

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

Aktualisierung 2023



empirica

Auftraggeber

Landkreis Limburg-Weilburg

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, Mats Dunkel

Projektnummer

202305604

Bonn, 25. April 2023

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Limburg-Weilburg	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	5
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	5
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Limburg-Weilburg.....	11
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ (Lesebeispiel)	11
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Hadamar et. al.“	15
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Limburg/Elz“	15
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Villmar et al.“	16
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Bad Camberg“	16
2.3.6 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Limburg-Weilburg	17
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	19
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Limburg-Weilburg	20
3. Angemessene Nebenkosten	21
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	21
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Limburg-Weilburg.....	22
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	22
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	24
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	28
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Limburg-Weilburg	31
4.1 Ergebnistabellen für den LK Limburg-Weilburg (Übersicht)	31
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	32
4.2.1 Mit oder ohne Verrechnung	32
4.2.2 Offene Fragen bei der Bruttokaltmietenprüfung	33

4.2.3	Vorteile der Nettokaltmietenprüfung	34
4.3	Prüfschema im LK Limburg-Weilburg	35
5.	Ausblick und Aktualisierung	36
5.1	Entwicklung der Marktmieten im LK Limburg-Weilburg	36
5.2	Entwicklung der Energiepreise für Mieter	37
ANHANG	39
1.	Das empirica-Konzept	39
1.1	Bisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	39
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	40
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Limburg-Weilburg (Zensus 2011)	41
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	43
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	43
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	43
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	44
3.1.3	Vergleichsräume im LK Limburg-Weilburg (lt. Erstauswertung 2021)	46
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	49
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	51
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Limburg-Weilburg	52
3.3.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	52
3.3.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	54
3.3.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	59
3.3.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	63
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Limburg-Weilburg Aktualisierung 2023	67
4.	Anhang zu Kap. 3 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)	70
4.1	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	70
4.2	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	73
5.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)	77
5.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	77
5.1.1	Ergebnistabellen im LK Limburg-Weilburg, Stand 2021	77
5.1.2	Ergebnistabellen im LK Limburg-Weilburg, Stand 2023	78
5.1.3	Veränderung der Ergebnisse im LK Limburg-Weilburg, 2021 zu 2023	79
5.2	Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Limburg-Weilburg)	80
5.2.1	Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus)	80

5.2.2	Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete	83
5.2.3	Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete.....	85
6.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	87
6.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	87
6.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	88
7.	Erfahrungen aus der Praxis	90
7.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	90
7.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	91
7.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	92
7.4	Referenzliste	97

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 Limburg-Weilburg** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2021 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**). Grundlage waren zunächst die Mieten der zwölf Quartale I/2018 bis IV/2020). Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2023** ist es nun, nach zwei Jahren die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** im Landkreis Limburg-Weilburg erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die zwölf Quartale I/2020 bis IV/2022.

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

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 14) bilden wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Limburg-Weilburg zum Stand 2023 (Seite 20).

Außerdem werden Einzeldaten von Nebenkostenangaben zu **inserierten** Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg ausgewertet. Dazu wird für jede relevante Wohnungsgröße

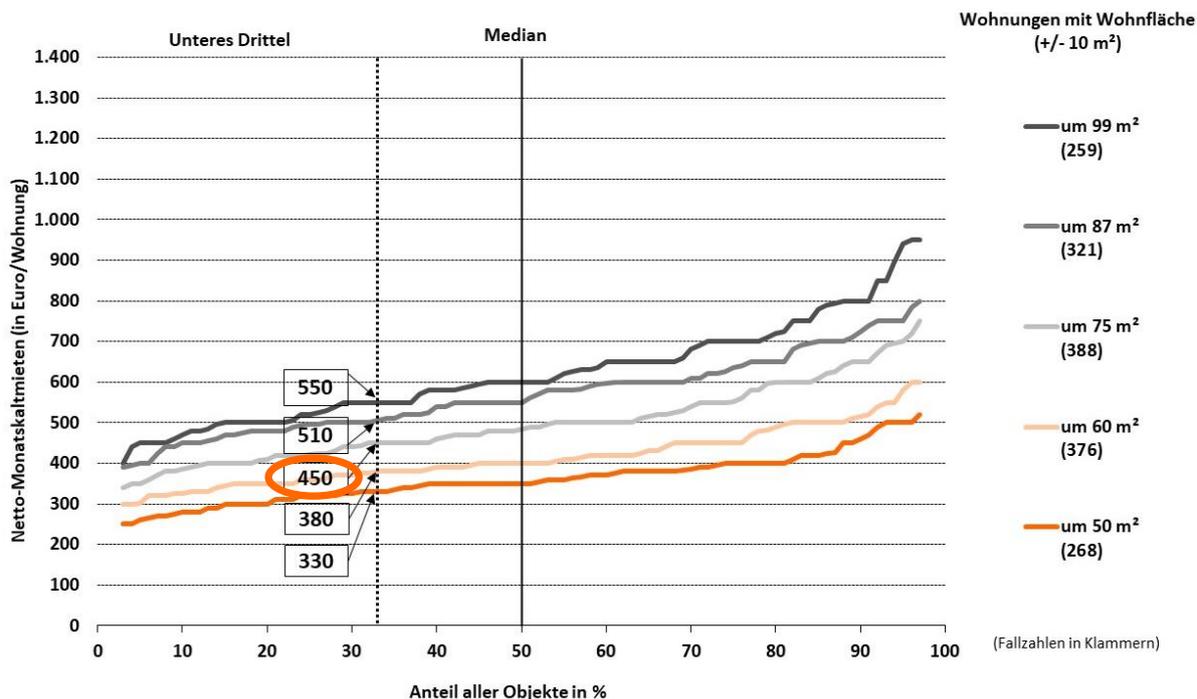
die Streuung der Nebenkosten (in Euro/m²) grafisch dargestellt und daraus neben dem Mittelwert (Median) auch ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten abgeleitet (Abbildung 2). Multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße ergeben sich daraus **Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten** (Abbildung 3).

Aus der Ergebnisübersicht (Seite 31) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Limburg-Weilburg beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der **weit gefassten Bruttokaltmiete**. Denn zur Richtwertermittlung addiert er die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Limburg-Weilburg zum Stand 2023 (Abbildung 4). Die Angemessenheit der Heizkosten wird im Landkreis Limburg-Weilburg separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2023: Die Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg werden angehoben, und zwar je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +40 bis +110 Euro (Seite 79). Hintergrund ist, dass im Landkreis Limburg-Weilburg die **Mieten** kontinuierlich weiter **gestiegen** sind (Seite 36). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen. Zusätzlich haben sich die **kalten Nebenkosten** im Landkreis Limburg-Weilburg leicht **erhöht**.

Die **Verfügbarkeit angemessener Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Limburg-Weilburg anmietbar sind – und welche davon unterhalb der Richtwerte 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.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 1 „Mittelbereich Weilburg“ 2022*

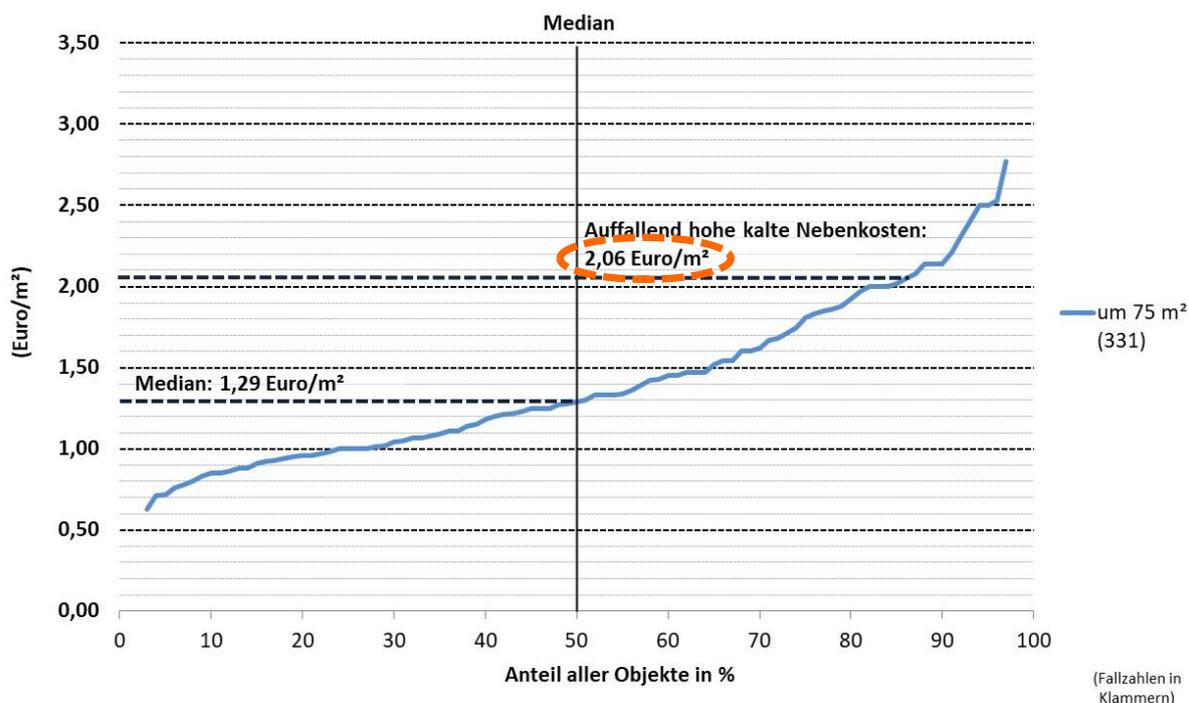


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

Quelle: Vgl. Abbildung 10 (Seite 14): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 75 m² großen Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022. Grenzwert hier: 1,6-facher Median

Quelle: Vgl. Abbildung 22 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 3: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* nach Wohnungsgrößen im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg Weilburg	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
(Euro/m ²)	2,56	2,40	2,06	2,00	1,92
Euro/Wohnung	130	140	150	170	190

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Grenzwert hier: 1,6-facher Median, multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022.

Quelle: Vgl. Abbildung 23 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 4: Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Limburg-Weilburg (Stand 2023)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	460	520	600	680	740
2 Hadamar et al.	460	520	610	700	780
3 Limburg / Elz	530	590	700	800	890
4 Villmar et al.	490	540	640	720	820
5 Bad Camberg	530	620	730	860	940

Quelle: Vgl. Abbildung 30 (Seite 35)

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 Limburg-Weilburg hat in diesem Zusammenhang eine Aktualisierung der Angemessenheitsgrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen 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.

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 10 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 ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 92). Es wird inzwischen **in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet** (ab Seite 97). 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 Limburg-Weilburg 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 Limburg-Weilburg

Der Landkreis Limburg-Weilburg lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2021 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**).¹ Grundlage waren zunächst die Mieten öffentlich inserierter verfügbarer Wohnungen im Auswertungszeitraum der zwölf Quartale I/2018 bis IV/2020 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Das Ergebnis waren basierend auf dem unteren Drittel der verfügbaren Wohnungen Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten zum Stand 2021. Außerdem wurden aus dem gleichen Zeitraum Einzeldaten von Nebenkostenangaben zu inserierten Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg ausgewertet und daraus ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten für jede relevante Wohnungsgröße abgeleitet. Als Prüfschema verwendet der Landkreis Limburg-Weilburg aus der Summe beider Werte die weit gefasste angemessene Bruttokaltmiete. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Limburg-Weilburg (Stand 2021)“.

Erstauswertung 2021

Nun, nach zwei Jahren, möchte der Landkreis Limburg-Weilburg die Angemessenheitsgrenzen erstmals aktualisieren lassen (**Aktualisierung 2023**). Datengrundlage für die Aktualisierung 2023 sind diesmal Mieten und Nebenkosten aus den zwölf Quartalen I/2020 bis IV/2022.

NEU:
Aktualisierung 2023

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (**Kap. 3**). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).² Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten und angesichts der aktuellen Energiepreissteigerungen auch die Entwicklung der Gaspreise und des empirica-Mieter-Energiepreisindizes (MEPI) dargestellt (**Kap. 5**). 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 ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

¹ **Erstauswertung 2021**: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im LK Limburg-Weilburg, Bonn, 06.07.2021.

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 (...).“

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Limburg-Weilburg sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 31). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch die gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (ab Seite 56) sowie auch durch einen Vergleich mit den bisherigen Ergebnistabellen (ab Seite 77). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2023 ist eine neue „Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Limburg-Weilburg“ zum Stand 2023 (Seite 35).

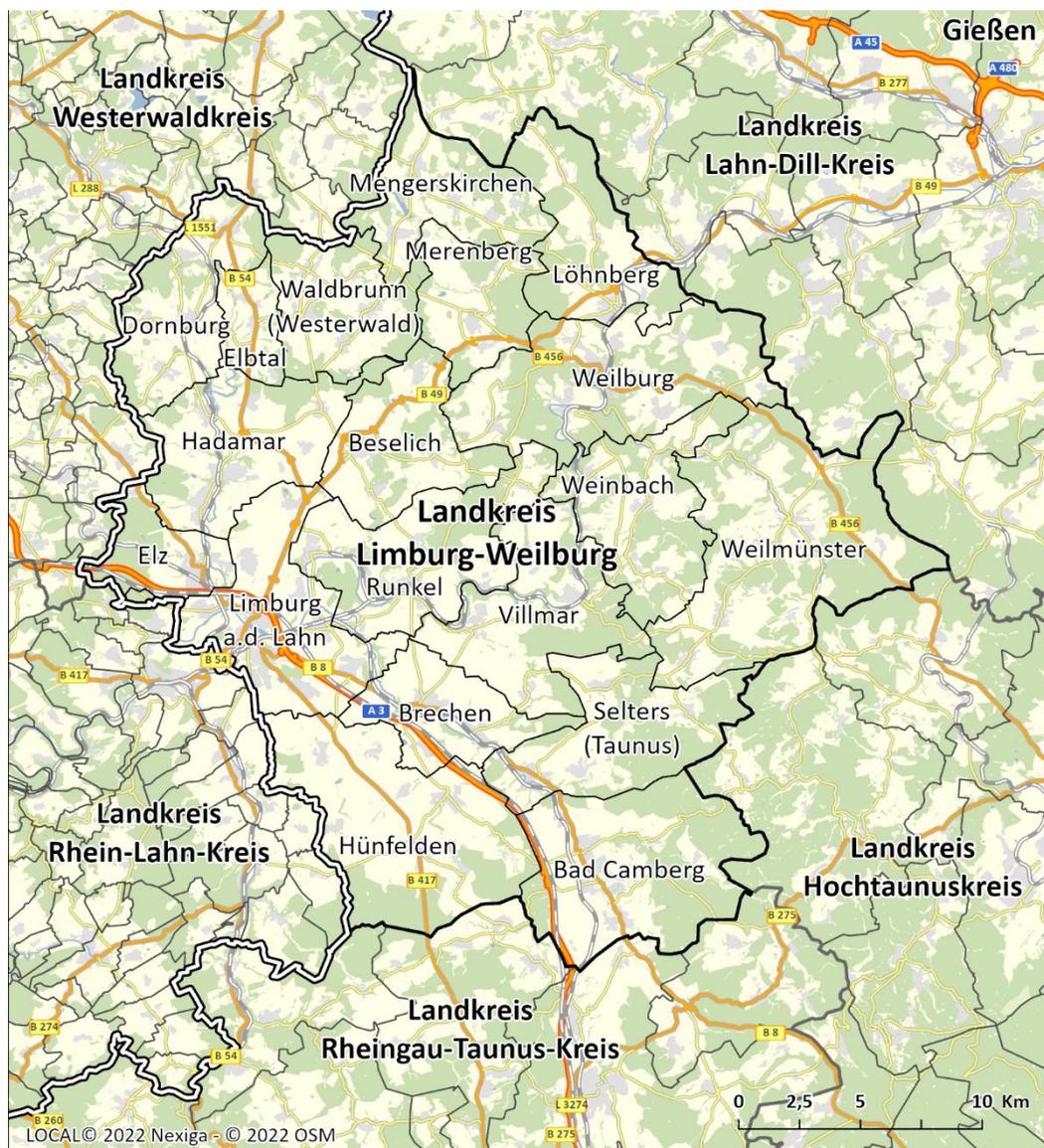
Ergebnisse für den LK
Limburg-Weilburg

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Limburg-Weilburg liegt geographisch zwischen den Mittelgebirgen Westerwald und Taunus im westlichen Mittelhessen (Abbildung 5). Im Nordosten grenzt der Lahn-Dill-Kreis an, im Osten der Hochtaunuskreis und im Süden der Landkreis Rheingau-Taunus. Im Westen des Landkreises liegen der Westerwaldkreis und der Rhein-Lahn-Kreis im benachbarten Bundesland Rheinland-Pfalz. Die überregionale verkehrliche Anbindung erfolgt über die an der westlichen Kreisgrenze verlaufende A3 (Emmerich bis Neuhaus am Inn). Die regionale Anbindung wird in Nordost-Südwest-Richtung v. a. durch die B49 und die B54 sowie in Nordwest-Südost-Richtung durch die B8 und B417 gewährleistet.

Der Wohnungsbestand im Landkreis Limburg-Weilburg zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 41).

Abbildung 5: Regionale Einbindung des LK Limburg-Weilburg



Übersicht Limburg-Weilburg

- Landkreis Limburg-Weilburg
- Gemeinden Limburg-Weilburg
- Landesgrenze
- Umlandkreise
- Umlandgemeinden

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

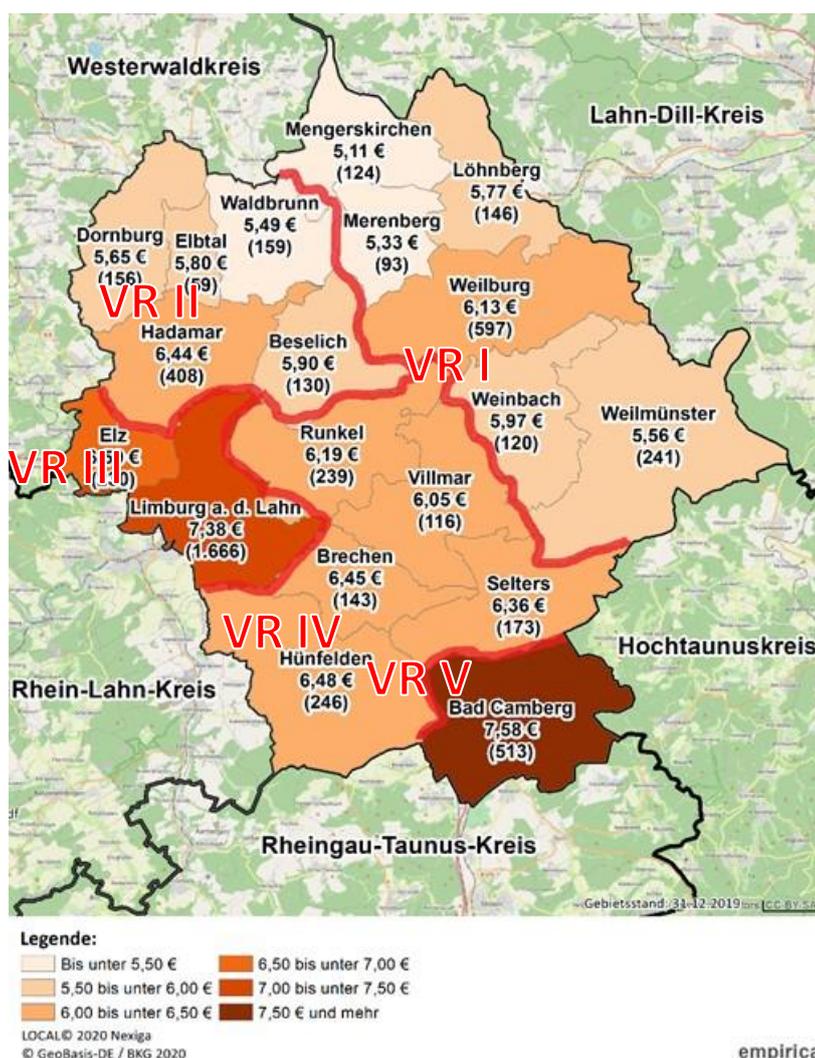
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt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

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

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Limburg-Weilburg definiert weiterhin - wie bereits seit der Erstauswertung 2021 - als angemessene Wohnungsgröße für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt 60 m², für einen 3-Personen-Haushalt 75 m², für einen 4-Personen-Haushalt 87 m² und für einen 5-Personen-Haushalt 99 m² Wohnfläche (Details vgl. im Anhang-Kap. 3.1.1, ab Seite 43)
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Limburg-Weilburg fasst weiterhin - wie im Zuge der Erstauswertung 2021 festgelegt³ - seine Gemeinden zu folgenden **fünf Vergleichsräumen** (VR) zusammen (Abbildung 6): VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, VR 2 „Hadamard et al.“, VR 3 „Limburg/Elz“, VR 4 „Villmar et al.“ und VR 5 „Bad Camberg“. Damit wird sichergestellt, dass sich Richtwerte 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 Limburg-Weilburg, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 44).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Limburg-Weilburg definiert weiterhin - wie bereits seit der Erstauswertung 2021 - die qualitative Angemessenheit folgendermaßen: Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, gilt weiterhin **das untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 0, ab Seite 46). Die dazu anmietbaren Wohnwertmerkmale sind im Arbeitsschritt 4 beschrieben.

³ Zur Begründung der Vergleichsraumfestlegung im Rahmen der Erstauswertung: vgl. Anhang-Kap. 3.1.3, Seite 46.

Abbildung 6: Vergleichsräume (VR) im LK Limburg-Weilburg (Stand 2021)*



Vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
VR I "Mittelbereich Weilburg"	Weilburg	VR III "Limburg / Elz"	Limburg a. d. Lahn
	Weinbach		Elz
	Löhnberg	VR IV "Villmar et al."	Hünfelden
	Weilmünster		Selters
	Merenberg		Brechen
VR II "Hadamar et al."	Mengerskirchen	VR V "Bad Camberg"	Runkel
	Hadamar		Villmar
	Dornburg		Bad Camberg
	Elbtal		
	Beselich		
	Waldbrunn		

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale IV/2017 bis III/2020; mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; Fallzahl in Klammern.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 06.07.2021 (dort Abb. 6): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank).

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.⁴

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.⁵ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen⁶.

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

⁴ 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.

⁵ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 51).

⁶ 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.⁷ 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.“⁸

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“⁹

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg fließen - wie bereits seit der Erstauswertung 2021 - auch in die hier vorliegende Aktualisierung 2023 nur **öffentlich inserierte** Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein (Quelle: empirica-Preisdatenbank).

Datengrundlage im
LK Limburg-Weilburg

⁷ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

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

⁹ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <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 92.

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.¹⁰ Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹¹ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Limburg-Weilburg in den zwölf Quartalen I/2020 bis IV/2022 (also zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹²
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 5.800 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Limburg-Weilburg vor (Abbildung 7).¹³ Abbildung 7 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Limburg-Weilburg in allen Vergleichsräumen und für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht; daher kann das Mietspektrum zu jeder Fallzahl grafisch dargestellt werden (vgl. Arbeitsschritt 3).

Fallzahlen im LK Limburg-Weilburg

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

¹¹ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

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

¹³ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) war ein Fall mit der Angabe „Kohle“ zur Befuerung der Heizung und kein Fall mit der Angabe "keine Heizung" enthalten. Man könnte die Miete dieses einen Wohnungsangebots auch ignorieren, es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Richtwerte dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß auch nicht öffentlich inseriert und sind daher auch nicht in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VLAUE Marktdaten) enthalten. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote: vgl. auch Anhang-Kap. 3.3.3, ab Seite 59).

Abbildung 7: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Limburg-Weilburg, 2022*

Vergleichsraum		Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
		um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	
1	Mittelbereich Weilburg	268	376	388	321	259	1.381
2	Hadamar et al.	190	243	295	238	176	1.011
3	Limburg / Elz	396	571	596	534	325	2.003
4	Villmar et al.	158	241	250	210	147	880
5	Bad Camberg	109	156	150	114	101	565
	Gesamt	1.121	1.587	1.679	1.417	1.008	5.840

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/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 67).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Limburg-Weilburg

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 „Mittelbereich Weilburg“ (Lesebeispiel)

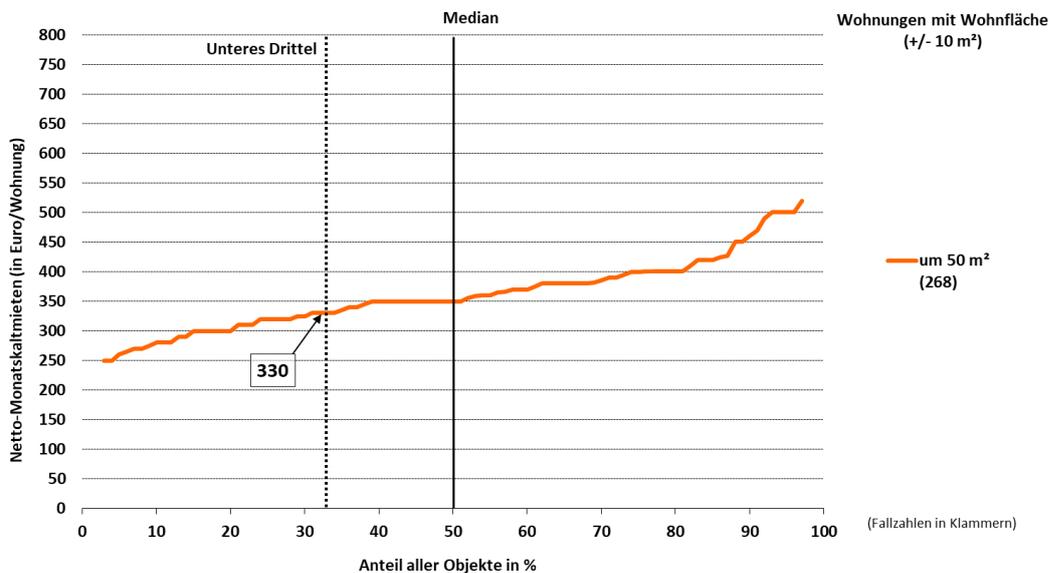
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 7) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 8 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das *gesamte Mietspektrum verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für *ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten zwölf Quartalen im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ im Landkreis Limburg-Weilburg bekannt sind (vgl. Abbildung 7: Fallzahl 268) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 8, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 268 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 250 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 500 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“), 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 9, dass im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 280 Euro eine renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Weilburg aus dem Jahr 1957 mit 47 m² Wohnfläche, Wannenbad, Kellerraum, Gasheizung und Parkmöglichkeit; für 325 Euro eine etwas größere 2-Zimmer-Wohnung in Weilburg aus dem Jahr 1957 mit 54 m² Wohnfläche, die auch ein Tageslichtbad mit Wanne und einen Kellerraum hat; für 350 Euro eine kleinere, aber neuere 2-Zimmer-Wohnung in Weilburg aus dem Jahr 1993 mit 43 m² Wohnfläche, die neben einem Wannenbad, einem Abstellraum, einer Parkmöglichkeit und einer Gas-Zentralheizung auch Fliesenboden, einen Balkon, eine Einbauküche und einen Garten hat; und für 430 Euro eine Neubau-2-Zimmer-Wohnung in Weilmünster aus dem Jahr 2020 mit 47 m² Wohnfläche, die über Balkon, Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne, eine Einbauküche, Gartennutzung, eine Parkmöglichkeit, einen Abstellraum und eine Zentralheizung verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 8: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2022*

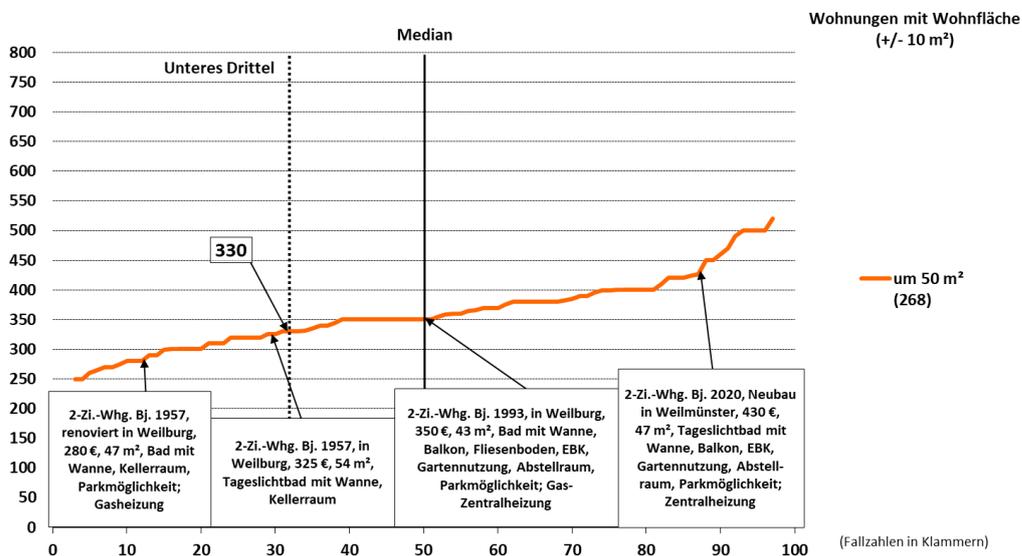


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 9: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

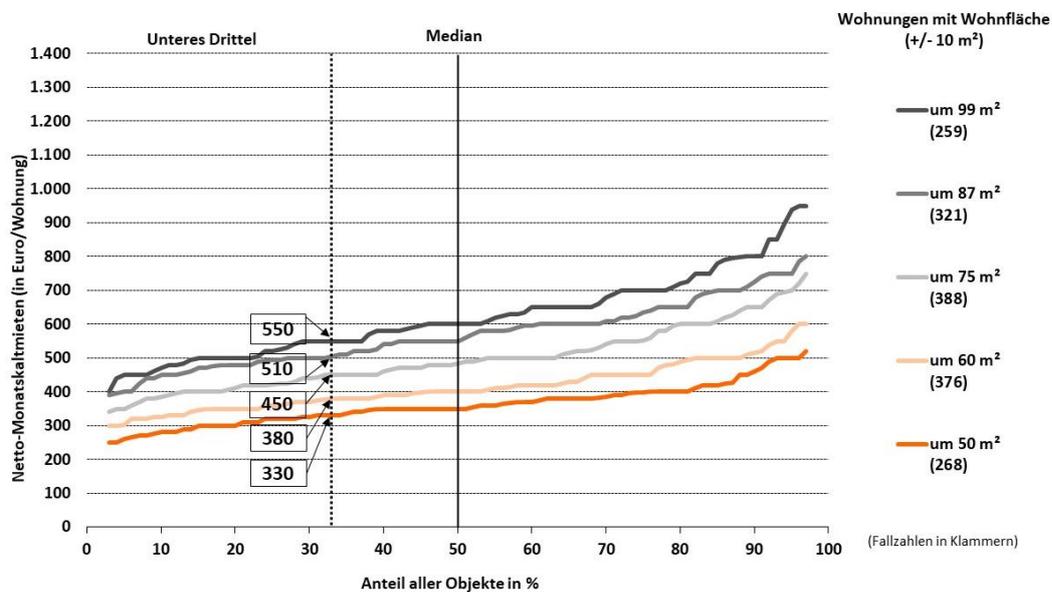
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **330 Euro**). Gemäß Abbildung 9 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 330 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 330 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁴

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 „Mittelbereich Weilburg“ (Abbildung 10): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **330 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **380 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **450 Euro**, verfügbare, ca. 87 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **510 Euro** und verfügbare ca. 99 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **550 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 7.

Mietspektrum im
VR 1 „Mittelbereich
Weilburg“

¹⁴ 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 15, Seite 18). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 19).

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

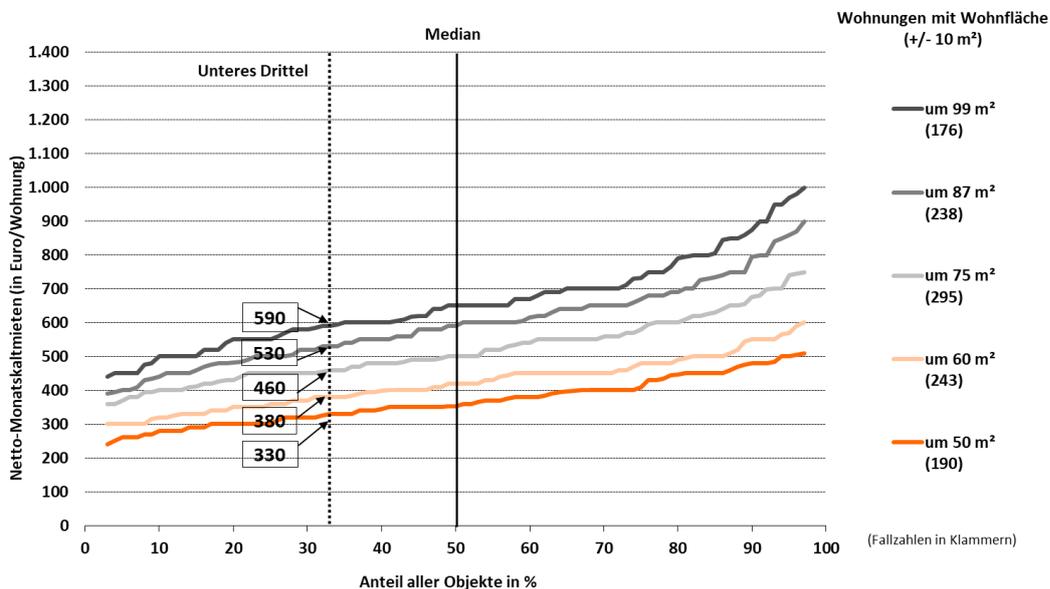
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Auf gleiche Weise werden im Folgenden auch die Mietpreisspektren der übrigen Vergleichsräume dargestellt.

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Hadamar et. al.“

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Hadamar et. al.“, 2022*



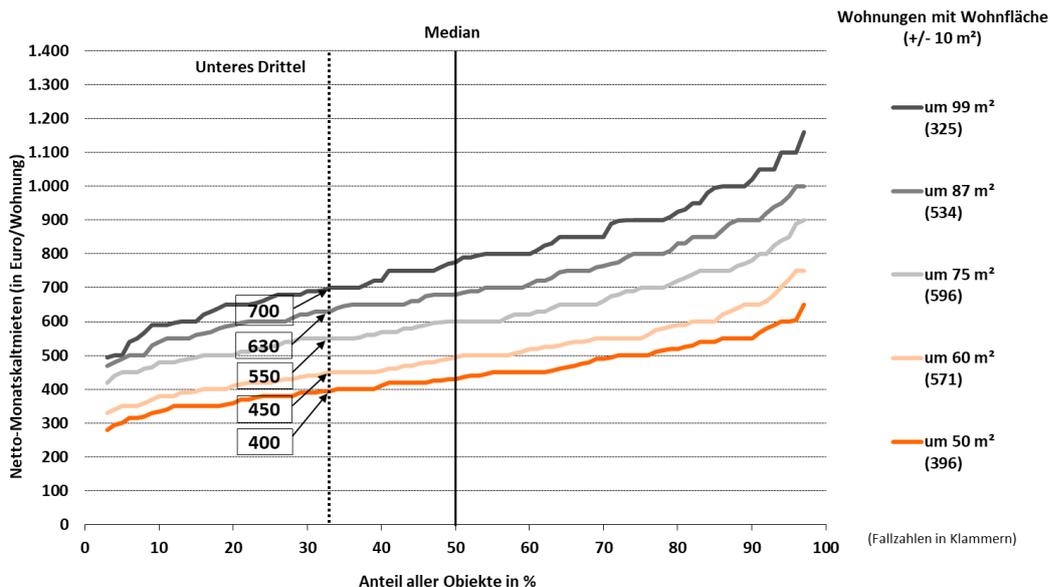
* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Limburg/Elz“

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Limburg/Elz“, 2022*



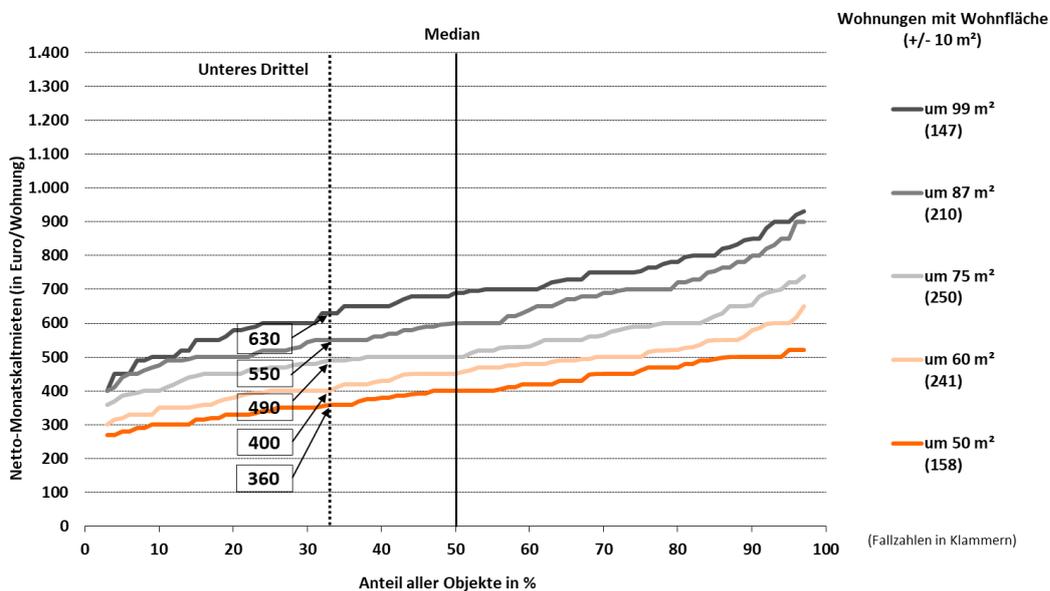
* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Villmar et al.“

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Villmar et al.“, 2022*

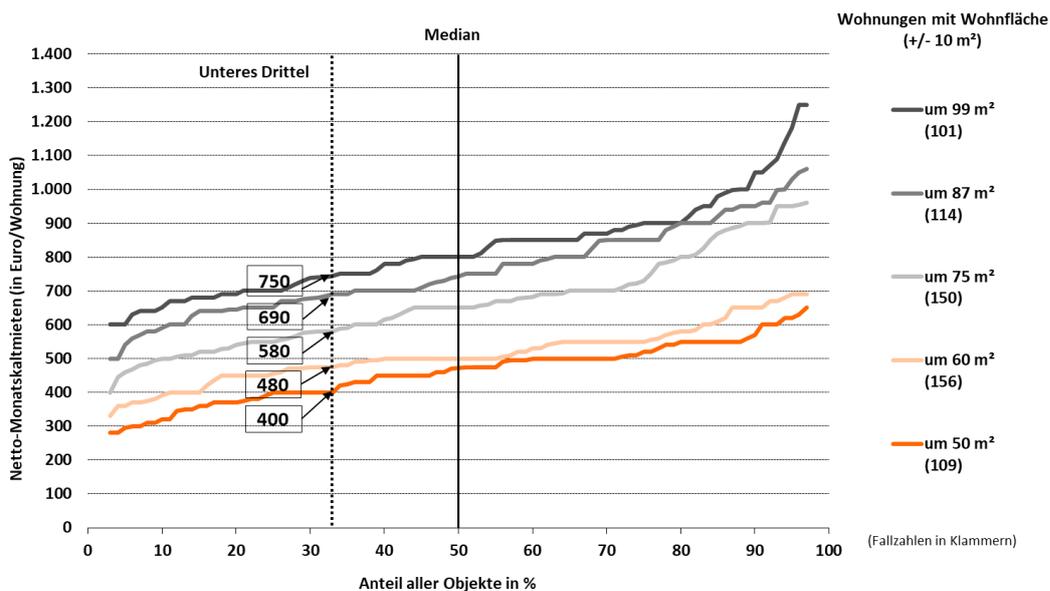


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Bad Camberg“

Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Bad Camberg“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.6 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Limburg-Weilburg

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 15). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

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

Der Landkreis Limburg-Weilburg grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Limburg-Weilburg (Abbildung 15). 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 Limburg-Weilburg

Abbildung 15: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Limburg-Weilburg, 2022*

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																			
		50 m ² große Mietwohnungen**				60 m ² große Mietwohnungen**				75 m ² große Mietwohnungen**				87 m ² große Mietwohnungen**				99 m ² große Mietwohnungen**			
		angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
1	Mittelbereich Weilburg	300	320	330	350	350	360	380	400	410	420	450	490	480	500	510	550	500	520	550	600
2	Hadamar et al.	300	300	330	350	350	360	380	420	430	450	460	500	480	500	530	590	550	550	590	650
3	Limburg / Elz	360	380	400	430	410	420	450	500	500	530	550	600	590	600	630	680	650	670	700	780
4	Villmar et al.	330	340	360	400	380	400	400	450	450	470	490	500	500	520	550	600	580	600	630	690
5	Bad Camberg	370	400	400	470	450	460	480	500	540	550	580	650	650	650	690	740	690	700	750	800

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet.

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 15). 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 15 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Limburg-Weilburg sind

- **räumlich plausibel**, weil für alle Haushaltsgrößen die Richtwerte in den Vergleichsräumen 5 „Bad Camberg“ und 3 „Limburg/Elz“ am höchsten und im Nordosten des Kreises, im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“, am niedrigsten liegen. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Limburg-Weilburg (vgl. Abbildung 6, Seite 6) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Landkreis Limburg-Weilburg seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 31, Seite 36) 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 oder eine Parkmöglichkeit verfügen oder dass sie größer sind als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Balkon, Garten, Laminatboden oder Aufzug 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 22. und 27. Februar 2023) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Limburg-Weilburg 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 15) 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 Limburg-Weilburg

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Angemessenheitsgrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 15, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 16) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Limburg-Weilburg** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 16). 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 Limburg-Weilburg

Abbildung 16: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	330	380	450	510	550
2 Hadamar et al.	330	380	460	530	590
3 Limburg / Elz	400	450	550	630	700
4 Villmar et al.	360	400	490	550	630
5 Bad Camberg	400	480	580	690	750

* Quelle: Vgl. Abbildung 15 (Seite 18): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2020 bis IV/2022, unteres Drittel **empirica**

Abbildung 17: Gemeinden und Vergleichsräume im LK Limburg-Weilburg

vergleichsraum	Gemeinde	Vergleichsraum	Gemeinde
VR 1 "Mittelbereich Weilburg"	Weilburg	VR 3 "Limburg / Elz"	Limburg a. d. Lahn
	Weinbach		Elz
	Löhnberg		Hünfelden
	Weilmünster		Selters
	Merenberg		Brechen
	Mengerskirchen		Runkel
VR 2 "Hadamar et al."	Hadamar	VR 5 "Bad Camberg"	Villmar
	Dornburg		Bad Camberg
	Elbtal		
	Beselich		
	Waldbrunn		

* Quelle: Vgl. Abbildung 6 (Seite 6): 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 Wohnungsmarktes. Damit wird das Ziel der Mietobergrenzen erreicht: Wohnungen mit gehobenem Standard sollen nicht angemessen sein (ihre Miete liegt über dem Richtwert), aber die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen ist gegeben.

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹⁵ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁶

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; ein Ausgleich erfolgt erst rückwirkend durch die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe seiner Wohnnebenkosten also kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Nebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*.

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁷ 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,¹⁸ (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

¹⁵ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁶ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 70).

¹⁷ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 73).

¹⁸ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Limburg-Weilburg

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzeldaten** zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebs- und Heizkostenspiegeln den Vorteil, dass nur der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich anfallenden 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 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.

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen zeigt Abbildung 29 (Seite 31). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Datengrundlage zu den *aktuellen Wohnnebenkosten* im Landkreis Limburg-Weilburg sind in der vorliegenden Auswertung wohnungsbezogene Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlägen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Limburg-Weilburg (wie bei der Auswertung der Nettokaltmieten in Kap. 2) ebenfalls die zwölf Quartale I/2020 bis IV/2022.

Im Ergebnis liegen damit zu über 1.100 inserierten Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg Angaben über die monatlichen Abschlagszahlungen für kalte bzw. warme Nebenkosten vor (Abbildung 18). Diese werden den fünf Wohnungsgrößen zugeordnet (Abbildung 18) und die Streuung der Nebenkosten (in Euro/m²) grafisch als aufsteigende Linie dargestellt (Abbildung 19 ff.).¹⁹ Die Fallzahlen aus Abbildung 18 sind in Abbildung 19 ff. auch noch einmal in der Legende angegeben.

Datengrundlage für
Nebenkosten in
LK Limburg-Weilburg

¹⁹ Trotz gleicher Datengrundlage sind die Fallzahlen zu den **Nebenkosten** (Kap. 3) niedriger als zu den **Nettokaltmieten** (Kap. 2). Denn die Nebenkosten werden nur in einigen Mietwohnungsinseraten genannt und nur in wenigen auch getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Für eine Auswertung „nach Wohnungsgröße und Vergleichsraum“ sind die Fallzahlen hier im Landkreis Limburg-Weilburg zu niedrig. Da hier die Unterschiede der Quadratmeter-Nebenkosten zwischen den Wohnungsgrößen größer sind als zwischen den Vergleichsräumen, werden hier die Nebenkosten je Wohnungsgrößenklasse (und nicht: je Vergleichsraum) betrachtet.

Abbildung 18: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Limburg-Weilburg, 2022*

Limburg-Weilburg	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	
Kalte Nebenkosten	205	279	331	278	188	1.101
Warme Nebenkosten	210	307	361	271	173	1.114

* In Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale I/2020-bis IV/2022.

** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

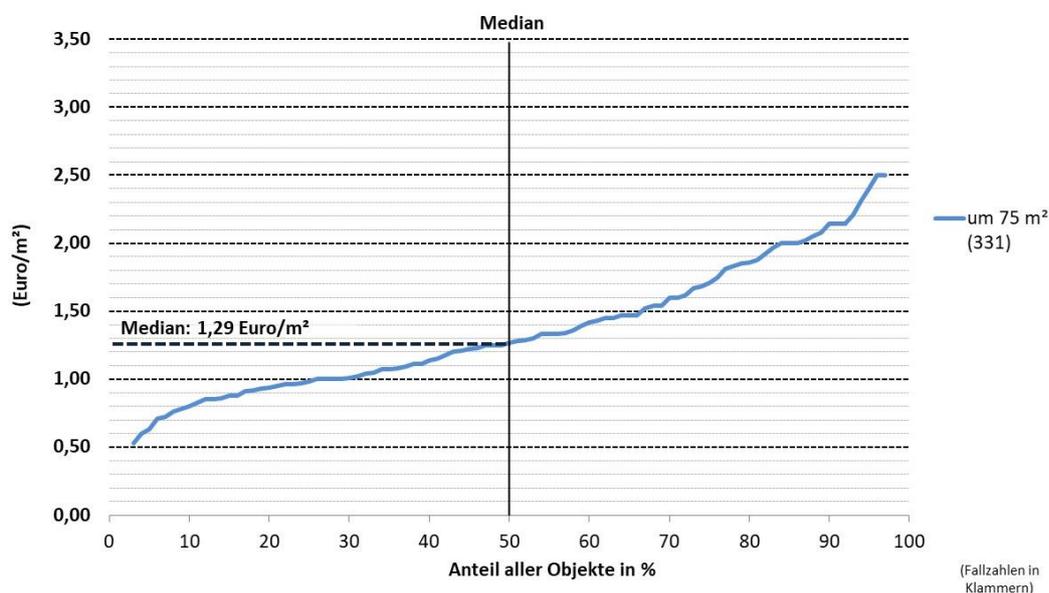
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kal-ten Nebenkosten

Abbildung 19 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 75 m² große Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg: Für ca. 75 m² große, inserierte Miet-wohnungen werden (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 0,50 Euro/m² (linker Rand) bis 2,50 Euro/m² (rechter Rand der Kurve) pro Monat verlangt. Die Unterschiede zwischen den Nebenkosten gleichgroßer Wohnungen sind also groß!

Lesebeispiel

Abbildung 19: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, ca. 75 m² großen Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**



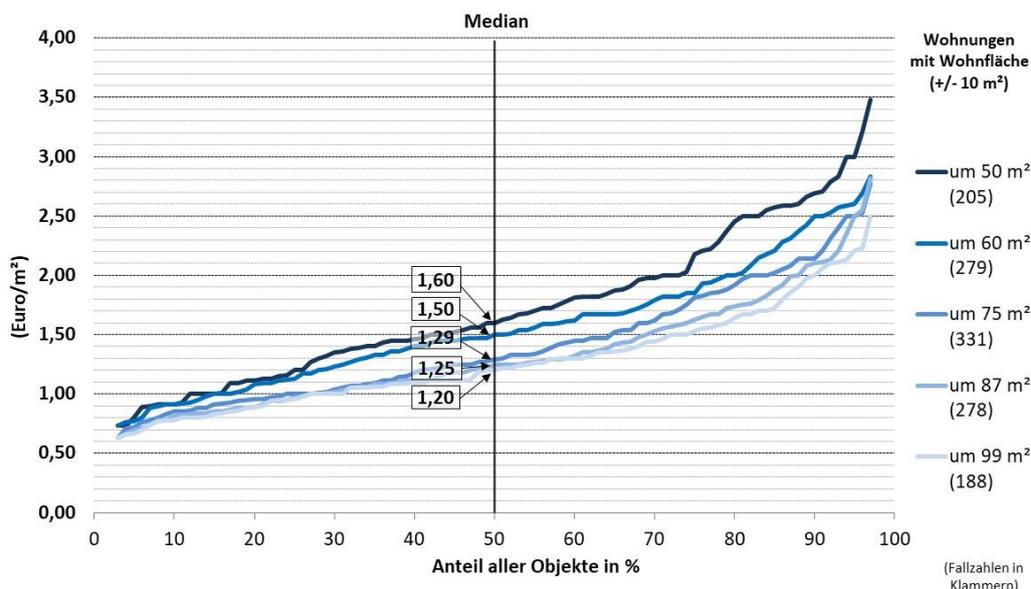
* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²); ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

In Abbildung 20 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse bei etwa 0,70 Euro/m² und reichen für Wohnungen um 50 m² bis etwa 3,50 Euro/m² (!)

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 20: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²), ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 20) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) je Quadratmeter Wohnfläche ablesen: Im Landkreis Limburg-Weilburg betragen die mittleren kalten Nebenkosten von angebotenen Mietwohnungen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen 1,20 Euro/m² (für Wohnungen mit ca. 99 m² Wohnfläche) bis 1,60 Euro/m² pro Monat (für ca. 50 m² große Wohnungen).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

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.

Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnfläche ergeben sich daraus die Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten im Landkreis Limburg-Weilburg (Abbildung 21). Der Vergleich zeigt, dass die mittleren kalten Nebenkosten je Quadratmeter (1. Zeile) mit zunehmender Wohnungsgröße sinken (von 1,60 auf 1,20 Euro/m²), die Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten je Wohnung (2. Zeile) aber dennoch erwartungsgemäß mit zunehmender Wohnungsgröße insgesamt steigen.

Abbildung 21: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen* (Median) im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg-Weilburg	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Median (Euro/m ²)	1,60	1,50	1,29	1,25	1,20
Euro/Wohnung	80	90	100	110	120

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022.

Quelle: Vgl. Abbildung 23 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

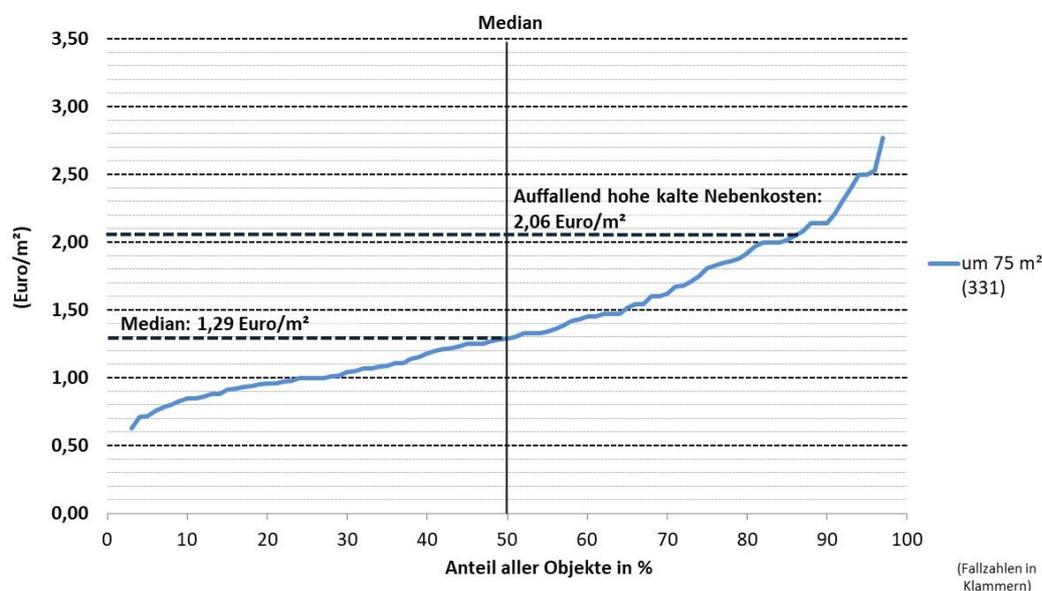
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich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

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Gemäß Abbildung 22 beginnen „auffallend hohe“ kalte Nebenkosten von inserierten, ca. 75 m² großen Wohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg etwa bei 2,06 Euro/m² (Abbildung 22). Das bedeutet: Solange Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Limburg-Weilburg monatlich nicht mehr als etwa 2,06 Euro/m² an kalten Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,6-fachen Medianwert. Auf gleiche Weise lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten je Quadratmeter Wohnfläche auch für die weiteren Wohnungsgrößen als 1,6-facher Median ausdrücken (vgl. Kurvenverläufe in Abbildung 20). Multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich daraus jeweils Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten je Wohnung für bestimmte Wohnungsgrößen (Abbildung 23).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 22: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 75 m² großen Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²). ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022. - Grenzwert hier: 1,6-facher Median (Abbildung 21).
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Abbildung 23: Auffallend hohe kalte Nebenkosten* von angemessen großen Wohnungen im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg Weilburg	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
(Euro/m ²)	2,56	2,40	2,06	2,00	1,92
Euro/Wohnung	130	140	150	170	190

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Grenzwert hier: 1,6-facher Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022.
 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 Limburg-Weilburg zeigt Abbildung 24.

Auffallend niedrige kalte NK im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 24: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten* von angemessenen großen Wohnungen im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg Weilburg	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
(Euro/m ²)	0,80	0,75	0,65	0,63	0,60
Euro/Wohnung	40	50	50	50	60

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Grenzwert hier: halber Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

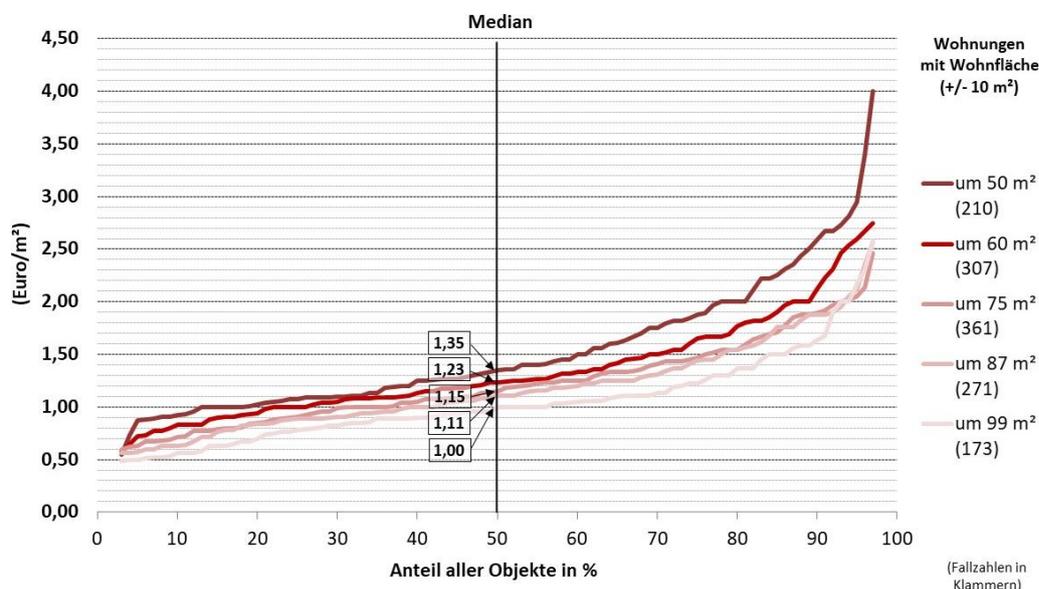
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO²-Steuer erhöhen und vor allem auch von der weiteren Entwicklung der Weltmarktpreise abhängen!²⁰

In Abbildung 25 wird entsprechend zu den kalten Nebenkosten auch die Streuung der Heizkosten für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse bei etwa 0,60 Euro/m² und reichen für kleine Wohnungen bis über 4,00 Euro/m².

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

²⁰ Vgl. dazu Kap.5.2, ab Seite 37.

Abbildung 25: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m²). ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) je Quadratmeter Wohnfläche betragen im Landkreis Limburg-Weilburg je nach Wohnungsgröße zwischen 1,00 und 1,35 Euro/m² (Abbildung 25). Durch Multiplikation mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich jeweils Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten je Wohnung für bestimmte Wohnungsgrößen im Landkreis Limburg-Weilburg (Abbildung 26). Der Vergleich zeigt, dass auch hier die mittleren warmen Nebenkosten je Quadratmeter (1. Zeile) mit zunehmender Wohnungsgröße sinken (von 1,35 auf 1,00 Euro/m²), die mittleren warmen Nebenkosten je Wohnung (2. Zeile) aber dennoch erwartungsgemäß mit zunehmender Wohnungsgröße steigen.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 26: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* (Median) im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg-Weilburg	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten				
	um 50 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 87 m²	um 99 m²
Median (Euro/m²)	1,35	1,23	1,15	1,11	1,00
Euro/Wohnung	70	70	90	100	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022.
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

Im Landkreis Limburg-Weilburg beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten je Quadratmeter, z.B. für um 50 m² große Wohnungen etwa bei 2,70 Euro/m² und für um 99 m² große Wohnungen bei etwa 2,00 Euro/m² (vgl. Abbildung 25). Dies entspricht also jeweils etwa dem 2-fachen Median. Multipliziert mit den angemessenen Wohnungsgrößen ergeben sich daraus Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten je Wohnung für bestimmte Wohnungsgrößen (Abbildung 27).

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 27: Auffallend hohe warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg-Weilburg	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
(Euro/m ²)	2,70	2,46	2,30	2,22	2,00
Euro/Wohnung	140	150	170	190	200

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Grenzwert hier: 2-facher Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird auch hier jeweils der halbe Median angesetzt (Abbildung 28).

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 28: Auffallend niedrige warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen* im LK Limburg-Weilburg, 2022**

LK Limburg-Weilburg	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
(Euro/m ²)	0,68	0,62	0,58	0,56	0,50
Euro/Wohnung	30	40	40	50	50

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten (in Euro/m²) für die relevanten Wohnungsgrößen (+/- 10 m²). Grenzwert hier: halber Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, auf 10 Euro gerundet. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2020-IV/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Limburg-Weilburg

4.1 Ergebnistabellen für den LK Limburg-Weilburg (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 29.²¹

Abbildung 29: Ergebnistabellen für den LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	330	380	450	510	550
2 Hadamar et al.	330	380	460	530	590
3 Limburg / Elz	400	450	550	630	700
4 Villmar et al.	360	400	490	550	630
5 Bad Camberg	400	480	580	690	750

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	1,60	1,50	1,29	1,25	1,20	1,35	1,23	1,15	1,11	1,00
Limburg-Weilburg	80	90	100	110	120	70	70	90	100	100

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	2,56	2,40	2,06	2,00	1,92	2,70	2,46	2,30	2,22	2,00
Limburg-Weilburg	130	140	150	170	190	140	150	170	190	200

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	0,80	0,75	0,65	0,63	0,60	0,68	0,62	0,58	0,56	0,50
Limburg-Weilburg	40	50	50	50	60	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2020 bis IV/2022, unteres Drittel (Abbildung 16). (b) Quartale I/2020 bis IV/2022, Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße (Abbildung 21 und Abbildung 26).²² (c) Vielfaches des Medians (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, hier: auf Basis des 1,6-fachen (kalt) bzw. 2-fachen (warm) Medians (Abbildung 23 und Abbildung 27). (d) Halber Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße (Abbildung 24 und Abbildung 28). 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.

²² **Hinweis zu den Angemessenheitsgrenzen für warme Nebenkosten:** Angesichts der dynamischen Energiepreisentwicklung im Laufe des Jahres 2022 ist bei der Herleitung von Heizkostengrenzen auch zu beachten, aus welchem Zeitraum die Daten zu den Heizkosten stammen. In der vorliegenden Aktualisierung 2023 für den Landkreis Limburg-Weilburg basieren die Nebenkostengrenzen auf Daten der Quartale I/2020 bis IV/2022. Näherungsweise lässt sich nach Betrachtung des Preisverlaufs daraus als mittlerer **Basismonat** der **April 2022** ansehen. Entsprechend der weiteren Mieter-Energiepreisentwicklung sollten die ermittelten Heizkostengrenzen regelmäßig nominal angepasst werden (z.B. mit dem MEPI; vgl. Seite 37).

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

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

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.²³ Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.²⁴ Das Prüfschema lautet dann: Die **Grundmiete gilt als angemessen**, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **Nebenkosten** gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind (**Nichtprüfungsgrenze**). Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung – und zwar 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. (Umgekehrt führen dann aber auch *hohe kalte Nebenkosten* dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.) Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete** (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat).

²³ 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.“

²⁴ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 70).

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.²⁵ Die Kosten der Unterkunft und Heizung können also auf verschiedene Arten auf ein angemessenes Maß begrenzt werden; das **Prüfschema** hat aber Einfluss auf die Art, Menge und Qualität der als angemessenen angesehenen Wohnungen.²⁶ Bei Optionen mit Verrechnungsmöglichkeit (**Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete**) muss zudem noch festgelegt werden, ob die Werte **eng oder weit gefasst** werden: Denn es macht einen großen Unterschied, ob lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.²⁷ **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

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

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

Wenn man die Angemessenheit über eine **Bruttomiete** definiert, wohnen **Mieter mit hohen Nebenkosten** nur dann angemessen, wenn sie **schlechtere oder kleinere Wohnungen** bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten. Denn nur dann bleiben sie trotz ihrer hohen Nebenkosten unterhalb derselben **Bruttomietgrenze**.²⁸ Beim Prüfschema der **Bruttomiete** stellt sich daher noch die Frage, ob man wirklich **auch Mieter von einfachen Wohnungen** zur Kostensenkung durch Umzug auffordern will? Hohe Nebenkosten entstehen auch schon, wenn lt. Mietvertrag viele Kostenpositionen auf den Mieter überwältzt werden (Versicherungen, Grundsteuer usw.). Daher stellt sich die Frage, ob auch **Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann**, unangemessen sein können.

²⁵ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage - \(RdNr 27\)](#).

²⁶ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 70, Abbildung 60).

²⁷ 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 70).

²⁸ Eine Angemessenheitsprüfung anhand der **Nettokaltmiete** bewirkt das Gegenteil: Mit ihr können Bedarfsgemeinschaften in schlechteren Gebäuden dafür *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! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.²⁹ 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)en Nebenkosten, also bereits **vor Einzug**, beurteilt werden. Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **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.³⁰ Diese Probleme gibt es bei Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht: Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Einige Sozialgerichte akzeptierten trotz all dieser Vorteile keine **Nettokaltmietenprüfung**, sondern nur eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmietenprüfung)**. Eine inhaltliche Begründung steht noch aus. In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Das bestätigen auch **Leistungsträger**. Im Ergebnis bleibt daher die Frage an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, ob Angemessenheitsprüfungen nicht auch auf Basis der Nettokaltmiete praktikabel und zielführend sein können.

²⁹ Zur Höhe der Nebenkosten von Wohnungen mit verschiedenen Standards: vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 70, Abbildung 59).

³⁰ 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 Limburg-Weilburg

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen. Das Prüfschema dient immer nur zur Überprüfung der *abstrakten Angemessenheit*. Die *konkrete Angemessenheit* kann bei Härtefällen im Einzelfall großzügiger beurteilt werden.

Prüfschema: Der Landkreis Limburg-Weilburg betrachtet wie bereits in der Erstauswertung 2021 weiterhin die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen, solange die Bruttokaltmiete die **Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt (Abbildung 30). Die Angemessenheitsgrenzen berechnet er als Summe aus der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 29a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 29c links). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Limburg-Weilburg separat.³¹

Prüfschema im LK
Limburg-Weilburg

Abbildung 30: Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	460	520	600	680	740
2	Hadamar et al.	460	520	610	700	780
3	Limburg / Elz	530	590	700	800	890
4	Villmar et al.	490	540	640	720	820
5	Bad Camberg	530	620	730	860	940

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29c links

empirica

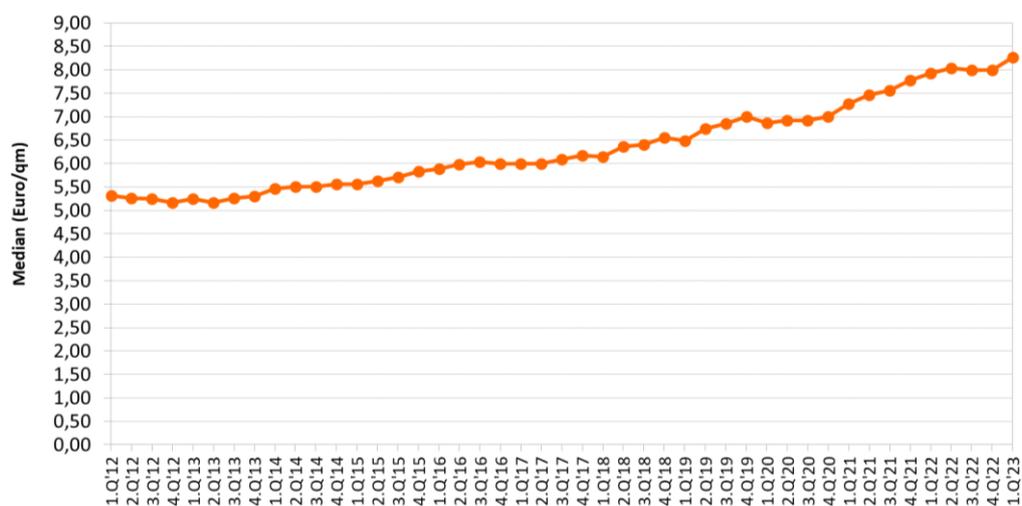
³¹ **Hinweis zur Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten:** Zur nominalen Anpassung von Heizkostengrenzen an die aktuelle Energiepreisentwicklung hat empirica den **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten regelmäßig angepasst werden müssen, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen (vgl. Kap. 5.2, ab Seite 37).

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Limburg-Weilburg

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Zwischen 2015 und 2022 sind im Landkreis Limburg-Weilburg die **Mieten verfügbarer Wohnungen** ständig gestiegen (Abbildung 31). 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. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 31: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Limburg-Weilburg seit 2012



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

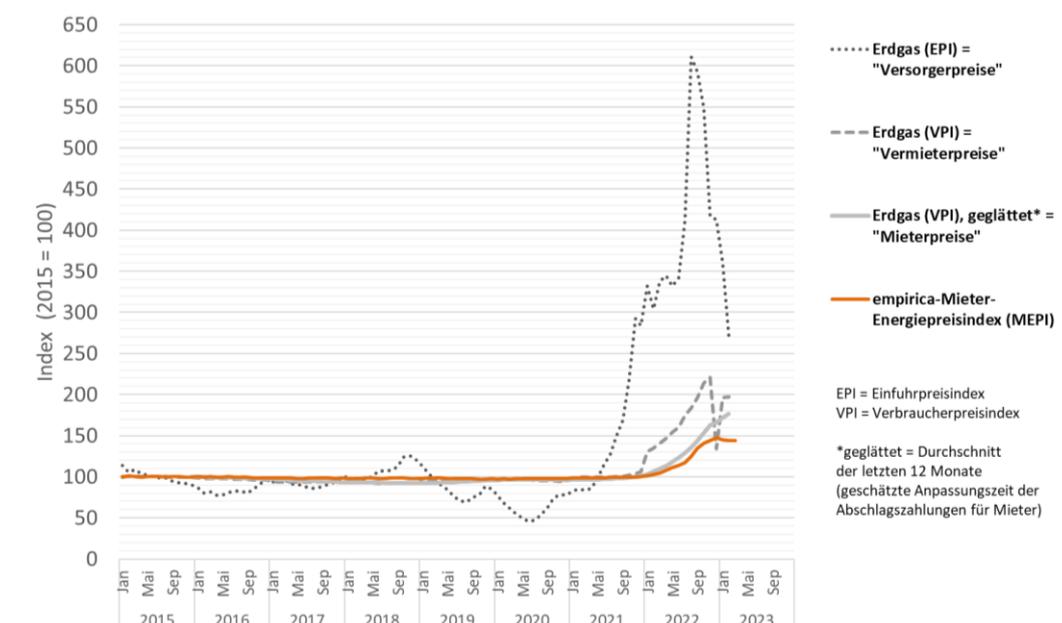
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter

2022 stiegen die Energiepreise so stark und schnell wie noch nie (Abbildung 32): Die enormen Einfuhrpreissteigerungen z.B. für Gas kommen jedoch erst zeitverzögert bei den Vermietern und noch später bei den Mietern an. Die hohen Preissteigerungen von 2022 wurden dadurch erst zum Jahreswechsel 2022/2023 auch für Mieter spürbar (orange Linie). Die dynamische Energiepreisentwicklung sorgt dafür, dass in Euro ausgedrückte **Angemessenheitsgrenzen** des „Bedarf für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) für Leistungsberechtigte derzeit an Aussagekraft verlieren. Denn bei steigenden Preisen werden diese von immer mehr Haushalten überschritten – selbst bei unverändertem Verbrauch!

Abbildung 32: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis März 2023



Quellen: (1) EPI/VPI: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 02.03.2023; Jahresdurchschnitt 2015 = 100. (2) empirica-MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinserten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) sollten daher grundsätzlich als **Nichtprüfungsgrenzen** verstanden werden. Dann gelten höhere Heizkosten nicht automatisch als „unangemessen“. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze erfolgt sinnvollerweise jeweils eine **Angemessenheitsprüfung im Einzelfall**. Denn höhere Heizkosten **aufgrund gestiegener Energiepreise** sind **Grund** für eine Überschreitung, welche **nicht dem Mieter anzulasten** ist. Die Nichtprüfungsgrenze sollte zudem **regelmäßig nominal erhöht** werden, damit sich trotz der Preissteigerungen Einzelfallprüfungen nur auf die relevanten Fälle begrenzen. empirica hat zu diesem Zweck einen **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt (vgl. orange Linie in Abbildung 32 sowie die Werte in Abbildung 33).³²

³² Er zeigt die Veränderung der in Wohnungsinserten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten in Deutschland über alle Energiearten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entspricht etwa dem der Gaspreisänderungen, die bei den Mietern ankommen (vgl. orange und gepunktete Linie in Abbildung 33).

Abbildung 33: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis März 2023

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

*in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Eigene Auswertung

empirica

Lesebeispiel: Faktor zur Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten im **März 2023** (aktuell) gegenüber **April 2022** (Basismonat): $144,0 / 107,9 = 1,33$.

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten, die im Basismonat **April 2022** erhoben wurden, müssen derzeit, im **März 2023**, also mit **Faktor 1,33** multipliziert werden, um sie nominal so anzupassen, dass sie trotz der Mieter-Energiepreisentwicklung weiterhin dem gleichen Energieverbrauch entsprechen.

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** ist online abrufbar und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben.³³ Mit ihm können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** in Zukunft regelmäßig **eigenständig anpassen**.

³³ Abrufbar hier: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de)

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

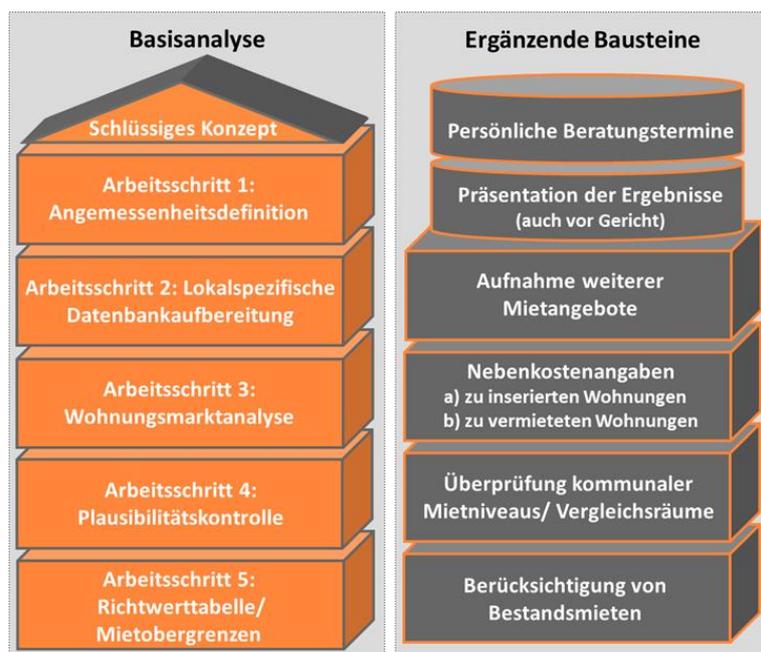
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

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

- (1) **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 40)

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



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

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

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 Limburg-Weilburg (Zensus 2011)

Im Landkreis Limburg-Weilburg wohnten laut letztem Zensus (2011) rd. 72.900 Haushalte, davon rd. 28.500 zur Miete (Abbildung 35). Die Mieterquote betrug damit rd. 39 %, die Eigentümerquote rd. 61 %. Derzeit sind rd. 4.200 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Limburg-Weilburg SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Oktober 2022).³⁴ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2022 +2,7 %)³⁵, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 14 %.³⁶

Abbildung 35: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Limburg-Weilburg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	44.348	60,9%
Zu Wohnzwecken vermietet	28.520	39,1%
Insgesamt	72.871	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 Limburg-Weilburg zudem rund 29.900 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 36).³⁷ Von diesen verfügten die meisten (79,6 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 37). Nur 0,3 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 5,6 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,6 % der Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg hatten keine Badewanne/Dusche und/oder kein WC.

Abbildung 36: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Limburg-Weilburg, 2011

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	45.529	57,1%
Zu Wohnzwecken vermietet	29.853	37,5%
Ferien- und Freizeitwohnung	351	0,4%
Leer stehend	3.971	5,0%
Insgesamt	79.697	100,0%

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

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

empirica

³⁴ Von 4.745 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 4.173 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Oktober 2022).

³⁵ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Limburg-Weilburg von 170.471 (31.12.2011) auf 174.993 (30.06.2022) gestiegen, d. h. um +2,7 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

³⁶ Geschätzte Mieterhaushalte in 2022: $28.520 \cdot 1,027 = 29.290$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

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

Abbildung 37: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, LK Limburg-Weilburg, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	487	1,6%
Etagenheizung	3.559	11,9%
Blockheizung	287	1,0%
Zentralheizung	23.757	79,6%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.659	5,6%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	99	0,3%
Insgesamt	29.853	100,0%
Badausstattung		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	29.663	99,4%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	40	0,1%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	43	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	104	0,3%
Insgesamt	29.853	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 *höchstens* $(0,3 + 5,6 + 0,6 =)$ 6,5 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Limburg-Weilburg 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).³⁸ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Limburg-Weilburg – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³⁹ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis Ende 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.

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

³⁹ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

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 angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.⁴⁰)

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

⁴⁰ 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.⁴¹
- 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.

⁴¹ 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.⁴² 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.⁴³ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).⁴⁴ 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 im Zuge der Erstauswertung erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. 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.⁴⁵

⁴² 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.

⁴³ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

⁴⁴ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 51.

⁴⁵ Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 0, Seite 40.

3.1.3 Vergleichsräume im LK Limburg-Weilburg (lt. Erstausswertung 2021)

Die Festlegung von Vergleichsräumen erfolgt im empirica-Konzept im Rahmen der Erstausswertung. Im Zuge der vorliegenden Aktualisierung sei daher nur noch nachrichtlich dargestellt, wie die oben beschriebenen drei Grundsätze im Rahmen der Erstausswertung zu den vorliegenden Vergleichsräumen geführt haben.

Die Überlegungen zur Festlegung der Vergleichsräume für den Landkreis Limburg-Weilburg im Rahmen der Erstausswertung 2021 werden im Folgenden wiedergegeben.⁴⁶

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus wurden für alle Kommunen im Landkreis Limburg-Weilburg sämtliche Wohnungsangebote im Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte (1. Oktober 2017 bis 30. September 2020) mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Insgesamt lagen damit über 5.500 Mietangebote aus dem Landkreis Limburg-Weilburg vor. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 38 kartografisch und in Abbildung 39 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) dargestellt. Es zeigte sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus der Städte und Gemeinden innerhalb des Landkreises Limburg-Weilburg reicht von 5,11 Euro/m² (in Mengerskirchen) bis 7,58 Euro/m² (in der Stadt Bad Camberg). Die teureren Kommunen im Landkreis Limburg-Weilburg liegen im Südwesten des Landkreises (entlang der A3). Im nordöstlichen Teil des Landkreises ist das Mietniveau tendenziell etwas niedriger. .

Angesichts des Mietgefälles im Landkreis Limburg-Weilburg von 5,11 bis 7,58 Euro/m² (Gesamtspanne: 2,47 Euro/m²) sind also mindestens drei Vergleichsräume erforderlich, damit die Spanne innerhalb eines Vergleichsraums 1 Euro/m² nicht übersteigt. Da die beiden teuren Städte (Bad Camberg und Limburg) nicht benachbart sind (und die zwischen ihnen liegenden Gemeinden deutlich günstiger sind) müssen beide Städte in getrennten Vergleichsräumen liegen. Daraus ergibt sich eine Einteilung in mindestens *vier Vergleichsräume*. - Die Definition der räumlichen Angemessenheit erfolgt durch den Landkreis Limburg-Weilburg. Dieser unterteilt sein Kreisgebiet wie bisher in folgende fünf Vergleichsräume (Abbildung 38 und Abbildung 39): VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, VR 2 „Hadamard et al.“, VR 3 „Limburg/ Elz“, VR 4 „Villmar et al.“ und VR 5 „Bad Camberg“. Die drei empirica-Grundsätze werden dabei erfüllt.

Mietniveaus im
LK Limburg-Weilburg

Einteilung in fünf
Vergleichsräume

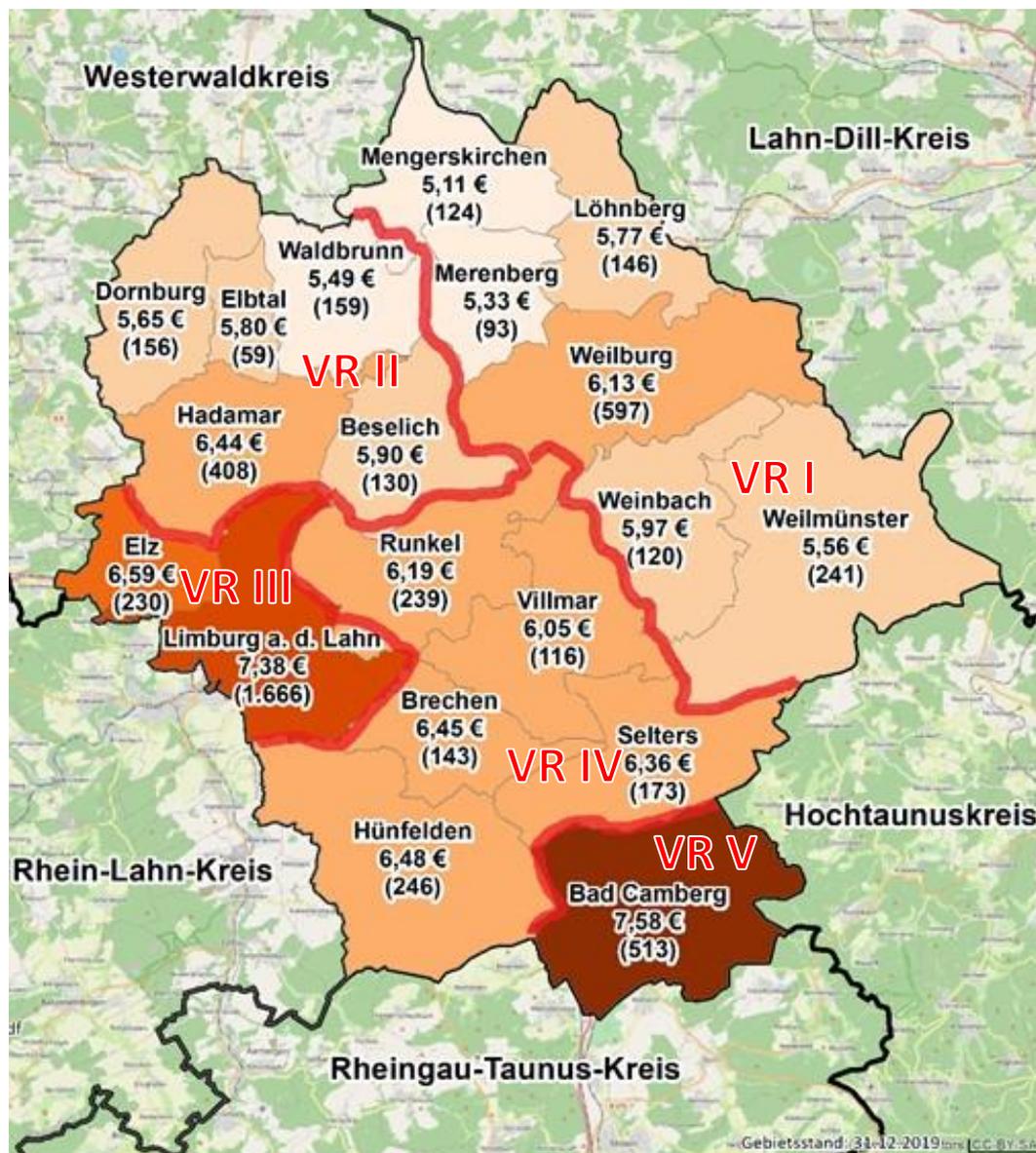
Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 38).
2. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird praktisch in allen Vergleichsräumen eingehalten (Abbildung 40). Eine Überschreitung der gewünschten Spanne von 0,02 Euro/m² ist vertretbar.
3. In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 40).

Ergebnis: Alle drei Grundsätze werden eingehalten.

⁴⁶ Vgl. *Erstausswertung 2021*, a.a.O., Bericht vom 6. Juli 2021, dort ab Seite 47.

Abbildung 38: Kommunale Mietniveaus und Einteilung in 5 Vergleichsräume, LK Limburg-Weilburg 2020* - Karte



Legende:

- Bis unter 5,50 €
- 5,50 bis unter 6,00 €
- 6,00 bis unter 6,50 €
- 6,50 bis unter 7,00 €
- 7,00 bis unter 7,50 €
- 7,50 € und mehr

LOCAL© 2020 Nexiga
© GeoBasis-DE / BKG 2020

empirica

* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2020

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 06.07.2021(dort Abb. 43): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 39: Kommunale Mietniveaus im LK Limburg-Weilburg 2020* und Zusammenfassung zu fünf Vergleichsräumen - Tabelle

Vergleichsraum	Gemeinde	Median in Euro/m ²	Fallzahl
VR I "Mittelbereich Weilburg"	Weilburg	6,13 €	597
	Weinbach	5,97 €	120
	Löhnberg	5,77 €	146
	Weilmünster	5,56 €	241
	Merenberg	5,33 €	93
	Mengerskirchen	5,11 €	124
VR II "Hadamar et al."	Hadamar	6,44 €	408
	Dornburg	5,65 €	156
	Elbtal	5,80 €	59
	Beselich	5,90 €	130
	Waldbrunn	5,49 €	159
VR III "Limburg / Elz"	Limburg a. d. Lahn	7,38 €	1.666
	Elz	6,59 €	230
VR IV "Villmar et al."	Hünfelden	6,48 €	246
	Selters	6,36 €	173
	Brechen	6,45 €	143
	Runkel	6,19 €	239
	Villmar	6,05 €	116
VR V "Bad Camberg"	Bad Camberg	7,58 €	513

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale IV/2017 bis III/2020

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 06.07.2021 (dort Abb. 44): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 40: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Limburg-Weilburg 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I "Mittelbereich Weilburg"	5,11	6,13	1,02	1.321
VR II "Hadamar et al."	5,49	6,44	0,95	912
VR III "Limburg / Elz"	6,59	7,38	0,80	1.896
VR IV "Villmar et al."	6,05	6,48	0,43	917
VR V "Bad Camberg"	7,58	7,58	-	513
Summe				5.559

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale IV/2017 bis III/2020

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 06.07.2021 (dort Abb. 45): 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.⁴⁷ 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.⁴⁸

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

⁴⁷ „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.

⁴⁸ 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 Grund sicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 15, Seite 18). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁹ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁵⁰ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁵¹ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁵² Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. 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.

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

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

⁵¹ Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Dass das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m² letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

⁵² Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

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 Limburg-Weilburg

3.3.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵³ 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.

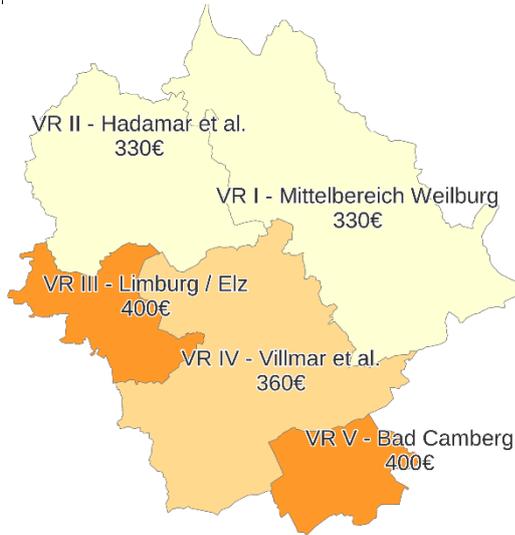
Im Landkreis Limburg-Weilburg gibt es ein leichtes Gefälle der kommunalen Mietniveaus ausgehend von den Städten Bad Camberg und Limburg im Süden bzw. Südwesten des Landkreises, das nach Norden und Osten – mit zunehmender Entfernung von der Autobahn A3 - hin abfällt (vgl. Abbildung 6, Seite 6). Die ermittelten Mietobergrenzen für den Landkreis Limburg-Weilburg (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels“ in Abbildung 15, Seite 18) spiegeln dieses Mietgefälle wider (Abbildung 41): Für alle Haushaltsgrößen liegen die ermittelten Richtwerte in den Vergleichsräumen 5 „Bad Camberg“ und 3 „Limburg/Elz“ *über* den Werten des Vergleichsraums 4 „Villmar et al.“, und diese wiederum alle *über* den Werten der nördlich liegenden Vergleichsräume 1 „Mittelbereich Weilburg“ und 2 „Hadamar et al.“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Limburg-Weilburg (orange markierte Werte in Abbildung 15, Seite 18) sind also **räumlich plausibel**.

Räumliche
Plausibilisierung im
LK Limburg-Weilburg

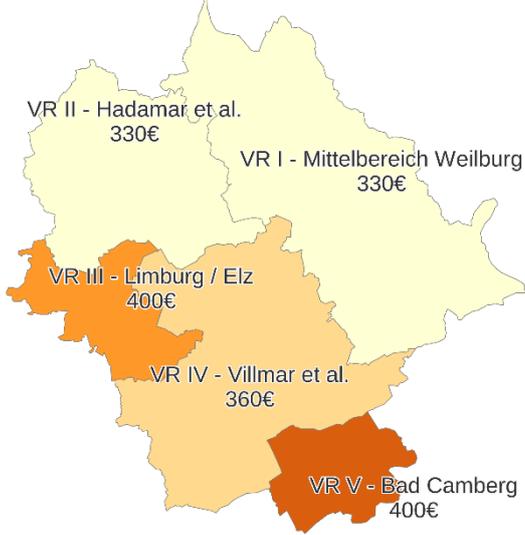
⁵³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Abbildung 41: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)

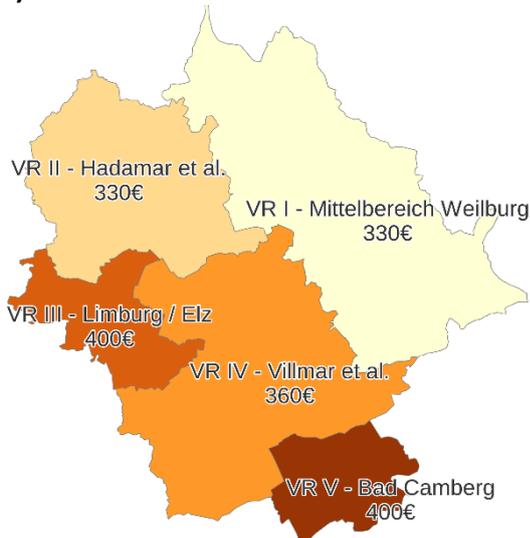
a) Für 1-Personen-Haushalte



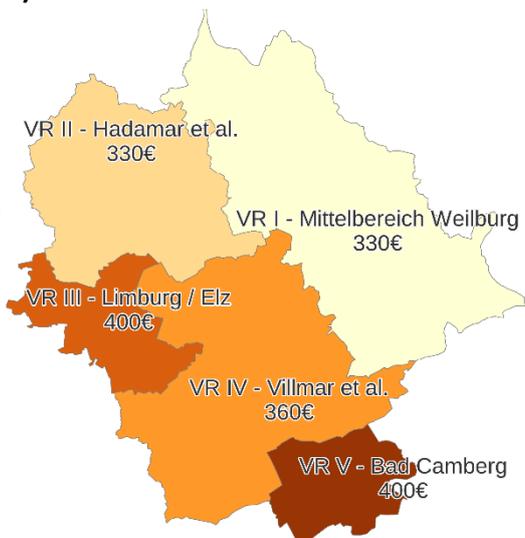
b) Für 2-Personen-Haushalte



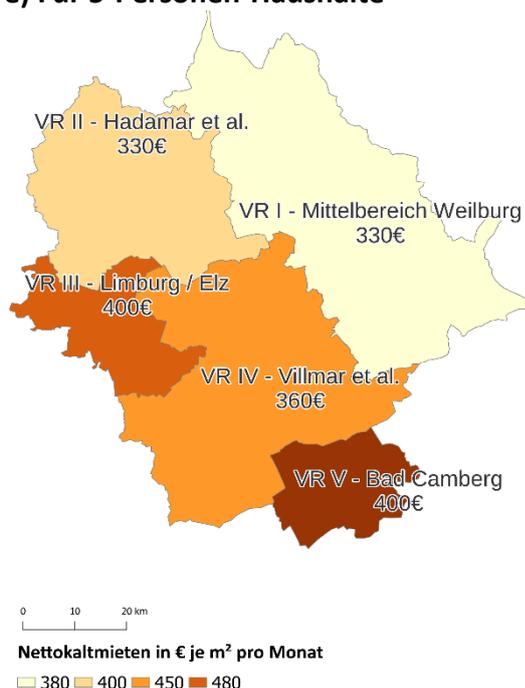
c) Für 3-Personen-Haushalte



d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Limburg-Weilburg (markierte Werte in Abbildung 15, Seite 18); empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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 Limburg-Weilburg wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Januar 2018 bis Dezember 2020 (Quartale I/2018 bis IV/2020) angeboten wurden (Erstauswertung 2021). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2022 (Quartale I/2020 bis IV/2022) ausgewertet (Aktualisierung 2023). Abbildung 42 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2021) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2023) gegenüber. Abbildung 43 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 42: Neue und alte Richtwerte im LK Limburg-Weilburg (Aktualisierung 2023 im Vergleich zur Erstausswertung 2021)

Vergleichsraum	Erstausswertung 2021					Aktualisierung 2023				
	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	300	350	400	450	500	330	380	450	510	550
2 Hadamar et al.	300	350	410	470	500	330	380	460	530	590
3 Limburg / Elz	350	400	500	570	630	400	450	550	630	700
4 Villmar et al.	330	380	450	500	550	360	400	490	550	630
5 Bad Camberg	370+	450	510	610	690+	400	480	580	690	750

+ Über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: vgl. **Erstausswertung 2021**: a.a.O., Bericht vom 06.07.2021, dort: Abb.18, S. 21 (Quartale I/2018 bis IV/2020); **Aktualisierung 2023**: markierte Spalten in Abbildung 15 (Quartale I/2020 bis IV/2022) **empirica**

Abbildung 43: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2023 (im Vergleich zur Erstausswertung 2021); LK Limburg-Weilburg

Veränderung der Richtwerte 2021 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel**
1 Mittelbereich Weilt	+30	+30	+50	+60	+50	+40
2 Hadamar et al.	+30	+30	+50	+60	+90	+50
3 Limburg / Elz	+50	+50	+50	+60	+70	+60
4 Villmar et al.	+30	+20	+40	+50	+80	+40
5 Bad Camberg	+30*	+30	+70	+80	+60*	+50
Mittel**	+40	+30	+50	+60	+70	+50

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

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 42.

empirica

Plausibilisierung: Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße und Vergleichsraum um +20 bis +90 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Limburg-Weilburg auch durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen im Landkreis Limburg-Weilburg ist in den vergangenen zwei Jahren seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen dem 3. Quartal 2019 und dem 3. Quartal 2021 um 0,71 Euro/m², vgl. Abbildung 31 (Seite 36)). Für eine Wohnfläche von 75 m², wie sie für 3-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um gut +50 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Limburg-Weilburg erforderlich und plausibel.

Zeitliche
Plausibilisierung
im LK Limburg-Weil-
burg

Abbildung 44 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Erstausswertung 2021 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2023 (durchgezogen).⁵⁴

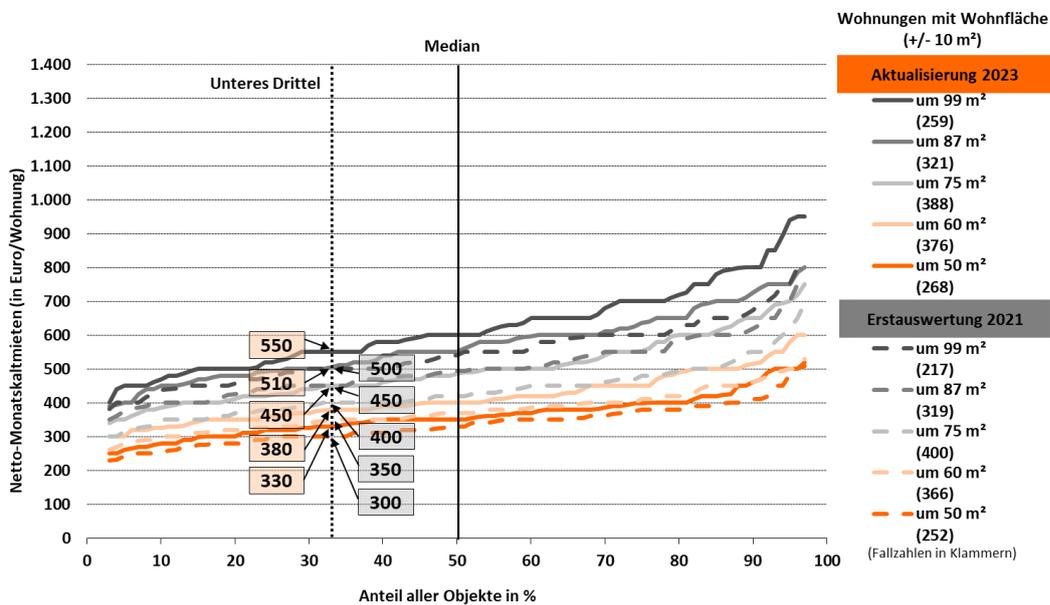
⁵⁴ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 10 f. (Seite 14 f.).

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

Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Limburg-Weilburg

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

Abbildung 44: Veränderung des Mietspektrums, LK Limburg-Weilburg, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2021 bis 2023*

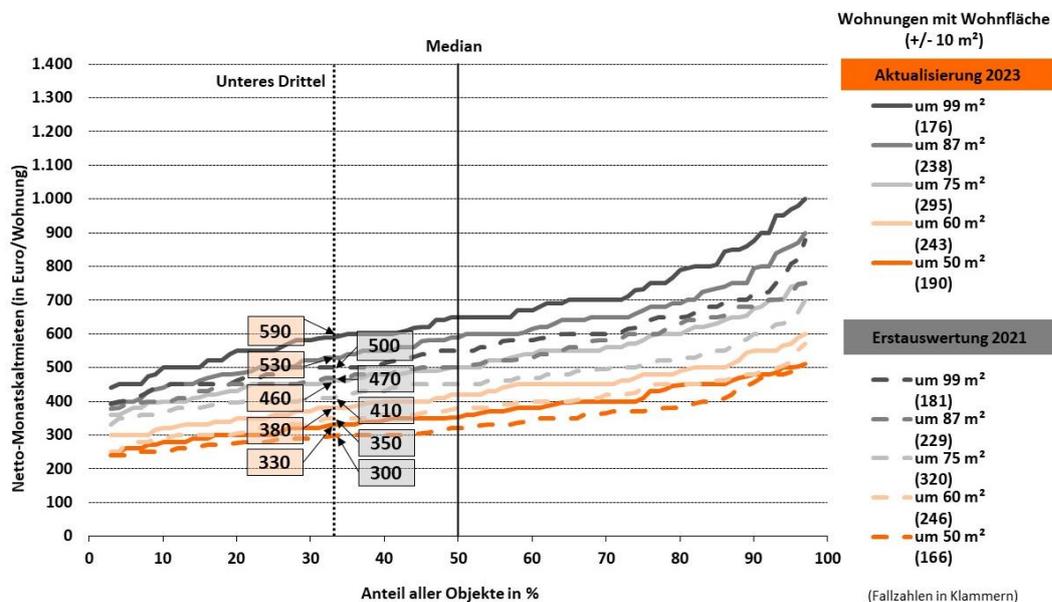


*Erstauswertung 2021: Quartale I/2018 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2023: Quartale I/2020 bis IV/2022(durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 45: Veränderung des Mietspektrums, LK Limburg-Weilburg, VR 2 „Hadamar et al.“, 2021 bis 2023*

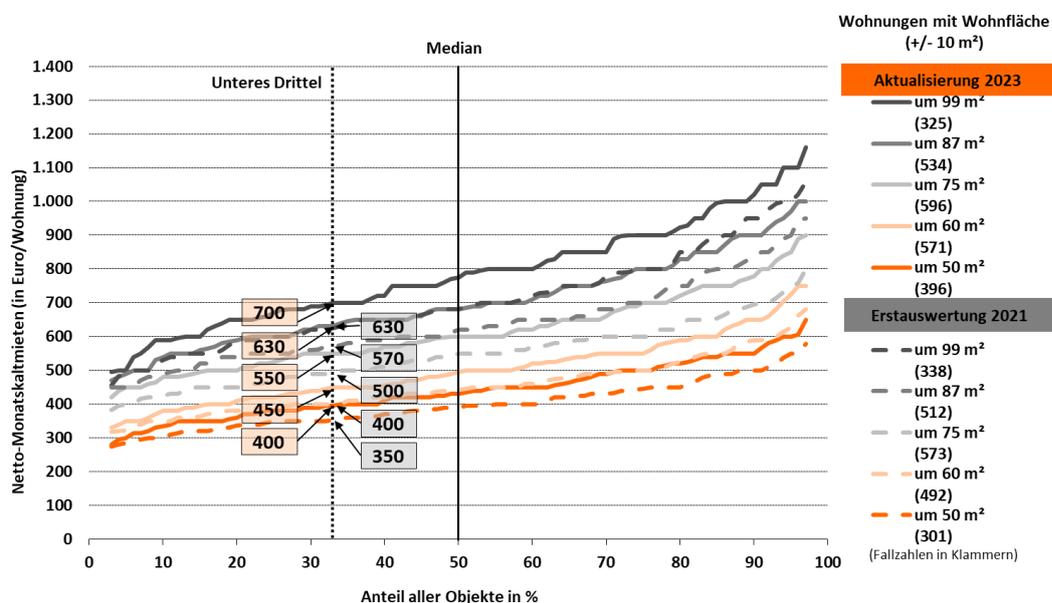


* Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2018 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2023: Quartale I/2020 bis IV/2022 (durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 46: Veränderung des Mietspektrums, LK Limburg-Weilburg, VR 3 „Limburg/Elz“, 2021 bis 2023*

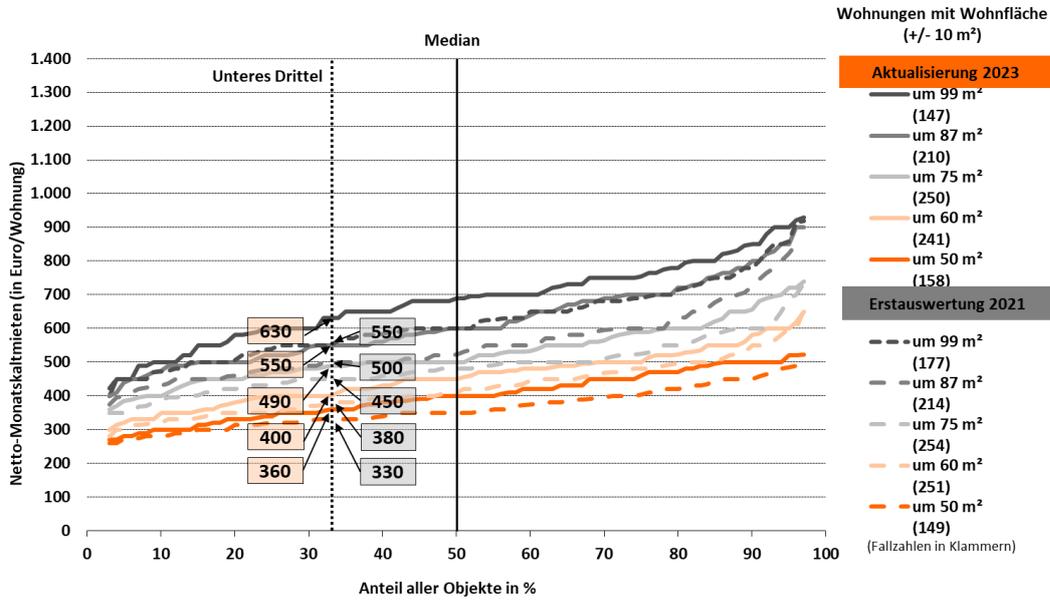


* Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2018 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2023: Quartale I/2020 bis IV/2022 (durchgezogene Linien)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

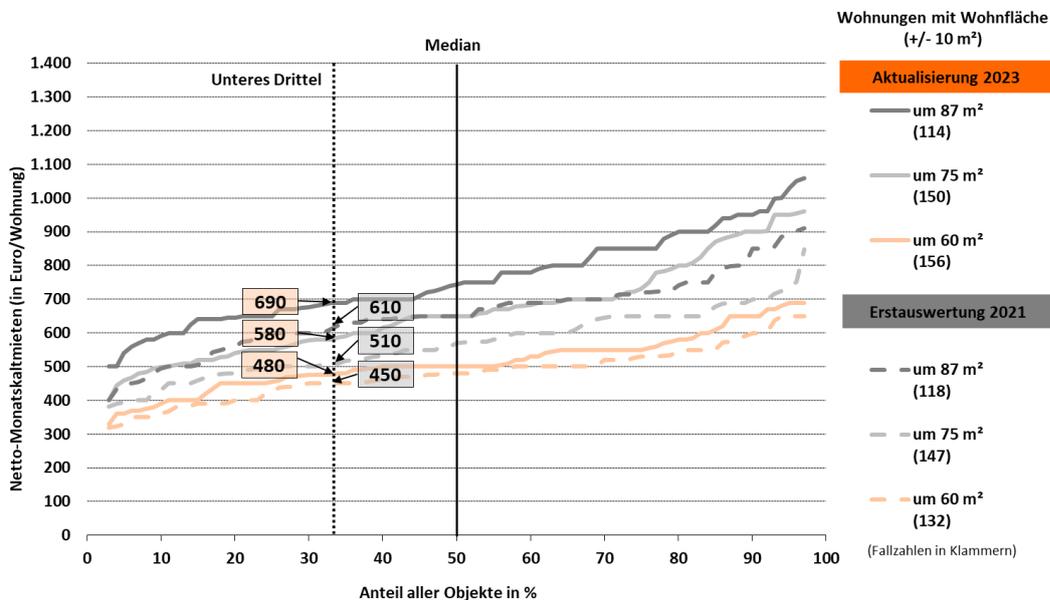
empirica

Abbildung 47: Veränderung des Mietspektrums, LK Limburg-Weilburg, VR 4 „Villmar et al.“ 2021 bis 2023*



*Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2018 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2023: Quartale I/2020 bis IV/2022 (durchgezogene Linien)
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Abbildung 48: Veränderung des Mietspektrums, LK Limburg-Weilburg, VR 5 „Bad Camberg“, 2021 bis 2023*



*Auswertungszeiträume: Erstauswertung 2021: Quartale I/2018 bis IV/2020 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2023: Quartale I/2020 bis IV/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 50).

Abbildung 49 und Abbildung 50 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“, die im Zeitraum 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 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 37 (Seite 42).

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 49: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		268		90		
Größenklasse	40 bis unter 45 m ²	53	20%	31	34%	15%
	45 bis unter 50 m ²	40	15%	22	24%	10%
	50 bis unter 55 m ²	87	32%	24	27%	-6%
	55 bis unter 60 m ²	88	33%	13	14%	-18%
		268	100%	90	100%	
Anzahl Zimmer	1	37	14%	20	22%	8%
	2	184	69%	50	56%	-13%
	3	45	17%	20	22%	5%
	4	0	0%	0	0%	0%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		268	100%	90	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	14	5%	8	9%	4%
	1950er-Jahre	11	4%	9	10%	6%
	1960er-Jahre	9	3%	/	4%	1%
	1970er-Jahre	10	4%	/	4%	1%
	1980er-Jahre	7	3%	/	4%	2%
	1990er-Jahre	15	6%	/	2%	-3%
	2000er-Jahre	0	0%	0	0%	0%
	2010er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	2020er-Jahre k.A.	/	1%	0	0%	-1%
		268	100%	90	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	76	28%	33	37%	8%
	Öl	5	2%	/	3%	1%
	Alternativ	/	1%	0	0%	-1%
	Elektro	/	1%	0	0%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	183	68%	54	60%	-8%
		268	100%	90	100%	
Heizungssystem	Zentral	57	21%	23	26%	4%
	Etage	9	3%	/	3%	0%
	Zimmer	/	0%	0	0%	0%
	k.A.	201	75%	64	71%	-4%
		268	100%	90	100%	
Kommune	Löhnberg	18	7%	/	2%	-4%
	Mengerskirchen	8	3%	/	2%	-1%
	Merenberg	13	5%	5	6%	1%
	Weilburg	164	61%	48	53%	-8%
	Weilmünster	44	16%	23	26%	9%
		268	100%	90	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022, Wohnfläche +/- 10m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in VR 1 „Mittelbereich Weilburg“: 330 Euro (vgl. Abbildung 15, Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 49: Überschrift: Für ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 330 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 15, Seite 18). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 268 zugrunde (vgl. Abbildung 7). Von diesen 268 Angebotsfällen werden 90 zu einer Miete bis maximal 330 Euro angeboten (34 %): Denn dies ist ja die

Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. 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 (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 50 m² (genauer: 40 bis unter 60 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 330 Euro* (rechte Spalten) überdurchschnittlich häufig (vgl. **dunkelgrüner Markierung** in Abbildung 49)

- nur 40 bis 50 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 41 % (27 % + 14 %) auch 50 m² und mehr Wohnfläche haben;
- nur ein Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 78 % (56 % + 22 %) auch zwei und mehr Zimmer haben;
- mit der Angabe eines Baujahrs aus den 1950er Jahren inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 6 % (4 % + 2 %) auch aus den 1980er und 1990er Jahren stammen;
- mit dem Hinweis auf eine Gasheizung inserierte werden; dass aber auch von den hier ausgewerteten öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen keine mit der Angabe eines Kohleofens inseriert wurde⁵⁹;
- in der Gemeinde Weilmünster liegen; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 53 % auch in der Stadt Weilburg liegen.

Abbildung 49 zeigt auch, dass in allen Kommunen des Vergleichsraums 1 „Mittelbereich Weilburg“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Qualitätsmerkmale im VR 1 „Mittelbereich Weilburg“

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 Limburg-Weilburg hatten schon 2011 nur 0,3 % keine Heizung und nur 0,6 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 37, Seite 42, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 50: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR 1 „Mittelbereich Weilburg“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	268		90		
Gäste-WC	7	3%	/	4%	2%
Bad mit Fenster	50	19%	25	28%	9%
Bad mit Wanne	102	38%	47	52%	14%
Balkon/Terrasse	95	35%	28	31%	-4%
Garten/-anteil/-nutzung	58	22%	17	19%	-3%
Aufzug	13	5%	7	8%	3%
barrierefrei	5	2%	/	2%	0%
Fliesenboden	39	15%	11	12%	-2%
Laminatboden	41	15%	10	11%	-4%
Parkettboden	6	2%	/	4%	2%
Teppichboden	/	0%	0	0%	0%
Einbauküche inklusive	137	51%	37	41%	-10%
Dachgeschoss	96	36%	38	42%	6%
Neubau	/	1%	0	0%	-1%
gepflegt	34	13%	17	19%	6%
neuwertig	/	1%	0	0%	-1%
renoviert	37	14%	18	20%	6%
saniert	40	15%	13	14%	0%
Parkmöglichkeit	116	43%	24	27%	-17%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2020 bis IV/2022, Wohnfläche +/- 10m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte in VR 1 „Mittelbereich Weilburg“: 330 Euro (vgl. Abbildung 15, Seite 18). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 50 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. 50 m² im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 330 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Einbauküche und eine Parkmöglichkeit verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 50). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 49).

Fazit: Die Mietobergrenze von 330 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 1-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Mittelbereich Weilburg“

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 50 m², die für eine Miete von bis zu 330 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁶⁰ 41 % eine Einbauküche, *mindestens* 31 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 27 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 19 % einen Garten, *mindestens* 11 % Laminatboden und *mindestens* 8 % einen Aufzug. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 40 bis unter 60 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 330 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 330 Euro kann die Daseinssicherung für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 15, Seite 18) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁶¹

Konkrete
Angemessenheit

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

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 51 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag)

⁶⁰ 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.

⁶¹ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Limburg-Weilburg: Zu den ermittelten Richtwerten im **Landkreis Limburg-Weilburg** (vgl. markierte Werte in Abbildung 15, Seite 18) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur zwei Tagen**, nämlich am 22.02.2023 und am 27.02.2023, auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 51 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 51, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Löhnberg (VR 1 „Mittelbereich Weilburg“)⁶² angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 330 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1975 mit 42 m² Wohnfläche, die für 330 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad, Einbauküche, Kellerabteil und eine Ölheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 330 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Limburg-Weilburg

Abbildung 51: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Limburg-Weilburg, 2023

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 3	400	Limburg a. d. Lahn	45 m ²	395 €	k. A.	2	Zwei-Zimmer-Wohnung mit Duschbad.	www.ebay-kleinanzeigen.de (22.02.2023)
VR 1	330	Löhnberg	42 m ²	330 €	1975	2	Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad, Einbauküche, Kellerabteil; Ölheizung.	www.immobilienscout24.de (22.02.2023)

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

empirica

⁶² Zur Lage und Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 6 (Seite 6).

Abbildung 52: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Limburg-Weilburg, 2023

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	450	Limburg a. d. Lahn	70 m ²	450 €	1990	3	Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Bad mit Wanne, Kellerabteil, Gartenmitbenutzung; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (22.02.2023)

empirica

Abbildung 53: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Limburg-Weilburg, 2023

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 2	460	Hadamar	74 m ²	450 €	k. A.	5	Fünf-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad mit Dusche, Gartenmitbenutzung, Kellerabteil, Parkplatz; Gasheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
VR 1	450	Löhnberg	70 m ²	420 €	1994	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Laminatboden, Parkplatz; Gas-Zentralheizung.	www.immowelt.de (22.02.2023)

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

empirica

Abbildung 54: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Limburg-Weilburg, 2023

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 87 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	530	Dornburg	84 m ²	525 €	1985	3	Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Kellerabteil; Erdgasheizung.	www.immobilienscout24.de (22.02.2023)
Vr 3	630	Limburg a. d. Lahn	80 m ²	560 €	1940	3	Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit Bad mit Dusche, Einbauküche, Waschraum, Kellerabteil; Gasheizung.	www.immowelt.de (22.02.2023)

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

empirica

Abbildung 55: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Limburg-Weilburg, 2023

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 99 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 2	590	Waldbrunn	100 m ²	550 €	1975	4	Vier-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad mit Wanne, Balkon, Gartenmitbenutzung, Kellerabteil; Gas-Zentralheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)
VR 3	700	Elz	89 m ²	650 €	1992	3	Drei-Zimmer-Wohnung mit Bad mit Wanne, Einbauküche, Gäste-WC, Kellerabteil; Gasheizung.	www.immobilienscout24.de (27.02.2023)

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

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Limburg-Weilburg Aktualisierung 2023

Abbildung 56: Basistabelle für den LK Limburg-Weilburg: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, hier VR 1 „Mittelbereich Weilburg“

		Wohnungsangebote im Limburg-Weilburg 1. Quartal 2020 bis 4.Quartal 2022																				Summe	kumu- lierte %
Miete	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		
		VR 1 - Mittelbereich Weilburg	bis 300€	27	10	23	17	8	7	/	/	/	/	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-
über 300 bis 400€	7		13	29	20	59	55	43	28	21	/	12	/	/	/	/	-	-	-	-	-	300	29%
über 400 bis 500€	-		/	/	/	15	21	44	48	58	36	31	23	15	/	28	/	7	/	-	/	338	54%
über 500 bis 600€	-		-	-	-	/	/	13	16	18	26	21	30	42	19	16	/	8	5	6	/	234	71%
über 600 bis 700€	-		-	-	-	/	/	-	/	5	11	24	9	14	25	16	12	15	9	7	25	179	84%
über 700 bis 800€	-		-	-	-	-	-	-	/	/	/	9	5	10	7	11	8	8	7	9	28	108	91%
über 800 bis 900€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	5	/	5	/	5	20	44	95%
über 900 bis 1000€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	/	/	/	/	15	28	97%
über 1000 bis 1100€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	16	21	98%
über 1100 bis 1200€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	-	8	10	99%
über 1200 bis 1300€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	99%
über 1300€	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	8	12	100%
Gesamt	34		24	53	40	87	88	101	100	107	82	99	70	86	59	87	31	44	27	33	129	1.381	-
davon EZFH	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	5	/	/	/	8	/	6	/	8	57	111		

/ = 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 „Mittelbereich Weilburg“

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 268 für ca. 50 m² große Wohnungen (53 + 40 + 87 + 88 = 268). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 7, Seite 10 und in Abbildung 10, Seite 14 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 1.381) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 7 (Seite 10).

Hellorange: Die meisten dieser 268 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der orangen Linie in Abbildung 10, Seite 14). 33 % dieser 268 Wohnungen kosten bis zu 330 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 10, Seite 14). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Mittelbereich Weilburg“ verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 57: Fortsetzung Basistabelle für den LK Limburg-Weilburg: VR 2 „Hadamar et al.“ und VR 3 „Limburg/Elz“

		Wohnungsangebote im Limburg-Weilburg 1. Quartal 2020 bis 4.Quartal 2022																							Summe	kumu- lierte %
	Miete	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					
VR 2 - Hadamar et al.	bis 300€	18	6	21	10	11	6	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	8%			
	über 300 bis 400€	8	11	17	16	29	31	22	11	17	/	9	/	/	/	-	-	-	-	-	-	180	25%			
	über 400 bis 500€	-	-	8	/	9	21	33	32	26	41	19	10	15	/	/	-	-	-	-	/	227	48%			
	über 500 bis 600€	-	-	-	/	/	/	8	14	18	27	22	20	19	8	14	/	8	/	6	/	177	65%			
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	-	6	7	13	14	13	14	15	20	/	9	/	6	/	125	78%			
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	10	6	5	7	/	10	7	5	13	78	85%			
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	5	/	/	6	/	8	25	60	91%			
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	-	/	/	-	16	32	94%			
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	/	18	22	97%			
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	/	18	20	99%			
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	99%			
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	100%			
Gesamt	26	17	46	31	53	60	67	63	72	87	73	58	61	44	52	11	36	15	29	110	1.011	-				
davon EZFH	-	-	/	-	-	-	-	-	-	/	/	5	/	/	8	/	10	/	9	60	109	-				
		Wohnungsangebote im Limburg-Weilburg 1. Quartal 2020 bis 4.Quartal 2022																							Summe	kumu- lierte %
	Miete	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					
VR 3 - Limburg / Elz	bis 300€	24	13	8	5	10	-	/	-	-	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	67	3%				
	über 300 bis 400€	20	16	33	29	40	31	23	5	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	201	13%				
	über 400 bis 500€	/	8	13	13	58	62	56	41	28	25	19	6	7	/	/	-	-	/	-	348	31%				
	über 500 bis 600€	-	-	5	8	27	37	34	59	69	41	44	24	20	6	6	/	6	/	/	-	391	50%			
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	/	11	19	16	22	31	62	40	39	15	10	8	19	/	/	8	313	66%			
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	-	9	20	15	18	30	24	32	17	17	7	10	8	7	8	223	77%			
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	19	20	20	14	18	/	12	7	10	24	160	85%			
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	6	6	7	8	11	9	/	9	7	10	26	104	90%			
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	7	5	8	/	6	6	7	12	58	93%			
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	31	46	95%			
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	/	/	6	20	35	97%			
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	53	57	100%			
Gesamt	48	37	59	57	139	141	145	146	139	128	183	124	136	71	77	35	67	38	51	182	2.003	-				
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	/	8	/	/	5	10	55	89	-				

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 58: Fortsetzung Basistabelle für den LK Limburg-Weilburg: VR 4 „Villmar et al.“ und VR 5 „Bad Camberg“

Wohnungsangebote im Limburg-Weilburg 1. Quartal 2020 bis 4.Quartal 2022																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR 4 - Villmar et al.	bis 300€	9	/	6	12	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	4%	
	über 300 bis 400€	7	/	15	9	21	20	23	9	10	5	/	/	/	/	-	-	-	-	-	129	19%	
	über 400 bis 500€	/	-	/	25	18	14	30	39	24	23	16	5	6	-	5	/	-	-	-	214	43%	
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	/	5	14	26	21	16	18	31	13	/	7	/	/	-	/	170	63%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	/	5	6	/	14	7	14	16	9	8	6	/	6	9	109	75%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	15	/	13	5	/	/	6	19	85	85%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	9	/	/	/	/	7	9	/	57	91%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	5	19	36	95%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	15	16	97%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	9	10	98%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	6	99%
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	9	10	100%
Gesamt	17	/	25	46	47	40	72	82	62	51	55	56	60	28	41	21	25	20	22	106	880	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	6	-	/	/	6	/	/	/	11	36	83		
Wohnungsangebote im Limburg-Weilburg 1. Quartal 2020 bis 4.Quartal 2022																							
Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %	
	unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR 5 - Bad Camberg	bis 300€	5	5	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	3%	
	über 300 bis 400€	7	10	6	8	7	8	/	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	54	13%	
	über 400 bis 500€	/	/	/	6	15	16	25	7	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	89	29%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	8	12	12	13	12	13	/	/	/	/	-	/	-	-	-	84	44%	
	über 600 bis 700€	-	-	/	-	/	/	/	15	11	12	10	9	13	/	/	5	/	-	-	89	59%	
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	5	/	5	8	7	7	/	5	/	-	/	54	69%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	6	5	7	/	7	11	12	/	-	66	81%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	-	/	/	/	/	-	9	35	87%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	-	/	/	/	6	19	90%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	/	/	5	14	93%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	9	15	95%
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	20	27	100%
Gesamt	14	18	16	19	35	39	42	40	40	40	40	30	30	38	13	21	31	27	6	9	57	565	-
davon EZFH	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	/	/	14	30		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

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

4.1 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁶³

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!

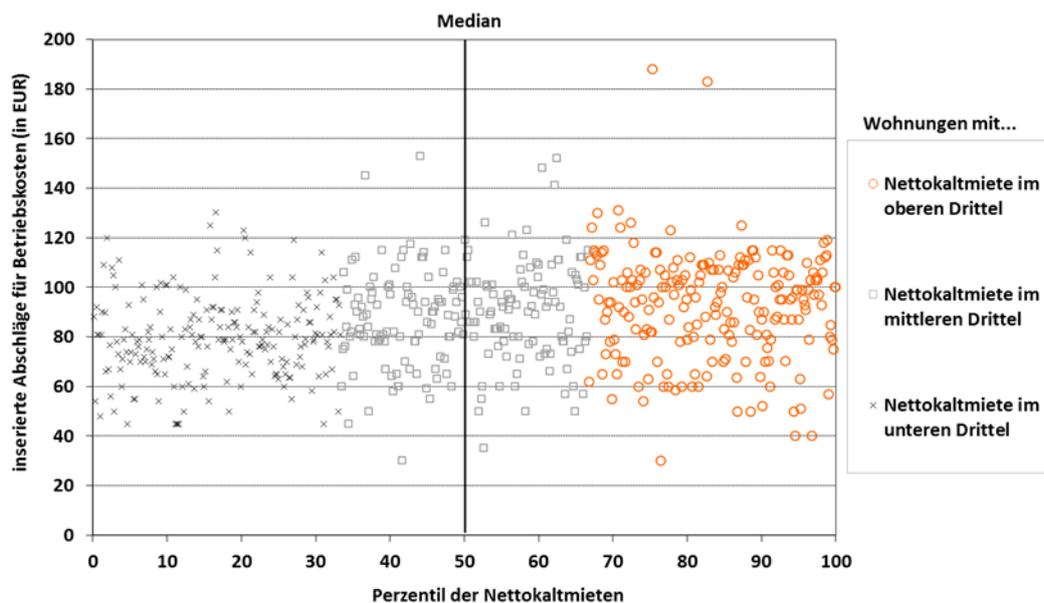
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 59 zeigt: 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 60 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

⁶³ 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>.

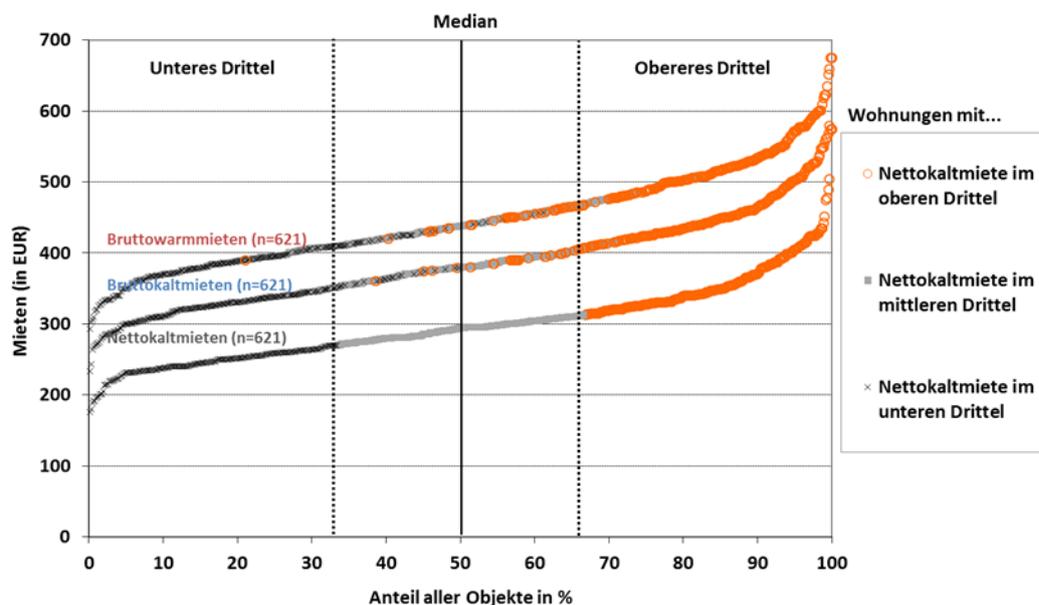
(z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend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

Abbildung 59: 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)

Abbildung 60: 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 Unterakunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 59 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 59, 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 Nebenkostendaten⁶⁴

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:

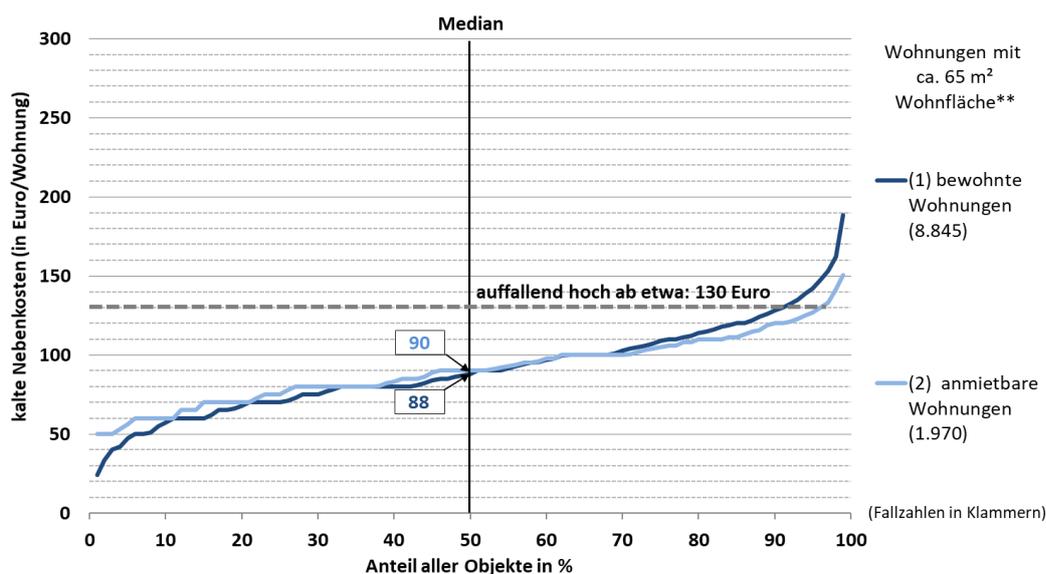
- **Nebenkosten bewohnter Mietwohnungen:** Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitstellen können. Grundlage sind die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten aktuellen Nebenkosten 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.

⁶⁴ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

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).

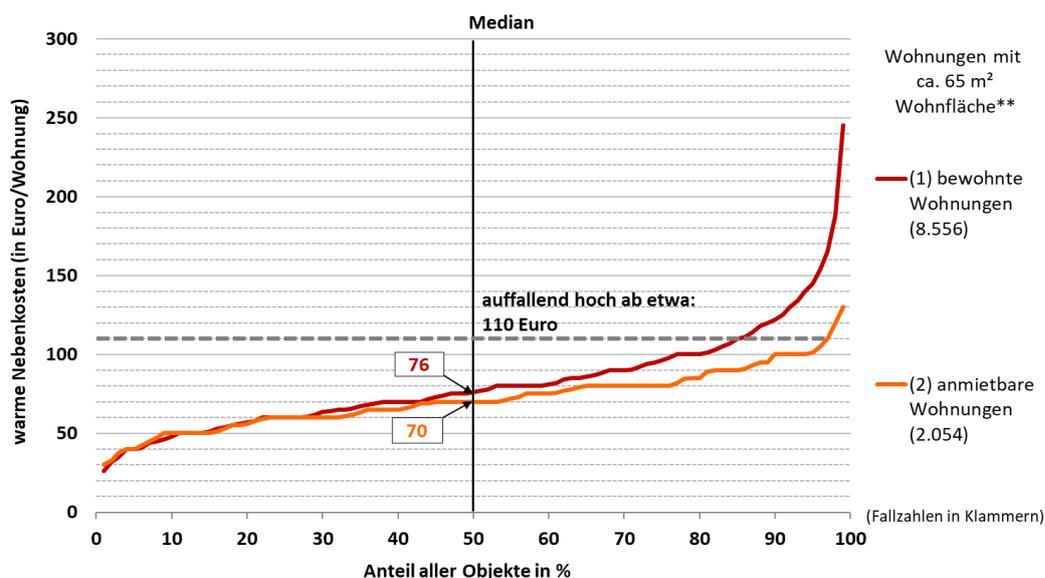
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 61 und Abbildung 62).⁶⁵ Die dunklere Linie zeigt jeweils 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-Wohnungsinseraten genannt werden. Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 61: 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**

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

Abbildung 62: 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.⁶⁶ 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,

⁶⁶ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 61 bzw. Abbildung 62).

dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶⁷

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.

⁶⁷ 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 Limburg-Weilburg, Stand 2021

Abbildung 63: Ergebnistabellen im LK Limburg-Weilburg (Stand 2021)

(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 Mittelbereich Weilburg	300	350	400	450	500
2 Hadamar et al.	300	350	410	470	500
3 Limburg / Elz	350	400	500	570	630
4 Villmar et al.	330	380	450	500	550
5 Bad Camberg	370	450	510	610	690

(b) Mittlere kalte 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
Limburg-Weilburg	70	80	90	100	110	60	70	80	90	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-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
Limburg-Weilburg	120	130	140	150	170	90	110	130	140	160

(d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte 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
Limburg-Weilburg	40	40	50	50	50	30	30	40	40	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2018 bis IV/2020, unteres Drittel. (b) Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße. (c) Vielfaches des Medians in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße, hier: auf Basis des 1,6-fachen Medians. (d) Halber Median in Euro/m², multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 6. Juli 2021 (dort Abb. 31)

empirica

Abbildung 64: Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Limburg-Weilburg (Stand 2021)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I "Mittelbereich Weilburg"	420	480	540	600	670
VR II "Hadamard et al."	420	480	550	620	670
VR III "Limburg / Elz"	470	530	640	720	800
VR IV "Villmar et al."	450	510	590	650	720
VR V "Bad Camberg"	490	580	650	760	860

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 6. Juli 2021 (dort Abb. 32); Werte in Abbildung 63a plus Werte in Abbildung 63c links

empirica

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Limburg-Weilburg, Stand 2023

Abbildung 65: Ergebnistabellen im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	330	380	450	510	550
2 Hadamar et al.	330	380	460	530	590
3 Limburg / Elz	400	450	550	630	700
4 Villmar et al.	360	400	490	550	630
5 Bad Camberg	400	480	580	690	750

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	1,60	1,50	1,29	1,25	1,20	1,35	1,23	1,15	1,11	1,00
Limburg-Weilburg	80	90	100	110	120	70	70	90	100	100

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	2,56	2,40	2,06	2,00	1,92	2,70	2,46	2,30	2,22	2,00
Limburg-Weilburg	130	140	150	170	190	140	150	170	190	200

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Euro/m ²	0,80	0,75	0,65	0,63	0,60	0,68	0,62	0,58	0,56	0,50
Limburg-Weilburg	40	50	50	50	60	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2020 bis IV/2022, unteres Drittel (b) Quartale I/2020 bis IV/2022, Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße. (c) Vielfaches des Medians (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße, hier: auf Basis des 1,6-fachen (kalt) bzw. 2-fachen (warm) Medians. (d) Halber Median (in Euro/m²), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. vorliegende **Aktualisierung 2023** (Abbildung 29, Seite 31): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) empirica

Abbildung 66: Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilburg	460	520	600	680	740
2 Hadamar et al.	460	520	610	700	780
3 Limburg / Elz	530	590	700	800	890
4 Villmar et al.	490	540	640	720	820
5 Bad Camberg	530	620	730	860	940

Quelle: vgl. vorliegende **Aktualisierung 2023** (Abbildung 30, Seite 35): Werte in Abbildung 65a plus Werte in Abbildung 65c links. empirica

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Limburg-Weilburg, 2021 zu 2023

Abbildung 67: Differenz der neuen Ergebnisse (Stand 2023) zu den bisherigen (Stand 2021) im LK Limburg-Weilburg

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Veränderung der Richtwerte 2021 zu 2023	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilt	+30	+30	+50	+60	+50
2 Hadamar et al.	+30	+30	+50	+60	+90
3 Limburg / Elz	+50	+50	+50	+60	+70
4 Villmar et al.	+30	+20	+40	+50	+80
5 Bad Camberg	+30	+30	+70	+80	+60

(b) Mittlere Nebenkosten:**

	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
Limburg-Weilburg	+10	+10	+10	+10	+10	+10	0	+10	+10	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
Limburg-Weilburg	+10	+10	+10	+20	+20	+50	+40	+40	+50	+40

(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
Limburg-Weilburg	0	+10	0	0	+10	0	+10	0	+10	0

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 63 und Abbildung 65

empirica

Abbildung 68: Differenz der neuen Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten (Stand 2023) zu den bisherigen (Stand 2021) im LK Limburg-Weilburg

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Mittelbereich Weilt	+40	+40	+60	+80	+70
2 Hadamar et al.	+40	+40	+60	+80	+110
3 Limburg / Elz	+60	+60	+60	+80	+90
4 Villmar et al.	+40	+30	+50	+70	+100
5 Bad Camberg	+40	+40	+80	+100	+80

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 64 und Abbildung 66 (bzw. Summe der Werte aus Abbildung 67a+c links)

empirica

5.2 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Limburg-Weilburg)

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 29, Seite 31) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten.

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

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

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

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange die Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt (Abbildung 29a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 29c). Bei auffallend hohen kann im Einzelfall geprüft werden, in welchem Maße der Mieter durch ein anderes Verhalten zur Kostensenkung beitragen könnte (z.B. durch geringen Wasserverbrauch oder geschlossenen Fenster beim Heizen). Eine Kostensenkungsaufforderung zu den Nebenkosten erfolgt allenfalls in der Höhe dieses Einsparpotenzials durch den Mieter. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 69. Sie entsprechen den Werten der Ergebnistabelle (Abbildung 29a und c). Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Mögliches Prüfschema im LK Limburg-Weilburg

Komponentenprüfung

**Abbildung 69: Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und
Heizung im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)**

Komponentenprüfung:

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 Mittelbereich Weilburg	330	380	450	510	550
2 Hadamar et al.	330	380	460	530	590
3 Limburg / Elz	400	450	550	630	700
4 Villmar et al.	360	400	490	550	630
5 Bad Camberg	400	480	580	690	750

Quelle: Abbildung 29a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
Limburg-Weilburg	130	140	150	170	190	140	150	170	190	200

Quelle: Abbildung 29c

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 mit Klimabonus: Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die **Angemessenheit** der Wohnung wird auf Grundlage der **Nettokaltmiete** beurteilt; **Nebenkosten gelten als angemessen**, solange sie nicht auffallend hoch sind (oder solange sie nicht über den Werten des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds liegen). **Zusätzlich** soll eine hohe Nettokaltmiete, die *durch eine energetische Sanierung zustande kommt*, nicht als unangemessen gelten, wenn dafür die Heizkosten entsprechend niedrig liegen (**Klimabonus**). Für alle Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 29d rechts) gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“ (Abbildung 70). Der **Klimabonus** entspricht dabei dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten.⁶⁸

Prüfschema: Die Kosten für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, wenn die Nettokaltmiete die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 29a). Außerdem werden für die kalten und warmen Nebenkosten Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die **Nebenkosten in voller Höhe anerkannt** werden (Abbildung 29c). 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.

Mögliches Prüfschema im LK Limburg-Weilburg

Komponentenprüfung plus Klimabonus

⁶⁸ Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten“ zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten“ (Abbildung 29c rechts abzgl. Abbildung 29d rechts).

Zusätzlich wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten (Abbildung 29d rechts) **eine höhere Nettokaltmiete zugestanden.** Für solche Haushalte darf die Nettokaltmiete höher sein, nämlich bis zu den Werten in der „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten mit Klimabonus“. Die entsprechenden Richtwerte zeigt Abbildung 70.

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

**Abbildung 70: Komponentenprüfung mit Klimabonus:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Limburg-Weilburg (Stand 2023)**

Komponentenprüfung:

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	Mittelbereich Weilburg	330	380	450	510	550
2	Hadamar et al.	330	380	460	530	590
3	Limburg / Elz	400	450	550	630	700
4	Villmar et al.	360	400	490	550	630
5	Bad Camberg	400	480	580	690	750

Quelle: Abbildung 29a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
	Limburg-Weilburg	130	140	150	170	190	140	150	170	190

Quelle: Abbildung 29c

Plus Klimabonus:

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

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²	um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 87 m ²	um 99 m ²
	Limburg-Weilburg	30	40	40	50	50	110	110	130	140

Quelle für Bedingung: Abbildung 29d rechts; Quelle für Klimabonus: Abbildung 29c rechts abzgl. d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum		Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	440	490	580	650	700
2	Hadamar et al.	440	490	590	670	740
3	Limburg / Elz	510	560	680	770	850
4	Villmar et al.	470	510	620	690	780
5	Bad Camberg	510	590	710	830	900

Quelle Abbildung 29a zzgl. Abbildung 29c rechts abzgl. d rechts

empirica

5.2.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*. Die **Zielsetzung**, die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist nicht ganz nachvollziehbar. Dennoch akzeptierten bisher einige Sozialgerichten nur die Bruttokaltmiete als Prüfschema. Sie konkretisierten dabei bislang aber nicht, ob eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema gelten soll. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man dabei nur mittlere Nebenkosten ansetzt oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind.⁶⁹

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 29a) und den **mittleren kalten Nebenkosten** (Abbildung 29b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 71a). 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 29a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 29c links). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 71b). 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 29b), 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
Limburg-Weilburg

⁶⁹ 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 73).

**Abbildung 71: Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK
Limburg-Weilburg (Stand 2023)**

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	410	470	550	620	670
2	Hadamard et al.	410	470	560	640	710
3	Limburg / Elz	480	540	650	740	820
4	Villmar et al.	440	490	590	660	750
5	Bad Camberg	480	570	680	800	870

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29b links

empirica

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	460	520	600	680	740
2	Hadamard et al.	460	520	610	700	780
3	Limburg / Elz	530	590	700	800	890
4	Villmar et al.	490	540	640	720	820
5	Bad Camberg	530	620	730	860	940

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29c links

empirica

5.2.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttowarmmiete* (entspricht der sog. „Gesamtangemessenheitsgrenze“). Auch hierbei lassen sich die Richtwerte **eng oder weit fassen**. Hier macht es im Ergebnis einen noch größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen.⁷⁰

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 29a) und den **mittleren** kalten und den **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 29b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 72a).

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 29) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten und den Grenzwerten für **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 29c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 72b).

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 72b), 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: 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 warmen Nebenkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können!) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**. Zielführender scheint es, Nebenkosten vom Grundsatz her zu erstatten, statt sie erst mit der Grundmiete zu verrechnen.

Mögliches
Prüfschema im LK
Limburg-Weilburg

⁷⁰ 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 73).

**Abbildung 72: Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK
Limburg-Weilburg (Stand 2023)**

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	480	540	640	720	770
2	Hadamard et al.	480	540	650	740	810
3	Limburg / Elz	550	610	740	840	920
4	Villmar et al.	510	560	680	760	850
5	Bad Camberg	550	640	770	900	970

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29b links + rechts

empirica

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum		Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Mittelbereich Weilburg	600	670	770	870	940
2	Hadamard et al.	600	670	780	890	980
3	Limburg / Elz	670	740	870	990	1.090
4	Villmar et al.	630	690	810	910	1.020
5	Bad Camberg	670	770	900	1.050	1.140

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 29a und Abbildung 29c 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 73: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁷¹

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 9: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). Datengrundlage: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Arbeitsschritt 3); ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Nebenkosten (vgl. Anhang-Kap. 0).
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. 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

⁷¹ 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 BSG⁷² 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.
- „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.“⁷³ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 92).

⁷² Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁷³ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

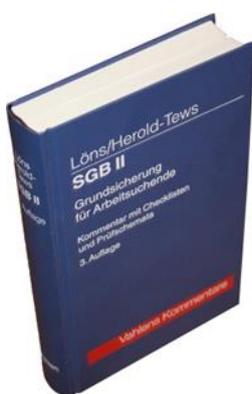
7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städte- tag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷⁴ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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



„Zu beachten ist, dass anders als noch in früheren Jahren mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z. B. das **empirica-Institut** (www.empirica-institut.de) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen vorgenommen und in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...)

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁷⁵

⁷⁴ 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))

⁷⁵ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

- empirica hat auch einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: [empirica-Mieter-Energiepreisindex \(MEPI\) \(empirica-institut.de\)](http://empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de))
- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: [Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter \(empirica-institut.de\)](http://Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)) und [Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten \(empirica-institut.de\)](http://Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de))
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: [Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)). empirica diskutiert in diesem Zusammenhang auch die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de))
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: [Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de))
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: [Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica \(empirica-institut.de\)](http://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 \(empirica-institut.de\)](http://11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de))
- empirica bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden, wäre klarer, was Leistungsträger gewährleisten und Sozialgerichte überprüfen müssen. Vgl. letzte Seite hier: Vgl. **empirica-paper Nr. 245**, abrufbar unter: [Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de))
- empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft“ und „Herleitung von Mietobergrenzen“ bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-paper Nr. 224**, abrufbar unter: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica \(empirica-institut.de\)](http://Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de))
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: [Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de)) bzw. [Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenpiegel \(empirica\) \(empirica-institut.de\)](http://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).⁷⁶

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**)

⁷⁶ 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)⁷⁷ (...)“

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].

⁷⁷ 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).⁷⁸

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.

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen“.
Landkreis Reutlingen (2022)
- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen“.
Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022)
- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
Landkreis Altenburger Land (2021)
- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss“.
Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022)
- ***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)

⁷⁸ 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 Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)
- ***Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***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, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von 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, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

* Richtwerte gelten bereits.