

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

im Landkreis Vorpommern-Greifswald

Aktualisierung 2022



empirica

Auftraggeber

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Mats Dunkel, Petra Heising, Lukas Weiden

Projektnummer

202205622

Bonn, 25. Januar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iv
1. Vorbemerkungen	7
1.1 Aufgabenverständnis	7
1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Vorpommern-Greifswald	8
1.3 Aufbau des Berichts	8
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises	9
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	10
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	10
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	12
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	12
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	14
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (LK Vorpommern-Greifsw.)	16
2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ (Lesebeispiel)	16
2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“	20
2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten).....	20
2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Binnenland Nord“	24
2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Ueckermünde m.U.“	25
2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“	26
2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) - LK Vorpommern-Greifswald.....	27
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	29
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Vorpommern-Greifswald	30
3. Angemessene Nebenkosten	32
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	32
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald.....	33
3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen	33
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	34
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	38
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Vorpommern-Greifswald	41
4.1 Ergebnistabellen für den LK Vorpommern-Greifswald (Übersicht).....	41
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	42
4.3 Prüfschema im LK Vorpommern-Greifswald	43

5.	Ausblick und Aktualisierung	44
5.1	Entwicklung der Marktmieten im LK Vorpommern-Greifswald	44
5.2	Entwicklung der Energiepreise für Mieter.....	45
	ANHANG	47
1.	Das empirica-Konzept	47
1.1	Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	47
1.2	Ergänzende Leistungsbausteine.....	48
2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Vorpommern-Greifswald	49
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	51
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	51
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	51
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Vergleichsräume im LK Vorpommern-Greifswald	52
3.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	58
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	60
3.3	Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen	61
3.3.1	Besonderheiten im VR 1 „Insel Usedom“	61
3.3.2	Einfluss weiterer Mietangebote (<i>nachrichtlich</i>)	63
3.4	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Vorpommern-Greifswald	67
3.4.1	Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich.....	67
3.4.2	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	69
3.4.3	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	71
3.4.4	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	75
3.5	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle – LK Vorpommern-Greifswald (Aktual. 2022)	79
4.	Anhang zu Kap. 2 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)	83
4.1	Datensatz von Wohnungsunternehmen im LK Vorpommern-Greifswald.....	83
4.2	Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten	86
4.3	Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten	89
5.	Anhang zu Kap. 4 Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen	92
5.1	Ergebnistabellen im LK Vorpommern-Greifswald, Stand 2020	92
5.2	Ergebnistabellen im LK Vorpommern-Greifswald, Stand 2022	94
5.3	Veränderung der Ergebnisse im LK Vorpommern-Greifswald, 2020 zu 2022	95
	Anforderungen an ein KdU-Konzept	96
5.4	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	96

5.5	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)	97
6.	Erfahrungen aus der Praxis	99
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	99
6.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	100
6.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	101
6.4	Referenzliste	106

KURZFASSUNG

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

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

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald wird weiterhin in **sechs Vergleichsräume** unterteilt (Seite 11). In jedem Vergleichsraum werden die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** hier nun so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften **ein Viertel** der verfügbaren (hier: der öffentlich inserierten) Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

In jedem Vergleichsraum wird für jede Haushaltsgröße das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven (ab Seite 16) bilden wertungsfrei die Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt ab, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Stand 2022 (Abbildung 21, Seite 30).

Außerdem werden **Nebenkostenangaben zu inserierten Mietwohnungen** im Landkreis Vorpommern-Greifswald für verschiedene

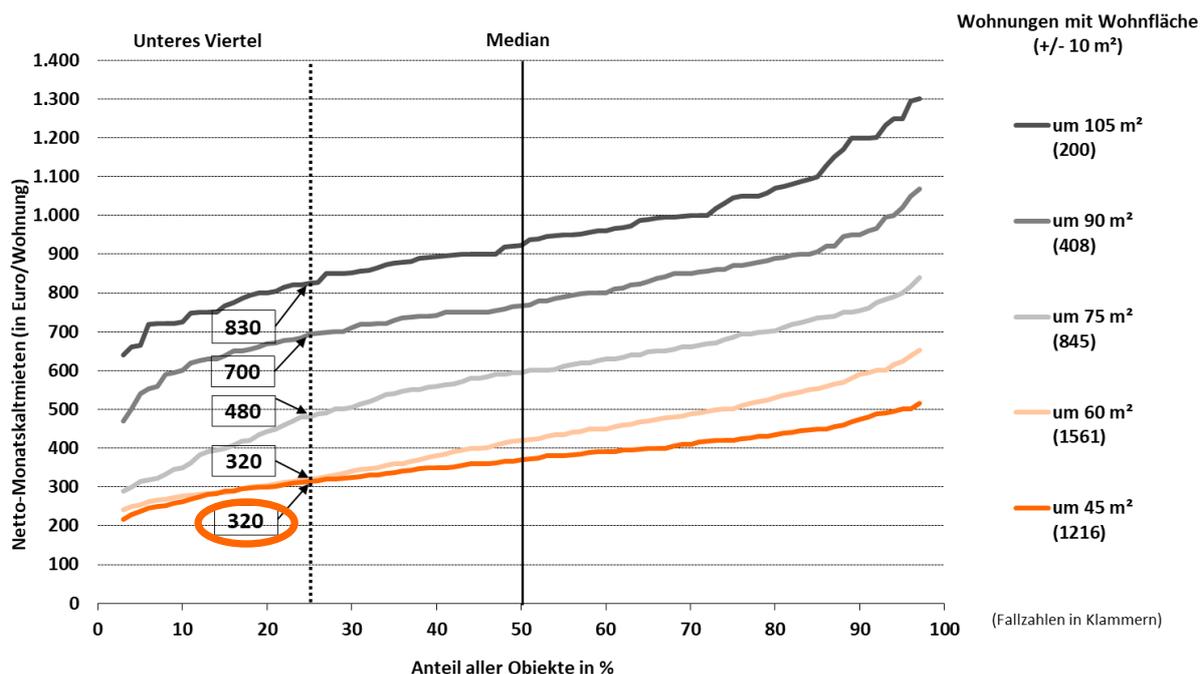
Wohnungsgrößen ausgewertet und die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten ebenfalls so als Kurve dargestellt, dass neben den **mittleren Nebenkosten** (Median) auch Grenzwerte für **auffallend hohe** Nebenkosten ablesbar sind (Abbildung 2).

Aus der Ergebnisübersicht aller Auswertungen (Abbildung 34, Seite 41) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema**: Der Landkreis Vorpommern-Greifswald beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für jede Komponente einzeln (Komponentenprüfung): Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, solange die **Nettokaltmiete** den **Richtwert** für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; zudem werden nun kalte und warme **Nebenkosten** in ihrer tatsächlichen Höhe übernommen, solange sie **nicht auffallend** hoch sind (Abbildung 3). Beim Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze wird die Angemessenheit des Wasser- bzw. Energieverbrauchs im Einzelfall überprüft.

Fazit der Aktualisierung 2022: Die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten werden teilweise leicht angepasst (vgl. Seite 95: je nach Vergleichsraum und Wohnungsgröße um -10 bis +50 Euro/Haushalt und Monat). Zusätzlich werden höhere Nichtprüfungsgrenzen für kalte Nebenkosten angesetzt (um +10 bis +60 Euro/Haushalt und Monat höhere Werte).

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

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im VR 2 „Stadt Greifswald“, 2022*

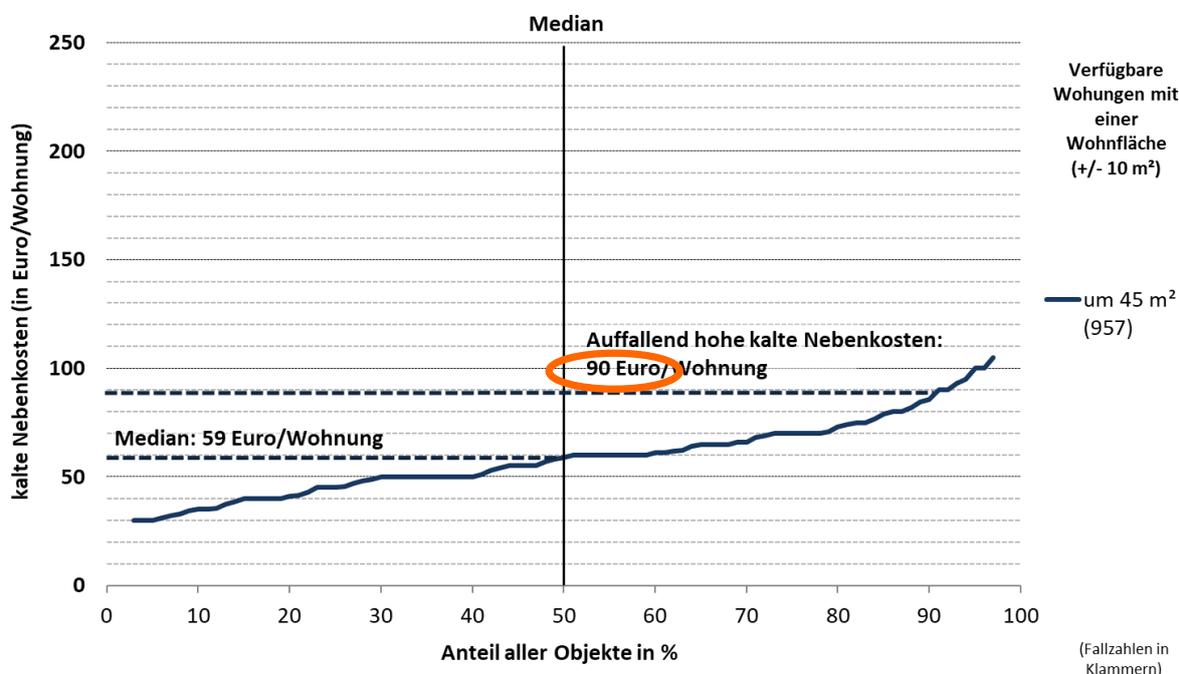


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.

Quelle: vgl. Abbildung 10 (Seite 20): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten, ca. 45 m² großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, ** Quartale III/2019-II/2022. Grenzwert hier: 1,5-facher Median (Abbildung 26)

Quelle: vgl. Abbildung 27 (Seite 37): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).

empirica

Abbildung 3: Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2	Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3	Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4	Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5	Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6	Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	90	110	120	140	150	90	110	120	140	150

k.A: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweise auf Seite 27 und Seite 61).

Quelle: vgl. Abbildung 35 (Seite 43): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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 in diesem Zusammenhang nun eine erste Aktualisierung seiner Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Aktualisierung 2022) nach dem empirica-Konzept beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 9 ff.) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen und die auch das Bundessozialgericht für wichtig hält. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt (vgl. ab Seite 101). Es wird inzwischen in über 55 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (ab Seite 106). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 220 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für den Landkreis Vorpommern-Greifswald ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine ausreichende Höhe der Mietobergrenzen. Denn auch für Bedarfsgemeinschaften ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen *bedarfsgerechte Wohnungen* des einfachen Standards auch wirklich *aktuell vor Ort anmietbar* sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

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

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Vorpommern-Greifswald

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2020 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2020**).¹ Grundlage waren zunächst die Mieten verfügbarer Wohnungen der zwölf Quartale III/2017 bis II/2020 (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, Datensatz von Wohnungsunternehmen). Das Ergebnis waren basierend auf dem unteren Drittel anmietbarer Wohnungen Richtwerte für angemessene Netto-Monatskaltmieten im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2020). Zudem wurden auf Basis der Nebenkosten vermieteter Wohnungen aus dem Datensatz von Jobcentern und Sozialämtern aus Juni 2020 Richtwerte für mittlere kalte Nebenkosten ausgewiesen.

Erstauswertung 2020

Nun, zwei Jahre später, möchte der Landkreis Vorpommern-Greifswald die Angemessenheitsgrenzen erstmals aktualisieren lassen (**Aktualisierung 2022**). Datengrundlage für die Aktualisierung 2022 sind diesmal die Mieten und Nebenkosten inserierter Wohnungen vor Ort aus den zwölf Quartalen III/2019 bis II/2022.

NEU:
Aktualisierung 2022

1.3 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Über die Darstellung der Nebenkostenstreuung werden anschließend auch Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** hergeleitet (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (Kap. 4).² Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten- und Kostenentwicklung der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt. Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. Die konkreten Ergebnisse sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

Die Ergebnisse aller Auswertungen werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 41). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch einen Vergleich der alten und neuen Ergebnistabellen transparent gemacht (ab Seite 92). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2022 ist das neue Prüfschema des Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Stand 2022 (ab Seite 43).

Ergebnisse für den
LK Vorpommern-
Greifswald

¹ **Erstauswertung 2020:** vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald; Bonn, 14. Dezember 2020.

² Vgl. BSG-Urteil - B 4 AS 9/14 R - vom 18.11.2014: „Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass es - im Rahmen der vom BSG anerkannten **Methodenfreiheit** bei der Erstellung von schlüssigen Konzepten - zunächst **Aufgabe der Grundsicherungsträger** ist, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (...).“

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis 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, Heringdorf, Pasewalk, Strasburg (Uckermark) und Ueckermünde sind amtsfreie Gemeinde; die weiteren 132 Gemeinden gehören 13 Ämtern an (vgl. Abbildung 4).

Der Wohnungsbestand im Landkreis Vorpommern-Greifswald zum Stand des letzten Zensus wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 49).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Vorpommern-Greifswald



Übersicht: LK Vorpommern-Greifswald

- | | |
|---|---|
|  Landkreis |  Umlandkreise |
|  Ämter / Amtsfreie Gemeinden |  Umlandgemeinden |

empirica

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

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

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

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

In der vorliegenden Aktualisierung 2022 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen des Landkreis Vorpommern-Greifswald beibehalten:

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits seit der Erstauswertung 2020 definiert der Landkreis Vorpommern-Greifswald die angemessenen Wohnungsgrößen weiterhin gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial – WoBauSozRL M-V. 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. 3.1.1, Seite 51).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie im Rahmen der Erstauswertung 2020 festgelegt teilt der Landkreis Vorpommern-Greifswald sein Gebiet weiterhin in **sechs Vergleichsräume** (VR) ein (Abbildung 5): 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 „Ueckermünde mit Umland“ und Vergleichsraum VI „Binnenland-Süd“ zusammengefasst (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Landkreis Vorpommern-Greifswald: vgl. Anhang-Kap. 3.1.2, ab Seite 52).
- **Qualitative Angemessenheit:** Als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, definiert der Landkreis Vorpommern-Greifswald ab sofort das **untere Viertel** der verfügbaren Wohnungen angemessener Größe im jeweiligen Vergleichsraum (vgl. Details im Anhang-Kap. 3.1.3, Seite 58).

Abbildung 5: Vergleichsräume im LK Vorpommern-Greifswald (Erstauswertung 2020*)



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

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020 (dort Abb. 8): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

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

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.⁴ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen⁵.

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

³ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁴ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2., ab Seite 66).

⁵ Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](#), vgl. S.181.

anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.⁶ Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wird über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

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

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

Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die bisherigen **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten nun **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: „Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist (...) letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. (...) Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden (...). Eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bestandsmieten ließe sich auch mit der vom BSG anerkannten Methodenvielfalt bei der Erstellung schlüssiger Konzepte (...) nicht vereinbaren.“⁷

Auch die **Landessozialgerichte** NRW und Bayern akzeptieren reine Angebotsmietenkonzepte und erläutern dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“⁸

Datengrundlage zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind in der vorliegenden Aktualisierung 2022 ausschließlich öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote (aus der empirica-Preisdatenbank).⁹

Datengrundlage im LK Vorpommern-Greifswald

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

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

⁸ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18, abrufbar unter: <https://sozialgerichtsbarkeit.de/sgb/esgb/show.php?modul=esgb&id=210126>) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 118.

⁹ Anmerkung: In die **Erstauswertung 2020** flossen zur Herleitung der Mietobergrenzen auch nicht öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) ein. Diese hatten einen senkenden Effekt auf die Richtwerte (vgl. Erstauswertung 2020, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020, dort ab S. 64). In der vorliegende **Aktualisierung 2022** werden nicht öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) nur nachrichtlich ausgewertet, aber nicht mehr in die Richtwertbestimmung einbezogen (vgl. Anhang-Kap. 3.3, ab Seite 67):

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

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

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Vorpommern-Greifswald in den zwölf Quartalen III/2019 bis II/2022 (also zwischen dem 01.07.2019 und 30.06.2022) angeboten wurden. Die damit vorliegenden Nettokaltmieten (Rohdaten) werden in der Basistabelle dargestellt.¹²
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von gut 9.300 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor (Abbildung 6). Abbildung 6 zeigt auch, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen und Vergleichsräume verteilen.¹³ Zu jeder Fallzahl werden die Mieten der Höhe nach sortiert und bei ausreichend großer Fallzahl als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 16).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in den meisten Fällen erreicht, aber bei den großen Wohnungen (ab ca. 90 m²) in vielen Vergleichsräumen nicht (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6). Für Wohnungsgrößen ohne ausreichende Fallzahl werden zusätzlich Näherungswerte ermittelt (vgl. Lesebeispiel ab Seite 20).

Fallzahlen im LK Vorpommern-Greifswald

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

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

¹² Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.5, ab Seite 87). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

¹³ Hinweis zum sog. „untersten Standard“: Unter den ausgewerteten Mietwohnungsangeboten aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) waren 26 Fälle mit der Angabe „Kohle“ zur Befeuerung der Heizung und ein Fall mit der Angabe „keine Heizung“ enthalten. Man könnte die Mieten dieser 27 Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert, so dass sie auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein können. – Zu weiteren Wohnwertmerkmalen: vgl. auch Anhang-Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., ab Seite 79).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

Vergleichsraum		Angebotsfälle: 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	
1	Insel Usedom	193	275	221	[93]	[53]	718
2	Stadt Greifswald	1216	1561	845	408	200	4.512
3	Nördliche Küste	287	371	154	[88]	[60]	923
4	Binnenland Nord	482	637	334	133	[71]	1.515
5	Ueckermünde m. U.	197	318	204	109	[59]	787
6	Binnenland Süd	252	429	213	[68]	[38]	886
	Gesamt	2.627	3.591	1.971	899	481	9.341

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - ** 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 (ab Seite 79).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen (LK Vorpommern-Greifsw.)

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

2.3.1 Mietspektrum im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ (Lesebeispiel)

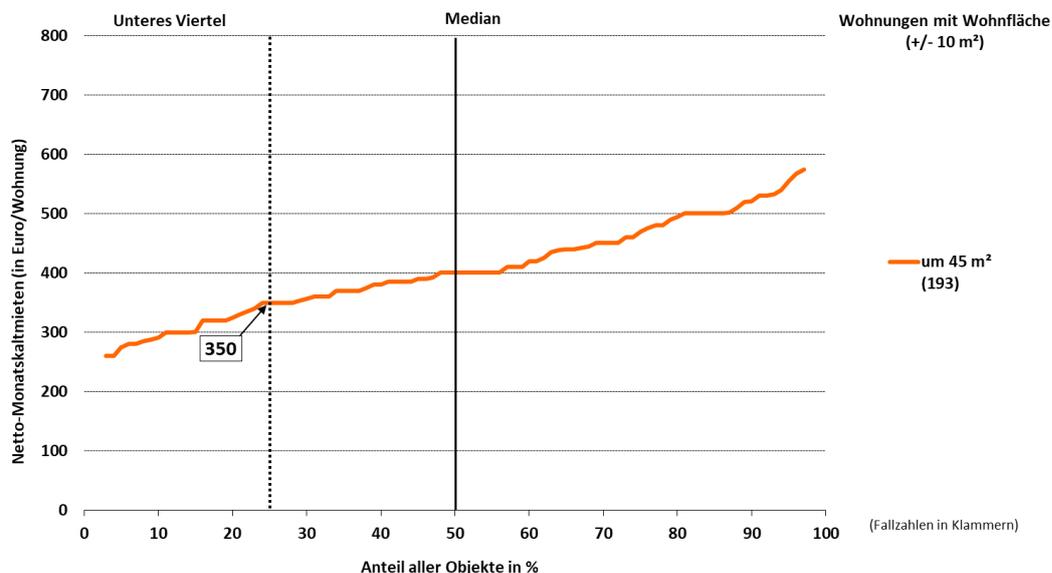
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 6) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung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

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 45 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 45 m² großen Wohnungen, die aus den letzten zwölf Quartalen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 193) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 7, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 193 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 260 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 580 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: auf der Insel Usedom), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 8, dass im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 45 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 320 Euro eine 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung im Ostseebad Heringsdorf aus dem Jahr 1900 mit 42 m² Wohnfläche, einem Abstellraum und einer Gas-Etagenheizung; für 360 Euro eine renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Heringsdorf-Bansin aus dem Jahr 1925 mit 36 m² Wohnfläche, die neben einer Gas-Zentralheizung und einem Duschbad auch eine Einbauküche, einen Balkon und eine Parkmöglichkeit hat; für 400 Euro eine neuere und größere 1-Zimmer-Wohnung in Heringsdorf mit 45 m² Wohnfläche aus dem Jahr 1997, die neben Duschbad, Abstellraum, Zentralheizung, Balkon und Parkmöglichkeit auch über einen Keller verfügt; und für 530 Euro eine Neubau-2-Zimmer-Wohnung in Karlshagen aus dem Jahr 2020 mit 49 m² Wohnfläche, die über Duschbad, Balkon, Einbauküche, Parkmöglichkeit und eine Gas-Zentralheizung verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

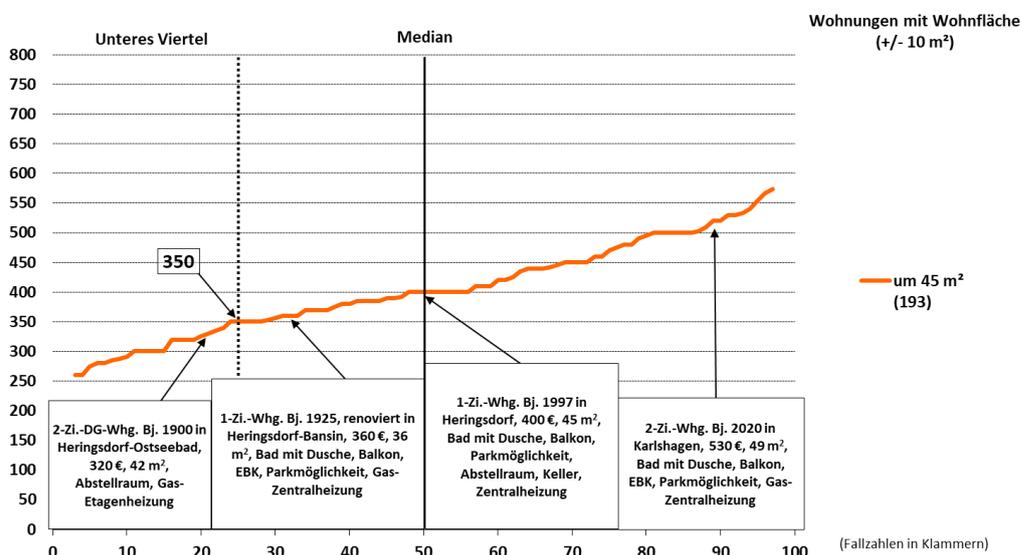
Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*



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

empirica

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*



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

empirica

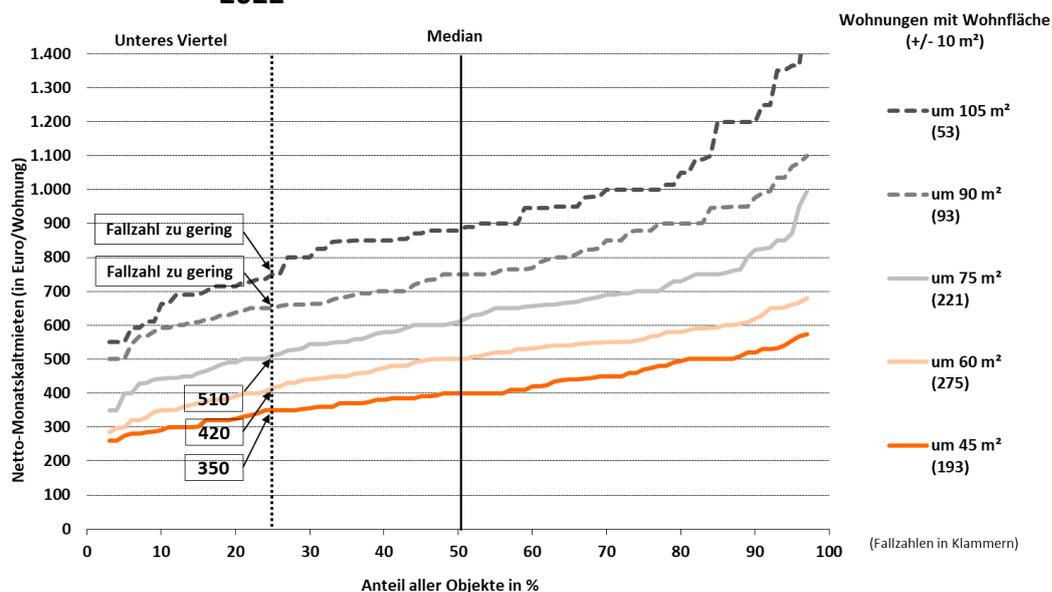
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Viertels* (25 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **25 %-Linie** ablesen (bei ca. 45 m² großen Wohnungen hier z. B. **350 Euro**). Gemäß Abbildung 8 ist dann also die linke Beispielwohnungen angemessen, die drei rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 350 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: mindestens 25 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ mit etwa 45 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 350 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁴

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Viertel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 45 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **350 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **420 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **510 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6. (Hinweis: Für ca. 90 m² und ca. 105 m² große Wohnungen, wie sie für 4- bzw. 5-Personen-Haushalte angemessen groß sind, reicht die Fallzahl in Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ nicht aus, um das Mietspektrum statistisch abgesichert darstellen zu können. In diesen Fällen werden zur Bestimmung der Richtwerte Näherungswerte verwendet; vgl. allgemeines Lesebeispiel zu Näherungswerten ab Seite 20 sowie Näherungswerte angesichts der Besonderheiten aufgrund der Insel-lage von Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ ab Seite 61).

Mietspektrum im
VR 1 „Insel Usedom“

¹⁴ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Viertel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 20, Seite 30). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Zu den Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 31).

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

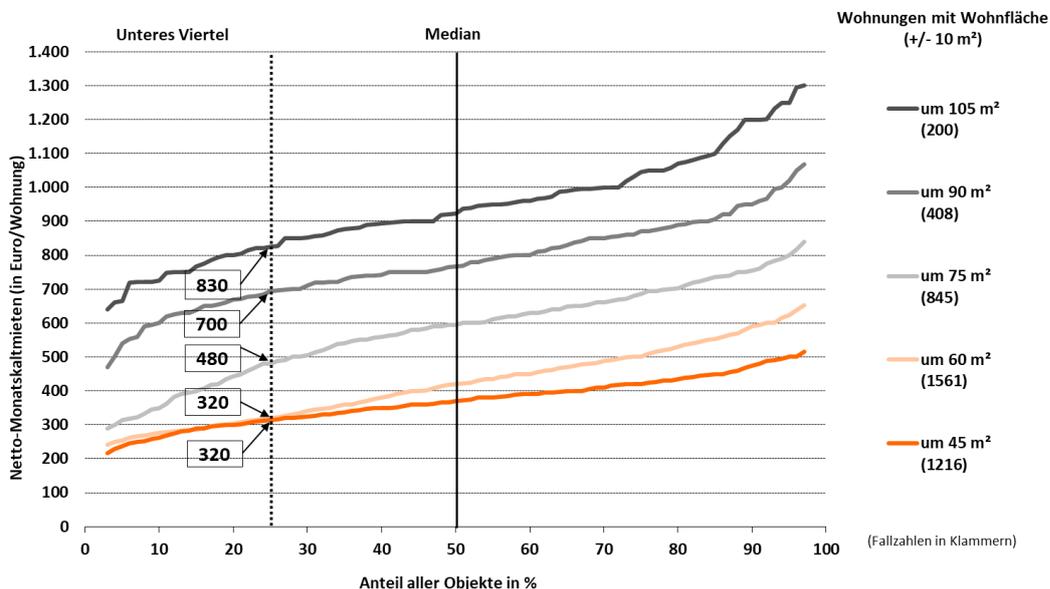
empirica

Auf gleiche Weise wird im Folgenden auch das Mietpreisspektrum für die weiteren Vergleichsräume dargestellt.

Hinweis: Zum besonderen Umgang mit der Angemessenheit größerer Wohnungen auf der Insel Usedom: vgl. Kap. 3.3.1, ab Seite 61).

2.3.2 Mietspektrum im Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“

Abbildung 10: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Stadt Greifswald“, 2022*



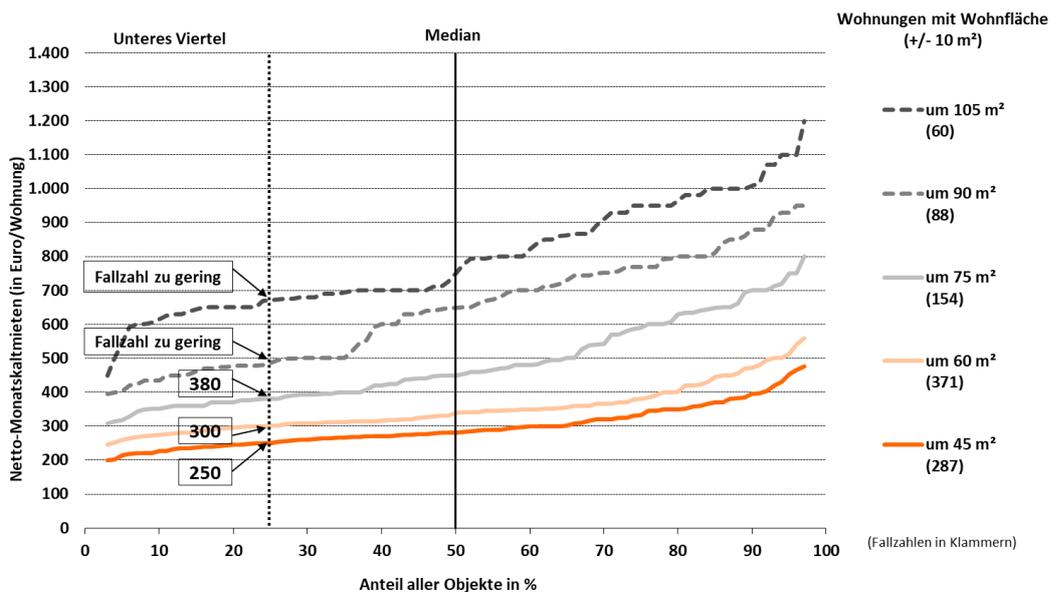
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.3 Mietspektrum im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ (Lesebeispiel zu Näherungswerten)

Abbildung 11: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Nördliche Küste“, 2022*



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ liegt für ca. 90 m² große Wohnungen nur eine Fallzahl von 88 sowie für ca. 105 m² große Wohnungen nur eine Fallzahl von 60 vor und damit weniger als die Mindestfallzahl von 100 (vgl. eckige Klammern in Abbildung 6 bzw. Legende in Abbildung 11). Daher ist die entsprechende Mietspektrenkurve hier nur gestrichelt dargestellt, da der Richtwert noch über **Näherungswerte** plausibilisiert werden muss: Denn wenn in der Summe über zwölf Quartale (36 Monate) nur 88 (bzw. 60) Mietwohnungsangebote dieser Größenklasse bekannt sind, dann sind das im Schnitt nur etwa *zwei Wohnungsangebote pro Monat*. Möglicherweise gibt es insgesamt nur sehr wenige ca. 90 m² (bzw. 105 m²) große Mietwohnungen im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“. 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.

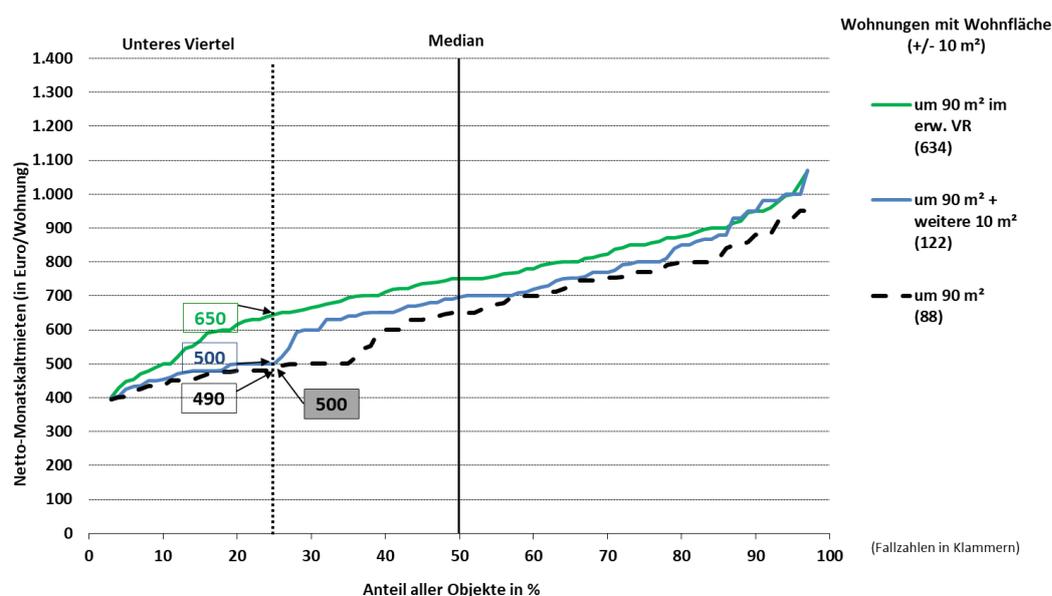
Um auch für Teilmärkte mit geringer Fallzahl statistisch auswertbare Werte liefern zu können, erfolgt aus zwei verschiedenen Richtungen eine Annäherung an das tatsächliche Preisniveau:

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

Näherungswert entspricht oder aber höher oder niedriger als beide Näherungswerte liegt, übernehmen wir denjenigen Näherungswert als Richtwert, der näher an diesem zunächst gemessenen Wert liegt. In den folgenden Grafiken sind die ermittelten exakten drei Werte jeweils mit einem weißen Kästchen gekennzeichnet; der gerundete übernommene Richtwert als graues Kästchen.

Abbildung 12: Fallzahlkontrolle der ca. 90 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 3 „Nördliche Küste“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. – **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst hier (zusätzlich VR 3 „Nördliche Küste“ mit den Ämtern Am Peenestrom, Lubmin und Landhagen) auch die Nachbarkommunen 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 (zur Lage vgl. Abbildung 4, Seite 9).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 12 zeigt für die ca. 90 m² großen Wohnungen im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ die Ergebnisse beider Überprüfungen:

- **Zunächst gemessener Wert:** Dem zunächst gemessenen Wert (490 Euro) liegen nur 88 Fälle zugrunde (vgl. Legende zur schwarz-gestrichelten Linie), so dass die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird.
- **Erster Näherungswert:** Nach Erweiterung der Wohnflächenklasse um +10 m² beträgt die Fallzahl 122 und kann als statistisch abgesichert betrachtet werden (blaue Linie). Der erste Näherungswert für die ca. 90 m² großen Wohnungen liegt demnach bei 500 Euro/Monat (blaues Kästchen, blaue Schrift) und *höher* als der zunächst gemessene Wert.
- **Zweiter Näherungswert:** Bei Umkreisausdehnung, d. h. unter zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungen um 90 m² Wohnfläche in den Nachbarkommunen, liegt die Fallzahl abermals hoch genug (grüne Linie). Der zweite Näherungswert lässt sich

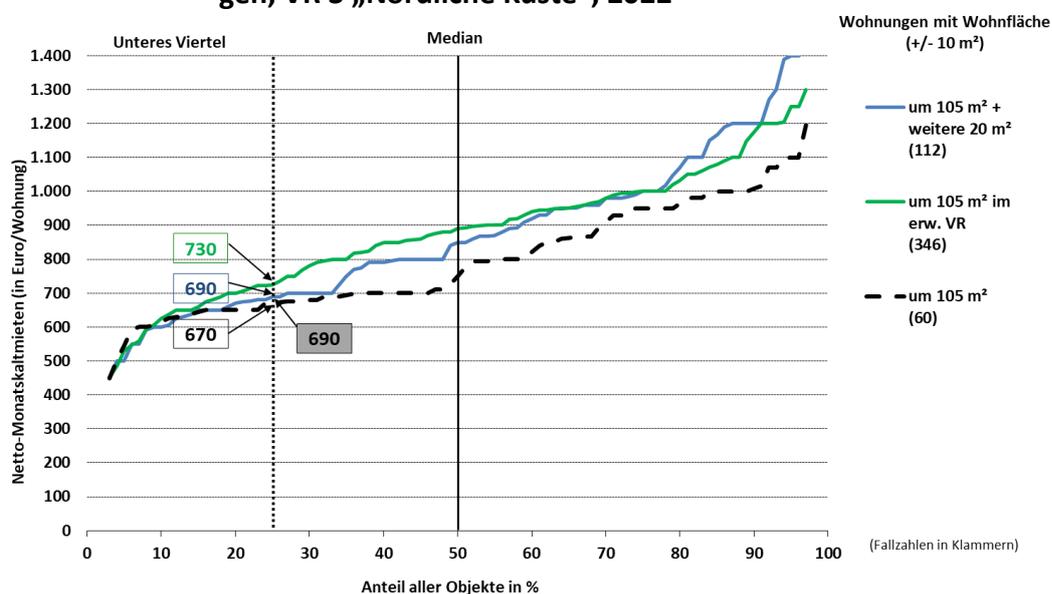
Näherungswerte für VR 3 „Nördliche Küste“

entlang der 25 %-Linie ablesen und liegt mit 650 Euro/Monat (grünes Kästchen, grüne Schrift) *höher* als der zunächst gemessene Wert.

Richtwert: Ein Vergleich aller drei Kurven zeigt, dass der zunächst gemessene Wert unter den beiden Näherungswerten liegt. In Anlehnung an die oben beschriebene Vorgehensweise wird daher der Näherungswert, der dem tatsächlichen Wert am nächsten liegt (hier: Wohnflächenausdehnung) gerundet in den Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) übernommen (500 Euro) und dort mit einem + markiert (vgl. Abbildung 20).

So wird mit allen Richtwerten verfahren, zu denen die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht wird (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 13: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 3 „Nördliche Küste“, 2022*



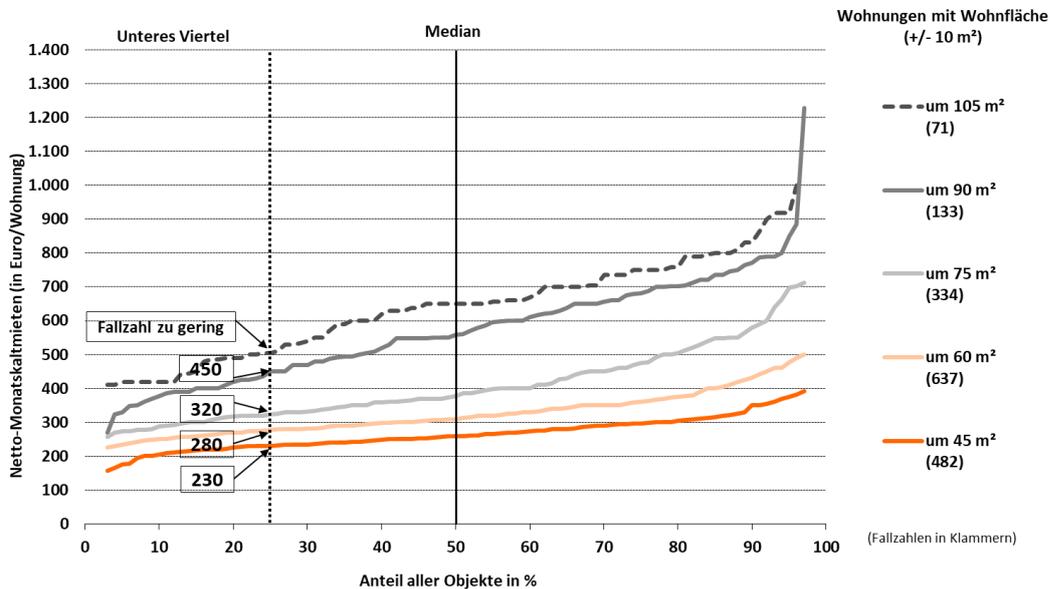
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst hier auch die Nachbarkommunen des VR 3 „Nördliche Küste“ (Details vgl. Abbildung 12)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.4 Mietspektrum im Vergleichsraum 4 „Binnenland Nord“

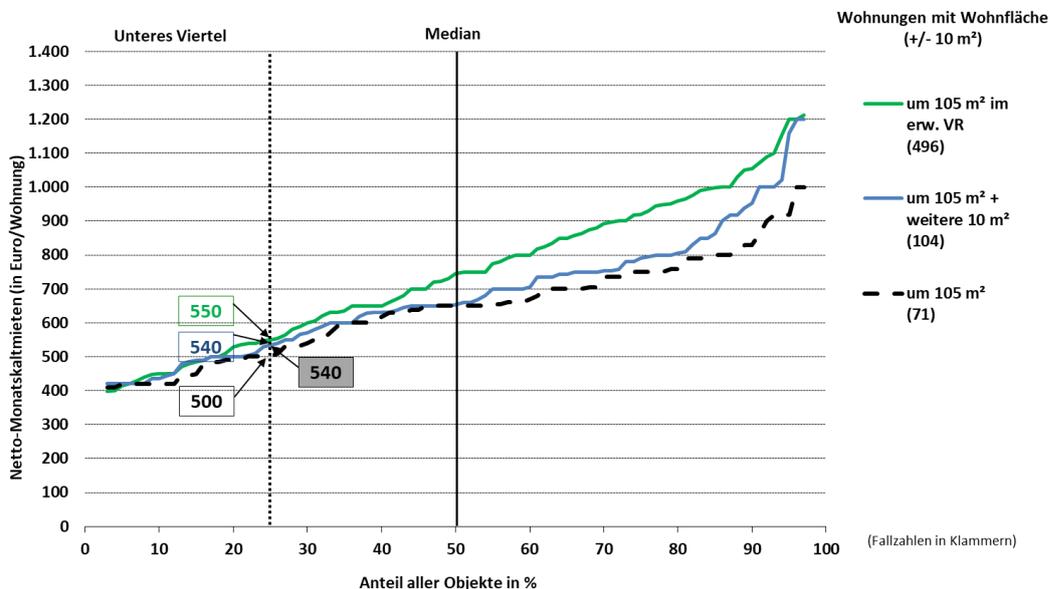
Abbildung 14: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Binnenland Nord“, 2022*



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

empirica

Abbildung 15: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 4 „Binnenland Nord“, 2022*

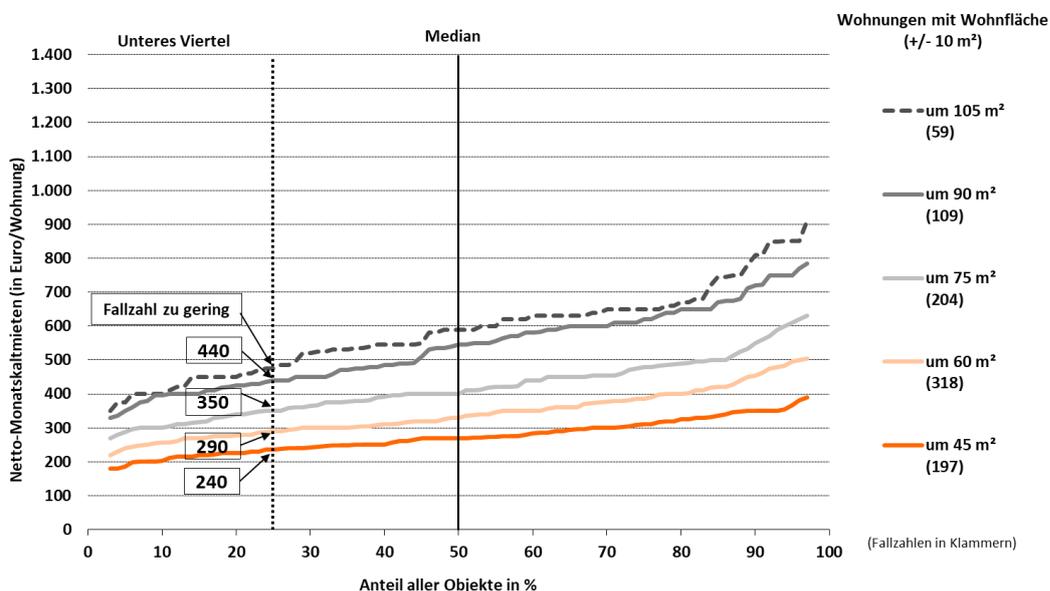


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst hier (zusätzlich zu VR 4 „Binnenland Nord“ mit der Stadt Anklam und den Ämtern Anklam-Land, Jarmen-Tutow, Peenetal/Loitz und Züssow) auch 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 (zur Lage: vgl. Abbildung 4, Seite 9)
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.5 Mietspektrum im Vergleichsraum 5 „Ueckermünde m.U.“

Abbildung 16: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Ueckermünde m.U.“, 2022*

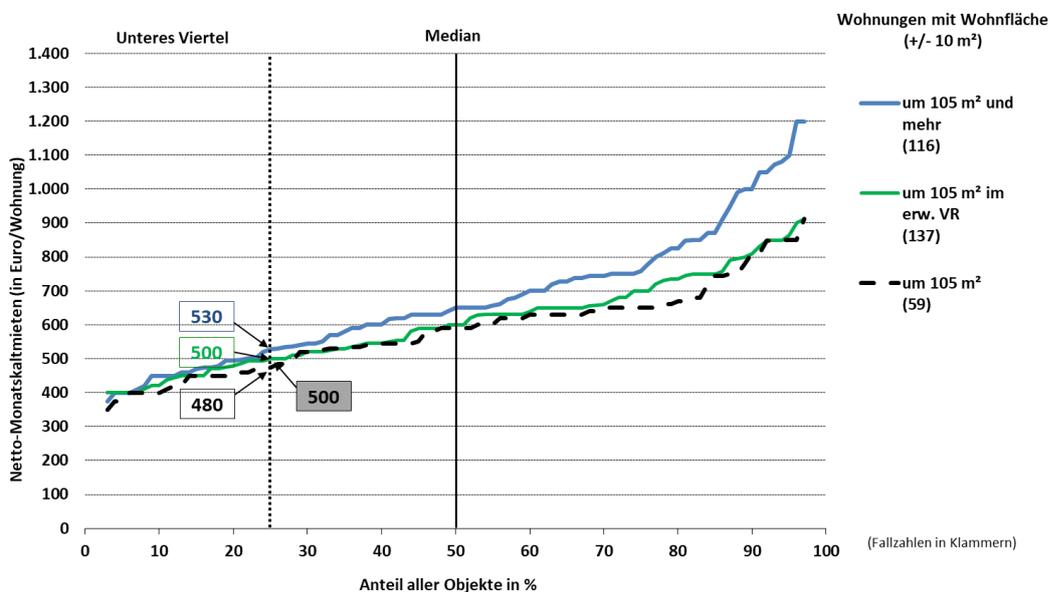


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 17: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 5 „Ueckermünde m.U.“, 2022*



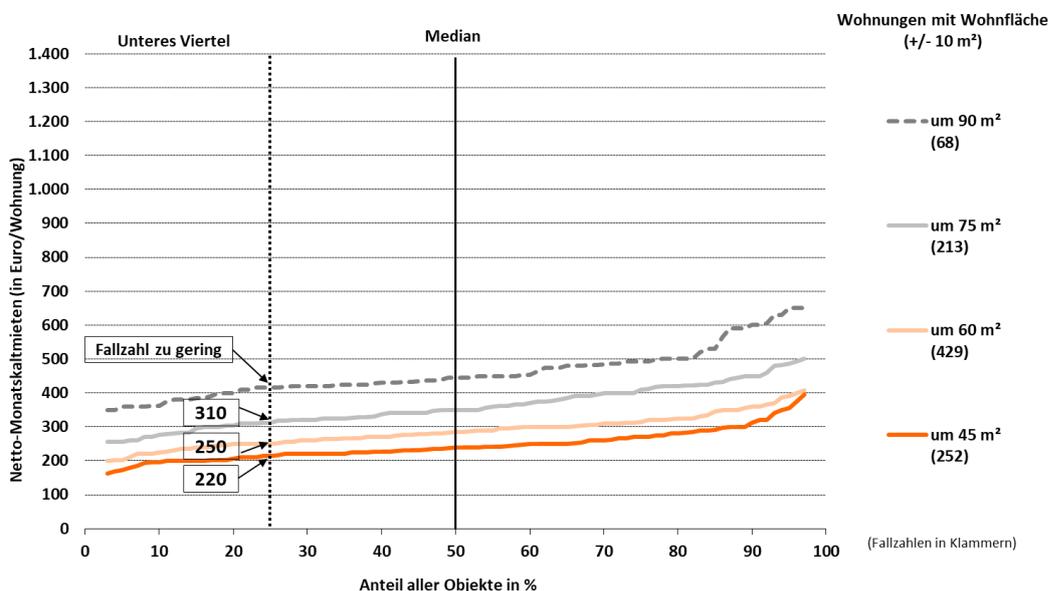
* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst hier (zusätzlich zum VR 5 „Ueckermünde m.U.“ mit der Stadt Ueckermünde und den Ämtern Am Stettiner 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 (zur Lage: vgl. Abbildung 4, Seite 9).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.3.6 Mietspektrum im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“

Abbildung 18: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 6 „Binnenland Süd“, 2022*

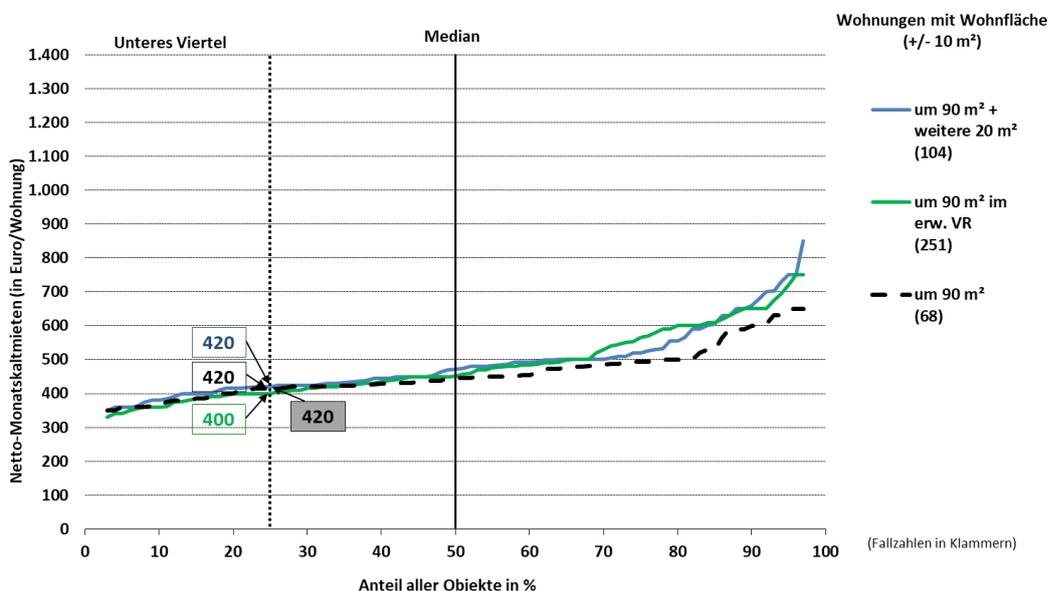


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 19: Fallzahlkontrolle der ca. 90 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 6 „Binnenland Süd“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. **Grüne Zahl:** Näherungswert nach Umkreisausdehnung. Der „erweiterte Vergleichsraum“ umfasst hier (zusätzlich VR 6 „Binnenland Süd“, mit den Städten Pasewalk und Strasburg (Uckermark) und den Ämtern Löcknitz-Penkun und Uecker-Randow-Tal) die Nachbarkommunen Ueckermünde und die Ämter Am Stettiner Haff und Torgelow-Ferdinandshof, die amtsfreie Gemeinde Uckerland und die Ämter Gartz, Gramzow und Büsow im LK Uckermark sowie die Ämter Woldegk und Friedland im LK Mecklenburgische Seenplatte (zur Lage: vgl. Abbildung 4, Seite 9).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Hinweis: Für die Wohnungsgrößenklasse um 105 m² sind aus drei Jahren nur 38 öffentlich inserierte Wohnungsangebote im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ bekannt; für den ersten Näherungswert wird selbst bei maximaler Wohnflächenausdehnung die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht. Die niedrigen Fallzahlen lassen auf ein sehr geringes öffentlich inseriertes Angebot an großen Mietwohnungen im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ schließen. Mit anderen Worten: Selbst, wenn für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Binnenland Süd beliebig teure Wohnungen finanziert würden, wäre es schwer, überhaupt Wohnungen ab ca. 105 m² zur Anmietung zu finden. Die Leistungsträger müssen für sie also ohnehin Einzelfalllösungen finden. Hier nun zusätzlich auch noch Angemessenheitsgrenze auszuweisen, würde das Angebot für Großfamilien weiter einschränken. Daher wird für 5-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ kein Richtwert angegeben („k.A.“ = keine Angabe).

2.3.7 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) - LK Vorpommern-Greifswald

Die **Kurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z.B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** zeigt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 20). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können.

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

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Viertel* (25 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Viertel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (Abbildung 20). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 20: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

Vergleichsraum		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2022																			
		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
1	Insel Usedom	330	350	360	400	390	420	450	500	490	510	550	610	590+	660+	660+	750	k.A.	k.A.**	k.A.	k.A.
2	Stadt Greifswald	300	320	330	370	300	320	350	420	440	480	530	600	670	700	720	770	800	830	870	920
3	Nördliche Küste	250	250	260	280	300	300	310	340	370	380	400	450	500+	500+	630+	650	670+	690+	700+	750
4	Binnenland Nord	230	230	240	260	270	280	290	310	320	320	340	380	420	450	490	560	500+	540+	600+	650
5	Ueckermünde m. U.	230	240	250	270	280	290	300	330	340	350	380	400	430	440	460	550	480+	500+	530+	590
6	Binnenland Süd	210	220	220	240	250	250	270	290	300	310	330	350	400+	420+	420+	450	k.A.	k.A.**	k.A.	k.A.

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. Alle Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro gerundet. + übernommen nach Näherungswertkontrolle. K.A.: Keine Angabe. ** Es sind so wenige öffentlich inserierte Wohnungen dieser Größe oder größer bekannt, dass kein Näherungswert ausgewiesen wird (vgl. Hinweis auf Seite 2720 sowie Seite 61).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

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 20). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 20 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Vorpommern-Greifswald sind

- **räumlich plausibel**, weil die Richtwerte in den Vergleichsräumen 1 „Insel Usedom“ und 2 „Stadt Greifswald“ für alle Haushaltsgrößen am höchsten und die im südlichen Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ am niedrigsten sind. Damit spiegeln sie das Mietgefälle im Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. Abbildung 5, Seite 11) gut wider (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.1);
- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis vorliegende Anhebung der meisten Mietobergrenzen den Mietsteigerungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 36, Seite 44) entspricht (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.2).
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Balkon, Einbauküche oder Aufzug verfügen, und seltener, dass sie größer sind als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Einbauküche, Garten, Balkon oder Laminatboden angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.3);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 25. Oktober 2022) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert (Details vgl. Anhang-Kap. 3.4.4).

Fazit: Die im erweiterten Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Viertel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 20) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Vorpommern-Greifswald

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 20, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 21) 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 21). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet. Teurere Wohnungen sind vom Grundsatz her „nicht angemessen“. Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich (Nichtprüfungsgrenze).

Angemessene Nettokaltmieten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 21: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2	Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3	Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4	Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5	Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6	Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2019 bis II/2022, unteres Viertel (vgl. Abbildung 20, Seite 28), k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweis auf Seite 20) **empirica**

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

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

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

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

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁷ Mögliche Datenquellen sind z. B. (1.) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,¹⁸ (2.) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z.B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und (3.) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Mietwohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4.) den Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche für Deutschland und einzelne Bundesländer ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

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

¹⁶ Vgl. **Exkurs 1** (ab Seite 94).

¹⁷ Vgl. **Exkurs 2** (ab Seite 97).

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

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

Konkrete, wohnungsbezogene **Einzel**daten zu örtlichen Nebenkosten von (vermieteten oder inserierten) Mietwohnungen haben gegenüber landesweiten Betriebskostenspiegeln und anderen Durchschnittswerten den Vorteil, dass nur der tatsächlich vor Ort vorhandene Wohnungsbestand berücksichtigt wird, also die tatsächlich anfallenden Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem kann auf Basis dieser Einzeldaten nicht nur ein (lokaler) Durchschnittswert abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden.

Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald verwendet im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 als Datengrundlage zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald, wie sie in Mietwohnungsinseraten genannt werden (Datenquelle 2).¹⁹ Es handelt sich um Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkosten gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Der Auswertungszeitraum zur Ermittlung angemessener Nebenkosten umfasst im Landkreis Vorpommern-Greifswald – analog zu den Auswertungen zur Nettokaltmiete in Kap. 2) - die zwölf Quartale III/2019 bis II/2022.

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind.²⁰ Insgesamt liegen damit für den Landkreis Vorpommern-Greifswald von fast 3.300 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von fast 4.400 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 23). Analog zur Nettokaltmiete wird auch die Streuung der kalten und warmen Wohnnebenkosten für jede Wohnungsgröße als aufsteigende Linie dargestellt (ab Mindestfallzahl 100).

Einen Überblick über die **Ergebnisse** der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen zeigt Abbildung 34 (Seite 41). Die Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Datengrundlage für Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

¹⁹ Im Zuge der **Erstauswertung 2020** verwendete der Landkreis Vorpommern-Greifswald die Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden (Datenquelle 1). Die Ergebnisse waren aber ähnlich: Die mittleren Nebenkosten lagen damals je nach Vergleichsraum um -10 bis +40 Euro/Wohnung niedriger bzw. höher pro Monat, vgl. Abbildung 78b im Vergleich zur Abbildung 80b, ab Seite 100.)

²⁰ Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten).

Abbildung 23: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

Vorpommern-Greifswald	Fallzahlen: 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	
Kalte Nebenkosten	957	1491	722	269	140	3.279
Warme Nebenkosten	1305	2021	939	326	158	4.384

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte und warme Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². *** Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenpektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.2).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

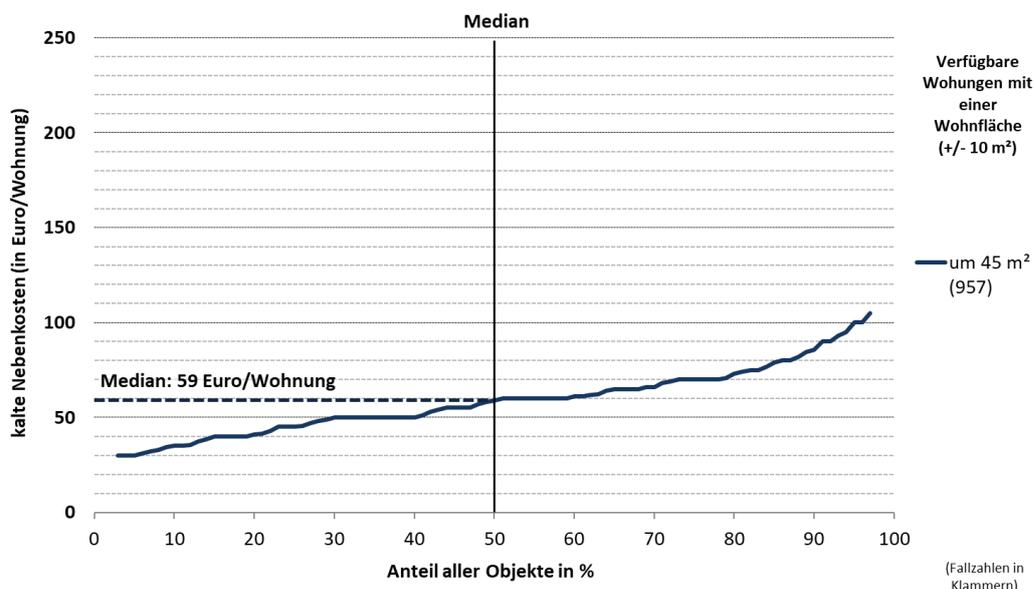
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kosten-spanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 24 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 45 m² große Mietwohnungen im LK Vorpommern-Greifswald: Für ca. 45 m² große, inserierte Mietwohnungen werden (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 30 Euro/Wohnung (linker Rand) bis gut 100 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) pro Monat verlangt.

Lesebeispiel

Abbildung 24: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, ca. 45 m² großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

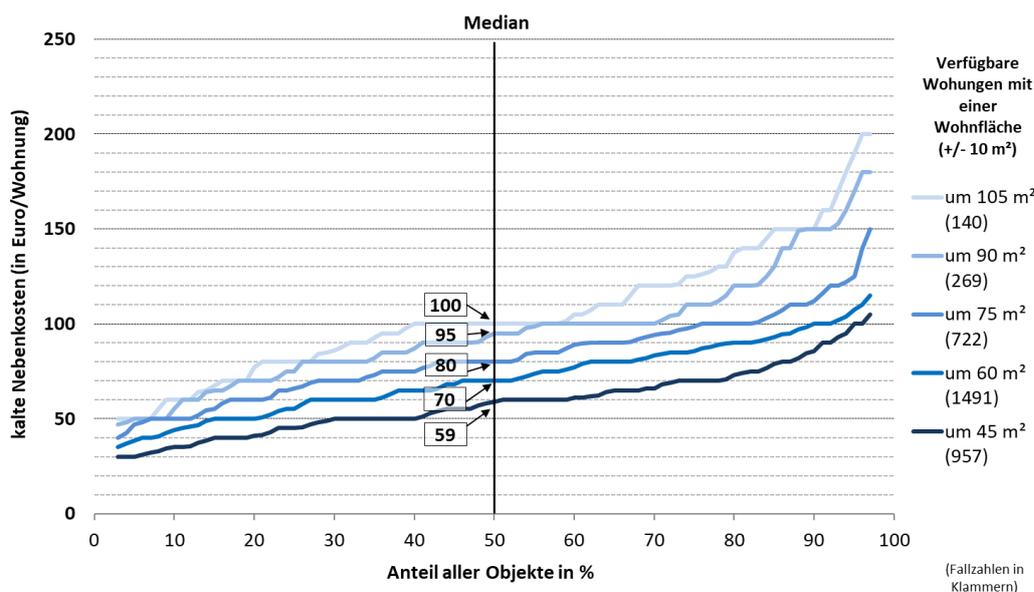


* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

In Abbildung 25 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 30 und 50 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 100 m² bis ca. 200 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 25: Streuung der kalten Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*



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

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 25) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Im Landkreis Vorpommern-Greifswald liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 45 m² großen Mietwohnungen bei 59 Euro pro Monat und Wohnung; und erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten verlangt (Abbildung 26).

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 26: Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	Mittlere kalte Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
Vorpommern-Greifswald	59	70	80	95	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

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

empirica

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

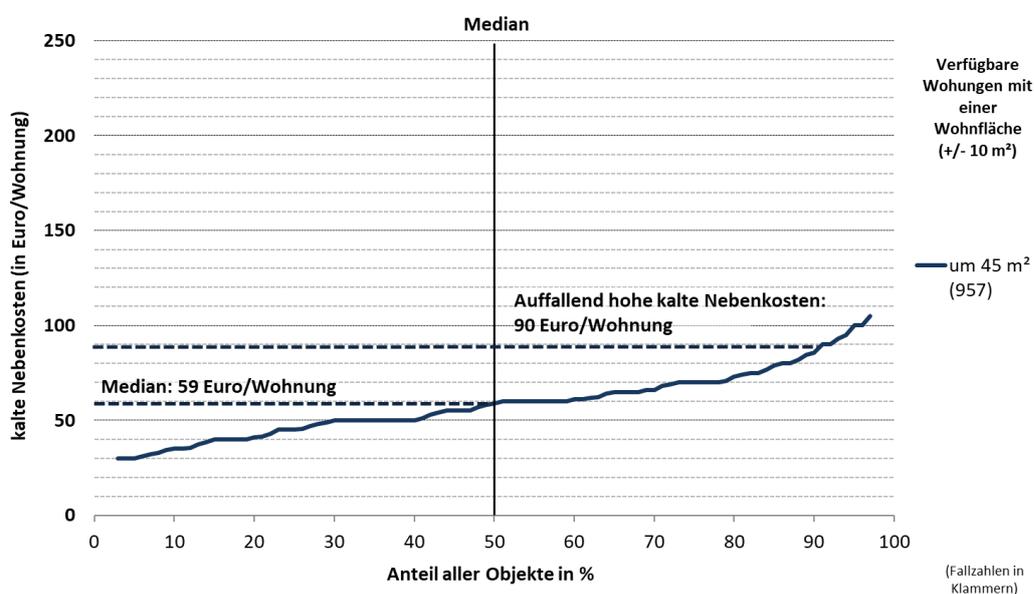
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich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

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

Lesehilfe zu Abbildung 27: Für ca. 45 m² große, an Bedarfsgemeinschaften im LK Vorpommern-Greifswald vermietete Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 90 Euro. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Vorpommern-Greifswald monatlich nicht mehr als 90 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,5-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 27: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten, ca. 45 m² großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022. Grenzwert hier: 1,5-facher Median, auf 10 Euro gerundet. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

Entsprechend der Abbildung 27 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 (Abbildung 28).

Abbildung 28: Auffallend hohe kalte Nebenkosten von inserierten, angemessenen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	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
Vorpommern-Greifswald	90	110	120	140	150

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²; Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 26), auf 10 Euro gerundet. Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

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

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Die ermittelten Grenzwerte für die Stadt LK zeigt Abbildung 29.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 29: Auffallend niedrige kalte Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	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
Vorpommern-Greifswald	30	40	40	50	50

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschlüsse für kalte Nebenkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²; Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 26), auf 10 Euro gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). **empirica**

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

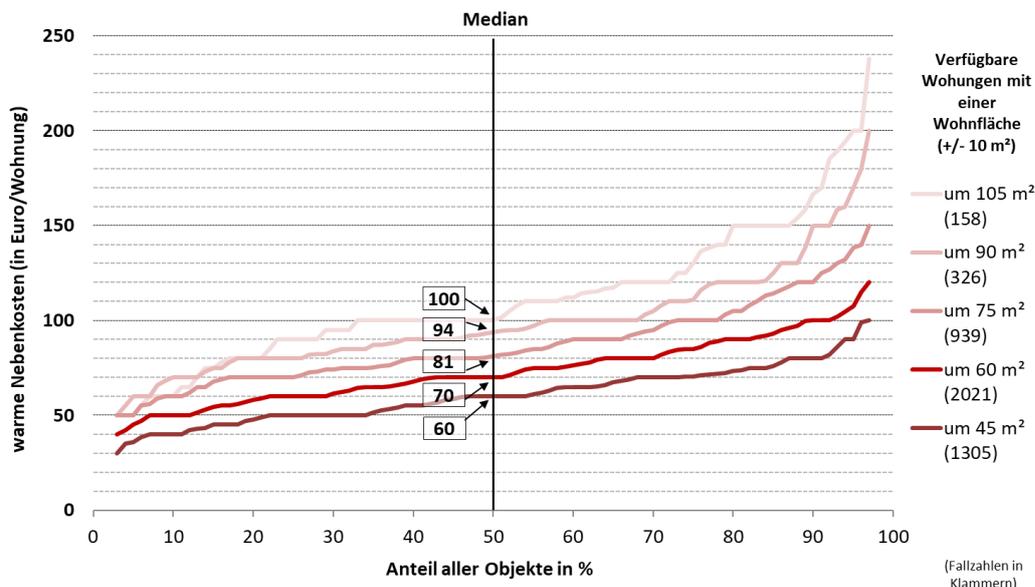
Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO²-Steuer erhöhen sowie – ganz aktuell – durch die drastisch steigenden Weltmarktpreise!²¹

In Abbildung 30 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 30 Euro bis 50 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 105 m² bis über 240 Euro/Wohnung.

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

²¹ Vgl. dazu Kap. 5.2, ab Seite 48.

Abbildung 30: Streuung der warmen Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Heizkosten, Quartale III/2019-II/2022.

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

empirica

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 30) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 45 m² große Wohnungen monatlich 60 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 31.

Mittlere warme Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 31: Mittlere warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	Mittlere warme Nebenkosten Median in Euro/Wohnung				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
Vorpommern-Greifswald	60	70	81	94	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Heizkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m².

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

empirica

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

Im Landkreis Vorpommern-Greifswald beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 45 m² große Wohnungen etwa bei 90 Euro und für etwa 105 m² große Wohnungen bei etwa 150 Euro (Abbildung 30); dies entspricht also jeweils etwa dem 1,5-fachen Median. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die so

Auffallend hohe warme Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

ermittelten Grenzwerte für „auffallend hohe warme Nebenkosten“ für alle relevanten Wohnungsgrößen im Landkreis Vorpommern-Greifswald zeigt Abbildung 32.

Abbildung 32: Auffallend hohe warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	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
Vorpommern-Greifswald	90	110	120	140	150

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Heizkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²; Grenzwert hier: 1,5-facher Median (vgl. Abbildung 31), auf 10 Euro gerundet.

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

empirica

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht zeigt Abbildung 33.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 33: Auffallend niedrige warme Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

	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
Vorpommern-Greifswald	30	40	40	50	50

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für Heizkosten, Quartale III/2019-II/2022; Wohnungsgrößen: +/- 10 m²; Grenzwert hier: halber Median (Abbildung 31), auf 10 Euro gerundet.

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

empirica

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Vorpommern-Greifswald

4.1 Ergebnistabellen für den LK Vorpommern-Greifswald (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 34.²²

Abbildung 34: Ergebnistabellen für den LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2	Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3	Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4	Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5	Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6	Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

LK Vorpommern-Greifswald	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	60	70	80	100	100	60	70	80	90	100

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	90	110	120	140	150	90	110	120	140	150

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	30	40	40	50	50	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2019 bis II/2022, unteres Viertel (Abbildung 21). k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweis auf Seite 20), (b) Median der Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Mietwohnungen, Quartale III/2019 bis II/2022 (vgl. Abbildung 26 und Abbildung 31); (c) Hier: 1,5-facher Median (Abbildung 28 und Abbildung 32). (d) Halber Median (Abbildung 29 und Abbildung 33). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

²² Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

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

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

Mit oder ohne Verrechnung

- **Ohne Verrechnung:** Man kann **Nettokaltmiete** und kalte und warme **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin prüfen (**Komponentenprüfung**). Dies ist sinnvoll, wenn ein gehobener Wohnstandard (oder eine übergroße Wohnung) ausgeschlossen werden sollen.²³ Denn Nebenkosten sind unabhängig vom Wohnstandard.²⁴ Das Prüfschema lautet dann: Die Grundmiete gilt als angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie (für angemessen große Wohnungen) nicht auffallend hoch sind. Bei auffallend hohen Nebenkosten erfolgt zwar eine Kostensenkungsaufforderung – aber nur um den Betrag, um den der Mieter die Nebenkosten im Einzelfall auch wirklich senken könnte. Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II verlangt) auf ein angemessenes Maß begrenzt. Bei auffallend niedrigen Heizkosten kann zusätzlich ein Klimabonus gewährt werden.
- **Mit Verrechnung:** Alternativ kann eine Verrechnung der Komponenten ermöglicht werden: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine *höhere* Nettokaltmiete (also auch ein höherer Standard oder mehr Wohnfläche als angemessen wäre) finanziert werden soll, *falls* die *kalten* Nebenkosten niedrig sind, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit die **Bruttokaltmiete** entscheidend. (Umgekehrt führen dann aber auch *hohe kalte Nebenkosten* dazu, dass nur ein niedrigerer Standard bzw. eine kleinere Wohnfläche finanziert wird.) Auch eine Verrechnung der warmen Nebenkosten ist möglich; dann erfolgt die Prüfung anhand der **Netto- oder Bruttowarmmiete** (so dass auch die Höhe der Heizkosten in beide Richtungen Einfluss auf die anmietbare Wohnqualität hat).

²³ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“

²⁴ Vgl. dazu **Exkurs 1** (ab Seite 122).

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 35): Die Wohnkosten eines Haushalts gelten als angemessen, wenn die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt; **Nebenkosten** werden **in ihrer tatsächlichen Höhe anerkannt**, solange sie die Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten nicht überschreiten (Nichtprüfungsgrenze). Bei Überschreiten wird die konkrete Angemessenheit des Verbrauchsverhaltens (Wasserverbrauch, Heizenergieverbrauch) im Einzelfall überprüft.

Prüfschema im LK
Vorpommern-Greifswald

Wenn jede Komponente (Nettokaltmiete, kalte Nebenkosten und warme Nebenkosten) für sich angemessen ist, sind natürlich auch die Bruttokalt- und Bruttowarmmiete angemessen.

Abbildung 35: Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum		Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1	Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2	Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3	Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4	Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5	Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6	Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	90	110	120	140	150	90	110	120	140	150

k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweise auf Seite 27 und Seite 61).

Quelle: vgl. Abbildung 34a und Abbildung 34c: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

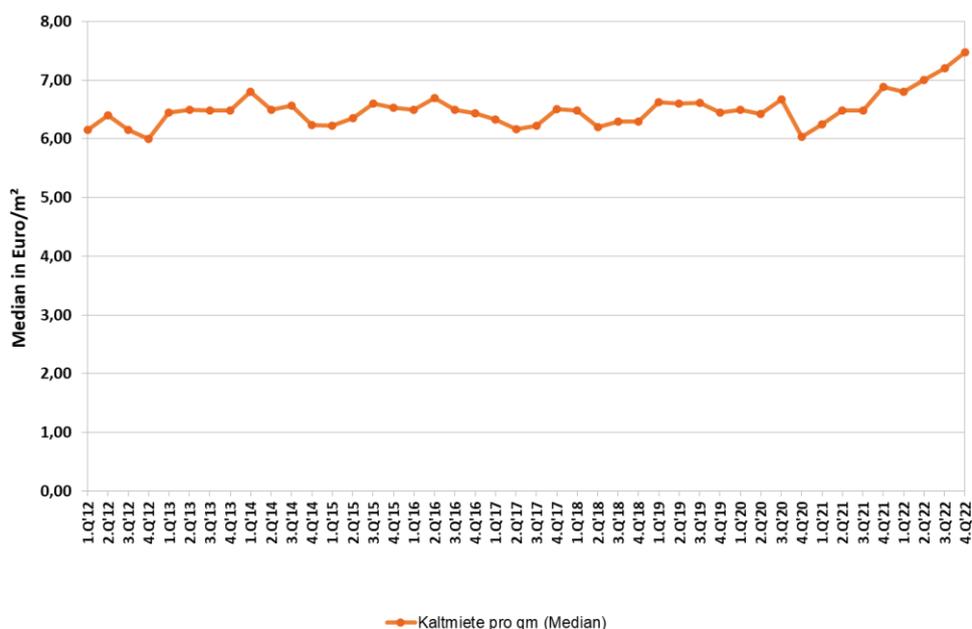
empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Vorpommern-Greifswald

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Bis 2021 hatten sich die **Mieten verfügbarer Wohnungen** im Durchschnitt des Landkreises Vorpommern-Greifswald kaum verändert, zuletzt aber ist ein Aufwärtstrend erkennbar (Abbildung 36). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 36: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Vorpommern-Greifswald seit 2012



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

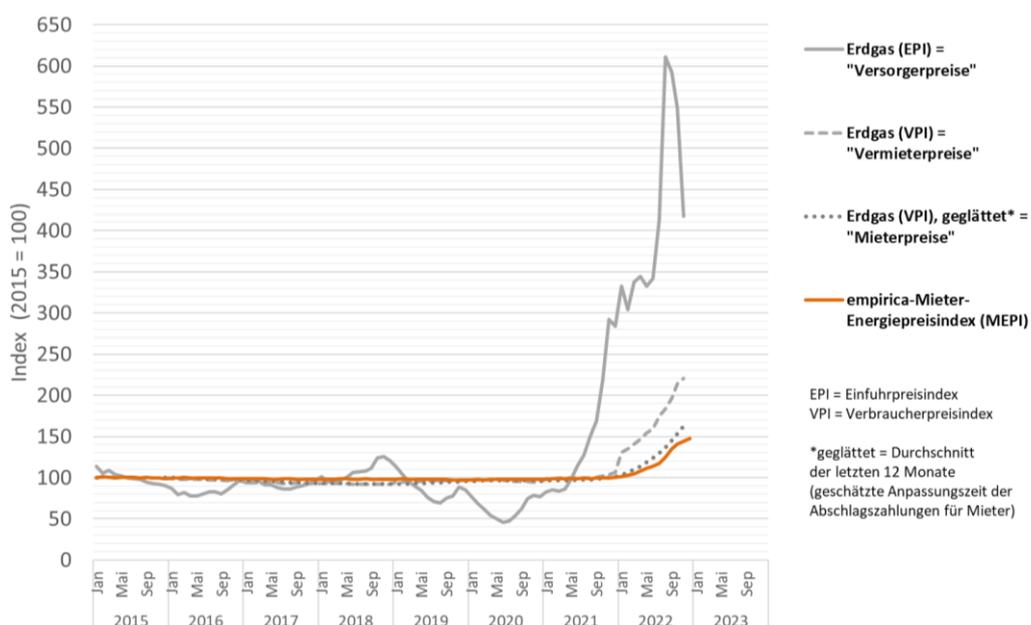
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.2 Entwicklung der Energiepreise für Mieter

2022 stiegen die Energiepreise so stark und schnell wie noch nie (Abbildung 37): Die enormen Einfuhrpreissteigerungen z.B. für Gas kommen jedoch erst zeitverzögert bei den Vermietern und noch später bei den Mietern an. Es ist absehbar, dass die Preissteigerungen von 2022 erst Anfang 2023 die Mieter erreichen werden. Entsprechend verlieren derzeit in Euro ausgedrückte **Angemessenheitsgrenzen** des „Bedarf für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) für Leistungsberechtigte ihre Aussagekraft. Denn sie werden von immer mehr Haushalten überschritten – selbst bei unverändertem Verbrauch!

Abbildung 37: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis Dezember 2022



Quellen: (1) EPI/VPI: Statistisches Bundesamt (Destatis), Daten zur Energiepreisentwicklung, erschienen am 04.01.2023; Jahresdurchschnitt 2015 = 100. (2) empirica-MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015 = 100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung. **empirica**

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (in Euro) sollten daher grundsätzlich als **Nichtprüfungsgrenzen** verstanden werden. Dann gelten höhere Heizkosten nicht automatisch als „unangemessen“. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze erfolgt sinnvollerweise jeweils eine **Angemessenheitsprüfung im Einzelfall**. Denn höhere Heizkosten **aufgrund gestiegener Energiepreise** sind **Grund** für eine Überschreitung, welche **nicht dem Mieter anzulasten** ist.²⁵

²⁵ empirica empfiehlt ohnehin, die **Komponenten der Wohnkosten** (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) jeweils **einzel**n auf ihre Angemessenheit hin zu **prüfen** (Nebenkosten anhand einer Nichtprüfungsgrenze).

Die Nichtprüfungsgrenze sollte zudem **regelmäßig nominal erhöht** werden, damit sich trotz der Preissteigerungen Einzelfallprüfungen nur auf die relevanten Fälle begrenzen. empirica hat zu diesem Zweck einen **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt (vgl. orange Linie in Abbildung 37 sowie die Werte in Abbildung 38).²⁶

Abbildung 38: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis Dezember 2022

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

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

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

empirica

Lesebeispiel: Faktor zur Nominalanpassung der Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten zwischen Juni 2022 und Dezember 2022: $147,8 / 113,7 = 1,30$.

Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von Juni 2022 (letzter Monat des Auswertungszeitraums)²⁷ müssen im Dezember 2022 z.B. mit dem **Faktor 1,30** multipliziert werden, um sie angesichts der Mieter-Energiepreisentwicklung nominal an den aktuell verfügbaren Datenrand anzupassen (derzeit letzter Stand: Dezember 2022).

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex** ist online abrufbar²⁸ und wird in den nächsten Monaten kontinuierlich fortgeschrieben. Mit ihm lässt sich der Faktor berechnen, um den die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten **nominal angepasst** werden müssen, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Damit können Leistungsträger ihre **Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten** in Zukunft regelmäßig **eigenständig anpassen**.

²⁶ Er zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten in Deutschland hier: über alle Energiearten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entspricht etwa dem der Gaspreisveränderungen, wenn sie die Mieter erreichen (vgl. orange und gepunktete Linie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

²⁷ So auch in der vorliegenden **Aktualisierung 2022** für den **Landkreis Vorpommern-Greifswald**, vgl. Abbildung 34 (Seite 41): Auswertungszeitraum der warmen Nebenkosten: Quartale III/2019 bis II/2022, also bis einschließlich Juni 2022.

²⁸ https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica_Mieter_Energiepreisindex_Homepage_v.pdf

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

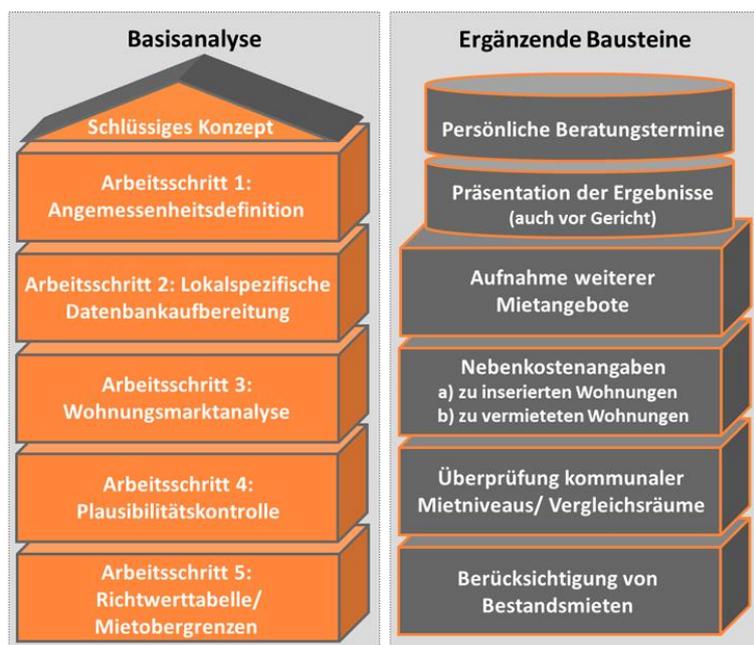
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 39):

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

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

Abbildung 39: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

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

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Vorpommern-Greifswald

Im Landkreis Vorpommern Greifswald wohnten 2011 lt. letztem Zensus rund 120.100 Haushalte, davon 71.700 zur Miete (Abbildung 40). Die Mieterquote betrug damit rd. 60 %, die Eigentümerquote 40 %. Derzeit sind rund 9.600 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Vorpommern-Greifswald SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Juni 2022).²⁹ Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Einwohner im Landkreis Vorpommern-Greifswald um -2,3 % gesunken.³⁰ 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 14 %.³¹

Abbildung 40: HH nach Art der Wohnungsnutzung, LK Vorpomm.-Greifswald

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 41).³² Von diesen verfügten die meisten über eine Zentralheizung oder eine Fernheizung (zusammen rd. 85 %, vgl. Abbildung 42). 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.

Abbildung 41: HH nach Art der Wohnungsnutzung, LK Vorpomm.-Greifswald

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

²⁹ Von 10.722 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 9.615 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2022).

³⁰ Zum 31.12.2011 hatte der Landkreis Vorpommern-Greifswald 240.971 Einwohner; zum 31.12.2021 waren es nur noch 235.451. Dies entspricht einem Rückgang von -2,3 % (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder).

³¹ Geschätzte Mieterhaushalte in 2021 (bei einem Rückgang um -2,3 %): $71.746 \cdot 0,977 = 70.096$. 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.

³² 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 42: 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 schon damals *höchstens* $(0,1 + 5,4 + 0,9 =)$ 6,4 % der vorhandenen Mietwohnungen im Landkreis Vorpommern-Greifswald diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).³³ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen, und einige Wohnungen mit veralteten Heizungen dürften inzwischen an die EnEV angepasst worden sein. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte daher seitdem weiter gesunken sein.

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* im Landkreis Vorpommern-Greifswald – und dies auch noch zu einem veralteten Stand aus dem Jahr 2011.³⁴ Im Gegensatz dazu beziehen sich die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (bis Juni 2022, inklusive der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten in entsprechend guter Qualität) und außerdem von all diesen auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum zur *Neuvermietung angeboten* wurden. Das sind *tendenziell die besseren Wohnungen* des aktuellen Bestands. Denn Substandardwohnungen, also etwa Wohnungen ohne Heizung oder ohne WC, werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Und Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht *angeboten* wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

³³ De facto wird der Anteil geringer sein, weil unter den „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch solche mit Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur mit Kohleöfen) und weil zudem Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

³⁴ Der nächste Zensus war für 2021 angedacht, wurde aber wegen der Corona-Pandemie um ein Jahr verschoben: [Bundeskabinett beschließt Verschiebung des Zensus 2021 um ein Jahr - Zensus 2021](#).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 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 auftauchen³⁵)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

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

Einheit des
Richtwerts

³⁵ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Vergleichsräume im LK Vorpommern-Greifswald

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.³⁶
- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

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

³⁶ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

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

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.³⁷ 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.³⁸ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Zur **Vergleichsraumbildung** werden die *aktuellen* kommunalen Mietniveaus in Verbindung mit den aktuellen kommunalen Fallzahlen der Mietwohnungsangebote auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können so benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Datengrundlage sind die öffentlich inserierten Mieten verfügbarer Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis VALUE Marktdaten).³⁹ Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune**. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass die Mietspannen erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die kommunalen Mietniveaus und im Zuge der Erstauswertung erhoben. Sie werden auf einer Karte in einen räumlichen Zusammenhang gebracht, so dass bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) benachbarte Kommunen mit ähnlichem Mietniveau zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden können. Bei **Aktualisierungen** von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.⁴⁰

³⁷ 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.

³⁸ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

³⁹ Details zur empirica-Preisdatendatenbank: vgl. Anhang-Kap. 3.2, Seite 66.

⁴⁰ Vgl. dazu den Baustein „Überprüfung von kommunalen Mietniveaus“, Anhang-Kap. 1.2, Seite 53.

Die Festlegung der Vergleichsräume im **Landkreis Vorpommern-Greifswald** erfolgte im Rahmen der **Erstauswertung 2020**.⁴¹

Zur Bestimmung der kommunalen Mietniveaus im Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden dazu zunächst 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 lagen damit rd. 11.200 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Vorpommern-Greifswald vor (Abbildung 43). 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 wurden die Mindestfallzahlen zur Ausweisung des Medians überall erreicht. Das Ergebnis für diese Verwaltungseinheiten ist in Abbildung 43 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 45 kartografisch dargestellt.

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 (Abbildung 43). Die Mietniveaunterschiede 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 45). Neben den Küstenorten hat zudem noch – erwartungsgemäß – auch das Gebiet um die Kreisstadt (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).

Vergleichsraum-
bildung im LK Vor-
pommern-Greifswald

Kommunale
Mietniveaus im
LK Vorpommern-
Greifswald

⁴¹ Erstauswertung 2020, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020, dort ab Seite 55.

Abbildung 43: Mietgefälle und Fallzahl je Vergleichsraum, LK Vorpommern-Greifswald 2020*

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: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020 (dort Abb. 47): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank **empirica**)

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 43/57). Angesichts dieser Situation werden die Kommunen im Landkreis Vorpommern-Greifswald zu **sechs Vergleichsräumen** zusammengefasst (Abbildung 45):

Einteilung in sechs Vergleichsräume

- 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“**).⁴²
- 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

⁴² 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.

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“**.

Abbildung 44: 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: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020, dort Abb. 49): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

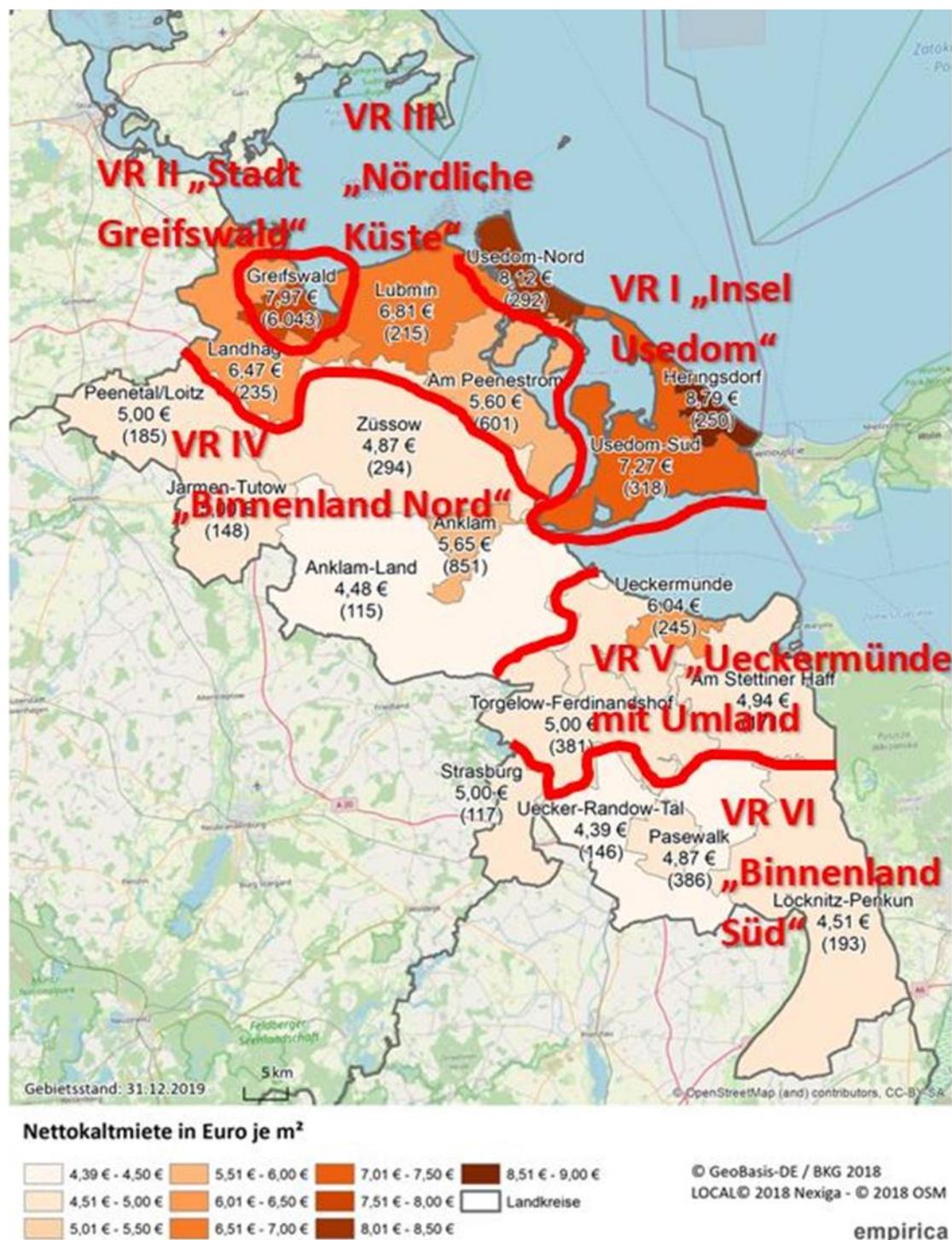
- Jeder Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 5).
- In jedem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 44).
- Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird weitgehend erreicht (Abbildung 44).

Fazit: Bei der Einteilung in diese sechs Vergleichsräume werden die oben genannten drei Grundsätze bestmöglich eingehalten

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.

Begründung und mögliche Alternativen

Abbildung 45: Vergleichsräume im LK Vorpommern-Greifswald (Erstauswertung 2020*)



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

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020 (dort Abb. 8): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank). **Empirica**

3.1.3 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.⁴³ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische“ Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z.B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.⁴⁴

Eine Mietobergrenze ist nur dann zielführend, wenn sie unter allen *anmietbaren* Wohnungen genau die *angemessenen* von den *unangemessenen* Wohnungen trennt. Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind. Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil* des Wohnungsmarkts garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will, kann und muss der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Es gibt verschiedene Ansätze: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und

⁴³ „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.

⁴⁴ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

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

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 20, Seite 28). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.⁴⁵ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.⁴⁶ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.⁴⁷ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.⁴⁸ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Wenn der Leistungsträger nach Sichtung des Berichtsentwurfs die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen; - wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

⁴⁵ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

⁴⁶ 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).

⁴⁷ 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).

⁴⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – RdNr 20: „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Die vorliegende Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die VALUE AG (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die

Repräsentativität

Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogenen Datenabfragen) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: VALUE Marktdaten) ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

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

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

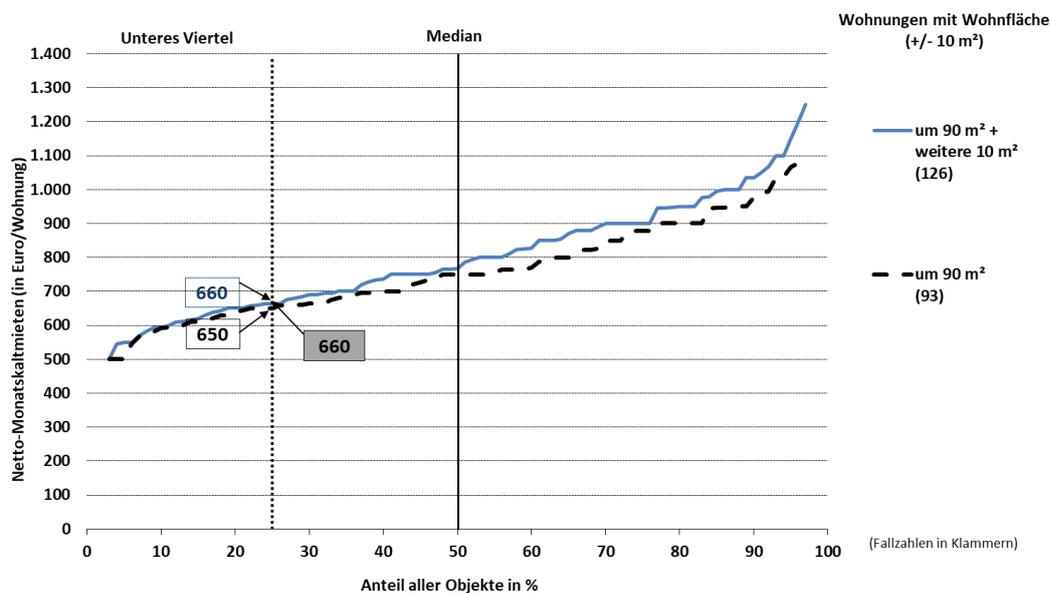
3.3.1 Besonderheiten im VR 1 „Insel Usedom“

Der Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ stellt durch seine geografische Besonderheit als Insel einen Sonderfall dar (Abbildung 5, Seite 11). Der Vergleichsraum ist nur über zwei Verbindungsstraße mit dem Festland verbunden und unterscheidet sich als stark frequentierte Urlaubsregion auch ansonsten deutlich von den Umlandgemeinden. Die Bestimmung eines Näherungswertes durch eine Umländerweiterung ist in diesem Fall wenig zielführend, denn Wohnungssuchende, die auf der Insel keine passende Wohnung finden, können nicht so leicht in benachbarten Kommunen ausweichen, wie dies bei anderen Vergleichsräumen der Fall ist. Insofern spielt für das Mietniveau der Nachbarkommunen hier kaum eine Rolle. Aus diesem Grund erfolgt die Fallzahlkontrolle hier lediglich auf Basis des Näherungswerts durch Wohnflächenausdehnung (Abbildung 46).

Hinweis: Für die Wohnungsgrößenklasse um 105 m² wird für den ersten Näherungswert im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ selbst bei maximaler Wohnflächenausdehnung die Mindestfallzahl von 100 nicht erreicht. Die niedrigen Fallzahlen lassen auf ein sehr geringes öffentlich inseriertes Angebot an großen Mietwohnungen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ schließen. Mit anderen Worten: Selbst, wenn für 5-Personen-Bedarfsgemeinschaften auf der Insel Usedom beliebig teure Wohnungen finanziert würden, wäre es schwer, überhaupt Wohnungen ab ca. 105 m² zur Anmietung zu finden. Die Leistungsträger müssen für sie also ohnehin Einzelfalllösungen finden. Hier nun zusätzlich auch noch Angemessenheitsgrenze auszuweisen, würde das Angebot für Großfamilien weiter einschränken. Daher wird für 5-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ kein Richtwert angegeben („k.A.“ = keine Angabe).

Näherungswerte für
VR 1 „Insel Usedom“

Abbildung 46: Fallzahlkontrolle der ca. 90 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*

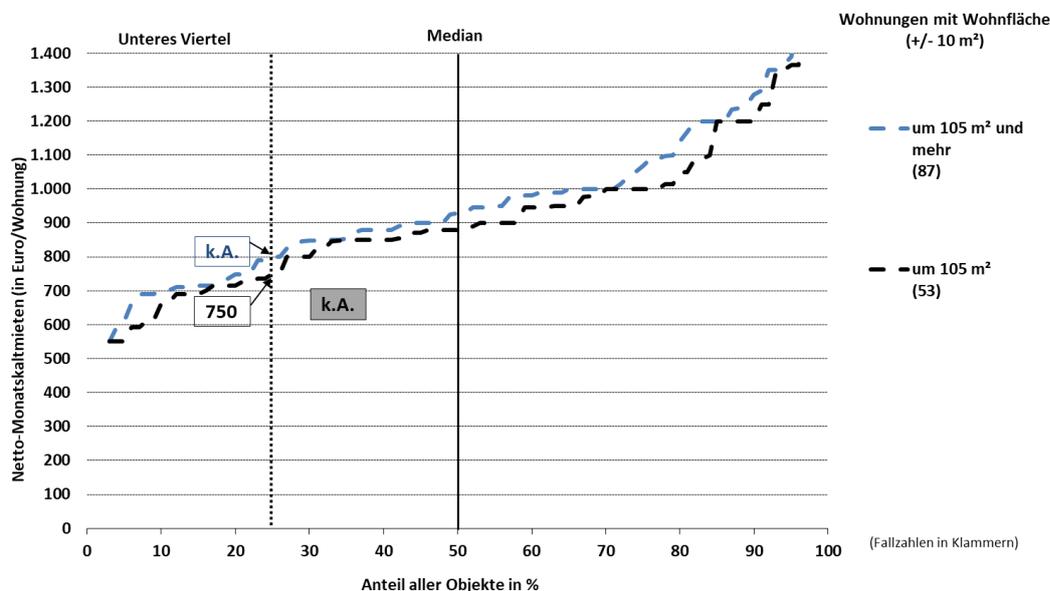


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. dazu Hinweis auf Seite 61).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 47: Fallzahlkontrolle der ca. 105 m² großen verfügbaren Wohnungen, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. **Blaue Zahl:** Näherungswert nach Wohnflächenausdehnung. k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. dazu Hinweis auf Seite 61).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

3.3.2 Einfluss weiterer Mietangebote (*nachrichtlich*)

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Vorpommern-Greifswald fließen in die vorliegende Aktualisierung 2022 (anders als in die Erstauswertung 2020) nur Mieten von *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangeboten (aus der empirica-Preisdatenbank) ein, aber keine *nicht öffentlich inserierten* Mietwohnungsangebote (aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen) mehr, deren Mieten tendenziell niedriger liegen. Zwar wurden - analog zur Erstauswertung - die Daten von Wohnungsunternehmen auch im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2022 erfragt, aber hier nun nicht zur Richtwertermittlung verwendet (vgl. Arbeitsschritt 2, ab Seite 12). Im Ergebnis liegen die Richtwerte damit höher. Mit anderen Worten: In der vorliegenden Aktualisierung 2022 setzt der Landkreis Vorpommern-Greifswald die Richtwerte „sicherheitshalber“ etwas höher an als in der Erstauswertung, nämlich so, dass Bedarfsgemeinschaften sogar von den (tendenziell teureren) öffentlich inserierten Wohnungen ein Drittel anmieten können! (**Zusätzlich** sind in einigen Vergleichsräumen auch noch nicht öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote anmietbar, die direkt bei den Wohnungsunternehmen erfragt werden können.)

Den Richtwert senkenden Einfluss der nicht öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote auf das Mietspektrum verdeutlichen die folgenden Grafiken: Das Mietspektrum allein der *öffentlich inserierten* Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) wird durch die durchgezogenen Linien dargestellt, das *gesamte* Mietspektrum (inkl. Datensatz der Wohnungsunternehmen) durch die gepunkteten Linien. (Die durchgezogenen Linien entsprechend denen im Hauptteil, Kap. 2.3, ab Seite 16).⁴⁹ Durch den Datensatz der Wohnungsunternehmen erhöhen sich die Fallzahlen (vgl. Abbildung 48 im Vergleich zu Abbildung 6 auf Seite 15).

Abbildung 48: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***	davon aus WoU Datensatz
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²		
1 Insel Usedom	193	275	221	[93]	[53]	718	0
2 Stadt Greifswald	2386	3267	1409	482	217	8.146	3.634
3 Nördliche Küste	628	699	251	122	[65]	1.665	742
4 Binnenland Nord	675	893	402	136	[71]	2.014	499
5 Ueckermünde m. U.	511	960	549	155	[67]	1.919	1.132
6 Binnenland Süd	361	528	253	[71]	[39]	1.135	249
Gesamt	4.754	6.622	3.085	1.059	512	15.597	6.256
davon aus WoU Datensatz	2.127	3.031	1.114	160	31	6.256	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. - ** 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 (ab Seite 79).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

⁴⁹ Der **Datensatz von Wohnungsunternehmen** wurde vom Landkreis Vorpommern-Greifswald an empirica weitergeleitet. (Wohnungen mit der Angabe, dass sie öffentlich inseriert worden waren oder dass sie Bedarfsgemeinschaften nicht zur Verfügung standen, wurden nicht in die Auswertungen aufgenommen.)

Einfluss der zusätzlichen Mietangebote: Ein Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen – vgl. durchgezogene Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen (gepunktete Linien) zeigt, dass die zusätzlichen Mietwohnungsangebote in allen Vergleichsräumen tendenziell *mietdämpfend* wirken (Abbildung 50 ff.): Denn die durchgezogenen Linien liegen unterhalb der gepunkteten Linien – niemals aber darüber. Besonders im Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“ haben nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote Einfluss auf die Mietstruktur. Nur im Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ hat der zusätzliche Datensatz von Wohnungsunternehmen aufgrund ähnlicher Mieten kaum Einfluss auf die Mietstruktur und damit auch nicht auf die Richtwerte (vgl. Abbildung 49). (Aus dem Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ liegt keine zusätzlichen Daten von Wohnungsunternehmen vor.)

Auswirkungen: Der grafische Vergleich des Mietspektrums öffentlich inserierter Wohnungen (*ohne* den ergänzenden Datensatz von Wohnungsunternehmen – vgl. gepunktete Linien) mit dem Mietspektrum *inklusive* des ergänzenden Datensatzes von Wohnungsunternehmen (durchgezogene Linien) zeigt Folgendes: Unter Einbeziehung der nicht öffentlich inserierten Mietwohnungen von Wohnungsunternehmen könnten die Richtwerte **niedriger ausfallen**: Für 1-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“ könnte er z. B. 260 Euro statt 320 Euro betragen (vgl. gepunktete orangene Linie im Vergleich zur durchgezogenen orangenen Linie in Abbildung 50). Denn auch damit könnte immer noch ein Viertel der verfügbaren Wohnungen (öffentlich und nicht öffentlich inserierte) in angemessener Größe im Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“ angemietet werden. In der vorliegenden **Aktualisierung 2022** für den Landkreis Vorpommern-Greifswald aber werden dennoch die (tendenziell höheren) Richtwerte nur auf Basis allein der öffentlich inserierten Mieten verwendet (vgl. Hauptteil des Gutachtens).

Eine Übersicht über den Einfluss der (zur Richtwertermittlung hier nicht verwendeten) zusätzlichen Wohnungsangebote aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen zeigt Abbildung 49. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Verlauf der entsprechenden Mietspektrenkurven (mit und ohne den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen).

Einfluss des Datensatzes der WoU im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 49: Einfluss des Datensatzes der Wohnungsunternehmen auf die Richtwerte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

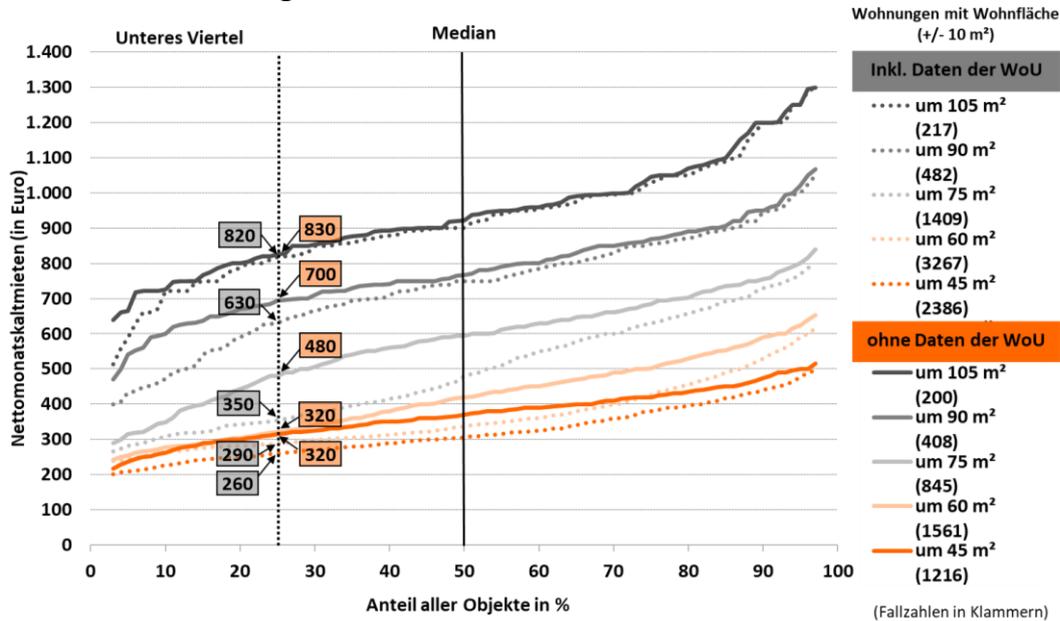
Differenz der Richtwerte OHNE und MIT WoU		Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)					
		1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel*
1	Insel Usedom	0	0	0	k.A.	k.A.	0
2	Stadt Greifswald	-60	-30	-130	-70	-10	-60
3	Nördliche Küste	-10	0	0	k.A.	k.A.	0
4	Binnenland Nord	-10	-10	0	0	k.A.	-10
5	Ueckermünde m. U.	-10	-10	-30	-20	k.A.	-20
6	Binnenland Süd	0	+10	+10	k.A.	k.A.	+10

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. k.A.: Keine Angabe (Fallzahl <100).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

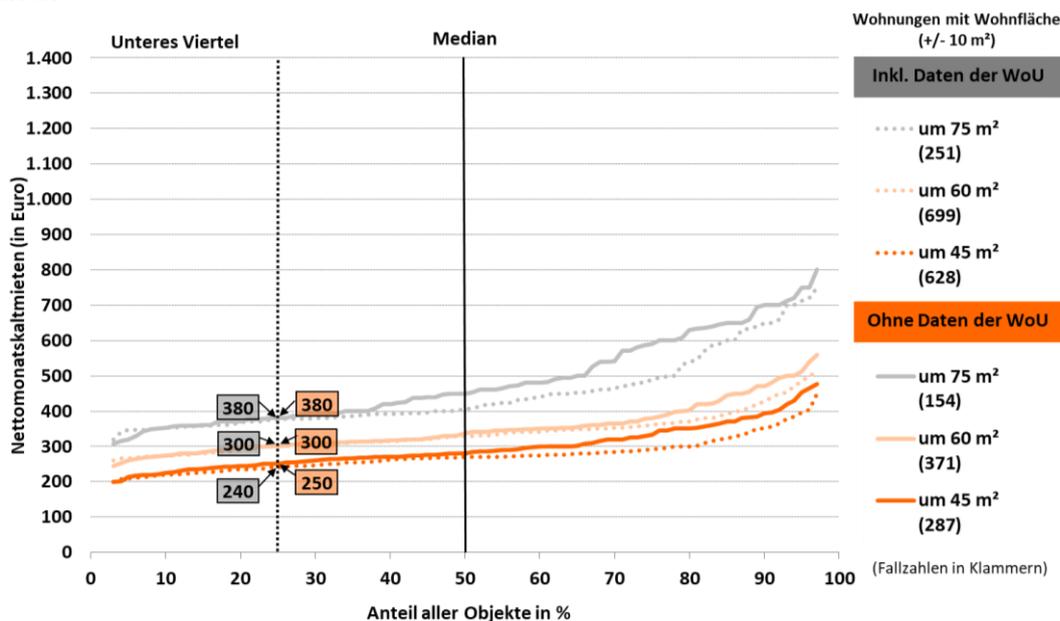
Abbildung 50: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 2 „Stadt Greifswald“, 2022* – Vergleich ohne und mit*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. ** Durchgezogene Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (identisch zu Abbildung 10, S. 20). *** Gepunktete Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

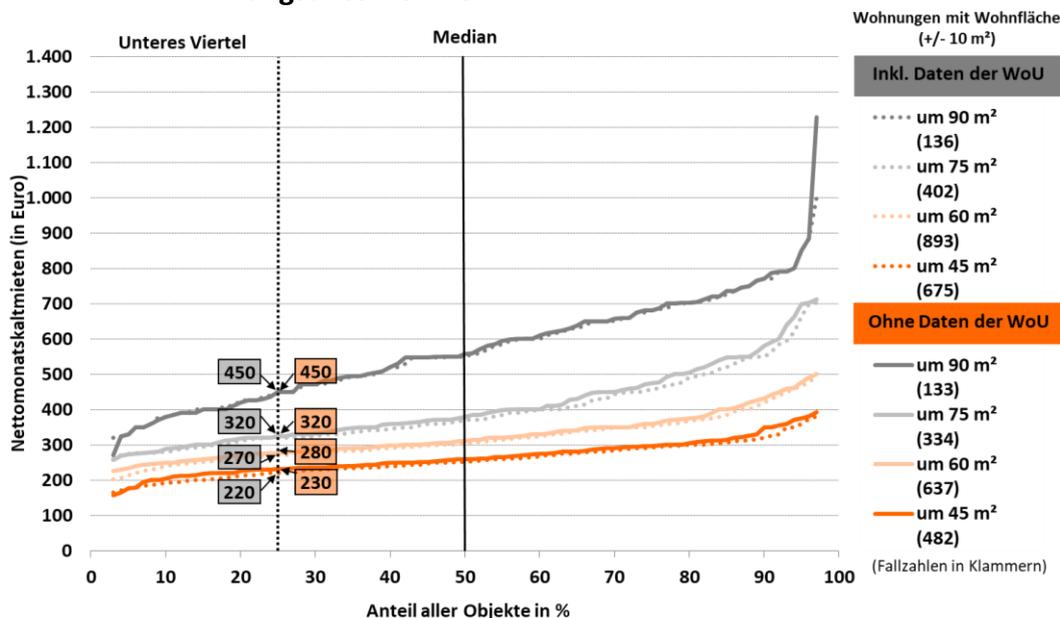
Abbildung 51: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 3 „Nördliche Küste“, 2022* – Vergleich ohne und mit*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. ** Durchgezogene Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (identisch zu Abbildung 11, S. 20). *** Gepunktete Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen
empirica

Abbildung 52: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 4 „Binnenland Nord“, 2022* – Vergleich ohne und mit*** Daten der Wohnungsunternehmen**

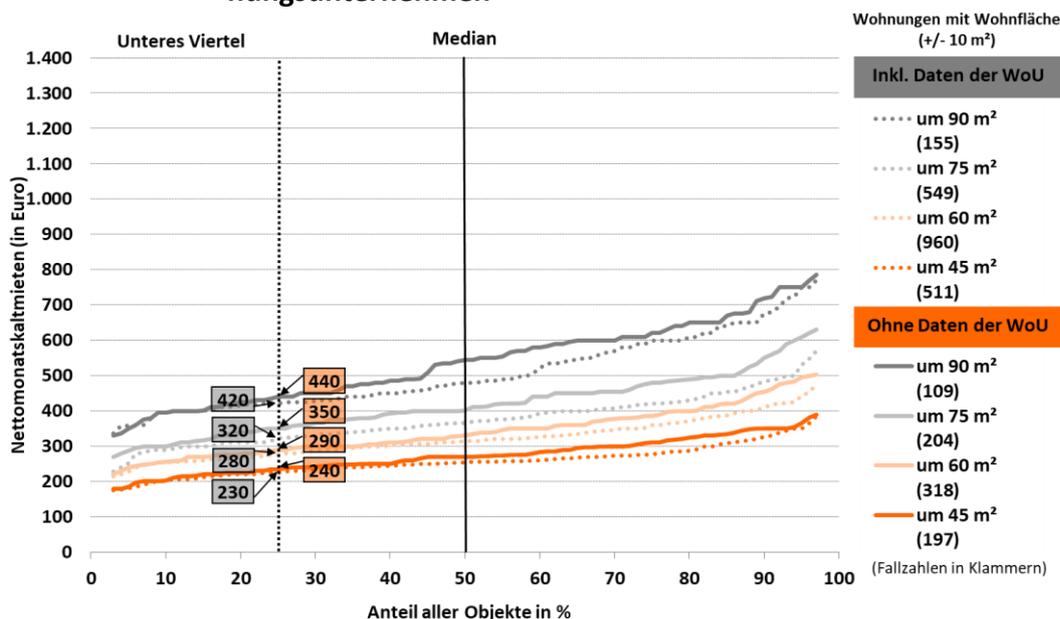


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. ** Durchgezogene Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (identisch zu Abbildung 14, S. 24). *** Gepunktete Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 53: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 5 „Ueckermünde m. U.“, 2022* – Vergleich ohne und mit*** Daten der Wohnungsunternehmen**

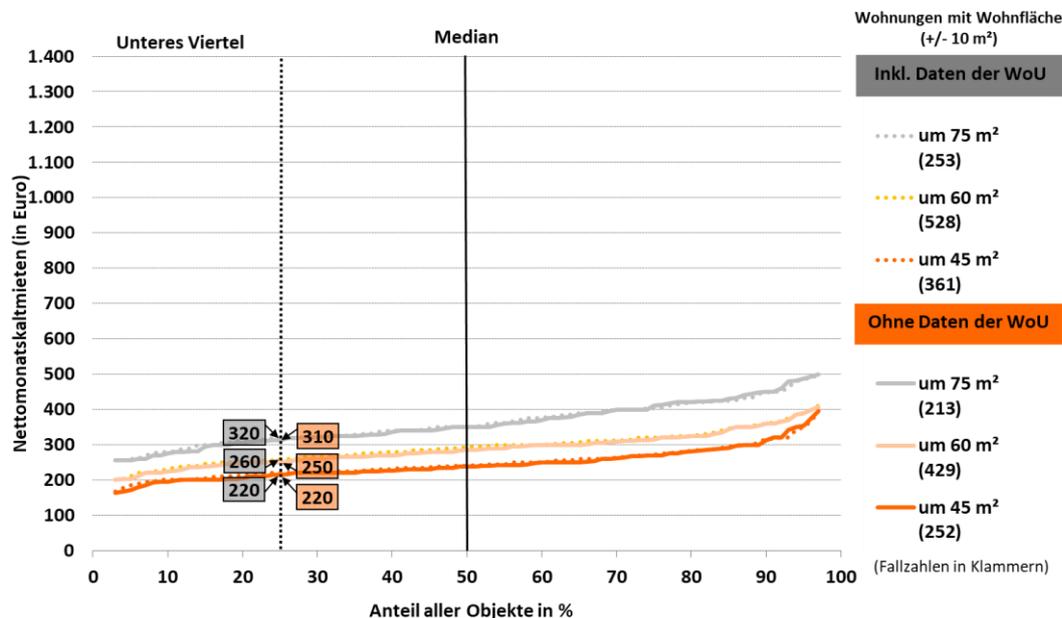


* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. ** Durchgezogene Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (identisch zu Abbildung 16, S. 25). *** Gepunktete Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 54: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, VR 6 „Binnenland Süd“, 2022* – Vergleich ohne und mit*** Daten der Wohnungsunternehmen**



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. ** Durchgezogene Linien: nur öffentlich inserierte Mieten (identisch zu Abbildung 18, S. 26). *** Gepunktete Linien: inklusive des zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

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

3.4.1 Plausibilisierung durch räumlichen Vergleich

Die Richtwerte sollen die „aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes“⁵⁰ abbilden. Die Richtwerte in teureren Vergleichsräumen müssen also tendenziell höher liegen als die Richtwerte in Vergleichsräumen mit niedrigerem Mietniveau, damit Bedarfsgemeinschaften überall die gleiche relative Wohnqualität anmieten können. Mietobergrenzen sind räumlich plausibel, wenn sie diese Mietunterschiede widerspiegeln.

Im Landkreis 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 43, Seite 55). Die ermittelten Richtwerte für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. Spalte „Höchstwert des unteren Viertels in Abbildung 20, Seite 28) werden im Folgenden auch räumlich-kartografisch dargestellt (Abbildung 55). Dies zeigt, dass die ermittelten Richtwerte dieses Mietgefälle gut widerspiegeln: Die Richtwerte sind in Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ und Vergleichsraum 2 „Stadt Greifswald“ für alle Haushaltsgrößen am höchsten und die im südlich gelegenen Vergleichsraum 6 „Binnenland Süd“ am niedrigsten.

Räumliche Plausibilisierung im LK Vorpommern-Greifswald

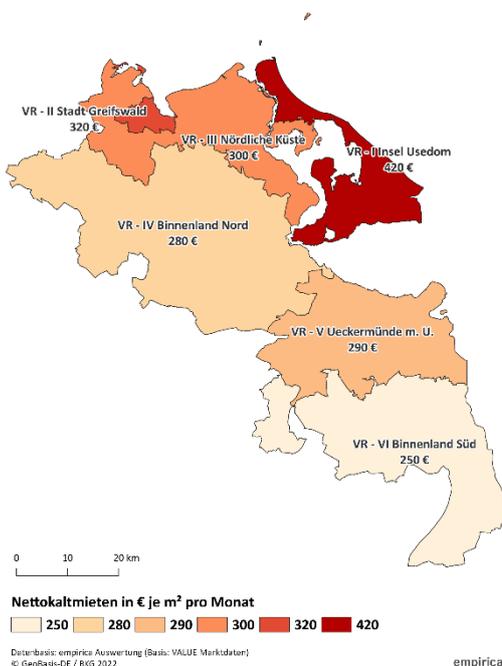
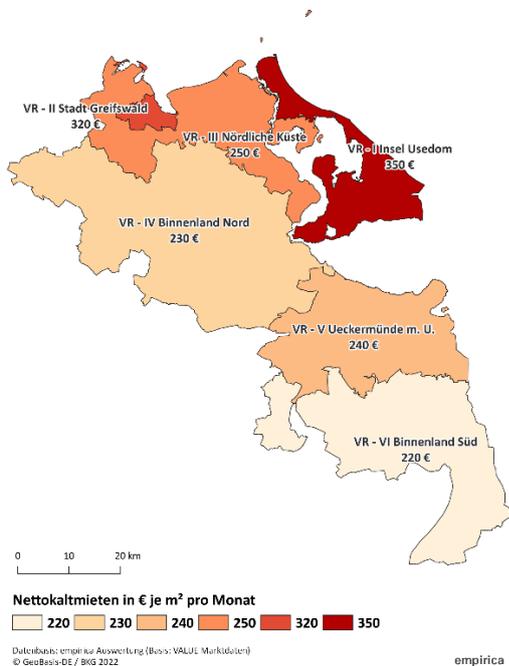
⁵⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Fazit: Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald (orange markierte Werte in Abbildung 20, Seite 28) sind also **räumlich plausibel**.

Abbildung 55: Räumliche Darstellung der ermittelten Mietobergrenzen im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

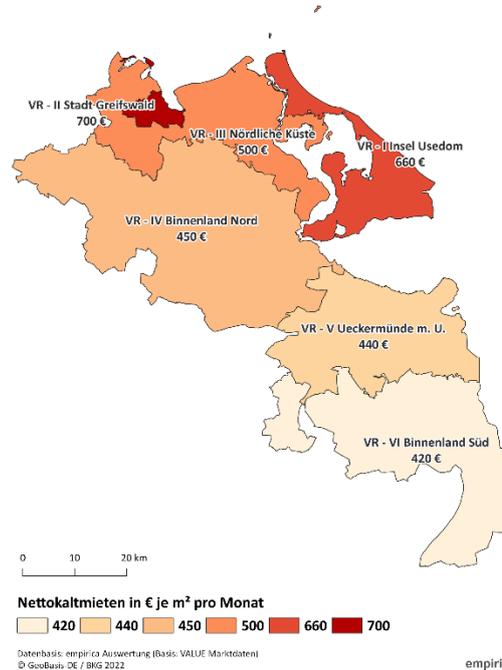
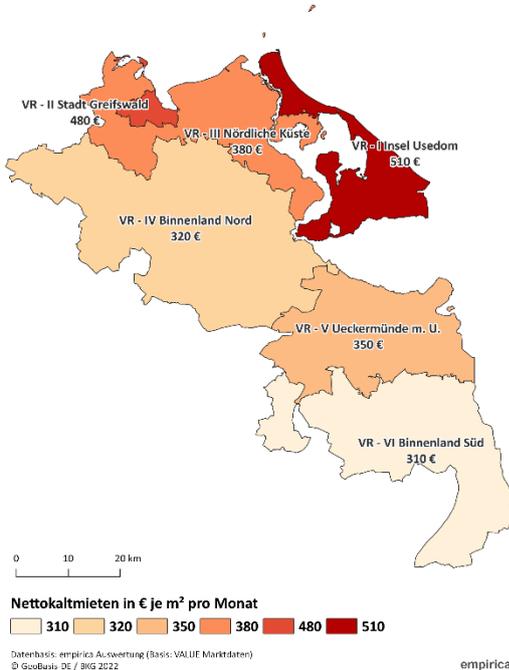
a) Für 1-Personen-Haushalte

b) Für 2-Personen-Haushalte

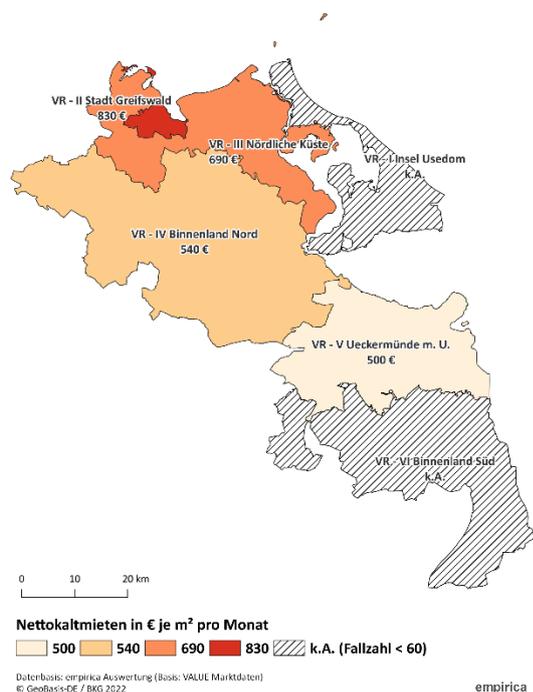


c) Für 3-Personen-Haushalte

d) Für 4-Personen-Haushalte



e) Für 5-Personen-Haushalte



Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den Landkreis Vorpommern-Greifswald (vgl. markierte Werte in Abbildung 20, Seite 28). k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot; vgl. Hinweis auf Seite 20)

empirica

3.4.2 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2017 bis Juni 2020 (Quartale III/2017 bis II/2019) angeboten wurden (**Erstauswertung 2020**). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2022 ausgewertet (**Aktualisierung 2022**). Abbildung 56 stellt die bisherigen Richtwerte (Erstauswertung 2020) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2022) gegenüber. Abbildung 57 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten. **Hinweis:** Die Richtwerte der Erstauswertung 2020 wurden inklusive eines zusätzlichen Datensatzes von Wohnungsunternehmen ermittelt und begrenzen die Angemessenheit beim „unteren Drittel“, die Richtwerte der Aktualisierung 2022 werden nun ohne den zusätzlichen Datensatz von Wohnungsunternehmen ermittelt und begrenzen die Angemessenheit dafür beim „unteren Viertel“; das ist beim zeitlichen Vergleich zu beachten. Dennoch steigen die meisten Richtwerte, da die Mieten noch stärker gestiegen sind.

Zeitlicher Vergleich
im LK Vorpommern-
Greifswald

Abbildung 56: Neue und alte Richtwerte im LK Vorpommern-Greifswald (Aktualisierung 2022 im Vergleich zur Erstauswertung 2020)

Vergleichsraum	Erstauswertung 2020 (mit WoU, unteres Drittel)					Aktualisierung 2022 (ohne WoU, unteres Viertel)				
	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
1 Insel Usedom	320	380	490	660	710+	350	420	510	660+	k.A.
2 Stadt Greifswald	290	320	460	690	800	320	320	480	700	830
3 Nördliche Küste	250	310	380	460+	670+	250	300	380	500+	690+
4 Binnenland Nord	230	270	310	430	540+	230	280	320	450	540+
5 Ueckermünde m. U.	220	270	310	400	500+	240	290	350	440	500+
6 Binnenland Süd	210	240	260	390+	450+	220	250	310	420+	k.A.

+Über Näherungswerte ermittelt. k.A.: Keine Angabe (geringes Angebot; vgl. Hinweis auf Seite 20).
WoU = Datensatz von Wohnungsunternehmen.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**: a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020, dort: Abb. 23, S. 25 (Quartale III/2017 bis II/2020): empirica-Preisdatenbank und Datensatz von Wohnungsunternehmen. **Aktualisierung 2022**: Abbildung 20 (Quartale III/2019 bis II/2022): nur empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)
empirica

Abbildung 57: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2022 (im Vergleich zur Aktualisierung 2020); LK Vorpommern-Greifswald

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Insel Usedom	+30	+40	+20	0*	k.A.
2 Stadt Greifswald	+30	0	+20	+10	+30
3 Nördliche Küste	0	-10	0	+40*	+20*
4 Binnenland Nord	0	+10	+10	+20	0*
5 Ueckermünde m. U.	+20	+20	+40	+40	0*
6 Binnenland Süd	+10	+10	+50	+30*	k.A.

* Richtwert über Näherungswerte ermittelt.

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 56

empirica

Plausibilisierung: Die meisten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten werden leicht angehoben: Je nach Vergleichsraum und Wohnungsgröße werden sie sich um -10 bis +50 Euro/Haushalt und Monat verändert. Diese überwiegende Anhebung ist plausibel, denn das Mietniveau im Landkreis Vorpommern-Greifswald ist in den letzten Jahren leicht gestiegen (vgl. Abbildung 36). (In der Aktualisierung 2022 entfällt zudem der mietdämpfende Effekt der nicht-öffentlich inserierten Wohnungsangebote von Wohnungsunternehmen, was jedoch durch gleichzeitige Absenkung der Angemessenheitsgrenze auf das „untere Viertel“ meist ausgeglichen wird (vgl. Anhang-Kap. 3.3, ab Seite 61).

Fazit: Die ermittelten Richtwerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald (orange markierte Werte in Abbildung 20, Seite 28) sind also auch **zeitlich plausibel**.

Zeitliche Plausibilisierung im LK Vorpommern-Greifswald

3.4.3 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität der „Wohnungen mit einer Miete *bis zur Angemessenheitsgrenze*“ von der Qualität auch teurerer Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon (angesichts der Miethöhe) angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.⁵¹

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.⁵² Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁵³ 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 59).

Abbildung 58 und Abbildung 59 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 60 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“, die im Zeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2022 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

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

⁵² Zur Bad- und Heizungsausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 42 (Seite 54).

⁵³ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

Abbildung 58: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 60 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 420 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		275		72		
Größenklasse	50 bis unter 55 m ²	77	28%	33	46%	18%
	55 bis unter 60 m ²	62	23%	18	25%	2%
	60 bis unter 65 m ²	81	29%	15	21%	-9%
	65 bis unter 70 m ²	55	20%	6	8%	-12%
		275	100%	72	100%	
Anzahl Zimmer	1	8	3%	0	0%	-3%
	2	189	69%	52	72%	3%
	3	76	28%	20	28%	0%
	4	/	1%	0	0%	-1%
	5 und mehr	0	0%	0	0%	0%
		275	100%	72	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	14	5%	/	1%	-4%
	1950er-Jahre	0	0%	0	0%	0%
	1960er-Jahre	0	0%	0	0%	0%
	1970er-Jahre	7	3%	/	1%	-1%
	1980er-Jahre	0	0%	0	0%	0%
	1990er-Jahre	10	4%	0	0%	-4%
	2000er-Jahre	22	8%	/	3%	-5%
	2010er-Jahre	24	9%	/	1%	-7%
	2020er-Jahre k.A.	7	3%	0	0%	-3%
		275	100%	72	100%	24%
Befeuerung der Heizung	Gas	69	25%	18	25%	0%
	Öl	/	0%	0	0%	0%
	Alternativ	21	8%	0	0%	-8%
	Elektro	/	1%	0	0%	-1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	182	66%	54	75%	9%
		275	100%	72	100%	
Heizungssystem	Zentral	73	27%	11	15%	-11%
	Etage	6	2%	0	0%	-2%
	Zimmer	/	1%	/	4%	3%
	k.A.	193	70%	58	81%	10%
		275	100%	72	100%	
Kommune	Benz	/	0%	0	0%	0%
	Garz	5	2%	/	1%	0%
	Heringsdorf	85	31%	12	17%	-14%
	Kamminke	/	0%	/	1%	1%
	Karlshagen	22	8%	5	7%	-1%
	Koserow	17	6%	/	4%	-2%
	Loddin	7	3%	/	1%	-1%
	Mellenthin	/	0%	/	1%	1%
	Mölschow	5	2%	/	4%	2%
	Peenemünde	12	4%	/	4%	0%
	Rankwitz	/	1%	/	3%	1%
	Stolpe auf Usedom	/	1%	/	3%	2%
	Trassenheide	8	3%	0	0%	-3%
	Ückeritz	8	3%	/	6%	3%
	Usedom	21	8%	13	18%	10%
	Zempin	6	2%	/	1%	-1%
	Zinnowitz	60	22%	13	18%	-4%
Zirchow	10	4%	7	10%	6%	
		275	100%	72	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1: 420 Euro (vgl. Abbildung 20, Seite 28). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 58: **Überschrift:** Für ca. 60 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 420 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 20, Seite 28). **1. Zeile:** Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 275 zugrunde (vgl. Abbildung 6). Von diesen 275 Angebotsfällen werden 72 zu einer Miete bis maximal 420 Euro angeboten (26 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Viertel aller Wohnungen angemessen sein soll. **3. Zeile:** Die 275 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. **Spalte „Wohnungsmerkmale“:** Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die **Spalten „Anzahl“** sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-Preisdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die **Spalten „Anteil“** sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* aus der empirica-Preisdatenbank; *Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁵⁴ Die **letzte Spalte** gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit 60 m² (genauer: 50 bis unter 70 m²) Wohnfläche im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ deutlich, dass im Vergleich zu *allen* verfügbaren Wohnungen (linke Spalten) diejenigen *mit einer Miete bis zu 420 Euro* (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. dunkelgrüner Markierung in Abbildung 58)

- nur 50 bis 55 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 29 % (21 % + 8 %) auch *mehr als 60 m²* Wohnfläche haben;
- keine Angabe zum Baujahr haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 4 % (3 % + 1 %) auch aus den 2000er und späteren Jahren stammen;
- keine Angabe zur Befeuerung oder zum Heizungssystem haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen aber immerhin 25 % mit der Angabe „Gasheizung“ und 15 % mit der Angabe „Zentralheizung“ angeboten wurden;
- in der Stadt Usedom und der Gemeinde Zirchow, also im Inselinneren, liegen; dass aber dennoch in fast allen Kommunen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ angemessene Wohnungen öffentlich inseriert wurden, und zwar jeweils zu einem ähnlichen Anteil, wie überhaupt Wohnungen dort angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gebiete der Insel („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Qualitätsmerkmale im VR 1 „Insel Usedom“

⁵⁴ 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.).

Abbildung 58 zeigt zudem, dass keine der hier ausgewerteten Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten wurde.⁵⁵

Abbildung 59: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte, VR 1 „Insel Usedom“, 2022*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 60 m ² Wohnfläche im Vergleichsraum 1					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 420 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
insgesamt	275		72		
Gäste-WC	9	3%	/	3%	0%
Bad mit Fenster	45	16%	14	19%	3%
Bad mit Wanne	95	35%	35	49%	14%
Balkon/Terrasse	167	61%	22	31%	-30%
Garten/-anteil/-nutzung	78	28%	24	33%	5%
Aufzug	30	11%	0	0%	-11%
barrierefrei	27	10%	/	3%	-7%
Fliesenboden	52	19%	10	14%	-5%
Laminatboden	32	12%	/	6%	-6%
Parkettboden	/	1%	0	0%	-1%
Teppichboden	6	2%	/	3%	1%
Einbauküche inklusive	144	52%	30	42%	-11%
Dachgeschoss	37	13%	10	14%	0%
Neubau	13	5%	0	0%	-5%
gepflegt	25	9%	5	7%	-2%
neuwertig	11	4%	0	0%	-4%
renoviert	25	9%	/	3%	-6%
saniert	46	17%	8	11%	-6%
Parkmöglichkeit	190	69%	38	53%	-16%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 2-Personen-Haushalte in VR 1: 420 Euro (vgl. Abbildung 20, Seite 28). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 420 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 59 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Eine dunkelrote Markierung in der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 60 m² im Vergleichsraum 1 darauf hin, dass Wohnungen mit einer Miete bis zu 420 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon/Terrasse, eine Parkmöglichkeit, eine Einbauküche, einen Aufzug oder Laminatboden verfügen, und seltener auch, dass sie barrierefrei sind (vgl. rote Markierung in Abbildung 59). Außerdem handelt es sich

Besondere Ausstattungsmerkmale im VR 1 „Insel Usedom“

⁵⁵ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im LK Vorpommern-Greifswald hatten schon 2011 nur 0,1 % keine Heizung und nur 0,9 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 42, Seite 55, Quelle: Zensus 2011).

seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. rote Markierung in Abbildung 58).

Fazit: Die Mietobergrenze von 420 Euro scheint also im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ wunschgemäß dazu zu führen, dass **ein allzu gehobener Wohnstandard** für 2-Personen-Haushalte **ausgeschlossen wird**.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ öffentlich inserierten Wohnungen mit ca. 60 m², die für eine Miete von bis zu 420 Euro anmietbar sind, haben dennoch *mindestens*⁵⁶ 53 % eine Parkmöglichkeit, *mindestens* 42 % eine Einbauküche, *mindestens* 33 % einen Garten, *mindestens* 31 % Balkon oder Terrasse und mindestens 6 % Laminatboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 60 m² Wohnfläche (genauer: 50 bis unter 70 m²), liegen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ und waren im Auswertungszeitraum für maximal 420 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 420 Euro kann die **Daseinssicherung** für 2-Personen-Haushalte im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ offensichtlich **gewährleistet** werden.

3.4.4 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 20, Seite 28) auch zu *einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁵⁷

Konkrete
Angemessenheit

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

⁵⁶ Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

⁵⁷ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

Wie folgende Auflistung zeigt, werden hier auch schon an einzelnen beliebigen Stichtagen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert: Die Auflistung zeigt **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 60 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch *nach* Ermittlung der Richtwerte (an einem beliebigen Stichtag) angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit im Landkreis Vorpommern-Greifswald: Zu den ermittelten Richtwerten im Kreis (vgl. markierte Werte in Abbildung 20, Seite 28) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs **an nur einem Tag**, nämlich am 25.10.2022 auf einschlägigen Internetportalen bereits für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen gefunden (vgl. Abbildung 60 ff.).

Lesehilfe: In Abbildung 60, wird z. B. eine Wohnung in Wolgast (Amt Am Peenestrom, VR 3 „Nördliche Küste“)⁵⁸ angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 250 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1988 mit 50 m² Wohnfläche, die für 236 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung ist modernisiert, verfügt über einen Balkon und ein Kellerabteil und wird mit Fernwärme beheizt. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 250 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Vergleichsraum 3 „Nördliche Küste“ ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Vorpommern-Greifswald

⁵⁸ Zur Vergleichsraumzuordnung der Gemeinden: vgl. Abbildung 22 (Seite 35).

Abbildung 60: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	250	Wolgast	50 m ²	236 €	1988	2	modernisierte Wohnung, Balkon, Kellerabteil, Fernwärme, 3. Etage	www.immobilienscout24.de 25.10.2022
VR 6	220	Koblenz	46 m ²	210 €	1963	2	Bad mit Fenster und Dusche, Kunststofffenster, Satellitenanschluss	www.immowelt.de 25.10.2022
VR 4	230	Anklam	45 m ²	222 €	1962	2	Bad mit Fenster und Badewanne, Küche mit Fenster, seperater Flur, Kellerabteil, Fahrradraum, Trockenraum oder Trockenboden, Kunststofffenster, Kunststofffußbodenbelag, Stadtwärmeversorgung	www.immowelt.de 25.10.2022

empirica

Abbildung 61: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 4	280	Anklam	70 m ²	276 €	1991	3	Bad mit Badewanne, Küche mit Fenster, seperater Flur, Balkon, Holzfenster, Keller, Kunststofffußbodenbelag, Stadtwärmeversorgung	www.immowelt.de 25.10.2022
VR 3	300	Wolgast	63 m ²	265 €		3	sanierte Wohnung, Balkon, Kellerabteil, Fernwärme, 5. Etage	www.immobilienscout24.de 25.10.2022

empirica

Abbildung 62: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 6	310	Ramin	65 m ²	293 €	1986	3	vollständig renovierte Wohnung, Einbauküche, Speisekammer, Keller, abstellkammer, Laminat mit Trittschalldämmung	www.immobilienscout24.de 25.10.2022
VR 6	310	Grambow	65 m ²	300 €	1957	3	sanierte Wohnung, Zentralheizung	www.immobilienscout24.de 25.10.2022

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

empirica

Abbildung 63: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 1	660	Zinnowitz	82 m ²	600 €	2000	2	vollständig renovierte Maisonette-Wohnung, Bad mit Badewanne und Dusche, Dielenboden, PKW-Stellplatz, Abstellraum für Fahrräder im Keller	www.immobilienscout24.de 25.10.2022
VR 4	450	Ducherow	80 m ²	410 €	1926	3	Wohnung in der Hochpaterre, renovierungsbedürftig, Duschbad mit WC und Handwaschbecken, Außenstellplatz, Mietergärten, Abstellräume	www.immobilienscout24.de 25.10.2022

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

empirica

Abbildung 64: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
VR 3	690	Lubmin	97 m ²	650 €	1887	3	renovierte/sanierte Maisonette-Wohnung, Bad mit Fenster und Wanne, Balkon, Gartenmitbenutzung, Einbauküche, Zentralheizung Gas	www.immowelt.de 25.10.2022
VR 2	830	Greifswald Riems	96 m ²	722 €	1960	4	neuwertige Wohnung, Bad mit Fenster und Wanne, Kelleranteil, Personenaufzug, 2. Etage	www.immowelt.de 25.10.2022

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

empirica

3.5 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle – LK Vorpommern-Greifswald (Aktual. 2022)

Abbildung 65: Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote, VR 1 „Insel Usedom“

		Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																							Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																								
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr					
Miete																										
VR 1 - Insel Usedom	bis 200€	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%		
	über 200 bis 300€	13	13	7	-	8	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	7%		
	über 300 bis 400€	13	14	19	25	23	12	11	5	5	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	25%		
	über 400 bis 500€	-	/	17	12	25	17	14	17	18	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	43%		
	über 500 bis 600€	-	-	/	/	19	26	41	15	26	8	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	150	64%		
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	5	10	13	20	18	15	7	5	-	/	-	/	-	-	/	-	101	78%		
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	5	12	8	9	/	/	/	/	/	/	/	/	51	85%		
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	/	5	/	/	/	/	/	/	/	-	41	91%		
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	6	/	/	/	/	/	5	31	95%		
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	5	-	-	-	/	/	/	-	/	/	/	14	97%		
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	-	/	/	/	7	98%		
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	/	5	99%		
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	-	-	/	/	7	100%		
	Gesamt	29	30	45	41	77	62	81	55	77	50	39	26	19	9	20	13	11	6	7	21	718	-			
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	-	7	5	6	/	/	12	52				

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

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 45 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 45 m² große Wohnungen (d. h. mit „35 m² bis unter 55 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 193 ca. 45 m² großen Wohnungen (30 + 45 + 41 + 77 = 193). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6, Seite 15 und in Abbildung 9, Seite 19 (Legende) verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle im Vergleichsraum (über alle Wohnungsgrößen und Mieten) ist in der Tabelle am rechten Rand der letzten Zeile angegeben (hier: 718) und entspricht der Gesamtfallzahl für diesen Vergleichsraum in Abbildung 6 (Seite 15).

Hellorange: Die meisten dieser 193 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch den Verlauf der hellorangenen Linie in Abbildung 9, Seite 19). 25 % dieser 193 Wohnungen kosten bis zu 350 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 19). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 45 m² große Wohnungen im Vergleichsraum 1 „Insel Usedom“ verfügbar, aber nicht alle ca. 45 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

Abbildung 66: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald: VR 2 „Stadt Greifswald“

		Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																						
	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	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr			
VR 2 - Stadt Greifswald	bis 200€	124	10	/	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139	3%
	über 200 bis 300€	603	75	55	68	38	161	60	29	-	6	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	1.097	27%
	über 300 bis 400€	216	121	129	203	118	139	121	48	19	24	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.143	53%
	über 400 bis 500€	8	18	56	123	155	151	90	58	25	34	6	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	729	69%
	über 500 bis 600€	-	/	/	7	23	96	86	77	63	49	15	6	/	/	/	-	-	-	/	/	-	432	78%
	über 600 bis 700€	-	-	-	/	6	10	23	49	68	71	34	22	18	/	/	-	/	-	/	/	/	314	85%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	/	/	/	12	36	38	43	36	27	19	7	/	/	/	/	/	-	230	91%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	/	/	/	/	10	22	21	39	17	13	14	9	/	/	/	6	164	94%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	20	16	15	9	10	/	/	/	8	93	96%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	/	10	/	/	/	/	12	49	97%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	/	/	/	8	6	7	16	47	98%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	8	/	5	14	32	99%
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	36	43	100%
Gesamt		951	225	243	407	341	561	384	275	213	234	123	100	114	71	45	37	47	17	31	93	4.512	-	
davon EZFH		-	-	-	-	/	-	/	-	/	5	-	/	6	/	/	/	14	/	11	26	77		

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

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

empirica

Abbildung 67: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald: VR 3 „Nördliche Küste“, VR 4 „Binnenland Nord“

Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																							
VR 3 - Nördliche Küste	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	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
bis 200€	43	6	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	6%	
über 200 bis 300€	22	10	30	83	52	24	14	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239	32%	
über 300 bis 400€	/	5	17	28	28	86	59	31	15	/	/	/	-	-	-	-	-	-	/	/	283	62%	
über 400 bis 500€	-	-	/	/	13	11	16	15	15	9	6	17	/	/	-	-	/	-	-	/	114	75%	
über 500 bis 600€	-	-	-	/	/	/	/	7	/	8	-	/	/	/	-	/	-	/	/	-	42	79%	
über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	12	-	/	/	11	/	/	/	/	/	50	85%	
über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	5	/	9	/	/	/	/	/	/	/	42	89%	
über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	-	/	/	/	/	-	/	/	/	/	20	91%	
über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	-	/	/	/	/	24	94%	
über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	/	7	95%	
über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	7	14	96%	
über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	97%	
über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	24	26	100%
Gesamt	69	21	52	119	95	125	94	57	45	26	26	29	19	14	26	8	12	13	21	52	923	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	5	5	/	5	7	14	32	80		
Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																							
VR 4 - Binnenland Nord	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	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²			125 m ² und mehr
bis 200€	49	26	9	/	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	6%	
über 200 bis 300€	45	36	54	181	69	109	58	40	7	5	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	608	46%	
über 300 bis 400€	-	/	16	42	28	102	71	61	39	33	14	6	-	-	/	/	-	-	-	-	418	74%	
über 400 bis 500€	-	-	-	/	6	12	34	22	13	21	10	8	5	/	8	/	/	-	5	/	153	84%	
über 500 bis 600€	-	-	-	-	-	/	8	/	10	12	16	/	5	5	/	-	/	-	5	6	82	90%	
über 600 bis 700€	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	7	/	10	5	7	-	8	-	/	8	60	94%	
über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	9	/	6	5	/	/	/	/	/	5	46	97%	
über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	-	/	/	6	15	98%	
über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	-	/	/	-	/	/	/	13	98%	
über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	5	6	99%	
über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	8	99%	
über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	/		100%	
über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	-	/	7	100%	
Gesamt	94	66	79	228	109	228	172	128	74	75	57	26	32	18	26	10	17	9	24	43	1.515	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	6	/	5	/	/	/	7	/	9	21	75		

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

Abbildung 68: Fortsetzung Basistabelle für den LK Vorpommern-Greifswald: VR 5 „Ueckermünde m.U.“ und VR 6 „Binnenland Süd“

Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR 5 - Ueckermünde m. U.	bis 200€	25	10	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47	6%
	über 200 bis 300€	19	16	30	38	38	21	39	9	6	5	/	/	-	-	/	-	-	-	-	-	224	34%
	über 300 bis 400€	-	/	9	19	21	31	59	33	22	18	8	/	/	/	/	-	/	-	-	-	234	64%
	über 400 bis 500€	-	-	-	/	/	8	16	25	30	10	10	8	9	5	5	-	/	/	/	-	135	81%
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	-	6	/	/	/	6	/	13	6	6	10	-	-	-	-	/	59	89%
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	7	5	6	/	5	/	/	/	5	43	94%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	-	/	-	/	/	18	97%
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	-	-	-	-	/	9	98%
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	/	/	/	/	7	99%
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	99%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	100%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	100%
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/
Gesamt	44	29	41	64	63	68	117	70	62	44	28	38	23	20	23	8	8	5	6	26	787	-	
davon EZFH	-	-	-	-	-	-	/	-	5	/	/	/	-	-	-	-	/	-	-	15	30	-	
Wohnungsangebote im LK Vorpommern-Greifswald 01.07.2019 bis 30.06.2022																							
	Miete	Größenklasse																				Summe	kumu- lierte %
		unter 35 m²	35 bis unter 40 m²	40 bis unter 45 m²	45 bis unter 50 m²	50 bis unter 55 m²	55 bis unter 60 m²	60 bis unter 65 m²	65 bis unter 70 m²	70 bis unter 75 m²	75 bis unter 80 m²	80 bis unter 85 m²	85 bis unter 90 m²	90 bis unter 95 m²	95 bis unter 100 m²	100 bis unter 105 m²	105 bis unter 110 m²	110 bis unter 115 m²	115 bis unter 120 m²	120 bis unter 125 m²	125 m² und mehr		
VR 6 - Binnenland Süd	bis 200€	47	15	10	7	10	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	11%
	über 200 bis 300€	6	7	31	67	79	91	73	21	9	9	-	-	-	/	-	-	-	-	-	394	55%	
	über 300 bis 400€	/	/	-	5	15	26	52	40	38	33	8	/	/	/	/	-	-	-	-	232	81%	
	über 400 bis 500€	/	-	/	-	/	/	/	7	9	14	19	10	8	5	/	/	/	6	/	97	92%	
	über 500 bis 600€	-	-	/	-	/	-	/	-	/	/	/	/	-	/	5	/	/	/	/	27	95%	
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	/	/	-	-	/	5	16	97%
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	9	98%	
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	5	99%	
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	6	100%	
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	100%
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	100%
	über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
	über 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Gesamt	56	23	44	79	106	120	135	68	57	59	29	16	12	11	14	7	6	9	15	20	886	-	
davon EZFH	-	-	-	-	/	/	/	/	/	-	-	/	/	/	5	-	/	-	7	12	36	-	

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

4. Anhang zu Kap. 2 (Vergleichende Auswertungen zu Nebenkosten)

4.1 Datensatz von Wohnungsunternehmen im LK Vorpommern-Greifswald

Es gibt weitere Datenquellen zu den Wohnnebenkosten vor Ort (vgl. Seite 32). So liegen im Landkreis Vorpommern-Greifswald unter anderem Nebenkostenangaben vor zu im Auswertungszeitraum neu vermieteten Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen.

Weitere Datenquelle im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 69: Fallzahlen: Nebenkosten von nicht-öffentlich inserierten Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022*

Vorpommern-Greifswald	Fallzahlen: 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	
Kalte Nebenkosten	2127	3031	1114	160	[31]	6.256
Warme Nebenkosten	2028	2816	1036	150	[24]	5.852

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m². - ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Datensatz von Wohnungsunternehmen

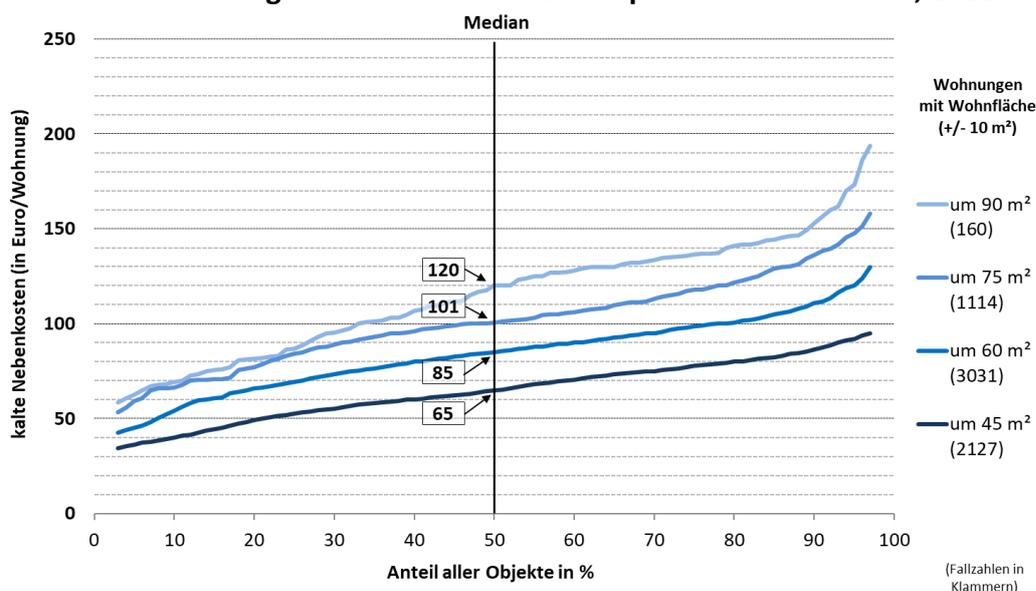
empirica

Im Ergebnis liegen aus diesem Datensatz (mit nicht öffentlich inserierten Neuvermietungen während der Quartale III/2019 bis II/2022) für den Landkreis Vorpommern-Greifswald zu knapp 6.300 Wohnungen Angaben zu den kalten Nebenkosten und zu knapp 5.900 Wohnungsinserate Angaben zu den warmen Nebenkosten vor (vgl. letzte Spalte in Abbildung 69).

Fallzahlen von NK nicht-öffentlich inserierter Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald

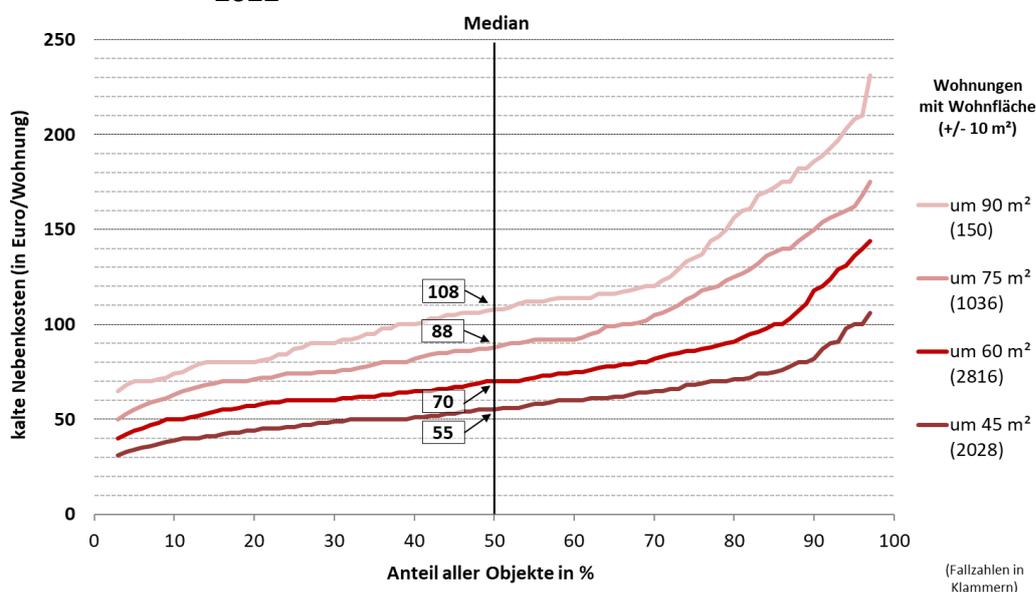
Die Bandbreite der für diese Wohnungen genannten kalten und warmen Nebenkosten sind im Folgenden dargestellt (vgl. Abbildung 70 und Abbildung 71).

Abbildung 70: Streuung der kalten Nebenkosten aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2022**



* Nebenkostenangaben zu neu vermieteten Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen;
 ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.
 Quelle Datensatz von Wohnungsunternehmen empirica

Abbildung 71: Streuung der warmen Nebenkosten aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2022**



* Nebenkostenangaben zu neu vermieteten Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen;
 ** Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2022.
 Quelle: Datensatz von Wohnungsunternehmen empirica

Eine Ergebnisübersicht zu den mittleren Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen im LK Vorpommern-Greifswald zeigt Abbildung 72a. Als Grenzwert für „auffallend hohe“ Nebenkosten wird hier der 1,5-Median angesetzt und als Grenzwert für „auffallend niedrige“ Nebenkosten der halbe Median (Abbildung 72b und c).

NK nicht-öffentlich inserierter Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 72: Nebenkostenangaben aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen* im LK Vorpommern-Greifswald, 2022**

(a) Mittlere Nebenkosten aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen⁵⁹

LK Vorpommern-Greifswald	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	70	90	100	120	k.A.	60	70	90	110	k.A.

(b) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	100	130	150	180	k.A.	80	110	130	160	k.A.

(c) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	30	40	50	60	k.A.	30	40	40	50	k.A.

* hier: auf Basis von Nebenkostenangaben zu neu vermieteten Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen; ** Quartale III/2019 bis II/2022. Wohnungsgrößen +/- 10 m². (a): Median (vgl. Abbildung 70 und Abbildung 71). (b) Hier: 1,5-facher Median. (c) Halber Median. k.A.: Keine Angabe wegen geringer Fallzahl (vgl. Abbildung 69). Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Datensatz von Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

empirica

Der Vergleich der Nebenkostenangaben zu **öffentlich inserierten** versus denen zu (**nicht-öffentlich inserierten, neu vermieteten** Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen im Landkreis Vorpommern-Greifswald zeigt, dass die Kurven der **warmen Nebenkosten** überraschend **ähnlich verlaufen** (vgl. Abbildung 71, Seite 84 zu Abbildung 30, Seite 39), wohingegen die **kalten Nebenkosten** von Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen tendenziell höher liegen (vgl. Abbildung 70, Seite 84 zu Abbildung 25, Seite 35): Die mittleren **kalten Nebenkosten** von Wohnungen aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen liegen bei kleinen Wohnungen um +10 Euro und bei großen Wohnungen um +40 Euro höher als die öffentlich inserierter Wohnungen (Abbildung 73).

Nebenkosten aus zwei Datenquellen im LK Vorpommern-Greifswald

Abbildung 73: VERGLEICH DER DATENQUELLEN: Mittlere Nebenkosten aus dem Datensatz von Wohnungsunternehmen im Vergleich zu denen von öffentlich inserierten Wohnungen im LK Vorpommern-Greifswald, 2022

LK Vorpommern-Greifswald	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
	+10	+20	+20	+30	k.A.	0	0	+10	+20	k.A.

Vgl. Werte in Abbildung 72a („nicht-öffentlich inseriert“; Datensatz von Wohnungsunternehmen) abzüglich der Werte in Abbildung 34b („öffentlich inseriert“; empirica-Preisdatenbank).

Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Quartale III/2019 bis II/2022); Datensatz von Wohnungsunternehmen

empirica

⁵⁹ Die mittleren Nebenkostenangaben von inserierten Mietwohnungen im LK Vorpommern-Greifswald werden in der Ergebnistabelle in Kap. 4.1 im Hauptteil dargestellt (Abbildung 34, Seite 44).

4.2 Exkurs 1: Auswirkungen der Verrechnung von Nebenkosten⁶⁰

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

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

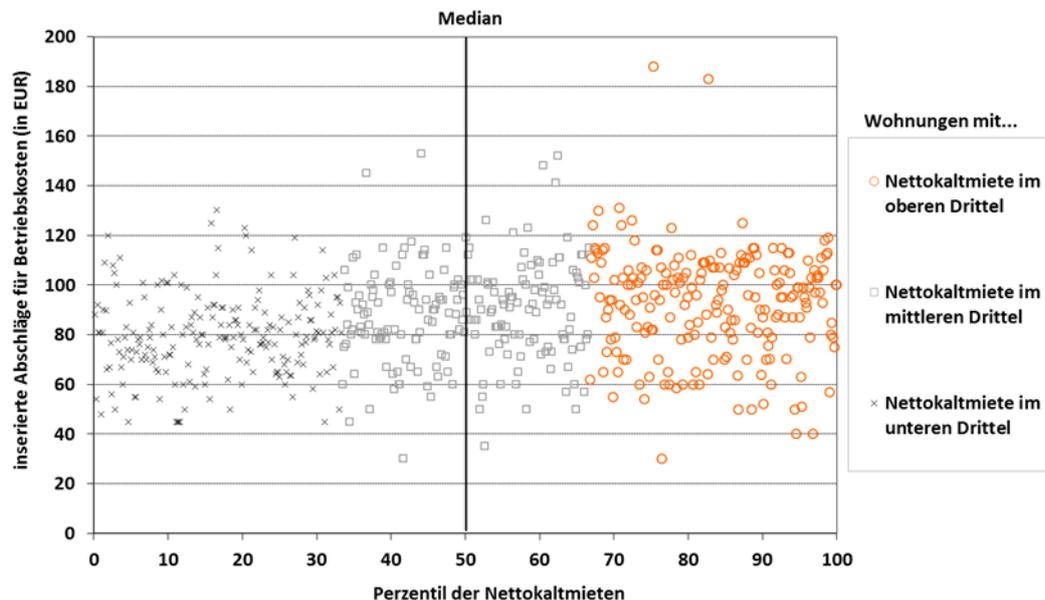
Die Verrechnung führt allerdings dazu, dass der enge Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnqualität, den nur die Nettokaltmiete allein aufweist, „verwässert“ wird. Zwischen dem Wohnstandard und der Höhe der kalten Nebenkosten hingegen gibt es keinen erkennbaren Zusammenhang, wie Abbildung 74 zeigt: Die Nebenkosten von Wohnungen des **gehobenen Standards** („Nettokaltmiete im oberen Drittel“, vgl. orange Kreise) liegen größtenteils zwischen 40 und 120 Euro im Monat; die Nebenkosten von Wohnungen des **unteren Standards** („Nettokaltmiete im unteren Drittel“, vgl. schwarze Kreuze) ebenso! Denn es hängt nicht von der Wohnungsqualität, sondern von kommunalen Gebühren und Grundsteuern usw. ab, ob eine Wohnung hohe oder niedrige kalte Nebenkosten hat. Diese Kosten mit der Grundmiete zu verrechnen, bringt keinen Vorteil. Eine Verrechnung wie beim Prüfschema der Bruttokaltmiete kann daher einen **gehobenen Standard** gerade **nicht** verlässlich ausschließen.

Die „Verwässerung“ wird in Abbildung 75 deutlich: Die untere Kurve zeigt verfügbare Mietwohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Nettokaltmieten**. Die mittlere Kurve zeigt die gleichen Wohnungen sortiert nach der Höhe ihrer **Bruttokaltmiete**. Die Fallzahl bleibt natürlich gleich (vgl. Legende), aber einige Wohnungen mit niedriger Nettokaltmiete (schwarze Kreuze) liegen in Bezug auf die Bruttokaltmiete nun im mittleren Segment und sind demnach nicht mehr angemessen, während umgekehrt Wohnungen mit mittlerer Nettokaltmiete ins obere und untere Drittel der Bruttokaltmieten gewandert sind. Das heißt: Bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete würde zwar eine teure Neubauwohnung möglicherweise bei niedrigen kalten Nebenkosten (z.B. in einer Gemeinde mit niedriger Grundsteuer) noch als angemessen gelten (anders als bei der Nettokaltmiete). Doch umgekehrt würde bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete eine Wohnung mit niedriger Grundmiete (z.B. unsanierte Altbauwohnungen) bei relativ hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohen Grundsteuern) ja noch als angemessen gelten, bei Zugrundelegung der Bruttokaltmiete wegen der hohen Grundsteuern aber nicht. Zielführender wäre als Indikator für Angemessenheit möglicherweise eine niedrige **Nettowarmmiete**, nämlich dann, wenn

⁶⁰ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp235phlw.pdf>.

auch eine höhere Grundmiete bei entsprechend niedrigeren Heizkosten angemessen sein soll (z.B. nach Sanierung).

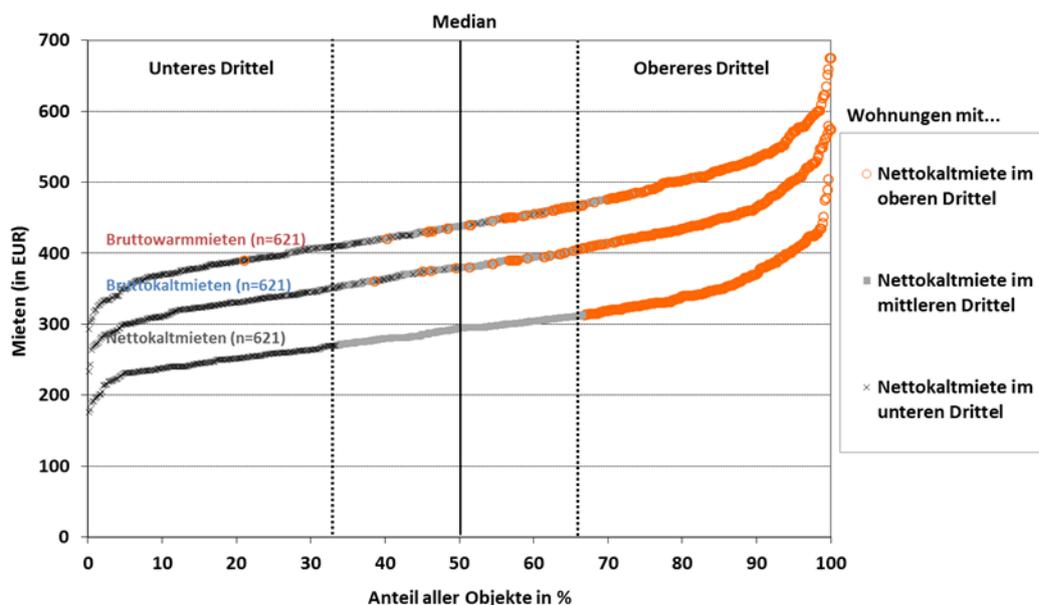
Abbildung 74: Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im unteren, mittleren und oberen Marktsegment*



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

empirica

Abbildung 75: Beispiel: Mietspektrum aller ca. 50 qm großer Wohnungen in einer Ruhrgebietsstadt, 2015



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

empirica

Fazit: Die Anzahl angemessener Wohnungen ändert sich durch die Wahl der Mietdefinition nicht. Ob eine niedrige Nettokaltmiete oder eine niedrige Bruttokaltmiete der bessere Indikator für angemessene Unterkunftsbedarfe ist, bleibt sozialpolitisch abzuwägen und hat insbesondere nichts mit der Schlüssigkeit des Konzepts zu tun. Wie Abbildung 74 zeigt, ist die Streuung der kalten Nebenkosten recht groß: Für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt werden kalte Nebenkosten zwischen 30 und 190 Euro monatlich verlangt (vgl. Abbildung 74, senkrechte Achse). **Wohnungen des oberen Marktsegments (orange Kreise) haben nicht unbedingt höhere Nebenkosten als Wohnungen des unteren Marktsegments (schwarze Kreuze).** Vielmehr streuen Wohnungen mit hohen kalten Nebenkosten (z.B. hohe Müllgebühren, teure Gebäudeversicherungen, hohe Grundsteuer) über alle Wohnungsmarktsegmente.

Fragen zur Diskussion:

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

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

4.3 Exkurs 2: Vergleichende Auswertungen von Nebenkostendaten⁶¹

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

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

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

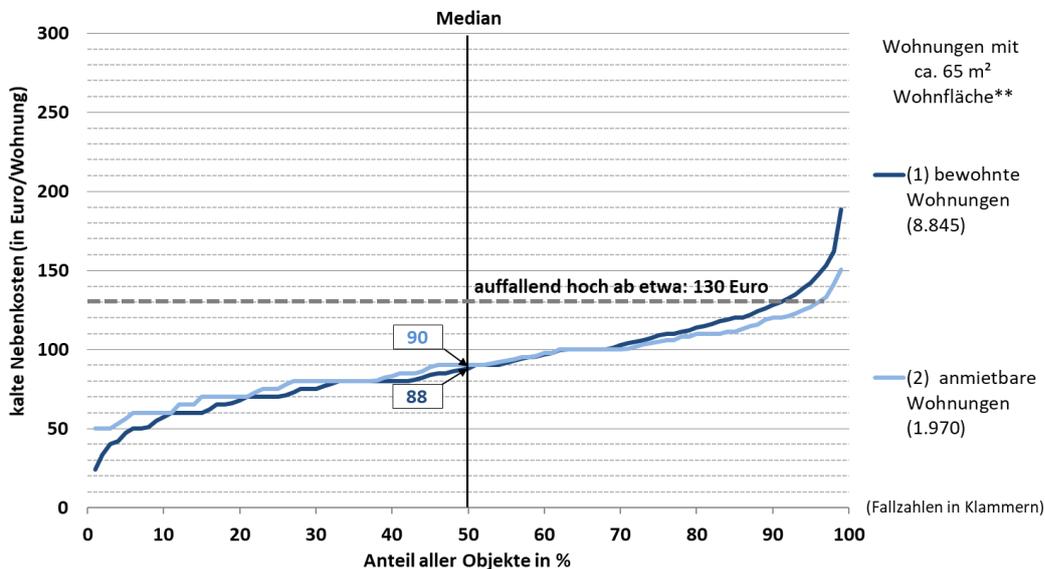
Beispielhaft werden im Folgenden beide Datenquellen nach derselben Stadt und der gleichen Wohnungsgröße gefiltert und die jeweils genannten Nebenkosten grafisch dargestellt (als aufsteigende Linie, zu kalten bzw. warmen Nebenkosten: vgl. Abbildung 76 und Abbildung 77).⁶² Die dunklere Linie zeigt jeweils die Nebenkosten von über 8.000 Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche, die in Stadt A von Hilfeempfängern (SGB II/XII) bewohnt werden. Die helle Linie zeigt die Nebenkosten von knapp 2.000 gleichgroßen Wohnungen in der gleichen Stadt, wie sie in Online-Wohnungsinserten genannt werden.

⁶¹ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/emp259phlwmn.pdf).

⁶² Die Beispielauswertungen beziehen sich auf Mietwohnungen mit etwa 65 m² Wohnfläche (+/- 10 m²) in einer deutschen Großstadt. Die Datenerhebung erfolgte jeweils 2018.

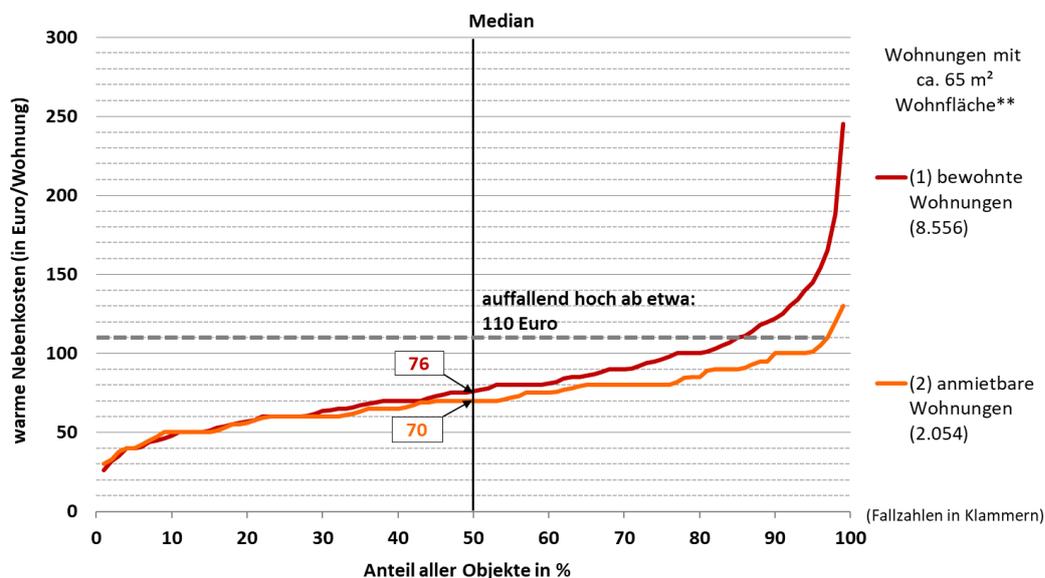
Es handelt sich also jeweils um ganz andere Wohnungen (erstere sind bewohnt, letztere sind anmietbar). Dennoch verlaufen die Kurven sehr ähnlich!

Abbildung 76: Streuung der Betriebskosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



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

Abbildung 77: Streuung der Heizkosten von gleichgroßen Wohnungen in Stadt A, 2018*



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

Das Ergebnis mag überraschen:

- **1. Überraschung: Die Kurven liegen übereinander!** Das bedeutet: Die Nebenkosten aus beiden Datenquellen liegen auf gleichem Niveau.⁶³ Im Mittel liegen die von Vermietern in Inseraten genannten Abschlagszahlungen also auf gleichem Niveau, wie die Nebenkostenzahlungen von bereits bewohnten Wohnungen, deren Nebenkosten ja häufig schon aus dem Vorjahr bekannt sind. Offenbar sind die Schätzungen der Vermieter bei Neuvermietung relativ gut.
- **2. Überraschung: Größer als die Unterschiede zwischen den Datenquellen sind die Unterschiede zwischen (gleichgroßen) Wohnungen in derselben Stadt!** Die monatlichen kalten Nebenkosten reichen nach beiden Datenquellen von etwa 30 Euro (niedrigste kalte Nebenkosten) bis etwa 170 Euro (höchste kalte Nebenkosten) – pro Monat und Wohnung!
- **3. Überraschung: Unterschiede gibt es nur am oberen Ende der Heizkosten!** Auch die Spanne der Heizkosten ist enorm: Sie reicht monatlich von rund 20 Euro/Wohnung (niedrigste Heizkosten) bis hin zu 140 bzw. sogar 250 Euro/Wohnung. Allerdings fällt hier auf, dass die Werte nach Datenquelle 1 (bewohnte Wohnungen) **am oberen Rand deutlich höher** ausschlagen als die Wert nach Datenquelle 2 (öffentlich inserierte Wohnungen). Hier könnte sich zeigen, dass Hilfeempfänger tendenziell in einfacheren Wohnungen wohnen. Einfache Wohnungen sind tendenziell schlechter saniert als die – zum Teil hochwertigen – öffentlich inserierte Wohnungen. Dies scheint plausibel vor dem Hintergrund, dass diese auch Neubauwohnungen umfassen und ältere Wohnungen meist erst saniert werden, bevor sie zur Neuvermietung angeboten werden.⁶⁴

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

⁶³ Die kalten Nebenkosten liegen im Mittel bei monatlich 88 bzw. 90 Euro, die warmen Nebenkosten bei monatlich 76 bzw. 70 Euro (Abbildung 76 bzw. Abbildung 77).

⁶⁴ Die hier betrachteten bewohnten Wohnungen werden allesamt von Hilfeempfängern bewohnt. Theoretisch könnte es sein, dass „normale“ Haushalte in den gleichen Wohnungen *niedrigere* Heizkosten hätten (etwa will sie sparsamer heizen). Aber vermutlich haben auch Haushalte mit eigenem Einkommen in ihren (teils älteren) bewohnten Wohnungen am oberen Ende höhere Heizkosten als Wohnungen, die zur Neuvermietung angeboten werden.

5. Anhang zu Kap. 4 Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen

5.1 Ergebnistabellen im LK Vorpommern-Greifswald, Stand 2020

Abbildung 78: Ergebnistabellen im 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) Mittlere kalte 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) Grenzwert für auffallend hohe kalte 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) Grenzwert für auffallend niedrige kalte 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

* Erweiterter Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel. ** Median für eine angemessene große Wohnung. - *** Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe (auf Basis des 1,5-fachen Medians). - ** ** Halber Median für eine angemessene große Wohnung; Nebenkostenwerte für 5-Personen-Haushalte gesetzt; alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020 (dort Abb. 37): (a) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank), Datensatz von Wohnungsunternehmen; (b) bis (d) Jobcenter und Sozialamt im LK Vorpommern-Greifswald (SGB II und XII, Juni 2020), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 79: Prüfschema 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: vgl. **Erstauswertung 2020**, a.a.O., Bericht vom 14. Dezember 2020 (dort Abb. 38): Werte in Abbildung 78a und Werte in Abbildung 78b links **empirica**

5.2 Ergebnistabellen im LK Vorpommern-Greifswald, Stand 2022

Abbildung 80: Ergebnistabellen im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2 Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3 Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4 Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5 Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6 Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

LK Vorpommern-Greifswald	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	60	70	80	100	100	60	70	80	90	100

(c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	90	110	120	140	150	90	110	120	140	150

(d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	30	40	40	50	50	30	40	40	50	50

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale III/2019 bis II/2022, unteres Viertel.). k.A: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweis auf Seite 20). (b) Median der Nebenkosten von inserierten, angemessen großen Mietwohnungen, Quartale III/2019 bis II/2022; (c) Hier: 1,5-facher Median; (d) Halber Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 34 (Seite 41): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 81: Prüfschema für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Vorpommern-Greifswald (Stand 2022)

Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Insel Usedom	350	420	510	660	k.A.
2 Stadt Greifswald	320	320	480	700	830
3 Nördliche Küste	250	300	380	500	690
4 Binnenland Nord	230	280	320	450	540
5 Ueckermünde m. U.	240	290	350	440	500
6 Binnenland Süd	220	250	310	420	k.A.

Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

LK Vorpommern-Greifswald	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					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	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
	90	110	120	140	150	90	110	120	140	150

k.A: Keine Angabe (geringes Angebot, vgl. Hinweis auf Seite 20).

Quelle: vgl. Abbildung 35 (Seite 43): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

5.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Vorpommern-Greifswald, 2020 zu 2022

Abbildung 82: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2022) zu den Ergebnistabellen (2020) im LK Vorpommern-Greifswald

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Veränderung der Richtwerte 2020 zu 2022	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
1 Insel Usedom	+30	+40	+20	0	k.A.
2 Stadt Greifswald	+30	0	+20	+10	+30
3 Nördliche Küste	0	-10	0	+40	+20
4 Binnenland Nord	0	+10	+10	+20	0
5 Ueckermünde m. U.	+20	+20	+40	+40	0
6 Binnenland Süd	+10	+10	+50	+30	k.A.

Vergleichsraum	Veränderung der Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten				
	um 45 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²
1 Insel Usedom	+40	+50	+40	+50	+50
2 Stadt Greifswald	+30	+20	+20	+10	+10
3 Nördliche Küste	+30	+30	+30	+40	+40
4 Binnenland Nord	+40	+50	+40	+60	+60
5 Ueckermünde m. U.	+30	+40	+40	+40	+40
6 Binnenland Süd	+30	+40	+30	+50	+50

Quelle: Differenz der Werte zwischen Abbildung 78 und Abbildung 80

empirica

Anforderungen an ein KdU-Konzept

5.4 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. 6.3)

5.5 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundesozialgerichts)

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

Abbildung 83: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁶⁵

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

Anforderungen des BSG

empirica

⁶⁵ 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 BSG⁶⁶ aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

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

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“⁶⁷ (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 6.3, ab Seite 101).

⁶⁶ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁶⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R - RdNr 26; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage](#) -

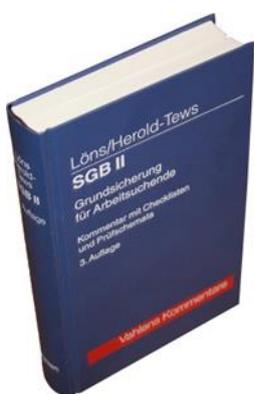
6. Erfahrungen aus der Praxis

6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die Mietpreisentwicklung im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen der empirica-Preisdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.⁶⁸ Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung „**Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende**“. Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung „**Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigem Einkommen**“ zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§ 22 Rn44).“⁶⁹

⁶⁸ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: [BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014 \(empirica-institut.de\)](http://BBSR-Berichte%20KOMPAKT%2002/2014%20(empirica-institut.de))

⁶⁹ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 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* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

- empirica sucht Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022. Abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de)
- empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de)
- empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)
- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern bisher fast unmöglich machten, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: 11/19 | KdU: Auswirkungen von Verweisen auf Wohngeldtabelle +10% | empirica (empirica-institut.de)
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, aber... | empirica (empirica-institut.de)

Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2020) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: Bestellformular: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) (empirica-institut.de) bzw. Grundsicherungsrelevanter Nebenkostenspiegel (empirica) (empirica-institut.de)

6.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre.“ (RdNr 37).⁷⁰

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

Niedersachsen

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

⁷⁰ BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R [*Hervorhebungen von empirica*]. Abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)

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

Die **16. Kammer** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Nds. -Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁷¹ (...)“

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

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

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

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).“ [Hervorhebungen von empirica].

⁷¹ Das Zitat daraus ist unten nachrichtlich wiedergegeben.

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

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

Schleswig-Holstein Das **Sozialgericht Schleswig** hat sich bereits mehrfach zum empirica-Konzept geäußert:

Laut Beschluss der **24. Kammer** des SG Schleswig vom 20.08.2020 ist das Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 24 AS 82/20 ER); die 24. Kammer nennt bereits am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)

Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).

Bayern

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

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

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

NRW

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

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachsen

Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁷²

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)

6.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits über **55 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 220 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind. Das bestätigt unser Vorgehen.

- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land“.
Landkreis Altenburger Land (2021)
- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach“.
Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)
- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis“.
Rems-Murr-Kreis (2021)
- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
Landkreis Limburg-Weilburg (2021)
- ***Landkreis Tübingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tübingen“.
Landkreis Tübingen (2021)

⁷² Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Vorpommern-Greifswald“.
Landkreis Vorpommern-Greifswald (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge“.
Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Hof (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII - Landkreis Hof“.
Landkreis Hof (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz“
Landkreis Neumarkt i.d.OPf. (2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“
Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“
Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“
Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“
Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“
Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“
Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2020)
- ***Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“
Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“
Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)

- ***Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“
Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“
Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“
Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“
Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“
Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022)
- ***Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“
Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021)
- ***Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“
Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019)

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

