

## Wie sozial sind Sozialgerichte?

Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung  
Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen

empirica-Paper Nr. 252



empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

### **Autoren**

Petra Heising und Lukas Weiden

### **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi252ph.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi252ph.pdf)

Dezember 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Appell an Sozialrichter .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Widersprüche in der Rechtsprechung: Was ist wichtiger? .....</b>	<b>2</b>
2.1	Die aktuellen lokalen Verhältnisse oder die Wohngeldtabelle?.....	2
2.2	Verfügbarkeit oder Bestandsmieten?.....	3
2.3	Nur einfacher Standard und Bedarfsdeckung oder Bruttokaltmiete?.....	4
2.4	Methodenvielfalt oder konkrete Nachbesserungswünsche? .....	5
<b>3.</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>8</b>
4.1	Höchstwerte der Wohngeldtabelle „+ 10 %“ .....	8
4.2	Vergleich der Mietstufe II mit den Angebotsmieten (Passau und Gera).....	9

## 1. Appell an Sozialrichter

Das Sozialgesetzbuch soll helfen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§ 1 SGB I). Daher übernimmt der Staat für Hilfebedürftige die kompletten Wohnkosten – allerdings nur, soweit sie „angemessen“ sind (§ 22 SGB II). Was das bedeutet, hat der Gesetzgeber leider nicht präzisiert. Das Bundessozialgericht verlangt zumindest ein schlüssiges Konzept. Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II). Diese versuchen das auch sehr gewissenhaft. Aber langsam kippt die Stimmung. Denn egal, was sie tun: Es gibt keine Rechtssicherheit. Es gibt kein Konzept zur Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, das von *allen* Sozialgerichten in Deutschland akzeptiert wird!

Angemessenheitsgrenzen sind Mietobergrenzen, die das angemessene Segment vom nicht mehr angemessenen (oberen) Segment des Wohnungsmarkts trennen sollen. Leistungsträger lassen daher die lokalen Mieten analysieren, die zur Anmietung einer bestimmten Wohnungsgröße im unteren, mittleren und oberen Segment aufzubringen sind. Auch die Wohnnebenkosten müssen in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert werden, solange sie angemessen sind. Daher erkennen einige Leistungsträger alle Nebenkosten als angemessen an, die nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Für Bedarfsgemeinschaften ist das gut: Sie können dann angemessen große Wohnungen des einfachen Standards anmieten und sicher sein, dass das Jobcenter sämtliche Kosten übernimmt (Grundmiete und Nebenkosten). Die Wohnbedarfe der Bedarfsgemeinschaften werden gedeckt und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränkt. Der gesetzliche Auftrag wird also erfüllt. **Dennoch gibt es keine Rechtssicherheit.**

Einige Sozialgerichtskammern akzeptieren nämlich nur Mietobergrenzen, die anders ermittelt wurden, je nach Kammer zum Beispiel:

- die Verwendung der Mieten vermieteter Wohnungen (**Bestandsmieten**) oder
- die Verwendung der **Bruttokaltmiete** (statt der Grundmiete) oder
- die alleinige Nutzung der „**Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10 %**“

Diese Forderungen **widersprechen** wiederum anderen sozialgerichtlichen Forderungen, wie z. B. dass Mietobergrenzen die **aktuellen** und **lokalen** Verhältnisse widerspiegeln sollen, dass sie den **gehobenen Standard ausschließen** sollen, dass zur ihnen Wohnungen aktuell **verfügbar** (d. h. anmietbar) sein müssen und dass Mietobergrenzen alle Bedarfsgemeinschaften **systematisch** gleich **behandeln** sollen.

Man kann also gar nicht alle Anforderungen gleichzeitig erfüllen! Wenn man aber versucht, jedem Richter ein anderes Konzept vorzulegen, hat man keins mehr.

Die ersten Landkreise geben auf: Nachdem sie zu ihrem Konzept Jahre lang immer wieder Nachbesserungen geliefert und Gerichtsfragen beantwortet haben, schreibt ihnen ihr Gericht nun doch zwingend die „Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10%“ vor. Das hätte man einfacher haben können.

Daher hier der dringende **Appell an die zuständigen Sozialrichter**: Bitte sprechen Sie mit Ihren Fachkollegen! Formulieren Sie, welches (machbare) Vorgehen Leistungsträger anwenden müssten, damit Mietobergrenzen rechtssicher von allen zuständigen Sozialgerichtskammern akzeptiert werden. Bei sich widersprechenden Forderungen beschränken Sie sich bitte auf die wichtigsten, um Rechtssicherheit zu schaffen. Das hilft allen!

Und dann direkt noch ein **zweiter Appell**: Bedenken Sie die Konsequenzen Ihrer Urteile. Wenn Ihr Urteil deutschlandweit verbindlich wäre, wäre dann wirklich alles gut?!

## 2. Widersprüche in der Rechtsprechung: Was ist wichtiger?

Was Sozialgerichte einfordern, bevor sie Richtwerte anerkennen, ist für viele nicht mehr nachvollziehbar. Das eigentliche Problem liegt weder am Wohnungsmarkt noch an der Knäuserigkeit der Kommunen: Wohnungen gibt es überall und Leistungsträger sind bereit, alles zu tun, um rechtskräftige Mietobergrenzen zu haben. Das Problem sind die **Widersprüche in der Rechtsprechung**.

### 2.1 Die aktuellen lokalen Verhältnisse oder die Wohngeldtabelle?

Es ist zum Beispiel beliebte Praxis, als Angemessenheitsgrenzen nur die „**Höchstwerte der Wohngeldtabelle +10 %**“ zu akzeptieren, wenn man ein Konzept für „nicht schlüssig“ hält. Einerseits sollen Angemessenheitsgrenzen zwar die „**aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt**“ wiedergeben, andererseits verlangen Gerichte aber die Verwendung der Wohngeldtabelle. **Das widerspricht sich**. Denn die Wohngeldtabelle enthält für ganz Deutschland nur sechs (bald sieben) **Mietstufen**<sup>1</sup>. Die Werte werden auch nur alle vier bis fünf Jahre aktualisiert. Sie bilden also **weder die aktuellen noch die lokalen Verhältnisse** richtig ab. Insbesondere ist unklar, ob zu diesen Mieten auch heute noch Wohnungen anmietbar sind und welchen Wohnstandard diese haben. Für Wohngeldempfänger spielt das ja auch keine Rolle - für Bezieher von Kosten der Unterkunft, die umziehen müssen, aber schon! Das kann auch der sog. „Sicherheitszuschlag“ von 10 % nicht heilen, den Sozialgerichten gerne hinzuaddieren, wie folgendes Beispiel zeigt.

Die Städte Passau und Gera liegen beide in Mietstufe II. In beiden Städten gelten also die gleichen Höchstwerte der Wohngeldtabelle, nämlich 351 Euro bruttokalt für einen Ein-Personen-Haushalt (Abbildung 1). Zuzüglich +10 % sind das in beiden Städten **386 Euro bruttokalt**. Doch die aktuellen Mieten **anmietbarer** Wohnungen sind in Passau viel höher als in Gera: Während man für die Neuanmietung einer 45-m<sup>2</sup>-Wohnung in **Passau im Mittel 480 Euro** an Bruttokaltmiete aufwenden muss, sind es in **Gera nur 320 Euro** (Abbildung 2).<sup>2</sup> Wenn Sozialgerichte nun Leistungsträger überall in Deutschland dazu verpflichten, Unterkunftskosten bis zur Höhe der „Werte der Wohngeldtabelle +10 %“ zu finanzieren, können 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in **Passau** nur die **billigsten 10 %** der anmietbaren 45-m<sup>2</sup>-Wohnungen vor Ort anmieten, in **Gera aber 95 %** – also praktisch alle! Das lässt sich kaum rechtfertigen – zumal sich vermutlich nicht *alle* Mieter in Gera 95 % der anmietbaren Wohnungen leisten können, sondern nur *Mieter*, solange sie *arbeitslos* sind und ihre Miete vom Jobcenter erstattet bekommen.

Einerseits soll also für Hilfeempfänger **einen gehobenen Standard** ausgeschlossen werden, andererseits wird auf die Werte der „Wohngeldtabelle +10 %“ verwiesen (zu denen wie in Gera teilweise 95 % der verfügbaren angemessen großen Wohnungen angemietet werden können). **Das widerspricht sich**. Denn wenn praktisch das gesamte Wohnungsangebot finanziert wird, werden die Bedarfe der Unterkunft eben gerade nicht mehr auf ein angemessenes Maß beschränkt, sondern es werden de facto **alle** angebotenen Wohnstandards finanziert.

<sup>1</sup> Ab 2020 wird es im Zuge der Wohngeldreform eine weitere Mietstufe geben.

<sup>2</sup> Geschätzte mittlere Bruttokaltmiete: Median-Nettokaltmiete der öffentlich inserierten Wohnungen 2018 für Passau (400 Euro) und Gera (240 Euro) gemäß empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) zzgl. der durchschnittlichen kalten Nebenkosten in Deutschland gemäß Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbunds (Datenerfassung 2018/2019; ohne Heizkosten, Warmwasser und 2. Hauswart; 1,76 Euro/m<sup>2</sup>x45 m<sup>2</sup> = 79 Euro). Um Vergleiche zwischen verschiedenen Bundesländern zu ermöglichen, werden hier einheitliche Wohnungsgrößenklassen betrachtet.

Paradoxerweise werden Konzepte manchmal schon deshalb nicht als schlüssig bezeichnet, weil sie von vornherein einen Anteil festlegen, der anmietbar sein soll (z. B. 33 %). Dies wird seitens einiger Sozialgerichte als zu willkürlich angesehen. Gerade deshalb verweisen sie dann auf Werte, die für eine Stadt 10 % und für eine andere Stadt 95 % ausmachen! Ja mehr noch: Selbst in der gleichen Stadt darf man dann je nach Haushaltsgröße mehr oder weniger gute Wohnungen anmieten: 5-Personen-Haushalte in Passau zum Beispiel nicht mal 10 %, sogar nur 3 %! Mit anderen Worten: Wenn der Ansatz eines Leistungsträgers, 33 % der anmietbaren Wohnungen zu finanzieren, als „nicht schlüssig“ bezeichnet wird, wird einem Kläger zwar Recht gegeben, aber im Ergebnis wird ihm - mit Verweis auf die „Wohngeldtabelle +10 %“ – eine *noch niedrigere* Mietobergrenze zugestanden als die, gegen die er geklagt hat! **Das widerspricht sich auch.**

Hinzu kommen bürokratische Hürden und verschwendete Steuergelder: Leistungsträger dürfen nicht von *vornherein* die Wohngeldtabelle verwenden. Nein, sie müssen erst *versuchen*, ein Konzept zu entwickeln. Und erst wenn dieser Versuch vor Gericht scheitert, wenn das Gericht (mehrere Male) Rückfragen und Datenanforderungen gestellt hat und (mehrere Male) Nachbesserungen eingefordert hat, und wenn all die Antworten und Nachbesserungen keinen Erfolg hatten und das Gericht schließlich *selbst* auf die Wohngeldtabelle verweist – erst dann dürfen Leistungsträger sie verwenden. Die unbestimmte Zielrichtung der Nachfragen und die lange Verfahrensdauer führen zu einer weiteren Ungerechtigkeit: Es müssen erst viele Arbeitsstunden in die Erstellung und Überarbeitung eines Konzepts fließen und mehrere Jahre verstreichen, bis ein Urteil vorliegt. Der klagende Haushalt wohnt solange immer noch zu teuer (z. B. auf zu viel Wohnfläche), ohne dass der Leistungsträger ihn zur Kostensenkung auffordern kann. Durch Widersprüche in der Rechtsprechung ist es dem Leistungsträgern aber unmöglich, sämtliche Anforderungen gleichzeitig zu erfüllen (siehe oben). Damit sind den Klägern und ihren Anwälten Tür und Tor geöffnet: Wer klagt, bekommt Recht und darf (vorerst) wohnen bleiben. Wer nicht klagt, dem wird die Leistung (sofort) gekürzt.

**Fazit:** Hilfreich wäre, wenn Leistungsträger nicht direkt bei jeder Unstimmigkeit *auf die Wohngeldtabelle verwiesen* würden, sondern wenn allein die „Bedarfsdeckung unter den aktuellen lokalen Verhältnisse“ wichtig wäre. Solange Leistungsträger nachweisen können, dass angemessene Wohnungen aktuell anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen doch gut gewählt! Völlig willkürlich sind sie dann ja offensichtlich nicht.

## 2.2 Verfügbarkeit oder Bestandsmieten?

Einerseits sollen Leistungsträger nachweisen, dass zur ermittelten Angemessenheitsgrenze auch tatsächlich Wohnungen aktuell **verfügbar** sind, andererseits wird verlangt, bei ihrer Ermittlung **Bestandsmieten** zu berücksichtigen. **Das widerspricht sich.** Denn **Bestandsmieten sind die Angebotsmieten von gestern.** Es handelt sich um die Mieten vermieteter Wohnungen, in welche aktuell **niemand einziehen** kann und die eben gerade **nicht verfügbar** sind. (Sobald die Wohnung wieder frei wird, kann der Vermieter eine andere Miete verlangen.) Fest steht, dass ein Haushalt, der zur Kostensenkung durch Umzug aufgefordert wird, ausschließlich die **Mieten von verfügbaren Wohnungen** zur Auswahl hat (aus denen er eine angemessene auswählen muss).

**Fazit:** Hilfreich wäre, wenn Leistungsträger die Miethöhe *vermieteter* Wohnungen nicht unbedingt berücksichtigen *müssten*. Denn Bestandsmieten liegen bei schnell steigenden Mieten besonders weit unterhalb der Angebotsmieten. Wenn sie in die Richtwertermittlung einfließen *müssen*, liegen die Richtwerte *in Regionen mit schnell steigenden Mieten* besonders niedrig. Damit ist die Verfügbarkeit aber gerade dort nicht immer gegeben.

### 2.3 Nur einfacher Standard und Bedarfsdeckung oder Bruttokaltmiete?

Einerseits sollen Mietobergrenzen ausdrücklich **nur einen einfachen Standard** finanzieren, andererseits müssen sie unbedingt an der **Bruttokaltmiete** festgemacht werden (also an der Nettokaltmiete zzgl. der kalten Nebenkosten). **Das widerspricht sich.** Denn die kalten Nebenkosten sagen nichts über die Wohnqualität aus: Sie bestehen zu rund 20 % aus der Grundsteuer (deren Hebesatz die Kommunen festlegen) und Versicherungsbeiträgen (die vom Vermieter bestimmt werden). Wenn es eine Bruttokaltmietengrenze gibt, können in Gemeinden mit niedriger Grundsteuer **auch Wohnungen des gehobenen Standards als angemessen** gelten – während umgekehrt, im gleichen Vergleichsraum Kommunen mit höherer Grundsteuer noch nicht einmal alle Wohnungen des einfachen Standards als angemessen gelten (weil ja die hohe Grundsteuer schon einen Teil der angemessenen Bruttokaltmiete aufbraucht).

Zudem soll das Konzept die **Bedarfe** für Unterkunft und Heizung **decken**, andererseits reicht es einigen Sozialgerichten aus, dass **Nebenkosten lediglich bis zur durchschnittlichen Höhe** (wie sie z. B. der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds ausweist) anerkannt werden. **Das widerspricht sich.** Denn für rund die Hälfte aller Wohnungen fallen höhere Nebenkosten an als nur der Durchschnitt - so die Definition von Durchschnitt. Wenn also Sozialgerichte auf die Anwendung der Bruttokaltmiete als Prüfschema bestehen, *dürfen* Leistungsträger die Nebenkosten nicht in voller Höhe übernehmen (auch nicht bis zur Nichtprüfungsgrenze), sondern sie *müssen* sie mit der Grundmiete verrechnen. Dabei wird dann einerseits sehr viel Aufwand und **Akribie** in die Überprüfung der Daten und Auswertungen zu den **Grundmieten** gesteckt, andererseits werden danach kalte **Nebenkosten** einfach **pauschal** hinzuaddiert, ohne zu prüfen, wie *diese* Werte entstanden sind und ob Wohnungen zu diesen Nebenkosten überhaupt am Markt verfügbar sind. **Auch das widerspricht sich.**

Die Bruttokaltmiete bringt noch ein anderes Problem mit: Einerseits sollen Leistungsträger die **Verfügbarkeit** angemessener Wohnungen durch konkrete Wohnungsinserate nachweisen, andererseits ist zu keinem Wohnungsangebot die letzte **Bruttokaltmiete bekannt. Das widerspricht sich.** Denn in einem Wohnungsangebot wird zwar immer die Nettokaltmiete genannt, aber nicht unbedingt die Nebenkostenhöhe. Und selbst in Inseraten, in denen Nebenkosten beziffert werden, handelt es sich immer nur um die verlangten **Abschlagszahlungen**. Denn die Jahresabrechnung liegt ja noch nicht vor, und niemand weiß, wieviel Allgemeinstrom zu welchen Strompreisen im nächsten Jahr von der Hausgemeinschaft verbraucht wird. Hinsichtlich der Bruttokaltmiete sind vor Einzug also bestenfalls die verlangten Abschlagszahlungen erkennbar. Und selbst nach diesen kann man nur schwer suchen, weil Immobilienportale kein Suchfeld „kalte Nebenkosten“ oder „Bruttokaltmiete“ haben. Ein **Verfügbarkeitsnachweis** angemessener Bruttokaltmieten ist also praktisch gar nicht möglich.

Aber vor allem **für die wohnungssuchenden Bedarfsgemeinschaften** sind Bruttokaltmietengrenzen **schwierig und risikoreich**: Auch ihnen ist es kaum möglich, unter den Wohnungsangeboten in einer Stadt eine Wohnung mit angemessener Bruttokaltmiete zu finden! Sie müssen jeden Vermieter einzeln anrufen und die Höhe der Abschlagszahlungen für (nur kalte!) Nebenkosten erfragen. Und selbst dann bleibt das **Risiko**, dass die Jahresabrechnung später höher ausfällt als die Summe der Abschlagszahlungen. Wenn die angemessene Bruttokaltmiete schon durch die Abschlagszahlungen ausgeschöpft wird, führt jeder **Nachzahlungsbetrag** zu unangemessenen Unterkunfts-kosten. Entweder die Jobcenter erstatten dann (entgegen des gesetzlichen Auftrags) auch unangemessen hohe Unterkunfts-kosten - oder die Bedarfsgemeinschaften müssen den Nachzah-

lungsbetrag (ohne ihr Verschulden) aus dem Regelsatz zahlen oder sich mit einer reduzierten (nicht bedarfsdeckenden) Wohnungsgröße und/oder Wohnqualität zufriedengeben.

**Fazit:** Hilfreich wäre, wenn Leistungsträger Nebenkosten auch *in voller Höhe* übernehmen dürften (z. B. bei hoher Grundsteuer), anstatt gezwungen zu werden, sie durch *starre Bruttokaltmietengrenzen* deckeln zu müssen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden auch dann noch auf ein angemessenes Maß begrenzt, wenn Angemessenheit anhand der Nettokaltmiete definiert wird und Nebenkosten bis zur Nichtprüfungsgrenze in voller Höhe übernommen werden. Auch das erfüllt den gesetzlichen Auftrag.

## 2.4 Methodenvielfalt oder konkrete Nachbesserungswünsche?

Einerseits wird ein Konzept bereits als schlüssig angesehen, wenn mathematisch-statistische **Grundsätze beachtet** werden (so die ursprüngliche Definition eines „schlüssigen Konzepts“), andererseits werden dennoch sehr **genaue Vorgaben** gemacht, welche Daten unbedingt einfließen müssen (z. B. Bestandsmieten) – ohne wiederum zu sagen, *wie* diese ausgewertet und gewichtet werden sollen. **Das widerspricht sich.** Auch der Gesetzgeber verfährt so (vgl. § 22c SGB II). Einerseits wird also den Leistungsträgern bei der Konzepterstellung **Methodenvielfalt** zugestanden, andererseits verlangen einige Sozialgerichte eine **bestimmte Herangehensweise. Das widerspricht sich.** Denn es gibt verschiedene Methoden, das als angemessen angesehene Marktsegment zu definieren. Jede Methode, die den *aktuellen lokalen* Wohnungsmarkt betrachtet, ist gut und auf jeden Fall besser als die Wohngeldtabelle!

So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.

Einige sozialgerichtliche Kammern verlangen auch, dass erst **alle Wohnwertmerkmale** erhoben werden müssten, bevor ein Perzentil gesetzt wird. Dabei wird übersehen, dass eine Erhebung *aller* Wohnwertmerkmale (wie Südausrichtung, Helligkeit, Grundriss, usw.) nicht leistbar ist. Vor allem aber wird übersehen, dass selbst wenn alle Wohnwertmerkmale bekannt *wären*, die Angemessenheitsgrenze noch nicht klar wäre: Eine Bewertung, welche Wohnungen dem einfachen und welche dem gehobenen Standard zuzurechnen sind (und bei welchem Perzentil der Angebotsmieten die Grenze verläuft), stände dann immer noch aus. Einerseits bezweifeln einige Sozialgerichte, dass die Miete einer Wohnung deren **Wohnstandard widerspiegelt** und dass sich über die Wahl eines Preisperzentils die Wohnungen einfache Standards identifizieren lassen, andererseits akzeptieren sie als Angemessenheitsgrenze völlig anstandslos eine **Mietobergrenze. Das widerspricht sich.** Denn eine Mietobergrenze würde ja gar nichts über die Angemessenheit aussagen, wenn die Miete nichts mit dem Wohnstandard zu tun hätte.

Hinzu kommen Anforderungen mit teils fragwürdiger Zielsetzung, die von Leistungsträgern nicht in vertretbarem Aufwand zu leisten sind. Hier ein paar Beispiele: Wie soll man den Beweis liefern, dass alle ausgewerteten Wohnungen ein **WC haben?** (Alle Vermieter anrufen? Alle Wohnungen besichtigen?) Wer übernimmt die Kosten der Befragung?

Welchen Wert hat die Erkenntnis, wenn lt. Zensus schon klar ist, dass ohnehin 99,3 % der Mietwohnungen ein WC haben? Wie soll man alle ausgewerteten **Wohnungsanzeigen „im Original“** dem Gericht zuschicken? Wie macht man das, wenn es sich um mehrere Tausend handelt? Ist nicht auch ein Zeitungsinserat auf Papier letztlich nur eine Kopie? Und welchen Zweck verfolgt ein Gericht, das darum bittet, eine **Datenbank auszudrucken** und dem Gericht zukommen zu lassen? Wäre es nicht zweckmäßiger, nur einen Online-Zugang zu erbitten?

**Fazit:** Die Sozialgerichte können von Leistungsträgern buchstäblich alles Mögliche und Unmögliche verlangen. Hilfreich wäre, wenn sie wieder die Wohnungssuchenden und den relevanten Wohnungsmarkt im Fokus hätten: Solange sie zu den ermittelten Mietobergrenzen angemessene Wohnungen finden können, wird ihr Wohnbedarf gedeckt und der gesetzliche Auftrag erfüllt. Dann muss es doch auch einmal gut sein.

### 3. Fazit

Der **Gesetzgeber** hat leider ein unpräzises Gesetz erlassen. Er könnte es Sozialgerichten und Leistungsträgern einfacher machen, wenn er im Gesetz wieder die Bedarfsdeckung in den Vordergrund stellt – nicht nur eine Liste möglicher Datenquellen.<sup>3</sup> Wichtiger wäre zu beschreiben, welchen konkreten Wohnungsstandard Kommunen finanzieren müssen.<sup>4</sup> Wenn es einfacher ist, sollten Leistungsträger dabei auch großzügig sein dürfen. Niemand klagt gegen eine Mietobergrenze, wenn sie ihm *zu hoch* erscheint. Die wichtige Frage ist, ob Mietobergrenzen *zu niedrig* sind. Welche konkreten Wohnungen man aktuell dazu anmieten kann, kann ein Sozialgericht online überprüfen oder durch den Leistungsträger anhand aktueller Wohnungsangebote nachweisen lassen. **Eine Auseinandersetzung mit dem Konzept der Herleitung ist dafür nicht erforderlich!**

**Leistungsträgern** ist vor allem eins wichtig: Dass Mietobergrenzen (endlich) vom Gericht anerkannt und damit durchsetzbar werden. Solange Mietobergrenzen nicht gerichtlich bestätigt werden, können Leistungsträger ihren gesetzlichen Auftrag nicht erfüllen: Sie *können* die Unterkunftsbedarfe nicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Im Gegenteil: Sie müssen die Unterkunfts-kosten in voller Höhe übernehmen – egal wie hoch sie sind. Damit profitieren Bedarfsgemeinschaften, die zu groß und zu teuer wohnen, und leiden Bedarfsgemeinschaften, die die (unbestätigten) Mietobergrenzen ernstnehmen, indem sie sich in der Wohnfläche einschränken oder Überschreitungen aus dem Regelsatz zahlen. Nur wer klagt, wohnt besser! Ist das sozial?

**Einige Sozialgerichte** richten den Fokus erfreulicherweise wieder auf das Ergebnis. Sie betonen, dass letztlich nur zu prüfen sei, ob sich mit der ermittelten Angemessenheitsgrenze die Unterkunftsbedarfe decken lassen oder nicht! Wenn sich alle Sozialgerichte auf diese Frage konzentrieren würden, wären viele Probleme gelöst: Bedarfsgemeinschaften müssten gar nicht erst gegen die Richtwerte klagen (denn sie würden ja eine angemessene Wohnung finden), es gäbe Rechtssicherheit und – ganz wichtig – damit auch eine Gleichbehandlung aller Bedarfsgemeinschaften. Alle Haushaltsgrößen in allen

---

<sup>3</sup> Vgl. § 22c SGB II (1): „Zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen die Kreise und kreisfreien Städte insbesondere 1. Mietspiegel und qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken und 2. geeignete eigene statistische Datenerhebungen und -auswertungen oder Erhebungen Dritter einzeln oder kombiniert berücksichtigen.“

<sup>4</sup> Zum Beispiel: Ein Ein-Personen-Haushalt sollte deutschlandweit mindestens eine 45-m<sup>2</sup>-Wohnung in der Nähe seiner bisherigen Wohnung anmieten können, die einen vergleichbaren Standard (bzw. eine vergleichbare Miethöhe) hat wie ein Teil aller vor Ort anmietbaren Wohnungen dieser Größe.

Regionen Deutschlands könnten eine angemessenen große Wohnung des einfachen Standards vor Ort anmieten und sicher sein, dass das Jobcenter sämtliche Kosten übernimmt (Grundmiete und Nebenkosten). Das ist sozial.

Konkret wäre es **hilfreich**, wenn Sozialgerichte *auch* Konzepte akzeptieren dürften,

- die die angemessenen Höchstmieten allein anhand der Mieten festmachen, die Wohnungssuchende vor Ort vorfinden (**Angebotsmieten**).
- die die Angemessenheit allein an der Miete festmachen, die den Wohnstandard widerspiegelt (**Nettokaltmiete**)?
- die sowohl bei kalten als auch bei warmen Nebenkosten großzügig sind und diese im Prinzip in voller Höhe anerkennen (**Nichtprüfungsgrenze**)?

**Zielführend wäre auch**, wenn Sozialgerichte lediglich prüften,

- ob zur gültigen Mietobergrenze angemessenen große Wohnungen aktuell vor Ort anmietbar sind – **egal, wie die Grenzen hergeleitet wurden**.<sup>5</sup>

Daher noch einmal der Appell an die Sozialrichter: Erkennen Sie die Mietobergrenzen von Leistungsträgern an, solange diese nachweisen, dass zu diesen Mieten angemessene Wohnungen anmietbar sind! Bei Härtefällen kann man dann immer noch im Einzelfall großzügiger sein. Das ist sozial.

---

<sup>5</sup> Vgl. dazu z. B. die **36. Kammer des SG Gelsenkirchen**, Urteil vom 01.03.2017 - S 36 AS 1939/16): „Zur Überzeugung der Kammer ist zu prüfen, ob die von dem Leistungsträger ermittelte Angemessenheitsgrenze (...) es dem Leistungsberechtigten ermöglicht, in dem streitgegenständlichen Bedarfszeitraum eine andere, bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung anzumieten. (...) Ob bei der Ermittlung der als angemessen angesehenen Kosten für Unterkunft und Heizung daher **systematische Ermittlungen und Bewertungen** (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) **unerheblich**. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen **Bedarf für die Unterkunft** - ggf. nach einem Umzug - unter voller Übernahme der hierfür anfallenden Kosten **zu decken** und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) **als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf**. Umgekehrt wäre das Konzept nicht schlüssig, wenn die konkrete Angemessenheit zu verneinen wäre.“ (Hervorheb.v. empirica).

## 4. Anhang

### 4.1 Höchstwerte der Wohngeldtabelle „+ 10 %“

Abbildung 1: Höchstwerte gemäß Wohngeldtabelle 2016

Höchstbetrag in Euro ab 01.01.2016					
Mietenstufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder				
	1	2	3	4	5
I	312	378	450	525	600
II	351	425	506	591	675
III	390	473	563	656	750
IV	434	526	626	730	834
V	482	584	695	811	927
VI	522	633	753	879	1.004

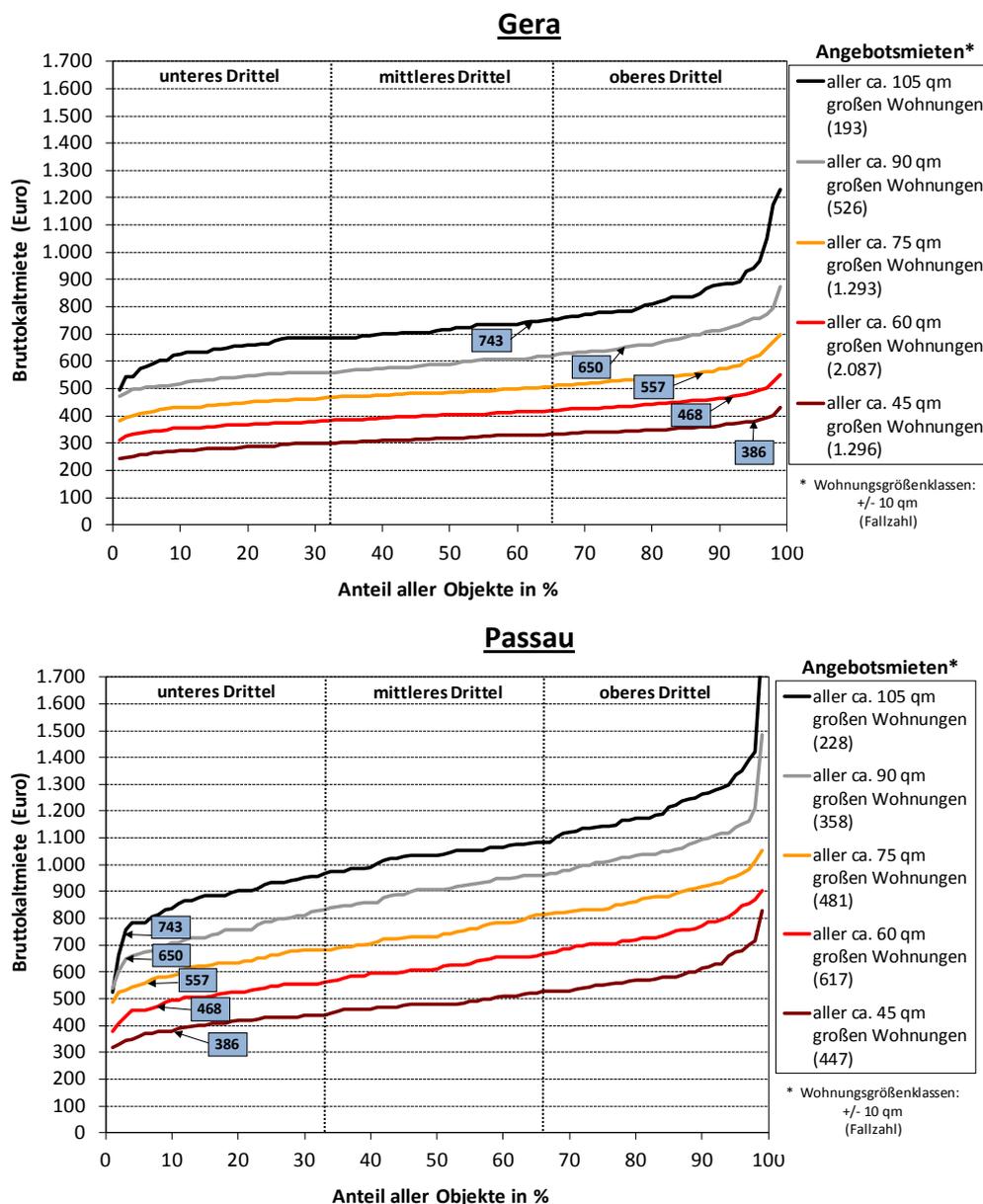
  

Höchstbetrag in Euro "+ 10%"					
Mietenstufe	Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder				
	1	2	3	4	5
I	343	416	495	578	660
II	386	468	557	650	743
III	429	520	619	722	825
IV	477	579	689	803	917
V	530	642	765	892	1.020
VI	574	696	828	967	1.104

Quelle: Wohngeldgesetz (§§ 9 und 12): Höchstbeträge für Miete und Belastung als Bruttokaltmiete; eigene Berechnung, eigene Darstellung **empirica**

4.2 Vergleich der Mietstufe II mit den Angebotsmieten (Passau und Gera)

Abbildung 2: Mietspektrum\* verfügbarer Wohnungen und Vergleich mit „Höchstwert der Wohngeldtabelle +10%“ (Mietstufe II)



\* Bruttokaltmiete hier geschätzt: Spektrum der öffentlich inserierten Nettokaltmieten zzgl. der durchschnittlichen kalte Nebenkosten lt. Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes für Deutschland (1,76 Euro/m<sup>2</sup>).  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), Kalenderjahr 2018; Betriebskostenspiegel des Dt. Mieterbundes (Daten 2017; Datenerfassung 2018/2019), Wohngeldtabelle (seit 1.1.2016), eigene Berechnungen, eigene Darstellung **empirica**

**Lesehilfe (vgl. untere Linien):** Öffentlich inserierte 45-m<sup>2</sup>-Wohnungen kosten in Gera **250-420 Euro** und in Passau **300-800 Euro** bruttokalt. Beim Verweis auf die „Wohngeldtabelle +10 %“ werden einem 1-Personen-Haushalt aber in beiden Städten **386 Euro** bruttokalt finanziert (Mietstufe II für einen 1-Personen-Haushalt: 351 Euro zzgl. 10 %).

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">252</a>	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
<a href="#">249</a>	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungspolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?
<a href="#">241</a>	BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
<a href="#">240</a>	HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
<a href="#">239</a>	BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
<a href="#">238</a>	BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
<a href="#">237</a>	HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
<a href="#">236</a>	KAUERMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?

- 
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
-

- 
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
- [200](#) HEISING, P. (2011), Teurer ist nicht gleich besser - Über den Erhebungsaufwand schlüssiger Konzepte.
- [199](#) BRAUN, R. (2011), empirica-Leerstandsindex 2009 - Ergebnisse und Methodik.
- [198](#) HEISING, P. (2011), Entwicklung der Unterkunftskosten für Single-Wohnungen - Ergebnisse des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica).
- [197](#) HEIN, S. (2011), Ableitung von Sanierungsbedarfsquoten – eine neue Methodik.
- [196](#) BABA, L. (2011), Regionale Bürobeschäftigtenentwicklung seit dem Konjunkturoberpunkt 2002 - Kleinere Großstädte jenseits der Agglomerationen ganz groß!
-