Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft

gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII

im Landkreis Altenburger Land

Aktualisierung 2026

empirica

Auftraggeber

Landkreis Altenburger Land

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

Lennard Maroldt, Kai Lammers, Petra Heising

Projektnummer

202605602

Bonn, 29. Juni 2026

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG iv

1. Vorbemerkungen 1

1.1 Aufgabenverständnis 1

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Altenburger Land 2

1.3 Aufbau des Berichts 2

1.4 Regionale Einordnung des Landkreises 3

2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten) 5

2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 5

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis 7

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen 7

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl 9

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Altenburger Land 10

2.3.1 Mietspektrum im Landkreis Altenburger Land (Lesebeispiel) 10

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 13

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle 15

2.5 Arbeitsschritt 5: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten 16

3. Angemessene Nebenkosten 17

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten 17

3.2 Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen im LK Altenburger Land 18

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen 18

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten) 19

3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten) 24

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Altenburger Land 27

4.1 Ergebnistabellen für den LK Altenburger Land 27

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit 28

4.3 Prüfschema im LK Altenburger Land 29

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung 29

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung) 30

5. Ausblick und Aktualisierung 32

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Altenburger Land 32

5.2 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter (Stand April 2026) 33

ANHANG 36

1. Das empirica-Konzept 36

1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts 36

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine 37

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Altenburger Land (Zensus) 38

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete) 40

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung 40

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen 40

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen 41

3.1.3 Beibehaltung des Vergleichsraums „Landkreis Altenburger Land“ (Stand 2026) 43

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments 45

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank 48

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Altenburger Land 49

3.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich 49

3.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen 51

3.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard 56

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Altenburger Land - Aktualisierung 2026 61

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten) 62

4.1 Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im LK Altenburger Land 62

4.1.1 Darstellung der Quartilsgeraden 62

4.1.2 Nebenkosten im Zeitvergleich 63

4.2 Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land 64

4.2.1 Auswertung zu Nebenkosten von inserierten Wohnungen 64

4.2.2 Darstellung der Quartilsgeraden 66

4.2.3 Nebenkosten im Zeitvergleich 67

4.2.4 Vergleich der beiden Datenquellen zu Nebenkosten 69

5. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit) 70

5.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen) 70

5.1.1 Ergebnistabellen im LK Altenburger Land, Stand 2023 70

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Altenburger Land, Stand 2026 71

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Altenburger Land, 2023 zu 2026 72

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata) 73

5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung 73

5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung 74

5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Altenburger Land) 75
5.3.1 Möglichkeit 1: Komponentenprüfung (ggf. auch mit Klimabonus) 75
5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete 78
5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete 81

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept 84
6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica) 84
6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts) 85
6.3 NEU: Neue Anforderung des Gesetzgebers (ab Juli 2026) 87
6.3.1 Drei weitere Prüfschritte im § 22 SGB II (A bis C) 87
6.3.2 A - Prüfschema während der Karenzzeit im LK Altenburger Land 89
6.3.3 B - Quadratmeterhöchstmiete für Grundsicherung im LK Altenburger Land 91
6.3.4 C – Mietpreisbremse im LK Altenburger Land 94

7. Erfahrungen aus der Praxis 96
7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern 96
7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 97
7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern 98
7.4 Referenzliste 104

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur, soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII). Leistungsträger sind Landkreise und kreisfreie Städte (§ 6 SGB II).

Der **Landkreis Altenburger Land** lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2021 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**). Nach der Aktualisierung 2023 ist nun das Ziel der hier vorliegenden **Aktualisierung 2026** nach gut zwei weiteren Jahren, die aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten im Landkreis Altenburger Land erneut transparent zu machen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale I/2024 bis IV/2025.

Die Rahmenbedingungen bleiben unverändert: Der Landkreis Altenburger Land wird weiterhin als **ein Vergleichsraum** betrachtet. Die Mietobergrenzen werden für **1- bis 5-Personen-Haushalte** so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften dort weiterhin **ein Drittel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe anmieten können. Damit lässt sich ihr Unterkunftsbedarf decken.

Für jede Haushaltsgröße wird das relevante **Mietspektrum** durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass die Richtwerte direkt ablesbar sind (Abbildung 1). Die Mietspektrenkurven in Arbeitsschritt 3 zeigen wertungsfrei die aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt, wie sie sich für jeden Wohnungssuchenden (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Die abgelesenen Richtwerte bilden eine **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten** im Landkreis Altenburger Land zum Stand 2026 (Seite 16).

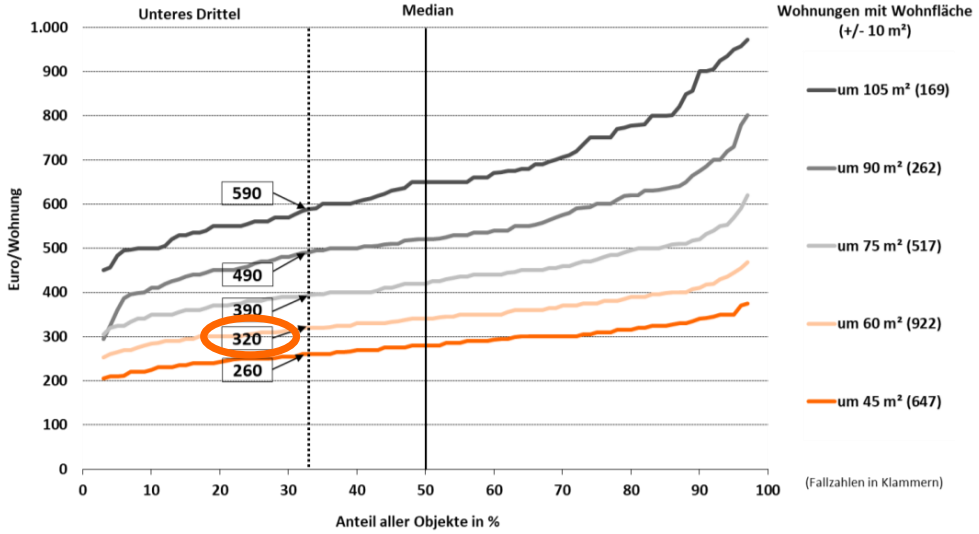
Außerdem werden erneut aktuelle Einzeldaten zu **Nebenkosten** im Landkreis Altenburger Land ausgewertet, einmal zu vermieteten Wohnungen auf Basis der Daten aus den Rechtsbereichen SGB II und XII (ab Seite 18) und einmal auf Basis der Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen (ab Seite 64). Für jede relevante Wohnungsgrößenklasse wird die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten dargestellt und neben dem Mittelwert (Median) auch ein **Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten** ausgewiesen (Abbildung 2).

Aus der **Ergebnisübersicht** (Seite 27) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 29): Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Der Landkreis Altenburger Land kann also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen ansehen, solange die **Nettokaltmiete** die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt und solange die kalten und warmen **Nebenkosten nicht auffallend** hoch sind. Andernfalls können weitere Prüfschritte folgen (Einzelfallprüfung).

Fazit der Aktualisierung 2026: Die **Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altenburger Land werden erhöht, und zwar je nach Haushaltsgröße um +20 bis +40 Euro/Haushalt (Seite 72). Grund ist, dass die **Mieten** im Landkreis Altenburger Land seit der letzten Auswertung **gestiegen** sind (Seite 32).

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

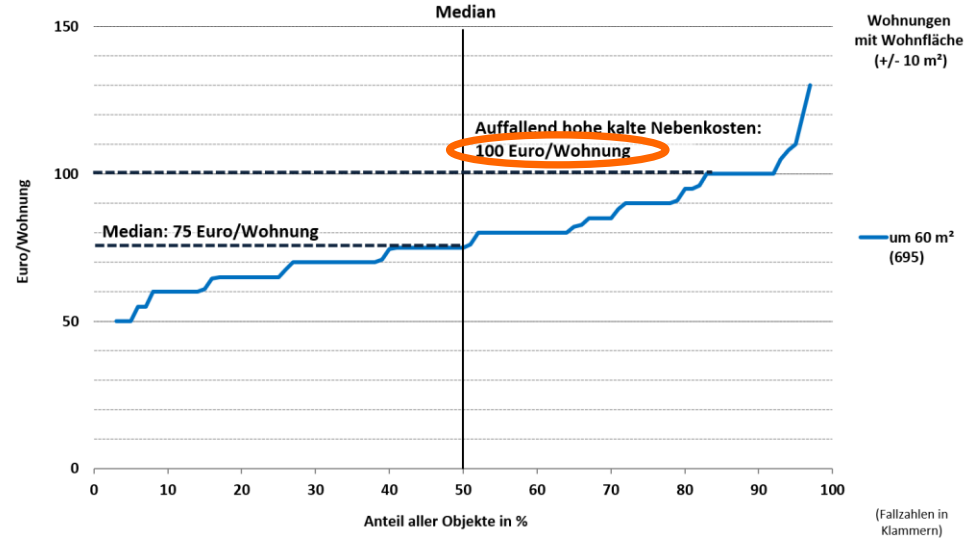
Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.

Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 12): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten von ca. 60 m² großen inserierten Wohnungen* im LK Altenburger Land, 2025**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025. - Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 55).

Quelle: vgl. Abbildung 54 (Seite 66): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank **empirica**

Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Landkreis Altenburger Land (Stand 2026)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

(b) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten von inserierten Wohnungen

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	180	110	110	140	180	190

Quelle: vgl. Abbildung 24 (Seite 29): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Angemessenheit von Unterkunftskosten

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der **Landkreis Altenburger Land** hat empirica in diesem Zusammenhang erneut mit der **Aktualisierung** seiner Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) beauftragt - diesmal zum **Stand 2026**.

empirica-Konzept

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen 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 als aufsteigende Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

Einfachheit und Aktualität

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 7) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom Bundessozialgericht verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Erfahrung

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.09.2020 bestätigt (vgl. Seite 97). Es wird inzwischen in über 80 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet (vgl. ab Seite 104). Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 350 Gutachten** zum Thema fließen auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Landkreis Altenburger Land** mit ein.

Effizienz und Schlüssigkeit

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle.* Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Auch für Bedarfsgemeinschaften selbst ist nicht das Konzept wichtig, sondern das Ergebnis: Zu den ermittelten Mietobergrenzen müssen **bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **aktuell vor Ort anmietbar** sein! Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt. Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Es ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie Schrumpfungs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

1.2 Bisherige Auswertungen für den LK Altenburger Land

Erstauswertung 2021

Der Landkreis Altenburger Land lässt die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft seit 2021 durch empirica herleiten (**Erstauswertung 2021**).[1] Grundlage waren zunächst die Mieten verfügbarer Wohnungen im Auswertungszeitraum der acht Quartale IV/2019 bis III/2021 (Quelle: empirica-Preisdatenbank). Das Ergebnis waren basierend auf dem unteren Drittel der verfügbaren Wohnungen Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten. Außerdem wurden Einzeldaten von Nebenkostenangaben zu vermieteten Mietwohnungen im Landkreis Altenburger Land von November 2021 ausgewertet und daraus ein Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten für jede relevante Wohnungsgröße abgeleitet. Als Prüfschema verwendet der Landkreis Altenburger Land die weit gefasste Bruttokaltmiete; die Angemessenheit von Heizkosten überprüft der Landkreis Altenburger Land separat. Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten im LK Altenburger Land (Stand 2022)".

Aktualisierung 2023

Nach zwei Jahren wurden die Angemessenheitsgrenzen auf gleiche Weise aktualisiert (**Aktualisierung 2023)**; diesmal auf Basis von Mieten verfügbarer Wohnungen im Auswertungszeitraum der acht Quartale IV/2021 bis III/2023 und mit Nebenkosten von August 2023.[2] Das Ergebnis war eine „Richtwerttabelle für weit gefasste Bruttokaltmieten im LK Altenburger Land (Stand 2023)".

Aktualisierung 2026

Ziel der hier nun vorliegenden **Aktualisierung 2026** ist es nach gut zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die aktuelle Höhe der Mieten und Nebenkosten im Landkreis Altenburger Land zu schaffen und die Angemessenheitsgrenzen ggf. entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum sind diesmal die acht Quartale I/2024 bis IV/2025.

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**). Auf Basis dieser Ergebnisse und Daten zu **Nebenkosten** legt der Leistungsträger das Prüfschema, also die Höhe der Angemessenheitsgrenzen, fest (**Kap. 4**).[3] Mieten und Kosten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten und Wohnnebenkosten aufgezeigt (**Kap. 5**). Die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Eine **Aktualisierung** im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine simple Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie die Erstauswertung: An den neuen Mietspektrenkurven ist auf einen Blick erkennbar, wie hoch die Richtwerte in welchem Vergleichsraum bei welchen Wohnungsgrößen inzwischen sein müssen, um den Wohnbedarf weiterhin zu decken. Entsprechend der Mietänderungen – und nur dann! – werden die Richtwerte im Rahmen der Aktualisierung angepasst. Die Veränderungen der Mieten-

---

1 **Erstauswertung 2021**: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land, Bonn, 25. Juli 2022.

2 **Aktualisierung 2023**: vgl. empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land, Bonn, 22. Februar 2024.

3 Vgl. BSG-Urteil vom 18.11.2014 - B 4 AS 9/14 R: „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 (…)." Abrufbar unter: B 4 AS 9/14 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

und Nebenkostenspektren gegenüber der letzten Auswertung werden durch **gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven** transparent gemacht (vgl. Seite 51 und Seite 63). Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

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

Ergebnisse für den LK Altenburger Land

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Altenburger Land sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Abbildung 23, Seite 27); deren Veränderung seit der letzten Auswertung ist im Anhang dargestellt (ab Seite 70). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Aktualisierung 2026** sind neue **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** und neue Nichtprüfungsgrenzen für **kalte und warme Nebenkosten** im Landkreis Altenburger Land zum Stand 2026 (Abbildung 24, Seite 29).

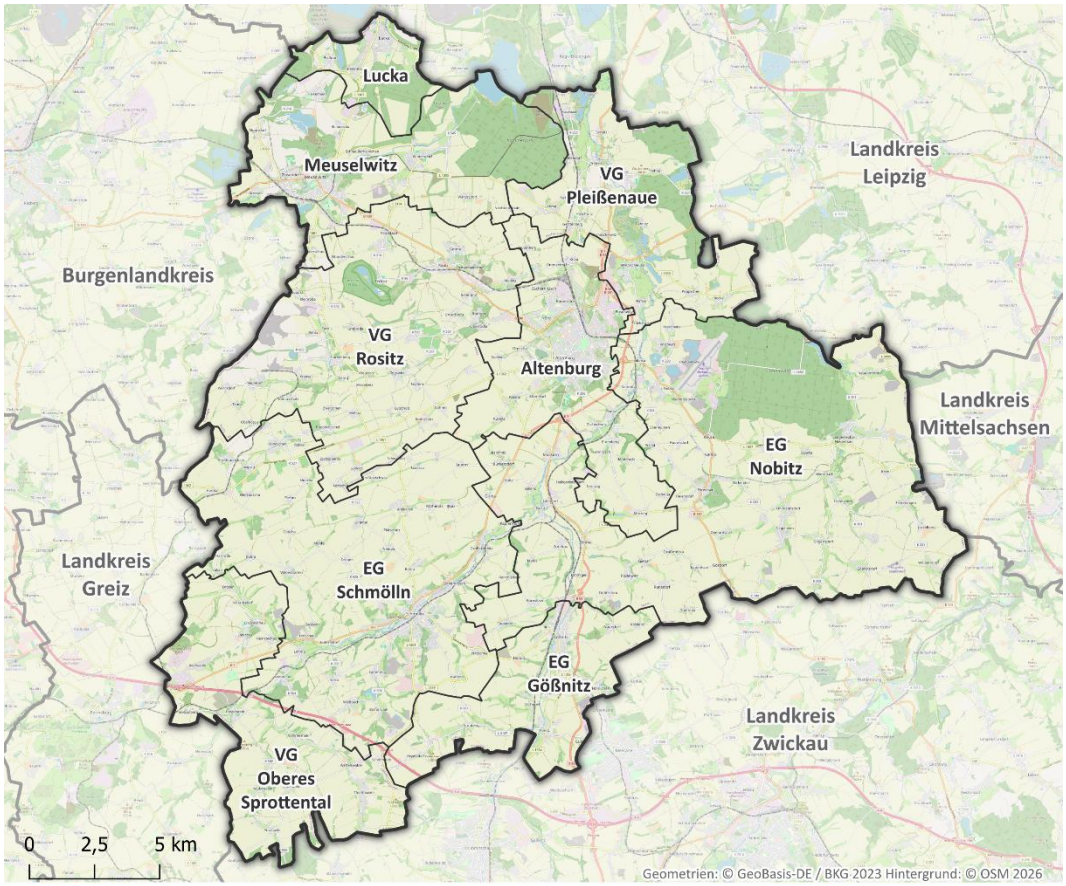
1.4 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Altenburger Land liegt in Thüringen an der Grenze zu Sachsen und Sachsen-Anhalt (Abbildung 4). Die sächsischen Nachbarkreise sind im Nordosten der Landkreis Leipzig, im Osten der Landkreis Mittelsachsen und im Süden der Landkreis Zwickau (Abbildung 4). Im Westen angrenzend liegt der Landkreis Greiz (Thüringen) und der Landkreis Burgenlandkreis (Sachsen-Anhalt). Die überregionale verkehrliche Anbindung wird in Ost-West-Richtung durch die A4 (Aachen – Görlitz) und die regionale Anbindung in Nord-Süd-Richtung v.a. durch die B93 und die B7 sichergestellt. In West-Ost-Richtung verläuft zudem die B180. Insgesamt umfasst der Landkreis Altenburger Land 29 Kommunen. Die vier Städte Altenburg, Lucka, Meuselwitz und Schmölln sind verbandsfrei; die übrigen Gemeinden sind in **drei Verwaltungsgemeinschaften (VG)** und **zwei Erfüllende Gemeinden (EG)** organisiert (Stand 2026).[4]

Der Wohnungsbestand im Landkreis Altenburger Land gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 38).

[4] Zum 1. Januar 2026 wurde eine Erfüllende Gemeinde (EG Schmölln) durch Eingemeindung aufgehoben.

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Altenburger Land



Die **Verwaltungsgemeinschaft (VG) Oberes Sprottental** umfasst die sechs Kommunen Heukewalde, Jonaswalde, Löbichau, Posterstein, Thonhausen und Vollmershain; die **VG Rositz** die acht Kommunen Göhren, Göllnitz, Kriebitzsch, Lödla, Mehna, Monstab, Rositz und Starkenberg, und die **VG Pleißenaue** die fünf Kommunen Fockendorf, Gerstenberg, Haselbach, Treben und Windischleuba. Die **Erfüllende Gemeinde (EG) Gößnitz** verwaltet die drei Kommunen Gößnitz, Ponitz und Heyersdorf, die **EG Nobitz** die drei Kommunen Nobitz, Langeneuba-Niederhain und Göpfersdorf, die **EG Schmölln** die zwei Kommunen Dobitschen und Schmölln (seit 01.01.2026 eingemeindet) **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).

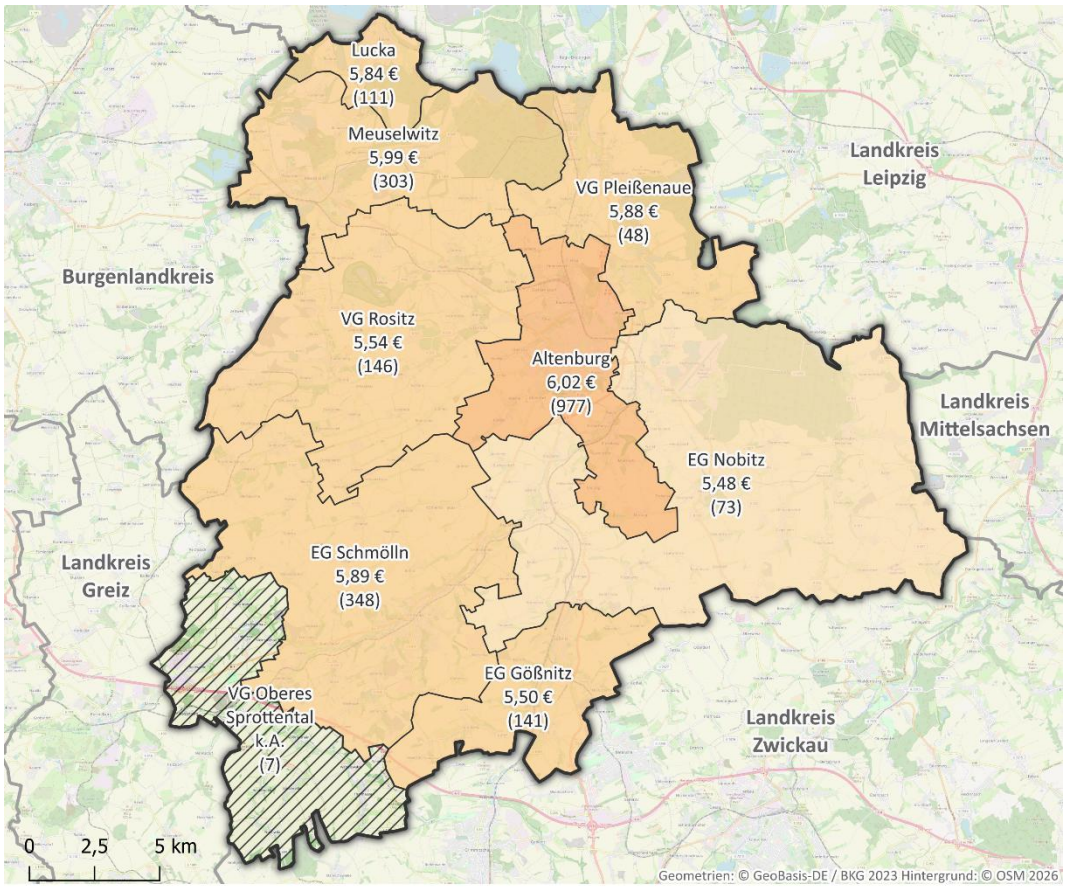
Im Rahmen der hier vorliegenden Aktualisierung 2026 definiert der Landkreis Altenburger Land die Angemessenheit einer bedarfsdeckenden Unterkunft folgendermaßen:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Altenburger Land definiert als angemessene Wohnungsgröße weiterhin – wie bereits seit der Erstauswertung 2021 – 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, ab Seite 40).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Altenburger Land definiert weiterhin – wie bereits seit der Erstauswertung 2021 – das Kreisgebiet als **einen Vergleichsraum**. Im Zuge der hier vorliegenden Aktualisierung 2026 wurde die Homogenität der Vergleichsräume erneut überprüft.[5] Im Ergebnis zeigt sich, dass Mietniveauspanne innerhalb des gesamten Landkreises weiterhin gering ist (Abbildung 5). Es spricht also nichts dagegen den gesamten Landkreis weiterhin als einen Vergleichsraum anzusehen (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung und der konkreten Überprüfung im Landkreis Altenburger Land: vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und Anhang-Kap. 3.1.3, ab Seite 41). **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Altenburger Land definiert weiterhin – wie bereits seit der Erstauswertung 2021 – als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, das **untere Drittel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details: vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 45).[6]

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

[6] Die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards dazu wird ebenfalls überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 15).

Abbildung 5: Kommunale Mietniveaus im LK Altenburger Land, 2025*: 1 Vergleichsraum



* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale I/2024 bis IV/2025. Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; Fallzahl in Klammern; k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30); EG: Erfüllende Gemeinde; VG: Verwaltungsgemeinschaft.
Quelle: vgl. Abbildung 35 (Seite 45): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE 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.[7]

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

empirica-Preisdatenbank

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

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst. [8] Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.[9]

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Datensatz von Wohnungsunternehmen

Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, günstiger angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar **nicht öffentlich inseriert**. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes **verfügbarer Wohnungen**. Daher können

---

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

[8] Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 48).

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

grundsätzlich auch noch weitere lokalspezifische Daten in die Auswertung aufgenommen werden. Dieser **Datensatz von Wohnungsunternehmen** kann über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet werden und wird dann mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen. Hinweis: Diese (optionale) Aufnahme nicht öffentlich inserierter Wohnungsangebote führt tendenziell zu gleich hohen oder niedrigeren Richtwerten, da Wartelisten nur existieren, wenn Wohnungen **unterhalb der Marktmiete** angeboten werden. Bei Aufnahme dieser Daten wird ihr Einfluss auf die Mietstruktur ebenfalls dargestellt.

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

Neben den Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es Mieten vermieteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten). Die Auswertung von Bestandsmieten ist zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen **nicht erforderlich:** Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat die **Widersprüche** zur Relevanz von Bestandsmieten **aufgelöst**. Am 17.9.2020 stellte es 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."*[10]

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."*[11]

Datengrundlage im LK Altenburger Land

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Altenburger Land fließen – wie bereits seit der Erstauswertung 2021 – auch zur vorliegenden Aktualisierung 2026 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

[10] Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 31); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

[11] Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19. Vgl. Sozialgerichtliche Bestätigungen ab Seite 91.

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Mindestfallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.[12] Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietspektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100 angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.[13] Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

Fallzahlen im LK Altenburger Land

- **Auswertungszeitraum**: Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Altenburger Land in den acht Quartalen I/2024 bis IV/2025 (also zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2025) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 2.100 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Altenburger Land vor (Abbildung 6). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt.[14] Abbildung 6 zeigt im Überblick, wie sich diese Mietwohnungsangebote auf die relevanten Wohnungsgrößenklassen dort verteilen. Zu jeder der hier angegebenen Fallzahl werden die Mieten (ab Mindestfallzahl 100) der Höhe nach sortiert und als aufsteigende Linie dargestellt (vgl. Arbeitsschritt 3).
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird im Landkreis Altenburger Land für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

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

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

[14] Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, Seite 61). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

Abbildung 6: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Altenburger Land, 2025*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	
LK Altenburger Land	647	922	517	262	169	**2.154**

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 45 m²“ heißt genauer „35 m² bis unter 55 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (Seite 61).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Altenburger Land

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). Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum im Landkreis Altenburger Land (Lesebeispiel)

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse 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 monatlichen Grundmieten (Nettokaltmieten) dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

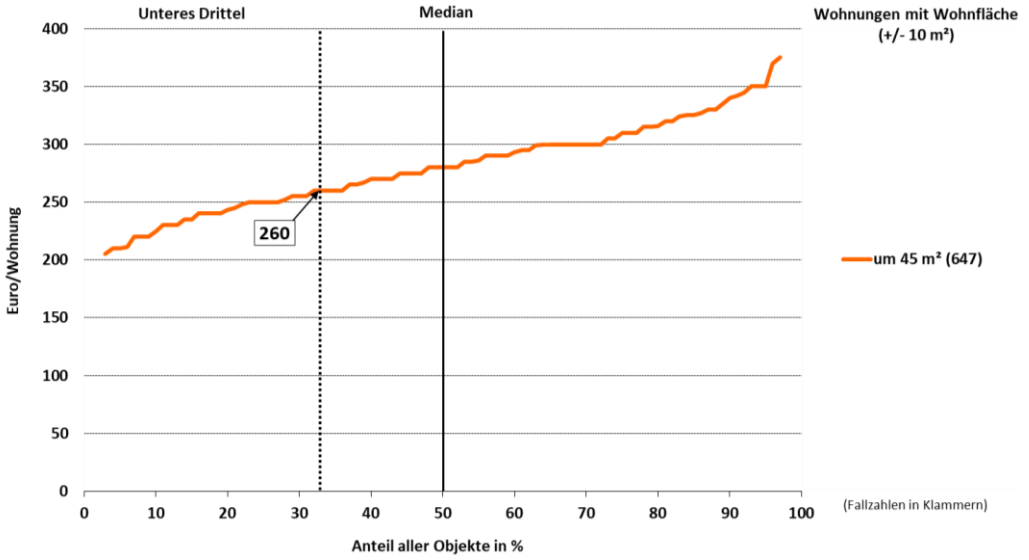
Lesebeispiel: Mietspektrum

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 45 m² große Wohnungen im Landkreis Altenburger Land:* Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 45 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Landkreis Altenburger Land bekannt sind (vgl. Abbildung 6: Fallzahl 647) 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 647 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei unter 250 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 350 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im Landkreis Altenburger Land liegen, 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 Landkreis Altenburger Land unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 45 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 235 Euro eine sanierte 2-Zimmer-Altbau-Wohnung in Schmölln aus dem Jahr 1900 mit 42 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, eine Einbauküche, Laminatboden, einen Dachboden, einen Keller, einen Garten und eine Gas-Zentralheizung hat; für

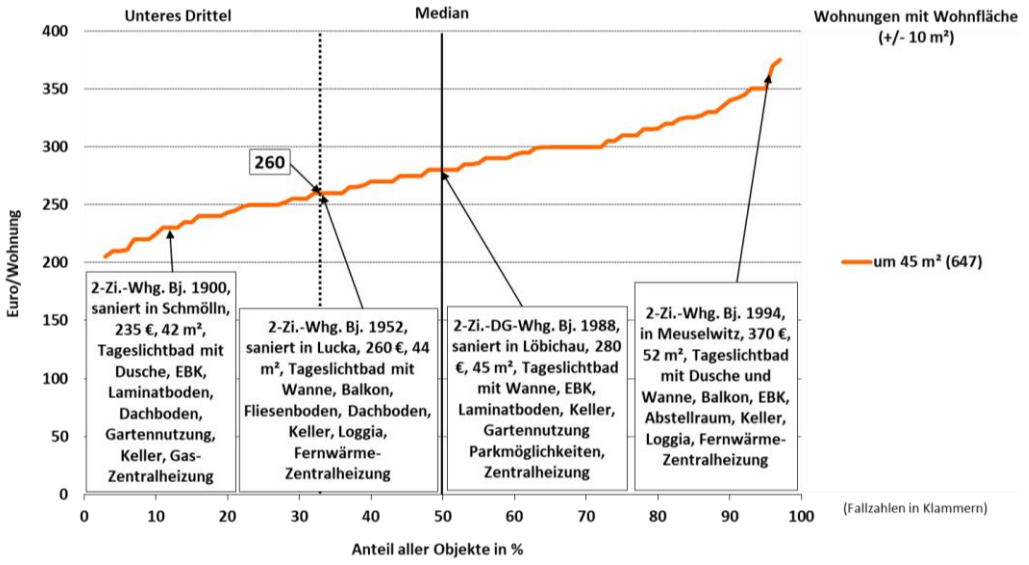
260 Euro eine sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Lucka aus dem Jahr 1952 mit 44 m² Wohnfläche, die neben einem Tageslichtbad mit Wanne, Fliesenboden, Dachboden, Keller und Fernwärme-Zentralheizung auch einen Balkon und eine Loggia hat; für 280 Euro eine neuere sanierte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Löbichau aus dem Jahr 1988 mit 45 m² Wohnfläche, die neben einem Tageslichtbad mit Wanne, einer Einbauküche, Laminatboden, Keller, Garten und einer Zentralheizung auch eine Parkmöglichkeit hat; und für 370 Euro eine noch jüngere und etwas größere 2-Zimmer-Wohnung in Meuselwitz aus dem Jahr 1994 mit 52 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Balkon, Einbauküche, Abstellraum, Keller, Loggia und eine Fernwärme-Zentralheizung verfügt.

Abbildung 7: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Altenburger Land, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 8: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 45 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Altenburger Land, 2025*



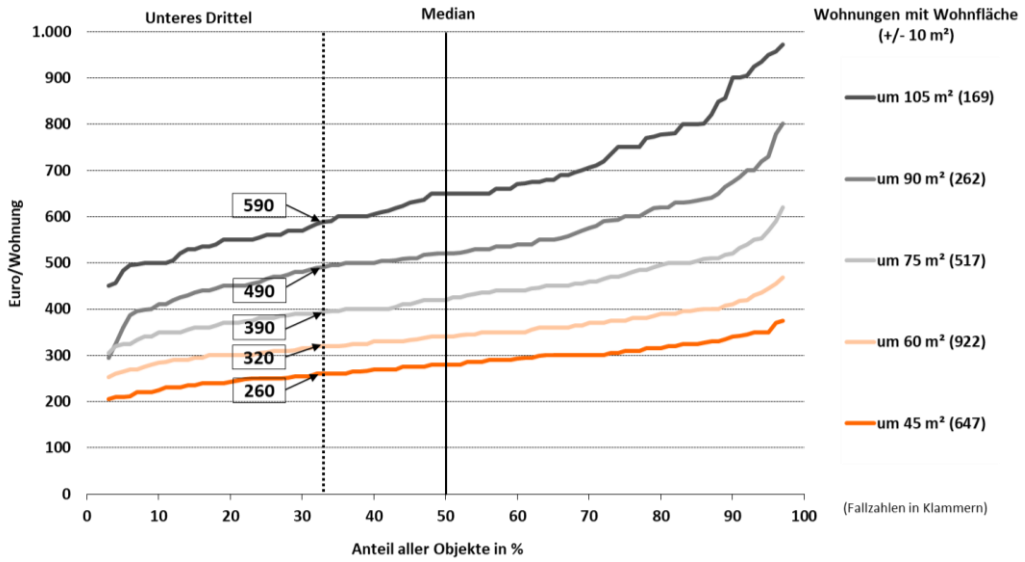
* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 45 m² großen Wohnungen hier z. B. **260 Euro**). Gemäß Abbildung 8 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 260 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Landkreis Altenburger Land noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus dem Landkreis Altenburger Land mit etwa 45 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 260 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.[15]

Mietspektrum im LK Altenburger Land

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Landkreis Altenburger Land (Abbildung 9): Verfügbare, ca. 45 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **260 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 60 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **320 Euro**, verfügbare, ca. 75 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **390 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **490 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **590 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 6.

Abbildung 9: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Altenburger Land, 2025*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

[15] Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z. B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 10, Seite 14). Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden darin sämtliche Richtwerte auf 10 Euro pro Wohnung und Monat gerundet. Die Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen werden in Arbeitsschritt 4 dargestellt (ab Seite 15).

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)

Die **Mietspektrenkurven** bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab, wie es sich für jeden Wohnungssuchenden, z. B. beim Blick ins Internet, darstellt. Ihr Verlauf zeigt die lokale Wohnungsmarktsituation, unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept. Der **Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica)** nennt die darin ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 10). 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 Bundessozialgerichts handelt, also um ein **systematisches Vorgehen**, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.). Die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) sollte so gewählt werden, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, aber keine Wohnungen des gehobenen Standards (vgl. dazu Arbeitsschritt 4).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Altenburger Land

Der Landkreis Altenburger Land grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Arbeitsschritt 1: Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Altenburger Land (Abbildung 10). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 10: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Altenburger Land, 2025*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 45 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				um 60 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				um 75 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				um 90 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				um 105 m² große Mietwohnungen** angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%
LK Altenburger Land	240	250	260	280	300	310	320	340	370	380	390	420	450	470	490	520	550	560	590	650

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.** Wohnungsgrößen +/- 10 m². Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung pro Monat gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 10). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen *räumlich*, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang-Kap. 3.3, Seite 49).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 10 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altenburger Land sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen im Landkreis Altenburger Land seit der letzten Auswertung (vgl. Abbildung 25, Seite 32) widerspiegelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen oder dass es sich um größere Wohnungen handelt als angemessen wäre (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Laminatboden, Garten, Balkon/Terrasse, Fliesenboden oder Einbauküche angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar:** Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 13. März 2026) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Altenburger Land für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.3).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Drittel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 10) 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: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten

Erstellung einer Richtwerttabelle

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 10, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 11) übernommen.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Altenburger Land

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Altenburger Land** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 11). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen". Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich.

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

Abbildung 11: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Altenburger Land (Stand 2026)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	**260**	**320**	**390**	**490**	**590**

Quelle: vgl. Abbildung 10 (Seite 14): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2024 bis IV/2025, unteres Drittel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Nettokaltmieten und Bruttomieten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.[16] 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; § 35 SGB XII) 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.[17]

Bedeutung der Wohnnebenkosten

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern größtenteils von Dritten vorgegeben: über Gebührensatzungen von Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der vom Vermieter ausgewählten Heizung, den Energiepreisen am Weltmarkt usw. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen), von Gebäude zu Gebäude (Heizkosten je nach Heizungsart und Sanierungszustand) und von Wohnung zu Wohnung (je nach Lage im Gebäude). 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 Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung der Nettokaltmiete.

Datenquellen zu Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.[18] Mögliche Datenquellen sind z. B. erstens (**Datenquelle 1**) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern über Nebenkostenangaben zu *vermieteten* Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften vor Ort bewohnt werden,[19] zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *inserierten* Wohnungen vor Ort (z. B. aus der empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten) und drittens (**Datenquelle 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 Wohnungsgrößen je Vergleichsraum auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch"; „auffallend niedrig") darstellen. Zudem gibt es den Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds, der allerdings nur Durchschnittswerte von Einzelpositionen je Quadratmeter Wohnfläche je Bundesland ausweist und erst zeitverzögert erscheint **(Datenquelle 4**).

---

16 Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

17 Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de).

18 Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten); abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de).

19 Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen im LK Altenburger Land

3.2.1 Datengrundlage und Fallzahlen

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

Auf der Basis von **Einzeldaten** kann zudem nicht nur ein Durchschnittswert, sondern das **gesamte Kostenspektrum** abgebildet werden, so dass auch „Ausreißer" sichtbar werden. Ein Vergleich mit der jeweils „mittleren Wohnung" (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch..."), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die hier derzeit „typischen" Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch…"). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch" sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, sollte ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft werden.

Datengrundlage für Nebenkosten im LK Altenburger Land

Der Landkreis Altenburger Land lässt auch in der vorliegenden Aktualisierung 2026 sowohl Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1: „NK zu vermieteten WE") als auch Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen (Datenquelle 2: „NK zu inserierten WE") im Landkreis Altenburger Land auswerten.[20] Die Ergebnisse gemäß Datenquelle 2 (NK von inserierten WE) werden im Anhang-Kapitel 4.2(ab Seite 64) dargestellt; die Ergebnisse gemäß Datenquelle 1 (NK von bewohnten WE) hier auf den nächsten Seiten.[21]

Bei Letzteren handelt es sich um Einzeldaten zu den Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen im Landkreis Altenburger Land, die von Bedarfsgemeinschaften (SGB II und XII) bewohnt werden (Datenquelle 1, vgl. Seite 17). Die Daten wurden vom Landratsamt und Jobcenter Altenburger Land über eine Tabellenabfrage an empirica übermittelt; ausgewertet wurde die eingetragenen Werte „Nebenkosten laufend tatsächlich" und „Heizkosten laufend tatsächlich" (SGB II, Spalten P + N) sowie die eingetragenen Werte „Betrag der Nebenkosten" und „Monatliche Heizkosten" (SGB XII, Spalten K + M), jeweils zu Dezember 2025.[22] In die Auswertung fließen nur Fälle ein, zu denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten getrennt nach kalten und warmen Nebenkosten ausgewiesen sind. Insgesamt liegen damit für den Landkreis Altenburger Land von über 4.200 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *kalten* Nebenkosten und von gut 4.000 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen *warmen* Nebenkosten vor (Abbildung 12).

[20] Zu möglichen Datenquellen: vgl. Seite 17.

[21] Der Landkreis Altenburger Land hatte auch in der **Aktualisierung 2023,** a. a. O., Bericht vom 22.02.2024, beide Datenquellen auswerten lassen: Zu den Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, vgl. dort Kap. 3 (ab Seite 17); zu den Nebenkosten von inserierten Wohnungen, vgl. dort Anhang-Kapitel 3 (ab Seite 56).

[22] Ein Vergleich mit Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen zeigt niedrigere Werte (Abbildung 60, Seite 69).

Abbildung 12: Fallzahlen: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025

LK Altenburger Land	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungs-größen***
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	
Kalte Nebenkosten	1.909	1.594	700	288	107	4.262
Warme Nebenkosten	1.844	1.521	651	250	[93]	4.040

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. ** Wohnungsgrößen: +/- 10 m². *** Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen). [ ]: Fallzahl <100.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

Analog zu den Auswertungen der Nettokaltmieten werden auch die Nebenkostenangaben nach Wohnungsgrößen getrennt betrachtet und (ab Mindestfallzahl 100) **als aufsteigende Linie** dargestellt. Die Streuung der kalten und warmen Nebenkosten (in Euro/Wohnung) wird für jede Wohnungsgröße so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen. Die Darstellungen des Nebenkostenspektrums, des Medians und der Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige Nebenkosten sind **rein deskriptiv** und unterliegen keinerlei Wertung. Das eigentliche **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 sollen, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (in Kap. 4.3, ab Seite 29).

Eine Übersicht über die Eckwerte der Nebenkostenauswertung im Landkreis Altenburger Land zeigen die Ergebnistabellen (Abbildung 23, Seite 27). Veränderungen zur letzten Auswertung sind im Anhang dargestellt (grafisch auf Seite 63, tabellarisch auf Seite 72).

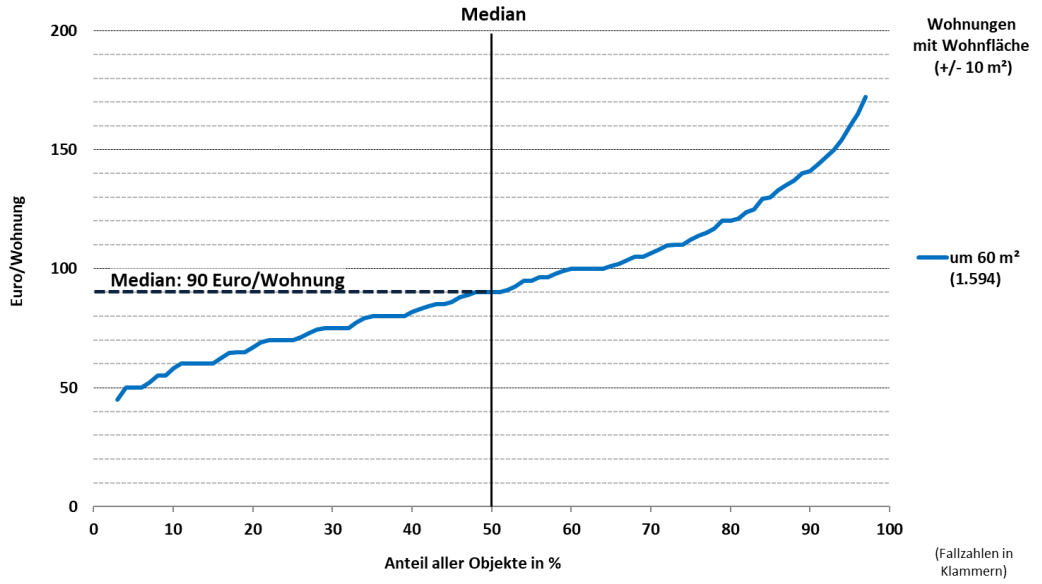
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Bandbreite der kalten Nebenkosten im LK Altenburger Land

Lesebeispiel: Zu ca. 60 m² große Mietwohnungen im Landkreis Altenburger Land liegen Angaben zu kalten Nebenkosten von 1.594 vermieteten Mietwohnungen vor (Abbildung 12). Abbildung 13 zeigt beispielhaft die Streuung dieser kalten Nebenkosten in Euro/Wohnung (Fallzahl in der Legende). Sie reichen – je nach Wohnung – von unter 50 Euro/Wohnung (linker Rand der Kurve) bis über 170 Euro/Wohnung pro Monat (rechter Rand der Kurve). Die Unterschiede der Nebenkosten etwa gleich großer Wohnungen im Landkreis Altenburger Land sind also groß. Für die „mittlere Wohnung“ (Median) werden 90 Euro/Wohnung gezahlt.

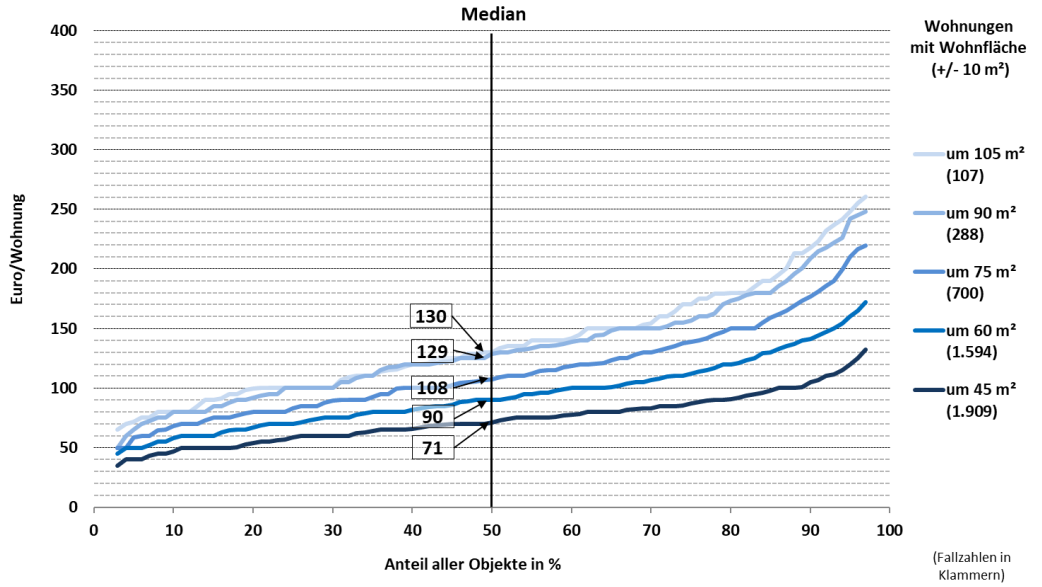
In Abbildung 14 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse bei etwa 40 bis 60 Euro/Wohnung (linker Rand) und reichen für Wohnungen mit etwa 105 m² Wohnfläche bis über 250 Euro/Wohnung (rechter Rand).

Abbildung 13: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 60 m² großen Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 14: Streuung der kalten Nebenkosten* von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 14) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen.

Mittlere kalte Nebenkosten im LK Altenburger Land

Im Landkreis Altenburger Land liegen die mittleren kalten Nebenkosten (Median) je nach Wohnungsgröße zwischen 71 Euro/Wohnung und 130 Euro/Wohnung pro Monat. Eine Übersicht zeigt Abbildung 15.

Abbildung 15: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* (Median) im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	**71**	**90**	**108**	**129**	**130**

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m².
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

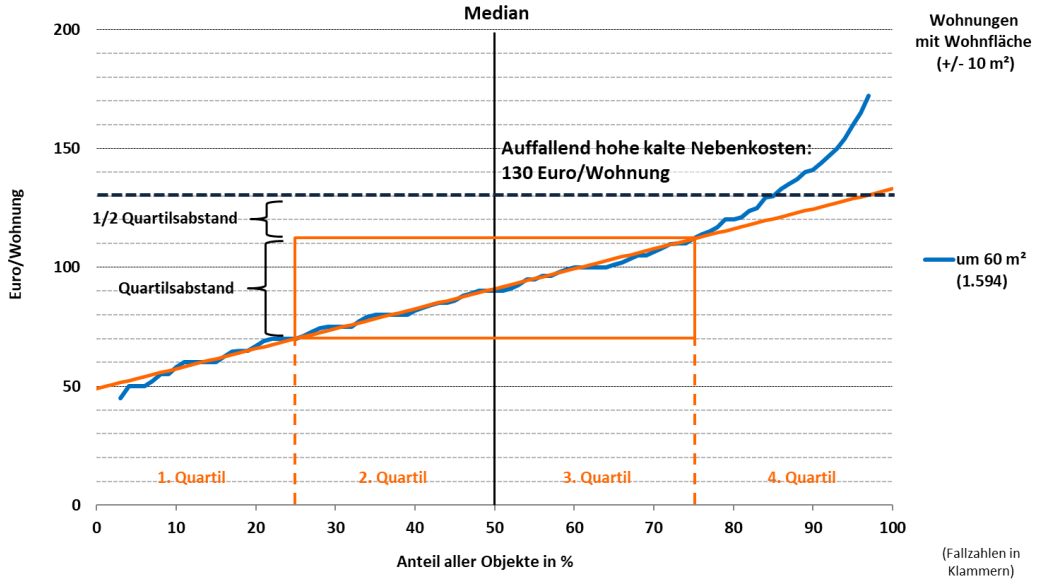
Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter liegt. Wenn der Median als Grenzwert für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

Auffallende kalte Nebenkosten

Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer"). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nebenkosten** kann über die Addition des halben Quartilsabstands erfolgen. Der **Quartilsabstand** entspricht der Höhe des orangen Rechtecks (Abbildung 16): Durch Verlängerung der Diagonalen durch dieses Rechteck nach rechts (bis zum 100. Perzentil) wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert. Nebenkosten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen, können als „auffallend hoch" bezeichnet werden.[23]

[23] Alternativ kann der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten auch als ein Vielfaches des Medians ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median). Der Vorteil der Definition über den Quartilsabstand ist, dass nicht nur der Median, sondern die engere Streuung um den Median für jede Kurve berücksichtigt wird: Ein im Normalbereich steiler Kurvenverlauf führt damit zu höheren Grenzwerten als ein im Normalbereich flacher Kurvenverlauf.

Abbildung 16: <u>Lesebeispiel:</u> Auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 60 m² großen vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

Lesebeispiel: Quartilsabstand

Lesehilfe zu Abbildung 16: Für ca. 60 m² große Wohnungen im Landkreis Altenburger Land sind von 1.594 Wohnungen die kalten Nebenkosten bekannt (vgl. Abbildung 12, Seite 19, und Legende zur blauen Kurve). Ein Viertel dieser Wohnungen hat kalte Nebenkosten von bis zu 70 Euro/Wohnung (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel dieser Wohnungen haben kalte Nebenkosten von bis zu 112 Euro/Wohnung (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt (112 minus 70) also 42 Euro. Addiert man den halben Quartilsabstand (21 Euro) auf den Höchstwert des 3. Quartils (112 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend hohe**“ kalte Nebenkosten 133 Euro/Wohnung, gerundet also 130 Euro/Wohnung (Wert, bei dem die orange Diagonale das 100. Perzentil schneidet).[24] Das bedeutet: Solange man für eine ca. 60 m² große Mietwohnung im Landkreis Altenburger Land monatlich nicht mehr als 130 Euro/Wohnung an kalten Nebenkosten zahlt, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Analog dazu: Subtrahiert man den halben Quartilsabstand (21 Euro) vom Höchstwert des 1. Quartils (70 Euro), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend niedrige**“ kalte Nebenkosten 49 Euro/Wohnung, gerundet also 50 Euro/Wohnung (Wert, bei dem die orange Diagonale das 0. Perzentil schneidet.

Entsprechend lassen sich die Grenzwerte für **auffallend hohe** und **auffallend niedrige** kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen bestimmen (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 47 (Seite 62) entsprechen den Kurven in Abbildung 14 (Seite 20); zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet. Die

[24] Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet in die Ergebnistabelle übernommen (vgl. Abbildung 23c links, Seite 27).

ermittelten Grenzwerte (vgl. Höhe der rechten bzw. linken Enden der Diagonalen) werden in Übersichtstabellen übernommen (Abbildung 17 und Abbildung 18).

Auffallend hohe kalte NK im LK Altenburger Land

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten 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.

Abbildung 17: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	**100**	**130**	**170**	**190**	**210**

*Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m². Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 47, Seite 62, rechtes Ende der Diagonalen). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung
empirica

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten im LK Altenburger Land

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten **auffallend niedrig** sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird umgekehrt der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen (vgl. Abbildung 16: Verlängerung der Diagonalen bis an den linken Rand). Die Ermittlung der Grenzwerte für die übrigen Wohnungsgrößen im Landkreis Altenburger Land ist im Anhang dargestellt (Abbildung 47, Seite 62). Die Ergebnisse im Überblick zeigt Abbildung 18.

Abbildung 18: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	**40**	**50**	**50**	**70**	**70**

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 47, Seite 62, linkes Ende der Diagonalen). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung
empirica

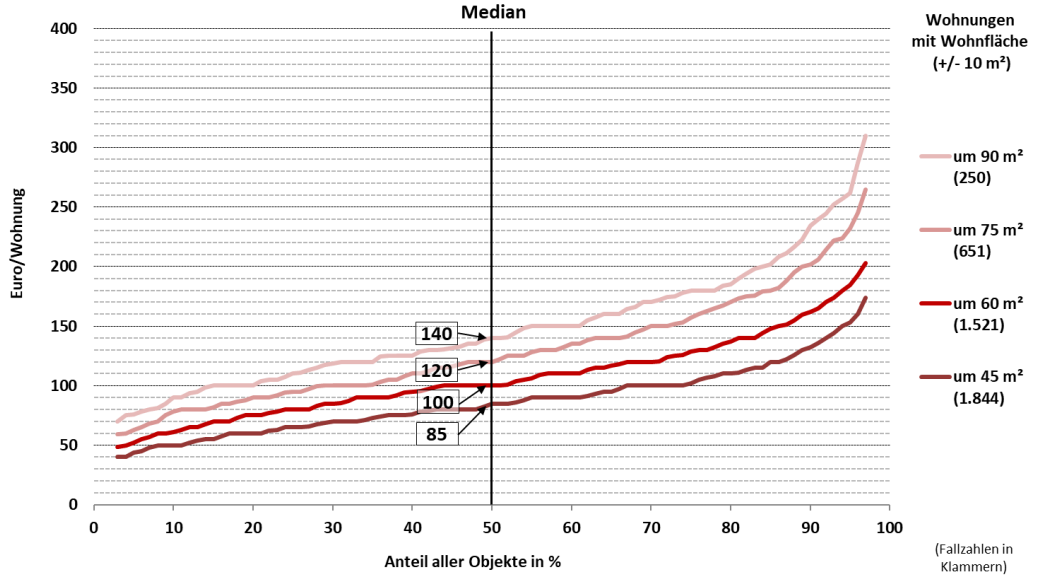
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen), von der Lage der Wohnung im Gebäude und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab. In Zukunft werden sie sich zudem über die jährlich wachsende CO_2-Steuer erhöhen.[25]

Streuung der warmen Nebenkosten im LK Altenburger Land

In Abbildung 19 ist die Streuung der warmen Nebenkosten (Heizkosten) für alle Wohnungsgrößenklassen mit ausreichender Fallzahl im Landkreis Altenburger Land dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 40 Euro/Wohnung bis 70 Euro/Wohnung an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 90 m² bis über 300 Euro/Wohnung.

Abbildung 19: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung
empirica

Mittlere warme Nebenkosten im LK Altenburger Land

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 19) lassen sich auch die jeweiligen „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren Heizkosten (Median) betragen monatlich 85 Euro/Wohnung für ca. 45 m² große Wohnungen und 140 Euro/Wohnung für ca. 90 m² große Wohnungen. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt. Eine Übersicht über alle Mediane zeigt Abbildung 20.

[25] Zur Entwicklung der Energiepreise für Mieter: vgl. Kap. 5.2 (ab Seite 33).

Abbildung 20: Mittlere warme Nebenkosten von vermieteten, Wohnungen* (Median) im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	85	100	120	140	[150]

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m². [ ]: Fallzahl <100.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

Analog zu den kalten Nebenkosten werden auch die Grenzwerte für auffallend hohe und auffallend niedrige warme Nebenkosten durch Addition bzw. Subtraktion des halben **Quartilsabstands** abgeleitet (vgl. Anhang): Die Kurven in Abbildung 48 entsprechend den Kurven in Abbildung 19; zusätzlich ist zu jeder Kurve die Diagonale (orange Linie) eingezeichnet.[26] Nebenkosten, die höher liegen als das **rechte Ende der Diagonalen** sind „auffallend hoch"; Nebenkosten, die niedriger liegen als das **linke Ende der Diagonalen** sind „auffallend niedrig.

Auffallend hohe warme NK im LK Altenburger Land

Im Landkreis Altenburger Land führt die Addition des halben Quartilsabstands z. B. für ca. 45 m² große Wohnungen zu einem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten von 85 Euro/Wohnung (vgl. im Anhang, Abbildung 48, Seite 62). Dies ist angesichts des Kurvenverlaufs (vgl. untere Kurve in Abbildung 19) auch plausibel. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Systematisch so für alle Wohnungsgrößenklassen hergeleitet ergeben sich daraus Grenzwerte für „auffallend hohe" warme Nebenkosten in Euro/Wohnung im Landkreis Altenburger Land (Abbildung 21).

Abbildung 21: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	120	150	190	220	[230]

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen: +/- 10 m². Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 48, Seite 62, rechtes Ende der Diagonalen). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

[26] Bei Fallzahlen <100 werden keine Kurven dargestellt; dann berechnet sich der Grenzwert für auffallende Nebenkosten als Vielfaches des Medians (gemittelt aus den Vielfachen der übrigen Wohnungsgrößen). Hier: 1,5-facher bzw. 0,5-facher Median (vergleiche dazu auch Fußnote 23).

Auffallend niedrige warme NK im LK Altenburger Land

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten für jede Kurve jeweils der halbe Quartilsabstand vom Höchstwert des 1. Quartils abgezogen. Eine Übersicht der ermittelten Grenzwerte zeigt Abbildung 22. Die Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten könnten z. B. als Bedingung für einen Klimabonus gelten (vgl. im Anhang, Abbildung 65c, Seite 77).

Abbildung 22: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten von vermieteten Wohnungen* im LK Altenburger Land, Dezember 2025

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	**50**	**60**	**60**	**80**	**[80]**

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte; Wohnungsgrößen +/- 10 m². Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 48, Seite 62, linkes Ende der Diagonalen). Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung **empirica**

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Altenburger Land

4.1 Ergebnistabellen für den LK Altenburger Land

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten zeigt Abbildung 23a. Die im Anhang-Kap. 4.2 ermittelten Nebenkosten von inserierten Wohnungen sind in Abbildung 23b-d dargestellt.[27]

Abbildung 23: Ergebnistabellen für den LK Altenburger Land (auf Basis der NK von inserierten Wohnungen; Stand 2026)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	70	80	90	100	[130]	80	90	100	120	150

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	[180]	110	110	140	180	190

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	50	50	70	70	[90]	50	70	80	80	100

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2024 bis IV/2025, unteres Drittel (vgl. Abbildung 10). (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale I/2023 bis IV/2025 (Abbildung 59). Wohnungsgrößen +/- 10 m²; (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (Abbildung 59); (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands (Abbildung 59); [ ]: Fallzahl <100. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet. **Zur Preisbereinigung von konkreten Heizkosten:** MEPI-Basismonat ist hier Juni 2025.[28]
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

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

[28] Siehe Rechenbeispiel auf Seite 35. Hinweis: Der empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) hat sich seit zwei Jahren kaum verändert (vgl. orange Linie in Abbildung 27, Seite 34). Daher müssen Angemessenheitsgrenzen mit einem MEPI-Basismonat nach August 2023, (bisher) noch nicht wieder preisbereinigt werden.

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse:** Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die Streuung der aktuellen kalten und warmen Wohnnebenkosten vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 23). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun gar keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der Datenanalyse zu trennen. Ob nur mittlere oder auch höhere Nebenkosten staatlicherseits 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 voneinander unabhängigen **Komponenten** zusammen: den Kosten für die **Wohnung** (Grundmiete/ Nettokaltmiete), den Kosten für den **Betrieb der Wohnung** (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und den Kosten für das **Heizen der Wohnung** (Heizkosten/warme Nebenkosten). Die Wohnkosten eines Haushalts sind sicher angemessen, wenn jede Komponente für sich angemessen ist (Komponentenprüfung).

- **Als erster Prüfschritt** ist daher immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die **Ursache** einer Überschreitung erkennen: Nur durch Prüfung der reinen **Nettokaltmiete** kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.[29] Kalte Nebenkosten (wie Grundsteuern) und Heizkosten (auch abhängig vom Sanierungszustand) haben hingegen andere Ursachen und sollten daher nicht sofort mit der Grundmiete verrechnet werden. So werden die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangt) auf ein angemessenes Maß **begrenzt**: Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine **Nettokaltmiete** nicht den Höchstwert des unteren Marktsegments übersteigt und seine **Nebenkosten** nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Bei auffallend hohen Nebenkosten kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, bei der zunächst nach dem **Grund für die Überschreitung** gesucht wird (also etwa, ob der Mieter sich hinsichtlich der Nebenkosten angemessen verhält).

- **Mögliche weitere Prüfschritte:** Bei Überschreitung einzelner Komponenten kann auch noch geprüft werden, ob dennoch die **Gesamtkosten** (Bruttowarmmiete) im üblichen Rahmen liegen. **Hinweis**: Bei der Prüfung von **Bruttomieten** werden Grundmiete und Nebenkosten verrechnet, so dass bei niedrigen Nebenkosten ggf. auch ungewollt ein gehobener Standard oder eine unangemessene große Wohnfläche finanziert wird (und bei hohen Nebenkosten ggf. nur weniger Wohnfläche als angemessen wäre). Um dies zu vermeiden, sind Bruttomietenprüfungen allenfalls als zweiter Prüfschritt sinnvoll.

Fazit: Aus den **Ergebnistabellen** (Seite 27) lassen sich also verschiedene **Prüfschemata** ableiten. Ihre Unterschiede und die Aussagen des Bundessozialgerichts dazu werden im Anhang beschrieben (Anhang-Kap. 5.2, Seite 73). Die entsprechenden **Prüftabellen für den Landkreis Altenburger Land** sind dort ebenfalls aufgeführt (Anhang-Kap. 5.3, Seite 75).

[29] 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.“ Abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

4.3 Prüfschema im LK Altenburger Land

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

4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung

Zielsetzung: § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangen nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen" anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind." Der Wohnbedarf muss zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden.

Prüfschema im LK Altenburger Land

Die Wohnkosten eines Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**), wenn also seine Nettokaltmiete nicht die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten übersteigt und seine kalten und warmen Nebenkosten nicht auffallend hoch sind (Abbildung 24). Denn Informationen zur **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) enthält vor allem die **Nettokaltmiete**. Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall **nach dem Grund gesucht** werden. Solange sich der Mieter angemessen verhält, können seine Nebenkosten in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe als angemessen anerkannt werden.

Abbildung 24: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altenburger Land (Stand 2026)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

(b) Nichtprüfungsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	180	110	110	140	180	190

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2024 bis IV/2025, unteres Drittel; (b) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands, Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale I/2023 bis IV/2025. **Zur Preisbereinigung von konkreten Heizkosten**: MEPI-Basismonat ist hier Juni 2025.
Quelle: vgl. Abbildung 23a und c (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Mit dieser Komponentenprüfung werden die wichtigsten Vorgaben zur Angemessenheit eingehalten: Ein gehobener Wohnstandard und zu große Wohnflächen sind ausgeschlossen, aber ein **einfacher Wohnstandard für Wohnungen in angemessener Größe** im Umkreis **um den bisherigen Wohnort** wird finanziert, und zwar auch bei Neuanmietung (also zu aktuellen Angebotsmieten). Zusätzlich werden die **tatsächlichen** (nachgewiesenen) **Nebenkosten** übernommen, solange sie unter der Nichtprüfungsgrenze liegen. Mit der Übernahme der tatsächlichen Höhe von angemessener Nettokaltmieten und unauffällig hohe Nebenkosten kann der Wohnbedarf am aktuellen Markt vor Ort gedeckt werden.

Wenn **jede Komponente** der Wohnkosten eines Haushalts angemessen ist (Abbildung 24), ist es auch die Summe daraus (also auch seine Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete und Nettowarmmiete).

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Falls aber **nicht jede Komponente** angemessen ist, könnte der Leistungsträger festlegen, welche Wohnungen **im Einzelfall dennoch** als angemessen gelten sollen. **Eine Einzelfallprüfung** kann je nach Zielsetzung (und personeller und finanzieller Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

a) Bei **auffallend hohen Nebenkosten** kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Mieter durch ein anderes Verhalten** überhaupt zur Kostensenkung beitragen könnte. Falls im Einzelfall offensichtlich ist, dass der Mieter die Kosten durch ein unangemessenes Verhalten (z. B. hohen Wasserverbrauch, Heizen bei offenem Fenster) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z. B. in Höhe des Einsparpotenzials).

Mieterverhalten angemessen?

b) Bei **auffallend hohen Nebenkosten**, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der **Vermieter zur Kostensenkung beitragen** könnte. Dazu ist die Ursache für die hohen Kosten zu finden (bei kalten Nebenkosten z. B. teure Versicherungen, hohe Hausmeisterkosten; bei warmen Nebenkosten z. B. unzureichende Dämmung, veraltetes Heizungssystem usw.). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. Kenntnis über die **Ursache ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu senken!** Abrechnungsfehler sollten nicht zulasten des Mieters gehen. Daher sind die Suchkosten des Leistungsträgers im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen.

Vermieterverhalten angemessen?

c) Bei **Überschreitung (nur) einer Komponente** kann im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die **Gesamtkosten im üblichen Rahmen** liegen: Dann ist die Wohnung noch angemessen, solange die Summe aus Grundmiete und allen Nebenkosten (Bruttowarmmiete) die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten** nicht übersteigt (was sein kann, wenn dafür die anderen Komponenten entsprechend niedrig liegen). *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten im Landkreis Altenburger Land sind im Anhang dargestellt (Abbildung 67a, Seite 82).*

Gesamtkosten im „üblichen Rahmen“?

d) Eine Beschränkung nur auf die kalten Nebenkosten ist inhaltlich nicht sinnvoll: Bei **auffallend hohen kalten Nebenkosten** könnte zwar im Einzelfall geprüft werden, ob trotzdem die konkrete Bruttokaltmiete die **Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt (was bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete möglich ist). Dann würde – bei niedrigen kalten Nebenkosten – auch eine **unangemessen hohe Nettokaltmiete finanziert**, unabhängig von der Höhe der Heizkosten. Es würde also auch ein **gehobener Standard finanziert,** und zwar

Bruttokaltmiete trotz hoher NK noch im „üblichen Rahmen“?

vor allem in Gemeinden mit niedrigen Grundsteuern und Müllgebühren usw. Das ist inhaltlich schwer begründbar. *Konkrete Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten im Landkreis Altenburger Land sind im Anhang dargestellt (Abbildung 66a, Seite 79).*

e) Bei **höheren Nettokaltmieten,** aber gleichzeitig **besonders niedrigen Heizkosten**, kann aber ein **Klimabonus** hilfreich sein: Bei einer Erhöhung der Richtwerte um einen Klimabonus können auch (teure) **energieeffiziente Wohnungen,** also neue oder sanierte Wohnungen, für Leistungsempfänger als angemessen gelten. *Konkrete Richtwerte mit Klimabonus für den Landkreis Altenburger Land sind im Anhang dargestellt (Abbildung 65, Seite 77).*

Klimabonus sinnvoll?

f) Bei **auffallend hohen warmen Nebenkosten** und **schwankenden Energiepreisen** (wie 2022/2023) sollten Heizkostenabschläge zunächst preisbereinigt werden, bevor sie mit Angemessenheitsgrenzen in Euro verglichen werden, und zwar zurück auf den Zeitpunkt, zu dem die Grenzen ermittelt wurden. Denn nur dann stehen sie noch für den gleichen Heizenergieverbrauch. Aktuelle Heizkostenabschläge gelten dann als angemessen, wenn sie auch nach der **Preisbereinigung** weiterhin unterhalb der Heizkostengrenze liegen (Rechenbeispiel auf Seite 35).

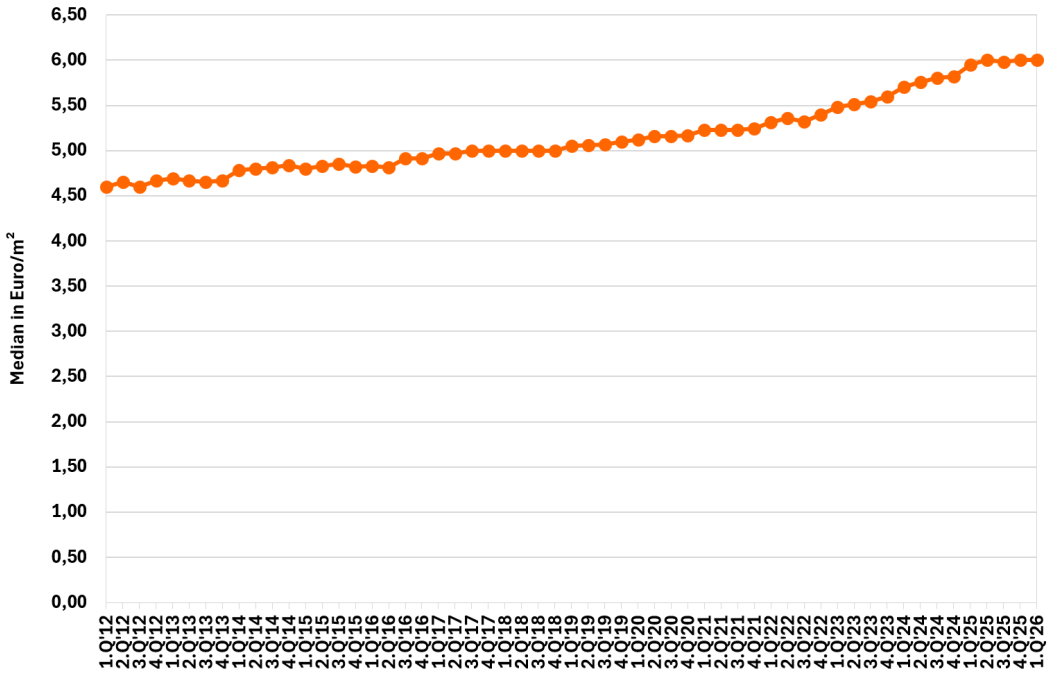
Energiepreise bereinigt?

5. Ausblick und Aktualisierung

5.1 Entwicklung der Marktmieten im LK Altenburger Land

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Von 2012 bis 2025 sind im Landkreis Altenburger Land die **Mieten verfügbarer Wohnungen** leicht, aber kontinuierlich gestiegen (Abbildung 25). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietenentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietenentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen auch bei sich ändernden Mieten dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 25: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Altenburger Land seit 2012



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

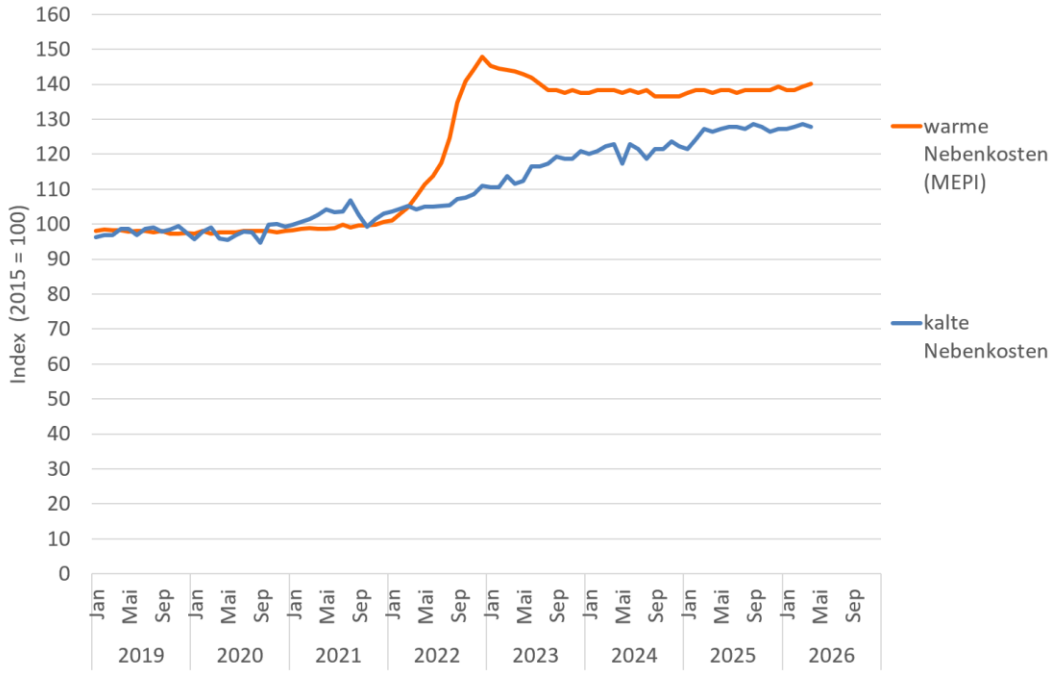
5.2 Entwicklung der Wohnnebenkosten für Mieter (Stand April 2026)

Nicht nur Mieten, sondern auch Wohnnebenkosten verändern sich: Die in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für **kalte Nebenkosten** waren im Mittel über Deutschland jahrelang konstant: Bis 2021 lagen sie noch auf dem Niveau des Jahres 2015 (Abbildung 26). Seit 2022 aber steigen sie und liegen nun (seit Frühjahr 2025) um +30 % höher als noch im Jahr 2020, was einer überdurchschnittlichen Preissteigerung entspricht (denn der Verbraucherpreisindex ist im gleichen Zeitraum nur um rund +20 % gestiegen).

Zur Frage der Angemessenheit von kalten Nebenkosten: Die seit Januar 2025 in Kraft getretene Grundsteuerreform kann die Grundsteuer und damit die Höhe der kalten Nebenkosten von Kommune zu Kommune und von Gebäude zu Gebäude stark verändern; diese Veränderung ist – zumindest im bundesdeutschen Durchschnitt – hier nicht zu erkennen, kann aber für einen konkreten Mieter zeitverzögert (im Zuge der nächsten Jahresabrechnung) schlagartig zu höheren oder niedrigeren kalten Nebenkosten führen.[30]

Angemessenheitsprüfungen anhand der Nettokaltmiete (Komponentenprüfung), mit separater Überprüfung der Nebenkosten, sind davon nicht betroffen: Denn die Nettokaltmieten bleiben durch die Grundsteuerreform ja unverändert. Nur die Nichtprüfungsgrenze für Nebenkosten ändert sich dann – und dies in sinnvoller Weise: Wenn alle Wohnungen höhere Nebenkosten haben, steigen sie entsprechend.

Abbildung 26: empirica-Mieter-Nebenkostenindizes (MiNKi), Deutschland, Januar 2019 bis April 2026



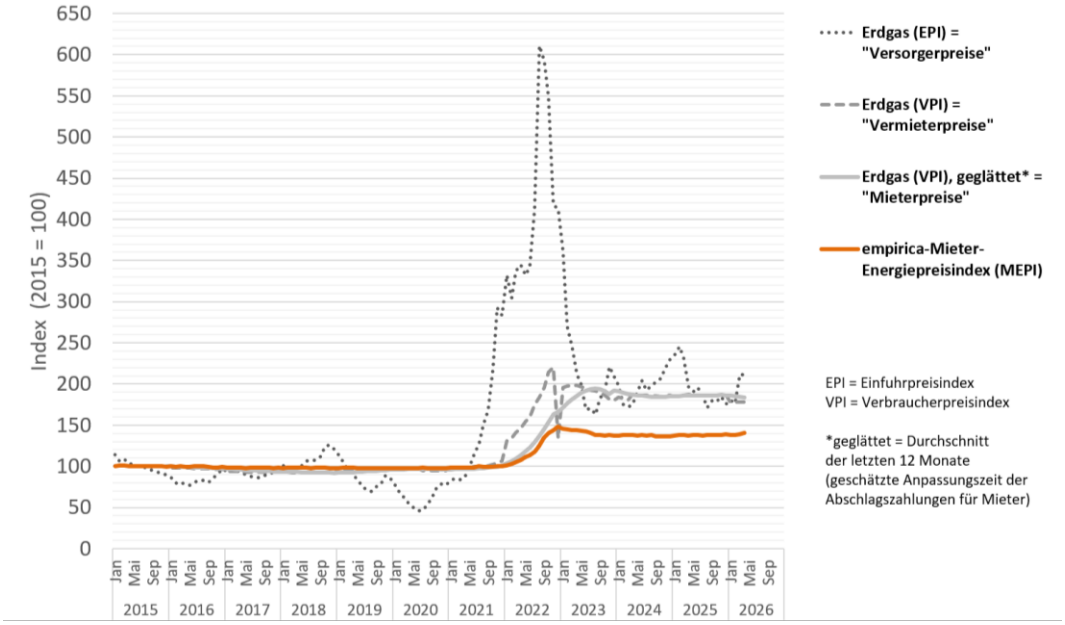
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Abschläge für kalte und warme Nebenkosten, Index: 2015=100. **empirica**

[30] Auch vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob Angemessenheitsgrenzen, die als **Brutto**kaltmieten formuliert werden, überhaupt die Gleichbehandlung aller Hilfeempfänger sicherstellen können (vgl. dazu auch Seite 28 und Seite 73). Möglicherweise werden einige Wohnungen nun allein durch die Grundsteuererhöhung unangemessen! Das ist den betroffenen Mietern schwer zu vermitteln.

Warme Nebenkosten für Mieter

Auch die in Wohnungsinseraten verlangten Abschlagszahlungen für **warme Nebenkosten** waren im Mittel über Deutschland jahrelang konstant (vgl. orange Linie in Abbildung 26 und Abbildung 27). Aber in den Jahren 2021/2022 stieg plötzlich der Einfuhrpreisindex (EPI) für Erdgas, fiel zwar wieder ab, aber schwankt seit Herbst 2023 auf konstantem Niveau (Abbildung 27, gepunktet). Die Preisänderungen kamen zeitverzögert auch bei Wohnungseigentümern und **Vermietern** an: Der Verbraucherpreisindex (VPI) für Erdgas stabilisierte sich erst im Januar 2024 (gestrichelte Linie). Für **Mieter** werden Heizkostenabschläge in der Regel noch seltener (nur einmal jährlich mit der Jahresabrechnung) angepasst, so dass sich die Preisänderungen für sie noch später bemerkbar machen: Die Mieterpreise für Erdgas stabilisierten sich erst im August 2024 (durchgezogene graue Linie).

Abbildung 27: Gaspreisindizes und empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI), Deutschland, Januar 2015 bis April 2026



Quellen: (1) Index der Einfuhrpreise (EPI)/ Verbraucherpreisindex (VPI): Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen am 29.05.2026; Jahresdurchschnitt 2015=100. (2) MEPI: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), in Mietwohnungsinseraten genannte Heizkostenabschläge (alle Energieträger), Median 2015=100. Eigene Auswertung, eigene Darstellung **empirica**

Der **empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI = orange Linie)** zeigt die Veränderung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: VALUE Marktdaten). Sein Verlauf entsprach zunächst dem der Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie), sank aber schon ab Januar 2023, weil er alle Energiearten umfasst, darunter u.a. Abschläge für Heizöl - deren Veränderung sich bisher noch nicht für Mieter zeigt. Seit August 2023 verläuft der MEPI (orange Linie) daher stabil wie die Kurve zur Gaspreisentwicklung für Mieter (graue Linie).

Mit dem MEPI kann zur **Angemessenheitsprüfung von Heizkosten** der Effekt der Energiepreisänderungen herausgerechnet werden, so dass aktuelle Heizkostenabschläge dem **gleichen Energieverbrauch** entsprechen, der den Angemessenheitsgrenzen bei ihrer Festlegung zugrunde lag. Der **aktuelle MEPI** ist abrufbar unter:

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

Abbildung 28: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI)*, Deutschland, Januar 2015 bis April 2026

Jahr	Monat											
2015	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	100	101	101	100	100	100	100	100	100	100	100	99
…												
2021	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	98	99	99	99	99	99	100	99	100	100	100	101
2022	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	101	103	105	108	111	114	117	125	135	141	144	148
2023	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	145	145	144	144	143	142	140	138	138	137	138	137
2024	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	138	137	138	137	138	137	137	137	137
2025	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	137	138	138	137	138	138	137	138	138	138	138	139
2026	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
	138	138	139	140	…							

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

Rechenbespiel zur Preisbereinigung:

- In den sechs Jahren zwischen Juli 2015 und Juli 2021 sind die Mieter-Energiepreise konstant geblieben: Veränderung **Juli 2021** gegenüber **Juli 2015:** 100/100 => **Faktor 1,00.**
- Allein in den zwölf Monaten des Jahres 2022 sind sie aber um +47 % (!) gestiegen: Veränderung der Mieter-Energiepreise zwischen **Dez. 2022** und **Dez. 2021**: 148 / 101 => **Faktor 1,47.**
- Im letzten Jahr (April 2025 bis April 2026) sind sie nur noch leicht gestiegen (nur um +2 %): Veränderung **April 2026** gegenüber **April 2025**: 140 / 137 => **Faktor 1,02.**

Das bedeutet: Um z.B. konkrete Heizkostenabschläge von April 2026) mit in Euro ausgedrückten Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten (mit Basismonat April 2025) vergleichen können, müssen sie **durch den MEPI-Faktor geteilt** werden, der sie auf die Preise zum **Basismonat der Heizkostengrenzen** zurückrechnet. Sie müssen hier also (nur) **durch 1,02 geteilt** werden (MEPI-Faktor), damit sie weiterhin dem gleichen Heizenergieverbrauch entsprechen wie im Basismonat, zu dem die Heizkostengrenzen festgelegt wurden.[31]

[31] Leistungsträger, die die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten von empirica herleiten lassen, finden den zugrundeliegenden **Basismonat** inzwischen in jedem empirica-Gutachten zur Herleitung von Mietobergrenzen **unter den Ergebnistabellen**. Auch für andere Heizkostengrenzen (in Euro) ist eine Preisbereinigung mit dem MEPI leicht möglich. Hinweis: Seit zwei Jahren aber hat sich der empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) nicht mehr verändert: Angemessenheitsgrenzen, die **nach August 2023** festgelegt wurden, müssen daher bisher **nicht preisbereinigt** werden.

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 29):

(1) Definition der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)

(2) Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank (empirica-Preisdatenbank)
z. B. durch Ergänzung um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen

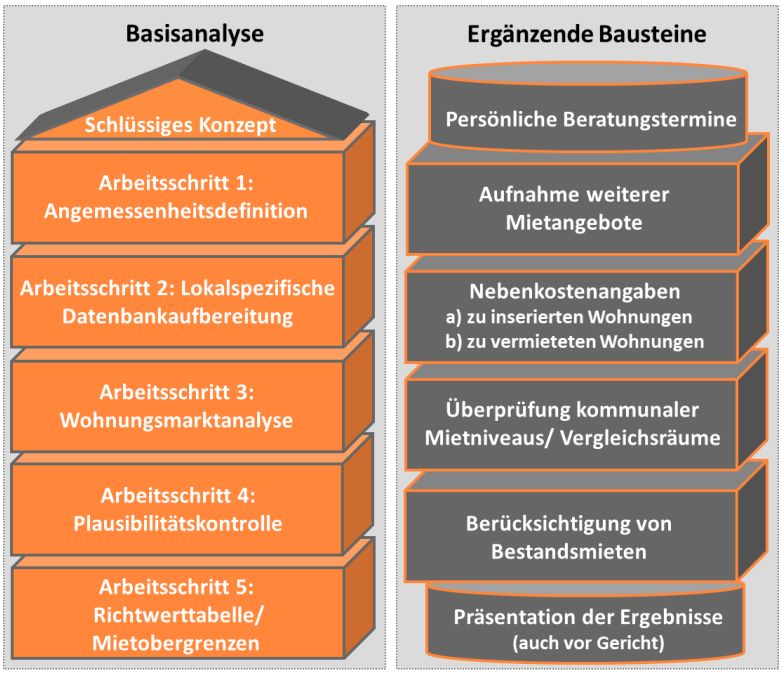
(3) Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen
für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)

(4) Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung zu den ermittelten Richtwerten

(5) Erstellung einer Richtwerttabelle
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. ergänzende optionale Bausteine, ab Seite 37).

Abbildung 29: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

2. Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Altenburger Land (Zensus)

Im Landkreis Altenburger Land wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rund 45.200 Haushalte, davon rund 26.700 zur Miete (Abbildung 30). Die Mieterquote betrug damit etwa 59 %, die Eigentümerquote etwa 41 %. Derzeit sind rund 3.600 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Altenburger Land SGB II-Bedarfsgemeinschaften (November 2025).[32] Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Mai 2022 bis Juni 2025: -0,1 %)[33], beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 13 %.

Abbildung 30: Haushalte im LK Altenburger Land, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	18.551	41,0%
Zu Wohnzwecken vermietet	26.683	59,0%
Insgesamt	**45.234**	**100,0%**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Landkreis Altenburger Land rund 27.600 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 31 und Abbildung 32).[34] Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (51,8 %) und nur wenige hatten gar keine Heizung (0,8 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (57,9 %) und praktisch keine mit Kohle (0,4 %).

Abbildung 31: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Altenburger Land, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	18.922	34,4%
Zu Wohnzwecken vermietet	27.586	50,2%
Ferien- und Freizeitwohnung	207	0,4%
Leer stehend	8.240	15,0%
Insgesamt	**54.954**	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

[32] Von derzeit 4.056 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altenburger Land wohnen 3.576 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Nov. 2025); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 46 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 88 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Landkreis Altenburger Land 45 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 105 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 5).

[33] Seit dem Zensus-Stichtag ist die Einwohnerzahl im Landkreis Altenburger Land von 87.387 (15.05.2022) auf nun 87.282 (30.06.2025) gesunken, d. h. um -0,1 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im Juni 2025: 26.683*0,999 = 26.656.

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

Abbildung 32: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, LK Altenburger Land, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	9.121	33,1%
Etagenheizung	1.512	5,5%
Blockheizung	1.892	6,9%
Zentralheizung	14.298	51,8%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	531	1,9%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	231	0,8%
Insgesamt	**27.586**	**100,0%**
Energieträger		
Gas	15.982	57,9%
Heizöl	1.378	5,0%
Kohle	119	0,4%
Holz, Holzpellets	257	0,9%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	72	0,3%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	130	0,5%
Strom (ohne Wärmepumpe)	299	1,1%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	9.121	33,1%
Kein Energieträger (keine Heizung)	231	0,8%
	27.586	**100,0%**

Hinweis: Abweichung der Summe durch sog. Geheimhaltungsverfahren des Statistischen Bundesamts.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2022) **empirica**

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung neben dem Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs auch das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als ein Kohleofen ist, dann erfüllten im Mai 2022 gerade einmal (0,8 + 0,4 =) 1,2 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Altenburger Land diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).[35]

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **gesamten Mietwohnungsbestands** im Landkreis Altenburger Land zum **Stand Mai 2022**. Die Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen im Hauptteil des Berichts (Kap. 2) aber beziehen sich auf den **aktuellen Mietwohnungsbestand** im Landkreis Altenburger Land (inklusive der **seitdem hinzugekommenen Neubauten** in entsprechend guter Qualität), und davon sogar nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum tatsächlich **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. Mieten von Wohnungen, die im Auswertungszeitraum nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die Auswertungen des Hauptteils zur Herleitung der Richtwerte ein.

[35] Merkmale zur Badausstattung wurden im Zensus 2022 nicht mehr erhoben: Schon zum letzten Zensus (Stand 2011) hatten fast alle vermieteten Wohnungen in Deutschland eine Badewanne/Dusche und ein WC (98,4 %).

3. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

3.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

3.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

Angemessene Wohnungsgrößen

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

Wohnungsgrößenklassen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 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 Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.[36] Das Preisspektrum aller „ca. 45 m² großen Wohnungen“ stellt dann 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 angemessen große Wohnungen mit 45 m² Wohnfläche 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 auftauchen.[37])

Produktregel

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

Einheit des Richtwerts

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m²“.

---

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

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

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

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Angemessener Vergleichsraum

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

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

Räumliche Nähe

- Ein Vergleichsraum muss also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.

Ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung

- Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z. B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, um zu statistisch relevanten Mengen zu kommen, können mehrere benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch relevanter, ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung definiert.

Homogenität des Vergleichsraums

- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lage und Infrastruktur vergleichbar (homogen) sein. Homogenität ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Da aber Wohnungen in attraktiven Lagen mit guter Infrastruktur *teurer* sind, sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität.**

Diese drei Grundsätze entsprechen auch den Anforderungen des **Bundesozialgericht** (BSG).[38] Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen

[38] Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.): „Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken: Es geht darum zu beschreiben, welche **ausreichend großen Räume** (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung auf Grund ihrer **räumlichen Nähe** zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet **homogenen Lebens- und Wohnbereich** bilden.“

Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.[39]

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

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

(1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung:
Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum

(2) Als Indikator für die räumliche Nähe:
Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum[40]

(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 bis 2 Euro/m²**).

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreiskarte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).[41] Für jede Kommune werden die darin im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert. Für Kommunen mit relevantem Mietmarkt (d.h. mit einer gewissen Mindestfallzahl an Mietwohnangeboten) ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **Mietniveau der Kommune.** Bei gering ausgeprägten Mietwohnungsmärkten (geringen Fallzahlen) können **benachbarte** Kommunen mit **ähnlichem Mietniveau** zu einem **Vergleichsraum** zusammengefasst werden. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch so dargestellt, dass Mietspanne und Fallzahl eines jeden Vergleichsraums erkennbar werden.

Im empirica-Konzept werden die Vergleichsräume im Zuge der **Erstauswertung** festgelegt. Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt dabei in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.[42] Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln. 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. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten

---

39 Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.): „Nach der (…) gesetzgeberischen Vorgabe in § 22b Abs 1 Satz 4 SGB II bildet das **Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters zunächst einen Vergleichsraum**, der indes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in mehrere Vergleichsräume zu **unterteilen sein kann**, für die jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmt werden können. **Als solche örtlichen Gegebenheiten kommen** weniger unterschiedliche Landschaften, sondern eher räumliche Orientierungen, wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen, sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, **deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht**.“

40 Den Grundsatz, dass nur benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, verfolgt empirica schon immer. Er wurde später auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 41/18 R (Rdnr. 34); abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

41 Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 48.

42 Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Und ohne größeres Mietgefälle sollten umgekehrt alle Kommunen und Stadtteile ohnehin ähnliche Richtwerte haben.

Auswertung verändert haben. Allerdings können sich im Laufe der Zeit die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums auseinanderentwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**.

3.1.3 Beibehaltung des Vergleichsraums „Landkreis Altenburger Land“ (Stand 2026)

Im Rahmen der **Erstauswertung 2021** definierte der Landkreis Altenburger Land das gesamte Kreisgebiet als **einen Vergleichsraum**.[43] Auswertungszeitraum waren damals die Quartale IV/2019 bis III/2021. Eine Überprüfung der Homogenität dieses Vergleichsraum folgte im Zuge der **Aktualisierung 2023**, es gab aber keinen Anlass zur Veränderung.

Mietniveaus im LK Altenburger Land (Stand 2026)

Die erneute Überprüfung der Homogenität dieses Vergleichsraums im Rahmen der hier vorliegenden **Aktualisierung 2026** basiert nun auf Mieten der acht Quartale I/2024 bis IV/2025. Insgesamt liegen damit über 2.100 Mietangebote aus dem Landkreis Altenburger Land vor (Abbildung 33). Für jede Kommune werden diese mit ihrer Quadratmetermiete (in Euro/m²) herausgefiltert; für Kommunen mit ausreichender Fallzahl ist der Median aller Quadratmetermieten ein Maß für das **kommunale Mietniveau**. Das Ergebnis der Auswertungen ist in Abbildung 33 tabellarisch und in Abbildung 35 kartografisch dargestellt. Es zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Landkreises Altenburger Land reicht inzwischen von 5,48 Euro/m² (Erfüllende Gemeinde Nobitz) bis 6,02 Euro/m² (Altenburg); die Spanne der Mietniveaus beträgt also weiterhin nur 0,54 Euro/m² und ist damit sehr gering (Abbildung 34). Das kleine Mietgefälle im Landkreis Altenburger Land deutet nach wie vor auf einen homogenen Wohnungsmarkt hin.

Fazit: Auch zu den *aktuellen* Mieten zum Stand 2026 (Auswertungszeitraum: I/2024 bis IV/2025) liegen die Mietspannen innerhalb des gesamten Landkreises weiterhin nicht über 1 Euro/m²; zudem sind die Fallzahlen weiterhin ausreichend hoch (Abbildung 33). Und natürlich bildet der Vergleichsraum über den gesamten Landkreis weiterhin ein zusammenliegendes Gebiet (Abbildung 35). Es spricht also nichts dagegen, den Landkreis Altenburger Land weiterhin zu **einem Vergleichsraum** zusammenzufassen.

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Die Spanne der Mietniveaus von maximal 1 bis 2 Euro/m² innerhalb eines Vergleichsraums wird sehr gut eingehalten (Abbildung 34).
2. In dem Vergleichsraum wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 34).
3. Der Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 35).

Fazit: Auch zu den aktuellen kommunalen Mietniveaus (Stand 2026) spricht nichts dagegen, den Landkreis Altenburger Land weiterhin zu 1 Vergleichsraum zusammenzufassen (Abbildung 35).

[43] Vgl. **Erstauswertung 2021**, a.a.O., Bericht vom 25.07.2022, dort ab Seite 37.

Abbildung 33: Kommunale Mietniveaus, LK Altenburger Land, 2025* (Tabelle)

Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft	Median in Euro/m²	Fallzahl
Altenburg	6,02 €	977
Meuselwitz	5,99 €	303
EG Schmölln	5,89 €	348
VG Pleißenaue	5,88 €	48
Lucka	5,84 €	111
VG Rositz	5,54 €	146
EG Gößnitz	5,50 €	141
EG Nobitz	5,48 €	73
VG Oberes Sprottental	k.A.	7
Gesamt		**2.154**

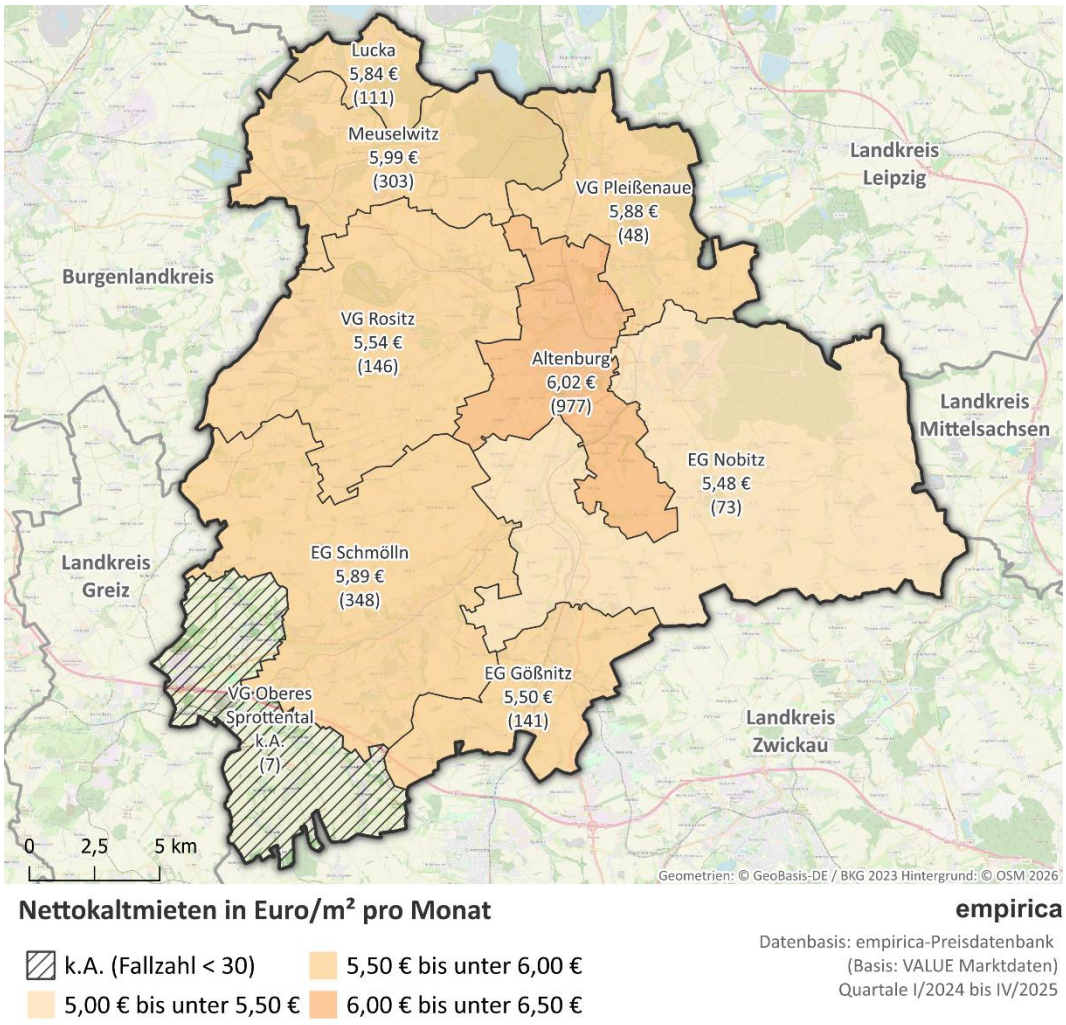
* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale I/2024 bis IV/2025. k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30).
EG: Erfüllende Gemeinde; VG: Verwaltungsgemeinschaft.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 34: Mietgefälle und Fallzahl, LK Altenburger Land, 2025*

Vergleichsraum	Median (Euro/m²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
Altenburger Land	5,48	6,02	0,54	2.154
Summe				**2.154**

* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 35: Kommunale Mietniveaus im LK Altenburger Land, 2025*: 1 Vergleichsraum



* Auswertungszeitraum der Mietniveaukarte: Quartale I/2024 bis IV/2025. Mittlere Quadratmetermiete (Median) über alle Wohnungsgrößen einer Kommune; Fallzahl in Klammern; k.A.: Keine Angabe (Fallzahl < 30). EG: Erfüllende Gemeinde; VG: Verwaltungsgemeinschaft.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank) **empirica**

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Angemessene Wohnungsqualität

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII) 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.[44] Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach" und welcher „gehoben" ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach" oder „gehoben" zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel muss bei der Angemessenheitsprüfung ja nicht die Miete für „typische" Wohnungen beziffert werden, sondern gerade die Miete von Wohnungen an der **Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard! So muss z. B. definiert werden, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen. Die Antwort darauf fällt regional unterschiedlich aus, etwa bei der Frage, ob ein kleiner Balkon zum einfachen oder gehobenen Standard zählt.[45]

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 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.

---

[44] „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht." Vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R (Rdnr. 24); abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

[45] 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.

das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 10, Seite 14). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.[46] In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel" angesetzt.[47] Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.[48] 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.[49] Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft. Grundsätzlich gilt: **Je großzügiger** die Abgrenzung des unteren Marktsegments gewählt wird**, desto besser ist die anmietbare Wohnqualität** - und umso höher die Kosten für den Leistungsträger. Der Gesetzgeber hat hierzu keine konkreten Vorgaben gemacht, sondern überlässt die Festlegung, was genau „angemessen" ist, dem Leistungsträger (§ 22 SGB II; § 35 SGB XII).

---

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

[47] 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).

[48] Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013 - B 4 AS 77/12 R (Rdnr. 37): „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."). Abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

[49] 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." Abrufbar unter: Sozialgerichtsbarkeit - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

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

Repräsentativität

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

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

Transparenz und Datenschutz

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

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Altenburger Land

3.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Zeitlicher Vergleich im LK Altenburger Land

Die bisherigen Richtwerte im Landkreis Altenburger Land wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Oktober 2021 bis September 2023 (Quartale IV/2021 bis III/2023) angeboten wurden (Aktualisierung 2023). Für die neuen Richtwerte wurden die Quartale I/2024 bis IV/2025 ausgewertet (Aktualisierung 2026). Abbildung 36 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2023) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2026) gegenüber. Abbildung 37 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Abbildung 36: Neue und alte Richtwerte im LK Altenburger Land (Aktualisierung 2026 im Vergleich zur Aktualisierung 2023)

Vergleichsraum	Aktualisierung 2023					Aktualisierung 2026				
	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altenburger Land	240	300	360	450	550	260	320	390	490	590

Quelle: vgl. **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 22.02.2024, dort: Abb. 11, S. 16 (Quartale IV/2021 bis III/2023); **Aktualisierung 2026**: markierte Spalten in Abbildung 10 (Quartale I/2024 bis IV/2025)

empirica

Abbildung 37: Veränderung der Richtwerte durch die Aktualisierung 2026 (im Vergleich zur Aktualisierung 2023) im LK Altenburger Land

Veränderung der Richtwerte 2023 zu 2026	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	+20	+20	+30	+40	+40

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 36 empirica

Zeitliche Plausibilisierung im LK Altenburger Land

Plausibilisierung: Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten steigen also je nach Haushaltsgröße um +20 bis +40 Euro/Haushalt. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung im Landkreis Altenburger Land auch durchaus plausibel, denn das Mietniveau im Landkreis Altenburger Land ist im Laufe der 9 Quartale seit der letzten Auswertung weiter gestiegen (z. B. zwischen den jeweils letzten Quartalen, dem 3. Quartal 2023 und dem 4. Quartal 2025, um +0,46 Euro/m², vgl. Abbildung 25, Seite 32). Für eine Wohnfläche von 90 m², wie sie für 4-Personen-Haushalte angemessen ist, macht dies überschlägig eine Erhöhung um rd. +40 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte im Landkreis Altenburger Land erforderlich und plausibel.

Abbildung 38 ff. stellen zudem dar, wie sich das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2023 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2026 (durchgezogen).[50]

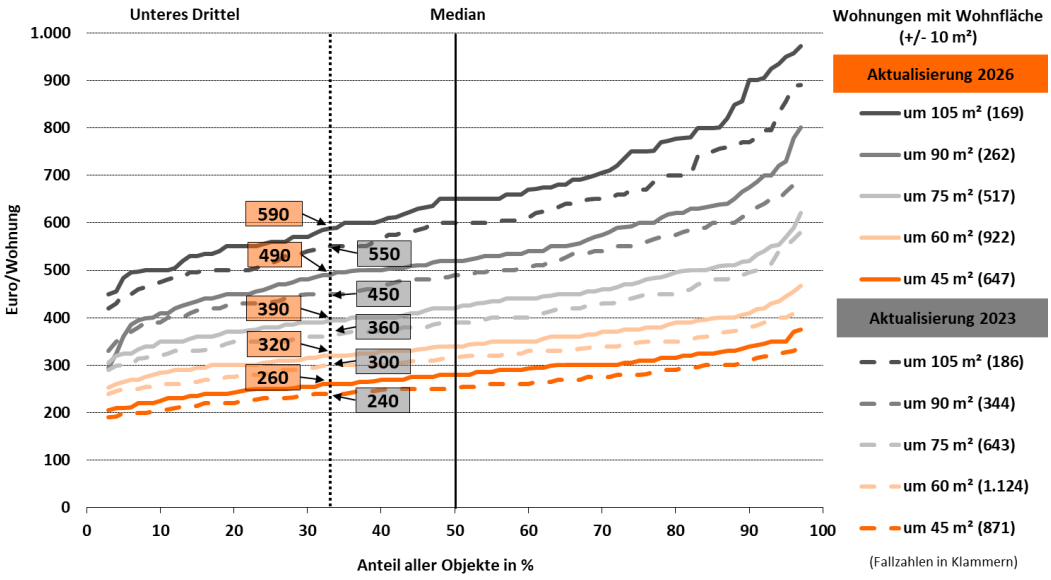
Mietenänderung seit letzter Auswertung im LK Altenburger Land

Im Landkreis Altenburger Land zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen gleichmäßig leicht nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2026) oberhalb der gestrichelten Kurven (2023). Dabei zeigt sich, dass die Verschiebungen bei großen Wohnungen stärker sind als bei kleinen.

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

[50] Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 9 (Seite 12); die gestrichelten Linien stammen aus den entsprechenden Abbildungen der letzten Auswertung.

Abbildung 38: Veränderung des Mietspektrums, LK Altenburger Land, Stand 2023 zu Stand 2026*



* Auswertungszeitraum: **Aktualisierung 2023** (gestrichelte Linien): Quartale IV/2021 bis III/2023, **Aktualisierung 2026** (durchgezogene Linien): Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

3.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität 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

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

in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht zwingend, 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 40).

Abbildung 39 und Abbildung 40 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 75 m² großen Wohnungen im Landkreis Altenburger Land, die im Zeitraum der acht Quartale I/2024 bis IV/2025 (also vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2025) gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

[52] Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 35, Seite 39).

[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 39: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnfläche im Landkreis Altenburger Land						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 390 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	(%-Punkte)
ausgewertete Wohnungen		**517**		**169**		
Größenklasse	65 bis unter 70 m²	175	34%	99	59%	25%
	70 bis unter 75 m²	142	27%	38	22%	-5%
	75 bis unter 80 m²	91	18%	18	11%	-7%
	80 bis unter 85 m²	109	21%	14	8%	-13%
		517	**100%**	**169**	**100%**	
Anzahl Zimmer	1	/	0%	0	0%	0%
	2	124	24%	59	35%	11%
	3	302	58%	87	51%	-7%
	4	86	17%	23	14%	-3%
	5 und mehr	/	0%	0	0%	0%
		517	**100%**	**169**	**100%**	
Baujahresklasse	bis 1949	136	26%	43	25%	-1%
	1950er-Jahre	19	4%	5	3%	-1%
	1960er-Jahre	22	4%	5	3%	-1%
	1970er-Jahre	21	4%	/	2%	-2%
	1980er-Jahre	12	2%	6	4%	1%
	1990er-Jahre	39	8%	12	7%	0%
	2000er-Jahre	/	1%	/	1%	0%
	2010er-Jahre	6	1%	/	1%	-1%
	2020er-Jahre	/	0%	0	0%	0%
	k.A.	257	50%	91	54%	4%
		517	**100%**	**169**	**100%**	
Kommune	Altenburg	261	50%	70	41%	-9%
	Lucka	28	5%	11	7%	1%
	Meuselwitz	62	12%	23	14%	2%
	VG Pleißenaue	11	2%	/	2%	0%
	VG Rositz	42	8%	21	12%	4%
	VG Oberes Sprottental	/	0%	0	0%	0%
	EG Größnitz	21	4%	6	4%	-1%
	EG Nobitz	17	3%	10	6%	3%
	EG Schmölln	74	14%	24	14%	0%
		517	**100%**	**169**	**100%**	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte im Landkreis Altenburger Land: 390 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 14). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 390 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 390 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Lesehilfe zu Abbildung 39: Überschrift: Für ca. 75 m² große Wohnungen im Landkreis Altenburger Land liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 390 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 10, Seite 14). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 517 zugrunde (vgl. Abbildung 6, Seite 10). Von diesen 517 Angebotsfällen werden 169 zu einer Miete bis maximal 390 Euro angeboten (33 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll. Die 517 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 an Angaben bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil an Angaben 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 Angaben zu diesem Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

Qualitätsmerkmale angemessener Wohnungen im LK Altenburger Land

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 75 m² (genauer: 65 bis unter 85 m²) Wohnfläche im Landkreis Altenburger Land deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 390 Euro** davon (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 39 und Abbildung 40)

- nur 65 bis 70 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 41 % (22 % + 11 % + 8 %) auch *mehr als 70 m²* Wohnfläche haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 65 % (51 % + 14 %) auch drei oder vier Zimmer haben;

Hinsichtlich der Angaben zum Baujahr und zur Wohnungs- und Heizungsausstattung unterscheiden sich die günstigen (angemessenen) Wohnungen hier nicht von den anderen.

Abbildung 39 zeigt auch, dass in allen Kommunen, in denen es überhaupt ein paar Mietwohnangebote gab (ab Fallzahl 5) auch Wohnungen mit angemessener Miete öffentlich inseriert wurden; und dies meist sogar zu ähnlichen Anteilen, wie dort überhaupt Mietwohnungen angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

[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 40: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2025*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 75 m² Wohnfläche im Landkreis Altenburger Land					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 390 Euro (=angemessen für 3PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	**517**		**169**		
Gäste-WC	19	4%	/	1%	-3%
Bad mit Fenster	220	43%	72	43%	0%
Bad mit Wanne	395	76%	131	78%	1%
Balkon/Terrasse	263	51%	58	34%	-17%
Garten/-anteil/-nutzung	174	34%	57	34%	0%
Aufzug	37	7%	12	7%	0%
barrierefrei	15	3%	/	1%	-2%
Einbauküche inklusive	109	21%	33	20%	-2%
Fliesenboden	157	30%	46	27%	-3%
Laminatboden	177	34%	63	37%	3%
Parkettboden	11	2%	8	5%	3%
Teppichboden	7	1%	/	1%	0%
Gasheizung	208	40%	68	40%	0%
Ölheizung	8	2%	6	4%	2%
Elektroheizung	/	0%	/	1%	0%
Kohleheizung	0	0%	0	0%	0%
Erdwärmeheizung	0	0%	0	0%	0%
Pelletheizung	/	1%	0	0%	-1%
Solarheizung	/	0%	0	0%	0%
Alternativheizung	6	1%	0	0%	-1%
Luft/Wasser-Wärmepumpe	/	0%	0	0%	0%
Zentralheizung	236	46%	64	38%	-8%
Etagenheizung	33	6%	17	10%	4%
Zimmerheizung	/	0%	0	0%	0%
Dachgeschoss	142	27%	44	26%	-1%
Neubau	/	1%	0	0%	-1%
gepflegt	139	27%	50	30%	3%
neuwertig	8	2%	0	0%	-2%
renoviert	94	18%	31	18%	0%
saniert	152	29%	39	23%	-6%
Parkmöglichkeit	225	44%	75	44%	1%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 3-Personen-Haushalte im Landkreis Altenburger Land: 390 Euro (vgl. Abbildung 10, Seite 14). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 390 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 390 Euro *relativ häufig*.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 40 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

Wohnwertmerkmale angemessener Wohnungen im LK Altenburger Land

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 etwa 75 m² im Landkreis Altenburger Land darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 390 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen (vgl. rote Markierung in Abbildung 40). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 39).
Fazit: Die Mietobergrenze von 390 Euro scheint also im Landkreis Altenburger Land zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 3-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Landkreis Altenburger Land in der empirica-Preisdatenbank enthaltenen öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 75 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 390 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*[55] 37 % Laminatboden, *mindestens* 34 % einen Garten, *mindestens* 34 % einen Balkon/Terrasse, *mindestens* 27 % Fliesenboden, und *mindestens* 20 % eine Einbauküche. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 75 m² Wohnfläche (genauer: 65 bis unter 85 m²), liegen im Landkreis Altenburger Land und waren im Auswertungszeitraum für maximal 390 Euro anmietbar.
Fazit: Mit der Mietobergrenze von 390 Euro kann die Daseinssicherung für 3-Personen-Haushalte im Landkreis Altenburger Land offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Konkrete Angemessenheit

Vor Berichtsabgabe wurde zunächst noch stichprobenartig überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 10, Seite 14) auch **nach** Ablauf des Auswertungszeitraums, also **zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt**, Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht möglich: 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 selbst vorzunehmen.[56]

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 angemessene Wohnungen lassen sich nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und außerdem 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

[55] 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.

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

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.

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 41 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass auch an einem beliebigen Stichtag *nach* Ermittlung der Richtwerte angemessen teure Wohnungen vor Ort öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Altenburger Land

Verfügbarkeit im Landkreis Altenburger Land: Zu den ermittelten Richtwerten im **Landkreis Altenburger Land** (vgl. markierte Werte in Abbildung 10, Seite 14) wurden kurz vor Übermittlung des Berichtsentwurfs auf einschlägigen Internetportalen **an nur einem zufällig ausgewählten Tag**, nämlich am 13.03.2026, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 41 ff.); zusätzlich gibt es möglicherweise auch noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Und Bedarfsgemeinschaften haben zudem nicht nur einen Tag, sondern mindestens mehrere Monate Zeit zur Wohnungssuche.

Lesebeispiel: In Abbildung 41, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Meuselwitz angeboten, die für eine Person angemessen groß (also über etwa 45 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 260 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1997 mit 50 m² Wohnfläche, die für 250 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, Keller, Laminat- und Fliesenboden und eine Fernwärme-Zentralheizung. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Landkreis Altenburger Land zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 260 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Altenburger Land ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2025

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 45 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Alten-burger Land	260 €	Meuselwitz	50 m²	250 €	1997	2	2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Bad mit Dusche, Fliesen- und Laminatboden, Keller sowie Fernwärme-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	260 €	Kriebitzsch (VG Rositz)	50 m²	260 €	1954	2	2-Zimmer-Wohnung, zuletzt renoviert in 2005. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Laminatboden, Gartennutzung sowie Gasheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	260 €	Altenburg	45 m²	249 €	1910	1	1-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Ausgestattet mit Bad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Einbauküche, Keller sowie Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	260 €	Altenburg	37 m²	250 €	1936	1	"Helle" 1-Zimmerwohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Fliesenboden, Keller sowie Gasheizung	www.klein-anzeigen.de (13.03.2026)

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

Abbildung 42: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2026

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 60 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Alten-burger Land	320 €	Altenburg	60 m²	300 €	1975	3	"Charmante" 3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Balkon, Keller sowie Fernwärme-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	320 €	Schmölln	58 m²	320 €	1962	3	3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Keller sowie Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	320 €	Altenburg	54 m²	310 €	k.A.	2	2-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden sowie Keller	www.klein-anzeigen.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	320 €	Lucka	53 m²	318 €	1960	2	2-Zimmer-Wohnung, zuletzt modenisiert in 2024. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Laminatboden, Balkon, Keller sowie Fernwärme-Zentralheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)

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

Abbildung 43: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2026

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 75 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Alten-burger Land	390 €	Schmölln	77 m²	350 €	1900	3	"Gemütliche" 3-Zimmer-Wohnung, modernisiert. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Fliesen-, Laminat- und Teppichboden sowie Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	390 €	Altenburg	74 m²	371 €	1975	4	"Charmante" 4-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Keller sowie Fernwärme-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	390 €	Altenburg	68 m²	390 €	k.A.	3	"Helle" 2,5-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Dusche, Gäste-WC, Laminatboden sowie Abstellraum	www.klein-anzeigen.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	390 €	Altenburg	67 m²	370 €	1976	2	"Traum"2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Altbau, zuletzt modernisiert in 2025. Verfügt über Bad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Dachboden, Keller sowie Erdgasheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)

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

Abbildung 44: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2026

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Alten-burger Land	490 €	Schmölln	98 m²	490 €	k.A.	5	4,5-Zimmer-Wohnung, zuletzt modernisiert in 2013. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Abstellraum sowie Erdgasheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	490 €	Gößnitz (EG Gößnitz)	91 m²	410 €	1920	3	3-Zimmer-Wohnung im Altbau, zuletzt modernisiert in 1995. Verfügt über Bad mit Wanne und Dusche, Vinylboden, Garage sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	490 €	Altenburg	83 m²	457 €	1976	3	3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Altbau, zuletzt modernisiert in 2025. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Dachboden, Keller, Garten sowie Erdgas-Zentralheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	490 €	Altenburg	81 m²	490 €	k.A.	3	3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC sowie Fliesen- und Holzboden	www.immo-welt.de (13.03.2026)

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

Abbildung 45: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Altenburger Land, 2026

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m²)								
Vergleichs-raum	Richt-wert	Ort	Wohn-fläche	Kalt-miete	Bau-jahr	Zimmer-zahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Alten-burger Land	590 €	Altenburg	104 m²	400 €	1907	4	4-Zimmer-Wohnung im Altbau. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen- und Laminatboden, Keller, Gartennutzung sowie Gas-Zentralheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	590 €	Altenburg	100 m²	550 €	1996	3	"Großzügige" 3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Dachboden, Balkon sowie Gas-Zentralheizung	www.klein-anzeigen.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	590 €	Meuselwitz	100 m²	550 €	k.A.	4	"Stilvolle" 4-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Tageslichtbad mit Wanne und Tageslichtbad mit Wanne, Fliesen- und Laminatboden, Balkon sowie Fernwärmeheizung	www.immobilien-scout24.de (13.03.2026)
LK Alten-burger Land	590 €	Altenburg	95 m²	555 €	1900	3	"Besondere" 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Gäste-WC, Fliesen-, Parkett- und Laminatboden, Balkon, Keller sowie Gasheizung	www.immo-welt.de (13.03.2026)

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

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Altenburger Land - Aktualisierung 2026

Abbildung 46: Basistabelle für den LK Altenburger Land: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote

	Miete	Wohnungsangebote im LK Altenburger Land (01.01.2024 bis 31.12.2025)																					
		Größenklasse																					Summe
		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 bis unter 130 m²	130 bis unter 135 m²	135 m² und mehr	
LK Altenburger Land	bis 200€	46	10	5	/	-	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**65**
	über 200 bis 300€	22	63	101	161	128	60	27	/	/	/	8	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	**579**
	über 300 bis 400€	-	/	7	53	109	183	185	121	49	23	11	/	/	/	-	/	-	-	-	-	-	**749**
	über 400 bis 500€	-	-	-	-	6	14	27	44	77	54	43	16	13	8	5	/	/	/	/	/	-	**318**
	über 500 bis 600€	-	-	-	-	-	-	5	6	12	12	33	26	25	13	21	9	/	/	/	/	-	/	**172**
	über 600 bis 700€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	12	13	12	5	21	10	16	/	5	/	/	/	**105**
	über 700 bis 800€	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	5	/	10	6	7	/	11	/	/	8	**57**
	über 800 bis 900€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	7	/	/	12	**39**
	über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	/	/	-	/	12	**28**
	über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	-	-	/	/	/	-	-	8	**15**
	über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	-	/	/	8	**11**
	über 1200€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	-	5	/	/	7	**16**
	Gesamt	**68**	**75**	**113**	**216**	**243**	**258**	**246**	**175**	**142**	**91**	**109**	**59**	**59**	**35**	**65**	**30**	**39**	**15**	**36**	**12**	**9**	**59**	**2.154**
	EZFH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	10	-	/	-	8	5	-	18	52

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

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

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 45 m² große Wohnungen im Landkreis Altenburger Land

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 647 ca. 45 m² großen Wohnungen (75 + 113 + 216 + 243 = 647). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 6 (Seite 10) und in Abbildung 9 (Seite 12) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 2.154) und entspricht der Angabe in Abbildung 6 (Seite 10).

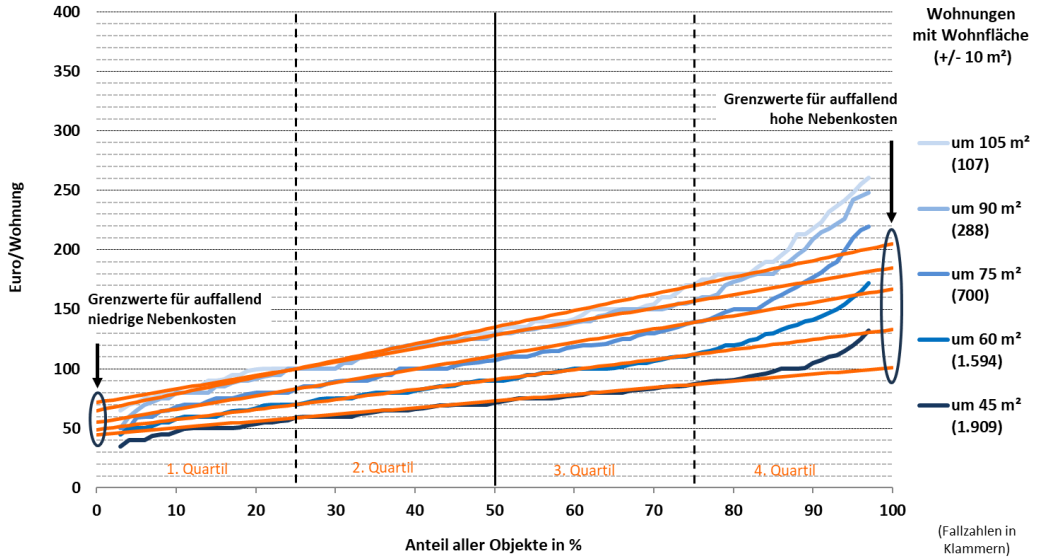
Hellorange: Die meisten dieser 647 Wohnungen kosten zwischen 200 und 400 Euro (vgl. hellorange Felder oben sowie auch den Verlauf der orangen Linien in Abbildung 9, Seite 12). 33 % dieser 647 Wohnungen kosten bis zu 260 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 9, Seite 12). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 45 m² große Wohnungen im Landkreis Altenburger Land verfügbar, aber nicht alle ca. 45 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

4. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten)

4.1 Nebenkosten von vermieteten Wohnungen im LK Altenburger Land

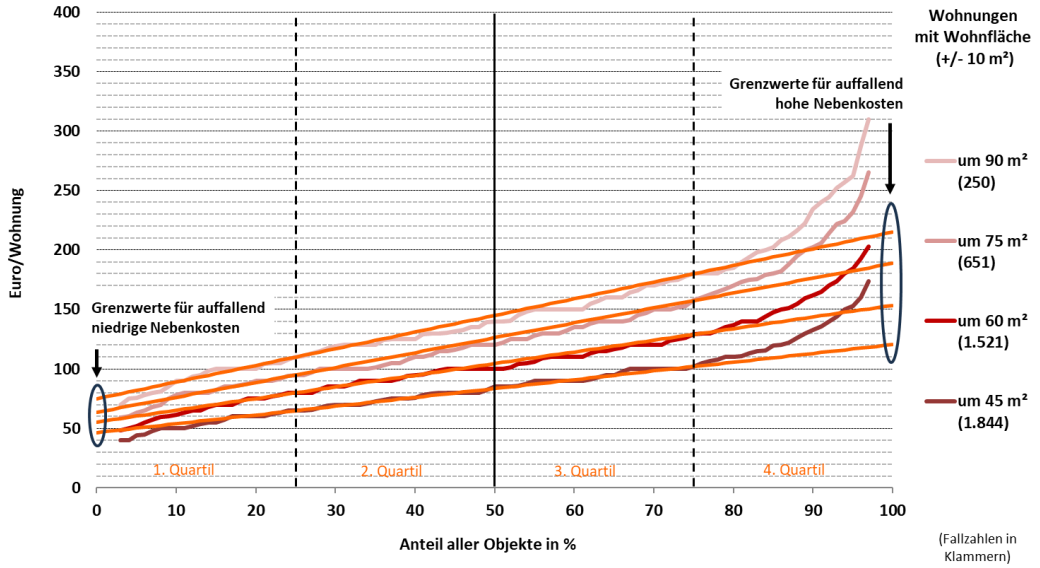
4.1.1 Darstellung der Quartilsgeraden

Abbildung 47: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten* im LK Altenburger Land, 2025



* kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 14 (Seite 20): Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dez. 2025), eigene Auswertung; Diagonalen: vgl. Lesebeispiel in Abbildung 16 (Seite 22) **empirica**

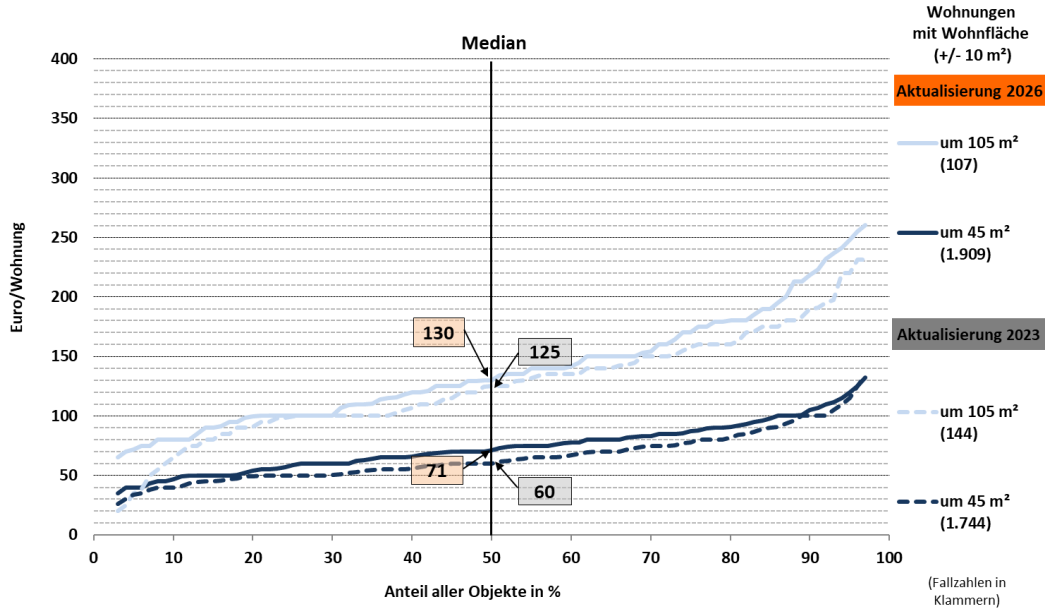
Abbildung 48: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten* im LK Altenburger Land, 2025



* warme Nebenkosten in Euro/Wohnung von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 19 (Seite 24): Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dezember 2025), eigene Auswertung; Diagonalen: vgl. Lesebeispiel in Abbildung 16 (Seite 22) **empirica**

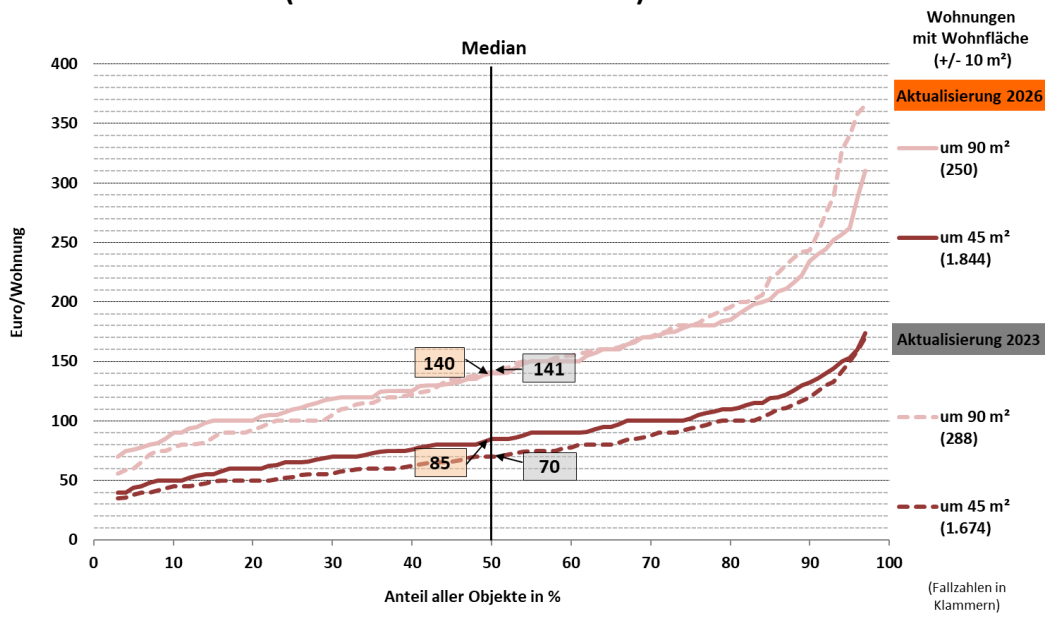
4.1.2 Nebenkosten im Zeitvergleich

Abbildung 49: Zeitvergleich der kalten Nebenkosten* im LK Altenburger Land (Stand 2026 zu Stand 2023)



* kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Die durchgezogenen Linien (**Stand 2026**) entsprechen denen in Abbildung 14 (Seite 20), die gestrichelten Linien (**Stand 2023**) stammen aus der **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 22.02.2024, dort Abb. 14 (Seite 20).
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dezember 2025 bzw. August 2023), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 50: Zeitvergleich der warmen Nebenkosten* im LK Altenburger Land (Stand 2026 zu Stand 2023)



* warme Nebenkosten in Euro/Wohnung von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Die durchgezogenen Linien (**Stand 2026**) entsprechen denen in Abbildung 19 (Seite 24), die gestrichelten Linien (**Stand 2023**) stammen aus der **Aktualisierung 2023**, Bericht vom 22.02.2024, dort Abb. 19 (Seite 24).
Quelle: Jobcenter und Landratsamt Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dezember 2025 bzw. August 2023), eigene Auswertung **empirica**

4.2 Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land

Es gibt verschieden Datenquellen zu Wohnnebenkosten.[57] Im Hauptteil (Kap. 3) und im Anhang-Kapitel 4.1 ist die Höhe der Nebenkostenangaben zu vermieteten Mietwohnungen im Landkreis Altenburger Land dargestellt. Im Folgenden folgt eine Auswertung der Nebenkostenangaben zu inserierten Mietwohnungen im LK Altenburger Land (Datenquelle 2; Ergebnis: siehe unten Abbildung 59, Seite 68).

4.2.1 Auswertung zu Nebenkosten von inserierten Wohnungen

Der Vermieter kann für Wohnnebenkosten monatliche Abschlagszahlungen verlangen, deren Höhe er selbst festlegt: Sie dürfen zwar zu niedrig, nicht aber unrealistisch hoch sein (§ 556 BGB). Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkostenarten vom Mieter zu tragen sind. Teilweise werden die Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten (Betriebskosten und Heizkosten) schon im Wohnungsinserat genannt und können so von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden.[58] Im Folgenden werden daraus nur die Inserate ausgewertet, in denen der Anbieter die Höhe der Abschlagszahlungen getrennt für kalte und warme Nebenkosten ausgewiesen hat.

Fallzahlen von NK inserierter Wohnungen im LK Altenburger Land

Im Ergebnis liegen aus dem Auswertungszeitraum der zwölf Quartale I/2023 bis IV/2025 für den Landkreis Altenburger Land damit für über 1.400 Mietwohnangebote Angaben zu den kalten Nebenkosten und für über 1.600 Mietwohnangebote Angaben zu den warmen Nebenkosten vor (vgl. letzte Spalte in Abbildung 51).[59]

Abbildung 51: Fallzahlen: Nebenkosten von inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025*

LK Altenburger Land	Fallzahlen: Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	
Kalte Nebenkosten	488	695	327	152	[88]	1.465
Warme Nebenkosten	519	761	367	176	106	1.601

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025. – ** 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**

NK inserierter Wohnungen im LK Altenburger Land

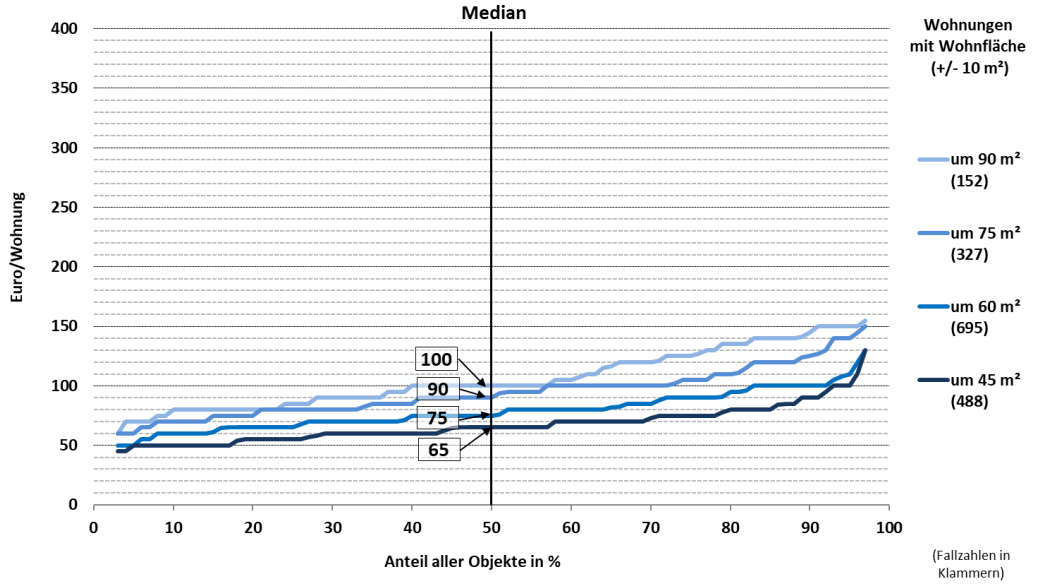
Die Bandbreite der für diese Wohnungen im Inserat genannten kalten und warmen Nebenkosten sind im Folgenden dargestellt (Abbildung 52 und Abbildung 53). Als Grenzwert für „auffallend hohe“ bzw. „auffallend niedrige“ Nebenkosten wird hier erneut der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert bzw. vom Höchstwert des ersten Quartils subtrahiert (Abbildung 55 und Abbildung 56; Lesebeispiel in Abbildung 16, Seite 22). Eine Ergebnisübersicht zeigt Abbildung 59 (Seite 68).

[57] Zu möglichen Datenquellen: vgl. Seite 17.

[58] Details zur empirica-Preisdatenbank: Vgl. Anhang-Kap. 3.2. (ab Seite 45).

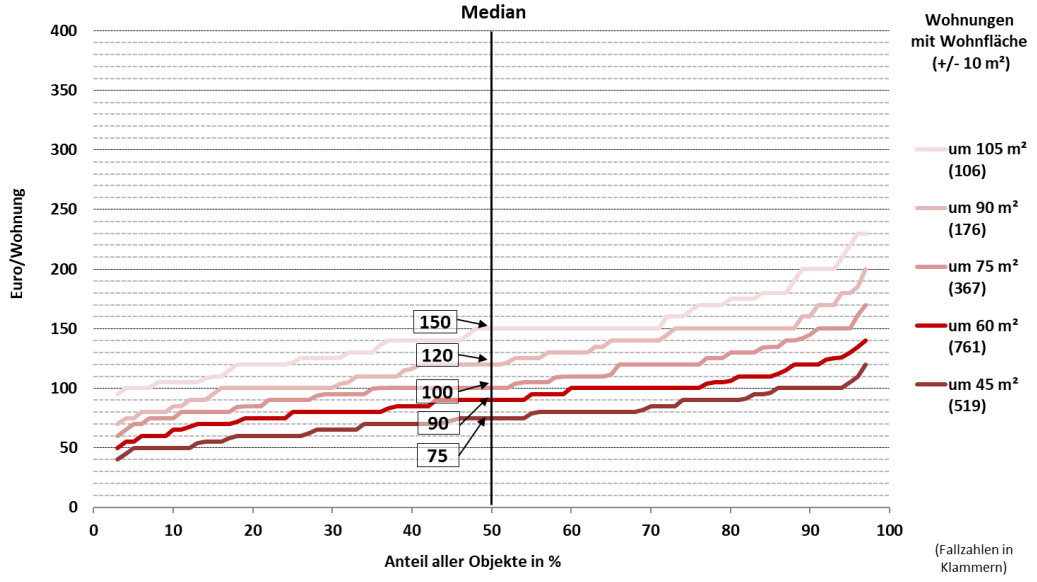
[59] **Anmerkung**: Nicht in allen Mietwohnungsinseraten wird die Höhe der Nebenkostenabschläge genannt, und nur selten getrennt nach Betriebs- bzw. Heizkosten („kalte“ und „warme“ Nebenkosten); zudem werden für die Nebenkostenauswertung Neubauten ignoriert. Um dennoch zu statistisch relevanten Fallzahlen zu kommen, wird hier ein längerer Auswertungszeitraum betrachtet (12 Quartale) als bei der Auswertung der **Nettokaltmieten** (8 Quartale, vgl. Kap. 2).

Abbildung 52: Streuung der kalten Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025.
Quelle empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

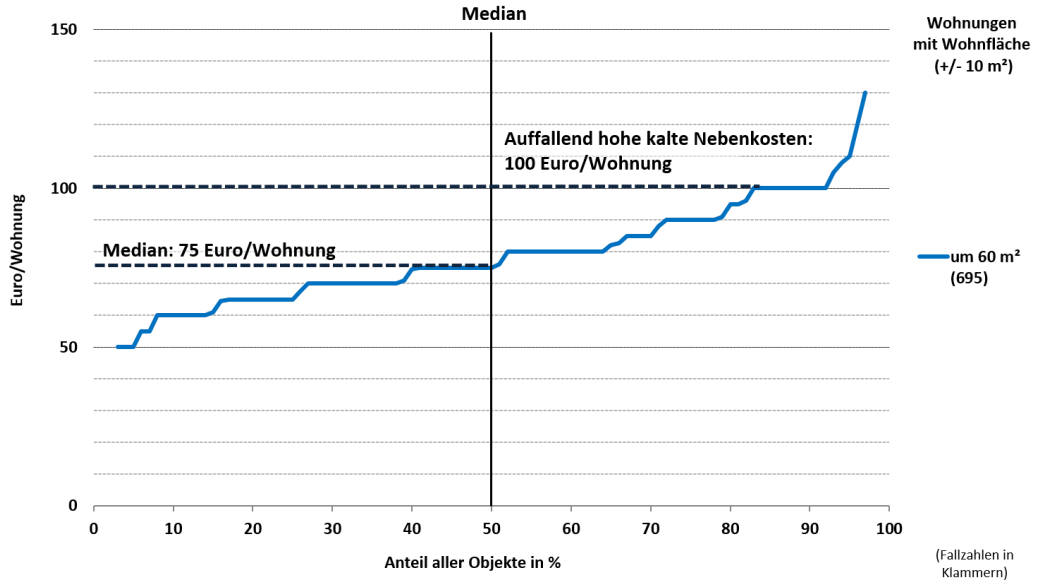
Abbildung 53: Streuung der warmen Nebenkosten* von inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025**



*in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

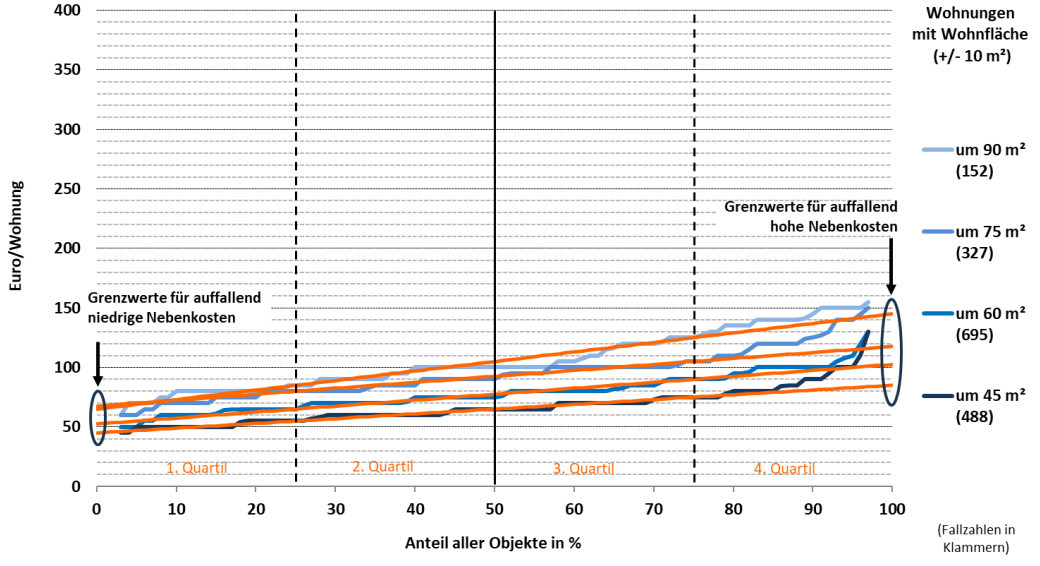
4.2.2 Darstellung der Quartilsgeraden

Abbildung 54: Streuung der kalten Nebenkosten* von ca. 60 m² großen inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025**



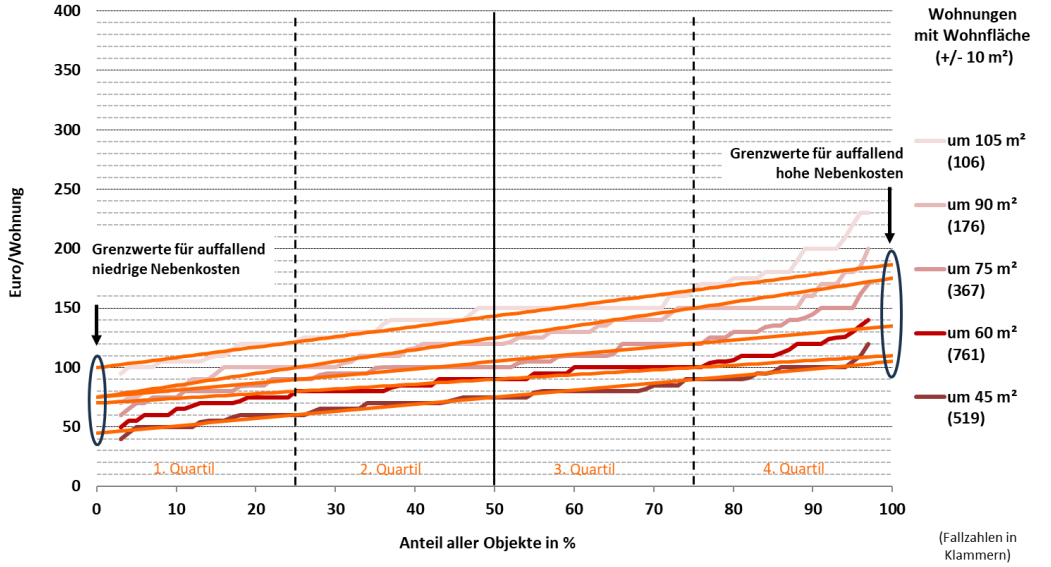
* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten in Euro/Wohnung/; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025. - Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 55).
Quelle: vgl. Abbildung 55 (Seite 66): empirica-Preisdatenbank **empirica**

Abbildung 55: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der kalten Nebenkosten* im LK Altenburger Land, 2025



* in Mietwohnungsinseraten genannte monatliche Abschläge für kalte Nebenkosten. ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 52 (Seite 65): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung; Diagonalen: vgl. Lesebeispiel in Abbildung 16 (Seite 22) **empirica**

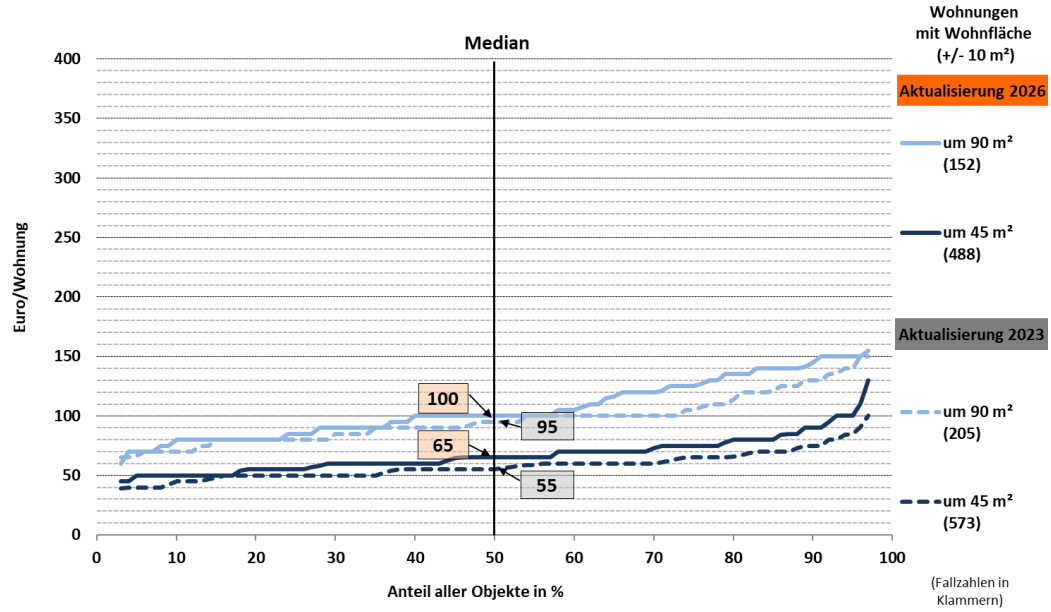
Abbildung 56: Streuung (Kurven) und Quartilsgeraden der warmen Nebenkosten* im LK Altenburger Land, 2025



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2025. - Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands.
Quelle: Kurven: vgl. Abbildung 53 (Seite 65): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung; Diagonalen: vgl. Lesebeispiel in Abbildung 16 (Seite 22) **empirica**

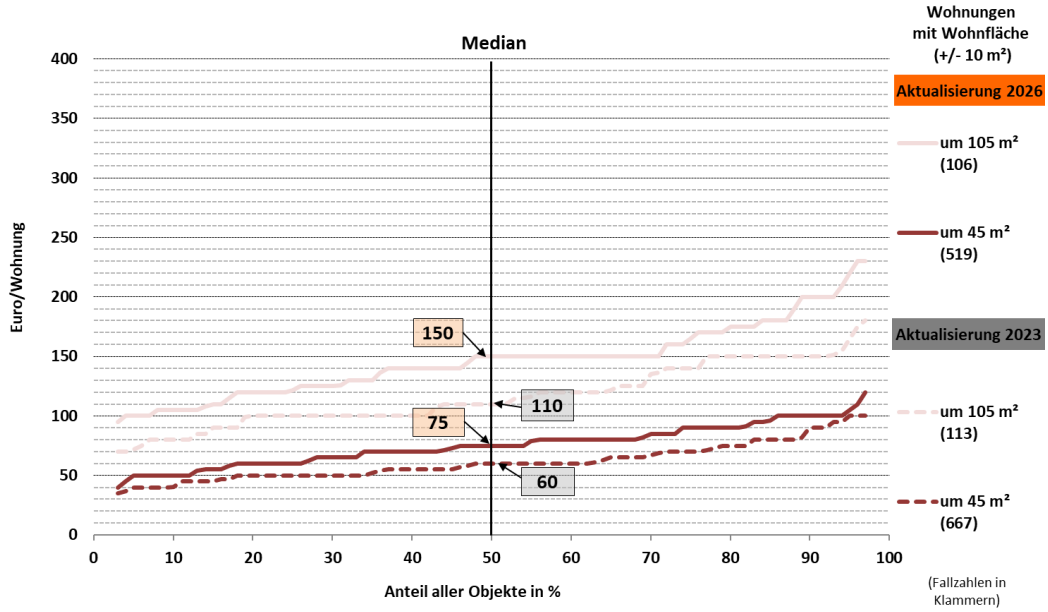
4.2.3 Nebenkosten im Zeitvergleich

Abbildung 57: Zeitvergleich der kalten Nebenkosten* im LK Altenburger Land (Stand 2026 zu Stand 2023)**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten; ** **Stand 2026** (Quartale I/2023 bis IV/2025) gegenüber **Stand 2023** (Quartale IV/2020 bis III/2023). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 52 (Seite 65), die gestrichelten Linien stammen aus der **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 22.02.2024, dort Abb. 47 (Seite 57).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 58: Zeitvergleich der warmen Nebenkosten* im LK Altenburger Land (Stand 2026 zu Stand 2023)**



* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für warme Nebenkosten; ** **Stand 2026** (Quartale I/2023 bis IV/2025) gegenüber **Stand 2023** (Quartale IV/2020 bis III/2023). Die durchgezogenen Linien entsprechen denen in Abbildung 53 (Seite 65), die gestrichelten Linien stammen aus der **Aktualisierung 2023**, a. a. O., Bericht vom 22.02.2024, dort Abb. 48 (Seite 57).
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 59: Nebenkostenangaben* zu inserierten Wohnungen im LK Altenburger Land, 2025**

(a) Mittlere Nebenkosten von inserierten Wohnungen:

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	70	80	90	100	[130]	80	90	100	120	150

(b) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	[180]	110	110	140	180	190

(c) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	50	50	70	70	[90]	50	70	80	80	100

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte und warme Nebenkosten; **Quartale I/2023 bis IV/2025. Wohnungsgrößen +/- 10 m² (a) Mediane: vgl. Abbildung 52 und Abbildung 53. (b) und (c) Grenzwert hier: Addition bzw. Subtraktion des halben Quartilsabstands: vgl. Abbildung 55 und Abbildung 56.
[ ]: Fallzahl <100.- Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

4.2.4 Vergleich der beiden Datenquellen zu Nebenkosten

Nebenkosten aus zwei Datenquellen im LK Altenburger Land

Der Vergleich der hier im Anhang dargestellten Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen zu den oben im Hauptteil dargestellten Nebenkostenangaben von vermieteten Wohnungen (Abbildung 23, Seite 27) zeigt hier, dass die kalten und warmen Nebenkosten zu inserierten Wohnungen teilweise etwas niedriger liegen (Abbildung 60).

Abbildung 60: VERGLEICH DER DATENQUELLEN: Mittlere Nebenkosten von inserierten Wohnungen im Vergleich zu denen von vermieteten, LK Altenburger Land, 2025

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	0	-10	-20	-30	0	-10	-10	-20	-20	0

Werte in Abbildung 59a („inseriert“) abzüglich der Werte in Abbildung 23b („vermietet“).
Quellen: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten; Quartale I/2023 bis IV/2025); Jobcenter und Landratsamt des LK Altenburger Land (SGB II und SGB XII, Dezember 2025), eigene Auswertung **empirica**

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

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

5.1.1 Ergebnistabellen im LK Altenburger Land, Stand 2023

Abbildung 61: Ergebnistabellen im LK Altenburger Land (auf Basis von NK von inserierten Wohnungen, Stand 2023)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	240	300	360	450	550

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altenburger Land	60	70	80	100	100	60	70	90	100	110

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altenburger Land	80	100	120	140	150	90	110	130	150	170

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
LK Altenburger Land	30	30	40	50	50	30	40	40	50	60

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2021 bis III/2023, unteres Drittel; (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (Euro/Wohnung in angemessener Wohnungsgröße für 1- bis 5-Personen-Haushalte), Quartale IV/2020 bis III/2023; (c) Hier: 1,5-facher ungerundeter Median. (d) Halber ungerundeter Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.
Quelle: vgl. Aktualisierung 2023, a. a. O., Bericht vom 22. Februar 2024 (dort Abb. 11 und 49): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

5.1.2 Ergebnistabellen im LK Altenburger Land, Stand 2026

Abbildung 62: Ergebnistabellen im LK Altenburger Land (auf Basis von NK von inserierten Wohnungen, Stand 2026)*

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

(b) Mittlere Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	70	80	90	100	130	80	90	100	120	150

(c) Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	180	110	110	140	180	190

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	50	50	70	70	90	50	70	80	80	100

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025, unteres Drittel. (b) Median der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen in Euro/Wohnung, Quartale I/2023 bis IV/2025. (c) Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (d) Grenzwert hier: Subtraktion des halben Quartilsabstands. Alle Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet
Quelle: vgl. Abbildung 23 (Seite 27): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

5.1.3 Veränderung der Ergebnisse im LK Altenburger Land, 2023 zu 2026

Abbildung 63: Differenz der Ergebnistabellen im LK Altenburger Land (Stand 2026 zu Stand 2023)

(a) Veränderung der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	+20	+20	+30	+40	+40

(b) Veränderung der mittleren Nebenkosten von inserierten Wohnungen:

	Mittlere kalte Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)					Mittlere warme Nebenkosten Median (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	+10	+10	+10	0	+30	+20	+20	+10	+20	+40

(c) Veränderung der Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	+10	0	0	+10	+30	+20	0	+10	+30	+20

(d) Veränderung der Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	+20	+20	+30	+20	+40	+20	+30	+40	+30	+40

Quelle: Differenz der Werte in Abbildung 62 und Abbildung 61 **empirica**

5.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Vor- und Nachteile verschiedener Prüfschemata)

5.2.1 Offene Fragen bei der Bruttomietenprüfung

Das Bundessozialgericht nennt **mehrere Prüfschemata** und verlangt lediglich, dass ein „**schlüssiges Konzept** zur Ermittlung der angemessenen **Netto- oder Bruttokaltmiete“** ein „planmäßiges Vorgehen“ erfordert.[60] Nettokaltmieten sind zielführend zum Ausschluss eines gehobenen Standards sind Nettokaltmietenkonzepte. Bruttomietenkonzepte sind ungenauer, da sie mehrere Komponenten der Wohnkosten miteinander verrechnen (Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete). Zudem ist nicht festgelegt, ob die Angemessenheitsgrenzen dazu **eng oder weit gefasst** werden sollen: Dabei macht es einen großen Unterschied, ob zur Herleitung eines Bruttomieten-Richtwerts lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert wird.[61] **Wichtiger als die Festlegung der Datenquelle ist also die Höhe der Abgrenzung (eng oder weit gefasst).**

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

Eine **Bruttomiete** ist nicht nur dann „zu hoch“, wenn die Wohnung „zu gut“ oder „zu groß“ ist, sondern auch, wenn nur ihre Nebenkosten „zu hoch“ sind.[62] Gerade Mieter von **einfachen Wohnungen** wohnen aber oft in Wohnblöcken mit relativ **hohen kalten Nebenkosten** (durch Aufzüge, Gebäudereinigungsdienste und Hausmeister usw.) und in ungedämmten Wohnungen mit relativ **hohen warmen Nebenkosten**. Wenn man die Angemessenheit über eine Bruttomiete definiert, wohnen Mieter mit hohen Nebenkosten nur dann angemessen, wenn sie kleinere (oder qualitativ schlechtere) Wohnungen bewohnen als Mieter mit niedrigen Nebenkosten (denn nur dann haben sie die gleiche Bruttomiete). Anders ausgedrückt: Falls die Bruttomiete eines Haushalts unangemessen hoch ist, weiß man im Einzelfall noch nicht, ob dies daran liegt, dass die Nettokaltmiete relativ hoch ist (er also „zu gut“ oder „zu groß“ wohnt), oder lediglich daran, dass relativ hohe Abschlagszahlungen für Nebenkosten verlangt werden wie Hausmeister, Aufzug, usw. **Beim Prüfschema der Bruttomiete ist es daher auch wichtig festzulegen, ob** selbst Mieter von einfachen Wohnungen zur Kostensenkung auffordern werden, die gar **keinen Einfluss auf ihre (hohen) Nebenkosten haben**; oder ob die **Angemessenheit der Nebenkosten** besser **zunächst separat** überprüft wird (1. Prüfschritt/Nichtprüfungsgrenze)**.**

---

60 BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 27); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025.

61 Laut BSG kann es reichen, *den Median* zu verwenden, wenn „sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt (…) und nicht nur auf Wohnungen (…) mit möglicherweise *geringeren* kalten Betriebskosten (…) bezieht.“ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Urteil. Zuletzt geprüft am 09.10.2025. – Dabei haben Wohnungen des einfachen Standards bzw. Wohnungen von Leistungsbeziehern nicht systematisch niedrigere kalte Betriebskosten als andere Wohnungen: Vgl. empirica-paper Nr. 259; abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

62 Das Prüfschema hat Einfluss auf die Art der als angemessenen angesehenen Wohnungen. Vgl. **empirica-paper Nr. 235** (dort Abb. 11); abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

5.2.2 Vorteile der Nettokaltmietenprüfung

Beim **Prüfschema der Nettokaltmiete** wird nichts „eng oder weit gefasst“: Denn **Nebenkosten** werden vom Grundsatz her **als angemessen angesehen** (sofern sie nicht auffallend hoch sind). Die Nichtprüfungsgrenze bestimmt nur, ab wann eine Einzelfallprüfung folgt, nicht aber die Höhe der Deckelung! Diese **Komponentenprüfung** hat **folgende Vorteile**:

- Erstens spiegeln nur die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten, den Wohnstandard wider. Denn Nebenkosten wie Grundsteuern und Müllentsorgungskosten unterscheiden sich zwar je Kommune, sind aber für hochwertige und einfache Wohnungen nicht systematisch anders.[63] Der **Ausschluss eines gehobenen Standards** wird „verwässert“, wenn auch noch Nebenkosten addiert werden: Ein gehobener Standard (also eine zu hohe Nettokaltmiete) wird auch bei niedrigen Nebenkosten nicht angemessen.
- Zweitens gelten **Wohnnebenkosten**, die der Mieter nicht beeinflussen kann, damit **grundsätzlich** als **angemessen:** Hohe Heizkosten durch alte Heizungsanlagen oder hohe Betriebskosten durch hohe Grundsteuern sollten nicht dazu führen, dass dem Hilfeempfänger weniger Budget für die Nettokaltmiete (oder den Regelsatz) bleibt. Genau dies ist aber beim Prüfschema der Bruttokaltmiete der Fall.
- Drittens kann die Angemessenheit unabhängig von den (zunächst unbekannten) Nebenkosten, also bereits ***vor*** **Einzug,** beurteilt werden**.** Damit tragen die Mieter kein Risiko, dass sich eine Wohnung nach Vorliegen der Jahresabrechnung bei Nachzahlungsbeträgen, die die Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete erhöhen, rückwirkend doch noch als unangemessen herausstellt.
- Viertens kann nach angemessenen Wohnungen **leichter (online) gesucht** werden: Alle **Immobilien-Portale** haben Eingabefelder für die maximale Grundmiete (Nettokaltmiete), nicht aber für die maximale Bruttokaltmiete. Die verlangten Nebenkostenabschläge werden vom Vermieter notgedrungen nur abgeschätzt. Da sie nicht in jeder Anzeige angegeben werden, muss man den Vermieter erst persönlich über die Höhe der verlangten Nebenkostenabschläge (nur für die kalten Nebenkosten!) befragen, um die geschätzte Bruttokaltmiete zu erfahren. Das erschwert die - ohnehin schwierige - Wohnungssuche für Leistungsempfänger erheblich. Auch für Leistungsträger ist es aufgrund der fehlenden Angaben in Inseraten schwierig, einem Leistungsbezieher (oder einem Sozialgericht) einen Verfügbarkeitsnachweis über angemessene Bruttokaltmiete zu liefern.[64] Diese Probleme gibt es bei der Suche nach einer angemessenen Nettokaltmiete nicht**:** Denn für diese gibt es ein Suchfeld – und sie ist auch ausnahmslos in jedem Inserat angegeben.

Trotz all dieser Vorteile verlangen einige **Sozialgerichte** nach Aussage von Leistungsträgern offenbar immer noch eine **Bruttokaltmietenprüfung** oder eine **Gesamtangemessenheitsgrenze** (Bruttowarmmietenprüfung) – und dies sogar, ohne zu spezifizieren, ob diese Richtwerte eng oder weit gefasst sein sollen (was für die Höhe des Grenzwerts aber einen enormen Unterschied macht). In der Praxis sind keine Vorteile zu erkennen. Im Ergebnis bleibt daher der Appell an **Gesetzgeber** und **Sozialgerichtsbarkeit**, auch Angemessenheitsprüfungen anhand der **Nettokaltmiete** als praktikabel und zielführend anzusehen.

---

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

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

5.3 Anhang zu Kap. 4.3 (Alternative Prüfschemata für den LK Altenburger Land)

Aus den Ergebnistabellen (Abbildung 23, Seite 27) lassen sich verschiedene Prüfschemata ableiten. Die entsprechenden Prüftabellen für den Landkreis Altenburger Land werden hier im Folgenden dargestellt.

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

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

Zielsetzung: § 22 SGB II und § 35 SGB XII verlangen nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung „in Höhe der *tatsächlichen* Aufwendungen“ anerkannt werden, und dies auch nur „soweit diese *angemessen* sind.“ Also muss der Wohnbedarf zwar gedeckt werden, aber unangemessen hohe Aufwendungen (etwa für einen gehobenen Wohnstandard, eine übergroße Wohnung, einen zu hohen Wasserverbrauch oder das Heizen bei offenem Fenster) müssen nicht finanziert werden. Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist damit die **Nettokaltmiete**; bei **auffallend hohen Nebenkosten** wird **nach dem Grund gesucht:** Solange das Verbrauchsverhalten des Mieters unauffällig ist, werden die Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt.

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine (kalten und warmen) **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (Abbildung 64). Wenn jede Komponente einzeln angemessen ist, dann sind natürlich auch die Summen daraus angemessen (also auch die Bruttokaltmiete und Bruttowarmmiete). Ergänzend kann ein **Klimabonus** gewährt werden (Abbildung 65).

Abbildung 64: **<u>Möglichkeit 1 (Komponentenprüfung):</u>**
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altenburger Land (Stand 2026)

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Abbildung 23a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	180	110	110	140	180	190

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Abbildung 23c **empirica**

Zielsetzung mit Klimabonus: Wenn zusätzlich ein Anreiz zum **energieeffizienten** Wohnen geschaffen werden soll, dann ist eine Verrechnung der warmen Nebenkosten sinnvoll, aber nur in eine Richtung: Haushalte, die **besonders niedrige Heizkosten** vorweisen, dürfen eine **höhere Nettokaltmiete** haben. (Nicht umgekehrt: Besonders hohe Heizkosten reduzieren nicht die angemessene Nettokaltmiete!) Damit können auch energieeffiziente Wohnungen (mit höherer Nettokaltmiete, aber dafür auffallend niedrigen Heizkosten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein (also z. B. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen mit entsprechend höheren Grundmieten), nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten entsprechend niedrig sind.

Vom Grundsatz her besteht auch hier keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den Komponenten: Die Angemessenheit der Wohnung wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt; Nebenkosten gelten als angemessen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Es gibt nur **ergänzend einen Klimabonus:** Für Haushalte, deren Heizkosten „auffallend niedrig" sind, gilt eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus". Der **Klimabonus** entspricht hier dem Betrag der nicht ausgeschöpften Heizkosten.[65]

Mögliches Prüfschema im LK Altenburger Land

Prüfschema: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung eines konkreten Haushalts gelten also weiterhin als angemessen, solange seine Nettokaltmiete nicht die **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten** übersteigt; seine kalten und warmen **Nebenkosten** werden in ihrer tatsächlichen (nachgewiesenen) Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind. Zusätzlich wird **Haushalten mit auffallend niedrigen Heizkosten** eine **höhere Nettokaltmiete** zugestanden (Abbildung 65).

[65] Er errechnet sich aus der Differenz des „Grenzwerts für auffällig hohe Heizkosten" zum „Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten" (Abbildung 23c rechts abzgl. Abbildung 23d rechts).

Abbildung 65: Komponentenprüfung mit Klimabonus:
Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung im LK Altenburger Land (Stand 2026)

Komponentenprüfung:

a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Abbildung 23a

b) Nichtprüfungsgrenze für kalte und warme Nebenkosten:

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	90	100	120	150	180	110	110	140	180	190

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Abbildung 23c

Plus Klimabonus:

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

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²	um 45 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 90 m²	um 105 m²
LK Altenburger Land	50	70	80	80	100	60	40	60	100	90

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): für Bedingung (links): Abbildung 23d rechts, für Klimabonus (rechts): Werte in Abbildung 23c rechts abzgl. Werte in Abbildung 23d rechts

d) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten inkl. Klimabonus:

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete mit Klimabonus (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	320	360	450	590	680

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Werte in Abbildung 23a zzgl. Werte in Abbildung 23c rechts abzgl. Werte in Abbildung 23d rechts

5.3.2 Möglichkeit 2: Eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete

Eine andere Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die **Bruttokaltmiete**. Durch die Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum der anmietbaren Wohnungen darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Qualität der Wohnung anfallen) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards**.[66] Hinzu kommt die Unschärfe, dass die Bruttokaltmiete einer Wohnung zunächst lediglich auf den vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen für die kalten Nebenkosten beruhen kann (da die Jahresabrechnung mit den tatsächlichen Höhe erst ein bis zwei Jahre später vorliegt!). Überprüft auf seine Angemessenheit wird also nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert!

Die **Zielsetzung,** die mit der Prüfschema der Bruttokaltmiete erreicht werden soll, ist auch nicht nachvollziehbar. Denn die Bruttokaltmiete auch von Faktoren wie der Grundsteuer und Müllgebühren usw. beeinflusst, die gar nichts mit dem Wohnstandard zu tun haben und die sich von Kommune zu Kommune unterscheiden. Sozialgerichte, die eine Bruttokaltmietenprüfung verlangen, konkretisierten zudem nicht, ob sie dabei eine **eng oder weit gefasste Bruttokaltmiete** als Prüfschema für sinnvoller halten. Dabei macht es vom Ergebnis her einen großen Unterschied, ob man nur mittlere Nebenkosten ansetzt (wie sie etwa im Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds angegeben werden), dann sind die Richtwerte „eng gefasst“, oder aber Nebenkostengrenzen, die für fast alle Wohnungen ausreichend hoch sind, dann sind die Richtwerte „weit gefasst“.[67] Sie konkretisieren auch nicht, welche Rolle spätere Nachzahlungen im Hinblick auf die angemessene Bruttokaltmiete haben – bzw. was passieren soll, wenn die Wohnung sich nach Vorlage der Jahresabrechnung erst „im Nachhinein“ als unangemessen herausstellt.

Angemessene Bruttokaltmiete im LK Altenburger Land

Prüfschema „Eng gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 23a) und den **mittleren** kalten Nebenkosten (Abbildung 23b links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 66a). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. – **Nachteil:** Per Definition haben etwa die Hälfte aller Wohnungen *mehr* als nur *mittlere* kalte Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann. (Beispiel: In Kommunen mit relativ hoher Grundsteuer gelten so nur noch günstigere Wohnungen als angemessen, da dort die Grundsteuer bereits einen höheren Anteil des als angemessenen angesehenen Bruttokaltmietenbetrages in Anspruch nimmt.)

Prüfschema „Weit gefasste Bruttokaltmiete“: Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 23a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte Nebenkosten (Abbildung 23c links). Die Bedarfe für Unterkunft gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene

---

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

[67] Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Urteil). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine ***niedrigere*** **Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

Bruttokaltmieten nicht übersteigt (Abbildung 66b). Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. - **Nachteil:** Damit reduzieren höhere kalte Nebenkosten zwar nicht mehr die Wohnqualität wie bei der eng gefassten Bruttokaltmiete; die Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten Nebenkosten führt aber zu sehr hohen Bruttokaltmietenrichtwerten, zu denen in der Regel auch unangemessen gute (oder unangemessen große) Wohnungen anmietbar sind. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die (per Definition) vielen Wohnungen, die gar keine auffallend hohen kalten Nebenkosten haben! Bedarfsgemeinschaften können den zusätzlichen Geldbetrag bis zur hohen Bruttokaltmietengrenze für eine höhere Nettokaltmiete nutzen und damit besser (oder größer) wohnen als angemessen wäre.

Abbildung 66: <u>Möglichkeit 2 (Bruttokaltmiete):</u>
Richtwerttabellen für angemessene Bruttokaltmieten im LK Altenburger Land (Stand 2026)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	**330**	**400**	**480**	**590**	**720**

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Summe der Werte in Abbildung 23a und Abbildung 23b links

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttokaltmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	**350**	**420**	**510**	**640**	**770**

Quelle: Ergebnistabellen für den Landkreis Altenburger Land (Seite 27): Summe der Werte in Abbildung 23a und Abbildung 23c links **empirica**

Auswirkungen:

- **„Eng gefasste" Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung der angemessenen Nettokaltmieten mit den *mittleren* kalten Nebenkosten ist **relativ stringent**: Die Angemessenheitsprüfung geht implizit davon aus, dass **nur <u>mittlere</u> kalten Nebenkosten** angemessen sind. Das ist eine relativ eng gefasste Abgrenzung, da ja per Definition etwa die Hälfte aller Wohnungen höhere Nebenkosten hat als nur „mittlere". Eine Wohnung mit angemessen hoher Nettokaltmiete und unauffälligen Nebenkosten, die etwas über dem Mittel liegen, wird dennoch nicht finanziert. Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, „**soweit diese angemessen sind**."
- **„Weit gefasste" Bruttokaltmiete:** Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für „auffallend hohe" kalte Nebenkosten ist **relativ großzügig:** Das Prüfschema der weit gefassten Bruttokaltmiete führt zu relativ hohen Bruttokaltrichtwerten, zu denen

in der Regel **bessere Wohnqualitäten** als nur einfacher Standard anmietbar sind. Damit werden auch viele „**unangemessen gute**“ oder „**unangemessen große**“ Wohnungen **finanziert**, oder auch **künstlich verteuerte** Wohnungen.[68] Denn die hohen Bruttokaltmietenrichtwerte werden ja auch den (per Definition) vielen Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben! Für den Leistungsträger führt dies zu hohen Ausgaben, da kalte Nebenkosten für alle in einer Höhe finanziert werden, die gar nicht für alle anfallen. Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung **„in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“** anerkannt werden, und das auch nur „soweit diese angemessen sind.“

- **Aktualisierungen:** Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich Nebenkosten unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass sie sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten sinken – trotz steigender Mieten. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 75) ist nicht zu erkennen.

[68] Vermieter von Wohnungen mit normalen oder niedrigen kalten Nebenkosten könnten für Jobcenterkunden die Nettokaltmiete **künstlich erhöhen**, um so den Richtwert für weit gefasste Bruttokaltmieten voll „auszuschöpfen“. Mieter mit eigenem Einkommen würden die Wohnung zu den künstlich erhöhten Mieten hingegen nicht anmieten, denn ein vergleichbarer Wohnstandard mit ähnlichen Nebenkosten findet sich am Markt auch zu niedrigeren Mieten!

5.3.3 Möglichkeit 3: Eng oder weit gefasste Bruttowarmmiete

Eine weitere Möglichkeit, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu prüfen bildet die *Bruttowarmmiete* (die sog. „**Gesamtangemessenheitsgrenze**"). Durch eine Verrechnung der Nettokaltmiete (die das Qualitätsspektrum darstellt) mit den kalten Nebenkosten (die unabhängig von der Wohnqualität anfallen) **und** den warmen Nebenkosten (die bei Wohnungen mit einfachem Standard sogar besonders hoch sein können) **verwischen die Grenzen zum Ausschluss eines gehobenen Standards besonders stark**.[69] Überprüft werden kann auch hier nur ein geschätzter (vorläufiger) Wert, nämlich der Wert auf Basis der vom Vermieter angesetzten Abschlagszahlungen, die er frei wählen kann!

Zielsetzung: Nicht der Wohnstandard einer Bedarfsgemeinschaften soll angemessen sein, sondern die **gesamten Wohnkosten** (einschließlich aller Nebenkosten). Diese Zielsetzung ist insofern nachvollziehbar, als auch selbstzahlende Mieter die gesamten Wohnkosten im Blick haben müssen. Auch hierbei lassen sich Richtwerte **eng oder weit fassen**. Es macht hier sogar noch einen größeren Unterschied, ob nur mittlere Nebenkosten angesetzt werden (dann sind die Richtwerte „eng gefasst"), oder aber Nebenkosten, die für die meisten Wohnungen ausreichen (dann sind die Richtwerte „weit gefasst").[70]

Angemessene Bruttowarmmiete im LK Altenburger Land

Prüfschema „Eng gefasste Bruttowarmmiete": Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 23a) und den **mittleren** kalten und **mittleren** warmen Nebenkosten (Abbildung 23b links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigt (Abbildung 67a). **- Nachteil:** Etwa die Hälfte aller Wohnungen hat per Definition *mehr als mittlere* Nebenkosten, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete bzw. angemessene Wohnqualität nicht voll ausgeschöpft werden kann (oder vom Regelsatz finanziert werden muss.) So ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer und in einer Wohnung mit alter Heizungsanlage und hohem Energieverbrauch eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre.

Prüfschema „Weit gefasste Bruttowarmmiete": Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 23a) und den Grenzwerten für **auffallend hohe** kalte und **auffallend hohe** warme Nebenkosten (Abbildung 23c links und rechts). Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttowarmmiete die Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht übersteigen (Abbildung 67b). - **Nachteil:** Eine Verrechnung mit dem auffallend hohen Wert der kalten und zusätzlich auch noch dem auffallend hohen Wert der warmen Nebenkosten führt zu sehr hohen Bruttowarmrichtwerten (vgl. Abbildung 67b), zu denen in der Regel weit mehr als nur ein Drittel aller angebotenen Wohnungen anmietbar ist. Hintergrund: Die hohen Richtwerte gelten ja auch für die vielen Wohnungen, die *keine* auffallend hohen Nebenkosten haben: Sie können dafür umso höhere Nettokaltmieten

---

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

70 Das BSG weist berechtigterweise darauf hin, dass die Abgrenzung angemessener Nebenkosten von der Datenquelle abhängen sollte, da es z. B. einen Unterschied macht, ob **von vornherein nur besonders niedrige Nebenkosten** in die Auswertung einfließen (vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 41); abrufbar unter: Bundessozialgericht - Urteil -). Hinweis: Einfache Wohnungen haben gegenüber hochwertigen Wohnungen zwar eine ***niedrigere*** **Nettokaltmiete**, aber die **Nebenkosten** einfacher Wohnungen liegen ähnlich hoch (Müllgebühren, Grundsteuern) oder sogar höher (z. B. für Aufzüge in Wohnblöcken oder für Heizkosten von unsanierten Wohnungen).

haben, und damit besser sein als angemessen wäre. Für den Leistungsträger führt dies zu hohen Ausgaben, da kalte und warme Nebenkosten jeweils für alle in einer Höhe finanziert werden, die gar nicht für alle anfallen.

Abbildung 67: <u>Möglichkeit 3 (Bruttowarmmiete):</u>
Richtwerttabellen für angemessene Bruttowarmmieten im LK Altenburger Land (Stand 2026)

(a) Richtwerte für eng gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	410	490	580	710	870

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 27): Summe der Werte in Abbildung 23a und Abbildung 23b links + rechts

(b) Richtwerte für weit gefasste angemessene Bruttowarmmieten

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatswarmmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	460	530	650	820	960

Quelle: Ergebnistabellen (Seite 27): Summe der Werte in Abbildung 23a und Abbildung 23c links + rechts

empirica

Auswirkungen:

- **„Eng gefasste" Bruttowarmmiete:** Eine Verrechnung der angemessenen Nettokaltmieten mit den *mittleren* kalten und *mittleren* warmen Nebenkosten ist **relativ stringent**: Die Angemessenheitsprüfung geht implizit davon aus, dass **nur <u>mittlere</u> Nebenkosten** angemessen sind. Das ist eine relativ eng gefasste Abgrenzung, da ja per Definition etwa die Hälfte aller Wohnungen höhere Nebenkosten hat als nur „mittlere". Eine Wohnung mit angemessen hoher Nettokaltmiete und unauffälligen Nebenkosten, die etwas über dem Mittel liegen, wird dennoch nicht finanziert. Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt werden, „**soweit diese angemessen sind**."
- **„Weit gefasste" Bruttowarmmiete:** Eine Verrechnung mit dem Grenzwert für „auffallend hohe" kalte und warme Nebenkosten ist **relativ großzügig:** Das Prüfschema der weit gefassten Bruttowarmmiete führt zu relativ hohen Bruttowarmrichtwerten, zu denen in der Regel **bessere Wohnqualitäten** als nur einfacher Standard anmietbar sind. Damit werden auch viele „**unangemessen gute**" oder „**unangemessen große**" Wohnungen **finanziert**. Denn die hohen Bruttowarmmietenrichtwerte werden ja auch den (per Definition) vielen Haushalten gezahlt, die gar keine auffallend hohen Nebenkosten haben! Dabei verlangen § 22 SGB II und § 35 SGB XII doch nur, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung **„in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen"** anerkannt werden, und das auch nur „soweit diese angemessen sind."

- **Aktualisierungen:** Zudem ist eine zukünftige Anpassung der Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten nicht immer nachvollziehbar: Da sich kalte und warme Nebenkosten jeweils unabhängig vom Mietniveau entwickeln, kann es passieren, dass die Nebenkosten sinken, während die Mieten gleichzeitig (leicht) steigen, so dass die hier ausgewiesenen Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten sinken – trotz steigender Mieten. Das ist schwer zu vermitteln. Bei der Komponentenprüfung hingegen erhöhen sich erwartungsgemäß dann auch die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten – und lediglich die **Nichtprüfungsgrenzen für Nebenkosten sinken** (was bei sinkenden Nebenkosten ja auch sinnvoll ist!). Ein Vorteil der „Bruttokaltmietenprüfung“ gegenüber der „Komponentenprüfung“ (Nettokaltmietenprüfung mit getrennter Nebenkostenprüfung, vgl. Seite 75) ist nicht zu erkennen.

6. Anforderungen an ein KdU-Konzept

6.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

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

6.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 68: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept[71]

Anforderungen des BSG

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Landkreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 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.

empirica

[71] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Vor allem werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG[72] 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."*[73] (vgl. dazu auch Anhang-Kap. 7.3, ab Seite 98).

[72] Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 17-22); abrufbar unter: B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

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

6.3 NEU: Neue Anforderung des Gesetzgebers (ab Juli 2026)

6.3.1 Drei weitere Prüfschritte im § 22 SGB II (A bis C)

Der Gesetzgeber hat zum 1. Juli 2026 umfangreiche Änderungen im Sozialgesetzbuch II beschlossen, darunter auch **Ergänzungen in § 22 (1)**, der Leistungsträger ursprünglich nur zur **Anerkennung *angemessener* Bedarfe** für Unterkunft und Heizung verpflichtete (Satz 1). Seit Januar 2023 gilt dies hinsichtlich der *Heizung* zwar weiterhin von Anfang an, aber hinsichtlich der *Unterkunft* erst nach Ablauf einer **einjährigen Karenzzeit** (Sätze 2 bis 5).[74] Ab Juli 2026 werden nun im „Dreizehnten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze“ vom 22.04.2026 **weitere Prüfanforderungen ergänzt**, auch schon während der Karenzzeit (siehe ab Satz 6, Neuformulierungen in Grün).[75]

Der neue § 22 (1) SGB II - Satz 1 bis 8 - lautet nun (Neuformulierungen in Grün):

„[1] **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese **angemessen** sind**.**

[2] Für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft gilt eine **Karenzzeit** von einem Jahr ab Beginn des Monats, für den erstmals Leistungen nach diesem Buch bezogen werden. [3] Innerhalb dieser Karenzzeit werden die Bedarfe für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt~~; Satz 6 bleibt unberührt~~. [4] Wird der Leistungsbezug in der Karenzzeit für mindestens einen Monat unterbrochen, verlängert sich die Karenzzeit um volle Monate ohne Leistungsbezug. [5] Eine neue Karenzzeit beginnt, wenn zuvor mindestens drei Jahre keine Leistungen nach diesem oder dem Zwölften Buch bezogen worden sind. ~~Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.~~

[6] Abweichend von den Sätzen 1 bis 3 werden tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft nicht als Bedarf anerkannt, soweit sie **mehr als eineinhalbmal so hoch sind wie die abstrakt als angemessen geltenden Aufwendungen**; nach einer Verminderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ist Satz 9 anzuwenden. [7] In der Karenzzeit können im **Einzelfall** höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden, wenn sie unabweisbar sind oder in Bedarfsgemeinschaften mit Kindern anfallen. [8] Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft gelten als unangemessen und die Sätze 2 und 3 gelten nicht, soweit

1. in dem für die Angemessenheitsprüfung maßgeblichen Gebiet eine **Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche bestimmt ist** und die tatsächlichen Aufwendungen darüber liegen oder

2. die vereinbarte Miete die nach den §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs **zulässige Miethöhe übersteigt**; in diesem Fall ist die Mieterin oder der Mieter durch den zuständigen kommunalen Träger aufzufordern, den angenommenen Verstoß gegen die §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu rügen.“

---

[74] Die Bedarfe für Heizung sollen auch während der Karenzzeit nur in angemessener Höhe übernommen werden.

[75] Quelle: Bundesgesetzblatt Teil I – 13. Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze“ vom 22.04.2026, dort ab Seite 5; abgerufen am 20.05.2026 unter https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2026/107/VO.

Diese Ergänzungen des § 22 bedeuten für Leistungsträger (Jobcenter und Sozialämter) **drei neue Angemessenheitsprüfungen (A bis C).** Um deren Umsetzung in der Praxis zu erleichtern, enthalten folgende Kapitel Hintergrundinformationen und Vorschläge dazu:

A) Während der Karenzzeit sollen anders als bisher nicht 100 % der tatsächlichen Aufwendungen als Bedarfe für Unterkunft anerkannt werden, sondern nur noch Aufwendungen bis **maximal zur 1,5-fachen Höhe der „abstrakt als angemessen angesehenen Aufwendungen“**, also der geltenden Richtwerte (Details: vgl. ab Seite 89).

B) Auch schon während der Karenzzeit sollen **Quadratmetermieten** oberhalb einer noch zu bestimmenden **Höchstgrenze** nicht mehr als angemessen gelten (Vorschläge zur Bestimmung der Höchstgrenze: vgl. ab Seite 91).

C) Auch schon während der Karenzzeit sollen Mieten, die gegen die **Mietpreisbremse** verstoßen, nicht mehr als angemessen gelten; in solchen Fällen soll der Leistungsträger die Bedarfsgemeinschaft auffordern, den Verstoß „zu rügen“ (Hintergründe zur Mietpreisbremse: vgl. ab Seite 94).

Kommentar empirica:

Bis Ende 2022 gab es in § 22 (1) nur Satz 1. Es gab keine Karenzzeit, sondern Grundsicherungsempfänger in unangemessen großen oder hochwertigen Mietwohnungen wurden vom ersten Tag des Leistungsbezugs darauf hingewiesen, dass ihre volle Miete nicht dauerhaft gezahlt werden wird (maximal 6 Monate). Sie wurden von vornherein aufgefordert, sich um Kostensenkung (z.B. durch Umzug und Untervermietung) zu bemühen. Die Kosten der Unterkunft wurden dennoch nur gekürzt, wenn alternative angemessene Wohnungen am aktuellen Markt verfügbar (anmietbar) waren. Niemand wurde also wohnungslos.

Die Einführung der **Karenzzeit** Anfang 2023 hat bei Jobcentern einen hohen Verwaltungsaufwand erzeugt.[76] Dass nun, ab Juli 2026, die Karenzzeit nicht wieder einfach abgeschafft, sondern sogar noch variiert wird, erhöht den Prüfaufwand weiter, ohne dass sich viel ändert. Denn zur 1,5fachen Angemessenheitsgrenze (Prüfschritt A) kann man oft doch fast alle Wohnungen in angemessener Größe anmieten (selbst sehr teure, vgl. Kurvenverlauf in Abbildung 9, Seite 12). Praktisch gibt es die Karenzzeit also wie bisher, nun allerdings ergänzt um Mehraufwand bei den Jobcentern – und vermutlich in Kürze auch bei Sozialgerichten, die sich mit diesen Details nun auch noch beschäftigen müssen. Ähnlich wirkungslos dürften die weiteren Prüfschritte (B und C) verpuffen: Wuchermieten sind bereits verboten (§ 291 StGB). Und die Mietpreisbremse gibt es auch schon (§§ 556d bis 556g BGB). Grundsicherungsempfänger nun einerseits in der Karenzzeit zu schonen (damit ihnen mehr Zeit für die Jobsuche bleibt), sie aber gleichzeitig in dieser Zeit damit zu beauftragen, ihre Vermieter „zu rügen“, geht komplett an der Lebenswirklichkeit – und auch am Auftrag des Sozialgesetzbuches – vorbei. Wichtiger wäre, den angemessenen Wohnbedarf näher zu definieren (z.B. über **Mindestwohnflächen**, die Familien finanziert werden müssen). Dann erübrigt sich die Vermietung von Kleinstflächen, ohne dass bei Jobcentern und Hilfebedürftigen neuer Verwaltungsaufwand entsteht. Auch Sozialgerichte könnten die Angemessenheit der Wohnung leichter überprüfen.

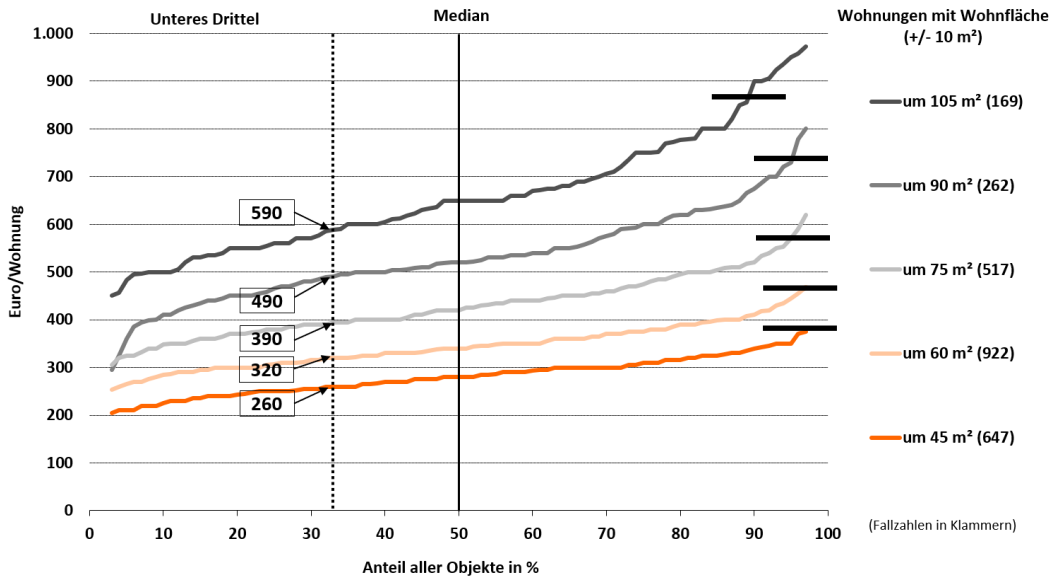
Von **Bürokratieabbau** kann hier jedenfalls **keine Rede** sein.

[76] Teilweise wurden Mitarbeiter von der Jobvermittlung abgezogen, um die Dauer der Karenzzeit prüfen zu können. Vgl. **empirica-paper Nr. 277**, abrufbar unter: Einsparpotenzial beim Bürgergeld? | empirica (empirica-institut.de)

6.3.2 A - Prüfschema während der Karenzzeit im LK Altenburger Land

Die abstrakt **als angemessen geltenden Aufwendungen** für die Unterkunft orientieren sich am Prüfschema des Leistungsträgers (vgl. Hauptteil, Kapitel 4.3, ab Seite 29). Abbildung 69 zeigt beispielhaft die Mietspektren verfügbarer Wohnungen für verschiedene Wohnungsgrößen im Landkreis Altenburger Land.

Abbildung 69: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Altenburger Land, 2026*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: vgl. Abbildung 9, Seite 12: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Die dort ablesbaren „Höchstwerte des unteren Drittels“ gelten hier als Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 70a). Während der einjährigen Karenzzeit soll nun zunächst aber das 1,5-Fache dieser Richtwerte gelten (Abbildung 70b).

Anmerkung: Betrachtet man hier im Landkreis Altenburger Land die Höhe der 1,5-fachen Angemessenheitsgrenzen (Abbildung 70b, 1. Zeile) in Relation zum Mietspektrum öffentlich inserierter Mietwohnungen im Landkreis Altenburger Land (Abbildung 69, schwarze waagerechte Striche am rechten Rand), so erkennt man, dass zu diesen – nun während der Karenzzeit geltenden – Angemessenheitsgrenzen für jede Wohnungsgröße fast alle Wohnungen dieser Größe – bis auf die teuersten etwa 5 bis 10 % der öffentlich inserierten – finanziert werden. Ob der Prüfaufwand wirtschaftlich ist, wird sich in der Praxis zeigen.

Abbildung 70: Richtwerttabellen für angemessene Nettokaltmieten im LK Altenburger Land (Stand 2026)*

a) Grundsätzlich: Höchstwerte des unteren Drittels („einfacher Standard“):

Vergleichsraum	Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	260	320	390	490	590

b) Während der Karenzzeit aber 1,5-facher Wert (auch gehobener Standard):

Vergleichsraum	1,5-fache Angemessene Nettomonatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Altenburger Land	390	480	585	735	885

Quelle: (a) vgl. Abbildung 11, Seite 16: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Werte in Abbildung 70a multipliziert mit Faktor 1,5 **empirica**

6.3.3 B - Quadratmeterhöchstmiete für Grundsicherung im LK Altenburger Land

Gemäß der Neuformulierung des § 22 SGB II (1) gelten tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft von nun an auch dann (und auch schon während der Karenzzeit) als unangemessen, wenn die **Quadratmetermiete** oberhalb einer bestimmten **Höchstgrenze** liegt. Wie bereits zum Wort „angemessen" legt der Gesetzgeber auch hier nicht fest, woran sich diese Höchstgrenze festmacht, sondern überlässt die Festlegung den Leistungsträgern.

Zur leichteren Überprüfung, ob es sich ggf. um Mietwucher handeln könnte, kann eine **Quadratmeterhöchstgrenze**, ausgedrückt in **Euro/m²**, bestimmt werden. Die „normale" Angemessenheitsprüfung der Wohnkosten (für eine angemessen große Wohnung in einfachem Standard) erfolgt weiterhin über Mietobergrenzen, die in **Euro/Wohnung** ausgedrückt werden (Produktregel). Ein Haushalt kann innerhalb dieser Grenzen also weiterhin selbst entscheiden, ob er lieber eine angemessen große Wohnung mit einfachem Standard oder eine kleinere Wohnung mit besserem Standard anmietet. Problematisch wird es aber, wenn ein Haushalt aus einer **persönlichen Notlage** heraus bereit ist, auch in eine **viel zu kleine** und/oder **viel zu schlechte** Wohnung zu ziehen („Schrottimmobilie"). Dies zeigt folgendes Beispiel: Wenn für einen 1-Personen-Haushalt 300 Euro/Wohnung als angemessen gilt, er dafür aber keine 50-m²-Wohnung anmietet (zu 6 Euro/m²), sondern lediglich 15 m² Wohnfläche (zu 20 Euro/m²), könnte es sich ab einer gewissen Quadratmeterhöchstmiete (**Euro/m²**) um **Mietwucher** handeln, also um ein „auffälliges Missverhältnis" zur erbrachten Leistung des Vermieters.[77] Überschlägig gilt als „Missverhältnis" in der Praxis etwa eine Überschreitung des Vergleichswerts um mehr als 50 % (Faktor 1,5).[78]

Quadratmetermieten öffentlich inserierter Wohnungen im LK Altenburger Land

Auch Quadratmetermieten lassen sich als aufsteigende Linie darstellen (Abbildung 71): Für den Landkreis Altenburger Land sind im Auswertungszeitraum der I/2024 bis IV/2025 insgesamt 2.154 Mietwohnungsangebote in der empirica-Preisdatenbank (Basis VALUE Marktdaten) enthalten (Fallzahl in der Legende; vgl. auch Gesamtfallzahl in Abbildung 6, Seite 10). Diese Mietwohnungsangebote haben – aufsteigend sortiert - im Landkreis Altenburger Land Quadratmetermieten von unter 4 Euro/m² bis über 9 Euro/m² (Abbildung 71, gestrichelte Linie). Beschränkt man sich auf die Mieten von Gebrauchtimmobilien, ignoriert also die Mieten von Neubauwohnungen, ergibt sich erwartungsgemäß eine niedrigere Fallzahl und eine etwas flacher verlaufende Mietspektrenkurve (durchgezogene Linie). Die mittlere Miete aller im Landkreis Altenburger Land ausgewerteten Mietwohnangebote liegt demnach bei 5,95 Euro/m², die von Gebrauchtimmobilien ebenfalls bei 5,95 Euro/m² (**Median**).

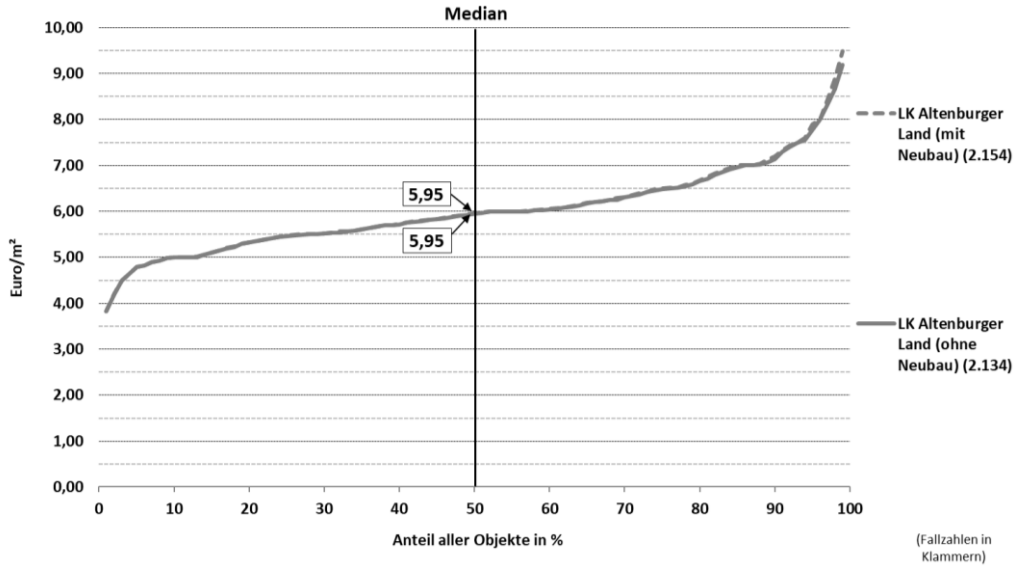
Als Höchstmiete für eine Quadratmetermiete könnte z. B. der **1,5-fache Median** der Mieten von Gebrauchtimmobilien definiert werden, hier also (1,5 mal 5,95 Euro/m², gerundet auf 10 Cent/m²) **8,90 Euro/m²**. Betrachtet man den gesamten Kurvenverlauf, kann hier für Gebrauchtimmobilien auch eine Quadratmetermiete ab einem Wert von 7,01 Euro/m² als **„auffallend hoch"** bezeichnet werden (Abbildung 72, Lesehilfe auf Seite 94). Das **1,5-**

[77] Im **Strafgesetzbuch** (§ 291 StGB) wird das Ausnutzen einer Zwangslage u.a. durch eine Vermietung, deren Miethöhe in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht, unter Strafe gestellt.

[78] Vgl. z.B. LG Hamburg, **Urteil** vom 31.05.2016 - 316 S 81/15: „Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass ein derartiges auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Rahmen der Wohnraummiete anzunehmen ist, wenn die entrichtete Miete die angemessene Miete um mehr als 50 % übersteigt. Abgerufen am 03.11.2025 unter https://openjur.de/u/893611.html.

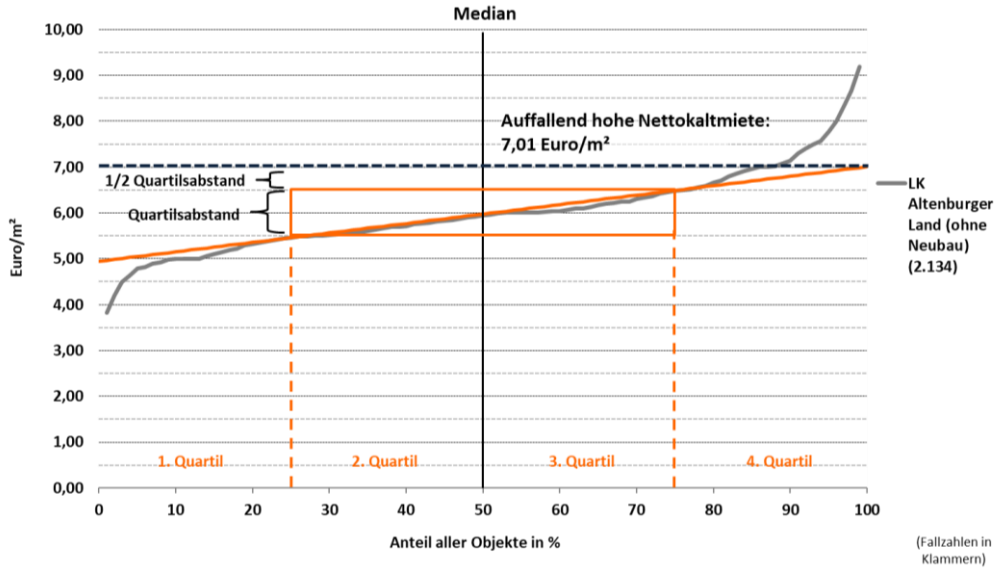
fache dieses Werts, also rund **10,50 Euro/m²**, kann als „**überhöht**“ im Sinne eines „auffälligen Missverhältnisses“ interpretiert werden (Abbildung 73).

Abbildung 71: Nettokaltmieten öffentlich inserierter Mietwohnangebote (Quadratmetermieten) im LK Altenburger Land, 2025*



* Nettokaltmiete in Euro/m². Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 72: Grenzwert für auffallend hohe Nettokaltmiete im LK Altenburger Land, 2025*



* Nettokaltmiete in Euro/m² (ohne Neubau). Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Abbildung 73: Quadratmeterhöchstmiete im LK Altenburger Land, 2025*

Mietwohnangebote im LK Altenburger Land (2025*)	Fallzahl	Mittlere Miete		Quadratmeter-Höchstmiete	
		Median (Euro/m²)	multipliziert mit 1,5 (Euro/m²)	Auffallend hoher Wert** (Euro/m²)	multipliziert mit 1,5 (Euro/m²)
alle	2.154	5,95	8,90	7,02	10,50
davon Gebrauchtimmobilien (ohne Neubau)	2.134	5,95	8,90	7,01	10,50

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2024 bis IV/2025. ** Grenzwert hier: Addition des halben Quartilsabstands (vgl. Abbildung 72, Lesehilfe s. u.). - Multiplizierte Werte auf 0,10 Euro/m² gerundet.
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Quadratmeter-höchstmiete im LK Altenburger Land

Fazit: Genaue Vorgaben zur Festlegung der Quadratmeterhöchstmiete macht der Gesetzgeber nicht. Er überlässt die Festlegung den Leistungsträgern, die diese also in ihrem Sinne gestalten können. Im Landkreis Altenburger Land könnte eine Quadratmeterhöchstmiete von **8,90 Euro/m²** oder auch von **10,50 Euro/m²** als Obergrenze für tatsächliche Aufwendungen festgelegt und als nachvollziehbare **Nichtprüfungsgrenze für Mietwucher** bestimmt werden (Abbildung 73). Gemäß Abbildung 71 liegen im Landkreis Altenburger Land 1 % bzw. 0 % der öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote oberhalb dieser Grenzen (vgl. Kurvenverlauf in Abbildung 71). Zusätzlich könnten natürlich auch noch Mietwohnungen, die *nicht* öffentlich inseriert wurden oder die bereits bewohnt sind, oberhalb dieser Grenzen liegen. Für diese wenigen Mietwohnungen könnte man **Qualität und Größe** im Einzelfall **überprüfen**.

Hinweis: Nicht bei jeder Wohnung mit höherer Quadratmetermiete handelt es sich um zwangsläufig um eine „Schrottimmobilie“ oder um „Mietwucher“. Es könnte sich auch um eine hochwertige Neubauwohnung handelt (z.B. mit modernem Heizungssystem und entsprechend niedrigeren Heizkosten). Die Quadratmeterhöchstmiete sollte daher **lediglich als Nichtprüfungsgrenze** verstanden werden, um genau dies zu überprüfen.

Anmerkung: Inwiefern bei Überschreitung der Quadratmetergrenze „automatisch“ ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden soll, bleibt zu diskutieren. Denn die betroffenen Haushalte befinden sich ja schon in einer Notlage, wenn sie nur weitaus weniger als die angemessene Wohnfläche bewohnen können; diesen Haushalten das Leben durch Leistungskürzungen zu erschweren, klingt nur dann sinnvoll, wenn alternative, angemessen große Wohnungen zur Verfügung stehen. Der Fokus sollte weiterhin auf der **Deckung des Wohnbedarfs** liegen, also auf der Bereitstellung und Finanzierung ausreichend großer Wohnungen. Dann entfällt auch für Vermieter die Möglichkeit, sich Wuchermieten für Kleinstwohnungen vom Jobcenter erstatten zu lassen; und gleichzeitig hat sich die Wohnsituation der betroffenen Haushalte tatsächlich verbessert.

Exkurs „Lesehilfe zu Abbildung 72“:

Anhand der Streuung der quadratmeterbezogenen Nettokaltmieten (in Euro/m²) lässt sich beschreiben, wie hoch die Nettokaltmiete bezogen auf ein Quadratmeter Wohnfläche typischerweise ist und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfällt („Ausreißer“): Auffallend hohe Nettokaltmieten je Quadratmeter sind hier am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft.

(1) Der **Grenzwert für auffallend hohe Nettokaltmieten** kann als ein **Vielfaches des Medians** ausgedrückt werden (z. B. als 1,5-facher Median, vgl. Abbildung 71): Im **Landkreis Altenburger Land** liegt die Median-Quadratmetermiete für Gebrauchtimmobilien bei 5,95 Euro/m², der 1,5-fache Median also bei **8,90 Euro/m²** (Abbildung 73).

(2) Alternativ kann die statistisch-systematische Herleitung eines **Grenzwerts für auffallend hohe Nettokaltmieten** über die **Addition des halben Quartilsabstands** erfolgen. Der Quartilsabstand entspricht der Höhe des orangen Rechtecks (Abbildung 72): Durch Verlängerung der Diagonalen durch dieses Rechteck nach rechts (bis zum 100. Perzentil) wird der halbe Quartilsabstand auf den Höchstwert des dritten Quartils addiert (**Quartilsgerade**). Nettokaltmieten, die höher liegen als der Endpunkt der Diagonalen, können als „auffallend hoch“ bezeichnet werden.

Ergebnis hier: Im **Landkreis Altenburger Land** sind die Nettokaltmieten zu 2.134 Mietwohnangeboten von Gebrauchtimmobilien im Auswertungszeitraum bekannt (Fallzahl in der Legende). Ein Viertel dieser Wohnungen hat eine Nettokaltmiete von bis zu 5,46 Euro/m² (1. Quartil; unterer Rand des Rechtecks) und drei Viertel von bis zu 6,49 Euro/m² (3. Quartil; oberer Rand des Rechtecks). Der Quartilsabstand beträgt (6,49 minus 5,46) also 1,03 Euro/m². Addiert man den halben (gerundeten) Quartilsabstand (0,52 Euro/m²) auf den Höchstwert des 3. Quartils (6,49 Euro/m²), ergibt sich als Grenzwert für „**auffallend hohe**“ Nettokaltmieten je Quadratmeter von 7,01 Euro/m² (Wert, bei dem die orange Diagonale das 100. Perzentil schneidet). Das bedeutet: Solange man im Landkreis Altenburger Land monatlich nicht mehr als 7,01 Euro/m² Nettokaltmiete zahlt, ist die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche nicht auffallend hoch. Der **1,5-fache Wert**, also rund **10,50 Euro/m²**, kann als „**überhöht**“ im Sinne eines „auffälligen Missverhältnisses“ interpretiert werden (Abbildung 73).

6.3.4 C – Mietpreisbremse im LK Altenburger Land

Im 13. SGB-II Änderungsgesetz (Stand 5. März 2026) wird nun auch die **Mietpreisbremse** im SGB II ausdrücklich aufgeführt: Überschreitet die vereinbarte Miete des Leistungsempfängers **in angespannten Wohnungsmärkten** die nach §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs **zulässige Höhe**, so soll der kommunale Träger den Mieter dazu „auffordern“ den Vermieter für diesen Verstoß zu „rügen“.

Die Mietpreisbremse gilt nur in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten (vgl. grauen Kasten unten): Die zulässige Miethöhe dort darf maximal 10 % über der ortsübliche Vergleichsmiete liegen; diese lässt sich mit dem örtlichen Mietspiegel bestimmen **(§ 556d).** Zudem ist die **Vormiete** vom Vermieter zu erfragen, denn wenn diese höher liegt, so gilt diese als zulässige Miethöhe, sowie auch, ob in den **letzten drei Jahren Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt wurden, die eine Mieterhöhung rechtfertigen; dann gilt dieser Betrag als zulässige Miethöhe **(§ 556e).** Zu erfragen ist auch, ob es sich um einen Neubauerstbezug oder einen Erstbezug nach umfassender Modernisierung handelt, denn dann ist jede Miete zulässig **(§ 556f).** Geprüft werden muss auch, ob der Vermieter bei höherer Miete unaufgefordert Auskunft über die Gründe erteilt hat. Um eine unzulässig hohe Miete zurückzufordern, bedarf es einer Rüge des Vermieters durch den Mieter **(§ 556g).**

Zu § 556d: Zur Überprüfung der zulässigen Quadratmieterhöchstgrenze zur Einhaltung der Mietpreisbremse für eine Bedarfsgemeinschaft müssen von Seiten des Leistungsträgers (Jobcenter/Sozialamt) also nun zusätzlich folgende Fragen beantwortet werden:

1. Wohnt die Bedarfsgemeinschaft in einer Gemeinde **mit angespanntem Wohnungsmarkt**, so dass dort die Mietpreisbremse gilt? Falls nein: Prüfung erledigt.
2. Falls ja: Wie hoch ist die **ortübliche Vergleichsmiete** für die **konkrete Wohnung der Bedarfsgemeinschaft** (für die bewohnte oder noch zu beziehende Wohnung) gemäß **qualifiziertem Mietspiegel** dieser Kommune?
3. Wie hoch ist demnach die **zulässige Quadratmeterhöchstmiete zur Einhaltung der Mietpreisbremse** (ortsübliche Vergleichsmiete „+10 %“)?
4. Liegt die Miete des konkreten Mietvertrags höher? Falls nein: Prüfung erledigt.
5. Falls ja: Hat der Mieter unaufgefordert Auskunft über mögliche Ausnahmegründe vom Vermieter erhalten wie die Höhe der Vormieter, den Umfang von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren oder den Hinweis, dass es sich um Neubauerstbezug oder Erstbezug nach umfassender Modernisierung handelt? Falls ja, könnte auch eine höhere Miete zulässig sein **(§ 556e bis g).**
6. Falls nein, ist die Bedarfsgemeinschaft „aufzufordern, den angenommenen Verstoß gegen die §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu rügen.“

Angespannte Wohnungsmärkte im LK Altenburger Land

Von den Neuerungen zur Überprüfung der Mietpreisbremse ist der Landkreis Altenburger Land nicht betroffen, da gemäß der Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung **keine Gemeinde des Landkreis Altenburger Lands** ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist.[79] Die Mietpreisbremse gilt daher im Landkreis Altenburger Land nicht.

[79] Quelle: Thüringer Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit Mietpreisbegrenzung nach § 556d BGB (Thüringer Mietpreisbegrenzungsverordnung - ThürMietBegrVO -) Vom 14. Januar 2021, abgerufen am 10.04.2026 unter: https://landesrecht.thueringen.de/perma?d=jlr-MietBegrVTH2021pELS

7. Erfahrungen aus der Praxis

7.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

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

Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Dt. Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und Deutschen Städtetag. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.[80] Im September 2022 informierte sich Mats Dunkel (empirica) über den aktuellen Diskussionsstand zu den **Neuregelungen des SGB II** mit Fachkräften aus Kommunen, Jobcentern, freien Trägern und Verbänden sowie Landes- und Bundesministerien in Rahmen der Fachveranstaltung **„Aktuelle Fragen der Grundsicherung für Arbeitsuchende“.** Im Februar 2020 hatte Petra Heising (empirica) an der Fachveranstaltung **„Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“** zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzepterstellern teilgenommen. Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e. V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten.

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

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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht lediglich nur 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.“[81]

---

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

[81] Quelle: Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011, Seite 269.

7.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist an Fachdiskussionen über **zielführende, einfache Methoden** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe stehen, nicht Datenerhebungen und Prüfungen mit ungeklärter Zielrichtung! Die Beiträge sind online abrufbar (www.empirica-institut.de).

- 2026: empirica schlägt eine Formulierung zur Präzisierung **des § 22** vor, um den Sozialstaat rechtsicherer und damit auch effizienter zu machen: Angemessenheitsgrenze kann eine Nettokaltmiete sein; Nebenkosten sind vom Grundsatz her „angemessen", da Mieter sie kaum beeinflussen können. Vgl. **empirica-paper Nr. 282**, abrufbar unter: Gerichtsurteil 2025: Staat muss unangemessene Wohnung finanzieren (empirica-institut.de)

- 2025: empirica hat Jobcenter und Sozialämter zu Nutzen und Kosten der seit 2023 geltenden **Karenzzeit „Wohnen"** befragt. Vgl. **empirica-paper Nr. 277**, abrufbar unter: Einsparpotenzial beim Bürgergeld? | empirica (empirica-institut.de)

- 2025: empirica hat einen **Mieter-Energiepreisindex (MEPI)** entwickelt. Mit ihm lässt sich zeitnah der Faktor berechnen, um den Leistungsträger ihre Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten eigenständig anpassen können, um dem gleichen Energieverbrauch zu entsprechen. Abrufbar unter: empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) (empirica-institut.de)

- 2022/2023: empirica beschreibt Ansätze zum Umgang mit den **drastischen Energiepreissteigerungen** im Jahr 2022 und zeigt Lösungen für die Bemessung der Angemessenheit von Heizkosten auf. Vgl. **empirica-paper Nr. 267 und 268**, abrufbar unter: Drastische Energiepreissteigerungen und ihre Folgen für Sozialämter und Jobcenter (empirica-institut.de) und Energiepreissteigerungen und angemessene Heizkosten (empirica-institut.de)

- 2021: empirica vergleicht verschiedene **Prüfschemata zur Angemessenheit**. Vgl. **empirica-paper Nr. 262**, abrufbar unter: Bruttokaltmietengrenzen und andere Prüfungen der Angemessenheit | empirica (empirica-institut.de).

- 2020: empirica diskutiert die Sinnhaftigkeit der **Deckelung von Nebenkosten**. Vgl. **empirica-paper Nr. 259**, abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten | empirica (empirica-institut.de)

- 2020: empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Vgl. **empirica-paper Nr. 252a**, abrufbar unter: Wie sozial können Sozialgerichte sein? | empirica (empirica-institut.de)

- 2016: 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 akzeptiert** werden. Vgl. **empirica-paper Nr. 235**, abrufbar unter: Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen | empirica (empirica-institut.de)

- 2019: empirica zeigt, 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)

- 2015: empirica hat zu den Themen „Kosten der Unterkunft" und „Herleitung von Mietobergrenzen" bereits 2015 Vorschläge zur Vereinfachung gemacht: Vgl. **empirica-Paper Nr. 224**, abrufbar unter: Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica (empirica-institut.de)

7.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

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

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG

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

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

„Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist auch die Würdigung des LSG, dass ein **Anteil von 33 Prozent** an allen erfassten Angebotsmieten ausreichend ist, um das untere Segment des Wohnungsmarktes abzubilden, ohne dass der Senat damit aussprechen würde, dass ein Anteil von 33 Prozent zwingend wäre." (RdNr 37).[82]

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)**

[82] 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)[83] (…)

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

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

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

Nachrichtlich:

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

[83] 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)

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 am 17.06.2025 erneut bestätigt:
Die ***40. Kammer*** urteilte am 17.06.2025: „Vorliegend sind die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft (…) in Bezug auf die Nettokaltmiete nachvollziehbar bestimmt worden. (…) Letztlich wurden zudem alle tatsächlich angefallenen kalten Nebenkosten übernommen, so dass ein Defizit dahingehend nicht zu beklagen ist." (S 40 AS 1531/24)
Die ***22. Kammer*** urteilte am 08.04.2020: "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 Bayreuth*** bestätigt am 03.04.2024: „Der Beklagte hat die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft zutreffend ermittelt. Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Dem Konzept kann auch nicht angelastet werden, dass die kalten Betriebskosten lediglich auf der Datengrundlage von Wohnungen einfachen Standards erhoben wurden. Als Datengrundlage zur Herleitung der angemessenen kalten Betriebskosten wurden vielmehr alle in öffentlichen Mietwohnungsangeboten genannten Nebenkostenabschläge einbezogen.“ (S 13 SO 79/23).
Ebenso hier: „Bei der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB ii und § 35 SGB XII“ durch die Firma Empirica AG handelt es sich um ein schlüssiges Konzept. (…) Der räumliche Vergleichsmaßstab entspricht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept.“ (S 13 SO 89/20).

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

NRW

Der 6. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)
Der 7. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht gerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundsicherungsträgern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)
Der 19. Senat des ***Landessozialgerichts NRW*** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‘schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

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

Im ***Sozialgericht Gelsenkirchen*** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig" bezeichnet:
So urteilt die ***44. Kammer*** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (…) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (…) für schlüssig." (S 44 AS 981/16)
Die ***53. Kammer*** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). Bedenken gegen die (…) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen." (S 53 AS 2507/16)
Die ***50. Kammer*** urteilt am 19.02.2019: „Die (…) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (…) erstellten schlüssigen Konzept (…). (…) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen." (S 50 AS 2598/16)
Die ***41. Kammer*** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (…) dargelegten Werte (…) für abstrakt und konkret angemessen. (…) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (…)." (S 41 AS 325/16).
Die ***36. Kammer*** akzeptiert im Urteil vom 1.3.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (…) vorausgegangen sind (…), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (…) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (…) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (…) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf." (S 36 AS 1939/16)

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

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

Das ***Sozialgericht Köln*** hat am 24.09.2015 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).[84]

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)

Mecklenburg-Vorpommern

Das ***Sozialgericht Neubrandenburg*** hat am 17.06.2025 die von empirica ermittelte Angemessenheitswerte für Nettokaltmieten und kalte Nebenkosten akzeptiert und dazu angemerkt: „Der Schlüssigkeit des Konzepts steht dabei nicht entgegen, dass die Ermittlung der angemessene Nettokaltmiete – wie vorliegend - allein auf der Erhebung von Angebotsmieten beruht (…).“ (S 11 AS 160/24)

Rheinland-Pfalz

Das ***Sozialgericht Mainz*** hat am 21.11.2024 geurteilt: „Diese Aufwendungen sind unangemessen und die Beklagte hat zu Recht lediglich den angemessenen Teil berücksichtigt. (…) Das schlüssige Konzept der Beklagten stützt sich auf die Ausarbeitung des Unternehmens empirica (…).“ (S 5 AS 347/21)

Das ***Sozialgericht Koblenz*** hat am 27.10.2022 geurteilt: „Nach alledem erweist sich das Konzept des Landkreises (…) als schlüssig (…).“ (S 14 AS 19/20)

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).

[84] 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.

7.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten **über 80 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (siehe unten). Seit 2008 hat empirica damit bereits **über 350 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.

- ***Donnersbergkreis (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Donnersbergkreis“.
  Donnersbergkreis (2025)

- ***Landkreis Kassel (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kassel“.
  Landkreis Kassel (2025)

- ***Landkreis Augsburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Augsburg“.
  Landkreis Augsburg (2025)

- ***Landkreis Germersheim (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Germersheim“.
  Landkreis Germersheim (2025)

- ***Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Dahme-Spreewald“.
  Landkreis Dahme-Spreewald (2025)

- ***Landkreis Sonneberg (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Sonneberg“.
  Landkreis Sonneberg (2025)

- ***Landkreis Nordwestmecklenburg (Mecklenburg-Vorpommern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nordwestmecklenburg“.
  Landkreis Nordwestmecklenburg (2024)

- ***Landkreis Rosenheim (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rosenheim“.
  Landkreis Rosenheim (2024)

- ***Landkreis Nordsachsen (Sachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nordsachsen“.
  Landkreis Nordsachsen (2024)

- ***Saale-Holzland-Kreis (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Saale-Holzland-Kreis“.
  Saale-Holzland-Kreis (2024)

- ***Landkreis Traunstein (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Traunstein“.
  Landkreis Traunstein (2024)

- ***Landkreis Berchtesgadener Land (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Berchtesgadener Land“.
  Landkreis Berchtesgadener Land (2024)

- ***Landkreis Miesbach (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Miesbach“.
  Landkreis Miesbach (2024)

- ***Landkreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ahrweiler“.
  Landkreis Ahrweiler (2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Mittelsachsen (Sachsen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mittelsachsen“.
  Landkreis Mittelsachsen (2024)

- ***Landkreis Hildburghausen (Thüringen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Hildburghausen“.
  Landkreis Hildburghausen (2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Tirschenreuth (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Tirschenreuth“.
  Landkreis Tirschenreuth (2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Neustadt an der Waldnaab (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab“.
  Landkreis Neustadt an der Waldnaab (2024, Aktualisierung 2026)

- ***Kreis Borken (Nordrhein-Westfalen): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Borken“.
  Kreis Borken (2023)

- ***Landkreis Donau-Ries (Bayern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Donau-Ries“.
  Landkreis Donau-Ries (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Eifelkreis Bitburg-Prüm".
  Eifelkreis Bitburg-Prüm (2023)

- ***Landkreis Märkisch-Oderland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Märkisch-Oderland".
  Landkreis Märkisch-Oderland (2023, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Rostock (Mecklenburg-Vorpommern): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Rostock".
  Landkreis Rostock (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Havelland (Brandenburg): „**Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Havelland".
  Landkreis Havelland (2023, Aktualisierung 2025)

- ***Hohenlohekreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Hohenlohekreis".
  Hohenlohekreis (2022)

- ***Landkreis Reutlingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Reutlingen".
  Landkreis Reutlingen (2022, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Garmisch-Partenkirchen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Garmisch-Partenkirchen".
  Landkreis Garmisch-Partenkirchen (2022, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Altenburger Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenburger Land".
  Landkreis Altenburger Land (2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2026)

- ***Stadt Offenbach (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Offenbach".
  Stadt Offenbach (2021, Aktualisierung 2022)

- ***Rhein-Kreis Neuss (Nordrhein-Westfalen):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Kreis Neuss".
  Rhein-Kreis Neuss (2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Rems-Murr-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rems-Murr-Kreis".
  Rems-Murr-Kreis (2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Limburg-Weilburg (Hessen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg“.
  Landkreis Limburg-Weilburg (2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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 (2020, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
  Landkreis Altenkirchen (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
  Landkreis Altötting (2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
  Stadt Kaiserslautern (2019, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
  Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für an-gemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“
  Kreis Plön (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“
  Landkreis Günzburg (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“
  Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“
  Landkreis Marburg-Biedenkopf (2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“
  Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Weimarer Land (2015, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“
  Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“
  Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2023)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“
  Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“
  Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023)

- ***Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“
  Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***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 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“
  Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“
  Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“
  Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“
  Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“
  Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietober-grenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“
  Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
  Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“
  Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“
  Stadt Krefeld (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020, Aktualisierung 2022, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2025, Aktualisierung 2026)

- ***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, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“
  Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“
  Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

- ***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, Aktualisierung 2024)

- ***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, Aktualisierung 2024, Aktualisierung 2026)

- ***Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“
  Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2021, Aktualisierung 2023, Aktualisierung 2025)

* Richtwerte gelten bereits.