

## DER EINFLUSS DER VERWENDETEN DATENQUELLEN AUF DIE KDU- RICHTWERTE

### 1. Vom Ende her denken: das Ergebnis zählt

Ziel der Debatte ist für alle Mietobergrenzen die Ausgangsfrage, bis zu welcher Höhe Unterkunftskosten für Hilfeempfänger noch „angemessen“ sind (§ 22 SGB). Wenn man vom Ende her denkt, wird klar, in welcher Bandbreite diese Mietobergrenzen (Richtwerte) auf jeden Fall liegen müssen, um ihren Zweck zu erfüllen.

Alle Mietobergrenzen, die die Beurteilung der Angemessenheit gemäß § 22 SGB II ermöglichen sollen, müssen die Anforderungen des BSG erfüllen – und zwar unabhängig davon, nach welchem Konzept sie hergeleitet wurden und welche Datenquelle(n) verwendet wurden.<sup>1</sup> Dabei hat das BSG nicht nur die vielzitierten formalen Anforderungen (schlüssiges Konzept, Beachtung mathematischer Grundsätze, usw.)<sup>2</sup> klar formuliert, sondern auch **inhaltliche Anforderungen** an die Definition von Angemessenheit gestellt, so z.B.:

**Urteil 1:**

Zum Richtwert müssen Wohnungen anmietbar, also verfügbar sein.<sup>3</sup>

**Urteil 2:**

Der Richtwert soll Wohnungen mit gehobenem Wohnstandard ausschließen.<sup>4</sup>

Die Urteile 1 und 2 geben zwei konkrete Mindestanforderungen an mögliche Richtwerte: Die Mietobergrenzen für Angemessenheit müssen mindestens so hoch liegen, dass zu diesen Mieten Wohnungen auch anmietbar, also verfügbar sind. Sie dürfen aber auch nicht so hoch liegen, dass Wohnungen des oberen Marktsegments darunter fallen. Das sind sehr klare und nachvollziehbare Vorgaben, die erfüllt werden können. **Jeder Richtwert muss in dieser Bandbreite liegen!**

---

<sup>1</sup> Der Gesetzgeber benennt für die Herleitung im Rahmen kommunaler Satzungen verschiedene mögliche Datenquellen (§ 22c SGB II).

<sup>2</sup> Urteil vom 22.9.2009 - BSG B 4 AS 18/09 R RdNr 19.

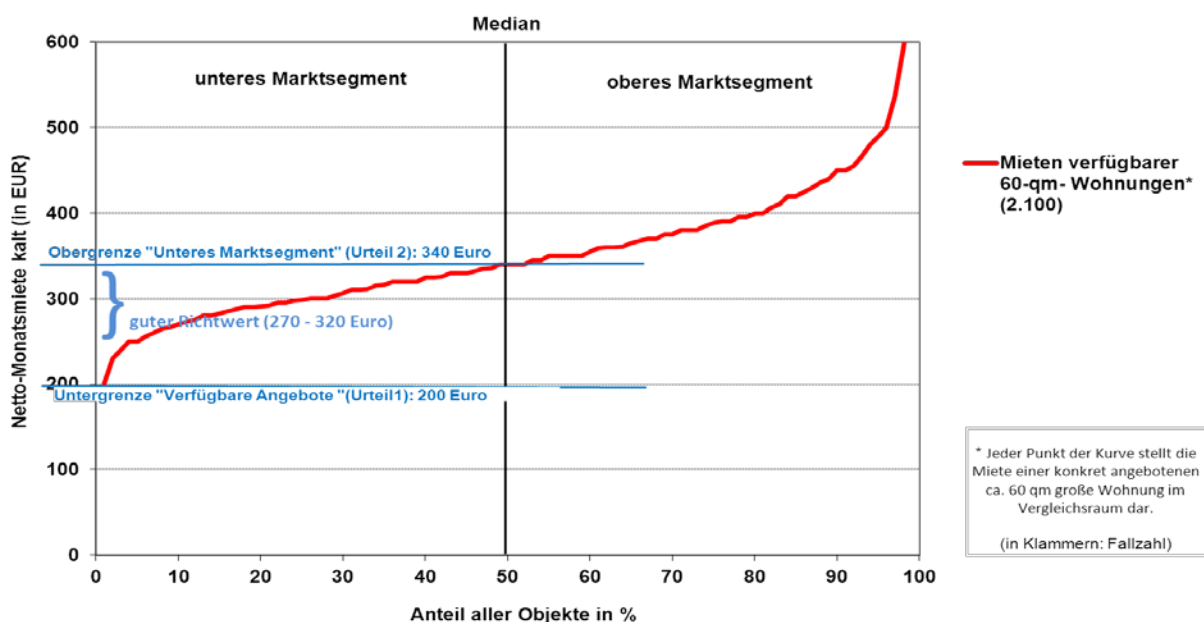
<sup>3</sup> Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27: „Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist.“

<sup>4</sup> 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.“

Die rote Linie („S-Kurve“) in Abbildung 1 zeigt beispielhaft eine konkrete Marktsituation, d.h. eine rein deskriptive Darstellung einer tatsächlich gemessenen Mietpreisspanne gleich großer Wohnungen einer Stadt: Die billigste 60-qm-Wohnung in dieser Stadt kostete 200 Euro, die teuerste 600 Euro. Gemäß der inhaltlichen Anforderungen des BSG (Urteil 1 und 2) muss jeder KdU-Richtwert (unabhängig von Datenquelle und Konzept) im Rahmen der Mietspanne von verfügbaren Wohnungen liegen (in Abbildung 1 also oberhalb von 200 Euro) und den gehobenen Standard ausschließen (in Abbildung 1 also z.B. unterhalb der Medianwohnung von 340 Euro).

Mit dieser Marktkenntnis (Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen vor Ort) können vorhandene Richtwerte leicht auf ihre Tauglichkeit hin überprüft werden: Datenquellen und Konzepte, die zu Richtwerten führen, die außerhalb dieser Bandbreite liegen, erfüllen die inhaltlichen Anforderungen des BSG (Urteil 1 und 2) nicht! Nur wenn Datenquellen und Konzepte zu Richtwerten führen, die die Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen gewährleisten (Urteil 1) und Wohnungen mit gehobenem Wohnstandard ausschließen (Urteil 2), erfüllen sie ihren Zweck.

**Abbildung 1: Mieten verfügbarer Wohnungen - und Vorgaben des BSG**



Quelle: empirica-Preisdatenbank, Daten von Wohnungsunternehmen

empirica

Die Bandbreite lässt sich genau genommen noch weiter einengen: Der Richtwert muss sogar etwas über der Untergrenze liegen, damit nicht nur die allerbilligste Wohnung als angemessen zählt. Und um „einfachen und grundlegenden Bedürfnissen“ zu genügen, reicht vermutlich auch schon eine Wohnung, die billiger als die

Durchschnittswohnung (Medianwohnung) ist, die typischerweise gerade einmal von Durchschnittsverdienern, aber nicht von Niedrigverdienern finanziert werden kann. Bei einer Marktsituation wie in Abbildung 1 dargestellt, würde nur ein Richtwert etwa zwischen 270 und 320 Euro diese (engeren) Vorgaben erfüllen.

Das empirica-Konzept denkt vom Ende her und setzt direkt bei diesen inhaltlichen Mindestanforderungen des BSG (Urteil 1 und 2) an: Es berechnet nicht erst einen Richtwert auf Basis eines Konzeptes, welches die formalen Anforderungen des BSG erfüllt, und überprüft danach, ob die konkrete Verfügbarkeit im unteren Wohnungsmarktsegment und damit die inhaltlichen Anforderungen erfüllt sind. Dann müsste der Richtwert nämlich wieder angepasst werden und nochmals überprüft werden (so gehen Konzepte vor, die z.B. mit Bestandsmieten arbeiten). Es stellt stattdessen von vornherein transparent dar, was verfügbare Wohnungen aktuell kosten – von der billigsten bis zur teuersten (S-Kurve).

Damit liegen alle entscheidenden Informationen vor, um den beschriebenen inhaltlichen Anforderungen des BSG (Verfügbarkeit und Beschränkung auf unteres Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2) gerecht zu werden. Mietobergrenzen, die sich aus dem empirica-Konzept ergeben (z.B. immer entlang der 25%-Linie), liegen **auf jeden Fall** innerhalb dieser Bandbreite (zwischen 0% und 50%) und erfüllen daher **immer** die inhaltlichen Anforderungen des BSG (Urteil 1 und 2). Das empirica-Konzept ist also ein integriertes Konzept, indem formale und inhaltliche Anforderungen nicht nacheinander, sondern parallel erfüllt werden.

Anders formuliert: Selbst wenn man ein anderes Konzept und andere Datenquellen verwendet (z.B. Mietspiegel, Wohngeldtabelle, Bestandsmieten, eigene Datenquellen oder eine Kombination aus allem), selbst dann muss im Ergebnis ein Richtwert zustande kommen, der innerhalb der vorgegebenen Bandbreite des BSG liegt (Verfügbarkeit und unteres Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2). Bei einer Marktsituation wie in Abbildung 1 dargestellt **muss** ein Richtwert also etwa zwischen 270 bis 320 Euro liegen, um die BSG-Vorgaben auch im engeren Sinne zu erfüllen.

Die **Frage nach dem richtigen „Konzept“** zur Herleitung von KdU-Richtwerten kann sich also nur auf die richtige Wahl eines Richtwerts **innerhalb dieser Bandbreite** beziehen. Aber innerhalb dieser Bandbreite lässt sich die Frage, welche Wohnqualität für Bedarfsgemeinschaften als angemessen erachtet wird, auch nicht weiter „berechnen“. Es handelt sich vielmehr um eine normative, eine sozialpolitische Frage: „Welche Wohn- und Lebensqualität soll (und kann) für Bedarfsgemeinschaften finanziert werden?“ Denn unabhängig davon, über welche Datenquellen Kommunen ihre Richtwerte herleiten (ob über Bestandsmieten, Angebotsmieten, qualifiziertem Mietspiegel, Wohngeldtabelle oder andere), gilt immer: Je höher der Richtwert, desto höher die anmietbare Wohnqualität. **Mit der Höhe des Richtwerts**

## **legen Kommunen fest, welche Wohnqualität Bedarfsgemeinschaften am aktuellen Markt anmieten können - nicht mehr und nicht weniger.**

Es ist also gar nicht so entscheidend, welche Datenquellen die Kommune in welcher Weise ausgewertet hat, um den Richtwert festzusetzen. Wichtig ist allein das Ergebnis: Welche Wohnqualität können Bedarfsgemeinschaften heute zum Richtwert anmieten? Wenn man keine Wohnungen oder nur qualitativ sehr schlechte Wohnungen zum Richtwert anmieten kann, ist der Richtwert zu niedrig gewählt. Wenn man auch Wohnungen des oberen Marktsegments (und nicht nur einfachen Wohnstandard) anmieten kann, ist der Richtwert zu hoch gewählt. Ob Richtwerte „schlüssig“ sind, hängt also nicht so sehr von der verwendeten Datenquelle ab, sondern allein vom Ergebnis: **Ist die Wohnqualität, die Bedarfsgemeinschaften heute zum Richtwert anmieten können, angemessen oder nicht?**

**Fazit:** Vom Ende her gedacht, d.h. zur Überprüfung, ob die ermittelten Richtwerte die genannten inhaltlichen Anforderungen des BSG erfüllen (Verfügbarkeit und Begrenzung auf das untere Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2) ist die Kenntnis der **Mieten verfügbarer Wohnungen** (Angebotsmieten) **auf jeden Fall erforderlich** – unabhängig davon, welche Datenquellen sonst noch verwendet werden. Denn spätestens mit der Aufforderung zum Umzug muss nachgewiesen werden, dass zum Richtwert auch Wohnungen verfügbar sind.

Es stellt sich also lediglich die Frage, ob **zusätzlich** noch weitere Daten erhoben werden müssen, um zu zieladäquaten Richtwerten zu kommen.

## **2. Vergleichender Aussagegehalt von Angebots- und Bestandsmieten**

In der aktuellen Fachdebatte wird immer wieder diskutiert, ob und in welcher Weise z.B. **Bestandsmieten** bei der Richtwertermittlung zu berücksichtigen sind. Um entsprechende Auswirkungen auf die Höhe des Richtwerts zu kennen, sollte klar sein, worin der Unterschied zu Angebotsmieten besteht: Bestandsmieten sind die **Mieten vermieteter Wohnungen**, also von Wohnungen die per Definition nicht verfügbar sind. Ihre Erhebung ist relativ teuer und aufwendig und auf die Kooperationswilligkeit der Vermieter oder Mieter angewiesen. Sobald die Wohnungen wieder frei (verfügbar) sind, wird der Vermieter für sie die aktuelle Neuvertragsmiete verlangen. Für den Nachmieter ist die zuvor verlangte Miete irrelevant. Heute erhobene Bestandsmieten spiegeln vergangene Marktmieten wider, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses galten. Denn seitdem durften sie zum Schutz des Mieters nur innerhalb gesetzlicher Vorgaben steigen. Empirische Erfahrungswerte zeigen, dass die Mieten für Bestandsmieten sogar eher selten und wenn dann vorsichtig angepasst (erhöht/gesenkt) werden. Dafür passen die Vermieter die Mieten bei Mieterwechsel umso stärker an.

Abbildung 2: Unterschied zwischen Angebots- und Bestandsmieten  
Beispiel: Region mit steigenden Preisen

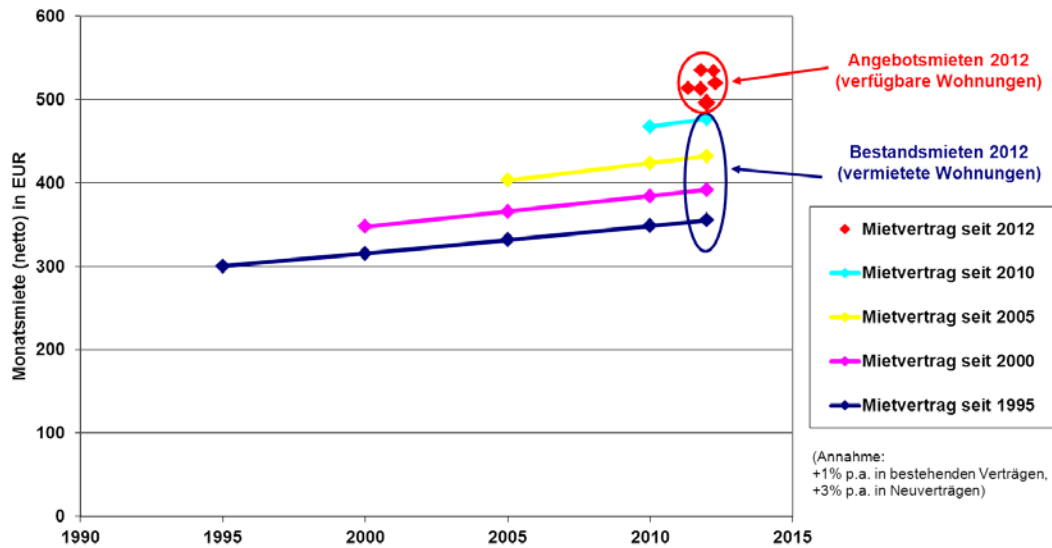
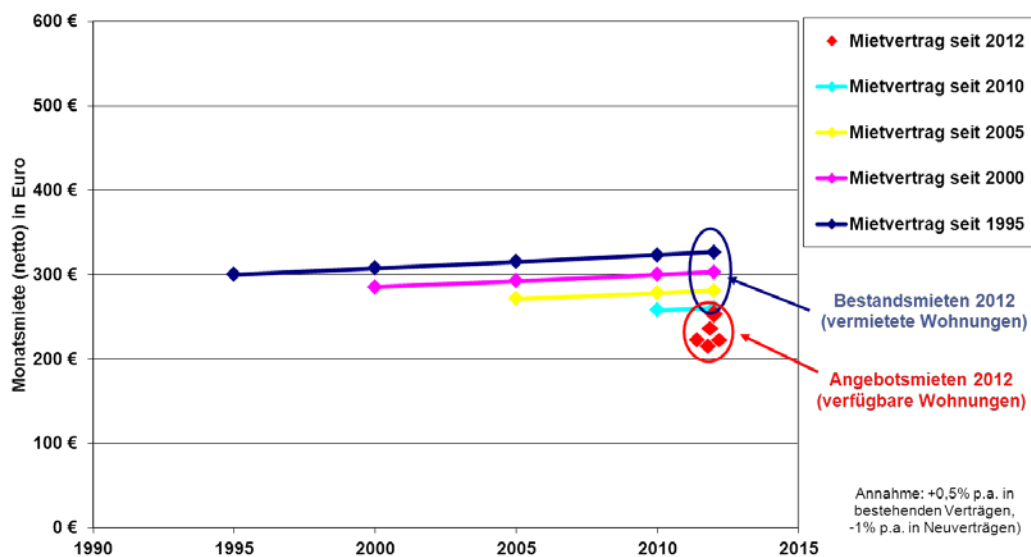


Abbildung 3: Unterschied zwischen Angebots- und Bestandsmieten  
Beispiel: Region mit sinkenden Preisen



empirica

Daraus folgt:

- In einer **Region mit steigenden Preisen** liegen Bestandsmieten, die man heute erhebt, typischerweise **unterhalb** der heute geltenden Neuvertragsmieten (vgl. Abbildung 2).

- In einer **Region mit sinkenden Preisen** liegen Bestandsmieten, die man heute erhebt, bei bestehendem Mietvertrag historisch bedingt tendenziell **oberhalb** der heute geltenden Neuvertragsmieten (Abbildung 3).
- In einer **Region mit stabilen Preisen** unterscheiden sich Bestandsmieten und Angebotsmieten praktisch nicht.

Die **Mieten verfügbarer Wohnungen** (rote Punkte in Abbildung 2 und Abbildung 3) sind die Mieten, zu denen Wohnungen aktuell angemietet werden können - und auch angemietet werden (Angebots- bzw. Neuvertragsmieten). Der Höhe nach sortiert stellen sie damit gleichzeitig das aktuelle Qualitätsspektrum aller verfügbaren Wohnungen am Markt dar (vgl. rote Linie in Abbildung 1). Unterschiedliche Neuvertragsmieten für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt zur gleichen Zeit kommen allein aufgrund unterschiedlicher Qualitäten (Zustand, Ausstattung, Lage) der Wohnungen zustande. Für Bestandsmieten gilt dieser Zusammenhang nicht so eindeutig: Denn unterschiedlich hohe Bestandsmieten für gleich große Wohnungen in der gleichen Stadt kommen auch durch unterschiedlich lange Mietverträge zustande: Je länger der Mietvertrag schon gilt, umso weiter sind die Bestandsmieten tendenziell schon von den heutigen Mieten entfernt: So zahlt z.B. in Regionen mit steigenden Mieten jemand, der schon 20 Jahre in der gleichen Wohnung lebt, heute tendenziell weniger Miete als jemand, der erst letztes Jahr in eine vergleichbare Wohnung eingezogen ist.

In Kap. 1 wurde dargestellt, in welcher Bandbreite die Richtwerte im Ergebnis auf jeden Fall liegen müssen (nämlich innerhalb einer bestimmten Bandbreite der Mieten verfügbarer Wohnungen). Berücksichtigt man nun **zusätzlich auch noch Bestandsmieten** zur Richtwertbestimmung, so hat dies immer dann Einfluss auf die Höhe des Richtwerts, wenn die Bestandsmieten von den Angebotsmieten abweichen: Im Ergebnis wird dann der Richtwert höher oder niedriger liegen als ohne diese Analyse (vgl. Abbildung 1). Im Extremfall könnte der Richtwert dann ganz außerhalb der Bandbreite liegen, was gegen die inhaltlichen Anforderungen des BSG (Verfügbarkeit und Beschränkung auf unteres Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2) verstoßen würde. Aber auch schon innerhalb der Bandbreite hätte diese Verschiebung unerwünschte Konsequenzen:

- Wenn die ermittelten Bestandsmieten **unterhalb** der Mieten verfügbarer Wohnungen liegen, bedeutet dies, dass die Qualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften am aktuellen Markt anmieten können (rote Punkte in Abbildung 2), sinkt: Denn zu einem niedrigeren Richtwert lassen sich am aktuellen Markt nur weniger, und **nur qualitativ schlechtere Wohnungen** anmieten (vgl. rote Linie in Abbildung 1). Im Extremfall sind zum Richtwert dann heute gar keine Wohnungen mehr verfügbar.

- Wenn die ermittelten Bestandsmieten **oberhalb** der Mieten verfügbarer Wohnungen liegen (vgl. Abbildung 3), führt ihre Berücksichtigung tendenziell zu einem höheren Richtwert. Bezogen auf den aktuellen Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass die Qualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten dürfen, steigt: Zu einem höheren Richtwert lassen sich am aktuellen Markt mehr und **qualitativ bessere Wohnungen** anmieten (vgl. rote Linie in Abbildung 1). Wenn dies sozialpolitisch erwünscht ist, hätte man dies von vornherein so festlegen können (Ermessensspielraum innerhalb der Bandbreite). Eine Begründung über Bestandsmieten führt aber nur dazu, dass **in Regionen mit sinkenden Preisen höhere Qualitäten** angemietet werden dürfen. Das halten wir nicht für schlüssig.
- **Nur wenn Bestandsmieten nicht zu stark von den aktuellen Neuvertragsmieten abweichen, kann man sie problemlos zur Richtwertermittlung verwenden**, ohne gegen die Anforderungen des BSG (Verfügbarkeit und Beschränkung auf unteres Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2) zu verstoßen. Wenn Richtwerte auf Basis von Bestandsmieten hergeleitet wurden, kann man nur dann sicher gehen, dass ein Kostensenkungsverfahren durch Umzug eingeleitet werden kann, auch am aktuellen Markt zu dieser Miete Wohnungen verfügbar sind, und zwar nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments. In allen anderen Fällen wird es schwierig.

**Fazit:** Die Verwendung von Bestandsmieten zur Richtwertermittlung kann zu Problemen führen: Wenn die Bestandsmieten deutlich von den Neuvertragsmieten abweichen, besteht das Risiko, dass man Richtwerte festlegt, die nicht mehr in der vom BSG vorgegebenen Bandbreite (Verfügbarkeit und Beschränkung auf unteres Wohnungsmarktsegment, vgl. Urteil 1 und 2) liegen und damit der aktuellen Rechtsprechung widersprechen. Wenn Bestandsmieten aber **nicht stark von den aktuellen Neuvertragsmieten abweichen**, dann reicht die alleinige Erhebung der Neuvertragsmieten, um das Mietniveau zu kennen (denn Bestandsmieten liegen ja ähnlich hoch). Eine zusätzliche Erhebung von Bestandsmieten brächte keinen Zusatznutzen, aber Zusatzkosten. Die Verwendung von Bestandsmieten macht das Verfahren für die Kommunen also in keinem Fall besser, aber auf jeden Fall teurer.<sup>5</sup> Bestenfalls schaden sie nicht. Wir meinen, auf die Erhebung der Mieten vermieteter Wohnungen könnte man sogar ganz verzichten. Die einzige Bestandsmiete, die man wirklich kennen muss, ist die der Bedarfsgemeinschaft, deren Unterkunftskosten man gerade prüft. Diese ist aber dem Jobcenter bekannt. Dazu muss man nicht die Bestandsmieten der ganzen Stadt erheben.

---

<sup>5</sup> Die einzigen Bestandsmieten, die berücksichtigt werden müssen, sind die aktuellen Bestandsmieten der Bedarfsgemeinschaften, deren Angemessenheit man ja gerade überprüfen will. Diese darf man aber nicht als Richtwert für sich selbst verwenden. (Zudem sind sie dem Jobcenter schon bekannt und müssen nicht stadtweit neu erhoben werden.)

### 3. Anwendung in der Praxis und Ausblick

**Die Praxis bestätigt das:** Kommunen, die Richtwerte allein auf Basis von Neuvertragsmieten herleiten, haben weder grundsätzlich vor den Sozialgerichten Probleme noch bei dem Nachweis der konkreten Verfügbarkeit. Kommunen, die mit unseren Werten arbeiten, bezeichnen die Problematik mit den Kosten der Unterkunft als „endlich gelöst“ und die ersten bitten um Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept. Die Zahl der Sozialgerichtsverfahren ist vielerorts nach Einführung unserer Richtwerte messbar zurückgegangen.<sup>6</sup> Unser Konzept wird seit 2009 in der Praxis verwendet. Bisher hat **noch keine Kommune eine Klage** mit der Begründung **verloren**, unsere Richtwerte seien schlecht bzw. nicht nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet. Daraus schließen wir, dass wir ein gutes Konzept entwickelt haben.

Umgekehrt berichten Kommunen, die mit Bestandsmieten arbeiten, dass sie anschließend dennoch die Werte wieder erhöhen mussten, um auf das Niveau der verfügbaren Wohnungen zu kommen. Also entscheiden selbst Kommunen, die - teils mit sehr hohem Aufwand - Bestandsmieten erhoben haben, letztlich doch wieder auf Basis der Mieten **verfügbarer Wohnungen** über die Höhe des Richtwerts.

Auch Sozialrichter halten die Erhebung von Bestandsmieten für verzichtbar:<sup>7</sup>

**„Es lassen sich durchaus schlüssige Konzepte allein unter Berücksichtigung der Neuvertragsmieten finden.** Deren Erhebung ist für die Kommunen deutlich weniger aufwendig und kostengünstiger sowie weitaus aktueller selbst oder z.B. durch Einkauf von entsprechend vorliegenden Datenbanken und deren Auswertungen (...) vorzunehmen als die Ermittlung von Bestandsmieten.“ (vgl. § 22a-22c, Rn 18).

Zu beachten ist, dass (...) mittlerweile unabhängige Beratungsunternehmen wie z.B. das **empirica-Institut** ([www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)) umfangreiche Wohnungsmarktbeobachtungen (...) in Regionaldatenbanken so aufbereitet haben, dass dort relevantes Datenmaterial (...) abgerufen werden kann. (...) Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb (...) anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen (...) auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers schlüssigen Konzepts abgefragt werden kann.“ (§22 Rn44).

„Wird die angemessene Wohnungsmiete über die Auswertung von Wohnungsannoncen, d.h. allein über konkrete Angebotsmieten errechnet (**so z.B. bei empirica**), ist i.d.R. unproblematisch

---

<sup>6</sup> Ansprechpartner und Referenzen können bei empirica erfragt werden.

<sup>7</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

von konkret verfügbaren Wohnungen zu dem ermittelten Preis auszugehen“ (§ 22 Rn 47).

Das empirica-Konzept erfüllt die Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept, wie sie im Urteil vom 22. September 2009 formuliert werden. Wir versuchen, die gesamte Rechtsprechung zum Thema zu berücksichtigen. Aber z.B. in Regionen, in denen die Mieten vermieteter Wohnungen deutlich von denen verfügbarer Wohnungen abweichen, können gar nicht alle Vorgaben des BSG gleichermaßen erfüllt werden: Denn gerade wenn vermietete Wohnungen berücksichtigt werden (wie verlangt in BSG B 4 AS 30/08 R vom 9.2.2009), kann es sein, dass zu den Richtwerten keine Wohnungen verfügbar sind (Urteil 1: Urteil vom 18.6.2008 - B 14/7b AS 44/06 R - RdNr 7) oder dass damit inzwischen auch Wohnungen des oberen Segments angemietet werden können (Urteil 2: Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R - RdNr 20).

Im SGB II § 22 c heißt es zur Herleitung im Rahmen kommunaler Satzungen, Bestandsmieten bewusst nur „sollen“ (nicht „müssen“) berücksichtigt werden. Es darf also Ausnahmen geben. Und das BSG spricht in seinem Urteil von September 2009<sup>8</sup> davon, Bestandsmieten kämen „in Betracht“ (sind also nicht zwingend erforderlich). Diese Formulierung halten wir für zielführender als die Verpflichtung zur Verwendung von Bestandsmieten. Denn sie lässt Kommunen die Option offen, selbst über die Verwendung von Bestandsmieten zu entscheiden.<sup>9</sup>

Jeder Richtwert muss zum Schluss noch mit den Mieten verfügbarer Wohnungen verglichen werden und ggf. angepasst werden (Urteil 1).<sup>10</sup> Die „Anpassung“ erfolgt der Erfahrung nach meist mehr oder weniger spontan.<sup>11</sup> Sie wird häufig erforderlich, wenn der Richtwert an Bestandsmieten ausgerichtet wurde (iteratives Verfahren). Der Grund liegt auf der Hand: Trotz des hohen Erhebungsaufwands von Bestandsmieten (bis zu 10fache Kosten) erhält man nur die Mieten von vermieteten Wohnungen, also von Wohnungen die per Definition ja gerade nicht verfügbar sind. Letztlich werden die Sozialgerichte darüber entscheiden, welche Datenerhebungen sie Kommunen zwingend abverlangen, bevor sie eine Mietobergrenze akzeptieren.

---

<sup>8</sup> BSG B 4 AS 18/09 R . Urteil vom 22.9.2009 - RdNr 19: „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“

<sup>9</sup> BSG B 4 AS 18/09 R . Urteil vom 22.9.2009 - RdNr 20: „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.“

<sup>10</sup> Urteil vom 19.10.2010 - B 14 AS 50/10 R - RdNr 27: „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.“

<sup>11</sup> Ähnlich verhält es sich mit dem hilfswisen Verweis auf die Wohngeldtabelle „plus 10%“.

Unser Ziel ist es, Kommunen ein Konzept anbieten zu können, das auch von Sozialgerichten akzeptiert wird. Alles andere nützt Kommunen nichts. Für Kommunen oder Sozialgerichte, die auf die Verwendung von Bestandsmieten Wert legen, bieten wir eine entsprechende Auswertung ergänzend als optionale Leistung im Rahmen unseres Konzepts an. Wir achten aber auch dann darauf, nur Richtwerte zu verwenden, die innerhalb der vom BSG vorgeschriebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit und Beschränkung auf unteres Wohnungsmarktsegment). Die genaue Festlegung der Mietobergrenzen erfolgt immer in enger Absprache mit dem Auftraggeber. Denn wie gesagt: Mit der Höhe des Richtwerts legen Kommunen fest, welche Wohnqualität Bedarfsgemeinschaften am aktuellen Markt anmieten können - nicht mehr und nicht weniger. Die verwendeten Datenquellen ändern diesen Zusammenhang nicht.

Wir freuen uns über Beiträge zu dieser Diskussion.

**Ihre Ansprechpartnerin bei empirica:**

Dipl.-Volkswirtin Petra Heising

Tel. 0228/914 89-70; [heising@empirica-institut.de](mailto:heising@empirica-institut.de)