

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

im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Erstauswertung 2020



empirica

Auftraggeber

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax (0322) 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Lukas Weiden, Petra Heising

Projektnummer

202005616

Bonn, 14.12.2020

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Aufbau des Berichts	2
1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Vorpommern-Greifswald	2
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	7
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	7
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	9
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	9
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	11
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	12
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ (Lesebeispiel 1)	12
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ (Lesebeispiel 2)	16
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III „Nördliche Küste“	19
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“	20
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum V „Ueckermünde mit Umland“	21
2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“	22
2.3.7 Grundsicherungsrel. Mietspiegel (empirica) für den LK Vorpommern-Greifswald.....	23
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	26
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Vorpommern-Greifswald	27
3. Angemessene Nebenkosten	29
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	29
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald.....	30
3.2.1 Datengrundlage	30
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	32
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	37
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Vorpommern-Greifswald	40
4.1 Ergebnistabellen für den LK Vorpommern-Greifswald (Übersicht).....	40
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	41
4.3 Prüfschema im LK Vorpommern-Greifswald	42
5. Ausblick und Aktualisierung	43

ANHANG	44
1. Das empirica-Konzept	44
1.1 Kern der Analyse	44
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	47
1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)	48
2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	50
2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	50
2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	50
2.1.2 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	51
2.1.3 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	53
2.1.4 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Vorpommern-Greifswald	55
2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	61
2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum im LK Vorpommern-Greifswald	63
2.3.1 Einfluss der Angebotsmieten von Wohnungsunternehmen	63
2.3.2 Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten	68
2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Vorpommern-Greifswald	78
2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich	78
2.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	81
2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	85
2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald (2020)	90
3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)	94
3.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	94
3.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten)	97
4. Anhang zu Kap. 4 (Mögliche Prüfschemata)	101
4.1 Komponentenprüfung	101
4.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	102
5. Anforderungen an ein KdU-Konzept	107
5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)	107
5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	108
6. Erfahrungen aus der Praxis	110
6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	110
6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	111
6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern	112
6.4 Referenzliste	117

KURZFASSUNG

Wohnkosten für Hilfeempfänger („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Der **Landkreis Vorpommern-Greifswald** hat die Angemessenheitsgrenzen hiermit erstmals von empirica herleiten lassen (Erstauswertung 2020). Ziel des empirica-Konzepts ist es, Transparenz über die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten zu schaffen und auf dieser Basis **Mietobergrenzen** für Hilfeempfänger festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch **wirklich angemietet** werden können. Auswertungszeitraum der vorliegenden **Erstauswertung 2020** sind die Mieten verfügbarer Wohnungen der letzten zwölf Quartale (III/2017 bis II/2020).

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald teilt sein Gebiet in **sechs Vergleichsräume** (VR) ein (Seite 8). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf verschiedene Haushaltsgößen** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort grundsätzlich **ein Drittel** der verfügbaren Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

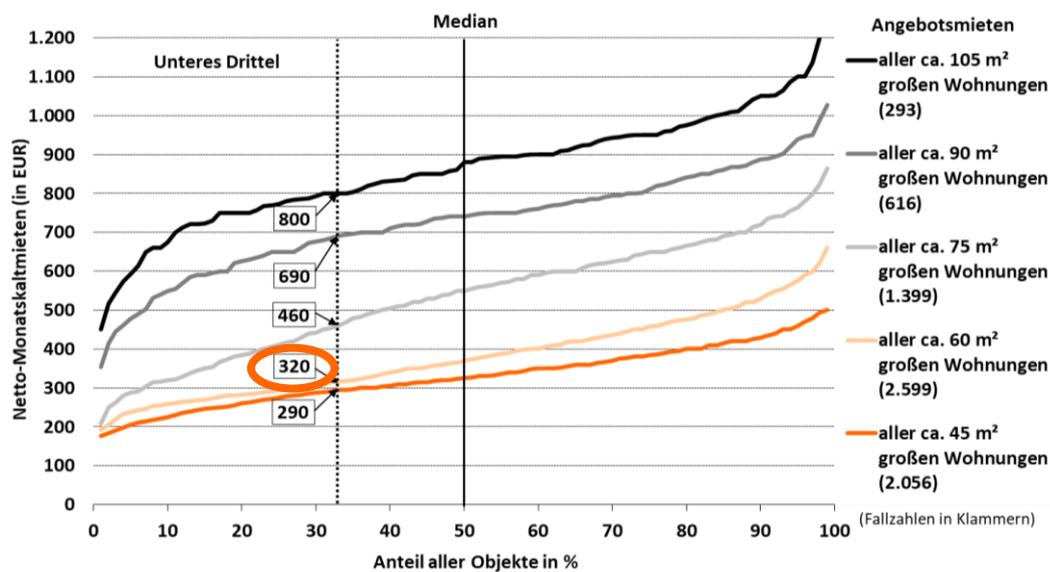
Das **Mietspektrum** verfügbarer Wohnungen in angemessener Größe wird in jedem Vergleichsraum einfach als aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt abgelesen werden können (Abbildung 1). Die Kurven (Seite 13ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Entlang des unteren Drittels lassen sich die Mietobergrenzen ablesen: Das Ergebnis ist eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Stand 2020 (Abbildung 3 oben).

Außerdem werden in allen sechs Vergleichsräumen die **Nebenkosten (NK) von Mietwohnungen** ausgewertet, die dort von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Datengrundlage sind Daten der beiden Jobcenter (SGB II) und des Sozialamts (SGB XII). Für jede relevante Wohnungsgröße werden die **mittleren kalten und warmen Nebenkosten** (Median) sowie auch Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten dargestellt (Abbildung 2). Sämtliche Ergebnisse werden in einer Übersichtstabelle zusammengefasst (Seite 40).

Auf dieser Basis erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung anhand der **Komponentenprüfung** (Abbildung 3): Die Wohnkosten gelten als angemessen, solange die tatsächliche *Nettokaltmiete* die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Bei Überschreiten der **mittleren kalten Nebenkosten** erfolgt eine konkrete Prüfung der Angemessenheit des Verbrauchsverhaltens. Die **Heizkosten** werden separat beurteilt.

Die **konkrete Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche sechs Monate Zeit.

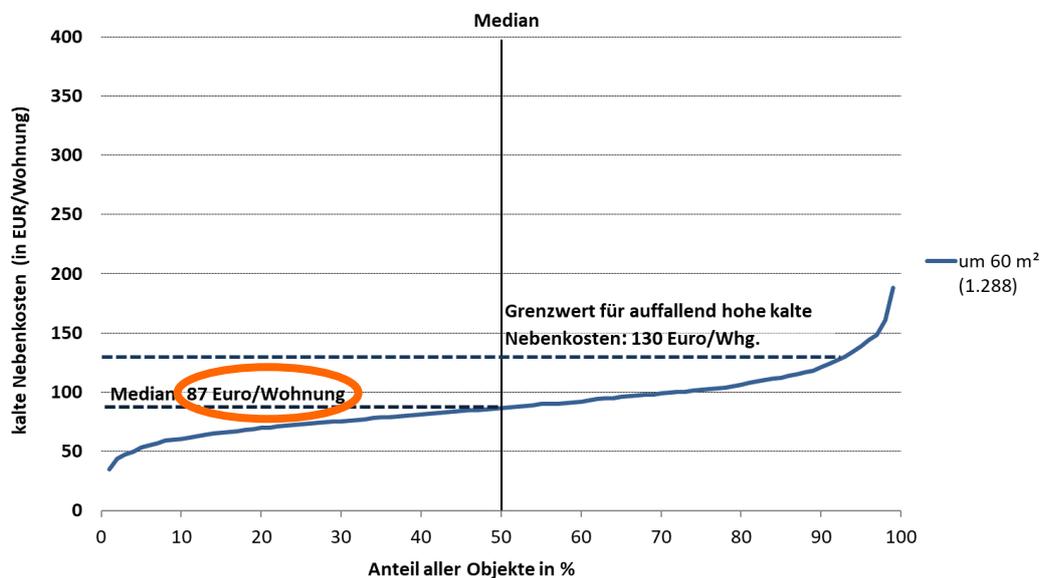
Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR II „Stadt Greifswald“ 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 15): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten NK für ca. 60 m² große Wohnungen*, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet. (NK = Nebenkosten).

Quelle: vgl. Abbildung 30 (Seite 35): Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 3: Komponentenprüfung: Angemessene Kosten der Unterkunft im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	320	380	490	660	710
VR II - Stadt Greifswald	290	320	460	690	800
VR III - Nördliche Küste	250	310	380	460	670
VR IV - Binnenland Nord	230	270	310	430	540
VR V - Ueckermünde m. U.	220	270	310	400	500
VR VI - Binnenland Süd	210	240	260	390	450

Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	50	60	80	90	100
VR II - Stadt Greifswald	60	90	100	130	140
VR III - Nördliche Küste	60	80	90	100	110
VR IV - Binnenland Nord	50	60	80	80	90
VR V - Ueckermünde m. U.	60	70	80	100	110
VR VI - Binnenland Süd	60	70	90	90	100

Alle Werte auf 10 Euro gerundet. - Quelle: Vgl. Abbildung 38, Seite 42

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 Vorpommern-Greifswald hat empirica in diesem Zusammenhang im Jahr 2020 erstmals mit der *Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII* 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 wirklich Wohnungen verfügbar sind, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen grafisch als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze (optisch ablesbar) immer ein gewisser Teil auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 12 ff.) bilden einfach wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet und nach Anfrage bei Wohnungsunternehmen) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht etwa vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt lassen sich die Kosten für Unterkunft (KdU) und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 **bestätigt** (vgl. Seite 112 ff.). Es wird inzwischen in rund 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Seite 117 ff.). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Die Angemessenheitsgrenzen werden nicht allein dadurch besser, dass *möglichst viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern *möglichst aktuelle*. Ein Konzept sollte natürlich schlüssig sein. Auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Für Bedarfsgemeinschaften ist allein das Ergebnis wichtig: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen bedarfsgerechte Wohnungen (kein gehobener Standard) auch wirklich *aktuell vor Ort* angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt bei empirica in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2).¹ Es folgt die Herleitung von Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** (Kap. 3). Das letztliche **Prüfschema**, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Grundsicherungsträger fest (Kap. 4).² Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der Mietentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5).

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

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Vorpommern-Greifswald sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die ermittelten Werte werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 40). Ergebnis der vorliegenden Erstauswertung 2020 ist das neue Prüfschema des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Seite 42).

Ergebnisse für den
LK Vorpommern-
Greifswald

1.3 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen im LK Vorpommern-Greifswald

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald liegt in Mecklenburg-Vorpommern (Abbildung 4): Die nördliche Grenze des Landkreises Vorpommern-Greifswald bildet die Ostsee, die östliche Grenze die Staatsgrenze zu Polen. Im Süden angrenzend liegt der Landkreis Uckermark in Brandenburg. Südwestlich grenzt der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und nordwestlich der Landkreis Vorpommern-Rügen an. Innerhalb des Landkreises Vorpommern-Greifswald verlaufen mehrere Bundesstraßen; die überregionale verkehrliche Anbindung wird zudem durch die Autobahnen A 20 (Hamburg-Berlin) und A 11 (Polen-Berlin) gewährleistet. Außerdem fährt der ICE (Berlin-Stralsund) über Greifswald durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald umfasst 138 Gemeinden (Gebietsstand 31.12.2019). Die Kommunen Anklam, Greifswald, Heringsdorf, Pasewalk, Strasburg (Uckermark) und Ueckermünde sind amtsfreie Gemeinde; die weiteren 132 Gemeinden gehören 13 Ämtern an (vgl. Abbildung 25, Seite 28).

¹ Der Kern der Analyse und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

² Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - Urteil vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten Methodenfreiheit bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst Aufgabe der Grundsicherungsträger ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln, auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten sind (vgl. § 40 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 20 SGB X).“ [Hervorheb. durch empirica]

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Vorpommern-Greifswald



Legende

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Ämter / amtsfreie Gemeinden
- Landkreise

© GeoBasis-DE / BKG 2018
LOCAL© 2018 Nexiga - © 2018 OSM

empirica

empirica

Im Landkreis Vorpommern Greifswald wohnten 2011 lt. letztem Zensus rund 120.100 Haushalte, davon 71.700 zur Miete (Abbildung 5). Die Mieterquote betrug damit rd. 60 %, die Eigentümerquote 40 %.³ Derzeit sind rund 11.000 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Vorpommern-Greifswald SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Mai 2020).⁴ Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Einwohner im Landkreis Vorpommern-Greifswald um -2,2 % gesunken.⁵ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit knapp 16 %.⁶

Abbildung 5: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, LK Vorpommern-Greifswald, 2011

Art der Wohnnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	48.352	40,3%
Zu Wohnzwecken vermietet	71.746	59,7%
Insgesamt	120.098	100,0%

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus im Landkreis Vorpommern-Greifswald zudem rund 73.200 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 6).⁷ Von diesen verfügten die meisten über eine Zentralheizung oder eine Fernheizung (zusammen rd. 85 %, vgl. Abbildung 7). Nur 0,1 % der Mietwohnungen hatten keine Heizung, 5,4 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 99,1 % der Mietwohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald hatten eine Badewanne/Dusche und ein WC.

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

⁴ Von 12.225 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 11.046 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2020).

⁵ Zum 31.12.2011 hatte der Landkreis Vorpommern-Greifswald 240.971 Einwohner; zum 31.12.2019 waren es nur noch 235.623. Dies entspricht einem Rückgang von -2,2 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

⁶ Geschätzte Mieterhaushalte in 2019 (bei einem Rückgang um -2,2 %): $71.746 \cdot 0,978 = 70.168$. Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – weniger stark zurückgegangen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten ggf. noch niedriger liegt als hier ausgewiesen.

⁷ Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

Abbildung 6: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Vorpommern-Greifswald, 2011

Art der Wohnnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	48.994	37,0%
Zu Wohnzwecken vermietet	73.192	55,2%
Ferien- und Freizeitwohnung	1.743	1,3%
Leer stehend	8.656	6,5%
Insgesamt	132.585	100,0%

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

empirica

Abbildung 7: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, LK Vorpommern-Greifswald, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	31.146	42,6%
Etagenheizung	5.515	7,5%
Blockheizung	1.273	1,7%
Zentralheizung	31.209	42,6%
Einzel/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	3.950	5,4%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	99	0,1%
Insgesamt	73.192	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	72.555	99,1%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	294	0,4%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	75	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	268	0,4%
Insgesamt	73.192	100,0%

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

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens* (0,1 % + 5,4 % + 0,9 %) 6,4 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁸ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

⁸ De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 5,4 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben für den Landkreis Vorpommern-Greifswald aber auch nur den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* (Stand 2011). Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich aber auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis Juni 2020) – beinhalten also auch Wohnungen, die *nach* 2011 gebaut wurden - und außerdem auch nur auf diejenigen Wohnungen daraus, die in der letzten Zeit *zur Neuvermietung angeboten* wurden – auch das sind tendenziell die *besseren* Wohnungen des aktuellen Bestands. So werden z.B. Mietwohnungen ohne Heizung oder ohne Bad/WC praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

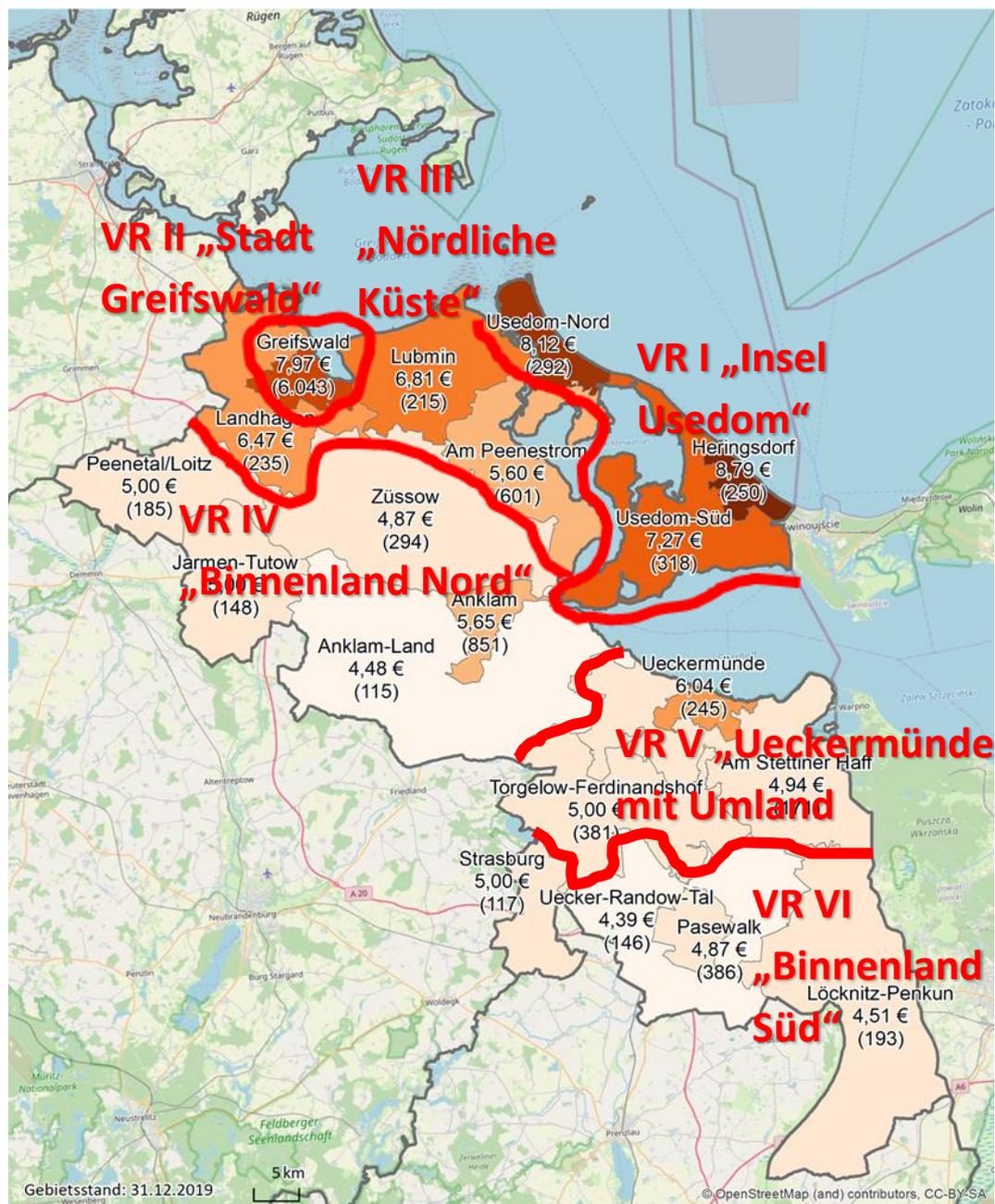
Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt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

Im Rahmen der Erstauswertung 2020 legt der Landkreis Vorpommern-Greifswald folgende Angemessenheitsdefinitionen fest:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Vorpommern-Greifswald übernimmt die Wohnungsgrößen gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V als angemessene Wohnungsgrößen. Damit gilt als angemessene Wohnungsgröße für einen 1-Personen-Haushalt 45 m², für einen 2-Personen-Haushalt 60 m², für einen 3-Personen-Haushalt 75 m², für einen 4-Personen-Haushalt 90 m² und für einen 5-Personen-Haushalt 105 m² Wohnfläche (Details vgl. im Anhang-Kap. 2.1.1, Seite 50).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Vorpommern-Greifswald teilt sein Gebiet in *sechs Vergleichsräume* (VR) ein (Abbildung 8): Der teurere Küstenbereich besteht aus den drei Vergleichsräumen Vergleichsraum I „Insel Usedom“, Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ und Vergleichsraum III „Nördliche Küste. Die übrigen Kommunen werden zu den drei Vergleichsräumen Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“, Vergleichsraum V „Ueckermitte mit Umland“ und Vergleichsraum VI „Binnenland-Süd“ zusammengefasst (Details zu den Grundsätzen der Herleitung und speziell zum Landkreis Vorpommern-Greifswald: vgl. Anhang-Kap. 2.1.3 und 2.1.4, ab Seite 53).⁹
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Vorpommern-Greifswald definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das *untere Drittel* der verfügbaren Wohnungen angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum (vgl. Details im Anhang-Kap. 2.1.2, Seite 51).

⁹ Zur Zuordnung einzelner Gemeinden: vgl. auch Abbildung 25 (Seite 31).

Abbildung 8: Kommunale Mietniveaus* im LK Vorpommern-Greifswald 2020 und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen**



Nettokaltmiete in Euro je m²



© GeoBasis-DE / BKG 2018
 LOCAL© 2018 Nexiga - © 2018 OSM

empirica

* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune. Fallzahlen in Klammern. ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-systeme Marktdatenbank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften hätten angemietet werden können, zum Beispiel aus Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht öffentlich inserieren, sondern ihre Wohnungen über Wartelisten vergeben.¹⁰

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

Neben den hier beschriebenen Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten).

Die BSG-Rechtsprechung 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.“¹¹

Ein Haushalt, der zur Kostensenkung durch Umzug aufgefordert wird, hat schließlich ebenfalls nur **Angebotsmieten** von aktuell **verfügbaren** Wohnungen zur Auswahl, aus denen er dann noch eine angemessene auswählen muss. Daher ist die Kenntnis der **Angebotsmieten** das Wichtigste, um Wohnbedarfe decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken zu können. Eine Auswertung von Bestandsmieten ist dafür nicht erforderlich.¹²

¹⁰ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

¹¹ Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 20/20 R, abrufbar unter: https://www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html

¹² Vgl. dazu LSG NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18: „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.“: Vgl. <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>.

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, bis 2011 IDN Immo-daten GmbH) erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

empirica-systeme
Marktdatenbank

In der empirica-systeme Marktdatenbank werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) miterfasst. Nicht enthalten sind Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten. Auf die empirica-systeme Marktdatenbank wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS¹³). Weitere Details zur empirica-Marktdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.1.3.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder das seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.¹⁴ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunternehm-
en

¹³ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

¹⁴ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

Datengrundlage zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind in der Erstauswertung 2020 *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus der empirica-systeme Marktdatenbank) und *nicht öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote (aus Datensätzen, die Wohnungsunternehmen übermittelt haben).¹⁵ Datengrundlage für die vorliegende Erstauswertung ist somit die – um den Datensatz von Wohnungsunternehmen – erweiterte empirica-Preisdatenbank.¹⁶

Datengrundlage im LK Vorpommern-Greifswald

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Für die Auswertung werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote aller betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um die Daten von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁷ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der der - um die Daten von Wohnungsunternehmen (s.o.) - erweiterten empirica-systeme Marktdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Vorpommern-Greifswald in den zwölf Quartalen III/2017 bis II/2020 (also zwischen dem 01.07.2017 bis 30.06.2020) angeboten wurden.¹⁸
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von **gut 16.900 Mietwohnungsangeboten** aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor (Abbildung 9). Gut 5.700 dieser Mietwohnungsangebote stammen aus dem ergänzten Datensatz von Wohnungsunternehmen (WoU - und wurden *nicht* öffentlich inseriert), die übrigen aus der empirica-systeme Marktdatenbank (öffentlich inseriert). Abbildung 9 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.

Fallzahlen im LK Vorpommern-Greifswald

¹⁵ Die **Daten der Wohnungsunternehmen** wurden vom Landkreis Vorpommern-Greifswald an empirica weitergeleitet. Aus den Datensätzen der Wohnungsunternehmen wurden nur *nicht* öffentlich inserierte Wohnungsangebote in die Auswertung aufgenommen (keine Doppler zur empirica-systeme Marktdatenbank möglich)

¹⁶ Aus den **Daten der empirica-systeme Marktdatenbank** wurden 13 Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befuerung der Heizung entfernt. Fälle mit der Angabe "keine Heizung" gab es nicht. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein können. - Aus dem **Datensatz der Wohnungsunternehmen** wurden für die Auswertung nur die Mieten solcher Wohnungen berücksichtigt, zu denen angegeben wurde, dass sie grundsätzlich auch Hartz-IV-Haushalten zur Verfügung standen und dass sie über ein Bad/Dusche und eine Heizung (mit Befuerung besser als Holz/Kohle) verfügten. (Zum Einfluss der weiteren Mietdaten auf das Mietspektrum, vgl. Anhang-Kap. 2.3.1, ab Seite 69).

¹⁷ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-systeme Marktdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

¹⁸ Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Bistabelle: Anhang-Kap. 2.5).

- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird für die meisten Wohnungsgrößenklassen erreicht, nicht aber für Wohnungen mit Wohnflächen um 105 m² (vgl. eckige Klammern in Abbildung 9). Für diese Wohnungsgrößenklassen müssen in den meisten Vergleichsräumen zusätzlich Näherungswerte ermittelt werden (vgl. Kap. 2.3.2)

Abbildung 9: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für den LK Vorpommern-Greifswald 2020*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon aus Datensatz von WoU
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²		
VR I - Insel Usedom	261	433	293	125	[59]	1.013	154
VR II - Stadt Greifswald	2.056	2.599	1.399	616	293	7.105	1.062
VR III - Nördliche Küste	749	842	341	152	[60]	1.927	876
VR IV - Binnenland Nord	973	1.160	497	139	[81]	2.613	1.029
VR V - Ueckermünde m. U.	395	927	706	172	[60]	1.899	1.103
VR VI - Binnenland Süd	723	1.103	610	109	[48]	2.346	1.506
Summe**	5.157	7.064	3.846	1.313	601	16.903	5.730
davon aus Datensatz von WoU	2.036	2.742	1.274	167	14	5.730	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 45 m²“ heißt genauer „35 m² bis unter 55 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang-Kap. 2.5). [] bei Fallzahl <100. Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

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

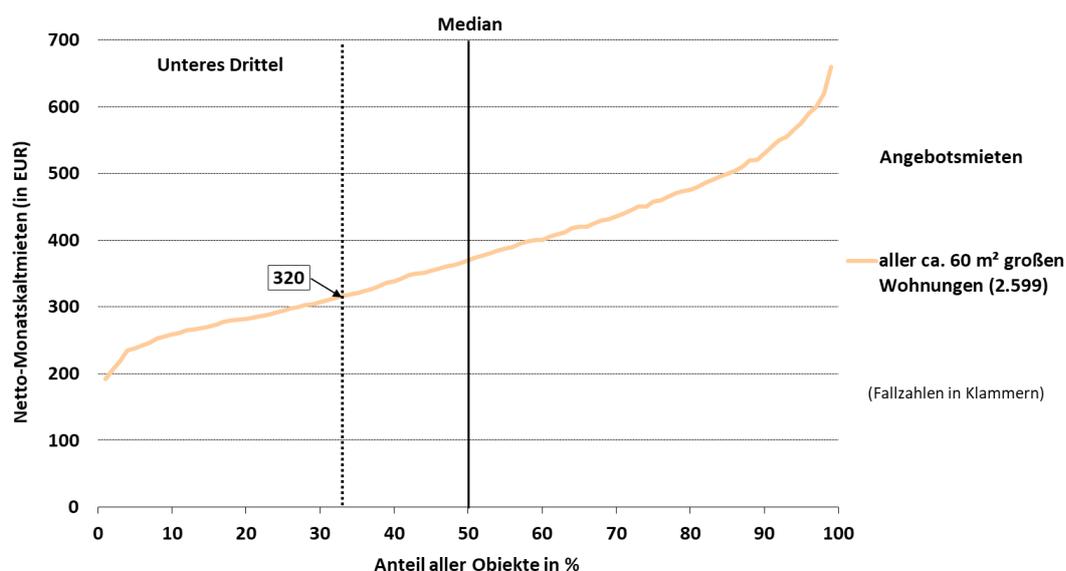
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ (Lesebeispiel 1)

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 9) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 10 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. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 60 m² großen Wohnungen, die innerhalb der letzten zwölf Quartale im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ angeboten wurden (vgl. Abbildung 9: Fallzahl 2.599) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 10). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 2.599 Mietobjekte angemietet werden konnte (Fallzahl in der Legende). Die Kurve beginnt links bei etwa 200 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 650 Euro/Wohnung (!) pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: in der Stadt Greifswald), 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 11, dass im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 280 Euro eine im Jahr 2012 modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Greifswald-Nördliche Mühlenvorstadt aus dem Jahr 1934, die 56 m² Wohnfläche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Fliesen- und Laminatböden, eine Gaszentralheizung und einen Keller hat; für 317 Euro eine 1971 erbaute und 2016 modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Greifswald-Fettenvorstadt mit 59 m² Wohnfläche, Bad mit Dusche, Balkon, Fliesenboden, Gasetagenheizung und Keller; für 373 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Greifswald-Fleischervorstadt aus dem Jahr 1996, die über 62 m² Wohnfläche, Duschbad, Balkon, Fliesenboden, Gasheizung, Keller und Aufzug verfügt; und für 620 Euro eine erst 2017 erbaute 2-Zimmer-Wohnung direkt in Greifswald-Innenstadt, die m² Wohnfläche und zudem Balkon, Laminatboden, Gaszentralheizung, Abstellraum und Keller hat.

Abbildung 10: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*

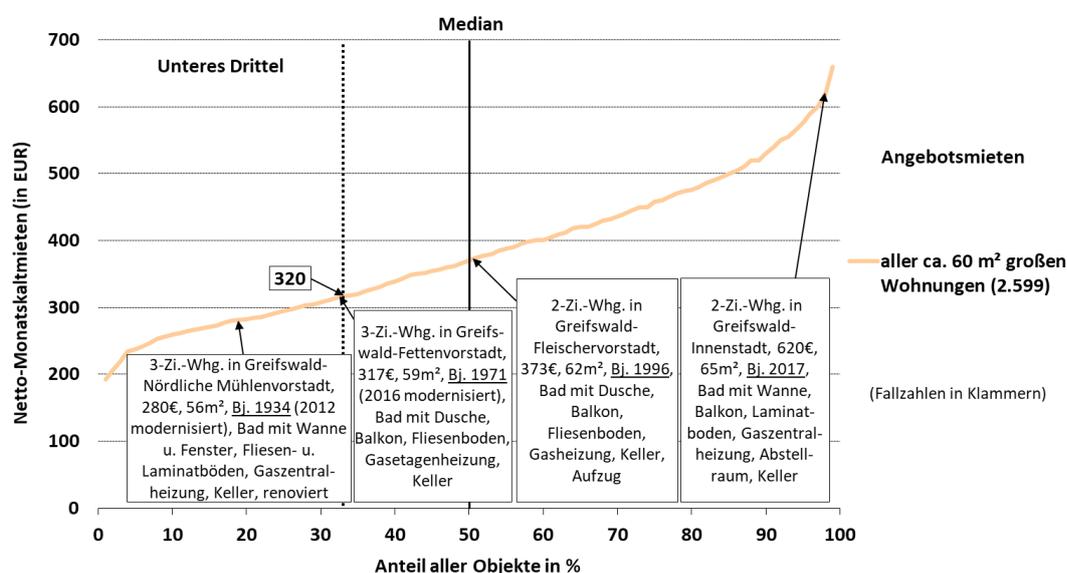


*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Abbildung 11: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 60 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

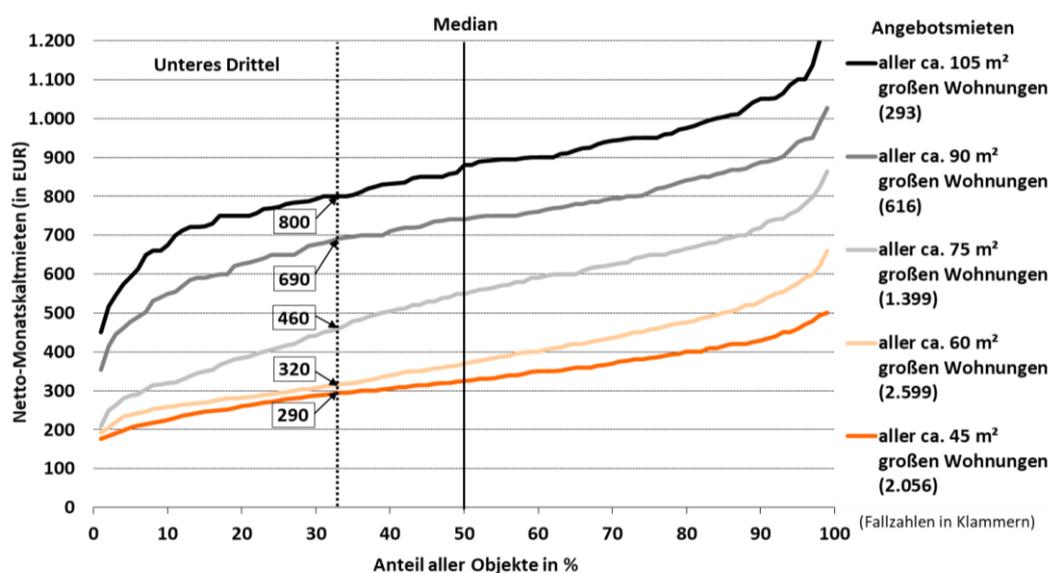
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 60 m² großen Wohnungen hier z. B. **320 Euro**). Gemäß Abbildung 11 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 320 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ mit etwa 60 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 320 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁹

¹⁹ 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 23, Seite 23). Zu konkreten Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 66).

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 II „Stadt Greifswald“ (Abbildung 12): Verfügbare, ca. 45 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **290 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **320 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **460 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **690 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **800 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 9.

Mietspektrum im VR II „Stadt Greifswald“

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

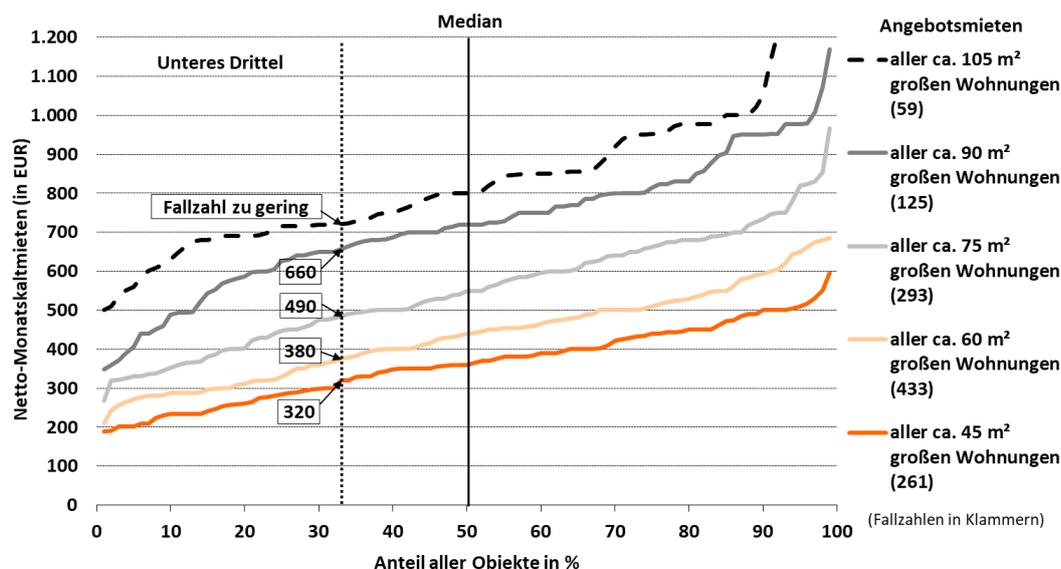
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

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

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ (Lesebeispiel 2)

Im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ wird allerdings bei den ca. 105 m² großen Wohnungen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 9 bzw. Legende in Abbildung 13). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, denn der Richtwert wird noch über Näherungswerte plausibilisiert.

Abbildung 13: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR I „Insel Usedom“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ sind für die Wohnungsgrößenklasse der ca. 105 m² großen Wohnungen in der Datenbank in der Summe über zwölf Quartale nur 59 Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse enthalten (vgl. Abbildung 13: Fallzahlen in der Legende, Linie gestrichelt). Das sind im Schnitt nur *ein bis zwei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise *gibt* es insgesamt nur sehr wenige 105 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum I „Insel Usedom“. Bei einer so geringen Fallzahl handelt es sich bei den verlangten Mieten jedenfalls nur um Einzelfälle, die aufgrund der Besonderheiten der einzelnen Wohnung zu einem verzerrten Preisbild führen können.

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

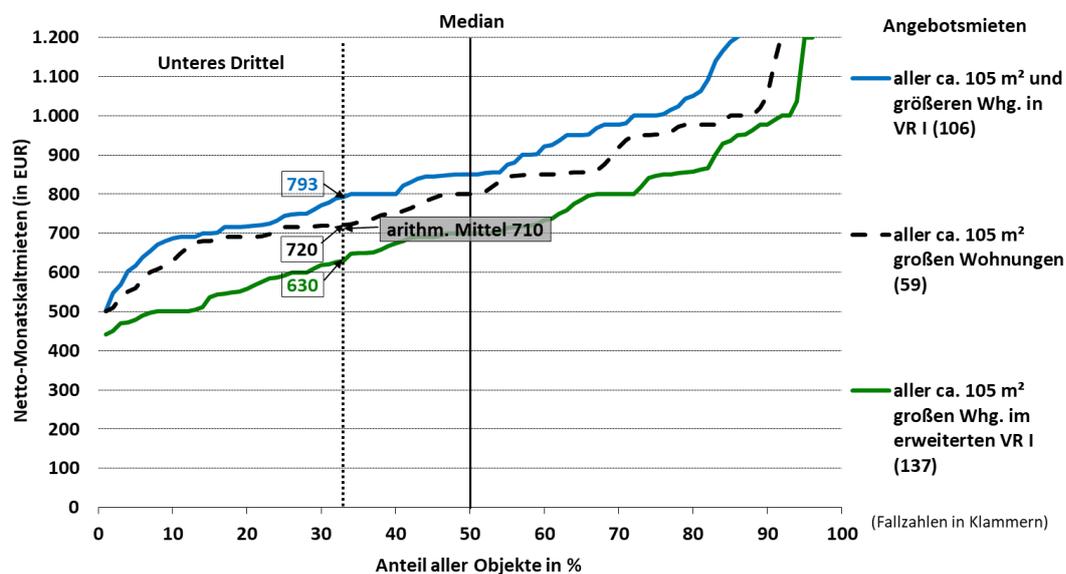
Näherungswerte

- **Wohnflächenausdehnung:** Wenn es faktisch nur wenige Wohnungen einer bestimmten Wohnungsgröße vor Ort gibt, könnte man der Bedarfsgemeinschaft in der Praxis auch erlauben, in etwas *größere* Wohnungen zu ziehen. Bezogen auf die Auswertung bedeutet dies, dass nun folgende Frage beantwortet wird: „Wie teuer sind die Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments vor Ort, wenn auch leicht größere Wohnungen (+10 m² Wohnfläche) mit betrachtet werden?“ – Der neue Richtwert daraus wird tendenziell zwar leicht höher liegen, aber durch

die dann höhere Fallzahl ist der Wert statistisch besser abgesichert. Gegebenenfalls kann diese Größenausdehnung weitergeführt werden (weitere Erhöhung um +10 m²), bis mindestens 100 Wohnungsangebote aus dem Auswertungszeitraum bekannt sind und ausgewertet werden können. Dies ist der erste Näherungswert.

- **Umkreisausdehnung:** Wenn die Bedarfsgemeinschaft nicht genau hier, sondern in der Nachbarkommune leben würde, müsste sie für eine Wohnung dieser Größe möglicherweise etwas mehr oder etwas weniger zahlen. Das Mietniveau verändert sich aber stetig im Raum und macht keine großen Sprünge. Die Frage lautet also hier: „Wie hoch ist das Preisniveau für Wohnungen dieser Größe eigentlich in den Nachbarkommunen?“ – Man kann davon ausgehen, dass Marktpreise sich nicht an Verwaltungsgrenzen orientieren, sondern sich kontinuierlich im Raum verändern. Das Preisniveau eines bestimmten Vergleichsraums wird daher immer auch von der Wohnungsmarktsituation in den angrenzenden Kommunen beeinflusst. Konkret betrachten wir daher alternativ zusätzlich zu den Wohnungsangeboten im Vergleichsraum auch noch angebotene Wohnungen der entsprechenden Größenklasse in den angrenzenden Kommunen und ermitteln auf dieser Basis den Höchstwert der Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment der entsprechenden Wohnungen im „Vergleichsraum und Umgebung“. Dies ist der zweite Näherungswert.
- **Vergleich:** Wenn der zunächst gemessene Wert (mit der geringen Fallzahl) zwischen den beiden Näherungswerten liegt, ist seine Höhe nicht unplausibel. Um die Richtwertermittlung allein auf statistisch abgesicherte Daten stützen zu können, verwenden wir in diesem Fall das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte. (Denn dieses liegt ebenfalls zwischen den beiden Näherungswerten, schwankt aber im Zeitablauf nicht so stark wie der ungesicherte zunächst gemessene Wert). Das arithmetische Mittel der beiden Näherungswerte wird in die Richtwerttabelle übernommen. – Wenn aber der zunächst gemessene Wert einem Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 14: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR „Insel Usedom“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte VR I“ umfasst (zusätzlich zu Heringsdorf und den Ämtern Usedom-Nord und Usedom-Süd) die Ämter Am Peenestrom und Lubmin sowie die Stadt Anklam und die Gemeinden Karlsburg, Klein Bünzow, Lühhmannsdorf, Murchin, Rubkow, Wrangelsburg und Ziethen im Amt Züssow.

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

Abbildung 14 zeigt für die ca. 105 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

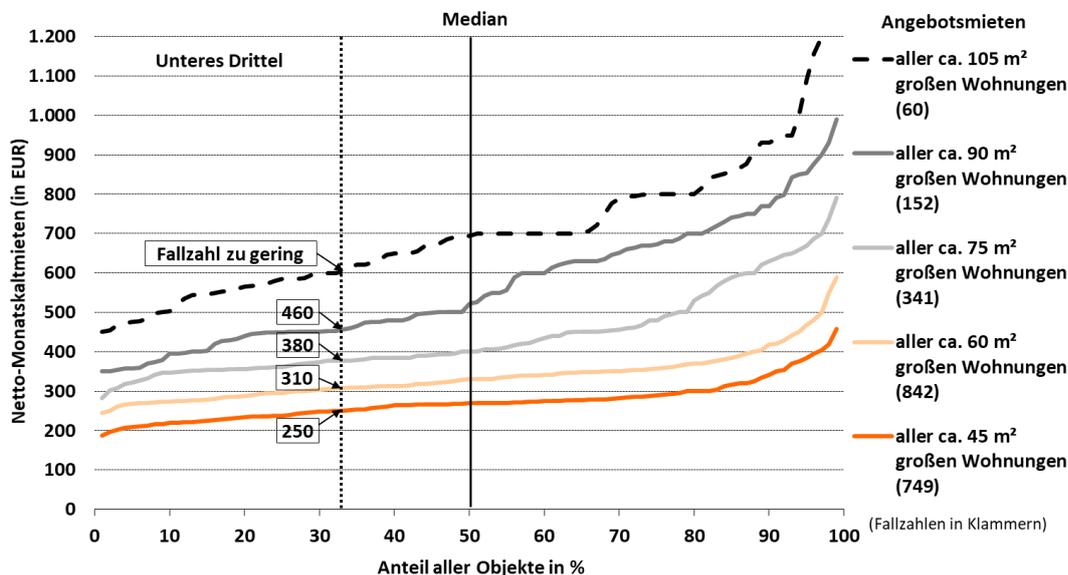
- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (720 Euro) liegen nur 59 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um sämtliche große Wohnungen beträgt die Fallzahl 106 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 105 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 793 Euro/Monat (weißes Kästchen, blaue Schrift) und damit *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 105 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich entlang der 33%-Linie ablesen und liegt mit 630 Euro/Monat (weißes Kästchen, grüne Schrift) *niedriger* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert zwischen den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Wert des arithmetischen Mittels gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (710 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 23).

Näherungswerte für VR I „Insel Usedom“

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum III „Nördliche Küste“

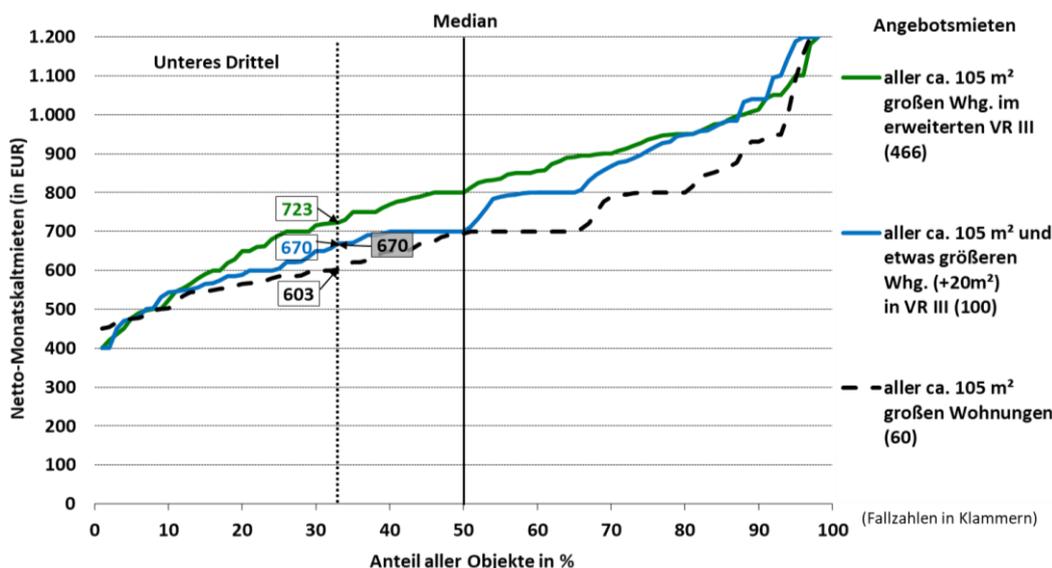
Abbildung 15: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Abbildung 16: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020*

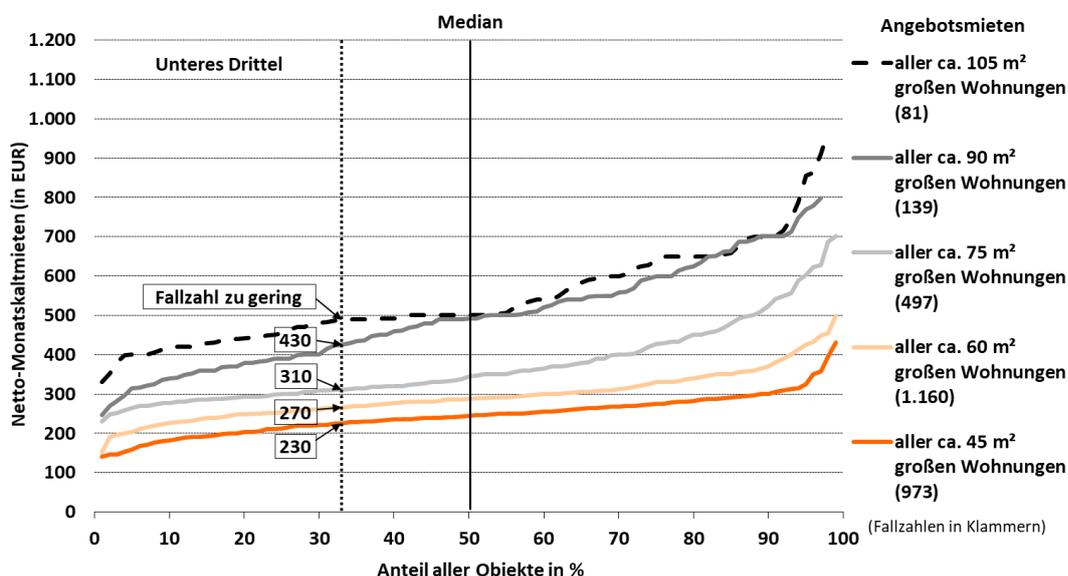


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte VR III“ umfasst (zusätzlich zu den Ämtern Am Peenestrom, Lubmin und Landhagen) Heringsdorf, die Ämter Usedom-Nord und Usedom-Süd, die Stadt Greifswald, die Ämter Züssow und Peenetal/Loitz sowie die Gemeinden Süderholz und Sundhagen im LK Vorpommern-Rügen.

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

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“

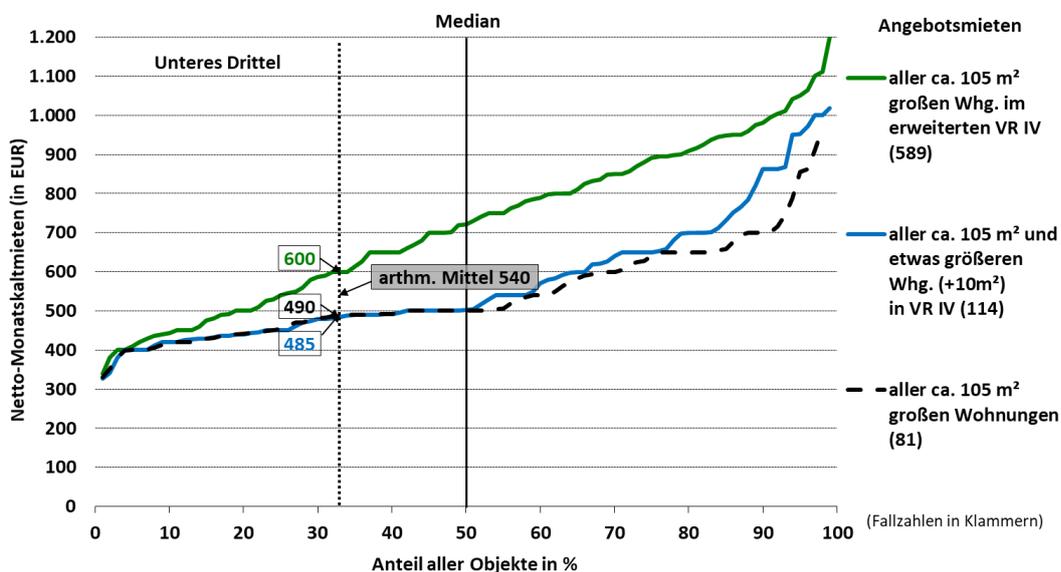
Abbildung 17: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Abbildung 18: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020*

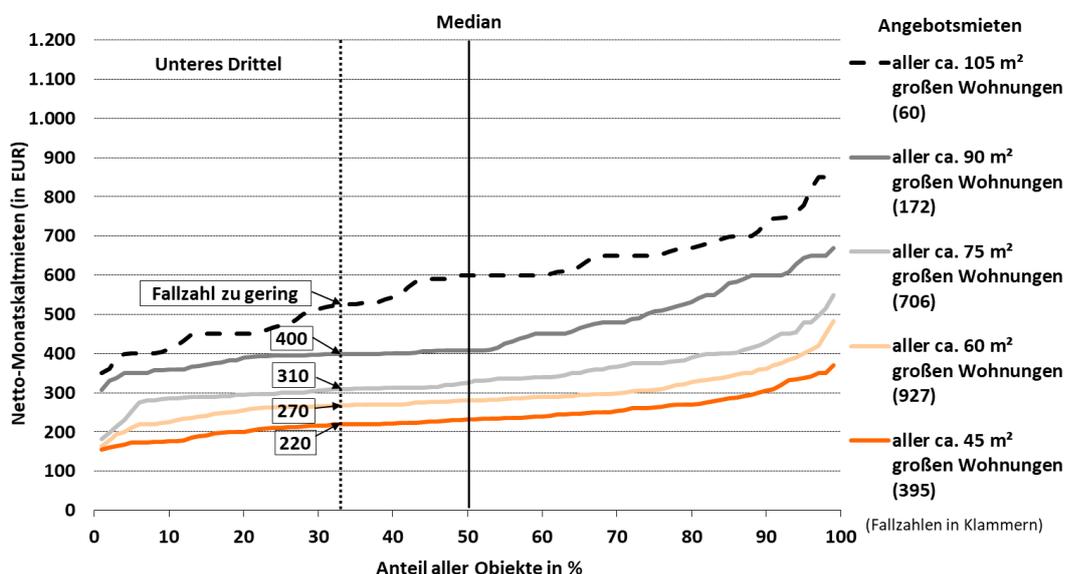


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte VR IV“ umfasst (zusätzlich zur Stadt Anklam und den Ämtern Anklam-Land, Jarmen-Tutow, Peenetal/Loitz und Züssow) die Ämter Am Peenestrom, Lubmin und Landhagen, Am Stettiner Haff und Torgelow-Ferdinandshof, die Städte Greifswald und Ueckermünde sowie die Gemeinden Süderholz und Glewitz im LK Vorpommern-Rügen und die Stadt Demmin und die Ämter Demmin-Land, Treptower Tollensewinkel und Friedland im LK Mecklenburgische Seenplatte.

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

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum V „Ueckermünde mit Umland“

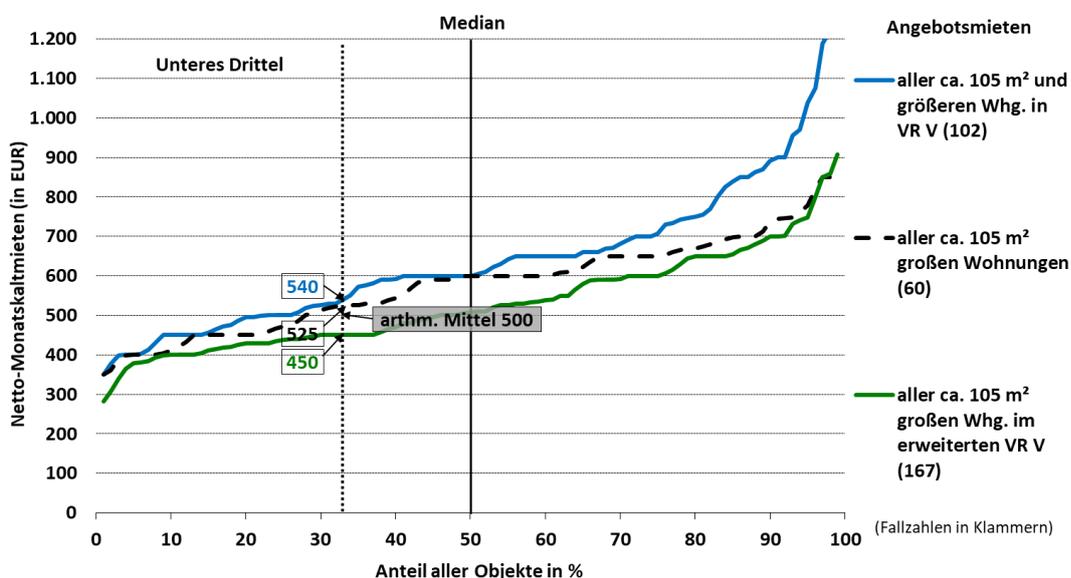
Abbildung 19: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckermünde mit Umland“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Abbildung 20: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckermünde mit Umland“, 2020*

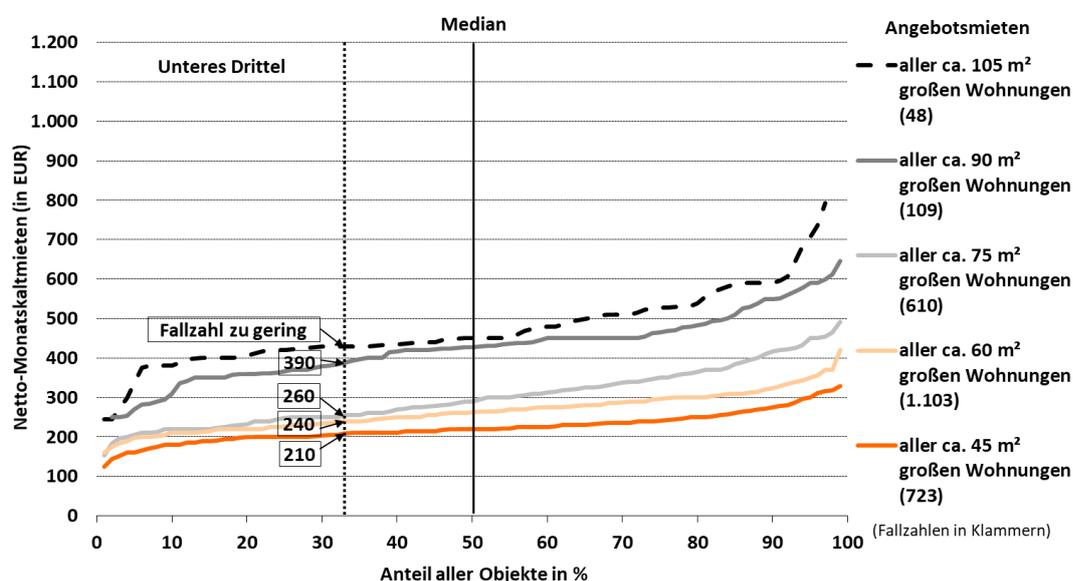


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte VR V“ umfasst (zusätzlich zur Stadt Ueckermünde und den Ämtern Am Stettiner Haff und Torgelow-Ferdinandshof) die Städte Anklam, Pasewalk und Strasburg (Uckermark) und die Ämter Anklam-Land, Löcknitz-Penkun und Uecker-Randow-Tal sowie das Amt Friedland im LK Mecklenburgische Seenplatte.

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

2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“

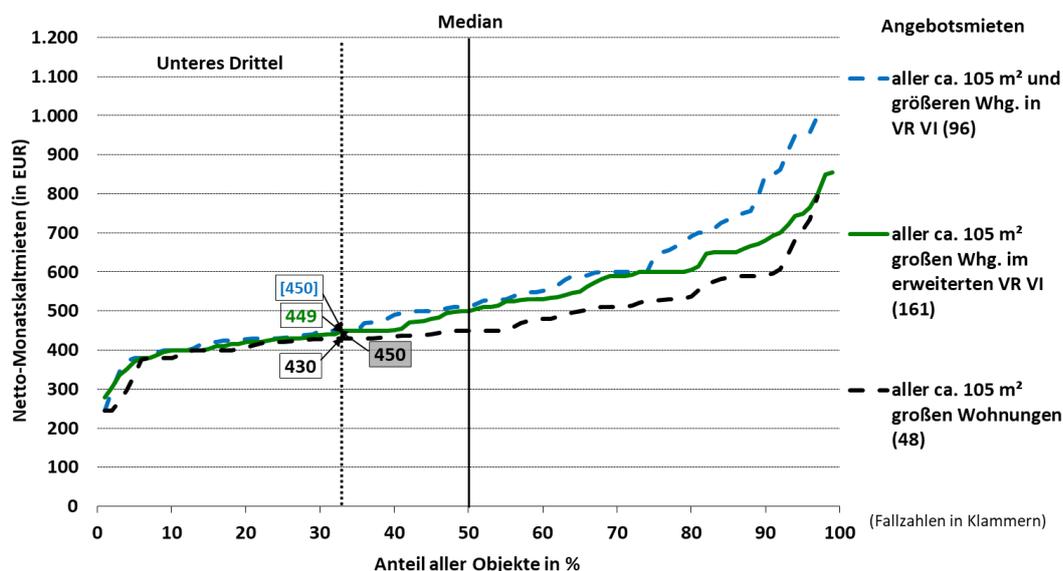
Abbildung 21: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR VI „Binnenland Süd“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

Abbildung 22: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Binnenland Süd“, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. [] Fallzahl <100. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte VR VI“ umfasst (zusätzlich zu den Städten Pasewalk und Strasburg (Uckermark) und den Ämtern Löcknitz-Penkun und Uecker-Randow-Tal) die Städte Ueckermünde und die Ämter Am Stettiner Haff und Torgelow-Ferdinandshof, die amtsfreie Gemeinde Uckerland und die Ämter Gartz, Gramzow und Büssow im LK Uckermark sowie die Ämter Woldegk und Friedland im LK Mecklenburgische Seenplatte.

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

2.3.7 Grundsicherungsrel. Mietspiegel (empirica) für den LK Vorpommern-Greifswald

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick ins Internet und in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 23). 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 Vorpommern-Greifswald grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1).²⁰ Die Richtwerte ergeben sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abbildung 23). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Marktsegments im LK Vorpommern-Greifswald

Hinweis: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat auch Bestandsmieten berücksichtigt (vgl. im Anhang-Kap. 2.3.2, ab Seite 68). **Ergebnis:** Die mittleren Bestandsmieten liegen deutlich niedriger als die mittleren Angebotsmieten. Wenn man dennoch die mittleren Bestandsmieten (Median) als Angemessenheitsgrenze ansetzen würde, könnten im ungewichteten Mittel über alle Haushaltsgrößen von den aktuell *verfügbaren* Wohnungen in angemessener Größe *nur etwa eine Fünftel* (22 %) angemietet werden. Einen Anlass, das untere Wohnungsmarktsegment deshalb *enger* abzugrenzen (also z.B. bei 25 % oder 22 %

²⁰ Gemäß LSG NRW gibt es für den in Betracht kommenden Wohnungsmarkt grundsätzlich drei Marktsegmente, nämlich den unteren, den mittleren und den oberen Bereich. Vom Grundsatz her sei jedes Marktsegment mit einem Drittel des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hiervon seien lt. LSG NRW nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gebe. Derartige Anhaltspunkte lassen sich jedoch aus diesem Gutachten nicht entnehmen (vgl. dazu insbesondere Arbeitsschritt 4).

statt bei 33 % der anmietbaren Wohnungen) sieht der Landkreis Vorpommern-Greifswald darin aber *nicht*.²¹

²¹ Eine engere Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments verfügbarer Wohnungen wäre zwar möglich, würde aber die anmietbare Wohnqualität für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Vorpommern-Greifswald absenken. Das BSG erläutert dazu: „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.**“ (Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: https://www.bsg.bund.de/Shared-Docs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

Abbildung 23: Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Vorpommern-Greifswald 2020*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)																			
	45 m ² große Mietwohnungen*				60 m ² große Mietwohnungen*				75 m ² große Mietwohnungen*				90 m ² große Mietwohnungen*				105 m ² große Mietwohnungen*			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
VR I - Insel Usedom	260	280	320	360	310	330	380	440	400	450	490	550	590	630	660	720	k.A.	k.A.	710+	k.A.
VR II - Stadt Greifswald	260	280	290	330	280	300	320	370	380	410	460	550	630	650	690	740	750	770	800	880
VR III - Nördliche Küste	230	240	250	270	290	300	310	330	360	360	380	400	440	450	460	520	k.A.	k.A.	670+	k.A.
VR IV - Binnenland Nord	200	210	230	240	250	250	270	290	290	300	310	350	380	390	430	490	k.A.	k.A.	540+	k.A.
VR V - Ueckermünde m. U.	200	210	220	230	260	260	270	280	300	300	310	330	390	390	400	410	k.A.	k.A.	500+	k.A.
VR VI - Binnenland Süd	200	200	210	220	220	230	240	260	230	250	260	290	360	370	390	430	k.A.	k.A.	450+	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle.
Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 23). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5) wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen räumlich, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: Zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 23 hervorgehobenen Richtwerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in den Vergleichsräumen I „Insel Usedom“ und II „Stadt Greifswald“ für alle Haushaltsgrößen am höchsten und im Vergleichsraum VI am niedrigsten sind. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. Abbildung 8, Seite 8) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über eine Einbauküche, Laminatboden, Fliesenboden, eine Parkmöglichkeit oder einen Garten verfügen (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, Fliesenboden, Einbauküche, Parkmöglichkeit, Aufzug oder Garten angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 24. und 25. September 2020) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 2.4.3).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Richtwerte (vgl. Abbildung 23) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkrete 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 Vorpommern-Greifswald

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 23, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 24) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Vorpommern-Greifswald** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 24). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Ausnahmen im Einzelfall sind möglich.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 24: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020*)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	320	380	490	660	710
VR II - Stadt Greifswald	290	320	460	690	800
VR III - Nördliche Küste	250	310	380	460	670
VR IV - Binnenland Nord	230	270	310	430	540
VR V - Ueckermünde m. U.	220	270	310	400	500
VR VI - Binnenland Süd	210	240	260	390	450

* Quelle: Vgl. Abbildung 23 (Seite 25): Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), III/2017 bis II/2020, unteres Drittel (zur Zuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 25) **empirica**

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

Abbildung 25: Vergleichsräume, Ämter und Gemeinden und im LK Vorpommern-Greifswald

VR	Amt	Gemeinde	VR	Amt	Gemeinde	VR	Amt	Gemeinde		
VR I	Heringsdorf		VR IV	Anklam		VR V	Ueckermünde			
		Usedom-Nord			Karlshagen			Bargischow	Am Stettiner Haff	Ahlbeck
					Mölschow			Blesewitz		Altwarw
					Peenemünde			Boldekow		Eggesin
					Trassenheide			Bugewitz		Grambin
	Zinnowitz			Butzow	Hintersee					
	Usedom-Süd	Benz		Ducherow	Torgelow-Ferdinands-hof		Leopoldshagen			
		Dargen		Iven			Liepgarten			
		Garz		Krien			Lübs			
		Kamminke		Krusenfelde			Luckow			
		Korswandt		Medow			Meiersberg			
		Koserow		Neetzow-Liepen	Mönkebude					
		Loddin		Neu Kosenow	Vogelsang-Warsin					
		Mellenthin		Neuenkirchen	Altwigshagen					
		Pudagla		Postlow	Ferdinandshof					
		Rankwitz		Rossin	Hammer a.d. Uecker					
		Stolpe auf Usedom		Sarnow	Heinrichswalde					
		Ückeritz		Spantekow	Rothemühl					
		Usedom		Stolpe a.d. Peene	Torgelow					
		Zempin		Alt Tellin	Wilhelmsburg					
		Zirchow		Bentzin						
VR II	Greifswald		Jarmen-Tutow		Pasewalk		Strasburg (Uckermark)			
VR III	Am Peenestrom	Buggenhagen	Jarmen-Tutow	Jarmen	VR VI	Löcknitz-Penkun	Bergholz			
		Krummin		Kruckow			Blankensee			
		Lassan		Tutow			Boock			
		Lütow		Völschow			Glasow			
		Sauzin		Görmin			Grambow			
		Wolgast	Loitz	Krackow						
		Zemitz	Sassen-Trantow	Löcknitz						
	Landhagen	Behrenhoff	Züssow	Bandelin		Nadrensee				
		Dargelin		Gribov		Penkun				
		Dersekow		Groß Kiesow		Plöwen				
		Hinrichshagen		Groß Polzin		Ramin				
		Levenhagen		Gützkow		Rosow				
		Mesekenhagen		Karlsburg		Rothenklempenow				
		Neuenkirchen		Klein Bünzow		Brietzig				
		Wackerow		Murchin		Fahrenwalde				
		Weitenhagen		Rubkow		Groß Luckow				
		Brünzow		Schmatzin		Jatznick				
	Lubmin	Hanshagen	Wrangelsburg	Uecker-Randow-Tal		Koblentz				
		Katzow	Ziethen			Krugsdorf				
		Kemnitz	Züssow			Nieden				
		Kröslin				Papendorf				
		Loissin				Polzow				
		Lubmin				Rollwitz				
		Neu Boltenhagen				Schönwalde				
		Rubenow				Viereck				
		Wusterhusen				Zerrenthin				

* Quelle: Vgl. (Abbildung 8 Seite 8): Zusammenfassung zu Vergleichsräumen

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.²² Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

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

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden²³, (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4) den jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

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

²³ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

3.2.1 Datengrundlage

Datengrundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Nebenkosten von *vermieteten* Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitgestellt werden (Datenquelle 1). Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort. Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt werden, z. B. die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw.²⁴ Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* ähnlich 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, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

Datengrundlage zur Festlegung einer Obergrenze für angemessene Nebenkosten im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind Nebenkosten von Wohnungen, die im Landkreis Vorpommern-Greifswald von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Dies sind zum einen Daten der beiden Jobcenter im Landkreis aus dem Rechtsbereich des SGB II und zum anderen Daten des Trägers für Sozialhilfe aus dem Rechtsbereich des SGB XII (alle Daten zum Datenstand Juni 2020). Sie wurden empirisch vom Landkreis Vorpommern-Greifswald übermittelt. Es handelt sich nach Aussage der Jobcenter um die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen pro Monat und bei den Daten des Sozialamts um die tatsächlichen Nebenkosten gemäß Jahresabrechnung²⁵.

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die kalten und warmen Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Insgesamt liegen damit im Landkreis Vorpommern-Greifswald von 13.380 Wohnungen Angaben zu kalten Nebenkosten und von 12.557 Wohnungen Angaben zu warmen Nebenkosten vor (Abbildung 26).

Datengrundlage für
NK im LK Vorpom-
mern-Greifswald

²⁴ Der BMAS-Forschungsbericht 478 bestätigt das: „Dennoch sind die SGB II-Daten die **bestmögliche regionalisierte Datenquelle** zu kalten Nebenkosten.“ (S. 188) Das gelte für warme Nebenkosten analog (S. 193). Quelle: siehe Fußnote 13, Seite 11.

²⁵ Diese Jahreswerte wurden von empirica durch 12 geteilt, um durchschnittliche Monatswerte zu erhalten, die mit den Daten der Jobcenter in ihrer Einheit vergleichbar sind.

Abbildung 26: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Fälle kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
VR I - Insel Usedom	338	347	168	[54]	[31]	875
VR II - Stadt Greifswald	1.196	1.288	544	113	[20]	3.505
VR III - Nördliche Küste	704	590	248	133	[46]	1.683
VR IV - Binnenland Nord	1.236	1.028	511	191	[81]	2.891
VR V - Ueckermünde m. U.	883	869	449	109	[29]	2.111
VR VI - Binnenland Süd	998	925	418	[88]	[53]	2.315
Gesamt	5.355	5.047	2.338	688	260	13.380

Vergleichsraum	Fälle warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
VR I - Insel Usedom	335	338	162	[51]	[27]	848
VR II - Stadt Greifswald	1.179	1.264	529	109	[17]	3.427
VR III - Nördliche Küste	671	564	229	121	[38]	1.571
VR IV - Binnenland Nord	1.082	934	430	126	[57]	2.511
VR V - Ueckermünde m. U.	857	843	430	100	[23]	2.030
VR VI - Binnenland Süd	940	875	394	[71]	[38]	2.170
Gesamt	5.064	4.818	2.174	578	200	12.557

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; - **Wohnungsgrößen +/- 10 m². -
 *** Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). - [] bei Fallzahl <100.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
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 Angaben zu den Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenspektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

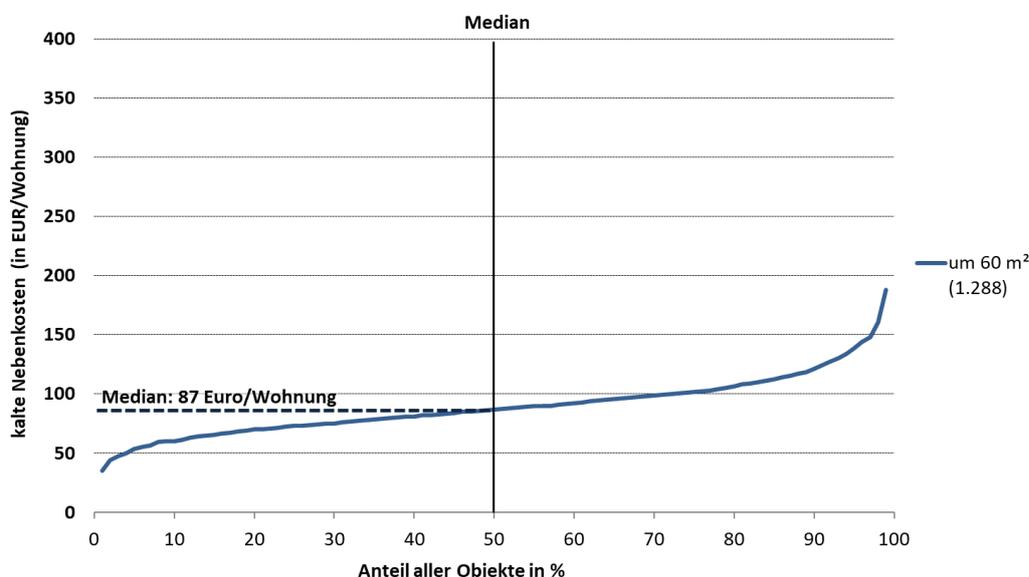
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.²⁶

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 27 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 60 m² große Mietwohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“: Für ca. 60 m² große Wohnungen, die im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 30 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 190 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an. Für die mittlere ca. 60 m² große Wohnung (Median) werden 87 Euro/Wohnung an kalten Nebenkosten gezahlt.

Lesebeispiel

Abbildung 27: Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 60 m² große Wohnungen*, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

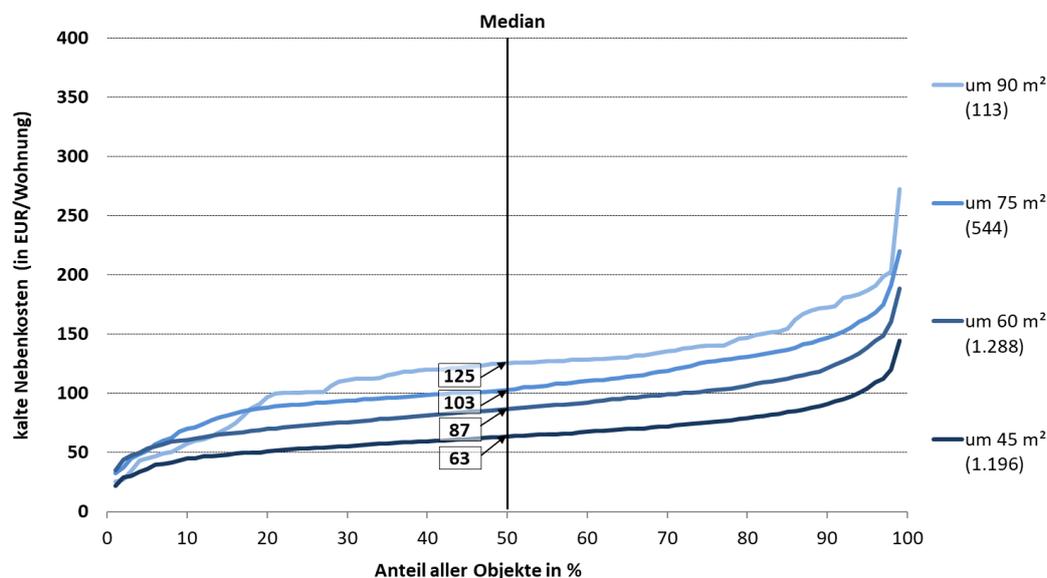
Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

²⁶ Zur grafischen Darstellung der Streuung: Mindestfallzahl 100; zur Ausweisung des Medians: Mindestfallzahl 50.

In Abbildung 28 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen (mit ausreichender Fallzahl) dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 20 und 30 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 90 m² bis ca. 270 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten NK im VR II „Stadt Greifswald“

Abbildung 28: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Die Höhen der kalten Nebenkosten in den weiteren Vergleichsräumen sind im Anhang dargestellt (ab Seite 94). Eine Ergebnisübersicht zu den mittleren kalten Nebenkosten in sämtlichen Vergleichsräumen im Landkreis Vorpommern-Greifswald zeigt Abbildung 29 oben: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 45 m² großen Mietwohnungen in den Vergleichsräumen im Landkreis Vorpommern-Greifswald liegen monatlich bei rd. 50 bis 60 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten. Die auf 10 Euro gerundeten Mediane der kalten Nebenkosten dienen als Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten (Abbildung 29 unten).

Mittlere kalte NK im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 29: Mittlere kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Mediane (vgl. Abbildung 28 und Abbildung 78 ff.):

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	53	64	79	85	k.A.
VR II - Stadt Greifswald	63	87	103	125	k.A.
VR III - Nördliche Küste	60	75	88	100	k.A.
VR IV - Binnenland Nord	51	63	77	82	90
VR V - Ueckermünde m. U.	59	70	84	100	k.A.
VR VI - Binnenland Süd	59	70	89	92	100

daraus abgeleitet: Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten:**

Vergleichsraum	Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	50	60	80	90	[100]
VR II - Stadt Greifswald	60	90	100	130	[140]
VR III - Nördliche Küste	60	80	90	100	[110]
VR IV - Binnenland Nord	50	60	80	80	90
VR V - Ueckermünde m. U.	60	70	80	100	[110]
VR VI - Binnenland Süd	60	70	90	90	100

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². k.A.: Fallzahl < 50 (vgl. Abbildung 26). ** Werte auf 10 Euro gerundet; [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

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

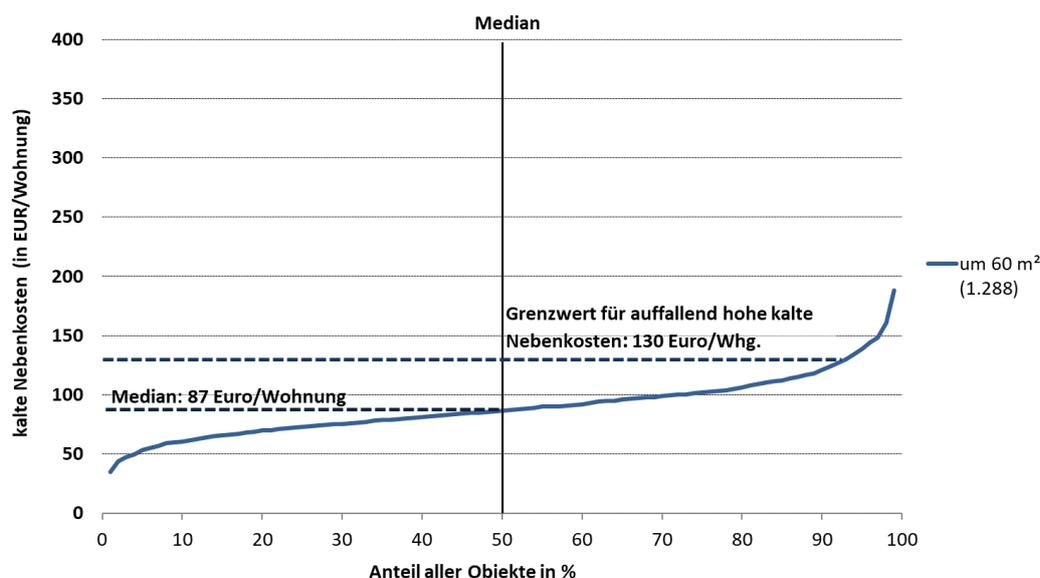
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich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

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Lesehilfe zu Abbildung 30: Für ca. 60 m² große, von Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ bewohnte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten mit Blick auf die Kurve bei etwa 130 Euro. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert. Das bedeutet: Solange 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ monatlich nicht mehr als 130 Euro an kalten Nebenkosten zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch.

Auffallend hohe kalte NK im VR II „Stadt Greifswald“

Abbildung 30: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten für ca. 60 m² große Wohnungen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 30 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,5-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen in den Vergleichsräumen im Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abbildung 31).

Abbildung 31: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	80	100	120	130	[150]
VR II - Stadt Greifswald	100	130	150	190	[210]
VR III - Nördliche Küste	90	110	130	150	[170]
VR IV - Binnenland Nord	80	90	120	120	140
VR V - Ueckermünde m. U.	90	110	130	150	[170]
VR VI - Binnenland Süd	90	110	130	140	150

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median der kalten Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche, auf 10 Euro gerundet. [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
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. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 32.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 32: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	30	30	40	40	[50]
VR II - Stadt Greifswald	30	40	50	60	[70]
VR III - Nördliche Küste	30	40	40	50	[60]
VR IV - Binnenland Nord	30	30	40	40	50
VR V - Ueckermünde m. U.	30	40	40	50	[60]
VR VI - Binnenland Süd	30	40	40	50	50

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: Halber ungerundeter Median der kalten Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche, auf 10 Euro gerundet. [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

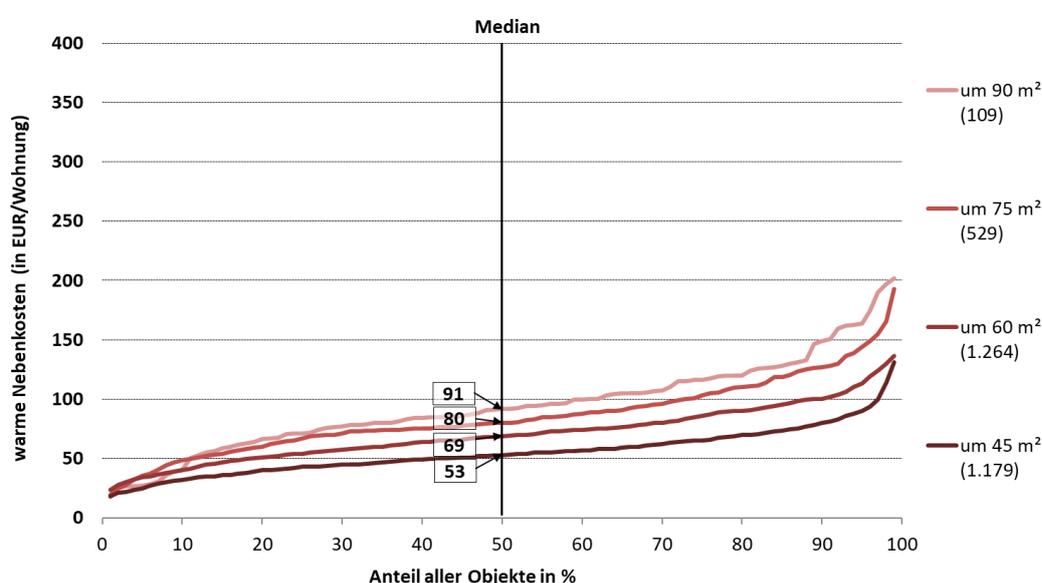
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

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

In Abbildung 33 ist die Streuung der Heizkosten im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 90 m² bis etwa 200 Euro.

Streuung der warmen NK

Abbildung 33: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Die Höhen der warmen Nebenkosten in den weiteren Vergleichsräumen sind im Anhang dargestellt (ab Seite 97). Eine Ergebnisübersicht für alle Vergleichsräume im Landkreis Vorpommern-Greifswald zeigt Abbildung 34: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 45 m² große Wohnungen monatlich bei 50 bis 60 Euro und für große Wohnungen bei 100 Euro und mehr.

Die auf 10 Euro gerundeten Mediane der warmen Nebenkosten dienen als Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten (Abbildung 34 unten).

Mittlere warme NK im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 34: Mittlere warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Mediane (vgl. Abbildung 33 und Abbildung 84 ff.):

Vergleichsraum	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	54	68	82	90	k.A.
VR II - Stadt Greifswald	53	69	80	92	k.A.
VR III - Nördliche Küste	64	85	104	112	k.A.
VR IV - Binnenland Nord	58	73	90	100	118
VR V - Ueckermünde m. U.	50	64	87	112	k.A.
VR VI - Binnenland Süd	57	71	95	105	k.A.

daraus abgeleitet: Richtwerte für mittlere warme Nebenkosten:**

Vergleichsraum	Richtwert für mittlere warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	50	70	80	90	[100]
VR II - Stadt Greifswald	50	70	80	90	[100]
VR III - Nördliche Küste	60	90	100	110	[130]
VR IV - Binnenland Nord	60	70	90	100	120
VR V - Ueckermünde m. U.	50	60	90	110	[130]
VR VI - Binnenland Süd	60	70	100	100	[120]

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². k.A.: Fallzahl < 50 (vgl. Abbildung 26). ** Werte auf 10 Euro gerundet; [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

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

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten beim Blick auf den Kurvenverlauf ebenfalls etwa beim 1,5-fachen Median (vgl. Abbildung 33). Eine Ergebnisübersicht über die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten für alle Vergleichsräume im Landkreis Vorpommern-Greifswald zeigt Abbildung 35.

Auffallend hohe warme NK im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 35: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	80	100	120	140	[150]
VR II - Stadt Greifswald	80	100	120	140	[150]
VR III - Nördliche Küste	100	130	160	170	[200]
VR IV - Binnenland Nord	90	110	140	150	180
VR V - Ueckermünde m. U.	80	100	130	170	[200]
VR VI - Binnenland Süd	90	110	140	160	[180]

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,5-facher ungerundeter Median der warmen Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche, auf 10 Euro gerundet. [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 36.

Auffallend niedrige warme NK im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 36: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	30	30	40	50	[50]
VR II - Stadt Greifswald	30	30	40	50	[50]
VR III - Nördliche Küste	30	40	50	60	[70]
VR IV - Binnenland Nord	30	40	50	50	60
VR V - Ueckermünde m. U.	30	30	40	60	[70]
VR VI - Binnenland Süd	30	40	50	50	[60]

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: Halber ungerundeter Median der warmen Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche, auf 10 Euro gerundet. [] Werte aufgrund geringer Fallzahl gesetzt.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Vorpommern-Greifswald

4.1 Ergebnistabellen für den LK Vorpommern-Greifswald (Übersicht)

Abbildung 37: Ergebnistabellen für den LK Vorpommern Greifswald (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	320	380	490	660	710
VR II - Stadt Greifswald	290	320	460	690	800
VR III - Nördliche Küste	250	310	380	460	670
VR IV - Binnenland Nord	230	270	310	430	540
VR V - Ueckermünde m. U.	220	270	310	400	500
VR VI - Binnenland Süd	210	240	260	390	450

(b) Richtwerte für mittlere Nebenkosten:**

VR	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
VR I	50	60	80	90	100	50	70	80	90	100
VR II	60	90	100	130	140	50	70	80	90	100
VR III	60	80	90	100	110	60	90	100	110	130
VR IV	50	60	80	80	90	60	70	90	100	120
VR V	60	70	80	100	110	50	60	90	110	130
VR VI	60	70	90	90	100	60	70	100	100	120

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

VR	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
VR I	80	100	120	130	150	80	100	120	140	150
VR II	100	130	150	190	210	80	100	120	140	150
VR III	90	110	130	150	170	100	130	160	170	200
VR IV	80	90	120	120	140	90	110	140	150	180
VR V	90	110	130	150	170	80	100	130	170	200
VR VI	90	110	130	140	150	90	110	140	160	180

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

VR	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
VR I	30	30	40	40	50	30	30	40	50	50
VR II	30	40	50	60	70	30	30	40	50	50
VR III	30	40	40	50	60	30	40	50	60	70
VR IV	30	30	40	40	50	30	40	50	50	60
VR V	30	40	40	50	60	30	30	40	60	70
VR VI	30	40	40	50	50	30	40	50	50	60

Quellen: * Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel (vgl. Abbildung 24).
 ** Median für eine angemessene große Wohnung (vgl. Abbildung 29 und Abbildung 34). - *** Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (auf Basis des 1,5-fachen Medians, vgl. Abbildung 31 und Abbildung 35). - ** ** Halber Median für eine angemessene große Wohnung (vgl. Abbildung 32 und Abbildung 36), z. B. für einen Klimabonus (vgl. Anhang-Kap. 4.2); Nebenkostenwerte für 5-Personen-Haushalte gesetzt; alle Werte auf 10 Euro gerundet (um Scheingenauigkeiten zu vermeiden und bei Aktualisierungen zu verhindern, dass auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen)

empirica

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Die Ergebnistabelle (Abbildung 37) zeigt eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten. Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger nun in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§ 22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Zielführend und praktikabel ist es, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen *Ausschluss des gehobenen Standards*. Nebenkosten werden einfach in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt - jedenfalls solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze).²⁷ Im Ergebnis werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und dennoch - wie in § 22 SGB II verlangt - auf ein angemessenes Maß begrenzt. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch um einen **Klimabonus** ergänzen.²⁸
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren *kalten* Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt.²⁹

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor* Einzug in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird. Denn hinsichtlich der *Nebenkosten* sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). Dennoch wird in der aktuellen Rechtsprechung häufig nur die *Bruttokaltmiete* zur Beurteilung von Angemessenheit akzeptiert.³⁰

²⁷ Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze sollte eine Kostensenkungsaufforderung im Einzelfall nur dann erfolgen, wenn ersichtlich ist, dass der Mieter die Kosten tatsächlich durch ein anderes Verhalten senken könnte!

²⁸ Näheres dazu im Anhang-Kap.°4.1.

²⁹ Näheres dazu im Anhang-Kap.°4.2.

³⁰ Zu den Nachteilen der Bruttokaltmiete vgl. Kap. 2.3 im empirica-paper Nr. 252a (Wie sozial können Sozialgerichte sein: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/>)

4.3 Prüfschema im LK Vorpommern-Greifswald

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.

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

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald verwendet als Prüfschema für die Angemessenheit die **Komponentenprüfung**: Das heißt, die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden im Landkreis Vorpommern-Greifswald auf ein angemessenes Maß begrenzt, indem die Angemessenheit der Grundmiete und die Angemessenheit der Nebenkosten *getrennt voneinander* geprüft werden (Abbildung 38): Die Wohnkosten eines Haushalts gelten als angemessen, wenn die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **kalte Nebenkosten** werden in voller Höhe anerkannt, solange sie die Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten nicht überschreiten (Nichtprüfungsgrenze). Bei Überschreiten dieser Werte erfolgt eine konkrete Prüfung der Angemessenheit des Verbrauchsverhaltens. Die Angemessenheit der **Heizkosten** wird separat beurteilt.

Prüfschema im LK
Vorpommern-Greifswald

Abbildung 38: Richtwerttabellen für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	320	380	490	660	710
VR II - Stadt Greifswald	290	320	460	690	800
VR III - Nördliche Küste	250	310	380	460	670
VR IV - Binnenland Nord	230	270	310	430	540
VR V - Ueckermünde m. U.	220	270	310	400	500
VR VI - Binnenland Süd	210	240	260	390	450

Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten:

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	50	60	80	90	100
VR II - Stadt Greifswald	60	90	100	130	140
VR III - Nördliche Küste	60	80	90	100	110
VR IV - Binnenland Nord	50	60	80	80	90
VR V - Ueckermünde m. U.	60	70	80	100	110
VR VI - Binnenland Süd	60	70	90	90	100

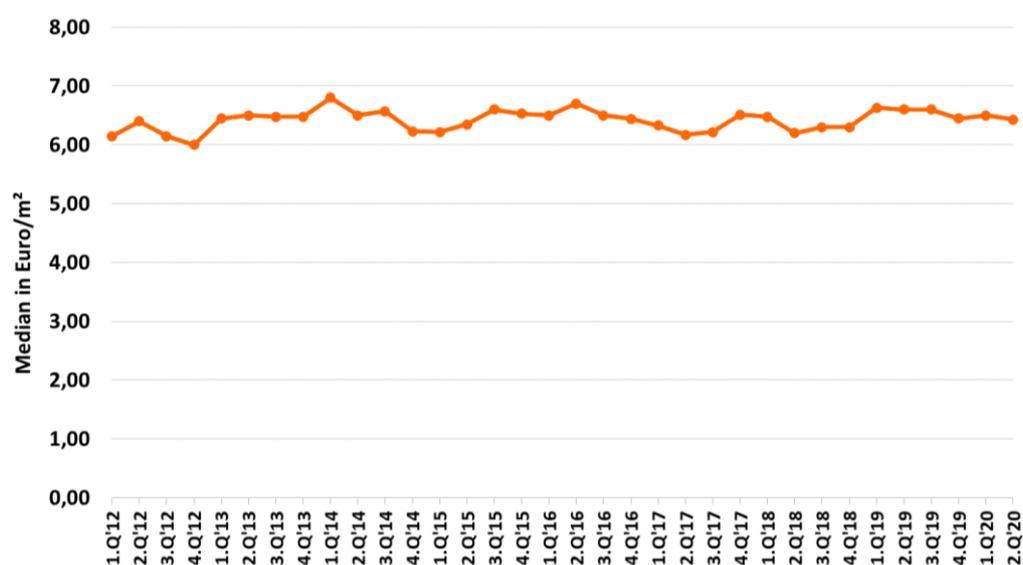
Quelle: Abbildung 37a und Abbildung 37b links

empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit dem Jahr 2012 haben sich die Mieten verfügbarer Wohnungen im Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Greifswald kaum verändert (Abbildung 39). Wir empfehlen dennoch eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine Überprüfung der Richtwerte nach spätestens zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 39: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Vorpommern-Greifswald seit 2012



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

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

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz. Der Begriff der Angemessenheit in § 22 (1) SGB II formuliert eine Obergrenze für die Bedarfe der Unterkunft mit dem Ziel, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.³¹ Die Maßgabe der Verfügbarkeit formuliert gleichzeitig eine Untergrenze für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).³² Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

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

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

³¹ „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20). - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R – RdNr 24).

³² „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“ (BSG-Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27).

Kern der Analyse des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 40 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 41 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z. B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 42 zeigt das gleiche Ergebnis tabellarisch. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

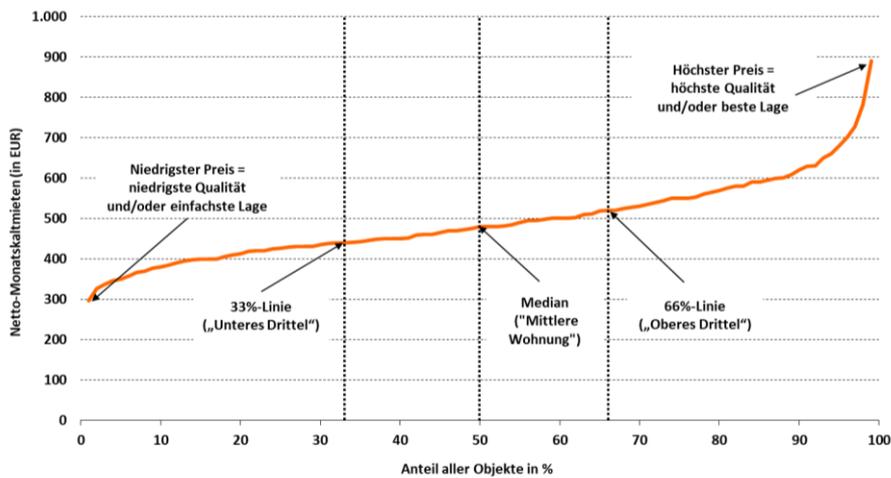
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

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

Angemessene
Nebenkosten

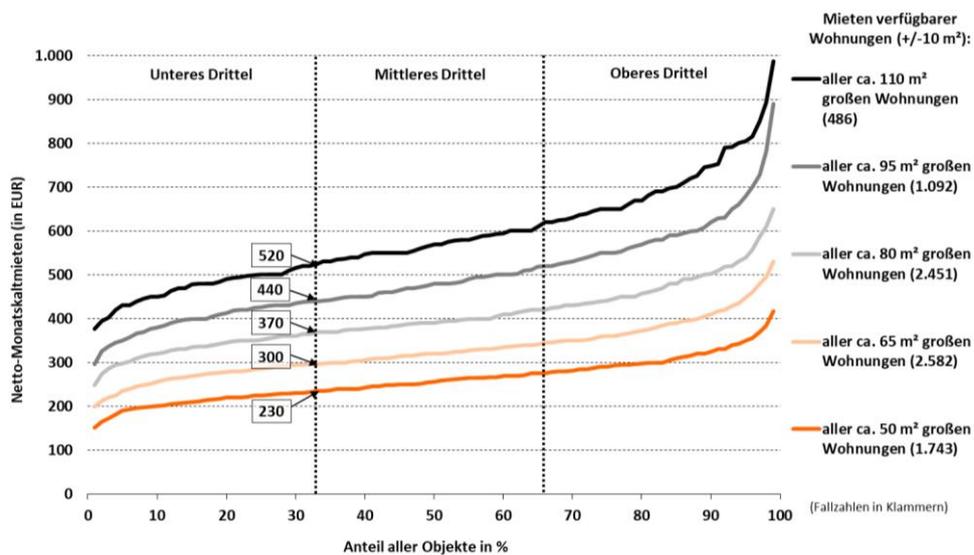
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

Abbildung 40: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 41: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



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

Abbildung 42: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).

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

empirica

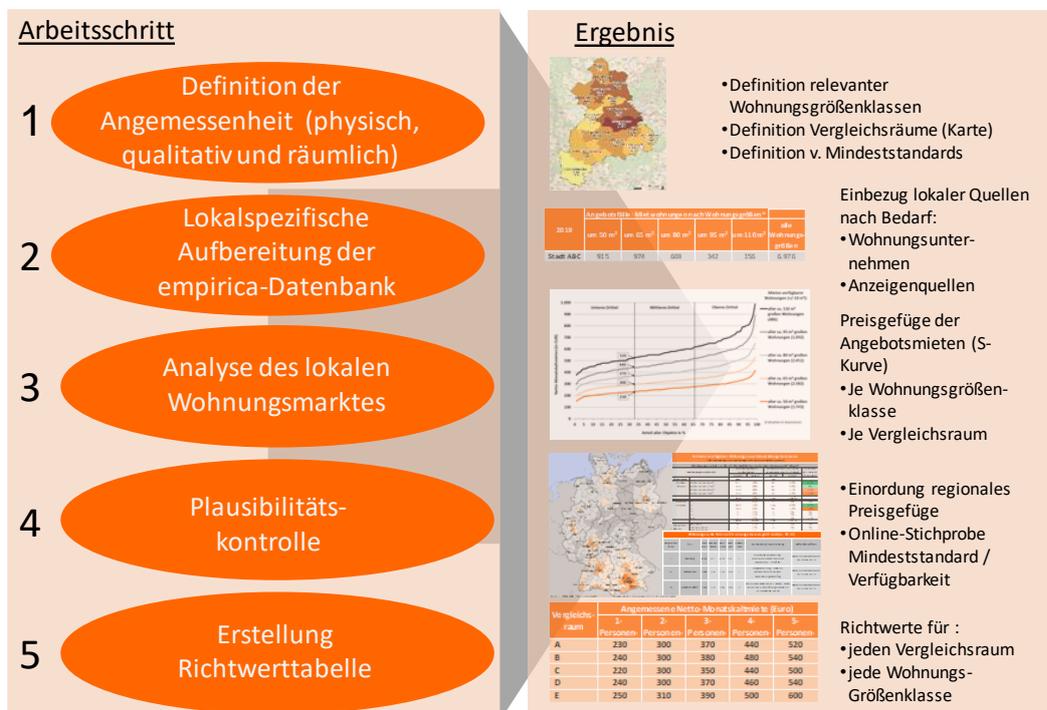
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 43):

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank** (empirica-systeme Marktdatenbank), z. B. durch Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen** für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Diese Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. optionale Bausteine, ab Seite 48).

Abbildung 43: Arbeitsschritte des empirica-Konzepts



empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten
- Auswertung von Nebenkosten von bewohnten Mietwohnungen
- Überprüfung von Vergleichsräumen
- 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* Angebotsmieten in die Analyse aufgenommen werden.

Grundmiete

Die Berücksichtigung von **Bestandsmieten vermieteter Wohnungen** liefert zwar 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. Angaben zu ortsspezifischen Bestandsmieten (Einzeldaten) liegen bei Leistungsträgern (SGB II / XII) und Wohnungsunternehmen vor.³³

Bei der Auswertung von **Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten** liegen auch *orts-spezifische Einzeldaten* zu Wohnnebenkosten vor, so dass neben den *mittleren* Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* kalten und warmen Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt werden können. **Nebenkostendaten von bewohnten Mietwohnungen** liegen bei Leistungsträgern (SGB II / XII) und Wohnungsunternehmen vor.

Nebenkosten

Die **Daten von bei Leistungsträgern (SGB II / XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils über Abfragetabelle per E-Mail erfragt und 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.

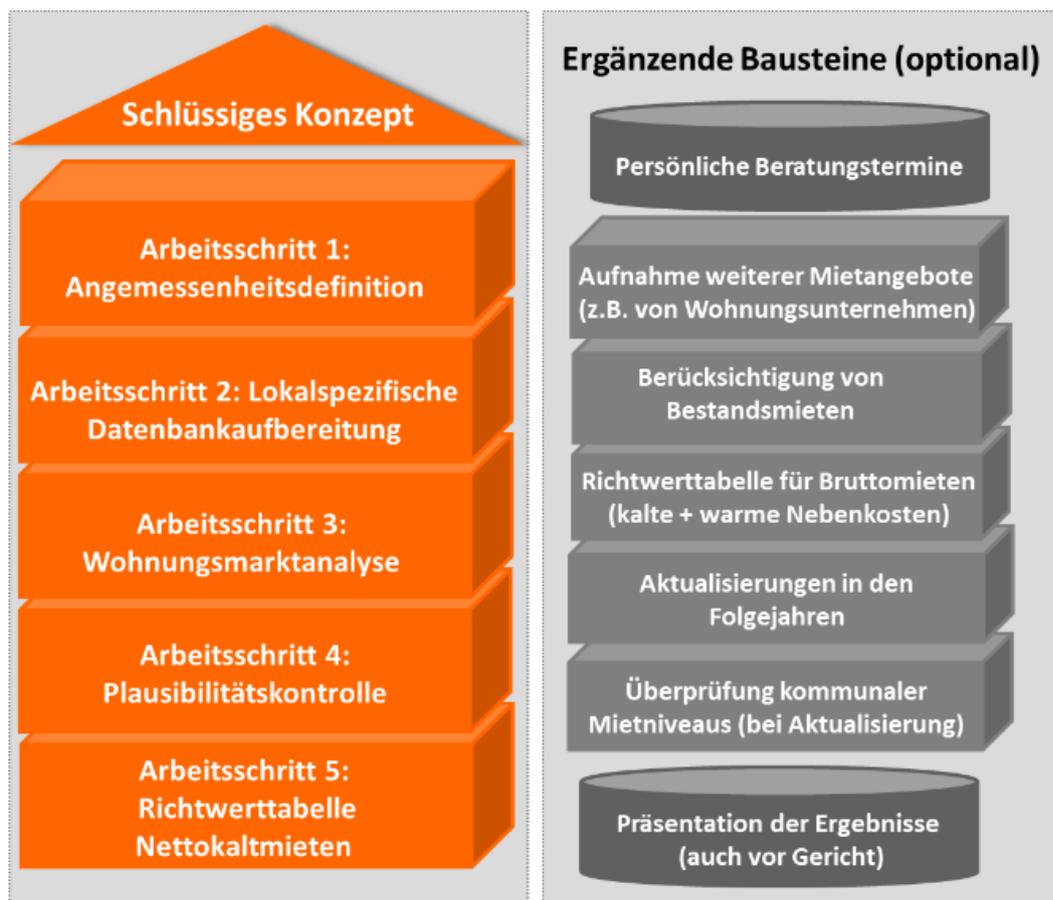
Daten von Dritten

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der **Vergleichsräume zu überprüfen**. Bei Bedarf können außerdem **Abstimmungs- bzw. Präsentationstermine** vor Ort beauftragt werden.

Aktualisierungen

³³ Wir halten den Baustein daher für verzichtbar. Das BSG teilt diese Ansicht: „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.**“ (Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20, abrufbar unter: https://www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html)

Abbildung 44: Weitere Bausteine des empirica-Konzepts



empirica

2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 45 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 45 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 45 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 35 bis unter 55 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 45 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 45 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 45 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „45 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen³⁴)

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“.

Einheit des
Richtwerts

³⁴ Da aus allen Wohnungen mit 35 m² bis unter 55 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 45 m² großen Wohnungen.

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

2.1.2 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.³⁵ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).³⁶

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

³⁵ „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.

³⁶ 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.

Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch die Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.³⁷ Im empirica-Konzept wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse *grundsätzlich ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z. B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 23, Seite 25). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.³⁸ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.³⁹ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁰ 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.

³⁷ Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung etwa zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden.

³⁸ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 2.1.3.

³⁹ 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).

⁴⁰ 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).

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.⁴¹ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

2.1.3 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Wenn einzelne Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung aufgefordert werden, kann dies den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen. Dazu muss der **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug **zugemutet** werden kann (**räumliche Angemessenheit**). Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z. B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Angemessener
Vergleichsraum

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.⁴²
- Ein Vergleichsraum muss **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, in dem es ausreichend viele anmietbare Wohnungen gibt, so dass genug Mieten bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z. B. ländlichen Gemeinden nicht ausreicht, können benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinandergrenzen. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung gebildet.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung **vergleichbar** (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Aber attraktive Lagen sind teurer als unattraktive Lagen. Daher sind kleinräumigen Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**. Umgekehrt gilt auch: Vergleichsräume mit größeren Mietunterschieden sind offensichtlich nicht homogen – sonst gäbe es kein Mietgefälle.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn das **Mietgefälle** zwischen Kommunen desselben Vergleichsraums groß ist, können Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde damit tendenziell die soziale Segregation verstärken („Ghettobildung“). Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau**

⁴¹ 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.“

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

zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Das gilt übrigens für *alle* Mietobergrenzen - unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept!

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher 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.⁴³ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.⁴⁴ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

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

Datengrundlage sind die in der empirica-systeme Marktdatenbank⁴⁵ enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl erreicht wird. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass Mietgefälle leicht sichtbar werden.

⁴³ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

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

⁴⁵ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank, vgl. im Anhang-Kap. 2.1.3.

2.1.4 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Vorpommern-Greifswald

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Vorpommern-Greifswald werden sämtliche Wohnungsangebote der letzten zwölf Quartale (1. Juli 2017 bis 30. Juni 2020) aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald mit der Höhe der jeweils verlangten Quadratmetermiete aus der empirica-systeme Marktdatenbank herausgefiltert. Insgesamt liegen damit rd. 11.200 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor (Abbildung 45). **Besonderheit:** Der Landkreis Vorpommern-Greifswald umfasst eine Vielzahl von Kleinstgemeinden. Die meisten Gemeinden (100 von 138) haben weniger als 1.000 Einwohner. Die Darstellung der kommunalen Mietniveaus erfolgt im Landkreis Vorpommern-Greifswald daher auf Ebene von größeren Verwaltungseinheiten, hier nämlich auf Ebene der 13 Ämter und der 6 amtsfreien Gemeinden. Damit werden die Mindestfallzahlen zur Ausweisung des Medians überall erreicht. Das Ergebnis für diese Verwaltungseinheiten ist in Abbildung 45 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 46 kartografisch dargestellt.

Ergebnis für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Landkreises Vorpommern-Greifswald reicht von 8,79 Euro/m² in der (amtsfreien) Gemeinde Heringsdorf auf der Insel Usedom bis 4,39 Euro/m² im Amt Uecker-Randow-Tal. Die Mietniveauunterschiede innerhalb des Landkreises Vorpommern-Greifswald sind mit einer Spanne von über 3 Euro/m² für einen so „schmalen“ Landkreis beachtlich und erklären sich vor allem aus der hohen Attraktivität der Küstenorte auf Usedom im Vergleich zum ländlich geprägten Landesinneren (vgl. Abbildung 46). Neben den Küstenorten hat zudem noch – erwartungsgemäß – auch die Kreisstadt und ihr Umland (Greifswald und die Ämter Lubmin und Landhagen) ein hohes Mietniveau. Von dort und den Küstenorten ausgehend gibt es ein Mietgefälle hin ins Landesinnere. Entsprechend werden die höchsten Mieten neben Heringsdorf auch in den Ämtern Usedom-Nord (8,12 Euro/m²) und Usedom-Süd (7,27 Euro/m²) sowie in der Kreisstadt Greifswald (7,97 Euro/m²) und ihrem Umland verlangt. Mengenmäßig ist für den Mietwohnungsmarkt im Landkreis Vorpommern-Greifswald vor allem die Kreisstadt von Bedeutung: Hier konzentriert sich über die Hälfte der ausgewerteten öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote (6.043 von insgesamt 11.186).

Mietniveaus im
LK Vorpommern-
Greifswald

Abbildung 45: Kommunale Mietniveaus im LK Vorpommern-Greifswald 2020* (Tabelle)

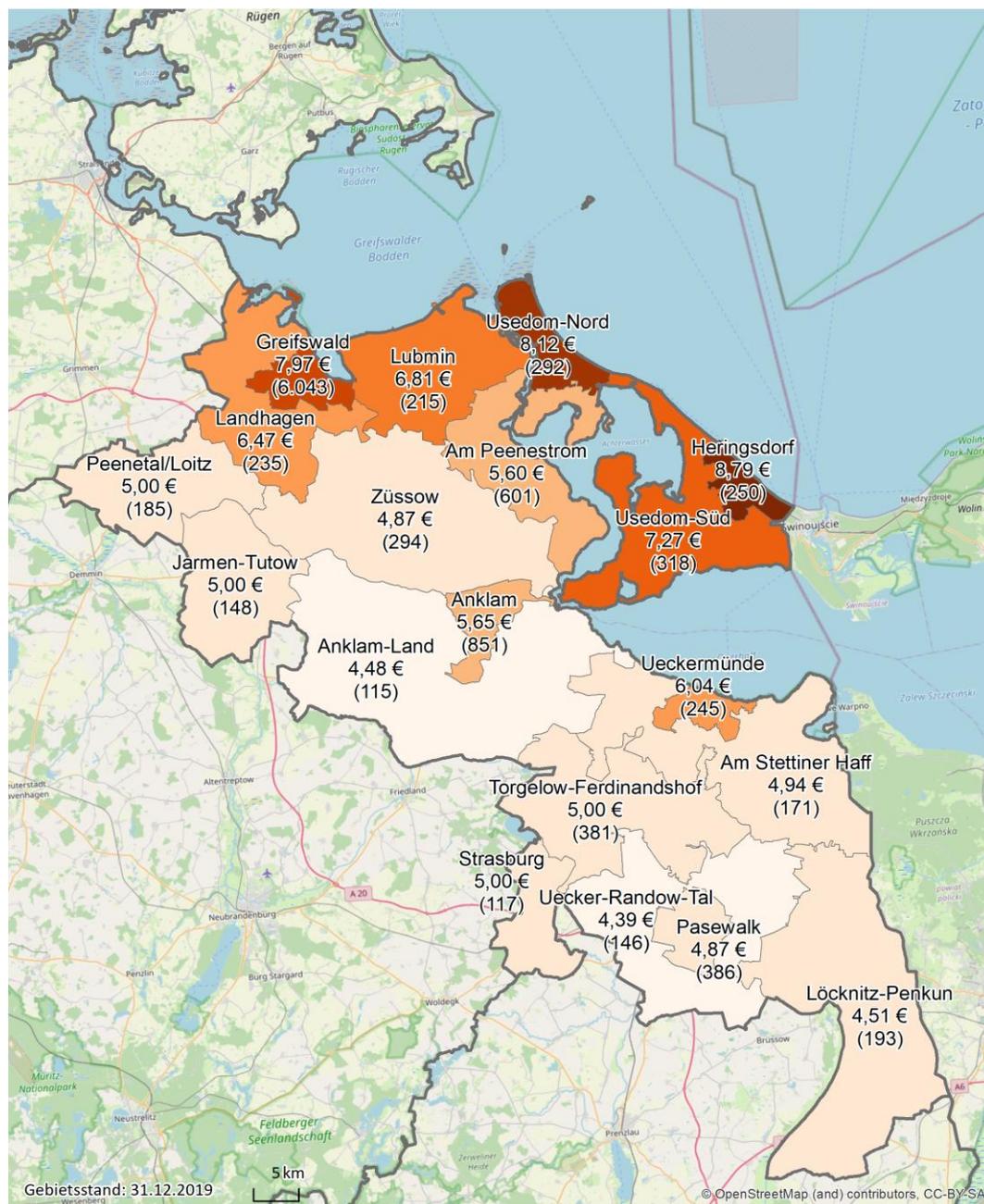
Amt/Kommune	Median Euro/m ²	Fallzahl
Heringsdorf	8,79 €	250
Amt Usedom-Nord	8,12 €	292
Greifswald	7,97 €	6.043
Amt Usedom-Süd	7,27 €	318
Amt Lubmin	6,81 €	215
Amt Landhagen	6,47 €	235
Ueckermünde	6,04 €	245
Anklam	5,65 €	851
Amt Am Peenestrom	5,60 €	601
Strasburg (Uckermark)	5,00 €	117
Amt Jarmen-Tutow	5,00 €	148
Amt Peenetal/Loitz	5,00 €	185
Amt Torgelow-Ferdinandshof	5,00 €	381
Amt Am Stettiner Haff	4,94 €	171
Amt Züssow	4,87 €	294
Pasewalk	4,87 €	386
Amt Löcknitz-Penkun	4,51 €	193
Amt Anklam-Land	4,48 €	115
Amt Uecker-Randow-Tal	4,39 €	146
LK Vorpommer-Greifswald	6,79 €	11.186

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Abbildung 46: Kommunale Mietniveaus im LK Vorpommern-Greifswald 2020* (Karte)



Nettokaltniete in Euro je m²



© GeoBasis-DE / BKG 2018
 LOCAL© 2018 Nexiga - © 2018 OSM

empirica

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Einteilung in sechs Vergleichsräume

Der Mietwohnungsmarkt im Landkreises Vorpommern-Greifswald konzentriert sich auf die Kreisstadt Greifswald. Außerhalb der Kreisstadt gibt es nur relativ wenige Mietwohnungsangebote, aber aufgrund der Küstenlage – ausgehend von der Insel Usedom über die Festlandküste bis ins Landesinnere – hat der Landkreis dennoch ein relativ hohes Mietgefälle (Abbildung 46).

Angesichts dieser Situation werden die Kommunen im Landkreis Vorpommern-Greifswald zu **sechs Vergleichsräumen** zusammengefasst (Abbildung 47):

- Nur die Stadt Greifswald kann wegen der hohen Fallzahlen als Kommune für sich alleine stehen (**Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“**).
- Die Mieten auf der Insel Usedom sind noch höher als in der Kreisstadt. Daher bilden die amtsfreie Gemeinde Heringsdorf und die Ämter Usedom-Nord und Usedom-Süd zusammen einen weiteren Vergleichsraum (**Vergleichsraum I „Insel Usedom“**).⁴⁶
- Die Mieten in den Ämtern entlang der nördlichen Küste sind auch relativ hoch, aber schon günstiger als die Kreisstadt. Daher werden die Ämter Landhagen, Lubmin und Am Peenestrom zu einem weiteren Vergleichsraum zusammengefasst (**Vergleichsraum III „Nördliche Küste“**).
- Die Mietniveaus der übrigen Ämter liegen alle auf ähnlich niedrigem Niveau (unter 5,00 Euro/m²; lediglich die amtsfreien Gemeinden Anklam und Ueckermünde sind mit 5,65 Euro/m² bzw. 6,04 Euro/m² etwas teurer). Das verbleibende Binnenland wird aufgrund seiner Ausdehnung dennoch in drei weitere Vergleichsräume unterteilt, nämlich in die Vergleichsräume **„Binnenland Nord“**, **„Binnenland Süd“** und **„Ueckermünde mit Umland“**.

⁴⁶ Ein kleiner Teil der Insel Usedom gehört zum Amt „Am Peenestrom“ und wird daher dem Vergleichsraum III zugerechnet. In diesem kleinen Gebiet lagen aber ohnehin nur 4 der ausgewerteten 11.186 Mietangebote (im Auswertungszeitraum von drei Jahren). Bei Bedarf kann man für dort lebende Bedarfsgemeinschaften sicherlich Einzelfalllösungen finden.

Abbildung 47: Kommunale Mietniveaus im LK Vorpommern-Greifswald 2020* und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen - Tabelle

Vergleichsraum	Amt/Kommune	Median Euro/m ²	Fallzahl
VR I - Insel Usedom	Heringsdorf	8,79	250
VR I - Insel Usedom	Amt Usedom-Nord	8,12	292
VR I - Insel Usedom	Amt Usedom-Süd	7,27	318
VR II - Stadt Greifswald	Greifswald	7,97	6.043
VR III - Nördliche Küste	Amt Lubmin	6,81	215
VR III - Nördliche Küste	Amt Landhagen	6,47	235
VR III - Nördliche Küste	Amt Am Peenestrom	5,60	601
VR IV - Binnenland Nord	Anklam	5,65	851
VR IV - Binnenland Nord	Amt Jarmen-Tutow	5,00	148
VR IV - Binnenland Nord	Amt Peenetal/Loitz	5,00	185
VR IV - Binnenland Nord	Amt Züssow	4,87	294
VR IV - Binnenland Nord	Amt Anklam-Land	4,48	115
VR V - Ueckermünde m. U.	Ueckermünde	6,04	245
VR V - Ueckermünde m. U.	Amt Torgelow-Ferdinandshof	5,00	381
VR V - Ueckermünde m. U.	Amt Am Stettiner Haff	4,94	171
VR VI - Binnenland Süd	Strasburg (Uckermark)	5,00	117
VR VI - Binnenland Süd	Pasewalk	4,87	386
VR VI - Binnenland Süd	Amt Löcknitz-Penkun	4,51	193
VR VI - Binnenland Süd	Amt Uecker-Randow-Tal	4,39	146
Summe			11.186

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Bei der Einteilung in diese sechs Vergleichsräume werden die oben genannten drei Grundsätze bestmöglich eingehalten (vgl. Abbildung 48 und Abbildung 49):

Die drei Grundsätze

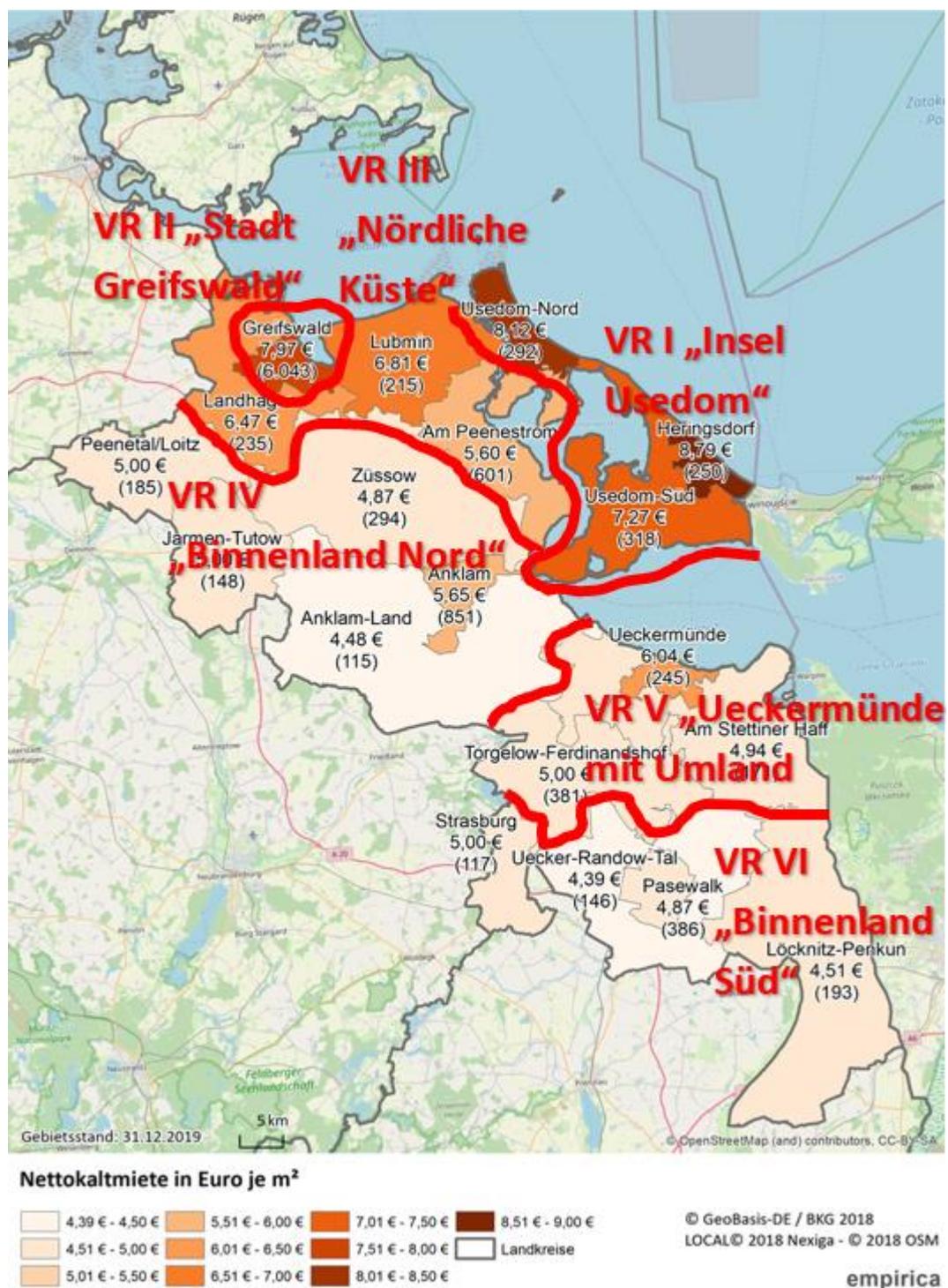
- Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet.
- Jeder Vergleichsraum hat eine ausreichende Fallzahl (mind. 500), und
- die Spanne der kommunalen Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird weitgehend erreicht.

Anmerkung: Die zum Teil etwas höheren Mietspannen lassen sich hier nicht vermeiden, ohne gegen einen anderen Grundsatz zu verstoßen: So entsteht die große Mietspanne in **Vergleichsraum I „Insel Usedom“** durch die relativ teure Gemeinde Heringsdorf: Ohne Heringsdorf betrüge das Mietgefälle im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ nur 0,85 Euro/m²; Heringsdorf für sich alleine genommen ist als Vergleichsraum aber zu klein (nur 250 Fälle). In den **Vergleichsräumen III, IV und V** wird die angestrebte Spanne von maximal 1 Euro/m² nur leicht überschritten und erscheint daher vertretbar. Auch hier gilt: Eine Abtrennung des jeweils teuersten oder günstigsten Amtes würde zwar die Spanne reduzieren, aber einige Fallzahlen unter 500 drücken.⁴⁷

Begründung und mögliche Alternativen

⁴⁷ Die Stadt Anklam für sich genommen hätte zwar genug Fälle, allerdings handelt es sich hier überwiegend um kleine Wohnungen. Schon für 90-m²-Wohnungen (angemessen für 4-Personen-Haushalte) ließen sich ohne Näherungswerte keine statistisch gesicherten Richtwerte ableiten.

Abbildung 48: Kommunale Mietniveaus* im LK Vorpommern-Greifswald 2020 und Zusammenfassung zu Vergleichsräumen – Karte**



* Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune.

** Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

Abbildung 49: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, Landkreis Vorpommern-Greifswald 2020*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
VR I - Insel Usedom	7,27	8,79	1,52	860
VR II - Stadt Greifswald	7,97	7,97	-	6.043
VR III - Nördliche Küste	5,60	6,81	1,21	1.051
VR IV - Binnenland Nord	4,48	5,65	1,17	1.593
VR V - Ueckermünde m. Umland	4,94	6,04	1,10	797
VR VI - Binnenland Süd	4,39	5,00	0,61	842
Summe				11.186

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

empirica

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

Die empirica-systeme Marktdatenbank speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst auch die **Wohnwertmerkmale** der Objekte, die in der Anzeige angegeben werden (**Größe, Baualter, Ausstattungsmerkmale, Sanierungszustand usw.**), den Standort der Objekte (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie die Preisvorstellung des Anbieters und das Erscheinungsdatum des Inserats. Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o. Ä. im Freitext).

Wohnwertmerkmale

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 Ange-

Validität

botsformular 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.

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

Repräsentativität

In die empirica-systeme Marktdatenbank fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung. Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum im LK Vorpommern-Greifswald

2.3.1 Einfluss der Angebotsmieten von Wohnungsunternehmen

Von den ausgewerteten **Mietwohnungsangeboten** stammte ein Teil auch aus Daten von Wohnungsunternehmen (vgl. Abbildung 9, Seite 12). Den Einfluss dieser zusätzlichen Daten (über die Angebotsmieten *nicht* öffentlich inserierter Wohnungen) auf das gesamte Mietspektrum verdeutlichen die folgenden Grafiken: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (d. h. *ohne* die Daten der Wohnungsunternehmen) wird durch die gepunkteten Linien dargestellt, das Mietspektrum inklusive der Daten der Wohnungsunternehmen durch die durchgezogenen Linien.

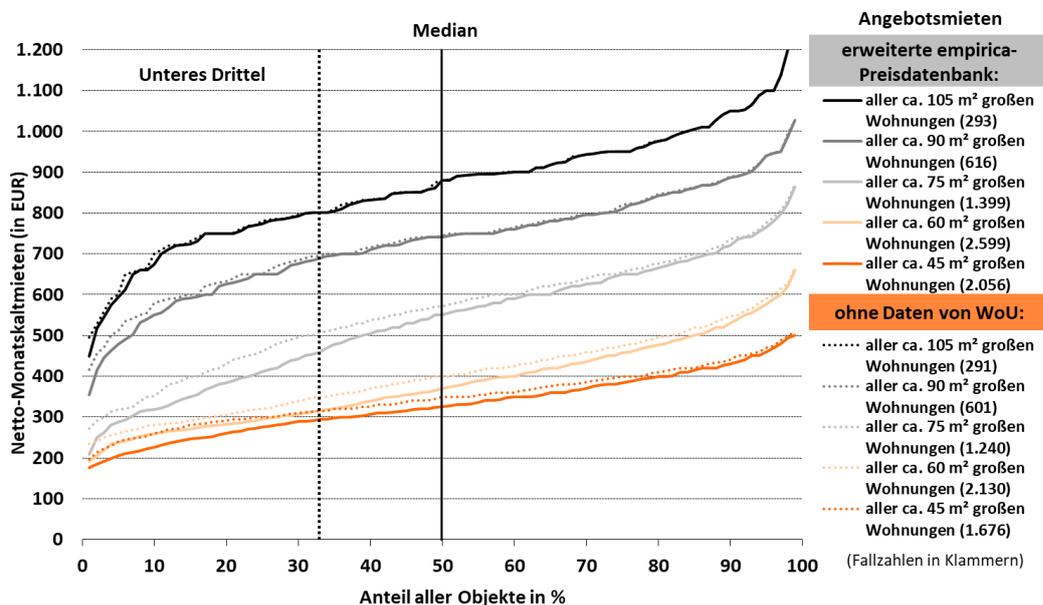
In der vorliegenden Auswertung für den Landkreis Vorpommern-Greifswald machen die Daten der Wohnungsunternehmen etwa ein Drittel aller ausgewerteten Wohnungen aus (rund 5.700 von 16.900, vgl. Abbildung 9, Seite 12). Die Daten von Wohnungsunternehmen beziehen sich vor allem auf die Stadt Greifswald (Vergleichsraum II) und die südlich im Landkreis gelegenen Vergleichsräume V „Ueckermünde mit Umland“ und VI „Binnenland Süd“: In letzteren machen sie sogar mehr als die Hälfte der ausgewerteten Wohnungen aus (vgl. letzte Spalte in Abbildung 9, Seite 12). Zudem handelt es sich bei den von den Wohnungsunternehmen (nicht öffentlich inseriert) angebotenen Wohnungen vor allem um kleine Wohnungen (vgl. letzte Zeile in Abbildung 9, Seite 12).

Ergebnis: Die zusätzlichen, nicht öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote von Wohnungsunternehmen wirken *mietdämpfend* (Abbildung 50ff.): Denn dort, wo es sie gibt (bei kleinen Wohnungen und vor allem in den Vergleichsräumen II, V und VI) liegen die durchgezogenen Linien (alle Angebote) *deutlich unterhalb* der gepunkteten Linien (nur öffentlich inserierte Angebote).

Auswirkungen: Der grafische Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt Folgendes: Wenn Bedarfsgemeinschaften ausschließlich auf *öffentlich inserierte* Mietwohnungen angewiesen wären, müssten die meisten Richtwerte etwas höher ausfallen (Abbildung 56). Am größten ist der Einfluss der zusätzlichen Daten der Wohnungsunternehmen auf den Richtwert für 3-Personen-Haushalte Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“: Ohne die Wohnungsangebote beträgt hier z.B. der Höchstwert des unteren Drittels der ca. 75 m² großen Wohnungen 510 Euro statt 460 Euro (vgl. gepunktete hellgraue Linie im Vergleich zur durchgezogenen hellgrauen Linie in Abbildung 50). Bei einer Mietobergrenze von 510 Euro könnte gewährleistet werden, dass Bedarfsgemeinschaften sogar ein Drittel der *öffentlich inserierten Wohnungen* im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ anmieten können. Da Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ tatsächlich aber auch die Möglichkeit haben, die (tendenziell günstigeren) Wohnungen der Wohnungsunternehmen anzumieten, reicht hier ein Richtwert von 460 Euro, um ein Drittel der anmietbaren Wohnungen anmieten zu können. Entsprechendes gilt für die anderen Haushaltsgrößen und Vergleichsräume.

Einfluss der Wohnungsunternehmen im LK Vorpommern-Greifswald

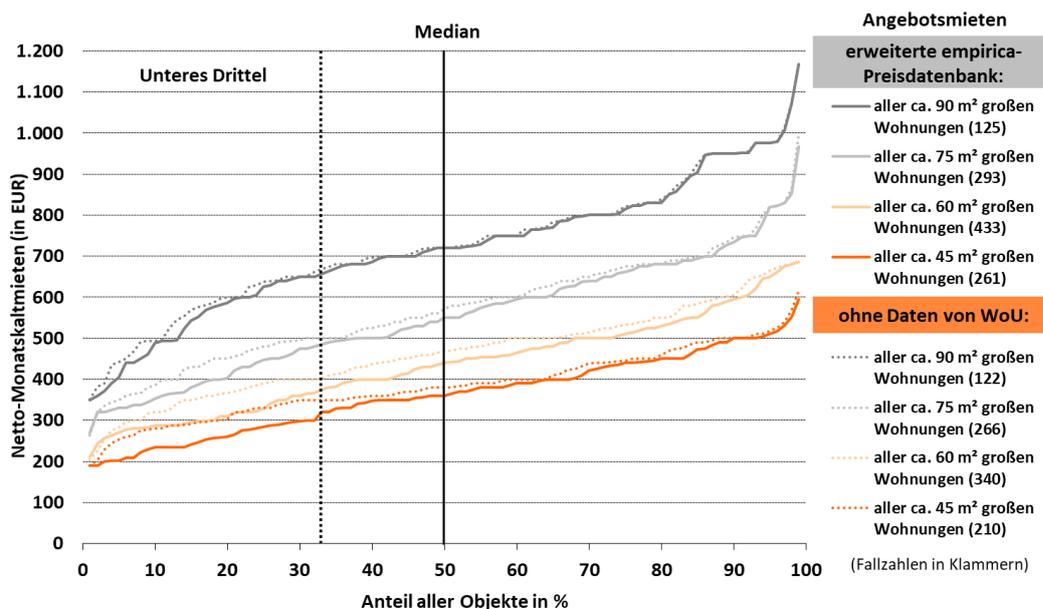
Abbildung 50: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 12, S. 15). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

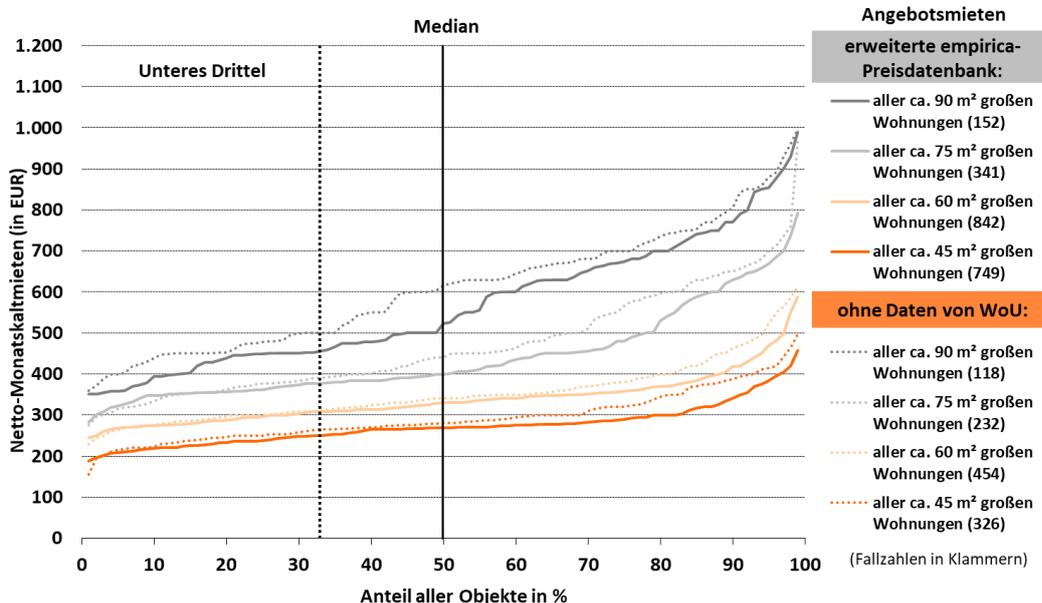
Abbildung 51: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR I „Insel Usedom“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 13, S. 16). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

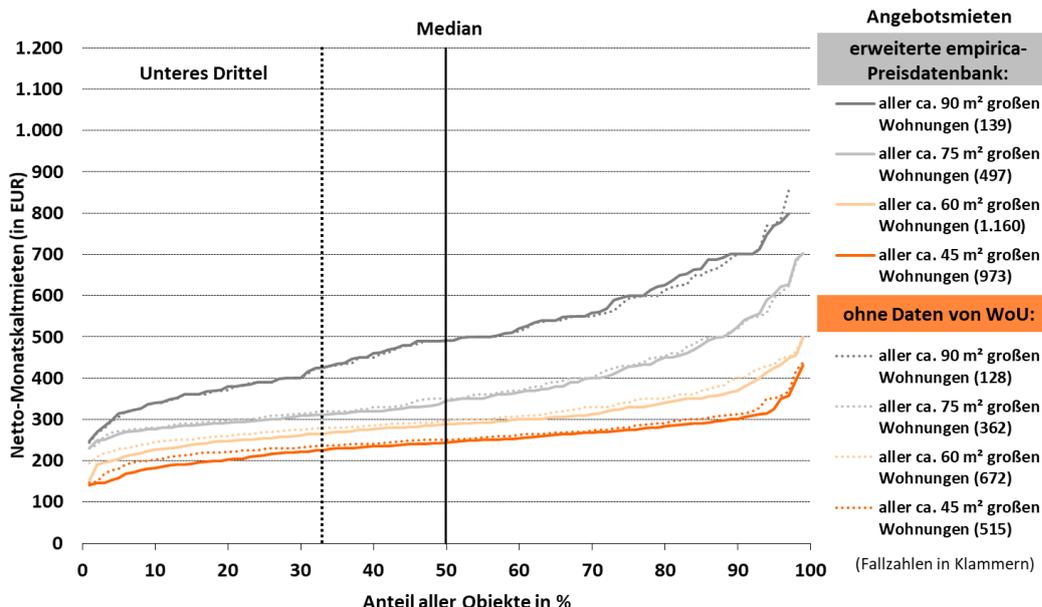
Abbildung 52: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 15, S. 19). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

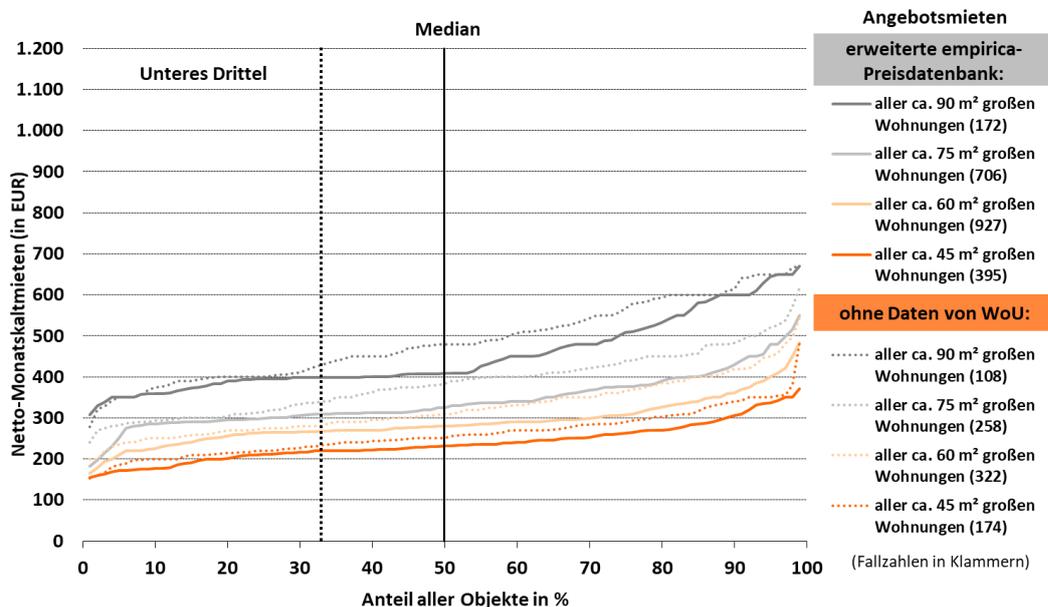
Abbildung 53: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 17, S. 20). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

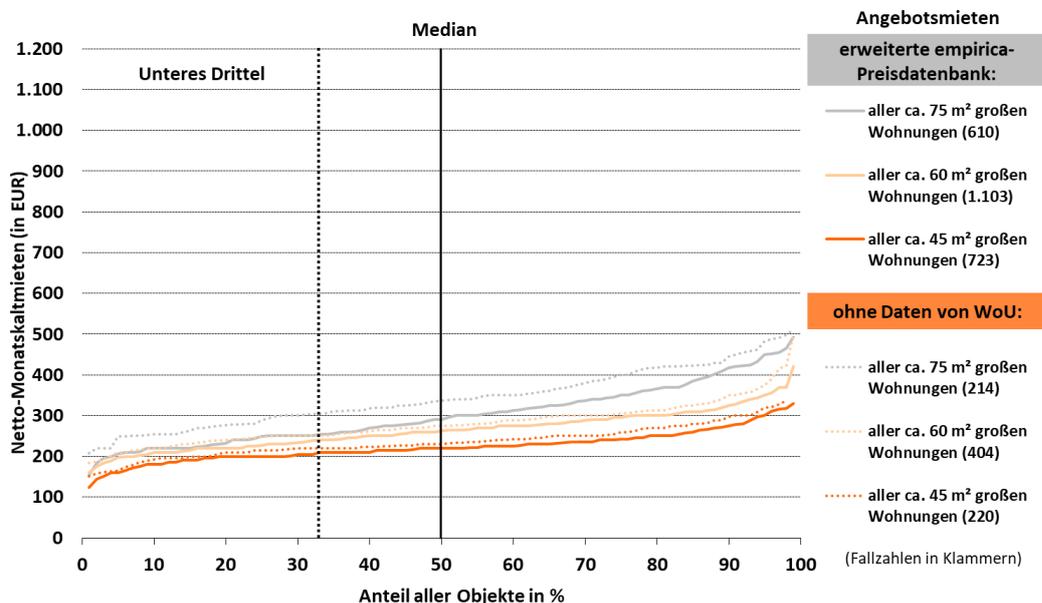
Abbildung 54: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckerküde mit Umland“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 19, S. 21). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

Abbildung 55: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Vorpommern-Greifswald, VR VI „Binnenland Süd“, 2020* – Vergleich mit und ohne*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. ** Durchgezogene Linien: inklusive der zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen (identisch zu Abbildung 21, S. 22). *** Gepunktete Linien: nur öffentlich inserierte Mietten (ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen).

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

Abbildung 56: Veränderung der Richtwerte ohne die zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen, LK Vorpommern-Greifswald, 2020*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR I - Insel Usedom	+30	+20	+10	+10	k.A.
VR II - Stadt Greifswald	+30	+30	+50	+10	0
VR III - Nördliche Küste	+10	0	+10	+40	k.A.
VR IV - Binnenland Nord	+10	+10	+10	0	k.A.
VR V - Ueckermünde m. U.	+10	+10	+30	+30	k.A.
VR VI - Binnenland Süd	+10	+10	+40	k.A.	k.A.

Lesehilfe: Ohne die zusätzlichen Angebote nicht öffentlich inserierter Wohnungen von Wohnungsunternehmen, müssten die Richtwerte „sicherheitshalber“ um diesen Euro-Betrag höher ausfallen.

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020.

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

2.3.2 Unterschied zwischen Bestandsmieten und Angebotsmieten

In Arbeitsschritt 3 des empirica-Konzepts wird das Mietspektrum der *verfügbaren* Wohnungen dargestellt. Denn Wohnungssuchende haben nur die Mieten *aktuell verfügbarer* Wohnungen (**Angebotsmieten**) zur Auswahl, aus denen sie dann noch eine angemessene auswählen müssen. Im Unterschied dazu lassen sich auch die Mieten *vermieteter* Wohnungen erheben; diese sind allerdings nicht mehr aktuell und die entsprechenden Wohnungen (zu diesen Mieten und überhaupt) nicht mehr verfügbar (**Bestandsmieten**). Die Höhe der Bestandsmieten richtet sich nach der Miete, die *zu Vertragsbeginn* vereinbart wurden und die seitdem nur gesetzlich begrenzt steigen durften. Daher sagt sie nur noch wenig über die Qualität der Wohnung aus. Der Vertragsbeginn kann schon viele Jahre zurückliegen. Vermietete Wohnungen sind naturgemäß für Wohnungssuchende *nicht verfügbar*. Je länger der Vertragsabschluss zurückliegt und je stärker sich der Wohnungsmarkt seitdem verändert hat, umso stärker können die heutigen Bestandsmieten von den heutigen Angebotsmieten abweichen. Bestandsmieten können daher nicht immer 1:1 zur Richtwertermittlung übernommen werden (z. B. dann nicht, wenn zu den heute erhobenen Bestandsmieten aktuell keine Wohnungen mehr am Markt verfügbar sind).⁴⁸ Ihre Berücksichtigung bringt aber Erkenntnisse zum örtlichen Wohnungsmarkt, die im Folgenden dargestellt werden.

Bestandsmieten vs. Angebotsmieten

Datenquellen für Bestandsmieten in größerem Umfang sind Wohnungsunternehmen, aber auch Jobcenter und Sozialämter, die als Träger der Grundsicherungsleistungen auch die tatsächlichen Mieten der Bedarfsgemeinschaften und die jeweiligen Wohnungsgrößen erfassen.⁴⁹

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald werden für die vorliegende Auswertung von Bestandsmieten zum einen Daten der beiden Jobcenter im Landkreis Vorpommern-Greifswald (aus dem SGB-II-Bereich) und zum anderen Daten des Sozialamts im Landkreises Vorpommern-Greifswald (aus dem SGB-XII-Bereich) verwendet (jeweils zum Stand Juni 2020).⁵⁰ Insgesamt liegen damit Bestandsmieten von über 13.500 Wohnungen vor, die im Landkreis Vorpommern-Greifswald von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Abbildung 57).

Datengrundlage für Bestandsmieten im LK Vorpommern-Greifswald

⁴⁸ Das BSG hat inzwischen entschieden, dass eine Erhebung von Bestandsmieten nicht zwingend erforderlich ist: „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.**“ Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20, abrufbar unter: https://www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html

⁴⁹ Bei den von Jobcentern (SGB II) und Sozialämtern (SGB XII) übermittelten Daten geht es nicht um Aussagen darüber, welche Haushalte welche Mieten zahlen (und ob diese für diese Haushaltsgröße angemessen sind). Es wird lediglich ausgewertet, **für welche Wohnungsgrößen welche Mieten** gezahlt werden (unabhängig davon, wie viele Personen darin wohnen).

⁵⁰ Die Daten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich wurden vom Landkreis Vorpommern-Greifswald an empirica weitergeleitet.

Abbildung 57: Bestandsmieten im LK Vorpommern-Greifswald (Fallzahl), 2020

Vergleichsraum	Fälle Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
VR I - Insel Usedom	358	353	168	52	[27]	907
VR II - Stadt Greifswald	1.222	1.293	545	112	[20]	3.590
VR III - Nördliche Küste	721	595	246	129	[39]	1.694
VR IV - Binnenland Nord	1.236	1.001	469	154	71	2.800
VR V - Ueckermünde m. U.	903	883	456	111	[30]	2.161
VR VI - Binnenland Süd	1.013	932	423	96	56	2.361
Gesamt	5.453	5.057	2.307	654	243	13.513

[] bei Fallzahl <50. - * Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². - ** entspricht wegen Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen nicht der Zeilensumme.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

Im Ergebnis zeigt sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald, dass die mittleren Bestandsmieten von großen Wohnungen erwartungsgemäß höher liegen als die von kleinen Wohnungen (Abbildung 58). Ähnlich wie bei den Angebotsmieten ist auch bei den mittleren Bestandsmieten ein Nord-Süd-Gefälle im Landkreis Vorpommern-Greifswald erkennbar: Im Vergleichsraum I „Insel Usedom“ sind die Bestandsmieten am höchsten und im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ am niedrigsten. Die Bestandsmieten kleiner Wohnungen sind jedoch – anders als bei den Angebotsmieten – im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ *niedriger* als im Vergleichsraum III „Nördliche Küste“.

Bestandsmieten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 58: Mittlere Bestandsmieten (Mediane) im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Vergleichsraum	Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen*				
	Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
VR I - Insel Usedom	298	343	415	496	k.A.
VR II - Stadt Greifswald	229	269	316	381	k.A.
VR III - Nördliche Küste	236	295	358	380	k.A.
VR IV - Binnenland Nord	211	250	300	360	400
VR V - Ueckermünde m. U.	216	260	311	370	k.A.
VR VI - Binnenland Süd	210	248	290	350	429

*Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m². k. A. = Fallzahl <50.

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

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

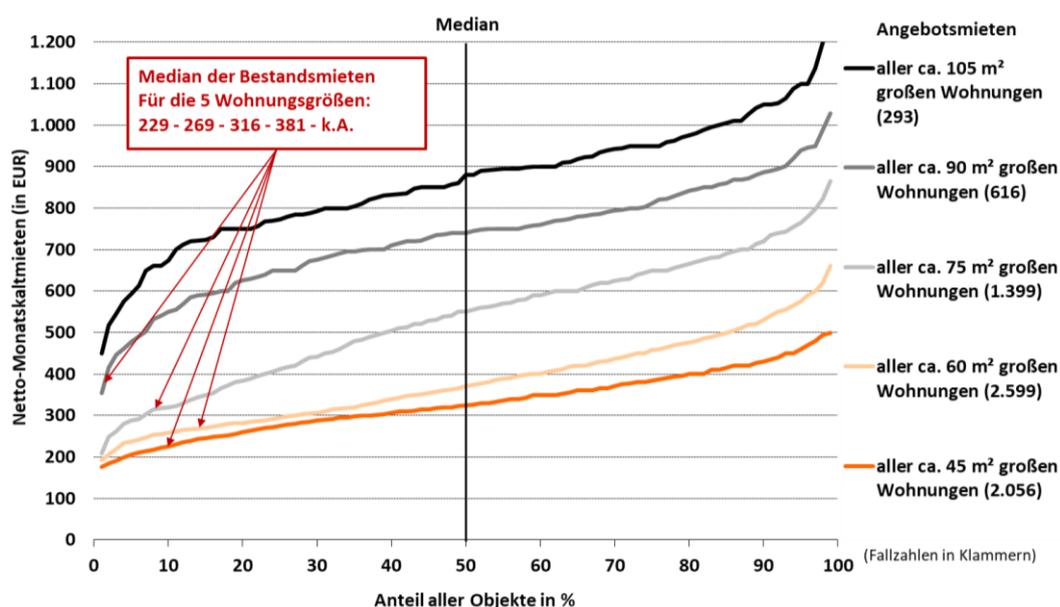
Vergleich mit
Angebotsmieten

Im Folgenden wird aus diesen Daten daher jeweils die **mittlere Bestandsmiete (Median)** für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum berechnet und mit dem aktuellen Spektrum der Angebotsmieten verglichen. **Aussagekraft:** Ein Vergleich des *Medians der Bestandsmieten* mit dem entsprechenden *Median der Angebotsmieten* (für die gleiche Wohnungsgröße im gleichen Vergleichsraum) zeigt, welche Mieten im Mittel höher liegen: In Regionen mit *steigenden* Mieten liegen die Angebotsmieten typischerweise *über* den Bestandsmieten, in Regionen mit *sinkenden* Mieten ist es umgekehrt.

Vergleicht man nun diese Bestandsmieten im Landkreis Vorpommern-Greifswald mit der aktuellen Mietstruktur *verfügbarer* Wohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. Kap. 2.3), zeigt sich der Unterschied zwischen beiden Mietarten: Abbildung 59 zeigt diesen Mietenvergleich für den Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“. Die Kurven sind identisch mit den Kurven in Abbildung 12 (Seite 15), sind hier allerdings noch ergänzt um die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ (roter Kasten). Die Zahlen im Kasten nennen die ermittelten Bestandsmieten für die fünf Wohnungsgrößenklassen (vgl. Abbildung 58). Die Höhe der Bestandsmieten im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen wird durch einen Pfeil auf die entsprechende Höhe der Kurve auch grafisch verdeutlicht.

Bestands- und
Angebotsmieten im
LK Vorpommern-
Greifswald

Abbildung 59: Mittlere Miete *vermieteter* Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum *verfügbarer* Wohnungen (Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*



Lesehilfe: Wenn Angebots- und Bestandsmieten gleich wären, lägen die Mediane beider Mietarten übereinander: Die Pfeile der Bestandsmieten trafen genau auf die 50 %-Linie der Angebotsmieten. Je weiter links die Pfeile auf die Kurve treffen, desto niedriger sind die Bestandsmieten im Vergleich zu den Angebotsmieten. Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 12): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Ergebnis des Vergleichs im VR II „Stadt Greifswald“ (Abbildung 59):

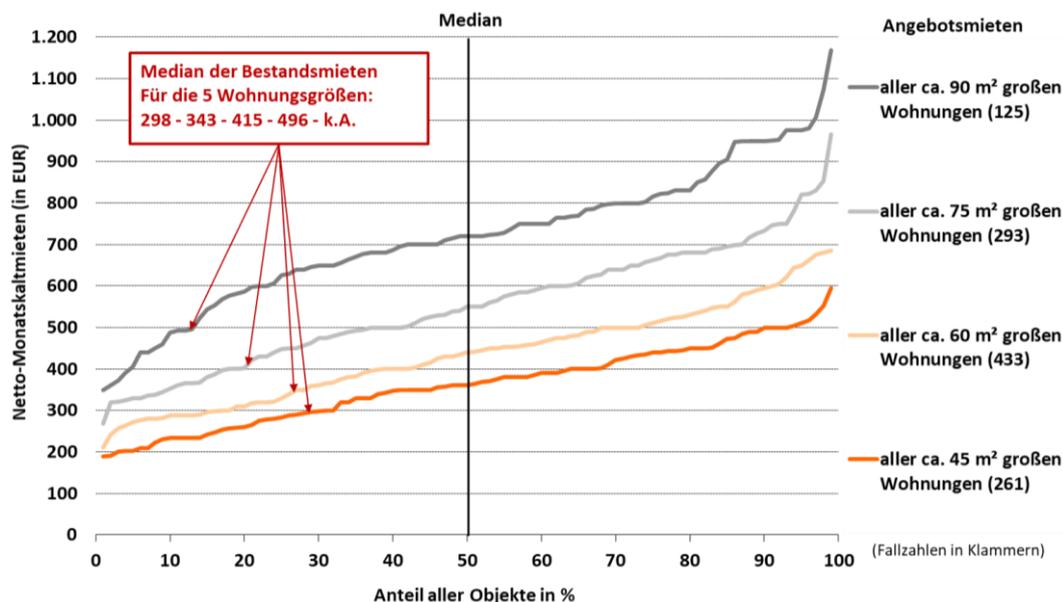
- Für 2-Personen-Haushalte gelten z. B. 60 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. zweitunterste Linie).
 - Die billigste *verfügbare* ca. 60 m² große Wohnung kostet im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ ca. 200 Euro, die teuerste rund 660 Euro; die *mittlere verfügbare* ca. 60 m² große Wohnung im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ kostet **370 Euro** pro Wohnung und Monat (vgl. zweitunterste Linie, Median-Wert bei 50 %).
 - *Vermietete* ca. 60 m² große Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, kosten im Mittel **269 Euro** pro Wohnung und Monat (vgl. roter Kasten in Abbildung 59 und entsprechende Pfeilspitze auf unterster Linie). Sie sind also im Mittel deutlich günstiger als *verfügbare Wohnungen*. **Die Pfeilspitze macht deutlich:** Wenn diese mittlere Bestandsmiete von ca. 60 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ tatsächlich 1:1 als Richtwert für 2-Personen-Haushalte übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten nur 14 % der verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe am Markt anmieten.

- Für 4-Personen-Haushalte gelten 90 m² als angemessene Wohnungsgröße (vgl. zweite Linie von oben):
 - Die billigste *verfügbare* Wohnung, die in dieser Größe im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ angeboten wird, kostet ca. 350 Euro, die teuerste 1.030 Euro im Monat; die mittlere verfügbare ca. 90 m² große Wohnung im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ (Median) kostet **740 Euro** (vgl. zweite Linie von oben, Median-Wert bei 50 %).
 - *Vermietete* ca. 90 m² große Wohnungen in Greifswald, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, kosten im Mittel mit **381 Euro** fast **nur halb so viel** wie *verfügbare, tatsächlich anmietbare* Wohnungen dieser Größe in Greifswald (vgl. roter Kasten in Abbildung 59 und entsprechende Pfeilspitze auf mittlerer Linie)! **Die Pfeilspitze macht deutlich:** Wenn diese mittlere Bestandsmiete von ca. 90 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ tatsächlich 1:1 als Richtwert für 4-Personen-Haushalte übernommen würde, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten sogar **nur die billigsten 1 %** der verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe am Markt anmieten!
- Für alle Haushaltsgrößen betrachtet bedeutet dies: Wenn die mittleren Bestandsmieten im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ tatsächlich 1:1 als Richtwert übernommen würden, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten je nach angemessener Wohnungsgröße bis maximal 14 % aller verfügbaren Wohnungen am Markt anmieten.

In Abbildung 60 bis Abbildung 64 erfolgt eine entsprechende Darstellung für die weiteren Vergleichsräume.

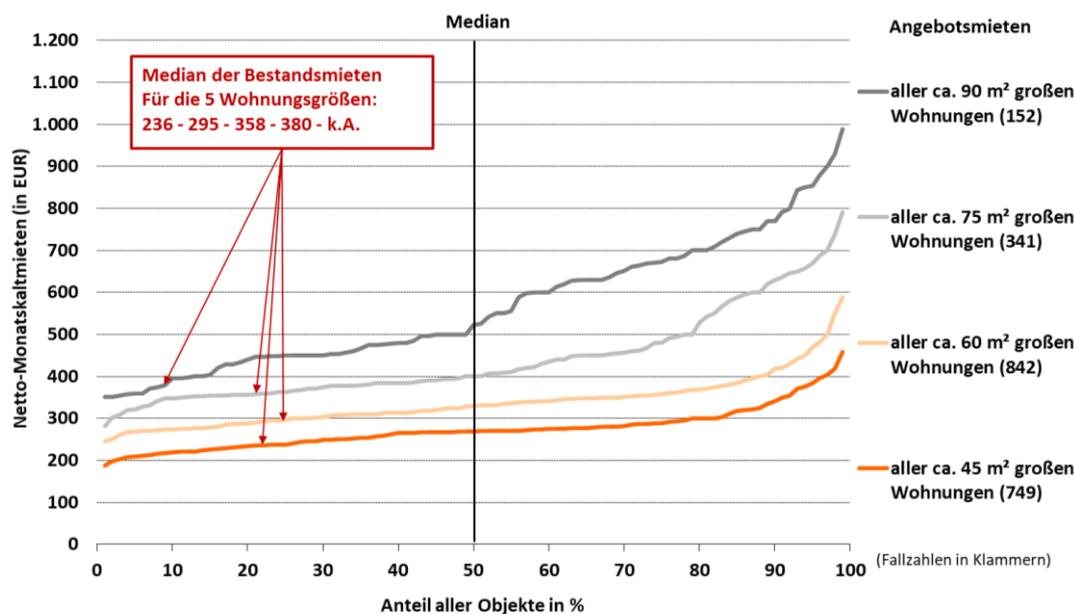
Ergebnis: Nicht überall weichen die Angebotsmieten so weit von den Bestandsmieten ab: Im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ zahlt man für eine vermietete ca. 75 m² große Wohnung im Mittel genauso viel wie für die mittlere verfügbare Wohnung dieser Größe. Die Mediane liegen genau übereinander (Abbildung 64, Seite 75). **Die Pfeilspitze macht hier deutlich:** Wenn diese mittlere Bestandsmiete von ca. 75 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ 1:1 als Richtwert für 3-Personen-Haushalte übernommen würde, könnten Bedarfsgemeinschaften zu diesen Richtwerten hier nicht nur **die billigsten 1 %** aller verfügbaren Wohnungen in angemessener Größe am Markt anmieten, sondern sogar **50 %!** Die relative anmietbare Wohnqualität wäre für 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ also wesentlich besser als die der 4-Personen-Haushalte im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“!

Abbildung 60: Mittlere Miete vermieteteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR I „Insel Usedom“, 2020*



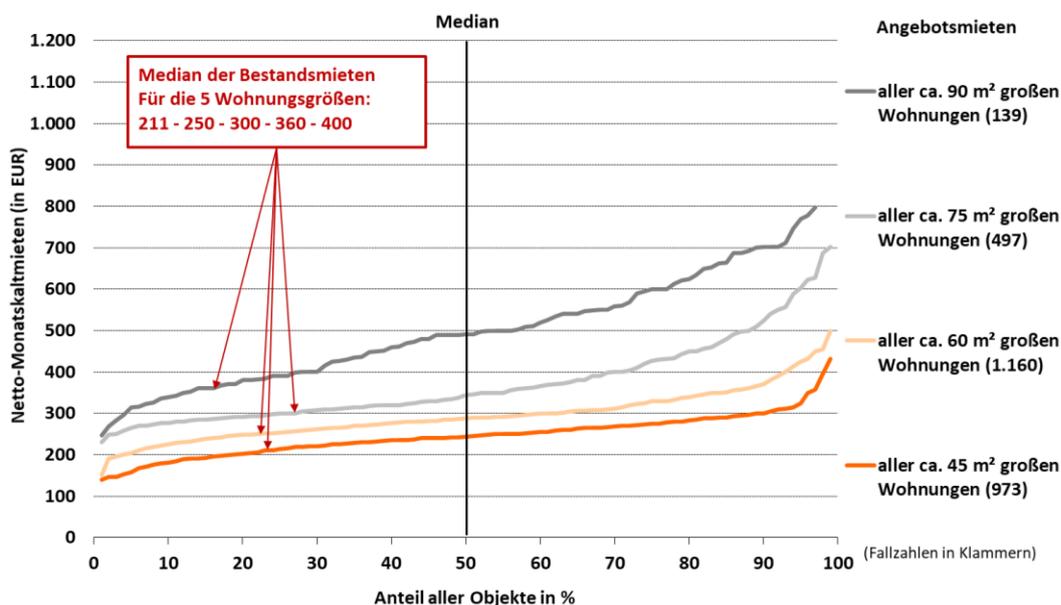
Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 13): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 61: Mittlere Miete vermieteteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020*



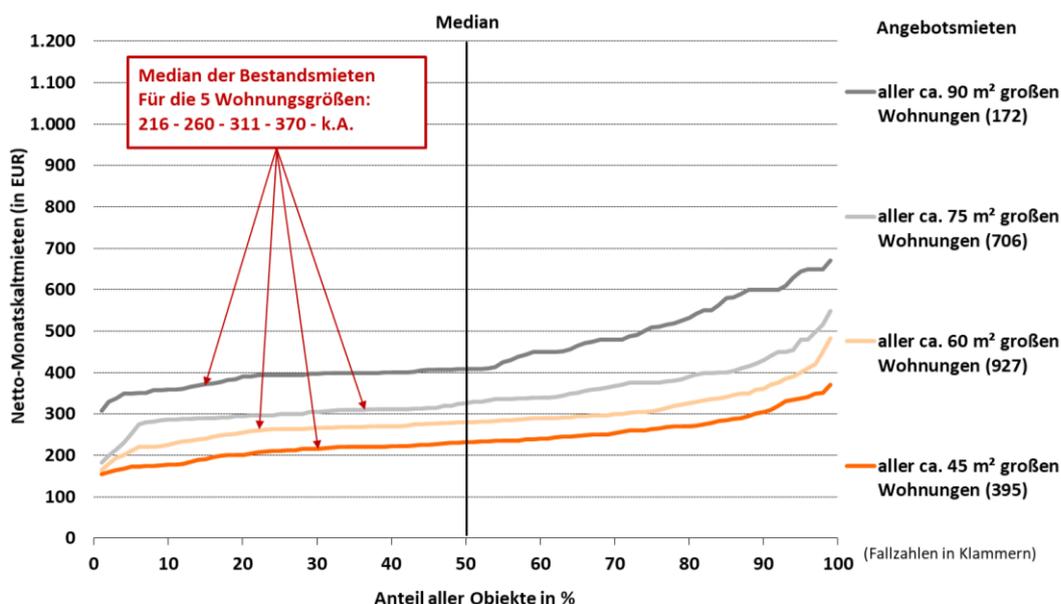
Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 15): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 62: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020*



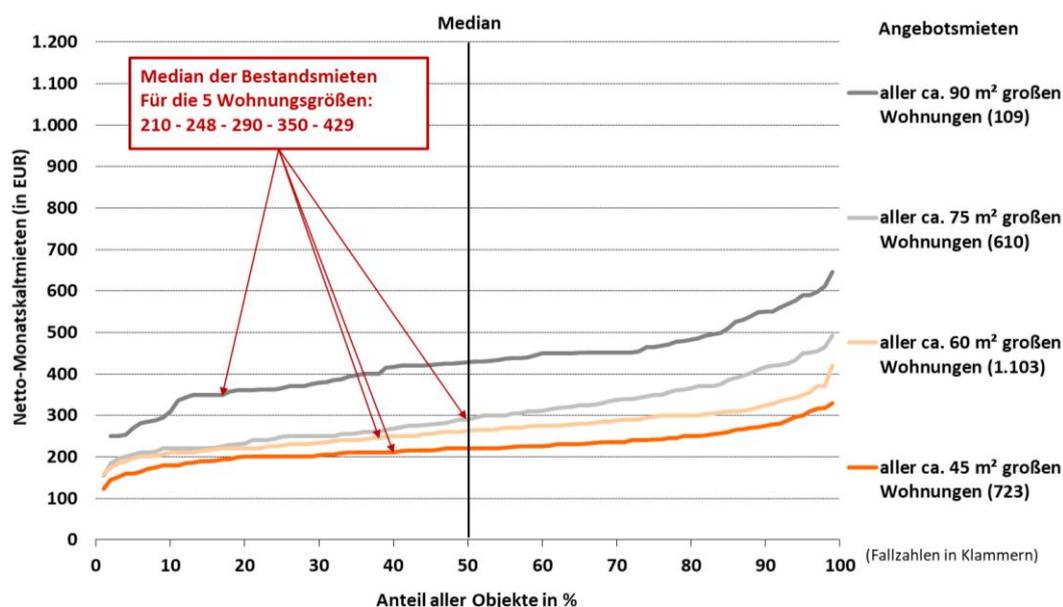
Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 17): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 63: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckermünde mit Umland“, 2020*



Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 19): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 64: Mittlere Miete vermieteter Wohnungen (Pfeilspitzen) im Vergleich zum Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (S-Kurven), LK Vorpommern-Greifswald, VR VI „Binnenland Süd“, 2020*



Quelle: * Kasten und Pfeile (vgl. Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020). Kurven (vgl. Abbildung 2.1): Angebots- bzw. Neuvertragsmieten (Quelle: empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020) **empirica**

Eine tabellarische Übersicht aller Ergebnisse zeigt Abbildung 65: Für jeden Vergleichsraum und jede Haushaltsgröße wird hier die mittlere Bestandsmiete (Medianmiete) der ausgewerteten Wohnungen angegeben. In den breiten Spalten werden diese mittleren Bestandsmieten (Medianmiete) mit der Mietstruktur verfügbarer Wohnungen verglichen (vgl. Pfeile in den Abbildung 59 ff.). Hintergrund: *Wenn die mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden*, könnten Bedarfsgemeinschaften, die am heutigen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen, den hier angegebenen Teil des Wohnungsmarkts aller angebotenen Mietwohnungen anmieten.⁵¹

Das Ergebnis macht deutlich, dass die anmietbaren Wohnqualitäten für die verschiedenen Haushaltstypen im Landkreis Vorpommern-Greifswald sehr unterschiedlich wären, wenn diese mittleren Bestandsmieten als Richtwert angesetzt würden: Einige Haushalte dürften einen größeren Teil der am aktuellen Markt angebotenen Wohnungen anmieten (z. B. 3-Personen-Haushalte im Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ 50 %). Die relativ schlechteste Wohnqualität stünde 4-Personen-Haushalte im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ zu: Wenn die mittleren Bestandsmieten zugrunde gelegt würden, könnten 4-Personen-Haushalten hier nur 1 % aller verfügbaren Wohnungen mit angemessener Größe anmieten. Diese Ungleichbehandlung lässt sich schlecht rechtfertigen.

Bestandsmieten
im LK Vorpommern-
Greifswald

⁵¹ Zu den Wohnungssuchenden zählen Bedarfsgemeinschaften, die Aufforderung zur Kostensenkung erhalten haben, aber auch solche, die neu in die Gemeinde zuziehen oder die eine größere Wohnung brauchen (z. B. nach Geburt eines Kindes).

Abbildung 65: Bestandsmieten im LK Vorpommern-Greifswald im Vergleich zu Mieten verfügbarer Wohnungen, 2020

Vergleichsraum	Haushaltsgröße	angemessene Wohnungsgröße*	Fallzahl	Bestandsmiete (Median in Euro je Whg.)	Wenn Median der Bestandsmiete Richtwert wäre: Anteil am aktuellen Wohnungsmarkt, den man zu diesem Richtwert anmieten könnte:
VR I - Insel Usedom	1-Pers.-HH	um 45 m ²	358	298	29%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	353	343	26%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	168	415	20%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	52	496	13%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	[27]	k.A.	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
VR II - Stadt Greifswald	1-Pers.-HH	um 45 m ²	1.222	229	10%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	1.293	269	14%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	545	316	8%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	112	381	1%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	[20]	k.A.	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
VR III - Nördliche Küste	1-Pers.-HH	um 45 m ²	721	236	21%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	595	295	24%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	246	358	21%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	129	380	9%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	[39]	k.A.	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
VR IV - Binnenland Nord	1-Pers.-HH	um 45 m ²	1.236	211	23%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	1.001	250	22%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	469	300	27%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	154	360	16%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	71	400	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
VR V - Ueckermünde m. U.	1-Pers.-HH	um 45 m ²	903	216	30%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	883	260	22%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	456	311	36%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	111	370	14%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	[30]	k.A.	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
VR VI - Binnenland Süd	1-Pers.-HH	um 45 m ²	1.013	210	40%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	932	248	38%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	423	290	50%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	96	350	17%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	56	429	k.A.
	ungewichteter Mittelwert:				
LK Vorpommern-Greifswald im ungewichteten Mittel	1-Pers.-HH	um 45 m ²	-	-	26%
	2-Pers.-HH	um 60 m ²	-	-	24%
	3-Pers.-HH	um 75 m ²	-	-	27%
	4-Pers.-HH	um 90 m ²	-	-	12%
	5-Pers.-HH	um 105 m ²	-	-	k.A.
	alle untersuchten HH-Größen:				

* Wohnungsgröße (+/- 10 m²); [] bei Fallzahl <50; k. A. = keine Angabe; - keine Werte.

Quelle: **Angebots- bzw. Neuvertragsmieten** (aus Abbildung 12 f.): empirica-Auswertung - Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen; Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020); Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020. **Bestandsmieten** (aus Abbildung 58): Bestandsmieten von Bedarfsgemeinschaften (Jobcenter/Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald, Stand Juni 2020)

empirica

Die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments erfolgt auf Wunsch des Auftraggebers nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten. Da sich eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Haushaltsgrößen in den einzelnen Vergleichsräumen schlecht rechtfertigen lässt, wird im empirica-Konzept die Abgrenzung für jede Wohnungsgrößenklasse und in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Um dies zu erreichen, könnte man sich auf einen mittleren Anteil einigen, d.h. auf Basis dieser Bestandsmieten z.B. auf den *ungegewichteten Mittelwert über alle Wohnungsgrößen und Vergleichsräume*, das wären hier 22 % (vgl. letzte Zeile in Abbildung 65).⁵²

Fazit: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald könnte nach Berücksichtigung dieser Bestandsmieten das untere Wohnungsmarktsegment für alle Haushaltsgrößen und Vergleichsräume bei den **unteren 22 % der Angebotsmieten** ansetzen. Beides ließe sich auf Basis der Bestandsmietenbewertung begründen (vgl. letzte Zeile in Abbildung 65).

Ergebnis für den Landkreis Vorpommern-Greifswald: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wählt allerdings dennoch einen höheren Wert (33 %). Denn er hält 22 % der Angebotsmieten für zu eng gefasst und möchte etwas großzügiger sein: Bedarfsgemeinschaften sollen aus allen inserierten Wohnungen (einer bestimmten Größe in einem bestimmten Vergleichsraum) immer grundsätzlich **ein Drittel** anmieten können, nicht nur 22 %. (Zur Festlegung der qualitativen Angemessenheit durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald: vgl. Arbeitsschritt 1, ab Seite 7).

Berücksichtigung von Bestandsmieten im LK Vorpommern-Greifswald

⁵² Hinweis: Da in der Bestandsmietenbewertung **nicht berücksichtigt** wird, **wie viele Personen** in der Wohnung wohnen, sagt dieser Wert nichts darüber aus, wie viele Bedarfsgemeinschaften unangemessen wohnen. (Es könnte sein, dass in den ca. 45 m² großen Wohnungen immer 2 Personen leben, für die ein entsprechend hoher Richtwert gilt). Der Median besagt hier lediglich, dass für genau 50 % der ca. 45 m² großen Wohnungen (die von irgendwelchen Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden) eine niedrigere Miete gezahlt wird. Die Lage der Pfeile sagt aber jeweils aus, wie viel Prozent der tatsächlich *verfügbaren* Wohnungen günstiger sind (*Angebotsmieten*; vgl. x-Achse).

2.4 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Vorpommern-Greifswald

2.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵³ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssten also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, so dass Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Die ermittelten Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie das aktuelle örtliche Mietgefälle widerspiegeln.

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald gibt es ein kommunales Mietgefälle ausgehend von der (teuren) Insel Usedom über das daran anknüpfende Festland im Norden des Landkreises in Richtung Südosten (vgl. Abbildung 46, Seite 57). Die ermittelten Richtwerte für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Drittels in Abbildung 23, Seite 25) werden im Folgenden auch räumlich-kartografisch dargestellt (Abbildung 66). Dies zeigt, dass die ermittelten Richtwerte dieses Mietgefälle gut widerspiegeln: Die ermittelten Richtwerte sind in Vergleichsraum I „Insel Usedom“ und Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ für alle Haushaltsgrößen am höchsten und im südlich im Landkreis gelegen Vergleichsraum VI „Binnenland Süd“ am niedrigsten. Auch in den weiteren drei Vergleichsräumen zeigt sich das Nord-Süd-Gefälle ausgehend von Vergleichsraum III „Nördliche Küste“ über Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“ zu Vergleichsraum V „Ueckermünde mit Umland“. Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald (orange markierte Werte in Abbildung 23, Seite 25) sind also **räumlich plausibel**.

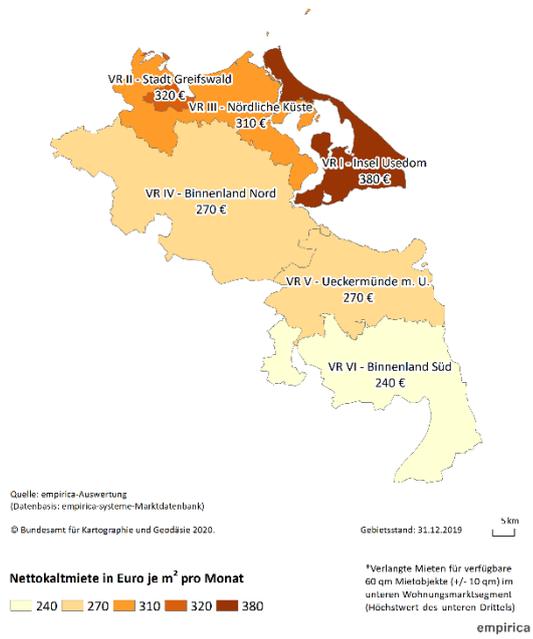
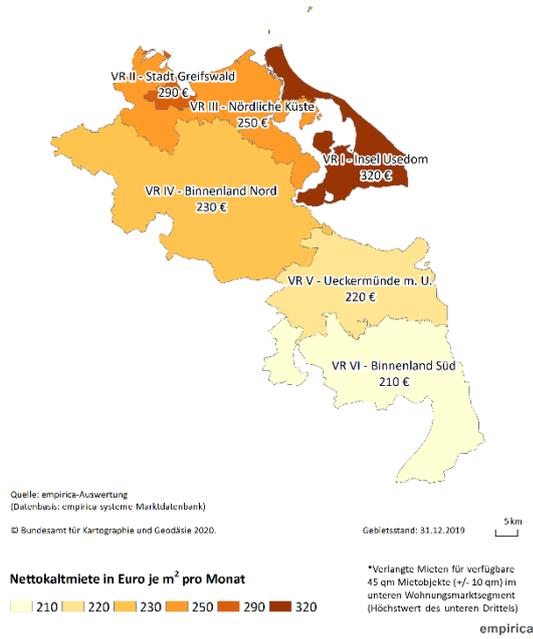
Räumliche
Plausibilisierung im
LK Vorpommern-
Greifswald

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

Abbildung 66: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020) – 1. Teil

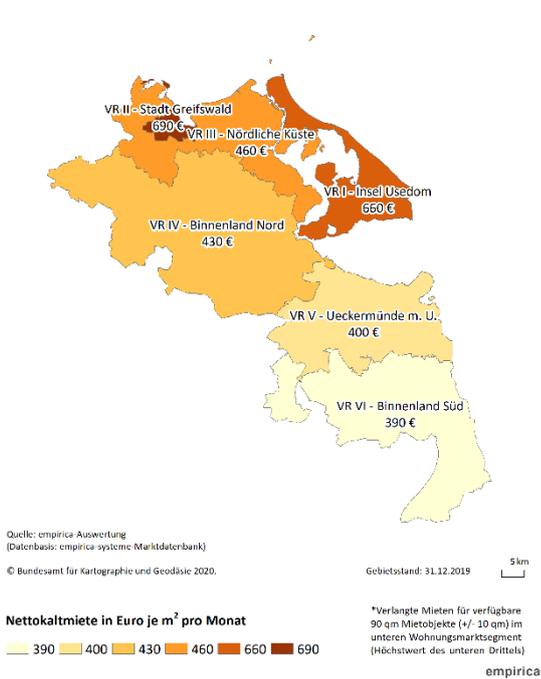
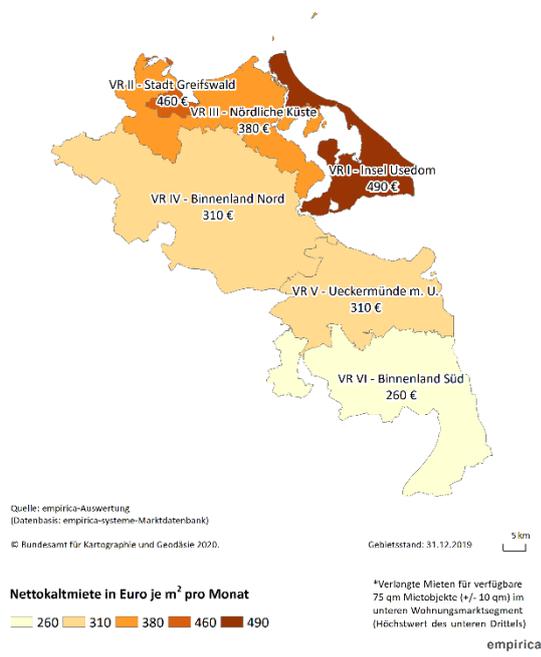
a) Für 1-Personen-Haushalte

b) Für 2-Personen-Haushalt



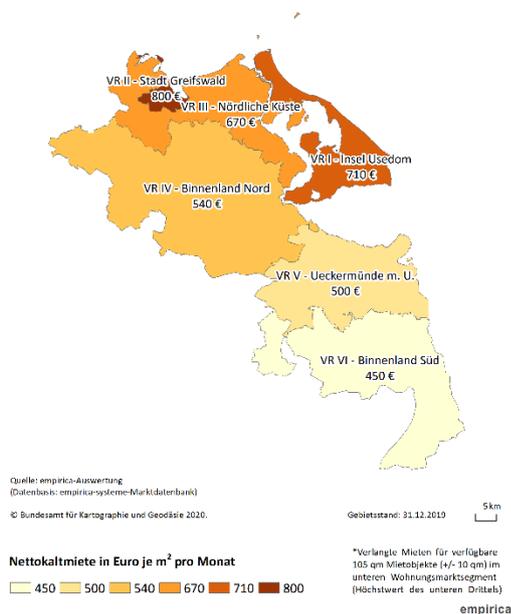
c) Für 3-Personen-Haushalte

d) Für 4-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Vorpommern-Greifswald (vgl. markierte Werte in Abbildung 23, Seite 25) **empirica**

Abbildung 66: Ermittelte Mietobergrenzen für Kosten der Unterkunft im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020) – Fortsetzung e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Vorpommern-Greifswald (vgl. markierte Werte in Abbildung 23, Seite 25) **empirica**

2.4.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-systeme Marktdatenbank. Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵⁴

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.⁵⁵ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵⁶ 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 68).

Abbildung 67 und Abbildung 68 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 45 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“, die im Zeitraum 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁵⁴ Details vgl. im Anhang-Kap. 2.1.3.

⁵⁵ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 7 (Seite 5).

⁵⁶ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-systeme Marktdatenbank erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 67: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 45 m ² Wohnfläche in VR II "Stadt Greifswald"						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 290 Euro (=angemessen für 1-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Summe ausgewerteter Wohnungen		2.056		650		
davon nicht öffentlich inserierte (Datensatz von WoU)		380		317		
davon öffentlich inserierte (empirica-systeme Marktdatenbank)		1.676		333		
Größenklasse	35 bis unter 40 m ²	296	18%	97	29%	11%
	40 bis unter 45 m ²	310	18%	72	22%	4%
	45 bis unter 50 m ²	589	35%	126	38%	3%
	50 bis unter 55 m ²	481	29%	38	11%	-18%
		1.676	100%	333	100%	
Anzahl Zimmer	1	327	20%	82	25%	5%
	2	1.295	77%	239	72%	-5%
	3	52	3%	11	3%	0%
	4	/	0%	/	0%	0%
	keine Angabe	/	0%	0	0%	0%
	1.676	100%	333	100%		
Baujahresklasse	vor 1950	214	13%	30	9%	-4%
	1950er-Jahre	36	2%	5	2%	0%
	1960er-Jahre	119	7%	23	7%	0%
	1970er-Jahre	128	8%	60	18%	10%
	1980er-Jahre	91	5%	49	15%	10%
	1990er-Jahre	167	10%	19	6%	-4%
	2000er-Jahre	82	5%	11	3%	-2%
	2010 und später	96	6%	/	1%	-5%
keine Angabe	743	44%	134	40%	-4%	
	1.676	100%	333	100%		
Befeuerung der Heizung	Gas	455	27%	59	18%	-9%
	Öl	10	1%	/	1%	0%
	Alternativ	11	1%	0	0%	-1%
	Elektro	14	1%	/	1%	0%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	keine Angabe	1.186	71%	268	80%	9%
	1.676	100%	333	100%		
Heizungssystem	Zentral	1.134	68%	198	59%	-9%
	Étage	58	3%	11	3%	0%
	Zimmer	8	0%	/	1%	1%
	keine Angabe	476	28%	122	37%	9%
	1.676	100%	333	100%		
PLZ-Gebiet	17489 (Innenstadt u.a.)	1.180	70%	145	44%	-26%
	17491 (Schönwalde I u.a.)	338	20%	143	43%	23%
	17493 (Eldena u.a.)	158	9%	45	14%	5%
	1.676	100%	333	100%		

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 290 Euro (vgl. Abbildung 23). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 67: Überschrift: Für ca. 45 m² große Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 290 Euro (vgl. erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 23, Seite 25). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 2.056 zugrunde (vgl. Abbildung 9). Von diesen 2.056 Angebotsfällen werden 650 zu einer Miete bis maximal 290 Euro angeboten: Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁵⁷ 3. Zeile: 1.676 der insgesamt 2.056 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-systeme Marktdatenbank und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* ausgewerteten öffentlich inserierten Wohnungen 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 im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ öffentlich inserierten ca. 45 m² großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 290 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 67) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale
im VR II „Stadt
Greifswald“

- nur 35 bis 40 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 49 % (38 % + 11 %) auch *mehr als 45 m²* Wohnfläche haben;
- aus den 1970er und 1980er Jahre stammen; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin *mindestens*⁵⁹ 10 % (6 % + 3 % + 1 %) auch aus späteren Jahren stammen;
- keine Angabe zur Befeuern der Heizung oder zum Heizungssystem haben; dass aber *mindestens* 59 % der öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ angeboten wurden;⁶⁰
- im Postleitzahlen-Bezirk 17491 (u.a. Schönwalde I) liegen; dass aber mehr die Mehrheit der öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen (44 % + 14 % = 58 %) in den beiden anderen Postleitzahlbezirken der Stadt Greifswald zu finden sind. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Stadtteile („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

⁵⁷ Es handelt sich hier rundungsbedingt um etwas weniger als ein Drittel.

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 Es könnten auch noch mehr sein: Zu 40 % der angemessenen öffentlich inserierten Wohnungen ist gar kein Baujahr angegeben.

⁶⁰ Es ist davon auszugehen, dass auch die ohne Angabe zum Heizungssystem inserierten Wohnungen über eine Heizung verfügen, denn bereits im Jahr 2011 hatte nur 0,1 % vom gesamten Mietwohnungsbestand im LK Vorpommern-Greifswald keine Heizung und nur 0,9 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 7, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 68: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, VR II „Stadt Greifswald“, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 45 m ² Wohnfläche in VR II "Stadt Greifswald"					
Ausstattungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 290 Euro (=angemessen für 1-PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	1.676		333		
Dachgeschoss	380	23%	72	22%	-1%
Gäste-WC	9	1%	/	1%	0%
Bad mit Fenster	365	22%	56	17%	-5%
Bad mit Wanne	785	47%	211	63%	16%
Balkon/Terrasse	788	47%	186	56%	9%
Garten/-anteil/-nutzung	319	19%	44	13%	-6%
Aufzug	355	21%	65	20%	-1%
barrierefrei	82	5%	12	4%	-1%
Fliesenboden	699	42%	108	32%	-10%
Laminatboden	458	27%	38	11%	-16%
Parkettboden	35	2%	/	1%	-1%
Teppichboden	61	4%	10	3%	-1%
Einbauküche inklusive	802	48%	99	30%	-18%
Neubau	77	5%	7	2%	-3%
gepflegt	427	25%	82	25%	0%
neuwertig	46	3%	/	1%	-2%
renoviert	250	15%	43	13%	-2%
saniert	555	33%	87	26%	-7%
Parkmöglichkeit	639	38%	93	28%	-10%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2017 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 290 Euro (vgl. Abbildung 23). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 290 Euro *relativ häufig*.

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

empirica

Abbildung 68 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 45 m² großen verfügbaren Wohnungen im Vergleichsraum II „Greifswald“ darauf hin, dass zu öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über eine Einbauküche, Laminatboden, Fliesenboden, eine Parkmöglichkeit oder einen Garten verfügen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 290 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ für 1-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR II „Stadt Greifswald“

dennoch *mindestens*⁶¹ 56 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 32 % einen Fliesenboden, *mindestens* 30 % eine Einbauküche, *mindestens* 28 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 20 % einen Aufzug, *mindestens* 13 % einen Garten(-anteil) und *mindestens* 11 % Laminatboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 45 m² Wohnfläche (genauer: 35 bis unter 5 m²), liegen im Vergleichsraum II „Stadt-Greifswald“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 290 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze kann die Daseinssicherung offensichtlich gewährleistet werden.

2.4.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 23, Seite 25) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete
Angemessenheit

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

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *einzelnen* Stichtagen. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden Tag* Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁶³ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, könnten auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen verfügbar sein. Im Folgenden werden daher **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 69 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der

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

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

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

Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Vorpommern-Greifswald: Zu den oben ermittelten Richtwerten im Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. orange markierte Werte in Abbildung 23, Seite 25) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 24. und 25.09.2020 für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen bereits auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 69 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 69, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Anklam (VR IV „Binnenland Nord“) angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 230 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1963 mit 50 m² Wohnfläche, die für 212 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, Keller, Fahrradraum und Stadtwärmeversorgung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 230 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum IV „Binnenland Nord“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 69: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß ist (ca. 45 m ²)								
VR	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR IV	Anklam	230	50	212	1963	3	Bad mit Fenster, Badewanne, Breitbandkabelanschluss, Fahrradraum, Keller, Kunststofffenster, Stadtwärmeversorgung, Trockenraum oder Trockenboden	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR V	Wilhelmsburg	220	47	198		2	Tageslichtbad mit Badewanne, Zentralheizung (Öl), Keller und Parkplätze	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR VI	Koblenz	210	47	185	1965	2	Bad mit Fenster, Fußboden: PVC/Linoleum, Zentralheizung (Öl)	www.immonet.de (24.09.2020)
VR III	Katzow	250	47	225	1988	2	Bad mit Fenster und Badewanne, Etagenheizung (Gas), Kelleranteil	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR II	Greifswald	290	43	290	1984	2	Erstbezug nach Sanierung, Bad mit Fenster und Badewanne sowie die Küche gefliest, Laminatboden, Zentralheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR I	Usedom	320	42	280		2	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, innen liegendes Bad mit Dusche, Gasheizung	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)

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

empirica

Abbildung 70: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
VR	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR VI	Viereck	240	60	182	1978	3	Balkon, Laminat- & Fliesenboden, Badewanne, Gemeinschaftlicher Fahrradkeller, Hausmeisterservice	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR IV	Anklam	270	60	215	1974	3	Badewanne, Zentralheizung, Gebäude unsaniert, Wohnung teilsaniert	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR V	Wilhelmsburg	270	59	257		3	Küche, Tageslichtbad mit Badewanne, Zentralheizung (Öl), Keller und Parkplätze	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR III	Katzow	310	53	260	1966	2	modernisiert, Etagenheizung (Gas), Wannenbad mit Fenster, Kelleranteil	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR IV	Anklam	270	50	212	1963	3	Bad mit Fenster, Badewanne, Breitbandkabelanschluss, Fahrradraum, Keller, Kunststofffenster, Stadtwärmeversorgung, Trockenraum oder Trockenboden	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)

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

empirica

Abbildung 71: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
VR	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	Greifswald	460	76	383	1972	4	Bad mit Badewanne, Balkon/Loggia/Terrasse, Frontverglasung, Fernwärme	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR III	Wolgast	380	74	344		4	4-Raumwohnung im Wohngebiet Wolgast Nord, und ist ruhig und zentral, Balkon	www.wg-wolgast.de (25.09.2020)
VR IV	Gützkow	310	68	277	1980	3	Bad mit Dusche, großer Balkon, Renovierung nach Absprache, Nachtspeicheröfen, eigener Kellerraum	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR VI	Viereck	260	66	220	1978	3	Wannenbad, Küche, Renvolierung nach Absprache	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR I	Peenemünde	490	66	429		3	Laminatboden	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

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

empirica

Abbildung 72: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
VR	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR II	Greifswald	690	96	600	2006	3	großer Wohnraum mit Laminat - Buche, Kochnische, Dusche/ WC mit Granit-/Fliesenausstattung Sprechanlage, separater Waschkeller, Mieterkeller, Fahrradraum, Zentralheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR III	Lassan	460	85	450	1900	4	DG-Whg. mit Dielenboden, Gartennutzung, Etagenheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR I	Peenemünde	660	82	567		4	saniertes Neubau mit Balkon, Außenstellplatz	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
VR IV	Stolpe a.d.P.	430	81	323	1970	4	teilsanierte Whg., Dusche, Bad und Küche mit Fenster, Bad gefliest, Kunststofffenster, Fernwärme (Öl)	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)

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

empirica

Abbildung 73: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2020

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
VR	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR III	Brünzow	670	127	620	1994	5	Fußbodenheizung, Gäste WC mit Dusche, großes Wannenbad mit 2 Waschbecken und WC, Balkon, 2 Stellplätze vor dem Haus und separate Garage	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)
VR II	Greifswald	800	96	600	2006	3	großer Wohnraum mit Laminat - Buche, Kochnische, Dusche/ WC mit Granit-/Fliesenausstattung Sprechanlage, separater Waschkeller, Mieterkeller, Fahrradraum, Zentralheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (24.09.2020)

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

empirica

2.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald (2020)

Abbildung 74: Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.7.2017 bis 30.06.2020)

Wohnungsangebote im Landkreis Vorpommern-Greifswald (01.07.2017 bis 30.06.2020)																							
VR	Miete	Größenklasse																				Summe	kumulierte %
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR II - Stadt Greifswald	bis 200 €	293	50	28	9	/	26	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423	6%
	über 200 bis 300 €	766	152	170	250	112	345	139	72	/	12	-	/	/	-	/	-	-	-	-	-	2.024	34%
	über 300 bis 400 €	154	152	179	353	227	232	297	100	44	85	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	1.830	60%
	über 400 bis 500 €	7	13	42	100	198	205	178	87	59	68	15	6	8	/	-	-	-	-	-	-	989	74%
	über 500 bis 600 €	-	-	-	/	14	68	99	114	124	83	35	11	13	11	/	-	-	-	-	/	579	82%
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	/	8	11	46	99	118	55	43	25	5	6	/	/	/	/	/	427	88%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	/	-	7	23	36	64	57	52	42	14	8	5	/	/	/	314	93%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	11	24	26	42	26	28	12	16	5	5	10	207	96%
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	16	16	25	11	14	15	12	24	137	98%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	9	18	13	8	19	101	175	100%
Gesamt		1.220	367	419	715	555	885	729	430	357	414	198	150	161	107	85	50	51	33	41	138	7.105	-
davon EZFH*		-	/	-	-	/	-	/	/	/	6	/	/	/	/	11	6	10	/	18	36	107	-

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

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

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 60 m² große Wohnungen (d. h. mit „50 m² bis unter 70 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 2.599 ca. 60 m² großen Wohnungen (555+885+729+430= 2.599). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 9, Seite 12 und in Abbildung 12, Seite 15 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 2.599 Wohnungen kosten zwischen 200 und 600 Euro (vgl. auch Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 12, Seite 15). Genau 33 % dieser 2.599 Wohnungen kosten bis zu 320 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 12, Seite 15). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ verfügbar, aber nicht alle ca. 60 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 75: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald

Wohnungsangebote im Landkreis Vorpommern-Greifswald (01.07.2017 bis 30.06.2020)																							
VR	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr		
VR I - Insel Usedom	bis 200 €	10	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	2%
	über 200 bis 300 €	28	16	21	22	18	30	25	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163	18%
	über 300 bis 400 €	13	13	27	24	29	22	27	29	17	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	211	39%
	über 400 bis 500 €	/	/	12	11	40	38	32	22	20	14	10	-	/	-	/	-	-	-	-	-	206	59%
	über 500 bis 600 €	-	-	/	/	13	22	25	19	26	16	/	/	5	/	/	-	-	-	-	-	138	73%
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	/	/	9	25	16	20	8	9	9	/	6	-	/	/	-	/	112	84%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	5	9	7	22	/	/	5	5	5	/	/	5	73	91%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	7	/	/	/	5	/	/	/	-	/	37	95%
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	8	/	-	-	/	/	/	27	97%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	-	-	/	18	27	100%
Gesamt	52	37	63	58	103	113	120	97	85	69	42	41	27	15	26	8	10	8	/	36	1.013	-	
davon EZFH*	-	-	-	/	-	-	/	/	/	6	6	5	5	/	16	-	/	/	/	21	73	-	
VR III - Nördliche Küste	bis 200 €	149	14	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169	9%	
	über 200 bis 300 €	15	63	122	231	178	41	15	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671	44%	
	über 300 bis 400 €	/	6	11	34	60	168	178	104	50	8	/	17	-	-	-	-	-	/	/	643	77%	
	über 400 bis 500 €	-	-	/	5	15	21	14	21	38	26	14	28	10	/	/	/	/	-	-	/	201	87%
	über 500 bis 600 €	-	-	-	/	/	/	7	10	7	11	/	7	6	/	6	6	/	-	/	-	72	91%
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	/	/	8	5	14	6	5	8	10	-	/	/	/	/	70	95%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	/	9	/	6	/	/	/	/	/	35	97%
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	/	-	/	/	6	19	98%
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	/	/	/	10	21	99%
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	-	/	19	26	100%
Gesamt	165	83	138	274	254	232	215	141	105	55	40	62	34	16	25	11	8	8	17	44	1.927	-	
davon EZFH*	-	-	-	-	-	/	/	-	/	6	8	/	5	5	7	/	/	5	9	28	88	-	

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

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

empirica

Abbildung 76: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald

Wohnungsangebote im Landkreis Vorpommern-Greifswald (01.07.2017 bis 30.06.2020)																								
VR	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR IV - Binnenland Nord	bis 200 €	86	56	28	71	31	12	5	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291	11%	
	über 200 bis 300 €	71	38	110	393	150	214	233	74	29	28	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	1.346	63%	
	über 300 bis 400 €	-	/	10	36	32	156	110	68	64	70	19	12	/	/	/	/	/	/	/	-	589	85%	
	über 400 bis 500 €	-	-	-	/	14	/	24	28	22	24	12	9	8	8	18	6	5	/	10	/	199	93%	
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	-	-	/	/	7	9	9	6	7	7	5	-	/	-	/	7	71	96%	
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	-	-	6	5	7	/	/	5	/	/	5	-	/	13	53	98%	
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	5	-	-	/	/	/	/	9	29	99%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	8	99%	
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	8	99%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	-	15	19	100%	
Gesamt		157	95	148	503	227	384	376	173	131	137	56	31	30	22	33	11	15	13	20	51	2.613	-	
davon EZFH*		-	-	-	-	/	7	/	/	/	/	6	5	6	/	8	/	7	/	7	21	86	-	
VR V - Ueckerküste m. U.	bis 200 €	73	35	27	13	/	14	16	8	6	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	197	10%	
	über 200 bis 300 €	7	13	40	100	120	100	269	131	40	13	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	834	54%	
	über 300 bis 400 €	-	-	6	7	28	42	76	76	162	124	42	9	17	/	/	-	-	-	-	-	595	86%	
	über 400 bis 500 €	/	-	-	-	/	/	11	24	32	15	14	10	26	6	5	-	/	/	/	/	159	94%	
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	9	8	8	7	11	/	-	/	-	/	57	97%	
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	7	/	/	7	-	/	/	32	99%	
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	8	99%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	-	8	100%	
	über 900 bis 1.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	100%	-
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	100%
Gesamt		81	48	73	120	154	159	374	240	241	158	67	28	54	23	20	6	11	7	10	25	1.899	-	
davon EZFH*		-	-	-	-	-	-	/	-	6	/	/	/	/	-	-	/	6	/	/	14	42	-	

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

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

empirica

Abbildung 77: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald

Wohnungsangebote im Landkreis Vorpommern-Greifswald (01.07.2017 bis 30.06.2020)																								
VR	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %	
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	bis unter 105 m ²	bis unter 110 m ²	bis unter 115 m ²	bis unter 120 m ²	bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR VI - Binnenland Süd	bis 200 €	214	60	54	58	32	14	25	14	10	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	485	21%	
	über 200 bis 300 €	5	18	61	220	187	203	278	140	125	36	7	/	-	-	/	-	-	-	-	-	1.285	75%	
	über 300 bis 400 €	-	-	18	/	9	51	76	62	82	43	14	10	6	/	/	/	-	-	/	-	384	92%	
	über 400 bis 500 €	-	/	-	-	/	-	/	7	15	25	24	10	8	9	8	/	/	/	6	/	125	97%	
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	/	-	/	-	-	/	/	6	/	/	/	/	/	-	7	7	40	99%	
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	-	-	/	6	11	99%
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	5	6	100%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	100%
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	100%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	100%
	Gesamt		219	79	133	281	230	268	382	223	232	109	46	29	19	15	16	10	7	/	19	26	2.346	-
davon EZFH*		/	-	/	/	/	/	/	-	/	-	-	/	/	-	/	-	/	-	5	15	40		

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

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

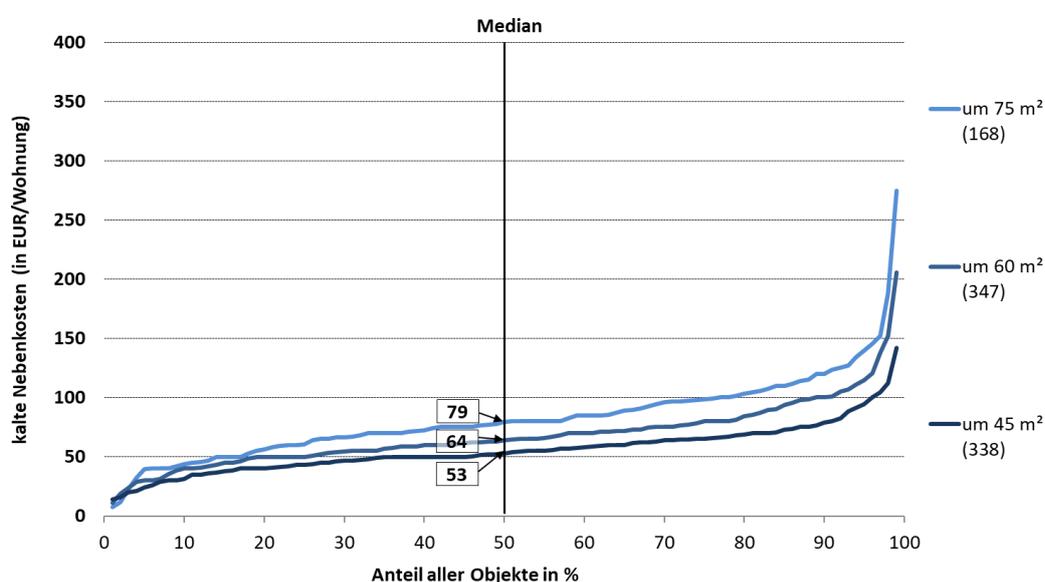
empirica

3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)

Im Hauptteil (Kap. 3) sind beispielhaft die Nebenkosten von Mietwohnungen dargestellt, die im Vergleichsraum II „Stadt Greifswald“ von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Die folgenden Abbildungen enthalten die entsprechende Darstellung der Streuung und der Mediane der kalten und warmen Nebenkosten für alle Vergleichsräume im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

3.1 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

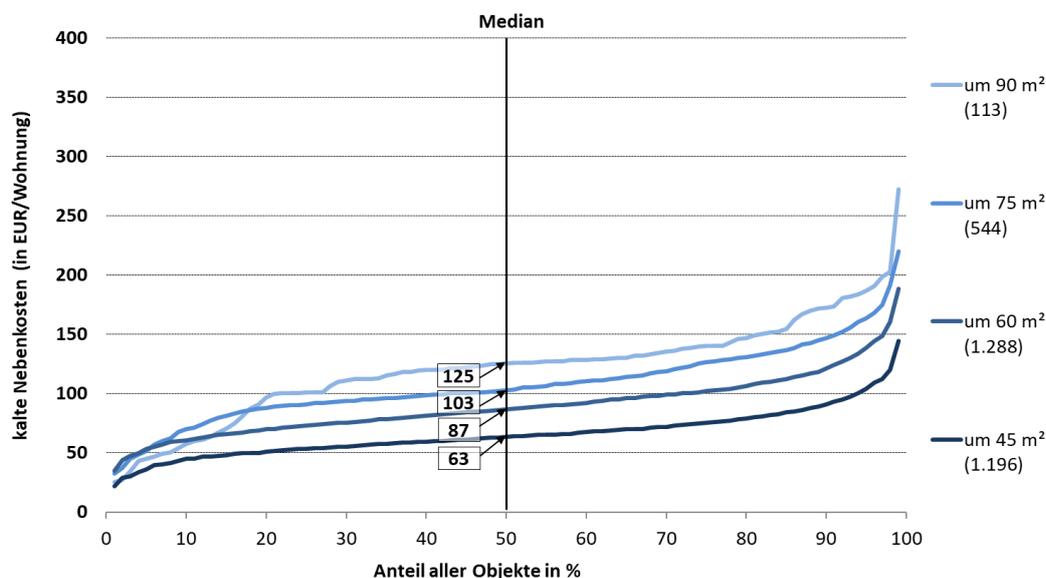
Abbildung 78: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR I „Insel Usedom“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung
empirica

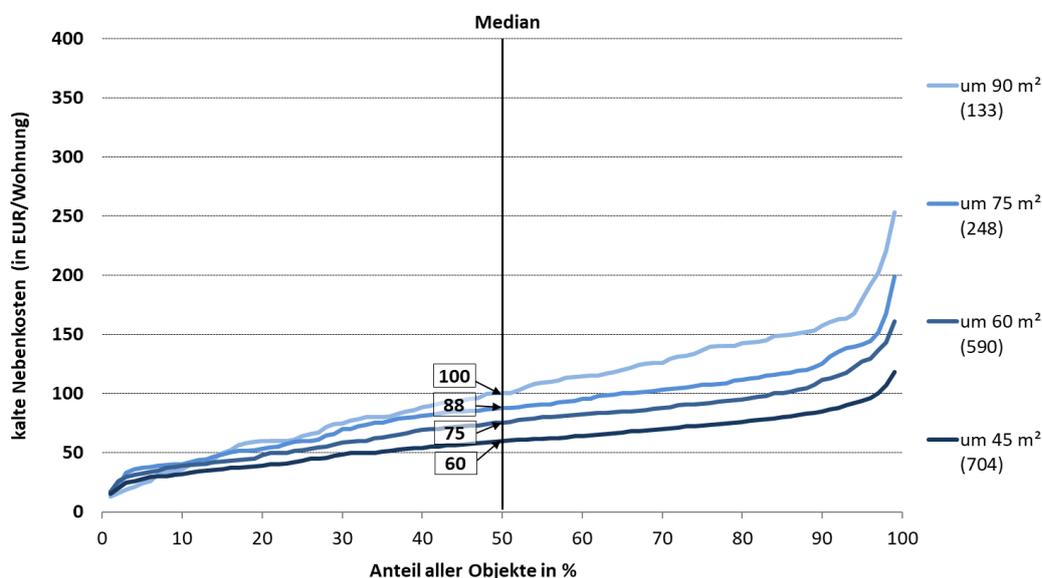
Abbildung 79: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

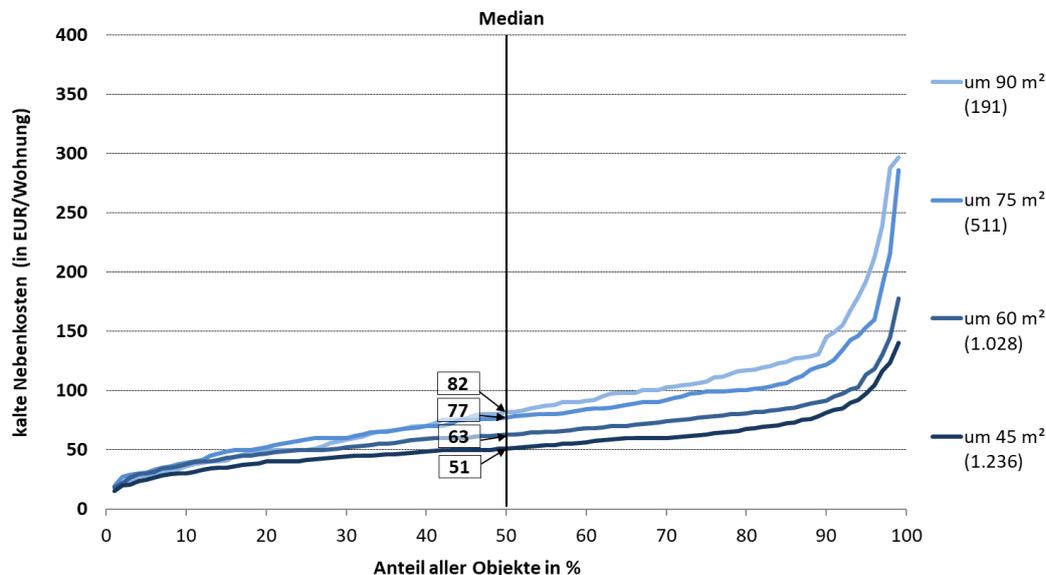
Abbildung 80: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

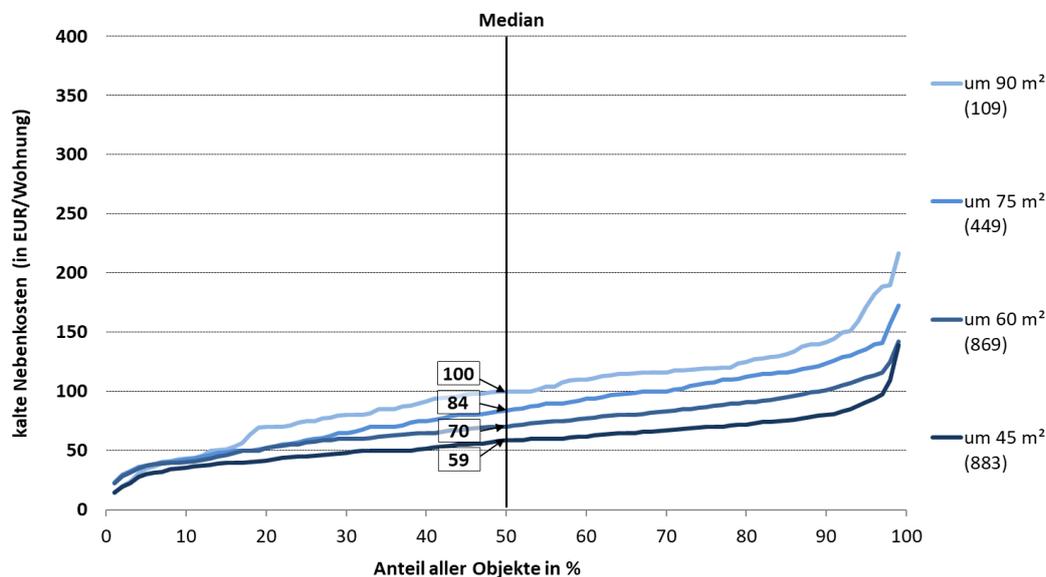
Abbildung 81: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

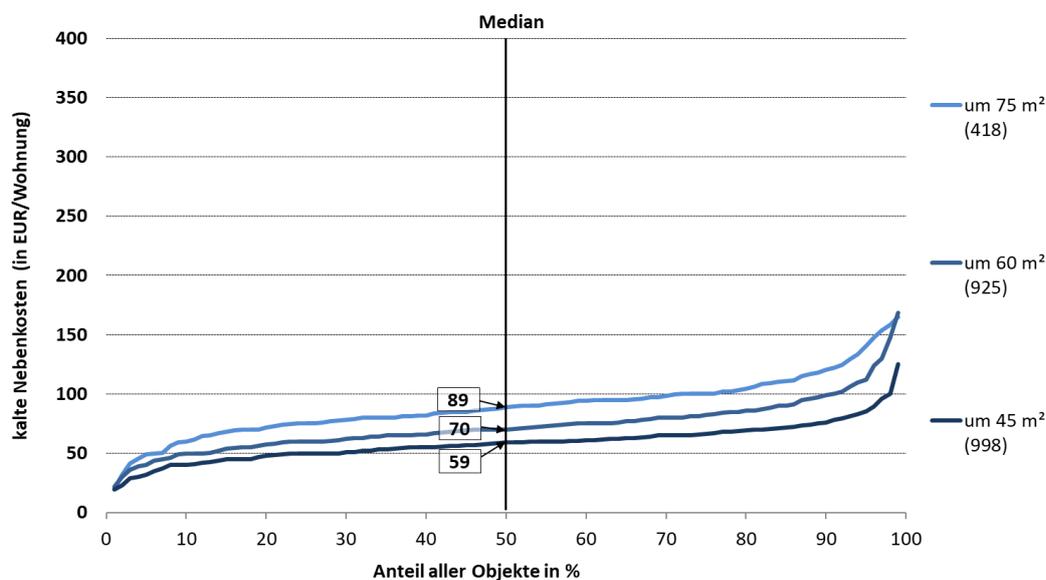
Abbildung 82: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckermünde m. U.“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 83: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR VI „Binnenland Süd“, 2020

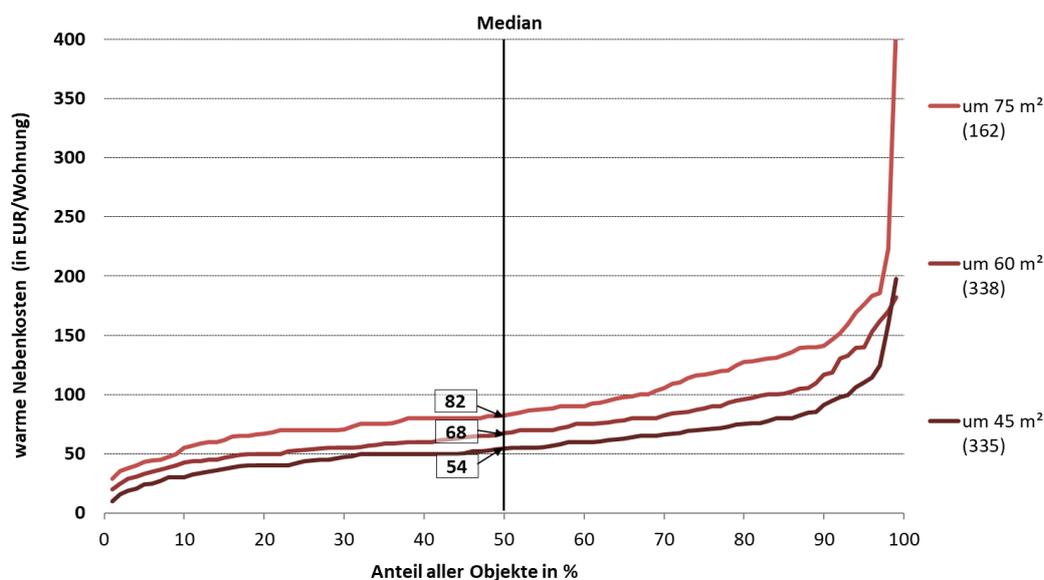


* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

3.2 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

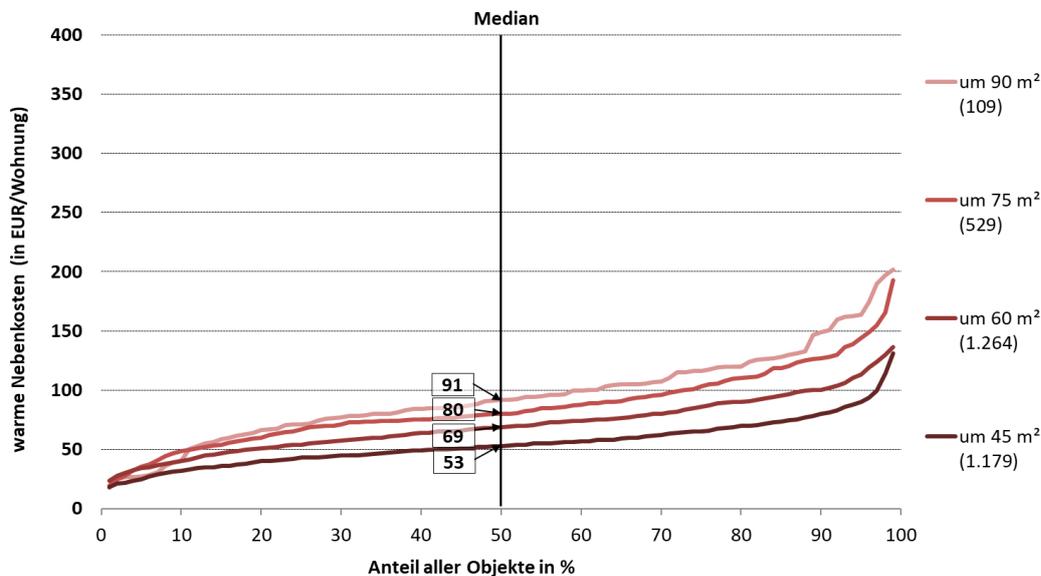
Abbildung 84: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR I „Insel Usedom“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

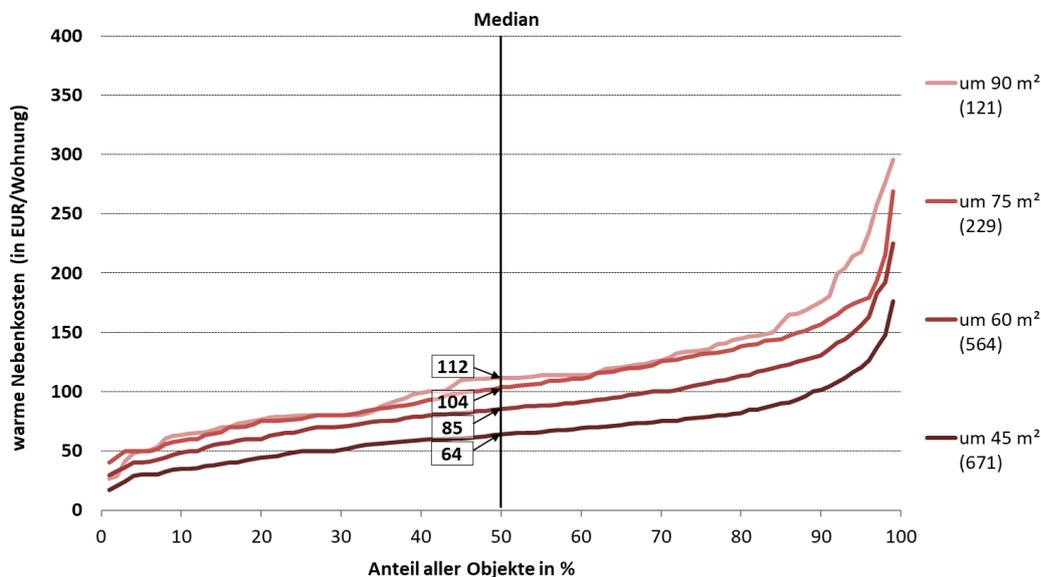
Abbildung 85: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR II „Stadt Greifswald“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

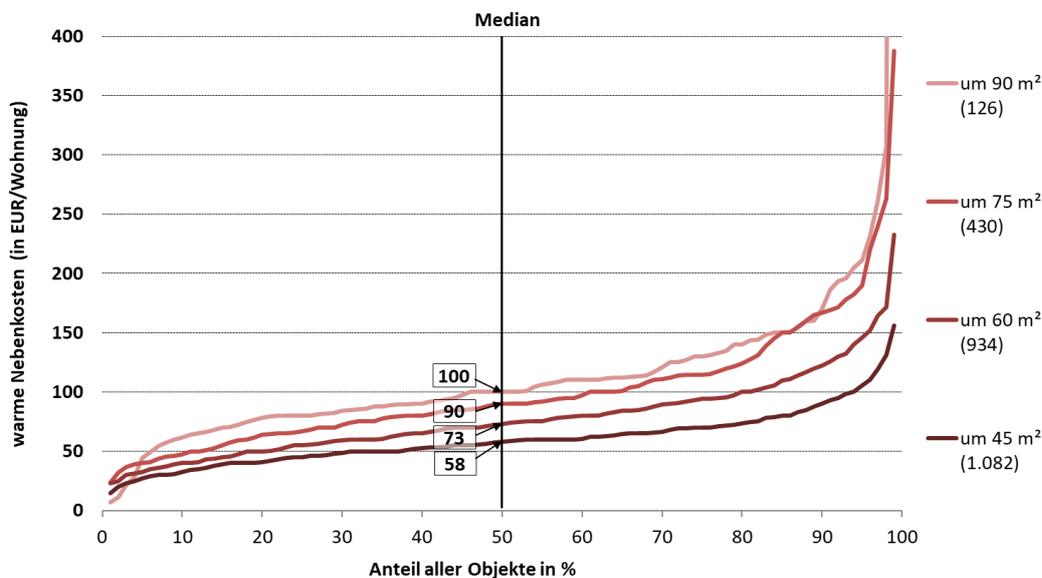
Abbildung 86: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR III „Nördliche Küste“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

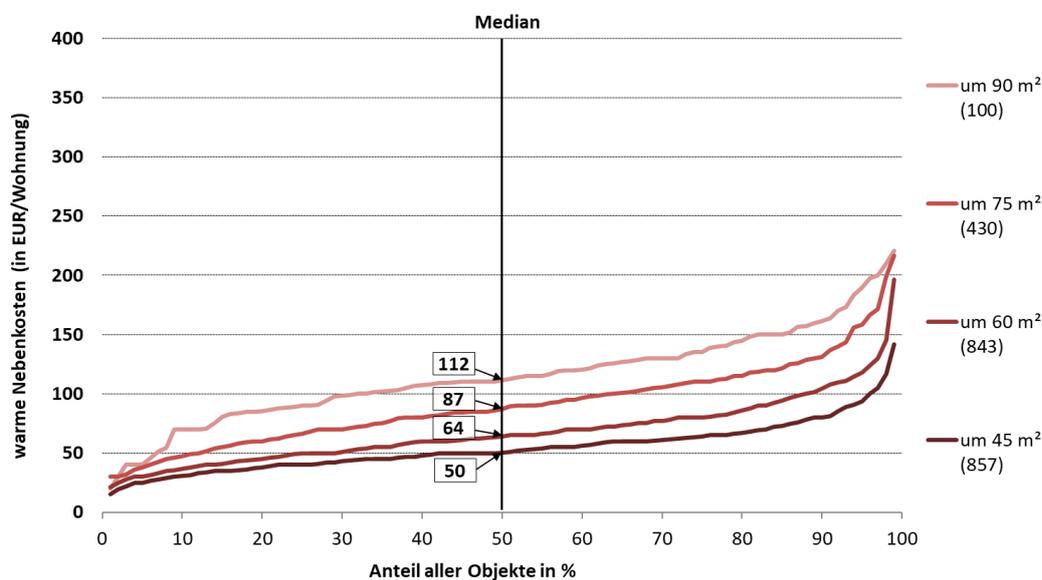
Abbildung 87: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR IV „Binnenland Nord“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

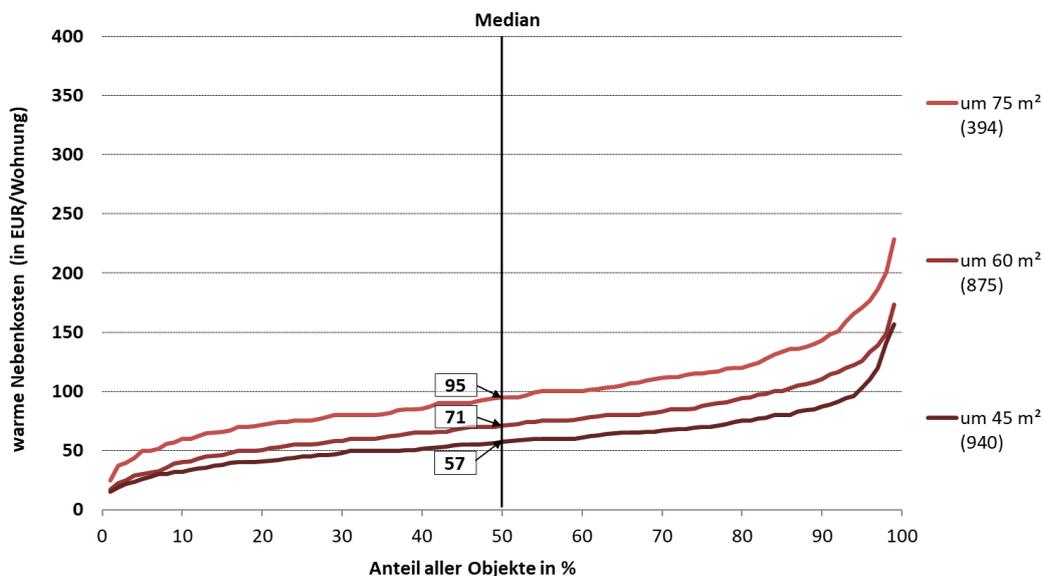
Abbildung 88: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR V „Ueckermünde m. U.“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 89: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen,* LK Vorpommern-Greifswald, VR VI „Binnenland Süd“, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

4. Anhang zu Kap. 4 (Mögliche Prüfschemata)

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z. B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

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

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

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

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder je nach landespolitischen Voraussetzungen auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

4.1 Komponentenprüfung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden allein anhand der Nettokaltmiete festgemacht (denn nur diese ermöglicht es, einen relativ gehobenen Wohnstandard auszuschließen). Nebenkosten werden hingegen in voller Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (denn die Nebenkosten sind weitgehend unabhängig vom Wohnstandard und können vom Mieter durch sein Verhalten kaum beeinflusst werden, vgl. z.B. Grundsteuer und Heizölpreise). (Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient dabei als Nichtprüfungs-

grenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall überprüft, wie diese auffallend hohen Nebenkosten zustande kommen (Abrechnungsfehler?) und ob der Mieter die Kosten überhaupt durch sein Verhalten senken könnte. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 37a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 37c), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
3. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Die entscheidende Größe ist allein die Nettokaltmiete, die Aufschluss über die vom Markt bewertete Wohnqualität der Wohnung gibt. Diese ist bereits vor Einzug bekannt (Mietvertrag), sodass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, würde an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung nichts mehr ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der kalten Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung auch schon vor Einzug und ohne Kenntnis der Nebenkosten beurteilt werden.

4.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur *ex post* beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.⁶⁴ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch nach dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und

⁶⁴ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

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

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

Bruttokaltmiete

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

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 37a) und den *mittleren* kalten Nebenkosten (Abbildung 37b links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁶⁵ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁶⁶ Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung* über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁶⁷

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

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „weit gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 37a) und dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 37c links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁶⁸ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für

⁶⁵ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁶⁶ Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

⁶⁷ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z. B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

⁶⁸ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Analog zu den kalten Nebenkosten könnten auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen werden. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte auch allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden. Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffallend hohe kalte und die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Bruttowarmmiete

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 37a), den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 37c links plus Abbildung 37c rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 37a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 37c links) und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 37c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁶⁹

Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

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

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

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

Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 37a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 37b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung

Nettowarmmiete

⁶⁹ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

37c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z. B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

Klimabonus

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

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 37d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 37a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten (Abbildung 37c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 37d rechts).

Klimabonus

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang-Kap. 4.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - die Einhaltung des Mindeststandards 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. 6.2)

5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 90: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁷⁰

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 11: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang-Kap. 1.2, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang-Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-systeme Marktdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-systeme Marktdatenbank, Anhang-Kap. 2.1.3).
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

⁷⁰ 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 BSG⁷¹ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-systeme Marktdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunfts-kosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse des empirica-Konzepts werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können die Mieten vermieteter Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. Anhang-Kap. 1.2 und 2.3.2).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessene Nettokaltmiete für Unterkunft und Heizung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.“⁷² (vgl. Anhang-Kap. 6.3).

⁷¹ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁷² Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

In Rahmen von Sozialgerichtsällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die aktuelle Mietpreisentwicklung und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁷³ Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teil.

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).⁷⁴

⁷³ Vgl. z. B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

⁷⁴ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

6.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

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

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* finden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-sind-sozialgerichte/>

empirica listet sehr unterschiedliche Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf - auch um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern** akzeptiert werden: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/

empirica bringt auch einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein, mit dem nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** genauer definiert werden, so dass Leistungsträger sie leichter erbringen und Sozialgerichte sie leichter überprüfen können (z. B. Mindestwohnungsgröße). Vgl. letzte Seite hier: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/>

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in mehr als 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 allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessene Nettokaltmiete für Unterkunft und Heizung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat. Dem steht nicht entgegen, dass das Konzept insofern lediglich auf Angebotsmieten beruht. 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.“
(Terminbericht zu B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

Weitere Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz bestätigen das empirica-Konzept:

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 für Ein-Personen-Haushalte im Jahr 2018 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 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).

Das **Sozialgericht München** hatte 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.

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).⁷⁵
- Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)
- Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 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 bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
 Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
 Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
 Die **24. Kammer** bezeichnet am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

⁷⁵ 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.

Niedersachsen

Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷⁶ (...)“

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

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

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

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „*Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urte. 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, Urte. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].*

76 Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben (vgl. Seite 14).

6.4 Referenzliste

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

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

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“. *Landkreis Altenkirchen (2019)*
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“. *Landkreis Altötting (2019)*
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“. *Stadt Kaiserslautern (2019)*
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“. *Stadt Hagen (2019)*
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“, *Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)*
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“. *Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)*
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“. *Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019)*
- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“. *Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019)*

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***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)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis 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)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***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)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***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)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)
- ***Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“
Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“
Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)
- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

* Richtwerte gelten bereits.