

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

Erstauswertung 2025



empirica

Auftraggeber

Landkreis Germersheim

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

Fax: (030) 884 795-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Petra Heising, Lukas Weiden, Lennard Maroldt
unter Mitarbeit von Emil Unrath

Projektnummer

202505603

Bonn, 16. Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Aufbau des Berichts	2
1.3 Regionale Einordnung des Landkreises	2
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	4
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	4
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis	5
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	5
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl	6
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Germersheim	7
2.3.1 Mietspektrum im LK Germersheim (Lesebeispiel)	8
2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Germersheim	11
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	13
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Germersheim	14
3. Angemessene Nebenkosten	16
3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten.....	16
3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds	17
4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Germersheim	18
4.1 Ergebnistabellen für den LK Germersheim (Übersicht)	18
4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	19
4.3 Prüfschema im LK Germersheim	20
4.3.1 Erster Prüfschritt: Komponentenprüfung.....	20
4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)	21
5. Ausblick und Aktualisierung	23
ANHANG	24
1. Das empirica-Konzept	24
1.1 Kern der Analyse	24
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	27
1.3 Ergänzende Leistungsbausteine.....	28

2.	Anhang zu Kap. 1: Wohnungsbestand im LK Germersheim (Zensus)	29
3.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	31
3.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	31
3.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	31
3.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	32
3.1.3	Festlegung von Vergleichsräumen im LK Germersheim (Stand 2025)	34
3.1.4	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	37
3.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	39
3.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Germersheim	40
3.3.1	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	40
3.3.2	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	45
3.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Germersheim - Erstausswertung 2025.....	49
4.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	50
4.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	50
4.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts).....	51

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Der **Landkreis Germersheim** hat in diesem Zusammenhang nun erstmals das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* mit der Herleitung von Angemessenheitsgrenzen beauftragt.

Ziel des empirica-Konzepts ist es, Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** zu schaffen und auf dieser Basis Mietobergrenzen für Leistungsbeziehende festzulegen, zu denen bedarfsdeckende Wohnungen auch tatsächlich aktuell vor Ort anmietbar sind. Datengrundlage der **Erstauswertung 2025** für den Landkreis Germersheim sind die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen der acht Quartale I/2023 bis IV/2024.

Der Landkreis Germersheim definiert sein Gebiet als **einen Vergleichsraum**. Die Mietobergrenzen für **fünf Haushaltsgrößen** werden gerade so festgelegt, dass Bedarfsgemeinschaften **ein Fünftel** der öffentlich inserierten Wohnungen in der für sie angemessenen Größe in diesem Vergleichsraum 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 Germersheim zum Stand 2025 (Seite 14).

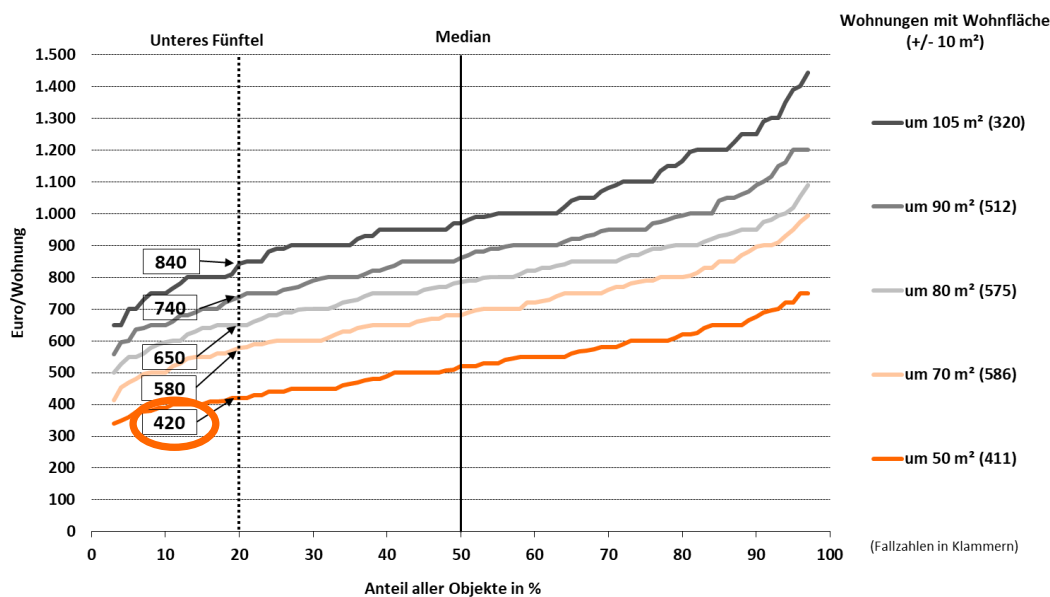
Eine Auswertung aktueller lokaler Einzeldaten zu Nebenkosten von Mietwohnungen im Landkreis Germersheim wurde nicht beauftragt

(Seite 28). Als Obergrenzen für Nebenkosten akzeptieren Sozialgerichte auch die jeweils aktuellen Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für ein Bundesland oder Deutschland (Summe der Durchschnittswerte einzelner Nebenkostenpositionen je Quadratmeter Wohnfläche), multipliziert mit der angemessenen Wohnungsgröße (Abbildung 2).

Aus der **Ergebnisübersicht** (Seite 18) erstellt der Leistungsträger das **Prüfschema** (Seite 20): Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede einzelne Komponente (Grundmiete, warme und kalte Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Der Landkreis Germersheim prüft die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der Bruttokaltmiete. Zur Richtwertermittlung addiert er dazu die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten mit den mittleren kalten Nebenkosten gemäß des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Deutschland (Daten 2023). Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Bruttokaltmieten** im Landkreis Germersheim zum Stand 2025 (Abbildung 3). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Germersheim separat.

Die **konkrete Verfügbarkeit** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen aktuell im Landkreis Germersheim 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 Germersheim, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: vgl. Abbildung 8 (Seite 10): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 2: Letzter aktueller Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz (2011)* und für Deutschland (2023)**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in (Euro/m²)	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Euro/Wohnung)				
			50 m²	70 m²	80 m²	90 m²	105 m²
kalte	Rheinland-Pfalz*	1,67	80	120	130	150	180
Nebenkosten	Deutschland**	1,89	90	130	150	170	200

* Daten 2011. ** Daten 2023, Datenerfassung 2024. Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: vgl. Abbildung 12 (Seite 17): Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

Abbildung 3: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Germersheim (Stand 2025)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Germersheim	510	710	800	910	1.040

Quelle: vgl. Abbildung 15 (Seite 22): Summe der Werte in Abbildung 1 und Abbildung 2 (Deutschland-Werte)

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Der Landkreis Germersheim hat in diesem Zusammenhang empirica mit der Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft für den Landkreis Germersheim zum Stand 2025 beauftragt.

Angemessenheit von
Unterkunftskosten

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.

empirica-Konzept

Die dargestellten Kurven in Arbeitsschritt 3 (ab Seite 5) 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 auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich ein bestimmter Anteil an Wohnungen anmietbar ist. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht** (BSG) hat das empirica-Konzept am 17.9.2020 bestätigt. Es wird inzwischen in über 60 der 400 Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland verwendet. Leistungsträger können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die **Erfahrungen** aus **über 300 Gutachten** zum Thema fließen auch in die vorliegenden Auswertungen **für den Landkreis Germersheim** mit ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z. B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. 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 Schrumpfs- und Wachstumsregionen. Weitere Informationen zum empirica-Konzept sind online abrufbar: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/

Effizienz und
Schlüssigkeit

1.2 Aufbau des Berichts

Die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** erfolgt im Rahmen des empirica-Konzepts in fünf Arbeitsschritten (**Kap. 2**). Zudem werden die durchschnittlichen Wohnnebenkosten auf Basis der Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds dargestellt (**Kap. 3**).¹ Das letztliche Prüfschema, d. h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Leistungsträger fest (**Kap. 4**).² Mieten können sich ändern. Daher wird auch der Trend der Mieten aufgezeigt (**Kap. 5**). Der Kern der Analyse und die Details zu den Auswertungen sind im **Anhang** dargestellt.

Mögliche spätere **Aktualisierungen der Richtwerte** im Rahmen des empirica-Konzepts sind keine simplen Indexfortschreibungen, sondern erfolgen in gleicher Detailliertheit wie die hier vorliegende Erstauswertung: Die neuen Mietspektrenkurven werden dabei mit den bisherigen (hier in der Erstauswertung dargestellten) Mietspektrenkurven in der gleichen Abbildung dargestellt, so dass auf einen Blick erkennbar ist, 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 einer Aktualisierung angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine einfache Indexfortschreibung.

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

Die konkreten Ergebnisse für den Landkreis Germersheim sind zum schnelleren Auffinden mit Randstrichen markiert. Die Eckpunkte aller Auswertungen werden in Ergebnistabellen festgehalten (Seite 18). Das Ergebnis der nun vorliegenden **Erstauswertung 2025** ist ein Prüfschema im Landkreis Germersheim zum Stand 2025 (Seite 20).

Ergebnisse für den
LK Germersheim

1.3 Regionale Einordnung des Landkreises

Der Landkreis Germersheim liegt in der Südostecke von Rheinland-Pfalz. Im Osten des Kreisgebiets bildet der Rhein eine natürliche Grenze zu Baden-Württemberg mit den dort angrenzenden Landkreisen Karlsruhe und Rastatt und der kreisfreien Stadt Karlsruhe. Nördlich an den Landkreis Germersheim angrenzend liegt der Rhein-Pfalz-Kreis, westlich der Landkreis Südliche Weinstraße und südlich das Nachbarland Frankreich. Die überregionale Straßenanbindung wird nach Norden durch die A 65 (Mannheim - Karlsruhe) und durch die B 9 (Speyer und Mannheim) sichergestellt, sowie in Ost-West-Richtung durch die B 35 (Germersheim - Stuttgart). Der Landkreis Germersheim ist Teil des Karlsruher Verkehrsverbunds; es bestehen u.a. Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Karlsruhe, Landau in der Pfalz und Ludwigshafen.

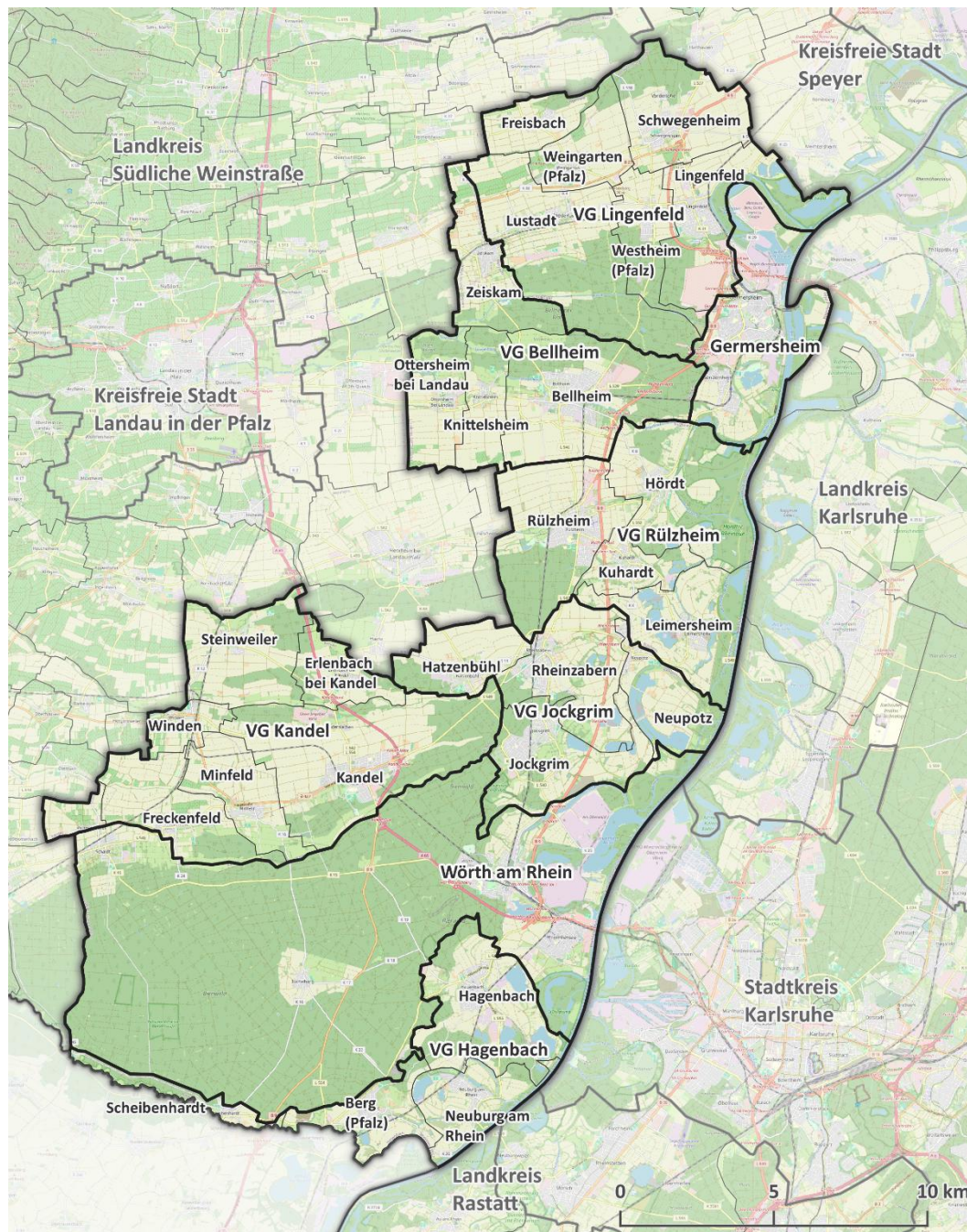
Der Landkreis Germersheim umfasst 31 Kommunen: Die Städte **Germersheim** und **Wörth am Rhein** sind verbandsfrei; die übrigen Kommunen sind in **sechs Verbandsgemeinden**

¹ Alternativ wäre hier auch die Auswertung lokalspezifischer Einzeldaten zu Wohnnebenkosten möglich (vgl. dazu die beiden optionalen Bausteine „Auswertung von Nebenkostenangaben“, Seite 28).

² 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 (...).“ Abzurufen unter: [B 4 AS 9/14 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

(VG) organisiert. Der Wohnungsbestand im Landkreis Germersheim gemäß Zensus 2022 wird im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 2, ab Seite 29).

Abbildung 4: Regionale Einbindung des LK Germersheim



Übersicht Landkreis Germersheim

- Landkreis Germersheim
- Verbandsgemeinden
- Umlandkreise
- Gemeindegrenzen

Geometrien: © GeoBasis-DE / BKG 2023; Hintergrund: © OSM Contributors

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 Erstauswertung 2025 definiert der Landkreis Germersheim die Angemessenheit einer bedarfsdeckenden Unterkunft folgendermaßen:

- **Physische Angemessenheit:** Der Landkreis Germersheim definiert als angemessene Wohnungsgröße für einen 1-Personen-Haushalt **50 m²**, für einen 2-Personen-Haushalt **70 m²**, für einen 3-Personen-Haushalt **80 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 31).
- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Germersheim definiert sein gesamtes Kreisgebiet als **einen Vergleichsraum (VR)**. Die Festlegung im Landkreis Germersheim erfolgte auf Basis der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen mit dem Ziel, als Vergleichsräume ausreichend große, homogene und zusammenhängende Gebiete der Mietbebauung zu schaffen (Details zu den empirica-Grundsätzen bei der Vergleichsraumbildung sowie zur konkreten Festlegung im Landkreis Germersheim, vgl. Anhang-Kap. 3.1.2 und 3.1.3, ab Seite 32).
- **Qualitative Angemessenheit:** Der Landkreis Germersheim definiert als angemessenes Marktsegment, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, **das untere Fünftel** des Wohnungsmarkts der verfügbaren Wohnungen (Details vgl. Anhang-Kap. 3.1.4, ab Seite 37).³

³ Auch die Anmietbarkeit eines gewissen Mindeststandards wird überprüft (vgl. Arbeitsschritt 4, ab Seite 13).

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, zum Beispiel von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht alle öffentlich inserieren, sondern auch Wohnungen über Wartelisten vergeben.⁴

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

empirica-
Preisdatenbank

Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um **Doppler bereinigt**. Auch die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) werden erfasst.⁵ Auf die VALUE Marktdatenbank (ursprünglicher Name: empirica-systeme Marktdatenbank) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.⁶

Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

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

Datensatz von
Wohnungsunternehm-
men

⁴ Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich die Mieten von Wohnungen, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

⁵ Details der **empirica-Preisdatenbank** sind im Anhang beschrieben (vgl. Anhang-Kap. 3.2, ab Seite 39).

⁶ Vgl. u. a. **Forschungsbericht** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (...), abrufbar unter: [Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung \(bmas.de\)](#), vgl. S.181.

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.“⁷

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

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Germersheim fließen zur vorliegenden Erstauswertung 2025 nur *öffentlich inserierte* Mietwohnungsangebote in die Auswertung ein. Datengrundlage ist somit die empirica-Preisdatenbank.

Datengrundlage im LK Germersheim

2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen werden für jeden Vergleichsraum alle bekannten Mietwohnungsangebote der betrachteten Wohnungsgrößenklassen im gesamten Auswertungszeitraum aus der (ggf. um einen Datensatz von Wohnungsunternehmen erweiterten) empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) herausgefiltert.⁹ Auswertungszeitraum sind je nach Fallzahl die letzten vier, acht oder zwölf Quartale (bis einschließlich des letzten abgelaufenen Quartals), so dass es keine Verzerrungen durch saisonale Schwankungen gibt. Um statistisch relevante Aussagen über das gesamte Mietpektrum treffen zu können, wird darauf geachtet, dass eine Mindestfallzahl von 100

Mindestfallzahl

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

⁸ Vgl. Landessozialgericht NRW, Urteil vom 5.12.2019 - L 7 AS 1764/18 (abrufbar unter: [L 7 AS 1764/18 | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)) sowie Bayerisches Landessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2020 - L 8 SO 270/19.

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

angebotenen Wohnungen für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum erreicht wird.¹⁰ Bei zu geringer Fallzahl für einzelne Wohnungsgrößen, z. B. in Vergleichsräumen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen, werden in Einzelfällen Näherungswerte berechnet, deren Herleitung ebenfalls transparent erläutert wird.

- **Auswertungszeitraum:** Zur Richtwertbestimmung in der vorliegenden Auswertung werden sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die im Landkreis Germersheim in den acht Quartalen I/2023 bis IV/2024 (also zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2024) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit die Mieten von über 2.300 Mietwohnungsangeboten aus dem Landkreis Germersheim vor (Abbildung 5). Alle damit vorliegenden Mietwohnungsangebote (Rohdaten) werden in der Basistabelle detailliert nach Wohnungsgröße und Nettokaltmiete sortiert dargestellt.¹¹ Abbildung 5 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 Germersheim für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Fallzahlen im
LK Germersheim

Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, LK Germersheim, 2024*

Vergleichsraum	Angebotsfälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 70 m ²	um 80 m ²	um 90 m ²	um 105 m ²	
LK Germersheim	411	586	575	512	320	2.348

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 10 m² („um 50 m²“ heißt genauer „40 m² bis unter 60 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung der Fallzahlen auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (ab Seite 49).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdatenbank)

empirica

2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen im LK Germersheim

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.

¹⁰ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹¹ Die Basistabelle nennt die Fallzahlen der Rohdaten je Vergleichsraum, aufgelistet nach 5-m²-Schritten der Wohnfläche und 100-Euro-Schritten der verlangten Nettokaltmiete (vgl. Anhang-Kap. 3.4, ab Seite 49). Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. letzte Zeile der Basistabelle).

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 LK Germersheim (Lesebeispiel)

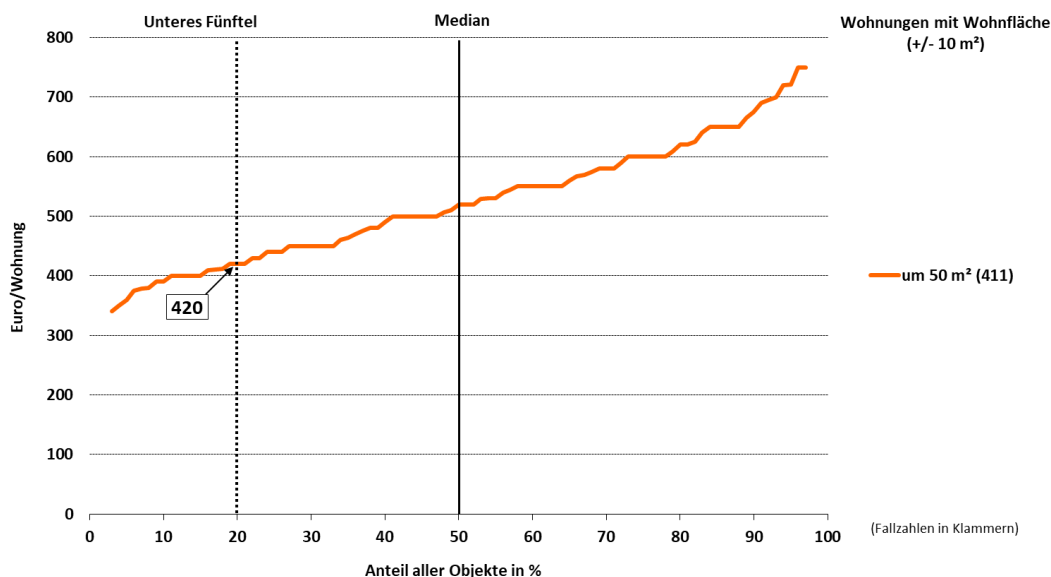
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die monatlichen 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.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel für ca. 50 m² große Wohnungen im Landkreis Germersheim: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten acht Quartalen im Landkreis Germersheim bekannt sind (vgl. Abbildung 5: Fallzahl 411) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 411 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei unter 350 Euro/Wohnung pro Monat (billigste Wohnung) und endet rechts bei über 750 Euro/Wohnung pro Monat (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Landkreis Germersheim), 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 7, dass im Landkreis Germersheim unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: für 350 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Hagenbach aus dem Jahr 1964 mit 40 m² Wohnfläche, die neben einem Bad mit Wanne, Einbauküche, Laminatboden auch eine Gas-Zentralheizung hat; für 400 Euro eine etwas größere und neuere 1-Zimmer-Wohnung in Jockgrim aus dem Jahr 1985 mit 44 m² Wohnfläche, die über einen Balkon, einen Keller und eine Parkmöglichkeit verfügt; für 520 Euro eine 2-Zimmer-Wohnung in Bellheim aus dem Jahr 1999 mit 45 m² Wohnfläche, die sowohl Balkon, Keller und Parkmöglichkeit also auch Abstellraum, Fliesenboden und eine Gas-Zentralheizung hat sowie zusätzlich auch über Laminatboden und eine Einbauküche verfügt; und für 600 Euro eine noch neuere renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Germersheim aus dem Jahr 2008 mit 52 m² Wohnfläche, die über ein Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen- und Laminatboden, Abstellraum, Keller und eine Gas-Etagenheizung verfügt.

Lesebeispiel:
Mietspektrum

Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Germersheim, 2024*

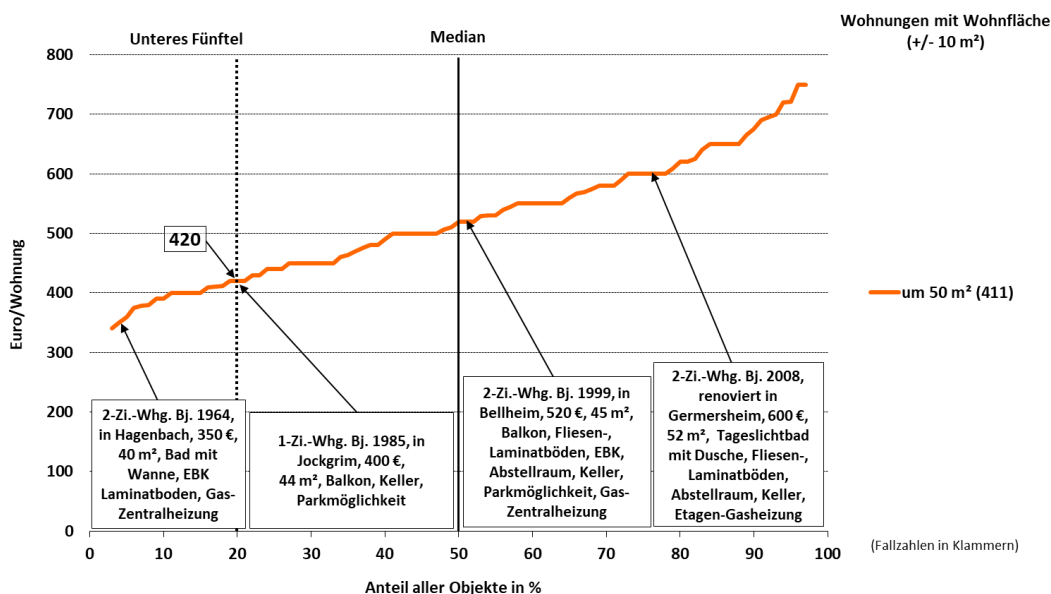


* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, LK Germersheim, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

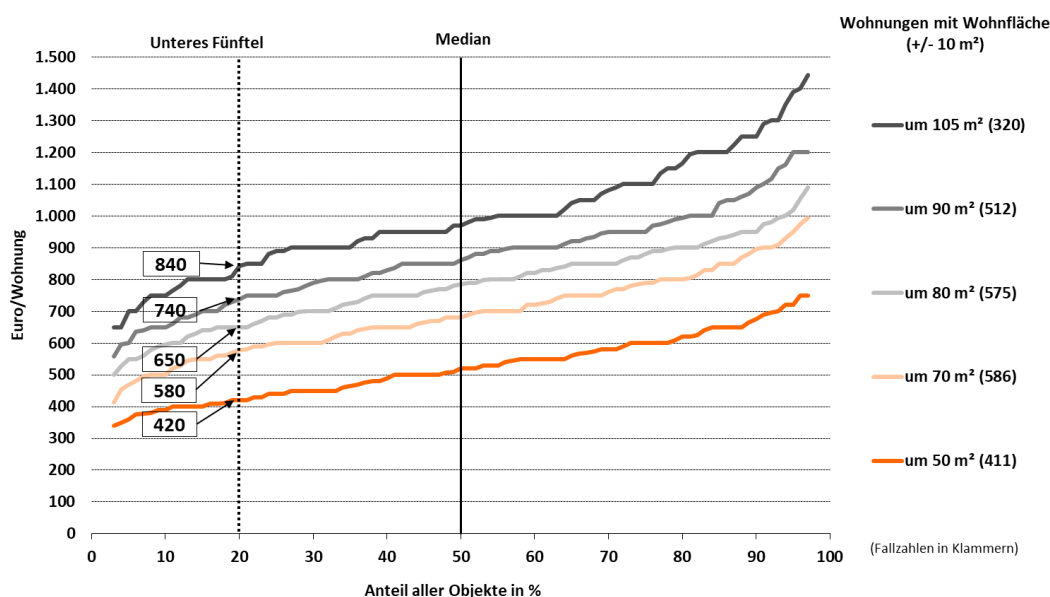
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Fünftels* (20 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **20 %-Linie** ablesen (bei ca. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **420 Euro**). Gemäß Abbildung 7 ist dann also die linke Beispielwohnung angemessen, die drei rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 420 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-

Personen-Bedarfsgemeinschaft im Landkreis Germersheim noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: Mindestens 20 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus dem LK Germersheim mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) werden für maximal 420 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹²

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für *alle* Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Fünftel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für den Landkreis Germersheim (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m² große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktfünftel bis zu **420 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 70 m² große Wohnungen (für 2-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **580 Euro**, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **650 Euro**, verfügbare, ca. 90 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **740 Euro** und verfügbare ca. 105 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **840 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 5.

Mietspektrum im LK Germersheim

Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, LK Germersheim, 2024*



* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

¹² Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Fünftel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z. B. auch die Höchstmieten des unteren Viertels (25 %), des unteren Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 9, Seite 12). 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 13).

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für den LK Germersheim

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 9). 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).

Der Landkreis Germersheim grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Fünftel* (20 %) 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 Fünftel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für den Landkreis Germersheim (Abbildung 9). Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abgrenzung des unteren Segments im LK Germersheim

Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), LK Germersheim, 2024*

Vergleichsraum	Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)																			
	Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)																			
	um 50 m ² große Mietwohnungen**				um 70 m ² große Mietwohnungen**				um 80 m ² große Mietwohnungen**				um 90 m ² große Mietwohnungen**				um 105 m ² große Mietwohnungen**			
	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen				angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen			
	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median	Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	20%	25%	33%	50%	
LK Germersheim	420	440	450	520	580	600	620	680	650	680	710	790	740	750	800	860	840	890	900	970

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024.** 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 9). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5), wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

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

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 9 markierten Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Germersheim sind

- **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, einen Aufzug oder ein Gäste-WC verfügen, und seltener auch, dass es sich um einen Neubau handelt (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch Wohnungen mit Balkon, Einbauküche, Gäste-WC, Laminatboden, Fliesenboden, Parkettboden, Garten oder Aufzug angemietet werden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.1);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur zwei beliebigen späteren Stichtagen (hier am 2. April und am 6. Mai 2025) wurden zu den ermittelten Mietobergrenzen im Landkreis Germersheim für alle Haushaltsgrößen angemessen große Wohnungen öffentlich inseriert gefunden (Details vgl. Anhang-Kap. 3.3.2).

Fazit: Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in der Spalte „unteres Fünftel“ markierten Mietobergrenzen (vgl. Abbildung 9) sind also plausibel: Man kann zu ihnen vor Ort konkret Wohnungen anmieten, die den Mindeststandard erfüllen, die Daseinssicherung gewährleisten und keinen gehobenen Standard aufweisen. Das Ziel, die Bedarfe der Unterkunft zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für den LK Germersheim

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

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Germersheim** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 10). 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.

Angemessene Nettokaltmieten im LK Germersheim

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 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im LK Germersheim (Stand 2025*)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
LK Germersheim	420	580	650	740	840

* Quelle: vgl. Abbildung 9 (Seite 12): Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Fünftel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) **empirica**

Zur Relevanz von Nebenkosten

Gemäß § 22 SGB II (1) werden Bedarfe für „Unterkunft und Heizung“ in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, wenn sie **angemessen** sind. Neben der Nettokaltmiete müssen Leistungsträger also auch die tatsächlichen Aufwendungen für **Wohnnebenkosten** (Betriebs- und Heizkosten) auf ihre **Angemessenheit hin prüfen**.

- **Option 1:** Angemessenheitsgrenzen für kalte und warme Nebenkosten **auf Basis lokalspezifischer Einzeldaten** können im Rahmen des empirica-Konzepts gesondert beauftragt werden (vgl. u. a. Baustein: „Auswertung von Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen“, Details ab Seite 28). Im Ergebnis wird neben einem Mittelwert (Median) auch ein Grenzwert für auffallend hohe und ein Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten (je nach Fallzahl für konkrete Wohnungsgrößen und/oder Vergleichsräume) ausgewiesen.
- **Option 2:** Sozialgerichte akzeptieren als Angemessenheitsgrenze für Nebenkosten aber auch in **landes- oder bundeslandspezifischen** Betriebs- und/oder Heizkostenspiegeln ausgewiesenen **Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche**.

In der vorliegenden Auswertung für den **Landkreis Germersheim** wird im Folgenden **Option 2** verwendet (vgl. Kap. 3).

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Datenquellen zur Höhe der Wohnnebenkosten

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹³ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann. Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen also auch die sog. kalten und warmen Nebenkosten, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Denn hohe und niedrige Nebenkosten gibt es sowohl bei einfachen als auch bei hochwertigen Wohnungen.¹⁴

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

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

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Ihre Aussagen liegen im Ergebnis häufig nah beieinander.¹⁵ 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,¹⁶ zweitens (**Datenquelle 2**) tagesscharfe Einzeldaten über Nebenkostenangaben zu *insetzten* 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**).

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹³ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R (Rdnr. 18); abrufbar unter: [B 4 AS 18/09 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

¹⁴ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 235** (Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen, dort ab Seite 21); abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf.

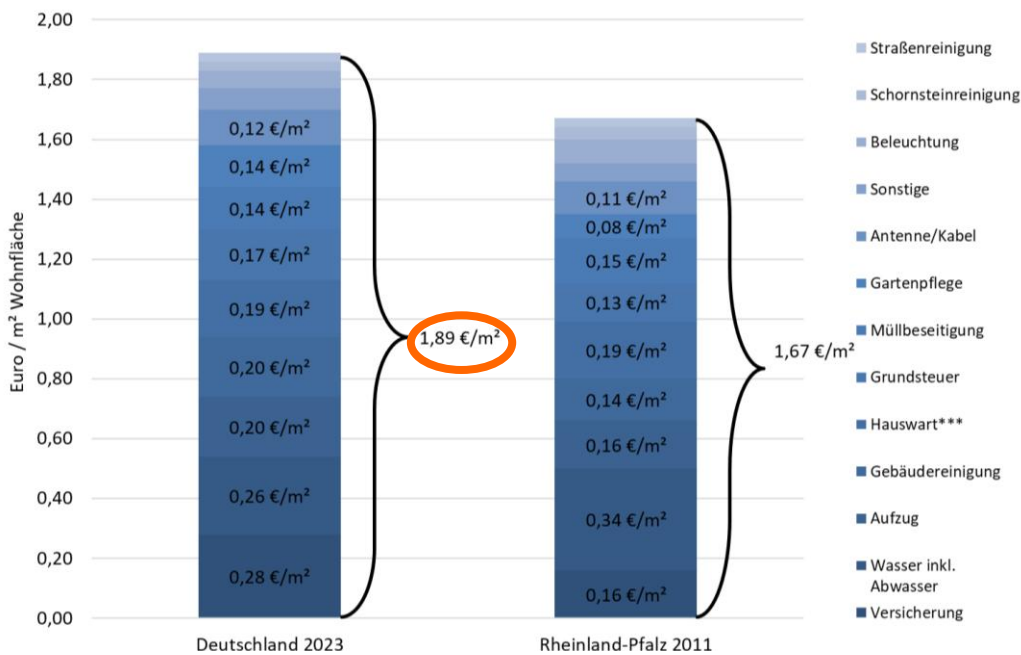
¹⁵ Quelle: Auszug aus: **empirica-paper Nr. 259** (Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi259phlwmn.pdf).

¹⁶ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesagentur für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds

Der Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (**Datenquelle 4**) nennt das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche eines Bundeslandes bzw. Deutschlands. Für ganz **Deutschland** lag demnach 2023 die Summe der durchschnittlichen Positionen für **kalte Nebenkosten** bei **1,89 Euro/m²** über alle Wohnungsgrößen (Abbildung 11).¹⁷ Der letzte Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für das Bundesland Rheinland-Pfalz basiert auf Daten aus 2011; die kalten Nebenkosten lagen dort damals niedriger (1,67 Euro/m²). Multipliziert mit der jeweils angemessenen Wohnungsgröße ergeben sich daraus haushaltsgrößenspezifische Richtwerte für Nebenkosten (Abbildung 12).

Abbildung 11: Letzter aktueller Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz (2011)* und für Deutschland (2023)**



*Daten 2011. **Daten 2023, Datenerfassung 2024. *** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

Abbildung 12: Letzter aktueller Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz (2011)* und für Deutschland (2023), multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in (Euro/m ²)	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Euro/Wohnung)				
			50 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
kalte Nebenkosten	Rheinland-Pfalz*	1,67	80	120	130	150	180
	Deutschland**	1,89	90	130	150	170	200

* Daten 2011. ** Daten 2023, Datenerfassung 2024. Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung

empirica

¹⁷ Der letzte Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für das Bundesland Rheinland-Pfalz basiert auf Daten aus 2011.

4. Beurteilung der Angemessenheit im LK Germersheim

4.1 Ergebnistabellen für den LK Germersheim (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Germersheim** (basierend auf Mieten der acht Quartale I/2023 bis IV/2024, also bis einschließlich 31.12.2024) sowie die durchschnittlichen kalten **Nebenkosten in Rheinland-Pfalz** (Daten 2011) und **Deutschland** (Daten 2023) gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds zeigt Abbildung 13.¹⁸

Abbildung 13: Ergebnistabellen für den LK Germersheim (Stand 2025)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten im LK Germersheim (2025)

Vergleichsraum	Angemessene Nettokaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
LK Germersheim	420	580	650	740	840

(b) Letzter aktueller Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz (2011)* und für Deutschland (2023)**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in (Euro/m ²)	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Euro/Wohnung)				
			50 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
kalte	Rheinland-Pfalz*	1,67	80	120	130	150	180
Nebenkosten	Deutschland**	1,89	90	130	150	170	200

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Fünftel (vgl. Abbildung 9 (Seite 12)); (b) * Daten 2011. ** Daten 2023, Datenerfassung 2024. Werte auf 10 Euro/Wohnung gerundet.

Quelle: (a) vgl. Abbildung 10 (Seite 14): empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) vgl. Abbildung 12 (Seite 17): Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds **empirica**

¹⁸ Der letzte Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz basiert auf Daten aus 2011. Zusätzlich könnten lokale Einzeldaten zu Wohnnebenkosten ausgewertet werden (vgl. ergänzende Leistungsbausteine, Seite 28).

4.2 Verschiedene Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit

Mit diesen Ergebnissen **endet die statistische Analyse**: Die aktuellen Mieten im unteren Wohnungsmarktsegment und die aktuelle Streuung der kalten Wohnnebenkosten vor Ort **beschreiben** die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts (Abbildung 13). Die eigentliche **Beurteilung der Angemessenheit** ist aber nun keine statistische, sondern eine **sozialpolitische Frage** und daher von der reinen 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 immer eine **Komponentenprüfung** sinnvoll, denn nur mit ihr lässt sich die Ursache einer Überschreitung erkennen: Dazu werden die **Nettokaltmiete** und die kalten und warmen **Nebenkosten getrennt** auf ihre Angemessenheit hin geprüft. Nur durch Prüfung der reinen Nettokaltmiete kann ein gehobener Wohnstandard verlässlich ausgeschlossen werden.¹⁹ 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 decken** und gleichzeitig (wie in § 22 SGB II 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** 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 unangemessen 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.

¹⁹ 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: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#).

4.3 Prüfschema im LK Germersheim

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, soweit landesseits dazu die Ermächtigung erteilt wurde (§ 22a Abs.1 SGB II, § 35b SGB XII). Das Land Rheinland-Pfalz hat hiervon jedoch nicht Gebrauch gemacht. 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 verlangt 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.

Die Wohnkosten eines konkreten Haushalts sind natürlich angemessen, wenn jede Komponente (Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten) für sich genommen angemessen ist (**Komponentenprüfung**). Entscheidend für die **Angemessenheit** der Wohnung (Standard und Größe) ist damit die **Nettokaltmiete**: Die Bedarfe für Unterkunft eines Haushalts gelten als angemessen, solange seine Nettokaltmiete den **Richtwert für angemessene Nettokaltmieten** nicht übersteigt; und seine **Nebenkosten** können in Höhe der tatsächlichen (nachgewiesenen) Aufwendungen anerkannt werden, solange sie nicht über den Werten des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds für Deutschland liegen (Abbildung 14).

Komponentenprüfung im LK Germersheim

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Bedarfe für Unterkunft im LK Germersheim (Stand 2025)

(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 Germersheim	420	580	650	740	840

(b) Nebenkosten gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in (Euro/m ²)	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße (Euro/Wohnung)				
			50 m ²	70 m ²	80 m ²	90 m ²	105 m ²
kalte	Rheinland-Pfalz*	1,67	80	120	130	150	180
Nebenkosten	Deutschland**	1,89	90	130	150	170	200

Quelle: vgl. Abbildung 13 (Seite 18): (a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale I/2023 bis IV/2024, unteres Fünftel: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); (b) Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds für Rheinland-Pfalz (Daten 2011)* und für Deutschland (Daten 2023)** **empirica**

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

Solange **jede Komponente** der Wohnkosten eines Haushalts angemessen ist (Abbildung 14), sind es natürlich auch die Summen daraus (also auch seine Bruttokaltmiete, seine Bruttowarmmiete und seine Nettowarmmiete). Falls aber **einzelne Komponenten nicht** angemessen sind, könnte der Leistungsträger festlegen, welche Wohnungen **im Einzelfall dennoch** als angemessen gelten sollen. Dazu sind verschiedene Richtlinien denkbar.

4.3.2 Mögliche weitere Prüfschritte (Einzelfallprüfung)

Eine **Einzelfallprüfung** kann (je nach Zielsetzung und personeller und finanzieller Kapazität des Leistungsträgers) auf verschiedene Arten erfolgen, zum Beispiel:

- | | |
|---|--|
| <p>a) Bei 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) in die Höhe treibt, kann eine Kostensenkungsaufforderung erfolgen (z. B. in Höhe des Einsparpotenzials).</p> | <p>Mieterverhalten
angemessen?</p> |
| <p>b) Bei hohen Nebenkosten, die der Mieter nicht ändern kann, kann im Einzelfall geprüft werden, ob denn der Vermieter zur Kostensenkung beitragen könnte. Dazu ist nach der Ursache für die hohen Nebenkosten zu suchen (bei kalten Nebenkosten z. B. teure Gebäudeversicherungen, hohe Hausmeisterkosten). Auch Abrechnungsfehler bzw. Übertragungsfehler bei der Prüfung sind denkbar. Eine Suche nach den Ursachen (und deren Behebung) ist der einzige Weg, die Nebenkosten tatsächlich zu reduzieren! Abrechnungsfehler sollten nicht zulasten des Mieters bzw. Leistungsträgers gehen. Daher sind die Suchkosten des Leistungsträgers im Verhältnis zum Einsparpotenzial zu sehen.</p> | <p>Vermieterverhalten
angemessen?</p> |
| <p>c) Einfacher zu prüfen ist Folgendes: 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).</p> | <p>Gesamtkosten im
„üblichen Rahmen“?</p> |
| <p>d) Eine Beschränkung nur auf die <u>kalten</u> Nebenkosten scheint weniger sinnvoll: Bei auffallend hohen kalten Nebenkosten kann 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). Achtung: Der umgekehrte Fall aber, eine unangemessen hohe Nettokaltmiete bei niedrigen kalten Nebenkosten, sollte u. E. nicht finanziert werden. Es gibt keinen Grund, einen gehobenen Standard zu finanzieren (erst recht nicht nur in Orten mit niedrigen Grundsteuern oder Gebühren)!</p> | <p>Bruttokaltmiete trotz
hoher NK noch im
„üblichen Rahmen“?</p> |

Der Landkreis Germersheim betrachtet die Bedarfe für Unterkunft auch bei Überschreitung einzelner Komponenten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die **Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten** nicht übersteigt. Diese berechnet er als Summe aus den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 13a) und den mittleren kalten Nebenkosten gemäß des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Deutschland (Daten 2023; Abbildung 13b). Das Ergebnis ist eine „**Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Germersheim (Stand 2025)**“ (Abbildung 15). Die Angemessenheit der Heizkosten beurteilt der Landkreis Germersheim separat.

Abbildung 15: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten im LK Germersheim (Stand 2025)

Vergleichsraum	Angemessene Brutto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
LK Germersheim	510	710	800	910	1.040

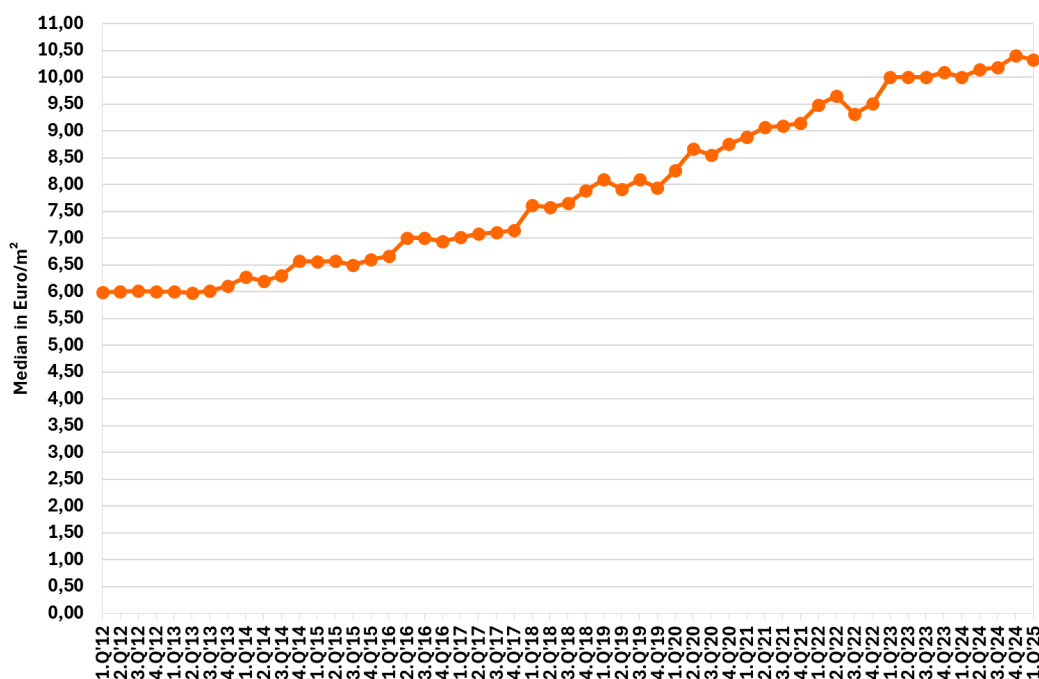
Quelle: Summe der Werte in Abbildung 13a und Abbildung 13b (Deutschland-Werte)

empirica

5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. In den Jahren 2013 bis 2023 sind im Landkreis Germersheim die **Mieten verfügbarer Wohnungen** kontinuierlich gestiegen (Abbildung 16). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine regelmäßige Überprüfung der Richtwerte nach jeweils ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden. Entsprechendes gilt für die Entwicklung der Wohnnebenkosten.

Abbildung 16: Entwicklung des Mietniveaus* im LK Germersheim seit 2012



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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

1.1 Kern der Analyse

Das empirica-Konzept ist so einfach wie möglich aufgebaut und bietet vor allem eine hohe Transparenz.²⁰

Der Begriff der **Angemessenheit** in § 22 (1) SGB II formuliert eine **Obergrenze** für die Bedarfe der Unterkunft: Das Ziel ist es, das obere und mittlere Wohnungsmarktsegment (Wohnungen, die mehr als „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ genügen) für Bedarfsgemeinschaften von der Kostenübernahme auszuschließen.²¹ Die Maßgabe der **Verfügbarkeit** formuliert gleichzeitig eine **Untergrenze** für praktikable KdU-Richtwerte (Anmietbarkeit).²² Denn mit dem Richtwert soll nicht nur die Angemessenheit neuer Mietverhältnisse (Zuzug/Umzug) beurteilt werden, sondern auch die Angemessenheit bestehender Mietverhältnisse. In beiden Fällen, also auch wenn ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten ist, müssen die Richtwerte deshalb so gewählt sein, dass am aktuellen Markt zu diesen Mietpreisen auch Wohnungen anmietbar sind: Wenn man Richtwerte wählt, die niedriger sind als die Mieten der günstigsten verfügbaren Wohnungen, könnte eine Bedarfsgemeinschaft keine angemessene Wohnung am Markt finden. Dann kann auch kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden und mit den Richtwerten wäre niemandem gedient. Unser Konzept konzentriert sich daher auf diese Kernfrage:

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

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

Vorgegebene
Bandbreite

²⁰ Weitere Informationen zum empirica-Konzept finden sich online: <https://www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/0919-schlussiges-konzept-kosten-der-unterkunft/>

²¹ „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R – Rdnr. 20; abrufbar unter: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)) - „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ (BSG-Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R – Rdnr. 24; abrufbar unter: [B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#))

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

Abbildung 17 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort der Höhe nach sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Miet-spektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleich große Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:
Transparenz

Abbildung 18 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Die Mietspektrenkurven stellen also genau das dar, was das BSG verlangt, nämlich die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**. Das eigentliche „Konzept“ besteht nur darin, die Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments **systematisch für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen gleich** zu ziehen (z. B. beim unteren Drittel oder unteren Viertel). Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Wert in den Kästchen).

empirica-Konzept:
gleiche Abgrenzung
für alle

Abbildung 19 zeigt das Ergebnis. Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Dann erst werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5). Die Werte werden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teurere Wohnungen werden ja ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwert-tabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

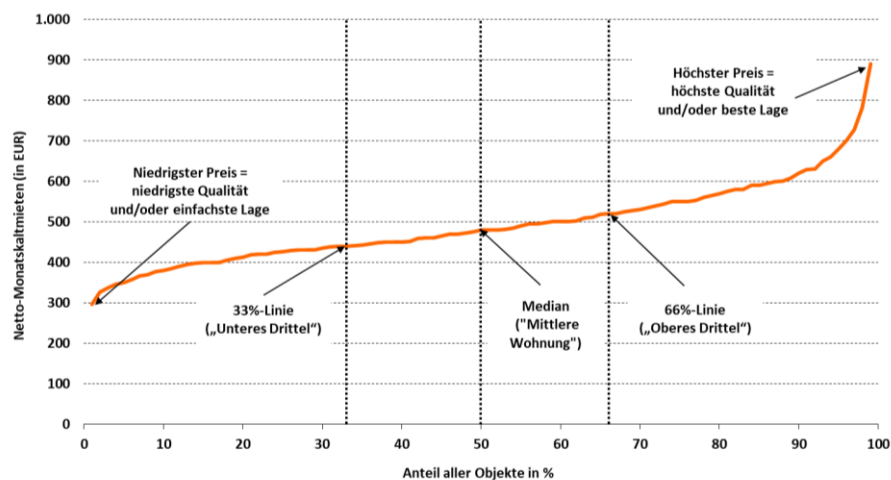
Richtwerte ablesbar:
Angemessene Netto-
kaltmieten

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

Angemessene
Nebenkosten

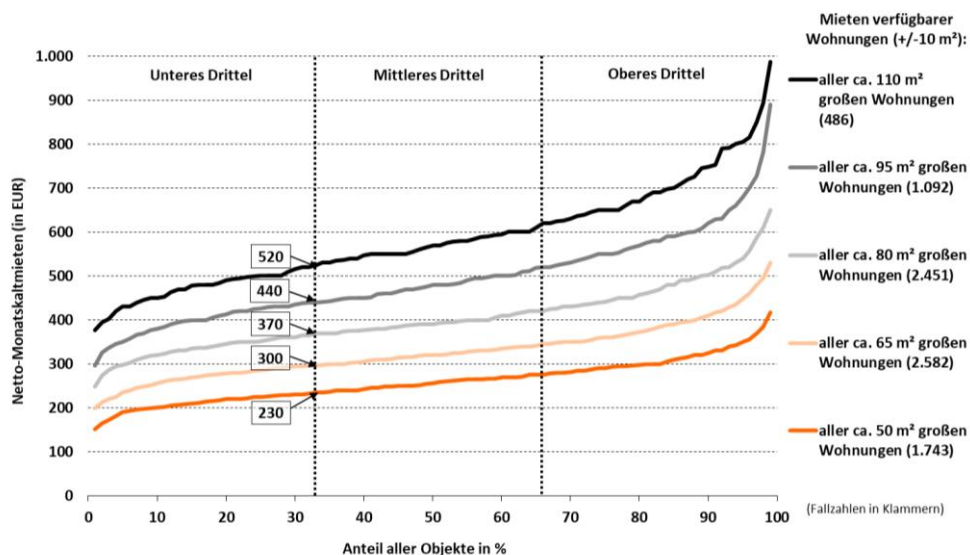
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen die **aktuellen Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort gedeckt** und gleichzeitig **auf ein angemessenes Maß beschränkt** werden.

Abbildung 17: Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität: Verlangte Mieten für gleich große Wohnungen am gleichen Ort



empirica

Abbildung 18: Darstellung der Nettokaltmieten verfügbarer Wohnungen: Richtwert ablesbar*



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

Abbildung 19: Beispiel für eine Richtwerttabelle: Die ermittelten Werte werden übernommen (vgl. Vergleichsraum A).

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

empirica

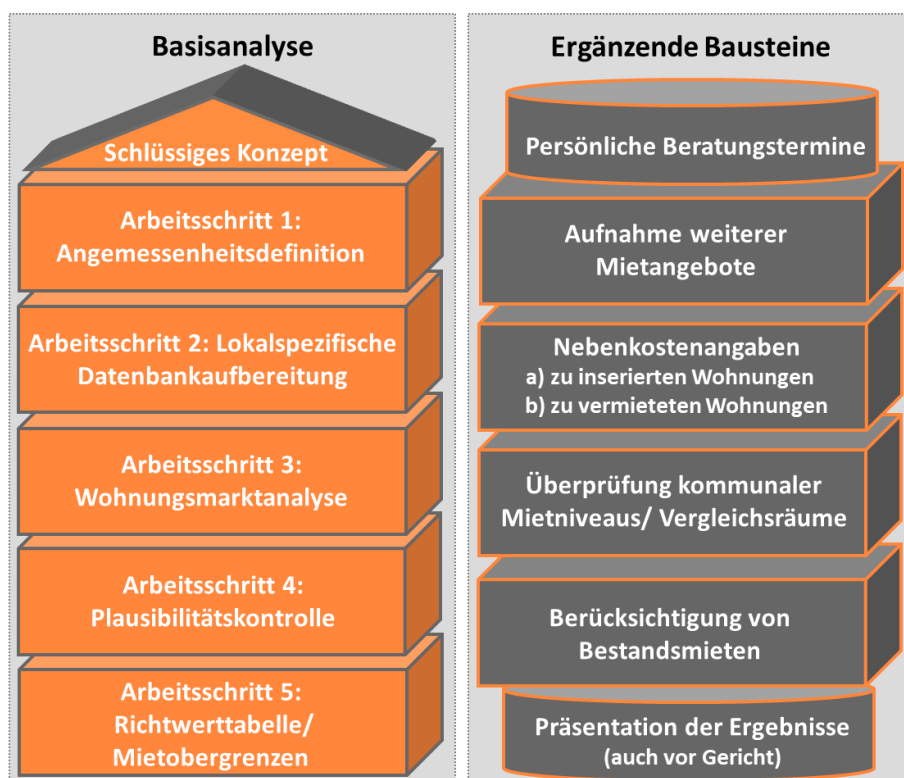
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 20):

- (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 28).

Abbildung 20: Aufbau des empirica-Konzepts (Basisanalyse und Baustein)



empirica

1.3 Ergänzende Leistungsbausteine

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

Baukastensystem

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

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

Grundmiete

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

Nebenkosten

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

Daten von Dritten

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

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

Im Landkreis Germersheim wohnten laut letztem Zensus (Stand Mai 2022) rund 58.600 Haushalte, davon rund 23.800 zur Miete (Abbildung 21). Die Mieterquote betrug damit etwa 41 %, die Eigentümerquote etwa 59 %. Derzeit sind rund 2.800 der zur Miete wohnenden Haushalte im Landkreis Germersheim SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand November 2024).²³ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2022 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (Juni 2022 bis Juni 2024: +0,9 %)²⁴, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit etwa 12 %.

Abbildung 21: Haushalte im LK Germersheim, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	34.788	59,4%
Zu Wohnzwecken vermietet	23.763	40,6%
Insgesamt	58.554	100,0%

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

empirica

Im Mai 2022 waren laut Zensus im Landkreis Germersheim rund 24.200 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 22 und Abbildung 23).²⁵ Von diesen hatten die meisten eine Zentralheizung (78,1 %) und nur vereinzelte Wohnungen hatten keine Heizung (0,6 %). Die meisten wurden mit Gas beheizt (63,0 %) und praktisch keine mit Kohle (0,0 %).

Abbildung 22: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, LK Germersheim, 2022

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	35.298	56,7%
Zu Wohnzwecken vermietet	24.247	39,0%
Ferien- und Freizeitwohnung	248	0,4%
Leer stehend	2.408	3,9%
Insgesamt	62.201	100,0%

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

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

empirica

²³ Von derzeit 3.133 SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Germersheim wohnen 2.790 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2024); diese haben eine durchschnittliche Wohnfläche von 47 m² (1-Personen-Haushalte) bis 99 m² (5-Personen-Haushalte). Zum Vergleich: Als angemessen werden im Landkreis Germersheim 50 m² (1-Personen-Haushalte) bzw. 105 m² (5-Personen-Haushalte) angesehen (vgl. Arbeitsschritt 1, Seite 4).

²⁴ Seit 2022 ist die Einwohnerzahl im Landkreis Germersheim von 130.551 (15.05.2022) auf 131.692 (30.06.2024) gestiegen, d. h. um +0,9 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder). Geschätzte Mieterhaushalte im Dezember 2023: 23.763*1,009 = 23.977.

²⁵ 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 23: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Energieträger, LK Germersheim, 2022

Heizungsart	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	1.103	4,5%
Etagenheizung	3.106	12,8%
Blockheizung	429	1,8%
Zentralheizung	18.925	78,1%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	549	2,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	140	0,6%
Insgesamt	24.247	100,0%
Energieträger		
Gas	15.286	63,0%
Heizöl	6.349	26,2%
Kohle	3	0,0%
Holz, Holzpellets	517	2,1%
Biomasse (ohne Holz), Biogas	13	0,1%
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	501	2,1%
Strom (ohne Wärmepumpe)	335	1,4%
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	1.103	4,5%
Kein Energieträger (keine Heizung)	140	0,6%
	24.247	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 (0,6 + 0,0 =) 0,6 % des Mietwohnungsbestandes im Landkreis Germersheim diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2022).²⁶

Anmerkung: Die hier im Anhang genannten Zahlen aus dem Zensus 2022 beschreiben den Zustand des **Mietwohnungsbestands** im Landkreis Germersheim 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 Germersheim (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.

²⁶ 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

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den Auswertungen wird daher eine gleichmäßige Bandbreite von +/-10 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt.²⁷ Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt dann genau genommen das Preisspektrum aller 40 bis unter 60 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn angemessen große Wohnungen mit 50 m² Wohnfläche kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen.²⁸)

Wohnungsgrößen-
klassen

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

Produktregel

Der Landkreis Germersheim ergänzt dazu: „Die Produktregel ist als ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung rechtsetzend zu beachten: Die Angemessenheit wird durch das

²⁷ In Großstädten mit hohen Fallzahlen von Mietwohnungsangeboten zu jeder Wohnungsgröße reichen auch +/- 5 m².

²⁸ Da aus allen Wohnungen mit 40 m² bis unter 60 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

Produkt von Wohnfläche und Standard (Ausstattung, Lage und Bausubstanz) bestimmt. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird.’ BSG; Urteil vom 7.11.2006, Az. B 7 b AS 18/06 R). , Zutreffend geht das LSG davon aus, dass neben der Nettokaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten i. S. des § 556 BGB - mit Ausnahme der Heizkosten - abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen sind.’ BSG, Urteil vom 19.10.2010, Az. B 14 AS 50/10 R.“

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

Einheit des
Richtwerts

3.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

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

Angemessener
Vergleichsraum

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

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

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

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).²⁹ Dabei kann das gesamte Zuständigkeitsgebiet eines Jobcenters einen Vergleichsraum bilden. Als Grund für eine mögliche Unterteilung kommen auch lt. BSG „deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in Betracht“.³⁰

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 Vergleichsraum³¹
- (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**).

Drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung (empirica)

Zur **Vergleichsraumbildung** werden im empirica-Konzept die aktuellen kommunalen **Mietniveaus** und Fallzahlen der Mietwohnungsangebote zunächst auf einer **Landkreis-karte** dargestellt und so in einen räumlichen Zusammenhang gebracht. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten).³² 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

²⁹ Vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 30/08 R (Rdnr. 21, abrufbar unter: [B 4 AS 30/08 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „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.“

³⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 30.01.2019 - B14 AS 24/18 R (Rdnr. 23, abrufbar unter: [B 14 AS 24/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)): „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**.“

³¹ 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: [B 14 AS 41/18 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

³² Zu den Eckwerten der empirica-Preisdatenbank: vgl. ab Seite 39.

Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.³³ 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 einzu beziehen. Bei **Aktualisierungen** werden diese Vergleichsräume in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten 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 Festlegung von Vergleichsräumen im LK Germersheim (Stand 2025)

Die Festlegung der Vergleichsräume im **Landkreis Germersheim** erfolgte auf Grundlage dieser drei Grundsätze im Vorfeld der hier vorliegenden **Erstauswertung 2025**.

Zur **Vergleichsraumfestlegung** im Landkreis Germersheim wurden im Vorfeld der eigentlichen Auswertungen zunächst sämtliche Mietwohnungsangebote aus den letzten acht Quartalen (hier: der Quartale I/2023 bis IV/2024), die in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) aus dem Landkreis Germersheim enthalten sind, herausgefiltert. Insgesamt lagen damit über 2.300 Mietwohnangebote aus dem Landkreis Germersheim vor. Für jede Stadt bzw. Verbandsgemeinde wurde der Median der Quadratmetermieten (nettokalt) über alle Wohnungsgrößen als Indikator für das **kommunale Mietniveau** ausgewiesen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 24 tabellarisch (nach der Höhe des Mietniveaus sortiert) und in Abbildung 25 kartografisch dargestellt (Fallzahl in Klammern).

Im Ergebnis zeigt sich: Die Streuung der kommunalen Mietniveaus innerhalb des Landkreises Germersheim reicht von 9,52 Euro/m² (VG Bellheim) bis 10,84 Euro/m² (Stadt Germersheim). Die Spanne beträgt damit also 1,32 Euro/m² und ist damit relativ gering: Die Spannen liegt schon insgesamt im gesamten Landkreis nicht höher als die gewünschten maximal 1 bis 2 Euro/m² (Grundsatz 3).

Kommunale
Mietniveaus im
LK Germersheim

³³ 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.

Abbildung 24: Kommunale Mietniveaus (nettokalt) im LK Germersheim, 2024* - Tabelle

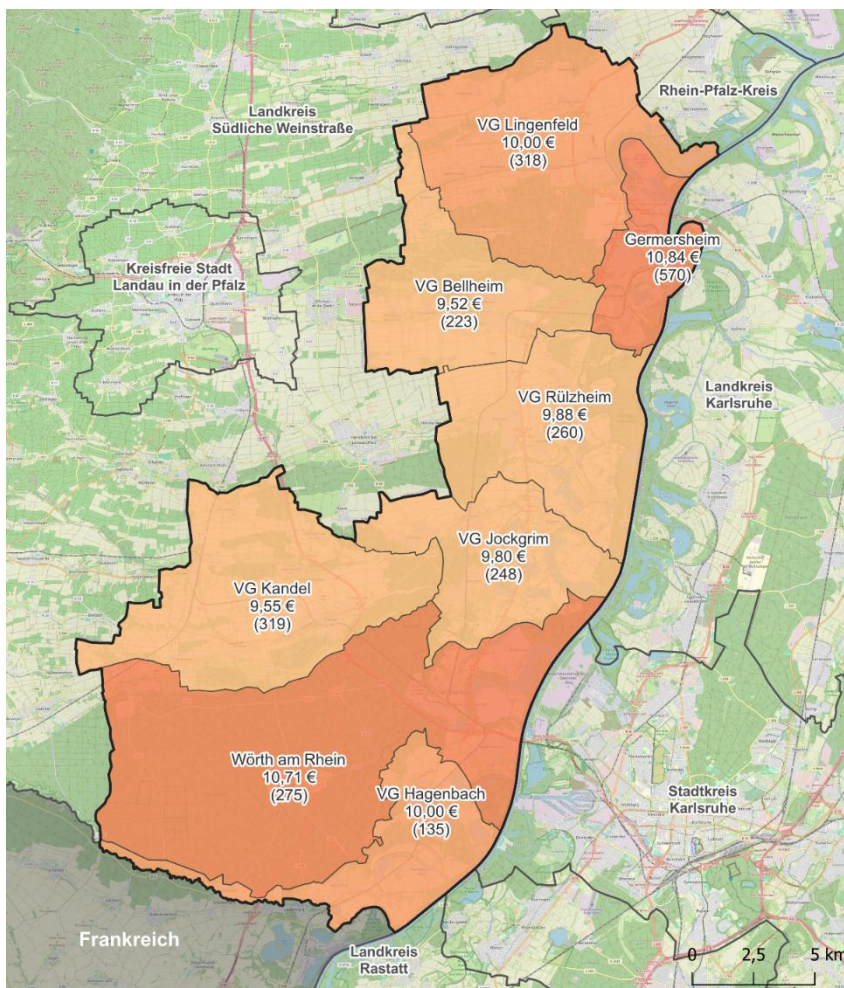
Kommune	Median in Euro/m ²	Fallzahl
Germersheim	10,84 €	570
Wörth am Rhein	10,71 €	275
VG Hagenbach	10,00 €	135
VG Lingenfeld	10,00 €	318
VG Rülzheim	9,88 €	260
VG Jockgrim	9,80 €	248
VG Kandel	9,55 €	319
VG Bellheim	9,52 €	223
Gesamt		2.348

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024. VG = Verbandsgemeinde.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 25: Kommunale Mietniveaus im LK Germersheim, 2024* - Karte



Nettokaltmieten in Euro/m² pro Monat

9,50 € bis unter 10,00 €
 10,00 € bis unter 10,50 €
 10,50 € bis unter 11,00 €

Datenbasis: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)
 Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024
 © GeoBasis-DE / BKG 2024 © OSM 2025

empirica

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024. VG = Verbandsgemeinde.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Im Folgenden wird eine mögliche Einteilung in einen Vergleichsraum vorgeschlagen und überprüft, inwiefern damit die drei empirica-Grundsätze (siehe oben) bzw. die BSG-Rechtsprechung hinsichtlich ausreichend großem Raum (Grundsatz 1), räumlicher Nähe (Grundsatz 2) und homogenem Vergleichsraum (Grundsatz 3) eingehalten werden.

Da es kein signifikantes Mietgefälle im Landkreis Germersheim gibt, ist es auch nicht erforderlich, unterschiedliche Vergleichsräume zu bilden: Zwischen den Kommunen innerhalb des Landkreises Germersheim ist die Spanne der kommunalen Mietniveaus mit 1,32 Euro/m² so gering, dass der gesamte Landkreis als ein Vergleichsraum verstanden werden kann. Die geringe Spanne der Mietniveaus deutet auf einen homogenen Wohnungsmarkt im Landkreis Germersheim hin. Das heißt: Da Wohnungen im gesamten Landkreis ähnlich teuer sind, würden sich ohnehin überall ähnliche Mietobergrenzen ergeben – unabhängig davon, wie viele Vergleichsräume man bildet.

Fazit: Der Landkreis Germersheim betrachtet sein gesamtes Kreisgebiet als **einen Vergleichsraum**. Damit werden die drei Grundsätze der Vergleichsraumbildung eingehalten: (1.) Die Mindestfallzahl von 500 wird erreicht, (2.) der Landkreis ist ein zusammenhängendes Gebiet und (3.) die Mietspanne liegt mit 1,32 Euro/m² innerhalb der maximalen Spanne von 1 bis 2 Euro/m² (Abbildung 26).

Vergleichsräume im
LK Germersheim

Abbildung 26: Mietgefälle und Fallzahl im LK Germersheim, 2024*

Vergleichsraum	Median (Euro/m ²)			Fallzahl
	min	max	Spanne	
LK Germersheim	9,52	10,84	1,32	2.348
Summe				2.348

* Auswertungszeitraum der Mietniveauekarte: Quartale I/2023 bis IV/2024.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Überprüfung der drei Grundsätze zur Vergleichsraumbildung:

1. Im Vergleichsraum „LK Germersheim“ wird die Mindestfallzahl von 500 erreicht (Abbildung 26).
2. Der Vergleichsraum bildet ein zusammenhängendes Gebiet (Abbildung 25).
3. Die Spanne der kommunalen Mietniveaus von möglichst nicht mehr als 1 bis 2 Euro/m² innerhalb des Vergleichsraums „LK Germersheim“ wird erreicht (Abbildung 26).

Fazit: Es spricht nichts dagegen den gesamten LK Germersheim als **einen Vergleichsraum** anzusehen.

3.1.4 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

Schließlich muss definiert werden, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten soll: Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit (§ 22 SGB II) beschreibt, dass offensichtlich einige Wohnstandards für Bedarfsgemeinschaften auszuschließen sind (z. B. Luxuswohnungen). Nach geltender Rechtsprechung sollen Bedarfsgemeinschaften nicht *alle* verfügbaren Wohnungen, sondern nur Wohnungen mit einem einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad zustehen.³⁴ Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Angemessene
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber 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.³⁵

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

³⁴ „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: [B 7b AS 10/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

³⁵ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

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

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 12). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.³⁶ In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.³⁷ Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.³⁸ 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.³⁹ 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).

³⁶ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang, Kap. 3.2.

³⁷ 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).

³⁸ 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: [B 4 AS 77/12 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

³⁹ 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: [B 7b AS 18/06 R | Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland](#)

3.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

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

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

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

Repräsentativität

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

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

Transparenz und
Datenschutz

3.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für den LK Germersheim

3.3.1 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

Ein Hauptziel der Sozialgesetzgebung ist die Daseinssicherung (§ 1 SGB I). In Bezug auf die Kostenübernahmen für Unterkunft 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.⁴⁰

Hinweis: Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und

⁴⁰ Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. im Anhang-Kap. 3.2.

eine Toilette.⁴¹ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴² 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 28).

Abbildung 27 und Abbildung 28 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 90 m² großen Wohnungen im LK Germersheim, die im Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2024 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) öffentlich inseriert angeboten wurden.

⁴¹ Im Zensus 2022 wurden diese Merkmale zur Badausstattung schon nicht mehr erhoben (vgl. Fußnote 26, Seite 30).

⁴² 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 27: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 90 m ² Wohnfläche im LK Germersheim						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 740 Euro (=angemessen für 4PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		512		105		
Größenklasse	80 bis unter 85 m ²	165	32%	54	51%	19%
	85 bis unter 90 m ²	125	24%	22	21%	-3%
	90 bis unter 95 m ²	136	27%	23	22%	-5%
	95 bis unter 100 m ²	86	17%	6	6%	-11%
		512	100%	105	100%	
Anzahl Zimmer	1	/	0%	/	2%	2%
	2	70	14%	28	27%	13%
	3	358	70%	60	57%	-13%
	4	74	14%	15	14%	0%
	5 und mehr	8	2%	0	0%	-2%
		512	100%	105	100%	
Baujahresklasse	bis 1949	8	2%	/	3%	1%
	1950er-Jahre	7	1%	/	1%	0%
	1960er-Jahre	22	4%	9	9%	4%
	1970er-Jahre	31	6%	6	6%	0%
	1980er-Jahre	31	6%	9	9%	3%
	1990er-Jahre	59	12%	23	22%	10%
	2000er-Jahre	16	3%	/	4%	1%
	2010er-Jahre	21	4%	0	0%	-4%
	2020er-Jahre	62	12%	/	1%	-11%
	k.A.	255	50%	49	47%	-3%
		512	100%	105	100%	
Heizenergieart	Gas	194	38%	44	42%	4%
	Öl	47	9%	18	17%	8%
	Alternativ	42	8%	/	2%	-6%
	Elektro	19	4%	0	0%	-4%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	210	41%	41	39%	-2%
		512	100%	105	100%	
Heizungssystem	Zentral	200	39%	43	41%	2%
	Etage	38	7%	7	7%	-1%
	Zimmer	/	1%	0	0%	-1%
	k.A.	271	53%	55	52%	-1%
		512	100%	105	100%	
Stadt / Verwaltungsgemeinschaft	Germersheim	97	19%	27	26%	7%
	Wörth am Rhein	55	11%	7	7%	-4%
	VG Bellheim	55	11%	11	10%	0%
	VG Hagenbach	33	6%	7	7%	0%
	VG Jockgrim	78	15%	16	15%	0%
	VG Kandel	73	14%	18	17%	3%
	VG Lingenfeld	68	13%	9	9%	-5%
	VG Rülzheim	53	10%	10	10%	-1%
		512	100%	105	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 4-Personen-Haushalte im LK Germersheim: 740 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 12). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 740 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 740 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesehilfe zu Abbildung 27: Überschrift: Für ca. 90 m² große Wohnungen im Landkreis Germersheim liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 740 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel, Abbildung 9, Seite 12). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl

von 512 zugrunde (vgl. Abbildung 5, Seite 7). Von diesen 512 Angebotsfällen werden 105 zu einer Miete bis maximal 740 Euro angeboten (21 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Fünftel aller Wohnungen angemessen sein soll. **3. Zeile:** Die 105 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.⁴³ 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.**

Im Ergebnis wird am Beispiel der in der empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten) enthaltenen **öffentlich inserierten Wohnungen** mit etwa 90 m² (genauer: 80 bis unter 100 m²) Wohnfläche im Landkreis Germersheim deutlich, dass im Vergleich zu *allen* Wohnungen dieser Größe dort (linke Spalten) **diejenigen mit einer Miete bis zu 740 Euro** davon (rechte Spalten) **überdurchschnittlich häufig** (vgl. **dunkelgrüne Markierung** in Abbildung 27)

- nur 80 bis 85 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 28 % (22 % + 6 %) auch *mehr als 90 m²* Wohnfläche haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin 71 % (57 % + 14 %) auch drei oder vier Zimmer haben;
- mit Hinweis auf ein Baujahr in den 1990er inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete immerhin mindestens 5 % (4 % + 1 %) aus den 2000er und sogar noch späteren Jahren stammen;
- mit dem Hinweis auf eine Öl-Heizung inseriert werden; dass aber von den öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete mindestens 42 % mit Gas beheizt werden und immerhin mindestens 2 % auch bereits über alternative Heizenergiearten verfügen; zudem wurde keine der hier ausgewertete Wohnungen mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁴⁴

Qualitätsmerkmale
angemessener Woh-
nungen im
LK Germersheim

⁴³ 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.).

⁴⁴ Vom gesamten Mietwohnungsbestand im Landkreis Germersheim hatten schon 2022 nur vereinzelte Wohnungen keine Heizung (0,6 %) und praktisch keine wurde mit Kohle (0,0 %) beheizt (vgl. Abbildung 23, Seite 30, Quelle: Zensus 2022).

- in der Stadt Germersheim angeboten werden, dass aber 74 % der öffentlich inserierten Wohnungen mit angemessener Miete auch in den anderen Kommunen des Landkreises Germersheim liegen (davon z. B. auch 17 % in der Verbandsgemeinde Kandel oder 15 % in der Verbandsgemeinde Jockgrim). Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Gemeinden („Ghettoisierung“) ist also nicht zu befürchten.

Abbildung 28: Weitere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2024*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 90 m ² Wohnfläche im LK Germersheim					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 740 Euro (=angemessen für 4PHH)		Differenz des Anteils
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	512		105		
Gäste-WC	180	35%	30	29%	-7%
Bad mit Fenster	122	24%	30	29%	5%
Bad mit Wanne	218	43%	53	50%	8%
Balkon/Terrasse	378	74%	60	57%	-17%
Garten/-anteil/-nutzung	135	26%	22	21%	-5%
Aufzug	87	17%	6	6%	-11%
barrierefrei	44	9%	/	4%	-5%
Fliesenboden	142	28%	32	30%	3%
Laminatboden	99	19%	33	31%	12%
Parkettboden	32	6%	/	4%	-2%
Teppichboden	8	2%	6	6%	4%
Einbauküche inklusive	206	40%	39	37%	-3%
Dachgeschoss	141	28%	42	40%	12%
Neubau	60	12%	/	1%	-11%
gepflegt	98	19%	26	25%	6%
neuwertig	55	11%	/	4%	-7%
renoviert	88	17%	17	16%	-1%
saniert	133	26%	30	29%	3%
Parkmöglichkeit	353	69%	64	61%	-8%

* Auswertungszeitraum: Quartale I/2023 bis IV/2024, Wohnfläche +/- 10 m²; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 4-Personen-Haushalte im LK Germersheim: 740 Euro (vgl. Abbildung 9, Seite 12). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 740 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 740 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Abbildung 28 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird, und enthält auch zu ihnen die entsprechenden Fallzahlen.

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 90 m² im Landkreis Germersheim darauf hin, dass zu Wohnungen mit einer Miete bis zu 740 Euro einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z. B. seltener, dass sie über Balkon oder Terrasse, einen Aufzug oder ein Gäste-WC verfügen, und auch seltener, dass sie sich in einem Neubau befinden

Wohnwertmerkmale
angemessener
Wohnungen im
LK Germersheim

(vgl. rote Markierung in Abbildung 28). Außerdem handelt es sich seltener um größere Wohnungen als angemessen wäre (vgl. dunkelrote Markierung in Abbildung 27).

Fazit: Die Mietobergrenze von 740 Euro scheint also im Landkreis Germersheim zielführend dafür zu sorgen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard für 4-Personen-Haushalte ausgeschlossen wird.

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den im Landkreis Germersheim öffentlich inserierten Wohnungen mit etwa 90 m², die im Auswertungszeitraum für eine Miete von bis zu 740 Euro anmietbar waren, haben dennoch *mindestens*⁴⁵ 57 % Balkon oder Terrasse, *mindestens* 37 % eine Einbauküche, *mindestens* 29 % ein Gäste-WC, *mindestens* 31 % Laminatboden, *mindestens* 30 % Fliesenboden, *mindestens* 21 % einen Garten, *mindestens* 6 % einen Aufzug und *mindestens* 4 % sogar Parkettboden. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 90 m² Wohnfläche (genauer: 80 bis unter 100 m²), liegen im Landkreis Germersheim und waren im Auswertungszeitraum für maximal 740 Euro anmietbar.

Fazit: Mit der Mietobergrenze von 740 Euro kann die Daseinssicherung für 4-Personen-Haushalte im Landkreis Germersheim offensichtlich gewährleistet werden.

3.3.2 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 9, Seite 12) auch *zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind, die qualitative Mindeststandards erfüllen. Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Wenn man im Internet nach anmietbaren, angemessen großen Wohnungen mit Mieten unterhalb der Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig selbst vorzunehmen.⁴⁶

Konkrete
Angemessenheit

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **an einzelnen Stichtagen**. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn 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 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.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann allerdings nur vor Ort vorgenommen werden. Eine Online-Stichprobe ersetzt keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte.

Die nachfolgende Auflistung zeigt daher **beispielhaft tagesaktuelle Angebote** von Wohnungen, deren Größe angemessen ist und deren monatliche Nettokaltmiete unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 29 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.

Verfügbarkeit im Landkreis Germersheim: Zu den ermittelten Richtwerten im Landkreis Germersheim (vgl. markierte Werte in Abbildung 9, Seite 12) wurden kurz vor Übermittlung des Berichts(-entwurfs) auf einschlägigen Internetportalen **an nur zwei Tagen**, nämlich am 2. April 2025 und 6. Mai 2025, bereits für alle gängigen Haushaltsgrößen angemessen teure Wohnungen in angemessener Größe öffentlich inseriert gefunden (Abbildung 29 ff.); zusätzlich gibt es ggf. noch Wohnungsangebote, die *nicht* öffentlich inseriert werden (z. B. von kommunalen Wohnungsunternehmen). Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche aber nicht nur drei Tage, sondern mehrere Monate Zeit.

Lesebeispiel: In Abbildung 30, dritte Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Stadt Germersheim⁴⁷ angeboten, die für zwei Personen angemessen groß (also etwa über 70 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 580 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine „attraktive und gepflegte“ 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1998 mit 65 m² Wohnfläche, die für 550 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche, eine Einbauküche, eine Abstellkammer, einen Keller, Laminat- und Fliesenboden sowie eine Gas-Heizung. Die Wohnung ist für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft im Landkreis Germersheim zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

Fazit: Eine Mietobergrenze von 580 Euro für 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften im Landkreis Germersheim ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind öffentlich inserierte angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit im LK Germersheim

Abbildung 29: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2025

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Germersheim	420 €	Bellheim (VG Bellheim)	59 m ²	367 €	1980	2	2-Zimmer-Wohnung. Mit Bad mit Wanne, "schöner" Balkon, Keller, sowie Gas-Zentralheizung. Ohne Fußboden und Tapeten. Nur mit WBS anmietbar	www.immobilienvelt.de (02.04.2025)
LK Germersheim	420 €	Schwegenheim (VG Lingenfeld)	59 m ²	382 €	2025	2	Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im Neubau. Verfügt über Einbauküche, Balkon, Keller, Aufzug, Laminatboden, sowie Wärmepumpe (Fußbodenheizung). Nur mit WBS anmietbar	www.immobilienscout24.de (06.05.2025)

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

empirica

⁴⁷ Zur Lage der Gemeinden: vgl. Abbildung 4 (Seite 3).

Abbildung 30: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2025

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 70 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Germersheim	580 €	Rülzheim (VG Rülzheim)	66 m ²	470 €	-	3	"Freundliche" 3-Zimmer-Wohnung. Ausgestattet mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Keller, Stellplatz, Fliesen- und Laminatboden, sowie Gas-Etagenheizung	www.kleinanzeigen.de (02.04.2025)
LK Germersheim	580 €	Zeiskam (VG Bellheim)	65 m ²	550 €	-	2	"Freundliche" 2-Zimmer-Wohnung, 2025 modernisiert. Ausgestattet mit Bad mit Dusche, Keller, Stellplatz, Laminatboden, sowie Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (02.04.2025)
LK Germersheim	580 €	Germersheim	65 m ²	550 €	1998	2	"Attraktive und gepflegte" 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Mit Bad mit Dusche, Einbauküche, Abstellkammer und Keller, Laminat- und Fliesenboden, sowie Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (02.04.2025)

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

empirica

Abbildung 31: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2025

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Germersheim	650 €	Germersheim	72 m ²	597 €	1996	3	3-Zimmer-Wohnung. Verfügt über Bad mit Wanne, Keller, Fliesen- und Laminatboden, sowie Gas-Zentralheizung. Anmietbar nur mit WBS	www.kleinanzeigen.de (02.04.2025)
LK Germersheim	650 €	Jockgrim (VG Jockgrim)	70 m ²	630 €	1963	2	2-Zimmer-Wohnung. Mit Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche, Einbauküche, Balkon, Laminat- und Fliesenboden, sowie Öl-Heizung	www.immobilienscout24.de (02.04.2025)

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

empirica

Abbildung 32: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2025

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 90 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Germersheim	740 €	Germersheim	90 m ²	650 €	1994	4,5	"Großzügige" 4,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Maisonette. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Abstellkammer, Keller, Fliesen-, Laminat- und Teppichboden, sowie Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (06.05.2025)
LK Germersheim	740 €	Hördt (Rülzheim)	85 m ²	700 €	2011	2,5	2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss, 2020 modernisiert. Verfügt über Tageslichtbad mit Dusche, Laminat-, Parkett- und Fliesenboden, sowie Fußbodenheizung und Solarenergie	www.immobilienscout24.de (06.05.2025)

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

empirica

Abbildung 33: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte im LK Germersheim, 2025

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 105 m ²)								
Vergleichsraum	Richtwert	Ort	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Beschreibung (Auszug aus dem Anzeigentext)	Gefunden auf/am:
LK Germersheim	840 €	Berg (VG Hagenbach)	106 m ²	725 €	1971	4	"Sehr großzügige" 4-Zimmer-Wohnung, 2020 modernisiert. Mit Tageslichtbad mit Wanne, Einbauküche, Balkon, Laminat- und Fliesenboden, sowie Öl-Heizung	www.immobilienswelt.de (06.05.2025)
LK Germersheim	840 €	Lustadt (VG Lingenfeld)	102 m ²	800 €	1992	2	"Helle" 2-Zimmer-Wohnung, neu modernisiert. Mit Bad mit Dusche, Einbauküche, Abstellkammer, Waschraum, Parkett-, Laminat- und Fliesenboden	www.immobilienscout24.de (02.04.2025)

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

empirica

3.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle LK Germersheim - Erstauswertung 2025

Abbildung 34: Basistabelle für den LK Germersheim: Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote

		Wohnungsangebote im Germersheim (01.01.2023 bis 31.12.2024)																					Summe	kumu- lierte %
		Größenklasse																						
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 bis unter 130 m ²	130 bis unter 135 m ²		
Miete	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
bis 200€	/	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	0%
über 200 bis 300€	38	5	/	-	-	/	/	-	-	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	2%
über 300 bis 400€	111	40	31	13	7	10	9	/	/	-	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231	12%
über 400 bis 500€	35	37	42	32	36	22	22	13	5	/	/	/	/	-	-	-	/	-	-	-	-	-	255	23%
über 500 bis 600€	/	9	10	29	54	31	42	37	21	23	8	/	/	/	/	/	-	-	-	-	-	/	281	35%
über 600 bis 700€	-	/	/	6	25	29	44	48	33	31	37	14	11	/	6	/	/	-	/	/	-	-	299	48%
über 700 bis 800€	-	-	-	/	/	12	19	32	31	50	31	28	28	8	21	6	/	/	/	/	/	/	281	60%
über 800 bis 900€	-	-	-	/	/	/	6	10	18	36	51	41	30	16	17	8	13	/	8	/	/	5	275	71%
über 900 bis 1000€	-	-	-	-	-	/	/	5	11	12	21	27	30	29	32	11	17	5	14	/	/	5	229	81%
über 1000 bis 1100€	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	7	/	17	11	15	6	10	5	10	/	/	11	113	86%
über 1100 bis 1200€	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	12	9	14	/	8	5	10	7	/	14	95	90%
über 1200 bis 1300€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	7	7	/	8	8	/	6	9	63	93%
über 1300 bis 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	10	9	13	/	13	26	73	96%
über 1400€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	6	/	7	/	13	64	101	100%
Gesamt	190	93	89	82	129	111	145	156	125	160	165	125	136	86	120	46	68	42	69	37	38	136	2.348	-
davon EZFH*	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	/	15	5	6	13	15	12	15	76	178	-

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

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 50 m² große Wohnungen im Landkreis Germersheim

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 50 m² große Wohnungen (d. h. mit „40 m² bis unter 60 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 411 ca. 50 m² großen Wohnungen (89 + 82 + 129 + 111 = 411). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5 (Seite 7) und in Abbildung 8 (Seite 10) in der Legende verwiesen. Die Gesamtzahl aller Fälle (über alle Wohnungsgrößen und Mieten im Vergleichsraum) ist am rechten Rand dieser Zeile angegeben (hier: 2.348) und entspricht der Angabe für diesen Vergleichsraum in Abbildung 5 (Seite 7).

Hellorange: Die meisten dieser 411 Wohnungen kosten zwischen 400 und 700 Euro (vgl. auch den Verlauf der orangen Linie in Abbildung 8, Seite 10). 20 % dieser 411 Wohnungen kosten bis zu 420 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 10). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 1-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 50 m² große Wohnungen im Landkreis Germersheim verfügbar, aber nicht alle ca. 50 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

4. Anforderungen an ein KdU-Konzept

4.1 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.**
 - o in städtischen und ländlichen Regionen gleichermaßen anwendbar
 - o unter den lokalen Marktbedingungen realistisch (Wohnungen verfügbar)
 - o aber nicht zu pauschal (um Härtefälle zu vermeiden)
- **schlüssig und transparent begründet sein, d. h.**
 - o mit hoher Transparenz nachvollziehbar hergeleitet
 - o Lage und Qualität der Wohnung implizit berücksichtigend und
 - o die Einhaltung des Mindeststandards gewährleistet
- **praxisbezogen und einfach sein, d. h.**
 - o aktuell und kostengünstig in der Herstellung (in wenigen Wochen fertig)
 - o einfach und kostengünstig zu aktualisieren (weil Mieten sich schnell ändern)
 - o einfach in der Anwendung (Richtwerttabelle ablesen plus Einzelfallprüfung)
 - o tatsächliche Verfügbarkeit gegeben und leicht überprüfbar (Online-Portale)
- **und unerwünschte Nebenwirkungen vermeidend:**
 - o keinen Anreiz zu unerwünschtem Umzugsverhalten schaffend (Segregation)
 - o 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).

4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des Bundessozialgerichts)

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

Abbildung 35: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁴⁸

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 7: 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. 1.3).
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. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe öffentlich inserierter Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang-Kap. 3.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

empirica

⁴⁸ 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 BSG⁴⁹ 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. 1.3).
- „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.“⁵⁰

⁴⁹ 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](#)

⁵⁰ Vgl. BSG-Urteil vom 17.09.2020 - B 4 AS 22/20 R (Rdnr. 26); abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Homepage -](#)