz der neuen Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten (Stand 2022) zu den bisherigen (Stand 2020) im LK Hof

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	+25	+45	+25	+70	+80
VR II	+25	+55	+45	+100	+70
VR III	+35	+35	+45	+60	+60

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 57 und Abbildung 59 (bzw. Summe aus Abbildung 60a+b links)

empirica

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

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 28 auf Seite 34) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten.

5.2.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (empfohlen)

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.

Zielsetzung: Der Landkreis Hof begrenzt die Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß, indem er die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der kalten und warmen Nebenkosten jeweils **getrennt voneinander** prüft (Komponentenprüfung).

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 28a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 28c). 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. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 62.

Mögliches Prüfschema im LK Hof

Abbildung 62: Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Hof (Stand 2022)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten *

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Naila	250	320	350	450	490
2	Münchberg	250	340	360	440	500
3	Rehau	250	310	370	430	500

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	100	110	120	140	140	100	120	130	160	160

Quelle: Abbildung 28a und Abbildung 28c

empirica

5.2.2 Möglichkeit 2: Komponentenprüfung mit Klimabonus (empfohlen)

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.

Zielsetzung: 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. **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 28d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 63). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.⁷⁰

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 28a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 28c). 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.⁷¹ Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 63.

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.

Mögliches
Prüfschema im LK
Hof

⁷⁰ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 28c rechts abzgl. Abbildung 28d rechts).

⁷¹ Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung nur um den Betrag, um den im Einzelfall der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

**Abbildung 63: Möglichkeit 2 (Komponentenprüfung mit Klimabonus):
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und
Heizung im LK Hof (Stand 2022)**

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Naila	250	320	350	450	490
2	Münchberg	250	340	360	440	500
3	Rehau	250	310	370	430	500

Quelle: Abbildung 28a

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	320	400	440	560	600
VR II	320	420	450	550	610
VR III	320	390	460	540	610

Quelle: Abbildung 28a zzgl. Abbildung 28c rechts abzgl. Abbildung 28d rechts.

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Hof	100	110	120	140	140	100	120	130	160	160

Quelle: Abbildung 28c

Bedingung für Klimabonus:

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro)				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
LK Hof	30	40	40	50	50

Quelle: Abbildung 28d rechts

empirica

5.2.3 Möglichkeit 3: 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.⁷²

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den **mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 28b links)**. Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 29a). 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 28a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 28c links)**. Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 29b). 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 Bruttokaltmietrichtwerten (vgl. (Abbildung 28b), 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.

Mögliches
Prüfschema im LK
Hof

⁷² 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. Vgl. dazu die Vergleichsrechnungen im Anhang-Kap. 4.2 (Seite 71).

**Abbildung 64: Möglichkeit 3 (Bruttokaltmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK
Hof (Stand 2022)**

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	310	390	430	540	580
VR II	310	410	440	530	590
VR III	310	380	450	520	590

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	350	430	470	590	630
VR II	350	450	480	580	640
VR III	350	420	490	570	640

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28b links bzw. c links

empirica

5.2.4 Möglichkeit 4: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete*. Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es im Ergebnis einen noch größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.⁷³

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 28a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (**Abbildung 28b** links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 65a).

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 28) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 28c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 65b).

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 65b), 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**.⁷⁴ Zielführender scheint es,

Mögliches
Prüfschema im LK
Hof

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. Vgl. dazu die Vergleichsrechnungen im Anhang-Kap. 4.2 (Seite 71).

⁷⁴ 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 65: Möglichkeit 4 (Bruttowarmmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK Hof (Stand 2022)**

(a) Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	370	470	510	640	680
VR II	370	490	520	630	690
VR III	370	460	530	620	690

(b) Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I	450	550	600	750	790
VR II	450	570	610	740	800
VR III	450	540	620	730	800

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 28a und Abbildung 28b links/rechts bzw. Abbildung 28c links/rechts
empirica

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

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

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 66: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁷⁵

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 8: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 1.2).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁷⁵ 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 BSG⁷⁶ 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 Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß** hinreichend nachvollziehbar ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können 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.“⁷⁷ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 88).

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

⁷⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die aktuelle 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 Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ zum **Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷⁸

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).⁷⁹

⁷⁸ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁷⁹ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

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

- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Wohnnebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel (empirica) (empirica-institut.de)

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁸⁰

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**)

⁸⁰ 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)⁸¹ (...)“

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 Unterkunfts-kosten 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].

⁸¹ 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 ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachsen Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁸²

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)

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 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.

- **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)*
- **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)*
- ***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)*
- ***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)*

⁸² 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.

- ***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 Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“. *Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)*
- ***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)*
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“. *Stadt Kaiserslautern (2019)*
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“. *Stadt Hagen (2019, 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)*
- ***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 angemessene 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)*
- ***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)*
- ***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)*

- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, 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)
- ***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)

- ***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)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***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)

- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***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)
- ***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)
- ***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)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, 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)

* Richtwerte gelten bereits.