

Gerichtsurteil 2025: Staat muss unangemessen große Wohnung finanzieren

Appell an den Gesetzgeber 2026: Mit präziser Formulierung könnte
er Millionen sparen! - Ein Beispielfall zu den Kosten der Unterkunft



empirica

empirica leitet seit 15 Jahren Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft auf wissenschaftlicher Basis her – für rund 80 der 400 Landkreise in Deutschland (vgl. Referenzliste hier: [Schlüssiges Konzept: Kosten der Unterkunft | empirica](#)).

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, Lennard Maroldt, Lukas Weiden

Projektnummer

202605601

Bonn, 25. Februar 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Das Wichtigste in Kürze	1
1.1	Ein Fall aus der Praxis	1
1.2	Unpräzise Vorgaben des Gesetzgebers	2
1.3	Wie eine Neuformulierung 2026 mehr Klarheit schaffen könnte	4
2.	Unser Sozialstaat: Jeder will alles richtig machen	5
2.1	Zur Grundsicherung: Ein Beispiel von vielen... ..	5
2.2	Warum der Rechtsstaat hier nicht gut funktioniert	5
2.3	Was irritiert: Im Ergebnis mehr Fragen als Antworten	7
2.4	Methodenfreiheit ohne Ziel	7
2.5	Was eine Lösung wäre – Appell an den Gesetzgeber	11
3.	Der vorliegende Fall: Stellungnahme zu einem LSG-Urteil aus 2025	12
3.1	Wie eins zum anderen kam	12
3.2	Wie ein Urteil doch keine Rechtssicherheit schafft	14
3.3	Häufig zitierte Mythen, die den Staat Millionen kosten... ..	17
3.4	Was Leistungsträger tun können (Exekutive): Tut, was zum Ziel führt!	21
3.5	Was Sozialgerichte tun können (Judikative): Erlaubt, was zum Ziel führt!	22
4.	ANHANG: Tabellen	24
4.1	Tabellenanhang zur Erstausswertung 2017 des betroffenen Kreises	24
4.2	Tabellenanhang zur Ergänzungsauswertung des betroffenen Kreises	26

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ein Fall aus der Praxis

Eine alleinstehende Dame mit Anspruch auf Sozialleistungen beantragt die Gewährung der tatsächlichen Unterkunftskosten für ihre 62 m² große Mietwohnung im Jahr 2018. Nach jahrelangem Rechtsstreit wird ihr 2025 von einem Landessozialgericht (LSG) Recht gegeben: Obwohl ihre Wohnung 12 m² **größer ist als angemessen** wäre, wird sozialgerichtlich entschieden, dass die **Wohnkosten in voller Höhe vom Sozialleistungsträger zu erstatten** sind. Dabei verlangt der Gesetzgeber nur, dass „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, „**soweit diese angemessen sind.**“ § 22 (1) SGB II. Warum müssen dennoch größere Wohnungen als angemessen sind finanziert werden? Und warum dauert es sieben Jahre, bis das klar ist?

Ursache für die vielen Diskussionen und widersprüchlichen Urteile zu den angemessenen **Kosten der Unterkunft** (KdU) ist die unklare Gesetzesformulierung. Leistungsträger können nur tun – und Sozialgerichte nur bestätigen – was zum Ziel führt, wenn klar ist, was das Ziel ist. Der Gesetzgeber hat aber das Ziel des Halbsatzes „sofern sie angemessen sind“ (§ 22, SGB II) nicht klar formuliert. Im **Sozialgesetzbuch** legt der Gesetzgeber fest, welche Leistungen der Staat erbringen muss, um das Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Er beschreibt, was dazugehört („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“), hier aber auch, was nicht dazugehört („sofern angemessen“). Leider wird das einschränkende **Wort nicht präzisiert**. (Welche Wohnungsgrößen, welcher Wohnungsstandard und welche Nebenkosten sollen denn nicht finanziert werden?). Die **Präzisierung wird der dezentralen Rechtsprechung** aller einzelnen Sozialgerichte überlassen, bei hartnäckigen Fällen Jahre später auch den Landessozialgerichten – und weitere Jahre später ggf. auch dem Bundessozialgericht. Die Summe aller Urteile mit Detailfragen zu konkreten Fällen, die oft erst Jahre nach der ersten Klage rechtskräftig werden, bedingt, dass die Gesamtheit der Rechtsprechung zum Thema „Angemessenheit“ an sich schon kein „schlüssiges Konzept“ ist, mit dem Leistungsträger Mietobergrenzen rechtsicher herleiten sollen. Jeder Richter kann unabhängig und damit anders entscheiden.¹

Der vorliegende Fall zeigt: Ausufernde Bürokratie und unangemessene Sozialleistungen entstehen auch schon durch **unklare gesetzliche Vorgaben (Legislative)**. Im Ergebnis sind **Verwaltungen verunsichert (Exekutive)** und die Urteile von **Sozialgerichten nicht mehr einheitlich (Judikative)**, was die Verwaltungen weiter verunsichert. Auf allen Ebenen werden viele Arbeitsstunden aufgebracht, um „alles richtig zu machen“. Das Ziel aber, nur angemessene Wohnungen zu finanzieren, wird trotzdem nicht erreicht. Mit viel Bürokratie werden letztlich auch noch „unangemessen“ hohe Sozialleistungen gezahlt.

Der Sozialstaat dreht sich im Kreis – und das zu immensen Kosten.

¹ Vgl. dazu das schon 10 Jahre alte empirica-Paper 235: „Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen“, Bonn, August 2016, unter: <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi235phlw.pdf>.

Worum ging es? - Der streitige Fall:

Eine Person mit Anspruch auf Sozialleistungen bewohnt eine 62 m² große Wohnung (als angemessen gelten aber nur 50 m²). Sie zahlt 350 Euro Nettokaltmiete und 115 Euro Betriebskosten (sowie 42 Euro Heizkosten), also 465 Euro Bruttokaltmiete. Erstattet werden ihr nur **410 Euro Bruttokaltmiete**, also 55 Euro weniger. Sie klagt dagegen - und bekommt Recht: Die unangemessen große Wohnung muss finanziert werden!

Lokalspezifischen Richtwerte: Als angemessen galt vor Ort eine Nettokaltmiete bis **340 Euro**; die mittleren kalten Nebenkosten lagen bei **70 Euro**, auffallend hoch waren sie ab **140 Euro**. Nun stellt sich die Frage, was davon ist „angemessen“ – also was davon muss der Staat finanzieren???

- 1) **Nettokaltmieten-Prüfung (wäre zielführend):** Die Nettokaltmiete (350 Euro) ist zu hoch, denn die Klägerin wohnt nicht angemessen. (Ihre Wohnung ist 12 m² größer als angemessen wäre.) Ihre kalten Nebenkosten (115 Euro) würden in voller Höhe übernommen, da sie unauffällig sind (unter **140 Euro**). => Sprich: Nur die Überschreitung des **Nettokaltmieten-Richtwerts** von (340 - 350 =) 10 Euro/Monat würde nicht finanziert.
- 2) **Eng gefasste Bruttokaltmiete (hier verwendet):** Der Richtwert „Angemessene Nettokaltmiete plus mittlere kalte Nebenkosten“ beträgt **340 + 70 = 410 Euro**; die Klägerin hat mit 465 eine (um 55 Euro) **höhere Bruttokaltmiete**. => Die Überschreitung des eng gefassten Bruttokaltmieten-Richtwerts von (410 - 465 =) 55 Euro/Monat wurde nicht finanziert.
- 3) **Weit gefasste Bruttokaltmiete (von Klägerin gefordert):** Errechnet man den Richtwert aber als „Angemessene Nettokaltmiete plus auffallend hohe kalte Nebenkosten“ beträgt er **340 + 140 = 480 Euro**; die Klägerin hat mit 465 Euro eine (um -15 Euro) **niedrigere Bruttokaltmiete**. => Die gesamten Wohnkosten würden in voller Höhe finanziert.
- 4) **Bruttokaltmieten-Werte „Wohngeldtabelle +10%“ (vom LSG entschieden):** Lt. LSG-Urteil lag der Höchstwert für Mietstufe IV in der für 2016 bis 2019 geltenden Fassung bei 434 Euro, zzgl. 10 % also 477,40 Euro. Die Klägerin hat mit 465 eine (um -12,40 Euro) **niedrigere Bruttokaltmiete**. => Die gesamten Wohnkosten müssen nun voll finanziert werden.

Hinweis: Eine Ermittlung der lokalspezifischen Richtwerte und der jahrelange Rechtsstreit wären dafür nicht nötig gewesen. Die Wohngeldtabelle gab es schon vorher!

1.2 Unpräzise Vorgaben des Gesetzgebers

Mangels eines präzise formulierten Gesetzes dreht sich der Rechtsstaat um sich selbst: Zu jedem Fall findet sich ein Urteil, warum der angewandte Richtwert hier nicht verwendet werden darf. Die salomonische Antwort der Rechtsprechung auf diese Verunsicherung ist dann oft ein **Verweis auf die Wohngeldtabelle** – die Leistungsträger aber wiederum **nicht von vornherein verwenden** dürfen, sondern erst, nachdem ihr Versuch, sachgerechte Richtwerte zu ermitteln, vor Gericht gescheitert ist! Niemand prüft, ob zu den Wohngeldwerten am Wohnort der Klägerin Wohnungen anmietbar sind. Und niemand prüft, ob die Klägerin, der nun sämtliche Wohnkosten erstattet werden müssen, wirklich angemessen wohnt. Dabei sollte doch genau das nur geprüft werden.

Der Gesetzgeber hat inzwischen versucht, das Sozialgesetzbuch zu verbessern: Mit Einführung des Begriffs „**Bürgergeld**“ ergänzte er **2023** allerdings nur, wie lange **auch unangemessene Wohnungen** in voller Höhe finanziert werden müssen („Karenzzeit“).

2026 wird nun ein neuer **Referentenentwurf zur Änderung des § 22 SGB II** diskutiert, in dem das Bürgergeld dann Grundsicherung heißt, aber auch darin wird das Ziel des Wortes „angemessen“ leider weiterhin nicht erläutert.² Statt konkrete Wohnungsgrößen und Wohnungsstandards zu nennen und konkrete Nebenkosten, die finanziert werden sollen, wird § 22 nur um viele neue Sätze erweitert. Diese beschreiben, wann die Angemessenheit **NICHT zu prüfen** sei, und was außerdem **ZUSÄTZLICH zu prüfen** sei. Unter anderem sollen in der einjährigen Karenzzeit (die ohnehin schon schwer zu verwalten ist³) neuerdings nicht alle Kosten der Unterkunft, sondern nur noch ein gewisser Teil bezahlt werden (nun: der **1,5fache Wert der angemessenen Wohnkosten**). Erste Analysen zeigen, dass zu einem so hohen Wert dann oft **dennoch alle Wohnkosten** zu übernehmen sind!⁴ Wozu dann diese doch recht komplizierte Regelung? Der Aufwand für Jobcenter-MitarbeiterInnen wird nochmals höher, zumal ja der **Wert der angemessenen Wohnkosten**, den sie nun noch mit 1,5 multiplizieren sollen (nur während der Karenzzeit), **ja** genau der ist, der sozialgerichtlich schon heute nicht immer durchsetzbar ist (siehe Kasten Seite 2).

Statt also ein bestehendes Problem zu lösen, werden neue geschaffen. Es werden noch Vorgaben ergänzt, **was** SachbearbeiterInnen **zusätzlich prüfen** sollen, bevor sie Wohnkosten erstatten: Geprüft werden sollen die tatsächlichen Wohnkosten (im ersten Jahr bis zur 1,5-fachen, danach bis zur 1-fachen Angemessenheitsgrenze) nur, wenn eine **noch festzulegende Quadratmeterhöchstmiete** (gegen Wuchermieten) nicht überschritten wurde (zu der aber nicht gesagt wird, wer sie auf welche Weise festlegen soll); zudem soll das **Einhalten der Mietpreisbremse** (in angespannten Wohnungsmärkten) mithilfe der Mieterhaushalte erreicht werden, indem das Jobcenter die Mieterhaushalte „auffordert“, ihre VermieterInnen „zu rügen“. Auch hierbei ist nicht klar, wie diese Rüge erfolgen soll (Reicht mündlich? Per Sprachnachricht?), wie sie nachgewiesen wird, was passiert, wenn VermieterInnen dennoch nichts ändern, und wie MieterInnen überhaupt informiert werden, bis zu welcher Höhe ihre Miete noch den Vorgaben der Mietpreisbremse entspricht. Zur Erinnerung: Die Karenzzeit wurde eingeführt, damit Erwerbslose mehr Zeit haben, einen neuen Job zu finden; stattdessen sollen sie nun zu Mietrechtsexperten werden und ihre VermieterInnen „rügen“.

Man fragt sich, warum in diesem Referentenentwurf so viel ergänzt wird und worauf der Fokus eigentlich liegt. Einige Sätze enthalten keine Neuerung.⁵ **Was ist das Ziel?** Offiziell heißt es, Jobcenter sollten durch das Bürgergeld mehr Zeit für eine **individuelle Betreuung bei der Jobsuche** haben. Stattdessen verwenden sie viel Zeit – so Berichte aus der Praxis – mit dem Lernen und Einhalten von Vorschriften, die zu unkonkret sind, um sie umsetzen zu können (z.B. zur neuen Quadratmeterhöchstmiete: Wer soll sie auf Basis welcher Daten ermitteln und mit welchem Ziel?) Gesetze zur Mietpreisbremse und zum Mietwucher gibt es bereits. Sie gelten auch schon. Der neue Gesetzentwurf schafft neue Unschärfen, mit denen die Leistungsträger und die Sozialgerichte wieder allein gelassen werden.

² Quelle: **Referentenentwurf** des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) „Entwurf eines Dreizehnten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze“, Bearbeitungsstand: 10.11.2025, dort Seite 14. Abgerufen am 05.12.2025 unter: https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetze/Referentenentwurfe/13-gesetz-zur-aenderung-sbb-ii-und-anderer-gesetze.pdf?__blob=publicationFile&v=1

³ Vgl. **empirica-paper Nr. 277**: Einsparpotenzial beim Bürgergeld? Kosten und Nutzen der Karenzzeit „Wohnen“, unter: [Empirica](https://www.empirica-institut.de/) (empirica-institut.de).

⁴ So auch hier: Wäre der Richtwert (340 Euro) während der Karenzzeit auf das 1,5fache (510 Euro) erhöht worden, hätte die Mieterin damals praktisch alle inserierten 45-qm-Wohnungen anmieten können – auch teure Neubauwohnungen.

⁵ z.B. Zum Beispiel gilt dieser Satz auch außerhalb der Karenzzeit und auch schon heute: „In der Karenzzeit können im Einzelfall unabweisbar höhere Aufwendungen für die Unterkunft anerkannt werden.“

1.3 Wie eine Neuformulierung 2026 mehr Klarheit schaffen könnte

Das Sozialgesetzbuch gibt es, um das **Existenzminimum zu sichern** und **zu einem möglichst selbständigen Leben zu verhelfen** (Jobsuche). Es scheint, als hätte der Gesetzgeber dieses Ziel aus den Augen verloren. Angemessenheitsgrenzen, zu denen Wohnungen mit angemessenem Standard in angemessener Größe und in angemessener Entfernung zum bisherigen Wohnumfeld anmietbar sind, sind gut. Angemessenheitsgrenzen, die niedriger liegen, sind zu niedrig. Angemessenheitsgrenzen, die höher liegen, sind zu hoch. Welche Wohnungen aktuell vor Ort angemietet werden können, lässt sich über Immobilienportale leicht feststellen. Auch von Sozialgerichten.

Erforderlich ist aber eine **Definition**, was der Gesetzgeber unter „angemessen“ versteht: § 22 (1): „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese **angemessen** sind.“ Dieser Satz wird klar (und sozialgerichtlich auch leicht überprüfbar), wenn Folgendes ergänzt wird:

- **Definition einer angemessenen Wohnung:** Was genau unterscheidet eine angemessene von einer unangemessenen Wohnung (Wohnfläche, Wohnstandard)? Sprich: Welche Wohnungen sollen finanziert werden und welche nicht?
- **Nennung der Art der Angemessenheitsgrenze:** Richtwert kann die Nettokaltmiete sein; denn sie ist umso höher, je größer und besser die Wohnung ist.
- **Definition von angemessenen Nebenkosten:** Wohnnebenkosten können vom Grundsatz her immer als angemessen gelten (und Ausnahmen definiert werden); denn die meisten Nebenkosten kann ein Mieterhaushalt kaum beeinflussen.

Im Zuge der aktuellen Neuformulierung des SGB II im Jahr 2026 und in der Absicht, das Sozialgesetzbuch **zielgerichteter** auszurichten, **Bürokratie abzubauen** und **Verwaltungskosten zu sparen**, wäre **jetzt eine gute Gelegenheit**, für den bestehenden Satz im § 22 mehr **Rechtssicherheit zu schaffen**: Indem der Gesetzgeber erklärt, was er mit „angemessen“ meint, und welches Ziel mit einer Angemessenheitsgrenze erreicht werden soll: Sollen wenig oder viele Wohnungen angemessen sein? Das eine freut die Steuerzahler, das andere die Hilfeempfänger. Hier gibt es kein Richtig oder Falsch. Aber Klarheit wäre wünschenswert! Sie vermeidet jahrelange Rechtsstreite und spart immense Kosten – Geld und Zeit, welche man besser für die einsetzt, um die es hier eigentlich geht: **Haushalte, die Unterstützung brauchen! Nur wenige neue Sätze im Gesetz würden Hunderte Sätze in Gerichtsurteilen obsolet machen**. Denn ihre Einhaltung ließe sich einfach überprüfen:

§ 22 (1): „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.“ **Vorschlag zur Präzisierung:**

„Angemessen sind begrenzt große Wohnungen des einfachen Standards.“

Die **Angemessenheitsgrenze** kann als **Nettokaltmieten-Richtwert** ausgedrückt werden. Sie muss niedrig genug sein, um einen gehobenen Standard auszuschließen, und hoch genug, dass angemessene Wohnungen vor Ort anmietbar sind (Verfügbarkeit).

Wohnnebenkosten sind vom Grundsatz her **immer angemessen**; Ausnahmen sind möglich, wenn der Mieterhaushalt sich nicht angemessen verhält.“

(*z.B. für 1-Personen 45 qm des unteren Drittels der anmietbaren Wohnungen, o.Ä.)

2. Unser Sozialstaat: Jeder will alles richtig machen

2.1 Zur Grundsicherung: Ein Beispiel von vielen...

Im vorliegenden Fall wurde **sechs Jahre lang** um die **Übernahme der Wohnkosten** (KdU = Kosten der Unterkunft) gestritten. Der Gesetzgeber verlangt ja nur, dass „Bedarfe für Unterkunft und Heizung“ in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt werden, „**so weit diese angemessen sind**.“ § 22 (1) SGB II.⁶ Genaugenommen ging es hier nur um eine Überschreitung der angemessenen Nettokaltmiete von 10 Euro monatlich (siehe Kasten, Seite 2). Aggregiert über sechs Jahre entspricht dies einem Streitwert von nur rund 700 Euro. Aber um zu klären, wer diese Kosten zu tragen hat (oder ob man sie durch einen Umzug hätte vermeiden können), waren unzählige Arbeitsstunden von hochqualifizierten AnwältInnen, RichterInnen, Verwaltungsangestellten, BeraterInnen erforderlich – zu immensen Kosten – und das alles nur, um letztlich dauerhaft eine **Wohnung finanzieren** zu müssen, die **unangemessen groß** ist!

Der **Gesetzgeber** (§ 22 SGB II) verlangt von der Verwaltung Angemessenheitsgrenzen, die sich in der Praxis aber **nur umsetzen lassen**, wenn **Sozialgerichte** sie auch **akzeptieren**. Statt aber bei Nicht-Akzeptanz konkrete Änderungsvorgaben zu machen, verweisen einige Sozialgerichte (so auch hier) einfach auf die Tabellenwerte eines anderen (für KdU-EmpfängerInnen nicht relevanten) Förderinstruments: die Wohngeldtabelle. Das ist inhaltlich wenig sinnvoll. Sie hat zum Beispiel nur sieben Mietstufen für ganz Deutschland, kann also lokale Wohnungsmärkte nicht präzise abbilden. Die Frage, ob **vor Ort** zu diesen Werten **aktuell** Wohnungen **verfügbar** sind, und, falls ja, welchen Standard diese haben, wird nicht überprüft. Die Anforderung an diese „Ersatztabelle“ sind also wesentlich niedriger als die Anforderungen an das verwendete lokalspezifische Konzept.

2.2 Warum der Rechtsstaat hier nicht gut funktioniert

Am Ende hat der **Rechtsstaat nur teuer sich selbst verwaltet**: Erst nach jahrelangem Rechtsstreit kommt es schließlich zu einer Gerichtsentscheidung, die nicht zielführend scheint, und die im Ergebnis und auch vom Verfahren her hohe Kosten verursacht hat. Dabei wollte jeder alles richtig machen:

- Die **Verwaltung** (Sozialamt/Jobcenter) wollte alles richtig machen und ließ Angemessenheitsgrenzen herleiten (Erstauswertung 2017), um dem Kreistag eine Beschlussvorlage mit Angemessenheitsgrenzen vorzulegen, die sozialgerichtlich akzeptiert werden würden.
- Der **Kreistag** wollte alles richtig machen und auch nur solche Werte beschließen.
- Das **Sozialgericht** wollte alles richtig machen, prüfte die Vorgaben des Bundessozialgerichts zur Behandlung von Nebenkosten und berief sich auf ein Urteil aus dem Jahr 2020, nach dem bei dieser Datenquelle eine andere Tabelle gewählt werden müsse.
- Das **Bundessozialgericht** wollte auch alles richtig machen und hatte 2020 in diesem Urteil letztlich gar nichts zu Nebenkosten entschieden, sondern lediglich vage in einer

⁶ Ursprünglich hieß es „Kosten für Unterkunft und Heizung“. Das war sprachlich besser: Kosten können unangemessen sein, Bedarfe per se aber nicht. Bedarfe werden definiert.

Formulierung impliziert, verschiedene Datenquellen zu Nebenkosten kämen zu unterschiedlichen Ergebnissen und müssten daher unterschiedlich behandelt werden.

- Die **Verwaltung** (Sozialamt/Jobcenter) wollte nun erst recht alles richtig machen und beauftragte als Ergänzung die Auswertung einer anderen Datenquelle, aus der – der vagen Formulierung des BSG-Urteils entnommen – eine andere Tabelle herangezogen werden könnte, und legt sie dem Sozialgericht vor.
- Das **Landessozialgericht** will auch alles richtig machen und nur Richtwerte prüfen, die vom Kreistag tatsächlich beschlossen wurden. Da der Kreis die ergänzten Werte aber (noch) nicht beschlossen hatte, und die ursprünglich beschlossenen Werte aus der „falschen“ Tabelle stammten, erklärt es das gesamte Konzept für unschlüssig und verweist stattdessen auf eine Tabelle, die für WohngeldempfängerInnen entwickelt wurde. (Das **Bundessozialgericht** wollte in einer früheren Entscheidung auch alles richtig machen und verwies darauf, allerdings nur bei „Erkenntnisausfall“.⁷)
- Der **Bundesgesetzgeber** möchte vermutlich auch alles richtig machen, formuliert bei jeder Überarbeitung aber nur neue Sätze zur Frage, wann *keine* Angemessenheitsprüfung stattfinden soll („Karenzzeit“) und was in Zukunft *zusätzlich* zu prüfen sei (Mietwucher, Mietpreisbremse).⁸ Er präzisiert weiterhin nicht, was genau „angemessen“ ist, also insbesondere nicht, **welche Art von Wohnungen** und **welche Nebenkostenpositionen** er als **angemessen** ansieht, für die der Staat die Bedarfe „in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen“ übernehmen muss (§ 22 SGB II). Für die Definition von Angemessenheit gibt es weiterhin kein Richtig oder Falsch, unabhängig davon, welche Tabellen man heranzieht. Das Ergebnis bleibt angreifbar, solange nicht definiert ist, was mit dem Wort „angemessen“ eigentlich erreicht werden soll.

Die Organe des Rechtsstaats drehen sich hier im Kreis:

- Die **unpräzise Gesetzeslage** induziert eine **unkalkulierbare Rechtsprechung**, und diese wiederum führt dazu, dass demokratisch legitimierte Organe wie ein **Kreistag nicht mehr wissen** können, welche Beschlüsse sozialgerichtlich akzeptiert würden und welche nicht. Daher warten sie erst ab, wie das Gericht entscheidet.
- Das **Paradoxon** im vorliegenden Fall: Genau deshalb, weil der Kreistag die Werte der Ergänzungsauswertung (noch) **nicht beschlossen** hat, werden sie vom Sozialgericht dann auch tatsächlich **nicht akzeptiert!**
- **Spruch:** Gerade die **Risikoabwägung** durch den Kreistag **hinsichtlich der Gerichtsfestigkeit** der Werte wird ihm zum Vorwurf gemacht und führt zum Verweis auf etwas ganz anderes: auf die **Höchstwerte der Wohngeldtabelle** zuzüglich 10 %. Diese Werte sind hier bezogen auf den Wohnort im konkreten Fall (zufällig) so hoch, dass der Staat hier nun auch die Wohnkosten für eine unangemessen große Wohnung voll übernehmen muss. Wenn das das Ziel war, hätte man das von vornherein so machen können.

Im **Ergebnis** müssen der Klägerin nun also die **kompletten Wohnkosten erstattet** werden, auch für ihre unangemessen große Wohnung. Dabei sollte der Verweis auf die Angemessenheit doch genau das vermeiden!

⁷ So z.B. in **BSG Urteil** v. 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R: „Der **Erkenntnisausfall** hinsichtlich der angemessenen Referenzmiete macht den Rückgriff auf die Tabellenwerte des § 12 WoGG zzgl eines "Sicherheitszuschlags" nach generell-abstrakten Kriterien im Sinne einer Angemessenheitsobergrenze erforderlich.“

⁸ Vgl. **Referentenentwurf**, Quelle: siehe Fußnote 2.

2.3 Was irritiert: Im Ergebnis mehr Fragen als Antworten

Das Konzept des betroffenen Kreises gilt hier nur deshalb als unschlüssig, weil er nicht wusste, was er machen sollte. Er handelte unschlüssig – im eigentlichen Sinne des Wortes! Das Ergebnis dieses Urteils wirft neue Fragen auf statt Klarheit zu schaffen:

- Warum müssen der Klägerin nun **62 m² Wohnfläche finanziert werden**, obwohl für sie nur 50 m² Wohnfläche angemessen sind?
- Worin besteht die Angemessenheitsprüfung dann noch? **Was ist ihr Ziel?**
- Warum wird so **lange** über Nebenkostendaten und Auswertungsmethoden **diskutiert**, obwohl alle zu ähnlichen Ergebnissen führen?
- Die Klägerin hatte **keine auffallend hohen Nebenkosten**. Warum werden ihr diese Nebenkosten nicht einfach genau in dieser Höhe finanziert? Warum muss stattdessen erst ihre Bruttokaltmiete ausgerechnet werden?
- Warum äußern Sozialgerichte nur „Bedenken“, aber geben keine Hinweise, **was geändert werden müsste**, damit **Werte** rechtssicher **akzeptiert** werden können?
- Es lagen ausreichend viele Daten vor. Warum werden dann doch nur die Wohngeldtabellen-Werte „+10 %“ akzeptiert? Warum erklärt man das nicht **von vornherein**, so dass Leistungsträgern sich die Kosten für schlüssige Konzepte und alle Ergänzungsaufträge sparen können?
- Warum muss bei den **Wohngeldtabellen-Werten** die tatsächliche **Verfügbarkeit** von Wohnungen zu solchen Mieten, und ob es sich dabei um keine Wohnungen mit gehobenem Wohnstandard handelt, **nicht überprüft** werden?
- Warum wird die **Herleitung der Wohngeldtabellen-Werte** und das Ziel ihrer Herleitung (in Bezug auf Fallzahl, räumliche Verteilung, Erhebungszeitraum usw.) **nicht genauso kritisch hinterfragt**?
- Warum sind die methodischen Anforderungen an ein schlüssiges Konzept so hoch, dass bei Nichterfüllung auf eine Tabelle verwiesen werden kann, die ganz offenkundig viel **weniger** dieser **Anforderungen erfüllt**?

2.4 Methodenfreiheit ohne Ziel

Der **Gesetzgeber** verlangt zwar, dass nur „angemessene“ **Bedarfe für Unterkunft und Heizung** übernommen werden (§ 22 SGB II), erläutert aber nicht, was er darunter versteht und was das **Ziel** dieser Einschränkung „angemessen“ ist. **Jobcentern und Sozialämtern hilft zur Beurteilung der Angemessenheit eine Mietobergrenze**, bis zu der Unterkunftskosten als angemessen gelten und daher finanziert werden, aber der Gesetzgeber formuliert nicht, was mit dieser Grenze erreicht werden soll.

Das **Bundessozialgericht** lässt für die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ausdrücklich „**Methodenfreiheit**“⁹ und verlangt lediglich ein „**Schlüssiges Konzept**“¹⁰. Es erläutert, dass ein „schlüssiges Konzept zur **Ermittlung der angemessenen Netto- oder Bruttokaltmiete**“ ein „planmäßiges Vorgehen“ erfordert.¹¹

Der Richtwert kann sich also auf die **Nettokaltmiete (NKM)** oder die **Bruttokaltmiete (BKM)** beziehen, wobei letztere zusätzlich die kalten Nebenkosten (ohne Heizkosten) umfasst. **Der Gesetzgeber** hat allerdings auch **nicht präzisiert, welche Nebenkosten angemessen sind** und welche nicht. Vieles spricht dafür, **sämtliche Wohnnebenkosten als „angemessen“ anzusehen**, zumindest solange die Mieterhaushalte sie nicht nachweislich durch ein unangemessenes Verhalten selbst in die Höhe treiben (z. B. Wasserverbrauch). Mangels Vorgaben des Gesetzgebers hat schließlich das Bundessozialgericht selbst ein Ziel formuliert: Es soll nur ein **einfacher Standard** und eine **bestimmte Wohnungsgröße** nach Personenzahl finanziert werden. Methodisch schlägt es dazu einzelne Schritte vor: So kann die „Ermittlung der aufzuwendenden **Nettokaltmiete**“ und die „Einbeziehung der **angemessenen kalten Betriebskosten**“ separat erfolgen.¹²

Nettokalt- oder Bruttokaltmieten-Richtwerte?

Zur Methodenfreiheit zählt daher auch der **Umgang mit Wohnnebenkosten**: Sie können in der Angemessenheitsgrenze **mit der Nettokaltmiete verrechnet** werden oder **separat beurteilt** werden. Falls man sich für eine Verrechnung, also die **Beurteilung anhand der Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete** entscheidet, muss der Richtwert also einen **bestimmten festen Betrag für Nebenkosten** enthalten. Es gibt in der Praxis **zwei Varianten** – man kann Bruttoreichtwerte **eng oder weit fassen**: Einige Leistungsträger bilden Bruttokaltmieten-Richtwerten, indem sie zum Nettokaltmieten-Richtwert die mittleren Nebenkosten addieren (1. Nebenkostentabelle bei empirica, vgl. **Abbildung 1b**, Seite 24), andere die Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten (2. Nebenkostentabelle bei empirica, **Abbildung 1c**). Beides hat Konsequenzen, welche davon erwünscht sind, ist unklar, da die Zielformulierung fehlt: Im ersten Fall haben (per Definition) ja etwa die Hälfte aller Haushalte höhere Nebenkosten, so dass für diese nur eine niedrigere Nettokaltmiete „übrigbleibt“ (also z.B. nur kleinere Wohnungen anmietbar sind). Im zweiten Fall haben (per Definition) die meisten Haushalte ja keine auffallend hohe Nebenkosten, so dass diese vielen Haushalte eine höhere Nettokaltmiete verwenden dürfen als angemessen wäre.

Mittlere oder hohe Nebenkostengrenze?

⁹ 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](#)

¹⁰ Vgl. BSG, Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R: „3(a) Ein Konzept ist ein **planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers** im Sinne der **systematischen Ermittlung und Bewertung** genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall. **Schlüssig ist das Konzept, wenn** es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt (...).“

¹¹ Vgl. BSG-Urteil vom 17.9.2020 - B 4 AS 22/20 R: „Ein schlüssiges Konzept zur **Ermittlung der angemessenen Netto- oder Bruttokaltmiete** erfordert ein **planmäßiges Vorgehen** im Sinne einer **systematischen Ermittlung und Bewertung genereller**, wenn auch orts- und zeitbedingter **Tatsachen** für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum unter Beachtung von mehreren, von der Rechtsprechung des BSG entwickelten Mindestvoraussetzungen, die auch die Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung betreffen (...).“; abrufbar unter: [Bundessozialgericht - Urteil](#). (zuletzt am 09.10.2025).

¹² Vgl. BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 41/18 R: „Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat (...) der Senat ausgehend von der bisherigen Rechtsprechung unter Einbeziehung der Rechtsentwicklung wie folgt zusammenfasst und konkretisiert (...): (1) Bestimmung der (abstrakt) angemessenen **Wohnungsgröße** für die leistungsberechtigte(n) Person(en), (2) Bestimmung des angemessenen **Wohnungsstandards**, (3) Ermittlung der aufzuwendenden **Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung** in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum **nach einem schlüssigen Konzept**, (4) **Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten**.“

Zur Methodenfreiheit zählt auch die **Wahl der Datenquellen**. Zur Darstellung der Höhe lokaler Nebenkosten gibt es u.a. diese zwei **Datenquellen**, die hier beide zu ähnlichen Ergebnissen führen, also offensichtlich gleichermaßen gut sind: (1) **Nebenkostenangaben zu vermieteten Wohnungen**, die von SGB-LeistungsbezieherInnen bewohnt werden (vgl. **Abbildung 1b**) und (2) **Nebenkostenangaben zu inserierten Wohnungen**, wie sie in Mietwohninseraten genannt werden (vgl. **Abbildung 4b**). Irritierend für Leistungsträger ist allerdings, dass verschiedene Datenquellen gemäß Rechtsprechung unterschiedlich behandelt werden sollen, obwohl ihre Ergebnisse ähnlich sind (vgl. **Abbildung 1b** mit **Abbildung 4b** sowie Kasten auf Seite 16).

Für Nebenkosten:
Welche Datenquelle?

Zur Methodenfreiheit zählt auch die **Einheit des Richtwerts**: Die Angemessenheitsgrenze für Mieten und Nebenkosten kann sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche (**Euro/m²**) oder eine ganze Wohnung (**Euro/Wohnung**) beziehen. Um die Angemessenheit der Miete und Nebenkosten für eine bestimmte Wohnungsgröße darzustellen, können entweder die als angemessen angesehenen Quadratmeterwerte mit der als angemessen angesehenen Wohnfläche multipliziert werden, oder aber von vornherein nur die Mieten und Nebenkosten für die (als angemessen angesehenen) Wohnungsgröße herausgefiltert und separat dargestellt werden. Die Ergebnisse sind im Mittel ähnlich (vgl. **Abbildung 4b** zu **Abbildung 5b**, sowie auch Kasten hier auf Seite 9).

Auswertung in
Euro/m² oder
Euro/Wohnung?

Verschiedenen Datenquellen und Methoden führen zum gleichen Ergebnis:

Das zeigt sich auch hier: Die mittleren Nebenkosten von ca. 50 m² großen Wohnungen in Vergleichsraum I liegen bei **80 Euro/Wohnung** – wie drei verschiedene Auswertungen bestätigen:

- (1) Vgl. mittlere Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datensatz von Jobcenter/Sozialamt, Mai 2017), wenn man diese nach Euro/Wohnung auswertet (**80 Euro, Abbildung 1b**) – so in der Erstauswertung 2017 verwendet. Die Fallzahl war 537 (Abbildung 2a).
- (2) Vgl. mittlere Nebenkosten von inserierten Wohnungen, wie sie in Mietwohninseraten genannt werden (Quelle: empirica-Preisdatenbank, nichtwarme Nebenkosten, Quartale II/2015 bis I/2017), wenn man diese nach Euro/Wohnung auswertet (**82 Euro, Abbildung 3a**) – so in der nur nachrichtlich angeführt, nie verwendeten Anhang-Tabelle der Erstauswertung 2017. Die Fallzahl war 407 (Abbildung 3b).
- (3) Vgl. mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen, wie sie in Mietwohninseraten genannt werden (Quelle: empirica-Preisdatenbank), wenn man diese nach Euro/Quadratmeter auswertet und mit der angemessenen Wohnfläche (hier: 50 m²) multipliziert (**80 Euro, Abbildung 4b**) – so in der Ergänzungsauswertung verwendet. Die Fallzahl war 1.395 (Abbildung 5b).
- (4) Vgl. mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Wohnungen, wie sie in Mietwohninseraten genannt werden (Quelle: empirica-Preisdatenbank), wenn man diese - wie hier neu ermittelt - nach Euro/Wohnung auswertet (**80 Euro, Abbildung 5b**). Die Fallzahl war 329 (Abbildung 5b).

Das Paradoxon: Obwohl hier alle Datenquellen als mittlere kalte Nebenkosten (Median) von 50-m²-Wohnungen **gleichermaßen den Wert „80 Euro“** ausweisen, dürfen diese „80 Euro“ nur dann als Angemessenheitsgrenze verwendet werden, wenn sie aus der Ergänzungsauswertung stammen, nicht aber wenn sie aus der Erstauswertung 2017 stammen!

Fehlende Zielformulierung

Die Methodenfreiheit kann also je nach Zielformulierung anders genutzt werden: Zum Ausschluss eines gehobenen Standards sind Nettokaltmieten-Richtwerte gut. Denn mit steigendem Wohnstandard steigen die Nettokaltmieten, nicht die Nebenkosten. Bruttomieten-Richtwerte sind diesbezüglich ungenauer, da sie mehrere Komponenten der Wohnkosten verrechnen (Bruttokalt- oder Bruttowarmmiete), auch solche, die nicht den Wohnstandard der Wohnung widerspiegeln. Bei ihnen ist zudem nicht festgelegt, ob die Angemessenheitsgrenzen **eng oder weit gefasst** werden sollen, ob also zur Herleitung eines Bruttomieten-Richtwerts lediglich *mittlere* Nebenkosten oder ein *oberer Grenzwert* zur angemessenen Nettokaltmiete hinzuaddiert werden soll. Dabei macht diese Wahl den großen Unterschied – nicht die Wahl der Datenquelle!

Mangels Zielformulierung durch den Gesetzgeber **können Sozialgerichte bisher** nur die gewählte Methode sozialgerichtlich überprüfen, nicht das Ergebnis – was paradox ist, wenn verschiedene Methoden zum gleichen Ziel führen! Daher wäre es hilfreich, wenn der Gesetzgeber das Ziel des Wortes „angemessen“ genauer formuliert, so dass vor allem das Ergebnis – also die Zielerreichung - sozialgerichtlich überprüft werden kann!

2.5 Was eine Lösung wäre – Appell an den Gesetzgeber

Ursache für das unbefriedigende Ergebnis ist **nicht** die **abwartende Zurückhaltung der Kreisverwaltung**. Sie ist angesichts der schwer zu antizipierenden Rechtsprechung **verständlich**. Hilfreich wäre aber eine positive **konstruktive Rechtsprechung**, eine, die für **Rechtssicherheit** statt Rechtsunsicherheit sorgt, indem sie nicht nur „Bedenken“ äußert, sondern konkrete Hinweise gibt, wie diese ausgeräumt werden können. Dazu wäre sinnvoll, wenn Sozialgerichte **weniger methodisch** als vielmehr **inhaltlich argumentierten**: Wenn verschiedene Methoden zum gleichen Ergebnis führen, ist das Ergebnis doch klar. Dann erübrigt sich eine Diskussion über die „richtige“ Methode - und damit auch der Verweis auf eine Tabelle, die eigentlich für Wohngeldempfänger entwickelt wurde und hier nicht relevant ist.

Hilfreich wäre aber vor allem eine **präzisere Gesetzesformulierung** im SGB II, die auch **das Ziel der Einschränkung** genauer formuliert: Statt das Wort „angemessen“ zu präzisieren, werden auch im aktuellen Referentenentwurf zur Änderung des SGB II von November 2025 nur Sätze zu **Ausnahmeregelungen** und weiteren Prüfaufforderungen ergänzt. Mit Formulierungen, die schon sprachlich nur schwer den roten Faden erkennen lassen, erzeugt der Gesetzgeber **mehr Unsicherheit** – und in Zukunft vermutlich weitere Streitfälle. Dabei würde in Bezug auf das Wort „angemessen“ in § 22 SGB II schon eine einfache Präzisierung des gewünschten Ziels zur Rechtssicherheit beitragen. So fehlt eine konkrete Vorgabe, welche **Wohnungsgrößen** und welcher **Wohnstandard** (deutschlandweit) als angemessen angesehen werden sollen, und Vorgaben dazu, unter welchen Voraussetzungen **Nebenkosten** (überhaupt jemals) nicht angemessen sein können. Durch eine solche Präzisierung würde die **Rechtssicherheit** erhöht, was zudem die Kosten für Verwaltungen und Gerichtsbarkeit reduziert. Mit folgender Ergänzung hätte es den vorliegenden Streitfall wahrscheinlich nicht gegeben, und viele andere auch nicht:

§ 22 (1): „Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.“ *Vorschlag zur Präzisierung:*

„Angemessen sind begrenzt große Wohnungen des einfachen Standards.*

Die **Angemessenheitsgrenze** kann als **Nettokaltmieten-Richtwert** ausgedrückt werden. Sie muss niedrig genug sein, um einen gehobenen Standard auszuschließen, und hoch genug, dass angemessene Wohnungen vor Ort anmietbar sind (Verfügbarkeit).

Wohnnebenkosten sind vom Grundsatz her **immer angemessen**; Ausnahmen sind möglich, wenn der Mieterhaushalt sich nicht angemessen verhält.“

*(*z.B. für 1-Personen 45 qm des unteren Drittels der anmietbaren Wohnungen, o.Ä.)*

Eine solche Klarstellung reduziert Verwaltungsaufwand. Das spart Zeit und Geld für die, um die es hier eigentlich geht: **Haushalte, die Unterstützung brauchen!**

3. Der vorliegende Fall: Stellungnahme zu einem LSG-Urteil aus 2025

3.1 Wie eins zum anderen kam

Ein **Landkreis beauftragte** 2017 einen privaten **Dienstleister** mit der „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft“ und später auch noch eine Ergänzung mit anderen Nebenkostendaten (**Erstauswertung 2017** und **Ergänzungsauswertung**).¹³ Im März 2025 bemängelte das **zuständige Landessozialgericht** aber, der betroffene Kreissozialausschuss hätte sich für die Beurteilung anhand der Bruttokaltmiete entschieden und dabei die kalten Betriebskosten nicht rechtmäßig festgesetzt (sondern eine **falsche Nebenkostentabelle** der empirica-Erstauswertung **herangezogen**).¹⁴ Der **Ergänzungsauftrag** hingegen sei vom Kreistag **nicht beschlossen** worden und daher irrelevant. **Deshalb** basiere die festgelegte Bruttokaltmiete **nicht auf einem schlüssigen Konzept**. Mangels eines solchen aber seien die tatsächlichen Unterkunftskosten bis zu einer Grenze zu übernehmen, die sich aus den Werten der **Wohngeldtabelle** (§ 12 WoGG) +10 % ergibt. Damit werden der Klägerin nun die **kompletten Wohnkosten erstattet**, auch für ihre unangemessen große Wohnung. Im Endeffekt wird die Angemessenheit der Wohnung also gar nicht überprüft. Das hätte man – ohne Rechtsunsicherheit über sechs Jahre – kostengünstiger haben können!

Dazu kam es so:

- Die Erstauswertung 2017 des privaten Dienstleisters (empirica) umfasst eine Auswertung von Nettokaltmieten anmietbarer Wohnungen vor Ort sowie von Wohnnebenkosten vor Ort (hier: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden). Das **Ergebnis wird in Tabellen dargestellt (Abbildung 1, Seite 24)**. **Empfohlen als Prüfschema zur Angemessenheit** werden darin **Nettokaltmieten-Richtwerte** sowie als separate Nichtprüfungsgrenzen **Grenzwerte für auffallend hohe Nebenkosten (Abbildung 1a und Abbildung 1c)**.¹⁵
- Der betroffene **Landkreis** hat aber aufgrund beispielhafter Rechtsprechung dazu Sorge, das zuständige Sozialgericht würde keine Nettokaltmieten-Richtwerte akzeptieren, und beschließt daher vorsichtshalber **Bruttokaltmieten-Richtwerte**, und zwar „eng gefasst“ als Summe aus den Nettokaltmieten-Richtwerten (**Abbildung 1a**) und den mittleren kalten Nebenkosten (**Abbildung 1b**).¹⁶
- Eine **Mieterin** mit Anspruch auf Sozialleistungen bewohnt eine 62 m² große Wohnung in dem betroffenen Landkreis (Vergleichsraum V) und damit 12 m² Wohnfläche mehr als angemessen wäre. Sie zahlt dafür 350 Euro Nettokaltmiete und 115 Euro kalte Nebenkosten. Erstattet werden ihr an Bruttokaltmiete aber nur 410 Euro, also 55 Euro

¹³ Quelle: **Erstauswertung 2017**: empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII; Bonn, 15.01.2018; sowie **Ergänzungsauswertung**: empirica, Nebenkostenangaben zu inserierten Mietwohnungen, Ergänzung zur Erstauswertung 2017; Bonn, 18.12.2024.

¹⁴ Quelle: Das hier kommentierte **LSG-Urteil aus 2025** (Urteil des LSG Schleswig vom 26.03.2025 - L 9 SO 38/21): „Die Ergebnisse dieser Auswertungen wurden von empirica in **drei Tabellen** dargestellt, aus denen sich (...) Werte ablesen lassen für auffallend hohe und auffallend niedrige sowie die mittleren kalten Nebenkosten [*Kommentar empirica*: vgl. *Tabellenanhang hier*: Abbildung 1b-d, Seite 24]. Der Beklagte hat sich **dafür entschieden, die mittleren kalten Betriebskosten** als Angemessenheitsgrenze festzulegen.“

¹⁵ Vgl. **Erstauswertung 2017**: „Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten jeweils *separat* zu beurteilen (Komponentenprüfung)“ (Seite 41 dort).

¹⁶ Vgl. **Erstauswertung 2017**: Im betroffenen Kreis „erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß Beschluss des Kreissozialausschusses (...) anhand der Bruttokaltmiete“ (Seite 42 dort).

weniger (vgl. Kasten auf Seite 2). Sie klagt 2020 dagegen mit der Begründung, das Landessozialgericht habe schon einmal „**Bedenken**“ am empirica-Konzept geäußert. (Anmerkung: Diese bezogen sich aber nicht auf die Nebenkostenauswertung, sondern auf das **Fehlen von Bestandsmieten**, einen Umstand, den das Bundessozialgericht aber noch im gleichen Jahr ausdrücklich als „schlüssig“ bezeichnete.¹⁷) Sie beantragt dennoch, den Landkreis zu verurteilen, ihr sämtliche Wohnkosten zu erstatten.

- Das zuständige **Sozialgericht** gibt ihr Recht und verurteilt 2021 den Landkreis zur Gewährung der tatsächlichen Unterkunftskosten der Klägerin.
- Der **Landkreis** geht 2021 daraufhin in Berufung; das zuständige **Landessozialgericht** fordert ihn 2024 auf, das Konzept **nachzubessern**, und dies unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, nach der als Angemessenheitswert von Nebenkosten zwar gegen die Verwendung des Medians grundsätzlich nichts einzuwenden sei, jedenfalls nicht, solange sich die Daten nicht nur auf Wohnungen mit möglicherweise geringeren kalten Betriebskosten bezögen.
- Der **Landkreis** beauftragt – um dies auszuschließen – eine Ergänzungsauswertung auf Basis einer Datenquelle für Nebenkosten, die sich auf den gesamten Wohnungsmarkt beziehen (hier: von inserierten Wohnungen), so dass demnach auch mittlere Nebenkosten (Mediane) verwendet werden können. Das Ergebnis wird auf gleiche Weise in Tabellen dargestellt (**Abbildung 4b**, Seite 26). Der Kreis reicht diese Auswertung im Jahr 2024 nach und bitte um eine Konkretisierung durch das Gericht, ob denn diese Datengrundlage akzeptiert würde.¹⁸ Er bekommt keine Antwort.
- Im März 2025 kritisiert das **Landessozialgericht** dennoch, der Kreissozialausschuss hätte sich für die Beurteilung anhand der Bruttokaltmiete entschieden und dabei die kalten Betriebskosten unrechtmäßig festgesetzt (nämlich eine **falsche Nebenkostentabelle** der empirica-Erstausswertung **herangezogen**).¹⁹ Als Begründung zitiert es dann ebenfalls die sehr vage Formulierung des Bundessozialgerichts vom 2020, nach der Wohnungen einfachen Standards und Wohnung von GrundsicherungsbezieherInnen (also Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden) „möglicherweise“ geringere kalte Betriebskosten hätten als andere Wohnungen (Kasten auf Seite 16).
- Zudem bemängelt das **Landessozialgericht**, die Werte der Ergänzungsauswertung (in der ergänzend auch die Nebenkosten von inserierten Wohnungen dargestellt wurden) seien vom Kreistag **nicht beschlossen** worden und daher irrelevant.²⁰ Deshalb basiere die festgelegte Bruttokaltmiete nicht auf einem schlüssigen Konzept. Mangels eines solchen seien die tatsächlichen Unterkunftskosten bis zu einer Grenze zu übernehmen, die sich aus den Werten der **Wohngeldtabelle** (§ 12 WoGG) +10 % ergäben.

¹⁷ Vgl. **BSG-Urteil** vom 17.09.2020, B 4 AS 22/20 R: „Zutreffend ist das LSG (...) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (...) nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat.“

¹⁸ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Der Beklagte machte zur Begründung ergänzend geltend, dass der Kreissozialausschuss das (...) genehmigt habe. (...) **Bevor** eine Nachbesserung jedoch vorgenommen werde, **möge der Senat aus verwaltungsökonomischen Gründen darüber entscheiden**, ob das Konzept im Übrigen schlüssig sei.“

¹⁹ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Die Ergebnisse dieser Auswertungen wurden von empirica in **drei Tabellen** dargestellt, aus denen sich (...) Werte ablesen lassen für auffallend hohe und auffallend niedrige sowie die **mittleren kalten Nebenkosten** (vgl. Tabellenanhang hier: Abbildung 1b-d, Seite 24). Der Beklagte hat sich **dafür entschieden, die mittleren kalten Betriebskosten** als Angemessenheitsgrenze festzulegen.“

²⁰ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Um eine **demokratisch legitimierte Entscheidung** des Beklagten zu ändern, bedürfte es einer entsprechenden Entscheidung eines hierfür legitimierten Organs des Beklagten. Eine solche liegt (...) nicht vor.“

- Zusätzlich – und unnötigerweise, da ja hier irrelevant – äußert das **Landessozialgericht** dennoch „Bedenken“ an der Ergänzungsauswertung (im Konjunktiv).²¹ Es „sei zweifelhaft“, ob sich daraus angesichts der geringen Fallzahlen verlässliche Beträge ableiten ließen.

Fazit: Die Aussage im LSG-Urteil von 2025, die Angemessenheitsgrenze des Kreises basiere „nicht auf einem schlüssigen Konzept“, irritiert. Sie liest sich so, als hätte der Ersteller des Konzepts (hier: empirica) die Werte „nicht schlüssig“ ermittelt, als sei also das grundsätzliche Konzept, mit dem inzwischen über 80 der rund 400 Landkreise und Städte in Deutschland regelmäßig ihre Angemessenheitsgrenzen herleiten lassen und das auch bereits vom Bundessozialgericht anerkannt wurde, an sich nicht schlüssig.²²

Dies ist hier **nicht gemeint!** Im LSG-Urteil wird erläutert, der **Kreissozialausschuss** des Kreises habe lediglich die **falsche Tabelle** aus den empirica-Ergebnistabellen verwendet, und – nur deshalb! – habe der Kreis kein „schlüssiges Konzept“. ²³ Wörtlich heißt es dazu:

„Die festgelegte Bruttokaltmiete basiert jedoch nicht auf einem schlüssigen Konzept, da die zugrunde gelegten kalten Betriebskosten nicht in rechtmäßiger Höhe festgesetzt wurden. (...) „Die Ergebnisse dieser Auswertung wurden von empirica in drei Tabellen dargestellt. (...) Der Beklagte hat sich dafür entschieden, die mittleren kalten Betriebskosten als Angemessenheitsgrenze festzulegen.“

Eine beauftragte **Ergänzungsauswertung**, mit der der Landkreis auf die Kritik konstruktiv reagieren wollte, sei vom Kreistag nie beschlossen worden und daher **unwirksam**:

„Die Entscheidung des Kreissozialausschusses könnte jedoch auch nicht durch eine Datenauswertung einer privaten Firma ersetzt oder korrigiert werden. Um eine demokratisch legitimierte Entscheidung des Beklagten zu ändern, bedürfe es einer entsprechenden Entscheidung eines hierfür legitimierten Organs des Beklagten.“ Eine solche liegt (...) nicht vor.“

3.2 Wie ein Urteil doch keine Rechtssicherheit schafft

Das **Landessozialgericht** spricht dennoch von „erheblichen Bedenken“ darüber, ob die Ergänzungsauswertung einer inhaltlichen Prüfung „hätte standhalten können“, da 143 Fälle „wenig aussagekräftig“ seien.²⁴ Statt die Ergänzungsauswertung also entweder zu prüfen oder nicht zu prüfen, werden Thesen im Konjunktiv aufgestellt, die eher verunsichern als aufklären. Mit Formulierungen wie „Bedenken“ und „zweifelhaft, ob“ wird **keine Rechtssicherheit** geschaffen. Die Zweifel des **Landessozialgerichts**, ob sich aus der Ergänzungsauswertung verlässliche Beträge ableiten ließen, sind inhaltlich gesehen weder begründet noch nachvollziehbar (vgl. Tabellenanhänge ab Seite 24).

²¹ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Der Senat hätte jedoch erhebliche **Bedenken**, dass das empirica-Ergänzungskonzept einer inhaltlichen Prüfung hätte standhalten können.“

²² Zum **BSG-Urteil** vgl. Fußnote 17 (Seite 1) sowie **Referenzliste** zum empirica-Konzept; abrufbar unter: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empirica-Konzept_REFERENZLISTE.pdf

²³ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12).

²⁴ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Denn die Datengrundlage von **lediglich 143** Inseraten über einen 2-Jahreszeitraum für den maßgeblichen Vergleichsraum V (...) ist zur Festlegung der angemessenen kalten Betriebskosten wenig aussagekräftig.“

- Das Ergebnis zeigt es ja: Trotz der geringeren Fallzahl kommt die **Ergänzungsauswertung** (auf Basis von Nebenkosten von inserierten Wohnungen) zu ganz ähnlichen Werten wie die **Erstauswertung 2017** (auf Basis von Nebenkosten von bewohnten Wohnungen): 21 von 30 Werten in **Abbildung 4b** entsprechen den Werten in **Abbildung 1b** (Abweichung max. 10 Euro/Wohnung). Offenbar sind beide Datenquelle **gleichermaßen aussagekräftig** – trotz unterschiedlicher Fallzahlen!
- Es folgen Aussagen mit einer gewissen **Scheingenauigkeit**, da aus den Auswertungstabellen der Ergänzungsauswertung (**Abbildung 4b**) **nur eine einzelne Zahl zitiert** wird, und dann auch noch genau eine, die eine Ausnahme darstellt (110 Euro) und die sich auf Wohnungen bezieht, die im vorliegenden Fall nicht relevant sind (60 m²-Wohnungen in Vergleichsraum IV). Die meisten Werte weichen gar nicht (oder nur leicht, d. h. um maximal 10 Euro/Wohnung bei einer Rundung auf 10 Euro/Wohnung) von den Werten der Erstauswertung 2017 (**Abbildung 1b**) ab. Dieser eine abweichende Wert wird zudem gar nicht mit den Ergebnissen der Erstauswertung (**Abbildung 1**) verglichen, sondern mit einer nur nachrichtlich ergänzten (nie verwendeten!) Tabelle aus dem Anhang der Erstauswertung (**Abbildung 3b**). Aus der Abweichung dieses einzelnen Wertes wird auf eine „Verzerrung“ geschlossen.
- Als Grund für die Abweichung wird im Urteil des zuständigen Landessozialgerichts die „**Hochrechnung des gemittelten Quadratmeterpreises**“ genannt.²⁵ Dies ist aber nicht der Grund für die Abweichung: Wie eine (hier zum Vergleich neu ergänzte) Auswertung der gleichen Datenquelle mit gleichen Fallzahlen, nur diesmal über den Quadratmeterpreis (**Abbildung 5b**) zeigt, spielt es praktisch keine Rolle, ob man die Nebenkosten in Euro/m² ermittelt (und mit der Wohnfläche in m²/Wohnung multipliziert) oder ob man sie direkt in Euro/Wohnung auswertet: Im ersten Fall (vgl. **Abbildung 4b** mit **Abbildung 1b**) entsprechen **21 von 30 Werten** denen der Erstauswertung 2017, im zweiten Fall (vgl. **Abbildung 5b** mit **Abbildung 1b**) **25 von 30 Werten** (Abweichung max. 10 Euro/Wohnung bei einer Rundung auf 10 Euro/Wohnung), darunter **alle 10 der 10 Werte** mit ausreichender Fallzahl. Dass dies „naturgemäß Verzerrungen“ ergebe, ist aus statistischer Sicht nicht ersichtlich.
- Dennoch wird die **Auswertung über den Quadratmeterpreis** als „Hochrechnung“ und „Hilfsberechnung“ bezeichnet, die „keine der Realität entsprechenden Beträge liefere“.²⁶ Dabei ist die **Verwendung von Quadratmeter-Werten übliche Praxis**: So weisen z.B. auch der **Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds** und der **Heizspiegel für Deutschland** nur Nebenkosten in Euro je m² aus.²⁷ Diese Quadratmeter-Werte mit der angemessenen Wohnfläche zu multiplizieren ist ebenfalls üblich und wird sozialgerichtlich ohne „Bedenken“ akzeptiert. Übrigens weisen auch **Qualifizierte Mietspiegel** nur Quadratmeter-Werte (in Euro/m²) aus. Selbst die **Angemessenheitsprüfung** der

²⁵ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Daher hat empirica in der Ergänzungsauswertung, in der sie auf eben diese in der Ursprungsauswertung nicht berücksichtigten Daten zurückgegriffen hat, lediglich einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt und diesen auf die jeweils angemessenen Wohnungsgrößen hochgerechnet. Hieraus ergeben sich naturgemäß Verzerrungen, weil die Nebenkosten nicht gleichmäßig pro Quadratmeter, sondern teilweise auch wohnungsbezogen anfallen.“

²⁶ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Die Hilfsberechnung von empirica über die Hochrechnung des gemittelten Quadratmeterpreises liefert keine der Realität entsprechenden Beträge.“

²⁷ Siehe hier: **Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds**: <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland/> und **Heizspiegel für Deutschland**: https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2024/HeizspiegelFlyer_2025_web.pdf (jeweils abgerufen am 16.12.2025).

Nettokaltmieten kann **laut Bundessozialgericht** so erfolgen.²⁸ Warum die Verwendung von Quadratmeterpreisen hier so kritisch gesehen wird, dass sie nicht „die Realität“ abbilde, ist **nicht nachvollziehbar** und schafft weitere Rechtsunsicherheit.

Zur **weiteren Verunsicherung** trägt auch **rein sprachlich** bei, dass der unmittelbar **nächste Absatz** mit den Worten „Mangels eines schlüssigen Konzeptes...“ beginnt. Wie erst bei weiterem Lesen klar wird, kommt es zu dieser Bewertung aber nicht, weil vermutet wird, dass die Nebenkostenberechnung von empirica „keine der Realität entsprechenden Beträge“ liefere, sondern allein, weil der Kreis von der Erstauswertung 2017 **eine andere empirica-Tabelle** hätte auswählen müssen und weil von der Ergänzungsauswertung **gar keine empirica-Tabelle beschlossen** wurde. Deutlich wird diese wichtige Unterscheidung in der Argumentation des Urteils an dieser Stelle aber nicht!

Unpräzise Rechtsprechung führt zur Unsicherheit

Das **BSG-Urteil** vom 17. September 2020 (B 4 AS 22/20 R, Rn. 41) äußert sich positiv und klar zur Verwendung von Angebotsmieten bei den Nettokaltmieten. Über die Nebenkosten wird darin nichts entschieden, aber es enthält dennoch eine - leider etwas vage - Formulierung dazu. Die Formulierung ist richtig, wenn man die hier unten gestrichenen Halbsätze ignoriert. Ohne diese Streichung impliziert die Formulierung, „Wohnungen einfachen Standards“ (oder „Wohnungen von Beziehern von Grundsicherungsleistungen“) seien Wohnungen „mit geringeren kalten Betriebskosten“. Dabei sind viele Nebenkosten (wie Grundsteuern, Müllgebühren u.a.) für Wohnungen des **einfachen und des gehobenen Standards gleich**.²⁹

„Zur Vermeidung von Zirkelschlüssen setzt die Zugrundelegung von Durchschnittswerten oder des Medians aber voraus, dass sich die Datenerhebung auf den gesamten Wohnungsmarkt des Vergleichsraums und nicht nur auf Wohnungen ~~einfachen Standards~~ mit möglicherweise geringeren kalten Betriebskosten ~~oder gar nur auf Wohnungen von Beziehern von Grundsicherungsleistungen~~ bezieht. Werden nur solche Wohnungen als Datengrundlage herangezogen und wird von den so erhaltenen Werten nochmals der Durchschnitt gebildet, so errechnet sich ein Angemessenheitswert, der unter dem Wert liegt, der für einen erheblichen Teil der Leistungsempfänger als angemessen akzeptiert wird. Erfassen die zugrunde gelegten Daten nur Wohnungen ~~einfachen Standards~~ ist daher auf die obere Kostengrenze dieses Segments (oberer Spannenwert) abzustellen [...], wobei sicherzustellen ist, dass Ausreißerwerte außer Betracht bleiben.“ (Im Original ohne Durchstreichung und Hervorhebung.)

Im Ergebnis führt diese unpräzise Formulierung des BSG nun (leider) dazu, dass auf Basis der Nebenkosten von inserierten Wohnungen (gesamter Markt) der Median als Obergrenze herangezogen werden darf, auf Basis der Nebenkosten von vermieteten Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Teilmarkt), aber nicht – obwohl beide Mediane gleich hoch sind (so auch im Beispiel hier, vgl. Kasten auf Seite 9).

²⁸ Vgl. **BSG-Urteil** vom 30.01.2019, B 14 AS 41_18 R: „Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat unter Anwendung der Produkttheorie (\"Wohnungsgröße in Quadratmeter multipliziert mit dem Quadratmeterpreis\") in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen ()“.

²⁹ Eher ist es umgekehrt: Für einfache Wohnungen, etwa in Hochhäusern, fallen für Aufzüge und Hausmeisterdienste teils **höhere kalte Betriebskosten** an, und, da Wohnungen einfachen Standards oft schlechter gedämmt sind, haben sie teils sogar **höhere Heizkosten** gl. dazu auch empirica-paper Nr. 259: „Zur **Angemessenheit von Wohnnebenkosten**“, Bonn, Dezember 2020, abrufbar unter: Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten (empirica-institut.de).

Als „Lösung“ aus dem Dilemma verweist das **Landessozialgericht** dann schließlich auf die **Wohngeldtabelle**. Dabei lag hier gar kein „Erkenntnisausfall“ vor, der lt. BSG ein Grund für den Verweis auf die Wohngeldtabelle sein könnte (im Gegenteil: es wurde eine „falsche“ Tabelle von vielen gewählt.) Auch inhaltlich ist der Verweis auf die Wohngeldtabelle fragwürdig: Sie enthält keine spezifischen Informationen zum Wohnungsmarkt im betroffenen Landkreis. Sie hat für ganz Deutschland nur sieben Mietstufen – kennt also für jede Haushaltsgröße deutschlandweit nur sieben Werte. Die der Ermittlung dieser Werte zugrunde liegenden Fallzahlen, die konkret aus dem betroffenen Landkreis stammen, dürften verschwindend gering sein. Im Gegensatz dazu basieren die vorliegenden Ergebnistabellen der Erstauswertung 2017 und der Ergänzungsauswertung auf ganz konkreten Wohnungsmieten **ausschließlich im betroffenen Landkreis**, sogar noch differenziert nach Vergleichsräumen (**Abbildung 1** und **Abbildung 4**): Allein dem hier im vorliegenden Fall relevanten Wert liegen 726 bzw. 143 Nebenkostenangaben aus diesem Vergleichsraum zugrunde (**Abbildung 2** und **Abbildung 5a**, rechte Spalte). Diese 143 Angaben als „wenig aussagekräftig“ zu bezeichnen, gleichzeitig aber die Werte der Wohngeldtabelle +10 % als relevant zu bezeichnen, ist aus statistischer Sicht kaum nachvollziehbar. Zu den räumlichen Unschärfen der Wohngeldtabelle kommen inhaltliche Unschärfen: Die Wohngeldtabelle weist Höchstwerte für Bruttokaltmieten aus, ohne dass ersichtlich wird, wie hoch der Anteil der kalten Nebenkosten daran ist: Wohnungen in Gemeinden mit hoher Grundsteuer haben tendenziell höhere kalte Nebenkosten als andere, dennoch gibt es hier **nur einen Bruttokaltmieten-Höchstwert** für alle Gemeinden einer Mietstufe. Wird dieser Wert nun als Angemessenheitshöchstgrenze verwendet, werden also innerhalb einer Mietstufe je nach Höhe der Grundsteuer unterschiedliche Nettokaltmieten finanziert. Das ist Bedarfsgemeinschaften, deren Bruttokaltmiete höher liegt, nur schwer zu vermitteln. Schwierig für Wohnungssuchende vor Ort ist zudem, dass es sich bei den Wohngeldtabellewerten um die Mieten von WohngeldempfängerInnen handelt, die teils schon lange in ihren Wohnungen wohnen. Ob zu diesen Werten auch heute noch – und konkret im betroffenen Landkreis – Wohnungen anmietbar und verfügbar sind und welchen Wohnstandard diese haben, wird nicht geprüft.

Fazit: Statt **Methodenfreiheit** zuzulassen (vgl. Seite 7) wird der Landkreis zum Gegenteil verurteilt: **zwingend eine Tabelle zu nehmen**, die inhaltlich hier irrelevant ist. Mit dem Verweis auf die Höchstwerte der Wohngeldtabelle „+10 %“ wird der betroffene Landkreis nun dazu verurteilt, der Klägerin **eine unangemessen große Wohnung zu finanzieren**.

3.3 Häufig zitierte Mythen, die den Staat Millionen kosten...

Eine wesentliche Ursache für die Unklarheiten liegt darin, dass in der Rechtsprechung häufig zitierte **Mythen immer wieder neu zitiert werden**, ohne dass ihre Inhalte kritisch hinterfragt werden. Auch im Urteil zum **vorliegenden Fall** tauchen häufig zitierte Mythen auf, die die Umsetzung aller sozialgerichtlichen Vorgaben daraus in der Praxis so schwierig machen:

- 1) **Mythos 1: „Bruttokaltmieten-Richtwerte sind besser“:** Laut Bundessozialgericht soll eine Angemessenheitsgrenze sicherstellen, dass kein gehobener Standard finanziert wird.³⁰ Daher sollte sie sich auf die Nettokaltmiete beziehen, nicht auf die Bruttokalt-

³⁰ Vgl. **BSG-Urteil** vom 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R (Rdnr. 20): „Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz **einfachen und grundlegenden Bedürfnissen** genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist.“ Abrufbar unter: [Sozialgerichtsbarkeit - Urteil](#). (zuletzt 09.10.2025).

miete. Denn sehr gute und/oder sehr große Wohnungen haben zwar *höhere Nettokaltmieten*, aber nicht unbedingt *höhere Nebenkosten* als andere Wohnungen. So auch hier im vorliegenden Fall (siehe Kasten, Seite 2): Bei einer Nettokaltmietenprüfung wären der Klägerin nur 10 Euro nicht erstattet worden, was angesichts ihrer etwas zu großen Wohnung sachgerecht scheint. Wenn man hingegen die Bruttokaltmiete deckelt, die Nettokaltmiete aber nicht, bedeutet dies, dass man auch die kalten Nebenkosten hart deckelt – und dies je nach Nettokaltmiete unterschiedlich stark. Das macht sozialpolitisch wenig Sinn und erscheint auch nicht zielführend: Die meisten Nebenkostenpositionen (Grundsteuer, Müllgebühren) kann der Mieterhaushalt nicht beeinflussen. Die Angemessenheit der Nebenkosten sollten daher separat geprüft werden, denn ihre Höhe hängt von anderen Faktoren ab.

- 2) **Mythos 2: „Nebenkosten unterscheiden sich nach Wohnungsstandard“:** Richtig ist: Wenn man nur besonders niedrige Nebenkosten auswertet, dann darf man nicht den Median als Obergrenze interpretieren. Und richtig ist auch, dass Bedarfsgemeinschaften tendenziell einfachere Wohnungen bewohnen als andere Haushalte. Nicht richtig aber ist der Mythos, einfachere Wohnungen hätten besonders niedrige Nebenkosten.³¹ Auch **einfache Wohnungen** können **hohe** und **hochwertige Wohnungen niedrige Nebenkosten** haben. Eine hierzu leider nur vage Formulierung in einem BSG-Urteil hat weitreichende Folgen: Sie impliziert nämlich, dass verschiedene Datenquellen zwingend zu anderen Ergebnissen führen (vgl. Kasten auf Seite 9). Das ist so pauschal nicht richtig, auch hier nicht (vgl. im Tabellenanhang **Abbildung 1** mit **Abbildung 3** bzw. **Abbildung 4**). Im Gegenteil: Verschiedene Datenquellen kommen hier zu ähnlichen Höhen von Nebenkosten. Die mittleren Nebenkosten auf Basis der Daten von HilfeempfängerInnen (vgl. Hauptteil der Erstauswertung 2017: **Abbildung 1b**) und die auf Basis der inserierten Nebenkosten (vgl. Ergänzungsauswertung: **Abbildung 4b**) liegen erstaunlich nah beieinander, so dass man davon ausgehen kann, dass beide gleichermaßen gut die Realität abbilden! Das Landessozialgericht übernimmt jedoch die implizite Annahme des Bundessozialgerichts, die Nebenkosten von HilfeempfängerInnen seien im Mittel niedriger als die von anderen Haushalten (vgl. Kasten, Seite 16). Der Kreis hätte – so die leider vage begründeten Vorgaben des Bundessozialgerichts – auf Basis der Erstauswertung 2017 nicht mittlere kalte Nebenkosten (**Abbildung 1b**), sondern den Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten ansetzen müssen (**Abbildung 1c**), weil die Nebenkostendaten dort von Wohnungen waren, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wurden. Dies ist inhaltlich paradox, wenn beide Tabellen gleiche Werte beinhalten.
- 3) **Mythos 3: „Auswertungseinheit Euro/Wohnung ist besser“:** Wie sich auch hier zeigt, macht es oft gar keinen Unterschied, ob man die Daten in der Einheit in „Euro je Wohnung“ oder in „Euro je Quadratmeter“ (multipliziert mit der Wohnungsgröße) auswertet: Für kleine und mittlere Wohnungen ergeben sich gleiche Größenordnungen (vgl. hier am Beispiel der Nebenkosten zu inserierten Wohnungen in **Abbildung 3b** und in **Abbildung 4b**). Unterschiede zeigen sich allenfalls bei größeren Wohnungen, da die Angemessenheitsgrenze linear durch Multiplikation mit der Wohnfläche steigen „muss“. Dann fallen die Werte für große Wohnungen ggf. sogar (sicherheits halber) *etwas* höher aus als nötig wäre. Die Verwendung von Quadratmetermieten

³¹ Vgl. dazu auch empirica-paper Nr. 259: „Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten“, Bonn, Dezember 2020, abrufbar unter: [Zur Angemessenheit von Wohnnebenkosten \(empirica-institut.de\)](https://www.empirica-institut.de/).

ist jedenfalls gängige Praxis: Auch der **Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds** und der **Heizspiegel für Deutschland** weisen nur Nebenkosten in Euro je m² aus.³²

- 4) **Mythos 4: „Hohe Fallzahlen sind besser“:** Auch im vorliegenden Fall postuliert die Klägerseite, hohe Fallzahlen ständen für eine bessere Stichprobe. Das ist nicht zwingend der Fall. Es kommt auf die Repräsentativität der Stichprobe an. Durch eine bessere Filterung unspezifischer Nebenkostenangaben kann eine Auswertung auch plausibler werden – bei entsprechend niedrigeren Fallzahlen natürlich.³³ Eine repräsentative Stichprobe heißt genau deshalb repräsentativ: Selbst, wenn man doppelt so viele Fälle vorliegen hätte, änderte sich das Ergebnis nicht mehr! Anders ausgedrückt: Um die Wasserqualität eines Sees zu prüfen, reichen ein paar Proben. Noch mehr Proben machen das Ergebnis nicht genauer. Wichtig ist dafür aber eine Zufallsstichprobe. Wenn hingegen nur ein einzelner Wert (und zwar gerade der mit der größten Abweichung) mit einer anderen (nie verwendeten) Auswertung verglichen wird, und man damit auf die Unschlüssigkeit aller Werte schließt – wie hier die Klägerseite, dann werden aus mehreren Gründen mathematisch-statistische Grundsätze nicht eingehalten. Gut zu wissen: In der Praxis empirischer Forschung kann oft nur mit Stichproben gearbeitet werden.³⁴ Stichproben beinhalten **Zufallsschwankungen**, eine gewisse Varianz ist also normal. Deshalb gilt das **Gesetz der Großen Zahlen**: Viele Werte anschauen, von der Mehrheit lernen, wohlwissend, dass jede Stichprobe nur eine Annäherung an die Realität ist - wenn sie gut gewählt ist, aber eine gute. Hinzu kommt hier, dass man naturgegeben ohnehin nur messen kann, was in der Vergangenheit war, aber Richtwerte gesucht werden, die in der Zukunft verwendet werden sollen (wenn sich die Mieten, Preise und Kosten schon wieder geändert haben). Dagegen hilft keine „andere Datenquelle“, auch keine „höhere Fallzahl“, dagegen hilft nur häufiges Aktualisieren. Perfekt wird es nie.
- 5) **Mythos 5: „Wohngeldtabelle ist besser“:** Dass der Kreistag erst nur die „falsche“ und daraufhin keine weitere Tabelle zu den Nebenkosten beschlossen hatte, veranlasst das zuständige Landessozialgericht zur Verwendung der Wohngeldtabelle („+10 %“). Dabei liegen **zwei Datenquellen zu ortsspezifischen Nebenkosten** vor, deren Ergebnisse nur in Einzelfällen voneinander abweichen. Es spricht für die **Güte dieser beiden Datenquellen**, dass die Ergebnisse so nah beieinander liegen. Die Wohngeldtabelle und deren Bruttokaltmieten „+10 %“, auf die das zuständige Landessozialgericht verweist, sind weder inhaltlich noch juristisch relevant. Die Werte wurden für

³² Siehe hier: **Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds**: <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/aktueller-betriebskostenspiegel-fuer-deutschland/> und **Heizspiegel für Deutschland**: https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2024/HeizspiegelFlyer_2025_web.pdf (jeweils abgerufen am 16.12.2025).

³³ Die **nicht weiter verwendete Tabelle**, die nachrichtlich im Anhang der Erstauswertung 2017 ergänzt worden war (**Abbildung 3b**), stammt übrigens aus den Anfängen der Nebenkostenanalyse über die empirica-Preisdatenbank: Hier wurden noch alle „nicht-warme Nebenkosten“ als „kalte Nebenkosten“ verstanden. In späteren Auswertungen wurden nur noch explizit als „kalte Nebenkosten“ bezeichnete Angaben ausgewertet (so auch in der Ergänzungsauswertung für den betroffenen Kreis). Weil unpräzise Nebenkostenangaben nicht mehr mit ausgewertet werden, führt die genauere Filterung zu plausibleren Ergebnissen, aber eben auch zu niedrigeren Fallzahlen (vgl. **Abbildung 3a** mit **Abbildung 5a**). Die Verwendung der geringen Fallzahl ist hier also ein Gütesiegel – kein Nachteil!

³⁴ Wohnungsmarktdarstellungen sind meist auf Schätzungen angewiesen. Deshalb werden Stichproben erhoben, übrigens auch für qualifizierte Mietspiegel, Betriebskostenspiegel und Heizspiegel; auch der amtliche Mikrozensus Wohnen basiert nur auf Stichproben.

Wohngeldempfänger entwickelt, deren Situation eine andere ist als die von Grundsicherungsempfänger.³⁵ Das **Bundessozialgericht** verweist darauf auch nur bei „Erkenntnisausfall“, also wenn gar keine Informationen über die Höhe der lokalen Mieten und Nebenkosten vorliegen.³⁶ Ein solcher „Erkenntnisausfall“ liegt hier nicht vor. Die Werte der Wohngeldtabelle („+10 %“) werden angesetzt, ohne kritisch zu hinterfragen, woher diese Werte eigentliche stammen, welche Fallzahlen ihnen zugrunde liegen (insbesondere die Fallzahlen, die sich konkret auf den relevanten Landkreis beziehen) und ob die Daten inhaltlich passen. So wird auch nicht überprüft, ob zu diesen Werten vor Ort überhaupt noch aktuell Wohnungen anmietbar sind: Die räumliche Verteilung der Werte der Wohngeldtabelle weicht jedenfalls von der Verteilung kommunaler Mietniveaus anmietbarer Wohnungen ab.³⁷

- 6) **Mythos 6: „Wenn man alle Daten hat, ist alles klar“:** Eine konstruktive Rechtsprechung scheitert auch an der Vorstellung, wenn man nur die „richtige“ Datenquelle nutze, läge auch automatisch eine Angemessenheitsgrenze auf der Hand. Aber selbst wenn sämtliche Nebenkosten in exakter Höhe bekannt wären (was sie nicht sind), selbst dann wäre immer noch nicht klar, bis zu welcher Höhe diese Nebenkosten nun noch angemessen sein sollen – also vom Staat übernommen werden sollen! Dazu bedarf es einer sozialpolitischen Bewertung, die der Gesetzgeber leider bisher nicht präzise formuliert hat. Denkbar wäre zum Beispiel folgende Argumentation: Nebenkosten zählen vom Grundsatz her immer zum Wohnbedarf und können daher gar nicht „nicht angemessen“ sein. Einziger Grund für eine Kürzung der Nebenkosten könnte ein Fehlverhalten des Mieterhaushalts sein (ständiges Wasserlaufenlassen oder Heizen bei offenem Fenster). Auf alle anderen Nebenkostenpositionen (Grundsteuer usw.) hat er praktisch keinen Einfluss. Diese Fragen werden in Gerichtsurteilen aber oft gar nicht diskutiert, sondern stattdessen nur die verwendete Datenquelle kritisiert. Auch hierzu wäre eine Klarstellung zur Angemessenheitsbewertung von Nebenkosten durch den Gesetzgeber hilfreich.

Die eigentliche Frage aber, nämlich ob die Wohnkosten der Klägerin aus sozialpolitischer Sicht „angemessen“ sind, wird gar nicht beantwortet:

- (1) Die Klägerin bewohnt eine **unangemessen große Wohnung**. Daher sollten ihr nicht die gesamten Wohnkosten erstattet werden. Angemessenheitsgrenzen, mit denen dies erreicht wird, sind gut. Angemessenheitsgrenzen, mit denen dies nicht erreicht wird, sind schlecht.
- (2) Die Klägerin hat **keine auffallend hohen Nebenkosten**, daher gibt es keinen Grund, diese zu kürzen. Nebenkostengrenzen, mit denen dies erreicht wird, sind gut. Nebenkostengrenzen, mit denen dies nicht erreicht wird, sind schlecht.

³⁵ Die Situation von WohngeldempfängerInnen hat mit der Situation von GrundsicherungsempfängerInnen nichts zu tun: Sie müssen zu diesen Werten keine Wohnungen am aktuellen Markt finden; sie bekommen nie die gesamte Miete, sondern nur einen Zuschuss und sie besitzen zusätzlich ein eigenes Einkommen; die nur 7 Mietstufen ergeben sich aus den Abweichungen zu anderen WohngeldempfängerInnen, die bereits eine Wohnung haben und auch nicht umziehen müssen.

³⁶ So z.B. in BSG Urteil v. 16.06.2015 - B 4 AS 44/14 R: „Der **Erkenntnisausfall** hinsichtlich der angemessenen Referenzmiete macht den Rückgriff auf die Tabellenwerte des § 12 WoGG zzgl eines "Sicherheitszuschlags" nach generell-abstrakten Kriterien im Sinne einer Angemessenheitsobergrenze erforderlich.“

³⁷ So werden in der Wohngeldtabelle z.B. kleinere Gemeinden gemeinsam pauschal einer niedrigen Mietstufe zugeordnet, auch wenn sie nahe an einer (teuren) Großstadt liegen und daher ebenfalls recht hohe Mieten haben.

3.4 Was Leistungsträger tun können (Exekutive): Tut, was zum Ziel führt!

In der Kombination aus Verunsicherung durch den Gesetzgeber und Verunsicherung durch die Rechtsprechung werden Leistungsträger allein gelassen. Die Verunsicherung führt ihm Umkehrschluss zu einer **(Über-)Interpretation** der Urteile **durch die Verwaltungsgerichte**: Aussagen in Urteilen werden als allgemeingültig angesehen, ein Nachahmen als „gerichtsfest“ definiert und daher **als Vorschrift interpretiert**. Dabei ging es vielleicht nur um die Einschätzung im konkreten Fall. Die Rechtsprechung verschiedener Kammern – zum gleichen Thema mit anderen Ergebnissen – ist als solche in sich „nicht schlüssig“. Denn wenn die „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“ hier anzuwenden sind, hätte man das auch schon 2017 so entscheiden – und damit jede Rechtsunsicherheit aus dem Weg räumen können. Der **Leistungsträger (Kreis)** reagiert verunsichert: Statt ein Prüfschema zu verwenden, dass ihm selbst praktikabel und sinnvoll erscheint (z.B. die Nettokaltmieten-Prüfung), versucht er, es allen Gerichtsurteilen recht zu machen, auch solchen, die sich auf andere Fälle beziehen. Im vorliegenden Fall zahlt er nicht sämtliche Nebenkosten der Klägerin, obwohl diese im üblichen Rahmen lagen (also nicht auffallend hoch waren). Ein unangemessenes Verhalten der Klägerin in Bezug auf die kalten Nebenkosten war nicht nachzuweisen; dennoch werden ihr von 115 Euro Betriebskosten 55 Euro nicht erstattet. Dagegen klagt sie – mit Recht würde man meinen.

Was hoffen lässt –
mehr Freiheit für
Kreistage

Ein Leistungsträger, der einen gehobenen Wohnstandard ausschließen will, sollte auch Nettokaltmieten-Richtwerte verwenden dürfen. Denn nur sie sagen etwas darüber aus, nicht die Nebenkosten. Wenn er Bruttokaltmieten-Richtwerte nicht sinnvoll findet, sollte er das dem Sozialgericht erläutern können und diese Werte auch verwenden müssen. Das Wichtigste ist, dass die Wohnbedarfe gedeckt werden. **Tut, was zum Ziel führt!**

Denn was nach der Lektüre des Urteils des Landessozialgerichts noch hoffen lässt:

- Die **Schlüssigkeit** der **empirica-Richtwerte** für angemessene Nettokaltmieten sowie für mittlere und auffallende Nebenkosten aus der Erstauswertung 2017 werden **nicht in Frage gestellt** (vgl. Leitsatz 1).
- Dem Urteil nach basierten die daraus **vom Kreisausschuss** festgelegten **Bruttokaltmieten-Richtwerte** nur deshalb **nicht** auf einem **schlüssigen Konzept**, weil er von vermieteten Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, **die Tabelle „mittlere Nebenkosten“ ansetzt** (vgl. Leitsatz 2).
- Die **Werte einer Ergänzungsauswertung** auf Basis der Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen, bei denen auch die **Tabelle „mittlere Nebenkosten“** akzeptiert würde, wurden **nur deshalb nicht anerkannt**, weil der Kreis sie **nicht explizit beschlossen** hat (vgl. Leitsatz 3).

Das Landessozialgericht nennt die Entscheidung des Kreistags, Bruttokaltmieten-Richtwerte anzuwenden, **nur als eine von mehreren Optionen**.³⁸ Offenbar hätte er sich **auch**

³⁸ Vgl. **LSG-Urteil** aus 2025 (vgl. Fußnote 14, Seite 12): „Mit Beschluss des Kreissozialausschusses vom 23. November 2017 hat sich der Beklagte bei der Festlegung der Höhe der Angemessenheitsgrenzen für eine Beurteilung anhand einer Bruttokaltmiete entschieden.“

anders entscheiden können, z.B. für die Beurteilung anhand von Nettokaltmieten-Richtwerten.³⁹ Diese Klarstellung ist hilfreich. So wird vieles einfacher.

Fazit: Die empirica-Tabellen waren also alle in Ordnung. Der Kreis hätte auch die Verwendung der Nettokaltmieten-Werte beschließen können. Dann wäre alles gut gewesen.

3.5 Was Sozialgerichte tun können (Judikative): Erlaubt, was zum Ziel führt!

Die unbefriedigende Rechtsprechung kommt auch daher zustande, dass nachprüfbare Aussagen (z.B. „Beide Datenquellen kommen zum ähnlichen Ergebnis“, oder „Bruttokaltmieten sagen weniger über Größe und Qualität der Wohnung aus als Nettokaltmieten“) ignoriert werden bzw. nicht vorher überprüft und angepasst werden. Einige **Mythen** werden immer wieder neu zitiert, ohne sie kritisch zu hinterfragen (vgl. ab Seite 17). Es ist verwunderlich, dass Gerichte sich nicht erst vergewissern, was sinnvoll und praktikabel ist, bevor sie statistische Anforderungen formulieren. Im Ergebnis trägt das Urteil des Landessozialgericht hier nicht zur Rechtssicherheit bei, sondern ganz im Gegenteil: Es **erhöht die Rechtsunsicherheit**, weil es „Bedenken“ äußert gegen Richtwerte (hier: die der Ergänzungsauswertung), die im vorliegenden Fall gar nicht verwendet wurden.

Das Urteil des zuständigen **Landessozialgericht verunsichert** alle Beteiligten: **Landkreise**, die in der Praxis mit den so hergeleiteten Richtwerten zurechtkommen; **HilfeempfängerInnen**, denen bei Einzug in eine Wohnung per Definition nicht klar sein kann, wie hoch die Nebenkosten tatsächlich sind, sondern die erst mit der Nebenkostenabrechnung erfahren, wie hoch ihre Bruttokaltmiete tatsächlich war und die somit auch noch nachträglich eine Kostensenkungs- und Umzugsaufforderung erhalten könnten; aber auch **andere Sozialgerichte**, die aus dem Urteil lernen wollen: Wenn in Urteilen geäußerte „Bedenken“ (auch irrelevante) von anderen Sozialgerichten erneut zitiert werden, ohne sie lösungsorientiert zu hinterfragen, **potenziert sich die Rechtsunsicherheit**. Dies lässt Verwaltungen mit den Bruchstücken von Änderungsaufträgen allein zurück. So auch hier: Der Landkreis hat nach dem ersten Urteil eine Ergänzungsauswertung beauftragt, er wollte alles richtig machen, bekommt aber auf seine Frage, ob er damit nun alles richtig gemacht hat, keine Antwort (vgl. Fußnote 18, Seite 13).

Hilfreicher für alle Beteiligten wären konkrete **positive Aussagen**: „Ja, das kann man so machen.“ Oder: „Wenn man diese konkrete Tabelle ansetzt, dann ist es gut.“ Dann muss das Konzept nicht mehr von jedem Gericht für jeden neuen Fall immer wieder neu überprüft werden. Hilfreich wäre natürlich auch, wenn Richtwerte **sozialgerichtlich akzeptiert** werden, insbesondere dann, wenn sie in der Praxis zielführend sind. Werden hingegen einfach „Zweifel“ oder „Bedenken“ geäußert, ohne konkrete Vorgaben, was zu ändern sei, wird die Verunsicherung immer größer – auch bei den Sozialgerichten selbst. Es scheint unnötig, dass ein und dasselbe Konzept immer wieder von jedem Sozialgericht – und genau genommen von jeder Kammer oder jedem Senat darin – immer wieder neu geprüft werden muss. Einer Klage kann stattgegeben werden, wenn gegen ein Gesetz verstoßen wird. Hier aber ist das Gesetz unklar genug, um mit beliebigen Argumenten alles erlauben oder alles verbieten zu können.

³⁹ Das wäre **einfach und sachgerecht** gewesen (vgl. Kasten auf Seite 3): Im konkreten Fall hätte es dazu geführt, dass die Mieterin 10 Euro pro Monat aus dem Regelsatz hätte zahlen können, um in ihrer (um 12 m²) zu großen Wohnung bleiben zu können. Die Nebenkosten wären ihr in voller Höhe erstattet worden, da sie unauffällig waren. Der Landkreis hätte dann nicht 55 Euro, sondern nur 10 Euro pro Monat nicht erstattet. Das erscheint sachlich gerechtfertigt.

Wenn der Gesetzgeber das Ziel des § 22 („Welche Wohnungen sollen finanziert werden?“) klarer formuliert hätte, könnte die sozialgerichtliche Überprüfung vom Ende her erfolgen (vom Ziel!): Wenn der Leistungsträger nachweist, dass zu seinen Richtwerten **Wohnungen vor Ort anmietbar** sind, die den **Wohnbedarf des betroffenen Haushalts decken** und die **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweisen, sondern „angemessen“ sind, dann sollte das doch reichen. Denn ist es doch völlig irrelevant, **WIE** der Leistungsträger die Richtwerte ermittelt hat, also über welche Datenquellen, Maßeinheiten und Auswertungsmethoden. Wichtig ist doch nur, **WAS** er ermittelt hat, also wie hoch die Richtwerte letztlich sind – und welche Art von Wohnungen man dafür aktuell vor Ort anmieten kann! Wenn er die **kompletten Kosten für bedarfsdeckende Wohnungen** des einfachen Standards **übernimmt**, dann sollte doch alles gut sein. Wer hat dann noch Grund zur Klage?

Fazit: Richtwerte, die nachvollziehbar hergeleitet wurden und **zum Ziel führen**, sollten **akzeptiert werden**. Dieses Ziel könnte der Gesetzgeber noch besser formulieren (vgl. Seite 11). Dann wird es auch für Sozialgerichte einfacher: **Erlaubt ist Methodenfreiheit, solange sie zum Ziel führt!**

4. ANHANG: Tabellen

4.1 Tabellenanhang zur Erstausswertung 2017 des betroffenen Kreises

4.1.1 Erstausswertung 2017: Kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen

(*Wohnungen, die von BGs bewohnt werden; Euro/Wohnung, Mai 2017)

Abbildung 1: Ergebnistabellen (Erstausswertung 2017)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - I	450	510	600	700	800
II -	400	470	560	610	690
III -	340	380	460	520	600
IV -	290	330	390	460	500
V -	340	390	450	540	600
VI -	350	420	480	570	650

(b) Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten Wohnungen:**

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median - Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - I	80	90	110	120	120
II -	70	90	100	110	120
III -	70	80	100	90	90
IV -	90	100	100	100	110
V -	70	90	110	120	110
VI -	80	100	120	120	110

(c) Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten:***

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - I	160	180	230	250	250
II -	140	170	210	220	230
III -	130	150	190	190	180
IV -	180	190	210	190	220
V -	140	180	220	240	220
VI -	160	190	240	230	220

(d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten: ****

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I - I	40	50	60	60	60
II -	40	40	50	60	60
III -	30	40	50	50	50
IV -	40	50	50	50	50
V -	40	50	50	60	60
VI -	40	50	60	60	60

* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale II/2015 bis I/2017, unteres Drittel. ** Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Median für eine Wohnung in angemessener Größe, *** doppelter Median; **** halber Median. Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Kringel: Ergebnis zu mittleren Nebenkosten in Erstausswertung 2017 (Jobcenter-Daten in Euro/Wohnung).

Quelle: vgl. **Erstausswertung 2017**, Bericht vom 15.01.2018, dort Abb. 26 (Seite 40): (a) Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), (b-d) Jobcenter (SGB II, 31.05.2017), eigene Auswertung.

empirica

Abbildung 2: Fallzahltable (Erstauswertung 2017)

Vergleichsraum	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 60 qm	um 75 qm	um 85 qm	um 95 qm	
I - I	537	549	566	332	115	1.663
II -	137	158	138	[92]	[50]	464
III -	263	282	214	145	[93]	912
IV -	475	550	298	181	137	1.302
V -	214	269	201	[72]	[51]	726
VI -	230	309	302	135	[60]	783
Summe	1.856	2.117	1.719	957	506	5.850

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

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2017**, Bericht vom 15.01.2018, dort Abb. 20 (Seite 34): Jobcenter (SGB II, 31.05.2017), eigene Auswertung **empirica**

4.1.2 Erstauswertung 2017: Nicht weiter verwendete Anhang-Tabelle

(Nichtwarme Nebenkosten von inserierten Wohnungen; Euro/Wohnung)

Abbildung 3: Abschlagszahlungen für Wohnnebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten, 2017*

(a) Fallzahlen

Vergleichsraum	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*					alle Wohnungsgrößen**
	um 50 qm	um 60 qm	um 75 qm	um 85 qm	um 95 qm	
I -	407	619	634	391	238	1.716
II -	[70]	114	155	115	[64]	402
III -	[63]	[85]	110	[92]	[80]	399
IV -	[78]	119	[89]	[38]	[35]	287
V -	[58]	[90]	[85]	[41]	[20]	225
VI -	[84]	155	205	129	[76]	466
Summe	760	1.182	1.278	806	513	3.495

(b) Median in Euro/Wohnung (Inserierte Nebenkosten in Euro/Wohnung)

Vergleichsraum	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 qm	um 60 qm	um 75 qm	um 85 qm	um 95 qm
I -	82	90	105	120	125
II -	k.A.	90	109	112	k.A.
III -	k.A.	k.A.	81	k.A.	k.A.
IV -	k.A.	110	k.A.	k.A.	k.A.
V -	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
VI -	k.A.	93	111	114	k.A.

[] Fallzahl < 100. * Auswertungszeitraum: Quartale II/2015 bis I/2017. Wohnungsgrößen +/- 10 qm.

Vergleich zu Abbildung 1b: 12 von 13 Werten sind gleich (Abweichung max. 10 Euro/Wohnung).

Quelle: vgl. **Erstauswertung 2017**, Bericht vom 15.01.2018, dort Abb. 51 (Seite 70): empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) **empirica**

4.2 Tabellenanhang zur Ergänzungsauswertung des betroffenen Kreises

4.2.1 Ergänzungsauswertung: Kalte NK von inserierten Wohnungen (Euro/m²)

(multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche, Quartale II/2015 bis I/2017)

Abbildung 4: Ergebnistabellen (Basis: inserierte NK)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Quelle: Erstausswertung 2017)

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
I -	450	510	600	700	800
II -	400	470	560	610	690
III	340	380	460	520	600
IV	290	330	390	460	500
V -	340	390	450	540	600
VI	350	420	480	570	650

(b) Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen (in Euro/m² multipliziert mit der Wohnfläche)

Vergleichsraum	Mittlere kalte Nebenkosten (Median in Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
I	1,53	80	90	110	130	150
II	1,43	70	90	110	120	140
III	1,03	50	60	80	90	100
IV	1,30	70	80	100	110	120
V	1,43	70	90	110	120	140
VI	1,47	70	90	110	120	140

(c) Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend hohe kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
I	2,14	110	130	160	180	200
II	2,00	100	120	150	170	190
III	1,44	70	90	110	120	140
IV	1,82	90	110	140	150	170
V	2,00	100	120	150	170	190
VI	2,06	100	120	150	170	200

(d) Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Vergleichsraum	Grenzwert für auffallend niedrige kalte NK (Euro/m ²)	multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche (Euro/Wohnung)				
		50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²
I	0,77	40	50	60	70	70
II	0,72	40	40	50	60	70
III	0,52	30	30	40	40	50
IV	0,65	30	40	50	60	60
V	0,72	40	40	50	60	70
VI	0,74	40	40	60	60	70

(a) Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel; (b) Median der Nebenkosten von inse-
rierten Mietwohnungen in Euro/m², multipliziert mit der angemessenen Wohngröße für 1- bis 5-Personen-
Haushalte; (c) Grenzwert hier: 1,4-facher Median; (d) Grenzwert hier: Halber Median. - Werte auf
10 Euro/Wohnung gerundet. Fallzahlen vgl. rechte Spalte von Abbildung 5a.

Vergleich zu Abbildung 1b: 21 von 30 Werten sind gleich (Abweichung max. 10 Euro/Wohnung).

Quelle: vgl. **Ergänzungsauswertung**, Bericht vom 18.12.2024 (dort Abb. 8, Seite 12): empirica-Preisdatenbank
(Basis: VALUE Marktdaten); Quartale II/2015 bis I/2017

empirica

4.2.2 Ergänzungsauswertung: Kalte NK von inserierten Wohnungen (Euro/Wohnung)

Abbildung 5: Mittlere kalte Nebenkosten* (Median in Euro/Wohnung)

(a) Fallzahlen

Vergleichsraum		Kalte Nebenkosten - Fallzahlen					
		um 50 m²	um 60 m²	um 75 m²	um 85 m²	um 95 m²	insgesamt
I		329	502	522	320	184	1.395
II		[54]	[89]	136	102	[56]	350
III		[55]	[70]	[94]	[77]	[74]	355
IV		[31]	[58]	[67]	[32]	[29]	202
V		[31]	[48]	[54]	[27]	[15]	143
VI		[72]	133	175	106	[63]	143
insgesamt		572	900	1.048	664	421	2.846

(b) Mittlere kalte Nebenkosten von inserierten Mietwohnungen

(Inserierte Nebenkosten in Euro/Wohnung)

Vergleichsraum		Richtwert für mittlere kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
		um 50 m ²	um 60 m ²	um 75 m ²	um 85 m ²	um 95 m ²
I		80	90	110	120	130
II		[90]	[100]	110	110	[100]
III		[70]	[80]	[80]	[90]	[90]
IV		[100]	[100]	[100]	[90]	[100]
V		[80]	[90]	[100]	[100]	[90]
VI		[80]	90	110	110	[110]

* in Mietwohnungsinseraten genannte Monatsabschläge für kalte Nebenkosten. [] Fallzahl < 100

Vergleich zu Abbildung 1b: 25 von 30 Werten sind gleich (Abweichung max. 10 Euro/Wohnung) darunter alle 10 von 10 Werten mit ausreichender Fallzahl.

Quelle: (a) rechte Spalte: vgl. **Ergänzungsauswertung**, Bericht vom 18.12.2024 (dort Abb. 1, Seite 7); (b) **hier neu**: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten); Quartale II/2015 bis I/2017 **empirica**